

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. Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der Max-Reger-Straße und der Ossecker Straße westlich der Anton-Bruckner-Straße“ in einem Teilbereich**
 - 3. Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Rosenbühl“, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
 - 4. Anträge Nr. 159 und 160 der FAB-Stadtratsfraktion vom 21.02.2019
„Wohngebiet Rosenbühl – Verkleinerung und Baukindergeld-Problematik“
„Wohngebiet Rosenbühl – Zufahrt und Parkraum,“**
- BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
15.10.2019	Bauausschuss	nicht öffentlich
21.10.2019	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:

Mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet Rosenbühl“ ergibt sich für die Stadt Hof die Chance, neben der Ausweisung von Bauland die tatsächliche Bebauung der Grundstücke zu realisieren. Von den Baugrundstücken, die ausgewiesen werden sollen, befinden sich knapp 72 % auf städtischem Grund, 13 % auf dem Grundstück der Hospitalstiftung und die restlichen 15 % auf privaten Flächen. In den bisher ausgewiesenen Baugebieten gibt es keinen derart hohen Anteil an Bauparzellen, die auf städtischen Grundstücken ausgewiesen werden und somit der privaten Nachfrage tatsächlich zur Verfügung stehen.

Die FAB-Stadtratsfraktion hat am 21.02.2019 zwei Anträge gestellt (Nr. 159 und Nr. 160), die sich inhaltlich auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Wohngebiet Rosenbühl“ beziehen und daher zusammen behandelt werden.

Im Antrag Nr. 159 wird gefordert, die Gesamtfläche des neuen Baugebietes auf 3,5 ha zu begrenzen sowie vor dem Hintergrund des Baukindergeldes, die Veräußerung der Grundstücke in einem ersten Schritt an einen Bauzwang (Einreichung des Bauantrags) bis zum 31.12.2020, zu koppeln. Zusätzlich soll die Verwaltung die Interessenslage der bereits vorgemerkten Grundstücksinteressenten auf ihre Aktualität hin überprüfen und diese bei der Umplanung berücksichtigen.

Der Antrag Nr. 160 beinhaltet die Forderung, dass im Bebauungsplan „Wohngebiet Rosenbühl“ eine zweite Zufahrt eingeplant werden soll, insbesondere für die An- und Abfahrt zum geplanten Kindergarten, da an ausreichend Parkraum für die Beschäftigten sowie die holenden und bringenden Eltern gedacht werden muss.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Münster im Westen von Hof, südlich angrenzend an die Carl-Orff-Straße. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs und die betroffenen Flurnummern sind dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen.

Die Fläche für das Wohngebiet mitsamt der benötigten Infrastruktur (Verkehrswege, Versorgungsflächen) beträgt etwa 5,7 ha. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um Grünflächen, die teils landwirtschaftlich genutzt und teils für den naturschutzrechtlichen Ausgleich herangezogen werden sollen. Die verbleibenden Erholungsgärten werden ebenfalls in den Geltungsbereich mit aufgenommen um diese planungsrechtlich abzusichern. Somit ergibt sich ein Planbereich von ca. 8,4 ha. Durch den Gebietsumfang wird deutlich, dass eine weitere Bebauung in südlicher Richtung ausgeschlossen ist und ein großzügiger Grünpuffer zum Naherholungsgebiet Bismarcksturm bestehen bleibt.

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) werden als Leitlinien der Siedlungsentwicklung in der Stadt Hof u.a. genannt, die Bildung von Wohneigentum zu fördern und Tendenzen von Stadt-Umland-Wanderungen entgegenzuwirken. Hierzu gehören auch marktgerechte Bauland- und Neubauangebote. Die Regionalplanung fordert, die Stadt Hof in ihrer Funktion als Oberzentrum zu stärken und der Bevölkerungsumverteilung zugunsten nichtzentraler Orte entgegenzuwirken und Einfluss auf den Markt zu nehmen. Hierbei fügt sich das geplante Wohngebiet nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms an die vorhandenen Siedlungseinheiten Carl-Orff-Straße und Max-Reger-Straße an.

Mit der in der Umgebung befindlichen sozialen Infrastruktur (Schulzentrum, Sportplatz, geplanter Kindergarten) und dem naheliegenden Nahversorgungszentrum an der August-Mohl-Straße wird – insbesondere auch jungen Familien – ein attraktiver Wohnstandort bereitgestellt.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Größe des geplanten Neubaugebietes aus mehreren Gründen gerechtfertigt: Zum einen hat sich in den letzten Monaten gezeigt, dass die Anzahl der Bauinteressenten bereits jetzt die geplante Anzahl an verfügbaren Bauplätzen bei Weitem übersteigt, zum anderen dass sich der Großteil der Bauparzellen auf städtischen Grundstücken befindet und insofern eine tatsächliche Bebauung realistisch ist.

Der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan „Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der Max-Reger-Straße und der Ossecker Straße westlich der Anton-Bruckner-Straße“ aus dem Jahr 1970 wird in dem Teilbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes aufgehoben.

Erläuterung Planungskonzept

Die beplanten Flächen befinden sich überwiegend im städtischen und zum Teil im Besitz der Hospitalstiftung sowie zum Teil im Privatbesitz. Auch für die Privatgrundstücke wird Baurecht geschaffen.

Es werden (ohne die Privatgrundstücke) 55 Parzellen für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen, die sich durch markt- und bedarfsgerechte Flächen (größtenteils ca. 450 m² bis ca. 650 m²) auszeichnen.

Aufgrund der Topographie muss der Anschluss an das Kanalnetz über die Max-Reger-Straße erfolgen. In diesem Zusammenhang wurde die verkehrliche Erschließung nach dem ersten Entwurf überarbeitet und sieht nun einen weiteren Anschluss des Baugebietes an die vorhandene Erschließung, die Max-Reger-Straße, vor.

Dies bedeutet für die Anwohner in der Carl-Orff-Straße eine Entlastung des entstehenden Verkehrsaufkommens und gewährleistet zusätzlich eine weitere Zufahrtmöglichkeit zum geplanten Kindergarten, wie es im FAB-Antrag gefordert wird. Für den Kindergarten ist im Entwurf eine umlaufende Baugrenze auf einer Fläche von etwa 1250 m² sehr großzügig festgesetzt, wobei bis zu 650 m² an Grundfläche bebaut werden dürfen. Damit soll dem zukünftigen Träger der größtmögliche Gestaltungsspielraum bei der Realisierung des Kindergartens gegeben werden. Es ist ausdrücklich vorgesehen, dass der ruhende Verkehr auf dem Grundstück unterzubringen ist und nicht im öffentlichen Raum. Die Ausgestaltung der Grundstückszufahrt(en) und des ruhenden Verkehrs ist dem Planungskonzept des Trägers freigestellt.

Es ist sinnvoll für die städtischen Flächen ein Baugebot zu vereinbaren, um die tatsächliche Bebauung der Grundstücke zu gewährleisten. Eine Regelung ist über die notariellen Kaufverträge zu treffen.

Die Anwohner wurden nicht nur im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen frühzeitigen Beteiligung angehört, sondern auch in Einzelgesprächen und im Schriftverkehr erörtert. Soweit möglich, haben die Anregungen Eingang in den Entwurf gefunden. Beispielsweise wurde der Kinderspielplatz räumlich verlagert oder öffentliche Stellplätze, die sich in unmittelbarer Nähe zur Bestandsbebauung befanden, wieder verworfen. Dem Verein „Heimstätten G`ma“ wurde angeboten, eine Ersatzfläche im Baugebiet für das Vereinsheim vorzusehen. Ebenso wurde versucht, die Wünsche der Bauinteressenten unter Beachtung der städtebaulichen Zielvorstellungen zu berücksichtigen. Mit Rücksicht auf die unterschiedlichen Anforderungen der Bauinteressenten wurden verschieden große Bauparzellen geplant, die eine Vielzahl von individuellen Neubauten zulassen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hof, wirksam seit dem 31.10.1984, stellt die zu überplanende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hof entwickelbar. Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (Parallelverfahren).

Die Fläche im Bereich der Wohnbebauung wird künftig als „Wohnbaufläche“ und der Bereich des geplanten Kindergartens als „Fläche für den Gemeinbedarf Kindergarten“ dargestellt. Hinzu kommt die Darstellung der „Fläche für Regenrückhaltung“ sowie im Bereich des Gewerbegebiets ein etwa 40 Meter breiter Streifen, der zukünftig als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt wird.

Das Bauleitverfahren hat bislang folgende Verfahrensschritte durchlaufen:

1. Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 23.04.2018, Nr. 767.
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 08.05.2018
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgrund Schreibens vom 17.02.2019
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.02.2019 bis einschließlich 22.02.2019
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 06.02.2019

Der nächste Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung der Planunterlagen (Bebauungsplanentwurf, Begründung mit Umweltbericht, Gutachten sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen) für die Dauer eines Monats.

Folgende wesentliche umweltrelevante Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung werden mit ausgelegt:

- Technischer Umweltschutz vom 26.02.2019
- Untere Naturschutzbehörde vom 26.03.2019
- Wasserwirtschaftsamt Hof vom 20.02.2019

Darüber hinaus werden folgende Gutachten, die zur Bewertung herangezogen wurden, ausgelegt:

- Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Wohngebiet Rosenbühl“, Bericht Nr.: 19.11231-b01 der IBAS Ingenieurgesellschaft vom Oktober 2019
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Naturschutzfachliche Angaben zur saP), TNL Energie GmbH vom Oktober 2019

Weitere umweltbezogene Informationen zu den Schutzgütern Mensch, Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt, Fläche/Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild und Kultur-/Sachgüter sowie die Umweltauswirkungen der Planung sind im Umweltbericht (Stand 08.10.2019) beschrieben und bewertet.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen:

1. die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hof in einem Teilbereich (Parallelverfahren) sowie die Begründung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB
zu billigen
2. die Aufhebung des Bebauungsplans „Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der Max-Reger-Straße und der Ossecker Straße westlich der Anton-Bruckner-Straße“ in einem Teilbereich
zu beschließen
3. den Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Rosenbühl“ und die Begründung mit Umweltbericht
zu billigen

und
4. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes „Wohngebiet Rosenbühl“
zu beschließen.

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Flächennutzungsplanänderung (Stand 08.10.2019)
- Begründung und Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung (Stand 08.10.2019)
- Bebauungsplanentwurf, M 1:1000 (Stand 08.10.2019)
- Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan (Stand 08.10.2019)
- Beiplan 1 „cef-Maßnahme und Ausgleichsfläche am Kornhausweg“ (Stand 08.10.2019)
- zu ändernder Bebauungsplan in DIN A4
- Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Wohngebiet Rosenbühl“, Bericht Nr.: 19.11231-b01 der IBAS Ingenieurgesellschaft vom Oktober 2019 (wird digital zur Verfügung gestellt)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Naturschutzfachliche Angaben zur saP), TNL Energie GmbH vom Oktober 2019 (wird digital zur Verfügung gestellt)
- Wesentliche umweltrelevante Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung:
 - Technischer Umweltschutz vom 26.02.2019
 - Untere Naturschutzbehörde vom 26.03.2019
 - Wasserwirtschaftsamt Hof vom 20.02.2019

Die Stadtratsanträge

Nr. 159 – FAB vom 21.02.2019 und

Nr. 160 – FAB vom 21.02.2019

sind damit nach der Geschäftsordnung erledigt.

II. In die Sitzung des Bauausschusses am 15.10.2019
zur Vorberatung

III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 21.10.2019
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 08.10.2019

UNTERNEHMENSBEREICH IV

Pischel
Stadtdirektor

(11)Begründung Fplanänderung Parallelverfahren 2019-10-08

(11)Begründung Wohngebiet Rosenbühl 2019-10-08

(18) Bplan für Billigungs-Auslegungsbeschluss 08_10_19

(3) Beiplan1 Ausgleich Kornhausweg 08_10_19

(4) Fplan für Billigungs-Auslegungsbeschluss 08_10_19

Bplan alt IV-163_O

saP-Hof-Rosenbühl

Schalltechnische Untersuchungen_Endbericht

TU 26_02_19

UNB 26_03_19

WWA 20_02_19