

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

Bauleitplanung der Stadt Hof**1. Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Quartier am Strauß“****2. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses „Quartier am Strauß“ Nr. 1062****3. Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Schiller-Quartier“****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 umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha und liegt im Bereich der Innenstadt südlich der Altstadt zwischen Schillerstraße, Bismarckstraße, Friedrichstraße und Marienstraße. Es bildet den End- bzw. Anfangspunkt des sogenannten „Hofer Rückgrates“ (Rahmenplan Kernstadt 2010); dem von Bismarckstraße, Altstadt und Ludwigstraße gebildeten zentralen Erlebnisbereich der Hofer Innenstadt.

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

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan „VEP Quartier am Strauß“ aus dem Jahr 2018 setzt ein Vorhaben „Einkaufszentrum“ fest, das so aus heutiger Sicht nicht mehr zu realisieren ist. Die Vertragspartner, die mit der Stadt Hof damals den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschlossen haben, haben das Grundstück mittlerweile abgegeben und von dem Vorhaben Abstand genommen. Aus diesem Grund ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan obsolet und soll gemäß § 12 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) aufgehoben werden. Um an dieser Stelle planungsrechtliche Sicherheit für die künftige Quartiersentwicklung zu ermöglichen, soll nun die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für den Bereich des „Schiller-Quartiers“ erfolgen. Das Areal wird als „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (Bau NVO) festgesetzt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) von 1984 ist der Bereich als Sondergebiet (SO) und zum Teil als Kerngebiet (MK) dargestellt, was insbesondere die Wohnnutzung deutlich einschränkt. Künftig wird ein „Urbanes Gebiet“ (MU) dargestellt. Nachdem die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) angepasst.

Das Bauleitverfahren hat bislang folgende Verfahrensschritte durchlaufen:

1. Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 14.06.2022, Nr. 614.
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 05.08.2022

Die Planung wurde verwaltungsintern und mit den Fachstellen der Stadt Hof am 25.08.2022 abgestimmt. Bedenken wurden hinsichtlich einer möglichen Verschlechterung der kleinklimatischen Verhältnisse im ohnehin bereits sehr verdichteten Stadtraum geäußert. Daher wurden die grünordnerischen Festsetzungen ergänzt und konkretisiert.

Der nächste Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung der Planunterlagen (Bebauungsplanentwurf mit Begründung) für die Dauer eines Monats.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen:

die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Quartier am Strauß“ und den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Quartier am Strauß“
zu beschließen

den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes „Schiller-Quartier“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB und der Begründung
zu billigen

und
die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des einfachen Bebauungsplanes „Schiller-Quartier“
zu beschließen.

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Bebauungsplan, M 1:1.000 (Stand 20.10.2022)
- Begründung und Umweltbericht (Stand 20.10.2022)
- aufzuhebender Bebauungsplan DIN A4

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, 21.10.2022

UNTERNEHMENSBEREICH 5

Dr. Gleim
Unternehmensbereichsleiter

2022-09-21- Begründung Bebauungsplan (6)
2022-10-20 Bplan für Billigungs- und Auslegungsbeschluss
I-397_O