**Vorlage**

| | | |
|---|---|---|
| **zuständig:** Fachbereich 61 / Stadtplanung | | |
| **Bauleitplanung der Stadt Hof;**<br>**1. Abstimmung über den Antrag / das Planungskonzept zur Errichtung einer Wohnanlage (Alter Seligenweg) des Investors;**<br>**2. Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB (Baugesetzbuch);**<br>**EINLEITUNGBESCHLUSS** | | |
| Beratungsfolge: | | |
| Datum | Gremium | |
| 09.11.2023 | Umwelt- und Planungsausschuss | nicht öffentlich |
| 13.11.2023 | Stadtrat | öffentlich |

Vortrag:

Anlass der Planung (Antrag)

Die Firma KonzeptBau GmbH aus Bayreuth möchte in der Stadt Hof investieren und eine moderne Wohnanlage mit insgesamt 54 Eigentumswohnungen am Alten Seligenweg (Flurnummer 2125, Gemarkung Hof) errichten. Die Fläche ist innenstadtnah und in integrierter Lage.

Erläuterung Planungskonzept

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6.000 m² und ist aktuell nicht bebaut. Insgesamt sind ca. 3.500 m² neue Wohnfläche in zwei getrennten Gebäuden geplant. Die beiden Gebäude verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage. Die Höhenabwicklung der Gebäude orientiert sich am vorhandenen Gelände. Im nördlichen Bereich schließt an das Grundstück ein großflächiger Einkaufsmarkt an. Die Wohngebäude werden mit entsprechendem Abstand entstehen. Eine Abgrenzung zum Markt wird durch eine Umfahrung und Anordnung der privaten Stellplätze in diesem Bereich erreicht. Alle Wohnungen werden barrierefrei errichtet. Es soll kein reines „Seniorenwohnen“ entstehen, vielmehr setzt der Investor bei seinen Planungen auf Mehrgenerationenwohnen. Aus diesem Grund ist ein Wohnungsmix geplant vom klassischen Ein-Zimmer-Apartment, über Zwei-Zimmer-Wohnungen, die auch für Alterswohngemeinschaften interessant sein können bis hin zu klassischen Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen werden als Eigentumswohnungen verkauft für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger zur Vermietung. Mit den neu zu errichtenden Wohnungen soll der Nachfrage nach Wohnen mit Serviceangebot (Aufzug, Hausmeisterservice, Hausverwaltung, Hausnotruf, etc.) nachgekommen werden. Für die Nachbarn und auch künftige Bewohner möchte der Investor den bereits entstandenen Fußweg über sein Grundstück zum Gelände des Verbrauchermarktes erhalten. Der vorhandene Baumbestand soll, soweit es baulich möglich ist, erhalten bleiben.

Weiteres Verfahren

Zur Vorbereitung des Einleitungsbeschlusses haben bereits mehrere Abstimmungsgespräche zwischen der Stadt Hof und dem Investor bzgl. seiner Planungsabsichten stattgefunden. Der Vorhabenträger hat der Stadtverwaltung ein Planungskonzept der Hochbaumaßnahmen, ein städtebauliches Konzept für sein Projekt, einschließlich der geplanten Erschließung, Stellplatzsituation, Grünflächen, etc. und der zeitlichen Durchführung vorgelegt.
Mit dem jetzt zu fassenden Einleitungsbeschluss soll dem Investor in Bezug auf die weiteren vertiefenden Planungen und die Erarbeitung der Rechtsgrundlage (Bebauungsplan) Handlungssicherheit gegeben werden. Über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt ein gesonderter Beschluss.

In der Folge ist vorgesehen, die Planung zu konkretisieren und die Entwurfsfassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes fortzuführen. Parallel dazu werden ein Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Inhalt des Durchführungsvertrages erarbeitet. Derzeit ist die Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt Hof als Sondergebiet dargestellt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1992 setzt ein Sondergebiet Hotel fest. Beide Pläne müssen im sogenannten Parallelverfahren geändert werden.

Weiterhin wird eine städtebauliche Grundlagenvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hof geschlossen, welche die gegenseitigen Pflichten und Aufgaben regelt.

Daran schließt sich der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan an.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen

1. über die Zulässigkeit des Antrags/Planungskonzepts des Investors

**zu entscheiden**

und

2. die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB

**zu beschließen.**

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Antrag des Investors vom 22.08.2023 auf Verfahrenseinleitung
- Vorhabenbeschreibung, Planungskonzept mit Lagepläne, Grundrisse, Schnitte, Ansichten

II. In die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 09.11.2023
zur Vorberatung

III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 13.11.2023
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 31.10.2023

UNTERNEHMENSBEREICH 5

Dr. Gleim
Unternehmensbereichsleiter

01_S8_Lageplan 1000_Vorentwurf_2023.08.18
02_S8_Lageplan 500_Vorentwurf_2023.08.18
03_S8_Ebene 0 + 1_Vorentwurf_2023.08.18
04_S8_Ebene 2 + 3_Vorentwurf_2023.08.18
05_S8_Ebene 4 + 5_Vorentwurf_2023.08.18
06_S8_Schnitte_Vorentwurf_2023.08.18
07_S8_Ansichten_Vorentwurf_2023.08.18

08_S8_Skizze BGF_Ebene 0-2_2023.08.18
09_S8_Skizze BGF_Ebene 3-5_2023.08.18
10_S8_Aufstellung BGF_2023.08.18
11_S8_Flächen Wohnungsübersicht_2023.08.18
2023-08-14 Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens
2023-08-14 Beschreibung des Vorhabens