

Bitte im Bearbeitungsmodus die grauen Felder ausfüllen, ausdrucken und unterschrieben an die Stadt Hof zurück! (im Lesemodus ist ein Ausfüllen nicht möglich)

Absender:

VVG GmbH u. Co. KG

Am Gewerbering 3, 08538 Geilsdorf

Stadt Hof

Oberbürgermeisterin

Frau Eva Döhla

Klosterstraße 1

95028 Hof

Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB für den Vorhaben- und Erschließungsplan

Wohnquartier an der Äußeren Bayreuther Straße 35
mit 56 Wohneinheiten und 58 Stellplätzen

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Döhla,

für das nachfolgend beschriebene Vorhaben wird, auf dem/den bezeichneten Grundstück/-en, die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens – ggf. mit Änderung des Flächenutzungsplanes – beantragt.

1. Vorhabenträger/Antragsteller

Als Vorhabenträger des beantragten Verfahrens tritt auf:

Vorhabenträger / Anschrift / Ansprechpartner

Vogtländische Verwaltungsgesellschaft GmbH u. Co. KG
Am Gewerbering 3, 08538 Geilsdorf

GF Stefan Vorsatz

2. Grundsätzliches

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens eine Ermessensentscheidung der Stadt darstellt, auf die kein Anspruch besteht.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass vor einer positiven Verbescheidung über den Antrag eine städtebauliche Grundlagenvereinbarung abgeschlossen werden muss.

Der Vorhabenträger trifft die Entscheidung über die Beauftragung eines Büros für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Leistungsphase 1 gemäß § 19 HOAI 2021). Der Vorhabenträger hat zu gewährleisten, dass ein für Stadt- und Raumplanung qualifiziertes Büro mit der Aufgabenstellung betraut wird. Der Stadt Hof sind vor der Beauftragung Referenzen vorzulegen. Das Planungsbüro muss über die Ausstattung mit einer Zeichensoftware, welche XPlanGML-Dateien erzeugen kann verfügen, entsprechende Nachweise bzw. Testdaten sind vorzulegen.

...

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass aus der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens kein Anspruch auf Erlass des Bebauungsplanes ableitbar ist. Bereits getätigte Aufwendungen, die dadurch entstehen, dass das Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Planungsermessens der Stadt oder aus sonstigen dem Bebauungsplanverfahren zuzurechnenden Gründen aufgegeben wird, liegen in der Risikosphäre des Vorhabenträgers.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt Hof das Recht hat, das Bauleitplanverfahren einzustellen oder die Satzung aufzuheben, wenn die Ausführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wie im Durchführungsvertrag geregelt, nicht mehr garantiert werden kann, sowie die vereinbarten Fristen gemäß städtebaulichem Vertrag überschritten werden. Aus der Aufhebung können Ansprüche gegen die Stadt Hof nicht geltend gemacht werden.

Die Anlage 1 stellt einen groben Ablauf des Bauleitplanverfahrens nach § 12 BauGB für die Stadt Hof dar. Es wird hierin aufgezeigt, welche Aufgaben im Laufe des Verfahrens anfallen. Der Vorhabenträger erstellt unter Berücksichtigung der verfahrensrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches sowie der Vorgaben der städtebaulichen Grundlagenvereinbarung einen realistischen Zeitplan für die voraussichtliche Bearbeitung des geplanten Vorhabens und des Bebauungsplanverfahrens. Die organisatorischen Anforderungen bei der Vorbereitung von Beschlüssen sind dabei zu berücksichtigen und mit der Stadt Hof abzustimmen.

3. Bezeichnung des Vorhabens

Vorhaben (Erläuterungen zum Vorhaben sind dem Antrag als Anlagen beigelegt)
Wohnquartier an der Äußeren Bayreuther Straße 35 mit 56 Wohneinheiten und 58 Stellplätzen
Art der Nutzung
Mietwohnungen im Rahmen der Wohnungsbauförderung

Einbezogene Grundstücke			
Flurstücks-Nr.	Gemarkung	Straße/Hausnr.	Eigentümer
2553	Hof	Äußere Bayreuther Str. 35	Berger Liegenschaften GmbH
2556	Hof	Äußere Bayreuther Str. 35	Berger Liegenschaften GmbH

- ☐ Siehe beigelegte Liste, falls Felder nicht ausreichen
- ☒ Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. es existiert eine entsprechende Verfügungsberechtigung. Nachweise werden bei Bedarf vor Verfahrensbeginn nachgereicht.

4. Verpflichtungen des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger verpflichtet sich,

- auf der Grundlage des mit der Stadt Hof abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes, das unter 3 beschriebene Vorhaben, einschließlich der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen, in der bestimmten Form und festgelegten Frist gemäß städtebaulichem Vertrag zu realisieren,
- über die Durchführung des Vorhabens einen Durchführungs- und Erschließungsvertrag (städtebaulicher Vertrag im Sinne des § 11 BauGB) zu schließen, sowie für die Vertragserfüllung eine selbstschuldnerische Bürgschaft zu leisten,
- zur vollständigen Übernahme der Planungs-, Realisierungs- und Erschließungskosten. Hierzu gehören neben der Umweltprüfung nach BauGB auch die für die Planung erforderlichen Gutachten. Diese sind auf eigene Kosten, auf Aufforderung durch die Stadt Hof, in Auftrag zu geben. Die Gutachten und die Ergebnisse sind der Stadt Hof kostenfrei und dauerhaft (Nutzungsrechtübertragung) zur Betreuung des Bauleitplanverfahrens zur Verfügung zu stellen,
- unter Berücksichtigung der verfahrensrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches sowie der Vorgaben der städtebaulichen Grundlagenvereinbarung einen realistischen Zeitplan für die voraussichtliche Bearbeitung des geplanten Vorhabens und des Bebauungsplanverfahrens zu erstellen.

5. Einwilligungserklärung Datenschutz und -verarbeitung

Der Vorhabenträger willigt in die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung seiner personenbezogenen Daten zum Zwecke der Durchführung des Bauleitplanverfahrens ein.

Die Datenschutzhinweise zur Informationspflicht gemäß Art. 13 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) wurden vom Antragsteller zur Kenntnis genommen (siehe Seiten 7 und 8).

Mit freundlichen Grüßen

 WG Vogtländische Verwaltungsges. GmbH & Co. KG Am Gewerbeberg 3, 08538 Geilsdorf	Geilsdorf, 01.02.2024
---	-----------------------

Unterschrift Vorhabenträger

Ort, Datum

Erforderliche Anlagen

- Nachweis der Verfügungsberechtigung
- Vorentwurf Vorhaben- und Erschließungsplan
- Beschreibung des Vorhabens
- Referenzliste des Planungsbüros

Stadt Hof
Fachbereich Stadtplanung
Karolinenstraße 17
95028 Hof

Hof/ Saale am 08.02.2024

Betrifft: **Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen
Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB
für den Vorhaben- und Erschließungsplan**

Bauprojekt: **Wohnquartier an der Äußeren Bayreuther Straße
mit 56 Wohneinheiten u. mind. 56 Stellplätzen,
auf dem Grundst. Flur Nr. 2553 u. 2556, Gemarkung Hof**

Vorhabenträger: VVG Vogtländische Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co.KG
vertr. d. Herrn Stefan Vorsatz
Am Gewerbering 3
08538 Weischlitz OT Geilsdorf

Titel: **Erläuterung zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Das geplante Bauvorhaben sieht vor, auf dem Grundstück Flur Nr. 2553 u. 2556, Gemarkung Hof, Äußere Bayreuther Str. 35, vier Mehrfamilienwohngebäude, bezeichnet als Haus A,B,C und D, mit jeweils 14 Wohneinheiten, in der Form von „Punkthäusern“, bzw. Gestalt einer „Stadt-Villa im Park“, zu errichten. Die Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern stellt im Kontext mit der vorhandenen städtebaulichen Struktur ein schlüssiges Konzept dar.

Die Gebäude fügen sich harmonisch in die Bebauung der Umgebung und in das Baugrundstück in Hanglage ein. Die Anordnung der Häuser ist an die vorhandene Topographie angepasst und berücksichtigt dabei den Baumbestand auf dem Grundstück. Die Mehrfamilienhäuser sind auf dem Grundstück von der Höhenlage her ab gestaffelt platziert und auf Lücke gestellt. Der überwiegende Teil an schützenswertem Baumbestand bleibt dabei erhalten und schafft eine naturnahe Wohnatmosphäre.

Das Bauprojekt stützt sich auf die Eckpfeiler der staatlichen Wohnungsbauförderung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. In enger Abstimmung mit dem Sachgebiet Wohnungsbauförderung der Regierung von Oberfranken, werden staatlich geförderte Wohnungen in unterschiedlichen Wohnungsgrößen entstehen, die den aktuellen Richtlinien und Vorgaben entsprechen.

Die Wohnanlage, mit insgesamt 56 Wohnungen, mind. 56 Stellplätzen auf eigenem Grundstück, einem Quartierstreffpunkt sowie einem Kinderspielplatz, ist barrierefrei erschlossen. Alle Wohneinheiten sind über einen Aufzug schwellenlos erreichbar. Die Wohnungen selbst sind ebenfalls barrierefrei. In jedem Mehrfamilienhaus ist mind. eine rollstuhlgerechte Wohnung eingeplant. Alle Wohneinheiten besitzen einen großzügig bemessenen Balkon.

Die Bedarfseinschätzung für die jeweilige Anzahl der unterschiedlichen Wohnungsgrößen wurde im Vorfeld mit der Regierung von Oberfranken und der Stadt Hof abgestimmt. Es sind in allen vier Mehrfamilienwohnhäusern unterschiedlich große Wohnungen vorgesehen. Hierbei wird der überwiegende Bedarf an 2- und 3-Zimmerwohnungen berücksichtigt, aber auch 4-Zimmer-Wohnungen und 1-Zimmer Appartements werden in ausreichender Anzahl bereitgestellt.

Bei den 2-Zimmer-Wohnungen wird darauf Wert gelegt, dass die Wohnung sowohl für den Einpersonenhaushalt, als auch in der Größe für zwei Personen angeboten werden kann. Ähnlich verhält es sich beim Zuschnitt der 3-Zimmer Wohnungen, die in der Größe variieren und dadurch sowohl für den Zweipersonenhaushalt, als auch für Familien mit 1- 2 Kindern zur Verfügung stehen. Somit ist eine optimale, soziale Durchmischung zu erwarten, welche die Urbanität des Wohnquartiers unterstützt und fördert.

Um mit den förderfähigen Baukosten einen größtmöglichen Wohnstandard zu generieren, ist der ruhende Pkw-Verkehr im neuen Wohnquartier ebenerdig auf dem Grundstück organisiert. Dabei wird das vorhandene Hanggelände genutzt und von den Gebäuden überdeckte Stellplätze geschaffen. Dies hat den Vorteil, dass sich die optisch in Erscheinung tretenden Pkw-Stellflächen verringert. Auf eine Tiefgarage muss auf Grund der vorh. Bodenbeschaffenheit aus wirtschaftlichen Gründen verzichtet werden. Die Gestaltung der offenen Stellplätze erfolgt durch versickerungsfähigen Belag. Lediglich die Hauseingänge und Erschließungswege werden mit Pflaster bzw. Asphalt befestigt ausgeführt.

Das Grundstück wird von der Nebenstraße der Äußeren Bayreuther Straße aus an drei verschiedenen Stellen erschlossen. Der Fahrverkehr im Wohnquartier wird dadurch vorgezeichnet und eine leichte Auffindbarkeit der Hauseingänge sowie die Orientierung für die dem Haus zugeordneten Stellplätze ist somit gegeben. Es werden mind. 56 Stellplätze für das Wohnquartier errichtet. Zudem wird versucht, auf dem Grundstück weitere 2 - 3 Stellplätze zu schaffen.

Darüber hinaus wäre eine Optimierung und Neugestaltung des vorhandenen Seitenstreifens wünschenswert, welcher sich entlang der Erschließungsstraße - der Nebenstraße der Äußeren Bayreuther Straße - direkt an das Baugrundstück anschließt und im Eigentum der Stadt Hof ist. Besucher der Wohnanlage könnten dann ebenfalls dort parken, was zum Vorteil hätte, dass der Pkw-Verkehr im Wohnquartier minimiert wird.

Die Höhenentwicklung der vier „Punkthäuser“ geht von einheitlich fünf Stockwerken aus, einem Souterrain bzw. dem Erdgeschoss und drei darüber liegenden Etagen sowie dem Dachgeschoss (Penthouse), das sich von den anderen Stockwerken gestalterisch abhebt. Die flach geneigten Walmdächer mit außenliegender Entwässerung erhalten eine Dachbegrünung oder PV-Anlage. Auch die Balkonbrüstungen können idealerweise mit PV-Paneele ausgerüstet und ansprechend gestaltet werden.

Die Dach- und Oberflächenentwässerung wird auf dem Grundstück in Rückhaltevorrichtungen gepuffert und z. B. für die Bewässerung der Grünflächen in der Wohnanlage vorgehalten. Das haustechnische Konzept berücksichtigt die Anforderungen nach dem GEG und strebt eine Passivhausqualität auf der Grundlage erneuerbarer Energien an. Die zentrale Haustechnik ist im Untergeschoss, Haus C, geplant. Von dort aus erfolgt eine sternförmige Verteilung der Medien in die anderen Gebäude, bis zur hausinternen Versorgungsstation.

Entwurfsverfasser:

ghsw ARCHITEKTEN

GREIM HILBERT WENDLAND

Postfach 21, 95028 Hof/Saale

Tel. 09181 1540 17-0 Fax -20

www.ghsw.de info@ghsw.de

Klaus Greim, Architekt

Antragsteller/ Verfahrensträger:

IA 

