

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

Bauleitplanung der Stadt Hof;**1. Änderung des „Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Walburgerweg und Dr.-Dietlein-Straße“ in einem Teilbereich;****2. Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Wohnen am Walburgerweg“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB);****AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
29.02.2024	Umwelt- und Planungsausschuss	nicht öffentlich
04.03.2024	Stadttrat	öffentlich

Vortrag:

Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet befindet sich an der Kreuzung Enoch-Widman-Straße und Walburgerweg. Es handelt sich um eine innerstädtische Brachfläche mit Entwicklungspotenzial für Wohnen. Sie umfasst eine Größe von ca. 3.300 m².

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

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im derzeit gültigen „Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Walburgerweg und Dr.-Dietlein-Str.“ ist in einem Teilbereich eine Fläche als Sondergebiet Verbrauchermarkt festgesetzt. Diese Festsetzung widerspricht dem Zentrenkonzept der Stadt Hof. In fußläufiger Entfernung befindet sich zudem das Nahversorgungszentrum Christoph-Klauß. Der Verbrauchermarkt wurde vor einiger Zeit abgebrochen. Somit ist ein innerstädtisches Flächenpotenzial entstanden, welches im Rahmen einer zielgerichteten Innenentwicklung wieder für Wohnzwecke verfügbar gemacht werden soll.

Ziele und Zwecke der Planung

Planerisches Ziel der Stadt Hof ist es, die entstandene Baulücke mit Wohnen bzw. untergeordnet Büroflächen wieder zu schließen. Diese Nutzungen entsprechen der umgebenden Bebauung und fügen sich gut in das bestehende Quartier ein. Dazu ist eine Änderung des vorhandenen Bebauungsplans in diesem Teilbereich in ein allgemeines Wohngebiet erforderlich. Im Flächennutzungsplan der Stadt Hof sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auf Grund der geringen flächenmäßigen Ausdehnung von ca. 3.300 m² sowie der vorgesehenen Wiedernutzbarmachung von Flächen für die Innenentwicklung, kann der § 13 a hier Anwendung finden. Das bedeutet der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren und ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Um ein hohes Maß an Flexibilität bei der Reaktivierung dieser innerstädtischen Potenzialfläche zu erlangen, werden umlaufende Baugrenzen festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen:

- die Änderung des „Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Walburgerweg und Dr. Dietlein-Straße“ in einem Teilbereich“

vorzubereiten

und

- die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Wohnen am Walburgerweg“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB

zu beschließen.

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Bebauungsplan, M 1:1.000 (Stand 08.02.2024)
- zu ändernder Bebauungsplan Din A4

II. In die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschuss am 29.02.2024
zur Vorberatung

III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 04.03.2024
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 21.02.2024

UNTERNEHMENSBEREICH 5

Dr. Gleim
Unternehmensbereichsleiter

2024-02-08 Bplan für Aufstellungsbeschluss
II-213_O