

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

Bauleitplanung der Stadt Hof

1. Aufhebung des Bebauungsplanes „Rathausenerweiterung,, (Stand 07.08.1987) in einem Teilbereich sowie des Baulinienplanes für den Sigmundsgraben (Stand 13.11.1928) in einem Teilbereich

**2. Aufstellung des Bebauungsplanes „Biedermeierviertel“ gemäß § 13a BauGB
ZWEITER BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
20.02.2017	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:

Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich - der Hofer Neustadt. Abgegrenzt wird es durch den Sigmundsgraben im Norden, die Ludwigstraße im Osten, die Schloßgasse im Süden sowie die Theaterstraße im Westen. Die genaue Abgrenzung und die betroffenen Flurnummern sind aus dem beiliegendem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen.

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung:

Anlass der Planung ist die städtebauliche Entwicklung des Quartiers zu aktivieren.

Das Hofer Biedermeierviertel im klassizistischen Baustil erleidet derzeit einen gravierenden Sanierungsrückstand. Es finden sich Baulücken sowie diverse bestandsgefährdete Gebäude. Im Falle von Abbrüchen und Neubauten können die existierenden Bauhöhen nicht mehr erreicht werden, da das Abstandsflächenrecht hier Grenzen setzt. Die Bauleitplanung ermöglicht mit der Festsetzung von Baulinien eine geregelte städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Bestandes sowie des Denkmalschutzes.

Zudem wird für das Quartier derzeit ein Sanierungsgebiet ausgewiesen. Dieses dient insbesondere der Förderung von Umbauten im Bestand. Steuerliche Begünstigungen in Form von Sonderabschreibungen können von den Bauherren hierdurch in Anspruch genommen werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hof, in Kraft seit dem 31.10.1984, stellt die zu überplanende Fläche als Mischgebiet bzw. Fläche für Gemeinbedarf im Bereich des Rathauses dar. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs.2 Nr.2 berichtigt und zu einem Kerngebiet geändert.

Das Bauleitverfahren hat bislang folgenden Verfahrensschritt durchlaufen:

- Beteiligung von umweltrelevanten Trägern zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB vom 07.09.2016 bis 30.09.2016
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und reguläre Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2016 bis 17.01.2017
Öffentliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 02.12.2016

Erfordernis der zweiten Auslegung:

Die zweite öffentliche Auslegung wird nötig, da sich im Rahmen der regulären Beteiligung der Träger öffentlicher Belange herausgestellt hat, dass die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung unter A 01, wonach im Kerngebiet Wohnungen generell zulässig sind, rechtlich angreifbar ist.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Daneben sind Wohnnutzungen ausnahmsweise zulässig.

Die getroffene Festsetzung unter A 01 wird dahingehend geändert, dass der Zusatz über die Zulässigkeit von Wohnungen komplett gestrichen wird. Dennoch bleiben im Kerngebiet Betriebswohnungen generell und sonstige Wohnungen ausnahmsweise zulässig.

Durch die Änderung der Festsetzung wird eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes notwendig.

Der nächste Verfahrensschritt ist die zweite verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB der Planunterlagen (Bebauungsplanentwurf und Begründung) für die Dauer von 2 Wochen. Während der zweiten verkürzten Auslegung können allerdings nur Stellungnahmen zu der Änderung abgegeben werden.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen:

- den Bebauungsplan „Rathausenerweiterung“ (Stand 07.08.1987) in einem Teilbereich aufzuheben sowie den Baulinienplan für den „Sigmundgraben“ (Stand 13.11.1928) in einem Teilbereich aufzuheben
- den Entwurf des Bebauungsplanes „Biedermeierviertel“ und der Begründung mit Anlage 1 Vorprüfung des Einzelfalls

zu billigen

und

- die zweite verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB des Bebauungsplanes „Biedermeierviertel“

zu beschließen.

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Bebauungsplan, M 1:1.000 (Stand 15.02.2017)
- Begründung (Stand 15.02.2017)
- in Teilbereichen aufzuhebende Bebauungspläne Din A4

II. In die Vollsitzung des Stadtrates am 20.02.2017
zur Beschlussfassung

III. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 15.02.2017
UNTERNEHMENSBEREICH 4

Pischel
Stadtdirektor

Anlagen:

(09) Begründung Biedermeierviertel erneuter BillAuslegb 15_02_17
Bplan für erneuten Billigungs- und Auslegungsbeschluss 15_02_17
I-291_Rathausenerweiterung
I-7_Baulinienplan-für-den-Sigmundgraben