Vorlage

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

Bauleitplanung der Stadt Hof
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen an der Waldanlage Zobelsreuth" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
24.02.2022	Umwelt- und Planungsausschuss	nicht öffentlich
28.02.2022	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:

Lage des Plangebietes:
Das Plangebiet befindet sich im Münsterviertel, westlich der Parkanlage Zobelsreuth und umfasst eine Fläche von circa 4.600 m². Der Bereich wird im Nord-Westen abgegrenzt durch die Äußere Bayreuther Straße und im Nord-Osten durch einen Stich der Äußeren Bayreuther Straße. Südwestlich grenzt Wohnbebauung der Äußeren Bayreuther Straße 41 bis 43d an. Auf dem derzeitigen Grundstück der Äußeren Bayreuther Straße 34, soll das Projekt verwirklicht werden.

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

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung
Das Wohnbauunternehmen „Deutsche Reihenhaus“ hat am 20.01.2021 einen Antrag auf Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens bei der Stadt Hof eingereicht. Der Antrag wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Hof am 22.03.2021 behandelt und befürwortet.

Zur baurechtlichen Sicherung der Planung soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan neu aufgestellt werden, um eine Reihenhaussiedlung mit 19 Häusern zu 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.

Ziele und Zwecke der Planung
Zwischenzeitlich wurden die Planungen in Abstimmung mit der Stadt Hof konkretisiert. Der Vorhabenträger hat einen abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan sowie eine Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellt.

Auf dem Plangebiet befindet sich derzeit ein altes und ungenutztes Gebäude. Das Planungskonzept sieht vor die 19 Reihenhäuser nicht in Realteilung, sondern unter dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG) zu vollziehen. Die künftigen Eigentümer bilden demgemäß eine Wohnungseigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück. Jeder Eigentümer hat sein eigenes Reihenhaus mit 145 m² Wohnfläche. Die gemeinschaftlichen Flächen im Wohnpark zählen zur Eigentümergemeinschaft 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 Dachgeschoss (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. Die 26 Stellplätze werden – bedingt durch die Hanglage - über 13 Garagen und 13 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 Reihenhaus 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.
Der Erstentwurf des Einleitungsbeschlusses wurde mit klimaschützenden Maßnahmen ergänzt. So werden die Dächer der Gebäude mit Photovoltaik ausgestattet und Schottergärten sollen innerhalb des Gebietes ausgeschlossen werden. Die Begrünung der Garagendächer war bereits Teil des Konzeptes zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses.
Mit der Planung sollen jungen Familien die Möglichkeit zur innenstadtnahen Eigentumsbildung ermöglicht werden, um somit Ansiedlungen auf der „Grünen Wiese" zu reduzieren.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hof, wirksam seit dem 31.10.1984, stellt die zu überplanende Fläche als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem FNP entwickelt.

Als Vorhabenträger tritt auf:
Fa. Deutsche Reihenhaus
Schweinauer Hauptstraße 80
90441 Nürnberg

Mit genanntem Vertragspartner wird ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag zur Verfestigung der Planungsabsichten bzw. der bisher erarbeiteten Verhandlungsergebnisse, sowie über die Übernahme etwaiger Erschließungskosten, geschlossen. Der Vertrag ist das dritte Element einer Bauleitplanung gemäß § 12 BauGB und regelt u. a. folgendes:
- Beschreibung Planungskonzept
- Ausgleich
- Stellplatzregelung
- Kostenübernahme
- Erschließung

Der Investor hat für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein fachlich geeignetes Planungsbüro beauftragt. Referenzen des Planungsbüros wurden der Stadt Hof übermittelt und vor Beauftragung geprüft.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen:

die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB
zu beschließen.

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:
- Bebauungsplan, M 1:1.000 (Stand 10.02.2022)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 10.02.2022) bestehend aus:
  - Plan 1: Geltungsbereich (Stand 10.02.2022)
  - Plan 2: Planungskonzept (Stand 10.02.2022)
  - Plan 3: Höhenkonzept (Stand 10.02.2022)
  - Plan 4: Geländeschnitte mit Piktogramm (Stand 10.02.2022)
  - Plan 5: Freiraumkonzept (Stand 10.02.2022)
  - Plan 6: Abstandsflächenplan (Stand 10.02.2022)
- Begründung zum Bebauungsplan (Stand 10.02.2022)
- Folgende Gutachten als Anlagen zur Begründung werden digital zur Verfügung gestellt:
  Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung vom 02.02.2021, ACCON GmbH, Greifenberg,

  Anlage 2: Geotechnischer Bericht vom 21.12.2020, ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach

Anlage 3: Potentialabschätzung zur artenschutzrechtlichen Prüfung vom 02.11.2021, Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth

Anlage 4: Sachverständigengutachten Nr. 2017144 (Baumgutachten) vom 26.04.2021, ISB Urban Forestry, Altdorf

II. In die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 24.02.2022
zur Vorberatung

III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 28.02.2022
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 09.02.2022

UNTERNEHMENSBEREICH 5

Dr. Gleim
Unternehmensbereichsleiter

2022-02-10_ Plan 1_Geltungsbereich
2022-02-10_Begründung
2022-02-10_BPLAN_Planzeichnung
2022-02-10_Plan 2_Planungskonzept
2022-02-10_Plan 3_Höhenkonzept
2022-02-10_Plan 4_Schnitte
2022-02-10_Plan 5_Freiraumkonzept
2022-02-10_Plan 6_Abstandsflächenplan