

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

**Bauleitplanung der Stadt Hof;
Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hof in einem Teilbereich
"Am Schellenberg";
FESTSTELLUNGSBESCHLUSS**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
23.03.2023	Umwelt- und Planungsausschuss	nicht öffentlich
27.03.2023	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:

Lage des Plangebietes:

Das betroffene Gebiet befindet sich am Rande der Kernstadt zwischen der Schellenberganlage, dem Schützenweg und dem Unterkotzauer Weg. Es umfasst eine Größe von ca. 2,2 ha. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan zu entnehmen.

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Bereich des Schellenberges soll der bestehende Flächennutzungsplan in einem Teilbereich geändert werden, um Raum für neue städtebauliche Entwicklungen zu schaffen.

Ziele und Zwecke der Planung

Ziel soll zukünftig sein, die vorhandene städtebauliche Lücke zu schließen und zu beleben. Hierbei bieten diese innerstädtischen und noch nicht erschlossenen Flächen die Möglichkeit zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und nichtstörendes Gewerbe anzusiedeln. Die innenstadtnahe Lage stellt einen weiteren Baustein dar, um die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu fördern.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hof, wirksam seit dem 31.10.1984, stellt die zu überplanende Fläche als landwirtschaftliche Fläche und zum Teil als gewerbliche Fläche dar. Zukünftig soll der Geltungsbereich als Mischgebiet dargestellt werden.

Verfahrensübersicht

Das Bauleitverfahren hat folgende Verfahrensschritte durchlaufen:

1. Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 07.06.2021, Nr. 330.
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 12.07.2021
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.07.2021
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 14.07.2021 bis 30.07.2021.
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 12.07.2021
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates vom 16.12.2021, Nr. 484
5. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2022 bis einschließlich 01.03.2022;
sowie reguläre Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB innerhalb eines Monats
Öffentliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 19.01.2022

Zusammenfassung der beschlussmäßigen Prüfung der Stellungnahmen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der genannten Beteiligungen wurden insgesamt 18 Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Fristgerecht abgegeben haben davon 14, von 4 Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der regulären Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) bezogen sich auf

- Den Hinweis, dass sich in dem Bereich der FNP-Änderung eine besondere Fläche für den Biotopverbund befindet. Es bestehen Einwände, dass der Schutz dieser Flächen im FNP nicht berücksichtigt wird und dass die gesamte Fläche zum Mischgebiet geändert wird. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist eine Berücksichtigung auf Grund der Unschärfe allerdings nicht möglich und ist auf Ebene eines zukünftigen Bebauungsplans oder Bauantrages zu beachten.
- Das Vorhandensein von Versorgungsleitungen auf Flurstück 959 ist beim zukünftigen Bauvorhaben zu beachten.
- Die Beachtung der beschränkten Kapazitäten der Hauptsammler sowie die Beachtung der geregelten Entwässerung und mögliche Installation von Regenrückhaltemöglichkeiten werden angemerkt.
- Auf Bebauungsplanebene sind zukünftig Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

Bürger

Während der regulären Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB brachten keine Bürger betroffene Belange vor.

Den Anregungen konnte entsprochen werden.

Während beider Beteiligungsverfahren sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung eingegangen.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen:

die von der Verwaltung vorgelegte Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen zum o. g. Bauleitverfahren **zu befürworten**

und

die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hof in einem Teilbereich **festzustellen.**

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Flächennutzungsplan M 1:10.000 (Stand 08.03.2023)
- Begründung und Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (Stand 08.03.2023)

II. In die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 23.03.2023
zur Vorberatung

III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 27.03.2023
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 22.03.2023
UNTERNEHMENSBEREICH 5
In Vertretung

Mühlbauer
Bauberrätin

2023-03-08 Begründung Fplanänd-Schellenberg Auslegung
2023-03-08 FPlan für Feststellungsbeschluss