

**zuständig:** Fachbereich 61 / Stadtplanung

**Bauleitplanung der Stadt Hof;  
Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Pfarrhofstraße II“ gemäß § 2 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB);  
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
13.12.2022	Umwelt- und Planungsausschuss	nicht öffentlich
15.12.2022	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:

Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt im südöstlichen Stadtgebiet im Stadtteil Moschendorf. Er wird im Norden und Osten begrenzt vom Wohnbaugebiet an der Pfarrhofstraße und im Süden von landwirtschaftlicher Fläche. Westlich des Geltungsbereichs befinden sich im Bereich der steileren Hanglage die Ausgleichflächen zum „Bebauungsplan Innenstadtring Hof – Teil 1: Saalequerung“. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha.

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

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die betroffene Fläche ist Teil der Gesamtkonzeption zur Entwicklung von Wohnbauflächen am Pfarrhof. Es handelt sich dabei um den zweiten Bauabschnitt. Der Bebauungsplan zum Bauabschnitt I wurde im Jahr 2004 rechtsverbindlich. Mittlerweile sind alle Baugrundstücke bebaut; es besteht jedoch weiterhin Bedarf an Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser.

Innenentwicklungspotenziale für Einfamilienhausbebauung sind im Stadtgebiet Hof derzeit nicht generierbar.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hof, in Kraft seit 1984, sind für den Bereich Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und wird nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt. Das bedeutet, es kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet und von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB kann abgesehen werden. Voraussetzung für dieses Verfahren ist, dass die Grundfläche der festgesetzten Wohnbebauung unter 10.000 m<sup>2</sup> liegt und sich die betreffenden Flächen im unmittelbaren Zusammenhang mit bebauten Ortsteilen anschließen. Beide Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Die zulässige, bebaubare Grundfläche wird voraussichtlich nicht größer als 9.000 m<sup>2</sup> sein, da eine zulässige Grundfläche (GRZ) von 0,4 – in Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung - festgesetzt werden soll.

Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Seit vielen Jahren besteht in Hof eine sehr große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhausbebauung, die nicht ausreichend befriedigt werden kann. Das hat die Folge, dass immer häufiger Hofer Bürger mit dem Wunsch nach einem Einfamilienhaus in die Umlandgemeinden abwandern. Hier wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche neue Wohngebiete ausgewiesen. Nach derzeitigen Erkenntnissen können im vorliegenden Geltungsbereich etwa 30 neue Parzellen geschaffen werden. Das ermöglicht der Stadt Hof als Oberzentrum der Region, Hochschul- und Kulturstandort, eine maßvolle Weiterentwicklung ihrer Potenziale in diesem Segment der Wohnraumschaffung. Die städtebaulichen Kenndaten werden nach den bestehenden angrenzenden Wohnbauflächen entlang der Pfarrhofstraße festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen:

- die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Pfarrhofstraße II“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB

**zu beschließen.**

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Bebauungsplan „Pfarrhofstraße II“, M 1:1.000 (Stand 01.12.2022)

II. In die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschuss am 13.12.2022  
zur Vorberatung

III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 15.12.2022  
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 05.12.2022

UNTERNEHMENSBEREICH 5

Dr. Gleim  
Unternehmensbereichsleiter

2022-12-01 Bplan für Aufstellungsbeschluss