

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

Bauleitplanung der Stadt Hof;

1. Abstimmung über den Antrag/ das Planungskonzept zur Errichtung von einer Reihenhausbauung auf den Flächen der Äußeren Bayreuther Straße 35 des Investors

2. Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB (Baugesetzbuch)

EINLEITUNGSBESCHLUSSBeratungsfolge:

Datum	Gremium	
17.03.2021	Umwelt- und Planungsausschuss	nicht öffentlich
22.03.2021	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:Anlass der Planung (Antrag)

Das Wohnbauunternehmen „Deutsche Reihenhäuser“ möchte in der Stadt Hof investieren und eine Reihenhaussiedlung mit 19 Häusern bauen. Der gleichbleibend hohen Nachfrage nach Wohnungseigentum im Stadtgebiet – insbesondere im Bereich Münster/Krötenbruck - werden die Planungen demnach gerecht. Als innenstadtnaher und integrierter Standort wurde das (Villen-)Grundstück der derzeitigen Äußeren Bayreuther Straße 35 gewählt.

Erläuterung Planungskonzept

Das Plangebiet hat ungefähr eine Größe von rund 4.650 m², auf welchem sich momentan ein altes und nicht genutztes Gebäude befindet. Das Planungskonzept sieht vor die 19 Reihenhäuser nicht in Realteilung, sondern unter dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG) zu vollziehen. Die künftigen Eigentümer bilden demgemäß eine Wohnungseigentümergeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück. Jeder Eigentümer hat sein eigenes Reihenhäuser mit 145 m² Wohnfläche. Die gemeinschaftlichen Flächen im Wohnpark zählen zur Eigentümergeinschaft und werden von einem Verwalter betreut. Auf diese Weise bleiben diese Flächen in Privatbesitz und der öffentlichen Hand entstehen weder Investitions- noch Folgekosten.

Bei den Gebäuden handelt es sich um Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Satteldach (Neigung 35°). Die Hausgruppen weisen mindestens drei und maximal sieben Wohneinheiten auf, mit Süd- bzw. Westgärten.

Die Erschließung des Areals erfolgt über die Äußere Bayreuther Straße im Nordosten. Die innere Erschließung ist privat.

19 Stellplätze werden – bedingt durch die Hanglage - über fünf Garagen und 14 Stellplätze innerhalb des Wohnparks abgedeckt.

Eine Unterkellerung der Wohnhäuser findet nicht statt. Die Stauräume bieten Möblierungselemente in den Freibereichen vor den Eingängen und in den privaten Gärten. Die Deutsche Reihenhäuser sorgt für ein harmonisches Gesamterscheinungsbild, indem die Möblierungselemente sowie Einfriedungen (Hecken/Zäune) und jeder Gebäudetyp in einheitlicher Form und Farbe errichtet werden.

Im Konzept werden neben den privaten Grünflächen auch gemeinschaftliche Grünflächen angelegt. Die technische Versorgung mit Wärme, Strom und Wasser wird über eine gemeinsame Technikzentrale mit Blockheizkraftwerk gewährleistet.

In weiteren Verhandlungen sollen die Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Klimaschutzmanagement der Stadt Hof weitere klimaschützende Maßnahmen umsetzen.

Weiteres Verfahren

Zur Vorbereitung des Einleitungsbeschlusses haben bereits mehrere Abstimmungsgespräche zwischen der Stadt Hof und dem Investor bzgl. seiner Planungsabsichten stattgefunden. Der Vorhabenträger hat der Stadtverwaltung ein städtebauliches Konzept für sein Projekt, einschließlich der geplanten Erschließung, Stellplatzsituation, Grünflächen, etc. und der zeitlichen Durchführung vorgelegt.

Mit dem jetzt zu fassenden Einleitungsbeschluss soll dem Investor in Bezug auf die weiteren vertiefenden Planungen und Erarbeitung der Rechtsgrundlage (Bebauungsplan) Handlungssicherheit gegeben werden. Über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt ein gesonderter Beschluss.

In der Folge ist vorgesehen, die Planung zu konkretisieren und die Entwurfsfassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes fortzuführen. Parallel dazu werden ein Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Inhalt des Durchführungsvertrages erarbeitet.

Weiterhin wird eine städtebauliche Grundlagenvereinbarung geschlossen, welche die gegenseitigen Pflichten und Aufgaben regelt.

Daran schließt sich der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan an.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen

1. über die Zulässigkeit des Antrags/Planungskonzepts des Investors
zu entscheiden

und

2. die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB
zu beschließen.

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Antrag des Investors vom 20.01.2021 auf Verfahrenseinleitung
- Vorhabenbeschreibung, Bebauungskonzept, Ansichten, Grundrisse

II. In die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 17.03.2021
zur Vorberatung

III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 22.03.2021
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 03.03.2021
UNTERNEHMENSBEREICH 5

Dr. Gleim
Unternehmensbereichsleiter

2021-02-17_2323_Hof_Bebauungskonzept variante III_plan
2021-02-17_2323_Hof_Vorhabenbeschreibung
2021-02-17_Deutsche Reihenhaus Antrag VEP
2021-02-17_R2.3_Haustypen-145 Grundrisse mit Maßen
2021-20-17_R2.3_Haustypen-145 Ansichten-Schnitt mit Maßen