

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

**Bauleitplanung der Stadt Hof;****1. Abstimmung über den Antrag/ das Planungskonzept "Seniorenwohnanlage Käte-Feldmer-Haus";****2. Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB (Baugesetzbuch);****EINLEITUNGBESCHLUSS**Beratungsfolge:

| Datum      | Gremium                       |                  |
|------------|-------------------------------|------------------|
| 30.11.2023 | Umwelt- und Planungsausschuss | nicht öffentlich |
| 04.12.2023 | Stadttrat                     | öffentlich       |

Vortrag:Anlass der Planung (Antrag)

Die Hospitalstiftung hat die Liegenschaft Vorstadt 10 von der vormaligen Eigentümerin, Käte Maja Feldmer, geerbt. Auf dem innenstadtnahen, ca. 3.000 m<sup>2</sup> großen, nördlich der Hofer Kernstadt gelegenen Grundstück sollen eine moderne Wohnanlage mit insgesamt 19 barrierefreien Wohneinheiten für Senioren und in einer untergeordneten Anzahl von Wohnungen für junge Familien errichtet werden. Die Neubauplanungen haben zum Ziel insbesondere älteren Menschen das innenstadtnahe Wohnen zu ermöglichen. Das vorhandene Bestandsgebäude bleibt erhalten und wird saniert. Barrierefreiheit kann in dem Altbau nicht erreicht werden.

Erläuterung Planungskonzept

Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 625 und 630, Gemarkung Hof und ist bebaut. Die Hospitalstiftung Hof möchte an der nördlichen Grundstücksgrenze - im rückwärtigen Bereich an der Saale - gemeinsam mit der Käte-Feldmer-Stiftung, in einem Neubau betreutes Wohnen und Wohnen für Menschen im Alter von über 60 Jahren ermöglichen. Diese Zielgruppenfestlegung ergibt sich aus dem Stiftungszweck beider Stiftungen. Eine vereinzelte Vermietung an jüngere Menschen bzw. Familien ist gewünscht, da dies auch der Lebenswertsteigerung der älteren Mieterinnen und Mietern der Wohnanlagen dient. Mit Blick auf die Saaleauen sollen 19 barrierefreie Wohneinheiten errichtet werden. Erdgeschossige Gemeinschaftsbereiche - sowohl im Inneren als auch im Äußeren des Neubaus - runden die Nutzungen ab. In den Gemeinschaftsbereichen soll ein Mehrzweckraum - mit dazugehörigen Funktionsräumen als Treffpunkt für die Mieterinnen und Mieter sowie externe Gäste - zur Verfügung stehen.

Die Hospitalstiftung Hof wird die Wohnungen, analog der anderen hospitaleigenen Wohnanlagen, bewirtschaften und vermieten. Die Nutzung mit den anderen Einrichtungen der Stiftung in der unmittelbaren Nachbarschaft (Pflegeheim, Betreutes Wohnen, Seniorenberatung, usw.) schafft Synergien. Durch die räumliche Nähe zur Hofer Innenstadt und die gute Verkehrsanbindung an den ÖPNV ist die Wohnanlage besonders für die Zielgruppe der Seniorinnen und Senioren attraktiv. Die schnelle Erreichbarkeit des Bürgerparks Theresienstein runden das Gesamtbild der außerordentlich guten Lage der geplanten Wohnanlage ab.

Zur Erreichbarkeit des im rückwärtigen Grundstücksbereich liegenden Neubaus wird das Erdgeschoss des Bestandsgebäudes Vorstadt 10 neu strukturiert. Es wird eine Durchfahrt für Privat-PKW's, Versorgungsfahrzeuge und die Feuerwehr gebaut. Daneben wird ein getrennter Durchgang für Fußgänger geschaffen.

Die Hochbaumaßnahmen plant das Architekturbüro Wittig aus Hof. Das Verfahren des Bebauungsplanes begleitet die Planungsgruppe Strunz aus Bamberg.

Antragsteller zur Einleitung eines VEP ist die Hospitalstiftung Hof, Klosterstraße 3, in Hof.

#### 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 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 (Hospitalstiftung Hof) in Bezug auf die weiteren vertiefenden Planungen und 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 Planungen fortzuführen. Parallel dazu werden ein Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Inhalt des Durchführungsvertrages erarbeitet.

Als nächster Schritt wird eine städtebauliche Grundlagenvereinbarung 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 16.10.2023 auf Verfahrenseinleitung
- Projektbeschreibung, Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Perspektiven

II. In die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 30.11.2023  
zur Vorberatung

III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 04.12.2023  
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 16.11.2023

UNTERNEHMENSBEREICH 5

Dr. Gleim  
Unternehmensbereichsleiter

