

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

Bauleitplanung der Stadt Hof;**1. Abstimmung über den Antrag/ das Planungskonzept Wohnquartier****Äußere Bayreuther Straße des Investors;****2. Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens gemäß****§ 12 Baugesetzbuch (BauGB);****EINLEITUNGBESCHLUSS**Beratungsfolge:

Datum

Gremium

29.02.2024

Umwelt- und Planungsausschuss

nicht öffentlich

04.03.2024

Stadttrat

öffentlich

Vortrag:Anlass der Planung (Antrag)

Auf dem Grundstück der Äußeren Bayreuther Straße 35 soll ein Wohnquartier mit gefördertem Wohnungsbau für bezahlbaren Wohnraum entstehen. Auf dem derzeit brachliegenden Villengrundstück wurde bereits der VEP „Wohnen an Waldanlage Zobelsreuth“ von einem anderen Investor zur Planreife gebracht, jedoch nicht zum Satzungsbeschluss. Auf Grund der sich veränderten Marktsituation konnten die darin geplanten Reihenhäuser nicht umgesetzt und an den Markt gebracht werden.

Mit der neuen Planung wird nun mehrgeschossiger Wohnungsbau in offener Bauweise angestrebt.

Erläuterung Planungskonzept

Das vorliegende Konzept sieht mehrgeschossigen, geförderten Wohnungsbau für bezahlbaren Wohnraum vor, verteilt auf jeweils vier Solitärbauten. Die Bebauung greift die Topografie auf und fügt sich in das bewegte Gelände ein. Entlang der Äußeren Bayreuther Straße gruppieren sich die Baukörper durch Staffelung in die bestehende Bebauung ein. Durch mehrschichtige Abstufungen des Geländes, kann ein Teil der Stellplätze (18) in den Erdgeschosszonen der einzelnen Gebäude untergebracht werden, welche sich teilweise unter der Geländeoberkante befinden. Innerhalb der Außenanlagen des Wohnquartiers werden weitere 38 Stellplätze angelegt. Somit steht jeder Wohnung zum derzeitigen Stand ein Stellplatz zur Verfügung.

Die Grundrisse sind vielfältig und bieten Zwei- bis Vierzimmerwohnungen. Hierbei ist jede Wohnung barrierefrei und ein Teil rollstuhlgerecht. Die Wohnflächen sind innerhalb der Wohnungstypen unterschiedlich und orientieren sich an den Förderbedingungen für sozialen Wohnungsbau. Je Gebäudekomplex entstehen somit 14 Wohnungen, demnach insgesamt 56 Wohnungen.

Die Qualität des Freiraumes soll u.a. durch den Erhalt des bestehenden Baumbestandes geprägt werden. Der vollständige Erhalt wird allerdings nicht möglich sein, da die Beschädigung von Wurzelbereichen durch Bautätigkeiten nicht zu vermeiden ist. Ein Spielplatz ergänzt das Quartier im Südwesten.

Die Erschließung findet über drei Zufahren von der Stichstraße der Äußeren Bayreuther Straße statt. Die Zufahrt im Süden erfolgt über ein bestehendes Wegerecht des angrenzenden Grundstücks.

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 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 Entwurfsfassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes fortzuführen. Parallel dazu werden ein Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Inhalt des Durchführungsvertrages erarbeitet.

Weiterhin 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 01.02.2024 auf Verfahrenseinleitung
- Projektbeschreibung, Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Freiflächen- und Erschließungsplan, Perspektiven, Wohnungsaufstellung, Berechnungen zu Bruttogeschossfläche, Bruttorauminhalt, GRZ, GFZ inkl. Beiblatt

II. In die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses 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

2024-02-13_Vorentwurf_Erläuterung und Berechnung
2024-02-13_Vorentwurf_Wohnquartier_ÄB35_Pläne
2024-02-14_Antrag auf Einleitung_Projektbeschreibung