

**zuständig:** Fachbereich 61 / Stadtplanung

**Bauleitplanung der Stadt Hof;  
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen an der Waldanlage  
Zobelsreuth" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB;  
BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
03.11.2022	Umwelt- und Planungsausschuss	nicht öffentlich
14.11.2022	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:

Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet befindet sich im Münsterviertel, westlich der Parkanlage Zobelsreuth und umfasst eine Fläche von circa 4.600 m<sup>2</sup>. 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 43 d an. Auf dem derzeitigen Grundstück der Äußeren Bayreuther Straße 35 und 37 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, Nürnberg“ 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 und 37 gewählt.

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 wurde ein Durchführungsvertrag 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:

- Abbruch der vorhandenen Bausubstanz
- Neubau von 19 Reihenhäusern mit Garagen bzw. Stellplätzen und Technikzentrale mit nachhaltiger Versorgung
- Errichtung einer privaten, inneren Erschließungsstraße, inkl. Anschluss an den öffentlichen Straßenraum
- Gestaltung der Außenanlagen
- Maßnahmen des naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs
- Maßnahmen des Wasserrechts

- Maßnahmen des Immissionsschutzrechts
- Maßnahmen des Bodenschutzrechts

Der Vertrag wurde bereits vom Vorhabenträger unterzeichnet.

Das Bauleitverfahren hat bislang folgende Verfahrensschritte durchlaufen:

1. Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 24.02.2022, Nr. 546.  
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 12.04.2022
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgrund Schreibens vom 29.03.2022
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 19.04.2022 bis 04.05.2022  
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 12.04.2022

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gaben Hinweise für Anpassungen der planerischen Konzeption. Teile der Anregungen konnten eingearbeitet werden. Stellungnahmen von Behörden bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange, die die Planung in Frage stellen sind nicht eingegangen.

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

Informationen zu umweltrelevanten Aspekten wie die Umweltauswirkungen der Planung sowie deren Wechselwirkungen sind im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

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

- 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

#### Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen:

- den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen an der Waldanlage Zobelsreuth“ und der Begründung mit Umweltbericht und allen Anlagen  
**zu billigen**

und

- die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen an der Waldanlage Zobelsreuth“  
**zu beschließen.**

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Bebauungsplan, M 1:1.000 (Stand 19.10.2022)
- Beiplan 1 zum Bebauungsplan „CEF-Maßnahmen“, M 1:2.000 (Stand 19.10.2022)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 19.10.2022) bestehend aus:
  - Plan 1: Geltungsbereich (Stand 19.10.2022)
  - Plan 2: Planungskonzept (Stand 19.10.2022)
  - Plan 3: Höhenkonzept (Stand 19.10.2022)
  - Plan 4: Geländeschnitte mit Piktogramm (Stand 19.10.2022)

- Plan 5: Freiraumkonzept (Stand 19.10.2022)
- Plan 6: Abstandsflächenplan (Stand 19.10.2022)
- Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan einschließlich saP vom 15.09.2022 (Stand 19.10.2022)
- 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
- Auszulegende umweltbezogene Stellungnahmen
  - Wasser Wirtschaftsamt (05.04.2022)
  - Technischer Umweltschutz Stadt Hof (21.04.2022)

II. In die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 03.11.2022  
zur Vorberatung

III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 14.11.2022  
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 20.10.2022

UNTERNEHMENSBEREICH 5

Dr. Gleim  
Unternehmensbereichsleiter

1205\_22-10-12\_E\_Beiplan\_CEF\_19.10  
1205\_22-10-19\_Deckblatt\_Entwurfsunterlagen  
1205\_Baumgutachten  
1205\_E\_Planzeichnung\_19.10.\_ueberarbeitet  
1205\_geotechnischer\_Bericht  
1205\_Schalltechnische\_Untersuchung  
2021-08-29\_2323\_Hof\_Eing-VEP\_Abstandsflächenplan  
2021-08-29\_2323\_Hof\_Eing-VEP\_Freiraum  
2021-08-29\_2323\_Hof\_Eing-VEP\_Höhenplan  
2021-08-29\_2323\_Hof\_Eing-VEP\_Lageplan\_des\_Vertragsgebietes  
2021-08-29\_2323\_Hof\_Eing-VEP\_Planungskonzept  
2021-08-29\_2323\_Hof\_Eing-VEP\_Schnitte  
2021-12-08\_1205\_saP  
2022-04-05\_TÖB\_36\_WWA  
2022-04-21\_TÖB\_34\_TU  
2022-10-19\_Begründung\_Waldanlage\_Zobelsreuth  
saP-RA\_Hof\_15\_09\_2022