

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

Bauleitplanung der Stadt Hof
Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes "Areal an der Schützenstraße"
gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
09.06.2022	Umwelt- und Planungsausschuss	nicht öffentlich
14.06.2022	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:Lage des Plangebietes:

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um die Flächen der ehemaligen Spinnerei der HofTex Group AG in der Schützenstraße. Der Änderungsbereich wird im Norden von der Schützenstraße begrenzt. Von Westen bis Südwesten wird das Areal durch die Hochstraße begrenzt. Im weiteren Verlauf wird das Gebiet umrahmt von Poststraße und Hallstraße. Das Gebiet umfasst eine Größe von 6,5 ha.

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

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Nach dem Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung in der Schützenstraße (21.03.2022), soll nun die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für den Bereich der Schützenstraße erfolgen. Beide Verfahren werden nach dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes zusammen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) weitergeführt. Die städtebauliche Zielstellung für die Bebauung des Gebietes wurde aus dem Rahmenplan „Areal an der Schützenstraße“ (informelle Planung) abgeleitet. Dieser ist wiederum die Weiterentwicklung des ersten Preisträgers des städtebaulichen Wettbewerbs für das Gebiet im Jahr 2020.

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan von 1984 als Gewerbe-, Industriegebiet und zum Teil als Mischgebiet dargestellt, was einer urbanen Entwicklung entgegensteht. Die im Gebiet vorhandenen Gemeinbedarfsflächen (derzeit durch die Feuerwehr und Post genutzt) bleiben erhalten. Der Entwicklungsbedarf der städtischen Feuerwehr ist in die Planung aufgenommen.

Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Bauleitplanung soll es sein auf dem Gelände an der Schützenstraße neue Möglichkeiten einer urbanen Entwicklung für ein modernes innerstädtisches Quartier zu schaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Anstoß zur neuen Ausrichtung des Gebietes und das langfristige Planungsziel zum Urbanen Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO – unter Berücksichtigung der bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen - gegeben werden. Mit dieser Gebietskategorie werden unterschiedlichste Nutzungen ermöglicht, vor allem Wohnen und die das Wohnen ergänzende Kategorien. Hierzu zählen bspw. Geschäfts- und Büronutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für Verwaltung, gesundheitliche, kulturelle oder sportliche Zwecke (siehe auch Beschluss Nr. 1096 vom 23.09.2019).

Der einfache Bebauungsplan greift grundlegende Entwurfsziele des Wettbewerbsgewinners auf, lässt dennoch weiterführende Möglichkeiten für zukünftige Planungen zu. So wird etwa das Gebäudehöhenprofil des Wettbewerbsgewinners berücksichtigt und übernommen. Entlang der Schützenstraße (MU II) soll in Anlehnung an die bestehenden Stadtvillen weniger Verdichtung stattfinden, weshalb eine abweichende GRZ von 0,6 und eine viergeschossige Gebäudehöhe festgesetzt wird. Damit wird der vorhandene Villencharakter fortgeführt.

Ein bedeutendes Entwurfselement ist die Festsetzung einer Fläche für die Klimaanpassung mit vielfältigen Funktionen, wie z.B. Wasserfläche für das Mikroklima des Quartiers, Retentions- und Regenrückhaltefläche oder auch Energiegewinnung und Bewässerung von Grünflächen.

Als weitere quartiersprägende, städtebaulich notwendige Konzeption wird eine Quartiersgarage im Bereich der Schützenstraße festgesetzt, um bei zukünftigen Planungen den ruhenden Verkehr zentral zu bündeln und oberirdische Parkstrukturen im Gebiet zu Gunsten von Aufenthaltsqualität zu vermeiden.
Das zukünftige Urbane Gebiet wird eine Fläche von ca. 5,5 ha und die Fläche für Gemeinbedarf ca. 1 ha umfassen.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen:

- die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB

zu beschließen.

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Bebauungsplan, M 1:1.000 (Stand 19.05.2022)

II. In die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschuss am 09.06.2022
zur Vorberatung

III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 14.06.2022
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 01.06.2022

UNTERNEHMENSBEREICH 5

Dr. Gleim
Unternehmensbereichsleiter

2022-05-19 BPlan Aufstellungsbeschluss Schützenstraße