

**zuständig:** Fachbereich 61 / Stadtplanung

**Änderung des Flächennutzungsplans im OT Wölbattendorf  
mit Ausweisung des Nordwesthangs als Gewerbegebiet mit Grünstreifenpuffer  
und den Südwesthang als Allgemeines Wohngebiet;  
Antrag Nr. 138 der FAB Stadtratsfraktion vom 19.07.2018**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
16.10.2018	Bauausschuss	nicht öffentlich
22.10.2018	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:

Die FAB-Stadtratsfraktion hat mit Antrag vom 19.07.2018 vorgeschlagen im Ortsteil Wölbattendorf-Ost eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen und den Nordwesthang als Gewerbegebiet mit Grünstreifenpuffer sowie den Südwesthang als allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Begründung für den Antrag:

In der Begründung wird ausgeführt, dass die Stadt Hof zu wenige geeignete Flächen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung besäße und der Südwesthang von Wölbattendorf-Ost ideale Voraussetzungen für die Ausweisung eines neuen Wohngebietes aufweise. Durch die Anbindung an das bereits bestehende Wohngebiet Wölbattendorf-West sei eine nachhaltige Siedlungsentwicklung begründet. Die Siedlungsgebiete sollten grundsätzlich mit Frei- und Grünflächen kombiniert werden, um die Einbindung in die Landschaft zu verstärken und den Naherholungswert zu steigern.

Im Nordwesten soll ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden, welches an das bestehende Gewerbegebiet anschließt.

Beurteilungskriterien zur Siedlungsentwicklung:

Das Plangebiet entspricht nicht den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms (LEP), dem Gebot der "Vermeidung von Zersiedlung - Anbindungsgebot". Unter Punkt 3.3 des LEP ist festgeschrieben, dass "eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungeeignete, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden soll."

Die gewerblich nutzbaren Flächen würden dem Gebot entsprechen.

Die Wohnbauflächen scheinen aufgrund der Südwest-Hanglage für eine attraktive Wohnbebauung geeignet. Jedoch handelt es sich weder nach dem LEP noch aus den nachfolgenden, städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung:

- Planungen auf der „grünen Wiese“ entsprechen nicht den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) - „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und "Zersiedlung der Landschaft". Gemäß LEP sollen Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Dies ist bei den betroffenen Flächen nicht der Fall. Die Bundesstraße B 15 wäre eine Zäsur zwischen den beiden Baugebieten, da keine Wegbeziehungen oder Übergänge zu den gewachsenen Strukturen des Ortskerns Wölbattendorf existieren.
- Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Hof sind die insgesamt ca. 90 ha großen Areale des FAB-Antrags als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Aufgrund der Größenordnung der beantragten, auszuweisenden Flächen ist davon auszugehen, dass mit diesen Ansiedlungen ein komplett neues Stadtviertel entstehen wird, welches deutlich größer sein wird wie die besiedelten Flächen im Ortsteil Wölbattendorf. Dazu muss gegebenenfalls – in Absprache mit der Regierung von Oberfranken – ein Raumordnungsverfahren eingeleitet werden. Hierfür ist von Seiten der Stadt Hof der Nachweis zu führen, dass ein derartiger Bedarf an Neubauflächen notwendig ist. Bei der weiteren rechtlichen Umsetzung des Antrags muss eine Flächennutzungsplanänderung – incl. Begründung und Umweltbericht - durchgeführt werden, damit die Ausweisung der Flächen als Gewerbe- und Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen.

Im Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde für den beantragten Bereich keine Änderung der bisherigen Darstellungen in Betracht gezogen.

Basierend auf den Konzeptionen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist vorgesehen im Südwesten des vorgeschlagenen Planbereiches Konzeptflächen für den lokalen Biotopverbund auf Grund fachlicher Empfehlung der beauftragten Landschaftsarchitekten darzustellen. Hier käme es zu einer Konfliktsituation bzw. Überschneidung mit den beantragten Wohnbauflächen.

3. Zur Entwicklung der beantragten Flächen wäre eine aufwändige Erschließung erforderlich, da bislang keine technische Infrastruktur (Straße, Kanal und Sparten wie Elektrizität, Fernwärme, Wasser, Gas, Telekommunikation) in diesem Bereich vorhanden ist.
4. Für die Flächen im nord- und nordwestlichen Bereich ergeben sich aufgrund des Bauschutzbereiches der Fernmeldeanlage Hof – Wölbattendorf (Radius von 1000 m bzw. 1.500 m) Einschränkungen der Siedlungs- bzw. Ansiedlungsentwicklung. Insbesondere können sich die Bestimmungen des für die Bundeswehr notwendigen Schutzbereichs auf die Gewerbebetriebe auswirken. Innerhalb des 1000 m-Radius sind dies z.B. die Fassadenkonstruktionen (hier vor allem metallische Fassadenverkleidungen) oder Konstruktionen im Stahlskelettbau, die zu Einschränkungen führen.  
In allen Radien ist mit Einschränkungen z.B. bzgl. Masten und Leitungen ab 20 KV – Freileitungen und baulichen Betriebsanlagen (Fahrleitungen, Oberleitungen und Stromschienen) zu rechnen.
5. Ein Teilbereich der südlichen Flächen wiederum liegt im Bauschutzbereich des Luftverkehrs, so dass auch hier ggfs. mit Einschränkungen zu rechnen ist.

#### Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen

für die Flächenausweisungen, die nicht den Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und nicht den städtischen Zielsetzungen (künftig vorgesehene grünordnerische Entwicklungen zu einem lokalen Biotopverbund) entsprechen kein Bauleitverfahren einzuleiten und somit den Antrag der FAB – Stadtratsfraktion abzulehnen.

II. In die Sitzung des Bauausschusses am 16.10.2018  
zur Vorberatung

III. In die Sitzung des Stadtrates  
zur Beschlussfassung

III. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 05.10.2018  
UNTERNEHMENSBEREICH 4

Pischel  
Stadtdirektor