

**zuständig:** Fachbereich 61 / Stadtplanung

**Stadtumbau- und städtebauliche Entwicklungsgebiete  
Verlängerung des „Sanierungsgebietes V – Bahnhofsviertel“  
gem. § 142, Abs. 3 BauGB**

Beratungsfolge:

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

Vortrag:

Allgemeines:

Auf Grundlage einer Gesetzesänderung im Baugesetzbuch, die eine gesetzlich festgeschriebene Frist (31.12.2021) zur verpflichtenden Abwicklung von älteren Sanierungsgebieten, die vor dem Jahr 2007 förmlich festgelegt wurden vorschreibt, muss das „Sanierungsgebiet - V Bahnhofsviertel“ geschlossen werden. Es besteht jedoch die Möglichkeit gemäß § 142 Abs. 3 BauGB zur Verlängerung einer Sanierungssatzung für einen konkreten Zeitraum. Aus Sicht der Verwaltung ist die mittelfristige Verlängerung des „Sanierungsgebietes - V Bahnhofsviertel“ aus städtebaulichen Gründen – wie nachstehend und in der Anlage dargelegt - notwendig.

Lage des Sanierungsgebietes:

Das „Sanierungsgebiet - V Bahnhofsviertel“ umfasst eine Fläche von ca. 86 ha und bildet den südlichen Teil der Hofer Innenstadt, welche sich im Westen von der Saale und im Norden von der Altstadt bis zum Bahnhof im Süden erstreckt. Das Viertel besitzt eine gemischte Nutzungsstruktur mit den Nutzungen Wohnen, Handwerk, Einzelhandel und Gewerbe, insbesondere in den zentralen und westlichen Bereichen mit gründerzeitlicher Blockrandbebauung.

Tatbestände und Sanierungsgründe im Bahnhofsviertel:

Das Hofer Bahnhofsviertel wurde bereits im Jahr 1999 in das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ als Fördergebiet aufgenommen und bis 2009 wurden „Vorbereitende Untersuchungen“, Evaluationen und Maßnahmen erarbeitet, um langfristige und selbst tragende Entwicklungen aufzubauen.

In den letzten Jahren wurden vielfältige Sanierungsmaßnahmen vorgenommen, um dem Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau im Bahnhofsviertel entgegenzuwirken. Einige Teilgebiete des Bahnhofsviertels weisen nach wie vor Entwicklungsdefizite auf und sind sanierungsbedürftig.

Problemschwerpunkte im Sanierungsgebiet sind die einzelnen Leerstände und Brachen, der zum Teil deutlich sichtbare Verfall der Bausubstanz und der weiterhin vorhandene Sanierungsrückstau bei einigen Wohnungen und Gewerbebauten. Es fehlt zudem an Angeboten für den ruhenden Verkehr und die Verkehrssituation belastet das Gebiet mit Durchgangsverkehr, Lärm und Abgasen. Das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes konnte in den vergangenen Jahren lediglich in Teilbereichen aufgewertet werden.

Ziele und Maßnahmen im Sanierungsgebiet:

Folgende Ziele und Maßnahmen sind für die Entwicklung der einzelnen Teilgebiete im Bahnhofsviertel erforderlich:

Flächennutzung:

Die urbane Nutzungsmischung und Funktionsvielfalt im Bahnhofsviertel ist zu erhalten und zu stärken.

Wohnen:

Die Wohnfunktion ist durch Instandhaltung und Modernisierung – insbesondere auch im Hinblick auf das Klimaschutzkonzept der Stadt Hof - zu verbessern, neue Wohnformen sind zu entwickeln und das differenzierte Wohnungsangebot für Mieter unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen zu schaffen.

Gewerbe:

Die Wirtschaft im Bahnhofsviertel ist durch Ansiedlung neuer Betriebe und Stabilisierung der bestehenden Unternehmen zu fördern.

Stadtbildgestaltung:

Die Blockrandbebauung und die repräsentativen Bausubstanzen sind zu erhalten.  
Die Grün- und Freiflächen sind zu sichern und aufzuwerten.

Verkehr:

Die Anbindung und Erreichbarkeit des Viertels sind für Fußgänger und Radfahrer sowie für den fließenden und ruhenden Verkehr zu verbessern und eine nachhaltige Lösung für den Stellplatzmangel ist zu schaffen.

Die vorgenannten Ziele und Zwecke wurden durch eine Bewertung der vorbereitenden Untersuchung aus dem Jahr 2001 und dem Istzustand von heute bestimmt. Die Begutachtung und Beurteilungen für das „Sanierungsgebiet - V Bahnhofsviertel“ erfolgten anhand mehrerer Ortsbegehungen im Zeitraum vom 02.12.2021 bis 30.12.2021 durch den Fachbereich Stadtplanung.

Fazit

Um die Wohn- und Aufenthaltsqualität des Bahnhofsviertels zu erhöhen, die Entwicklung zu fördern und das Viertel als Sanierungsgebiet endgültig abschließen zu können, sind die noch nicht vollständig erreichten Sanierungsziele konsequent weiter zu verfolgen.

#### Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen:

Die Verlängerung des förmlich festgelegten „Sanierungsgebietes - V Bahnhofsviertel“ gemäß §142 Abs. 3 BauGB für einen Zeitraum von 10 Jahren (bis Ende 2032)

**zu beschließen.**

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Analyse „Sanierungsgebiet - V Bahnhofsviertel“ vom 30.12.2021 mit folgenden Anlagen:
  - Grafische Darstellung des Gebäudezustands von 2001 und 2021
  - Tabelle Istzustand 2021

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 FB 61

Hof, 09.02.2022

UNTERNEHMENSBEREICH 5

Dr. Gleim  
Unternehmensbereichsleiter

2021-02-25 Analyse Sanierungsgebiet Bahnhofsviertel