

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

Bauleitplanung der Stadt Hof

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hof in einem Teilbereich (Parallelverfahren) gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch)

**2. Aufstellung des Bebauungsplanes "Quartier am Strauß" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
16.07.2019	Bauausschuss	nicht öffentlich
22.07.2019	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:

Lage des Plangebietes:

Das ca. 2,6 ha große Areal liegt im Bereich der Innenstadt südlich der Altstadt zwischen Schillerstraße, Bismarckstraße, Friedrichstraße und Marienstraße. Es bildet den End- bzw. Anfangspunkt des sogenannten „Hofer Rückgrates“ (Rahmenplan Kernstadt 2010); den von Bismarckstraße, Altstadt und Ludwigstraße gebildeten zentralen Erlebnisbereich der Hofer Innenstadt.

Die genaue Abgrenzung und die betroffenen Flurnummern sind dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen.

Anlass der Planaufstellung:

Der am 27.06.2018 in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan „VEP Quartier am Strauß“ bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung der „Hof-Galerie“; Vorhabenträger ist die Fa. Hof Galerie S.A. Die Umsetzung des Vorhabens durch den Investor ist derzeit nicht zu erwarten.

Eine neue Investorengruppe, die ACTIV-group aus Schemmerhofen hat sich bereits dem Stadtrat vorgestellt und angekündigt Veränderungen an dem Konzept vornehmen zu müssen, um die Realisierbarkeit des Vorhabens zu gewährleisten. Da die Veränderungen die Art und das Maß der baulichen Nutzung betreffen (z.B. Wohnnutzung, Reduzierung Geschossigkeit, etc.), bedarf es einer angepassten planungsrechtlichen Grundlage, welche durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan geschaffen wird. Der Geltungsbereich entspricht dabei dem des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Bereitschaft zur Planung, zum Bau und zur anteiligen Kostenübernahme der Herstellungskosten des Busbahnhofes wurde auch vom neuen Investor signalisiert.

Im Zuge der Neuaufstellung einer sogenannten Angebotsplanung wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Bislang war im Flächennutzungsplan ein „Sondergebiet Einzelhandel“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren geändert werden.

Erläuterung Planungskonzept:

Als Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich ein Kerngebiet (MK) festgesetzt, in dem gemäß Baunutzungsverordnung u.a. großflächiger Einzelhandel zulässig ist.

Wohnnutzung ist im Kerngebiet ausnahmsweise zulässig. Das derzeit vorliegende Planungskonzept für die Hof-Galerie sieht diese Nutzungsart als flächenmäßig untergeordneten Bestandteil der Gesamtplanung vor. Die vorhandene Bebauung entlang der Marien-, Schiller- und Friedrichstraße wird bereits in den Obergeschossen zu Wohnzwecken genutzt.

Aus den vorgenannten Gründen wird im Bebauungsplan die Wohnnutzung zugelassen und festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen ist die charakteristisch geschlossene Blockrandbebauung einerseits im Bestand zu sichern und andererseits wiederherzustellen. Deshalb wird eine umlaufende Baulinie festgesetzt, die im Bereich des Altbestands an den Gebäudekanten verläuft und beim Neubau dem geplanten Gebäudeumriss des Erdgeschosses folgt. Die weitere Baulinie für die Obergeschosse entspricht ebenfalls dem Gebäudeumriss des geplanten Neubaus, der im südlichen Bereich eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des festgesetzten Busbahnhofes vorsieht.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen:

1. die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hof in einem Teilbereich (Parallelverfahren) gemäß § 8 Abs. 3 BauGB
2. die Aufstellung des Bebauungsplanes „Quartier am Strauß“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

zu beschließen.

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Flächennutzungsplanänderung, M 1:10.000 (Stand 04.07.2019)
- Bebauungsplan „Quartier am Strauß“, M 1:1.000 (Stand 04.07.2019)

II. FB 80 – Herrn Friedl
m.d.B. um Kenntnisnahme

III. In die Sitzung des Bauausschusses am 16.07.2019
zur Vorberatung

IV. In die Vollsitzung des Stadtrates am 22.07.2019
zur Beschlussfassung

V. zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 08.07.2019

UNTERNEHMENSBEREICH 4

Pischel
Stadtdirektor

- (1) Fplan für Aufstellungsbeschluss 08_07_19
(3) Bplan für Aufstellungsbeschluss 04_07_19