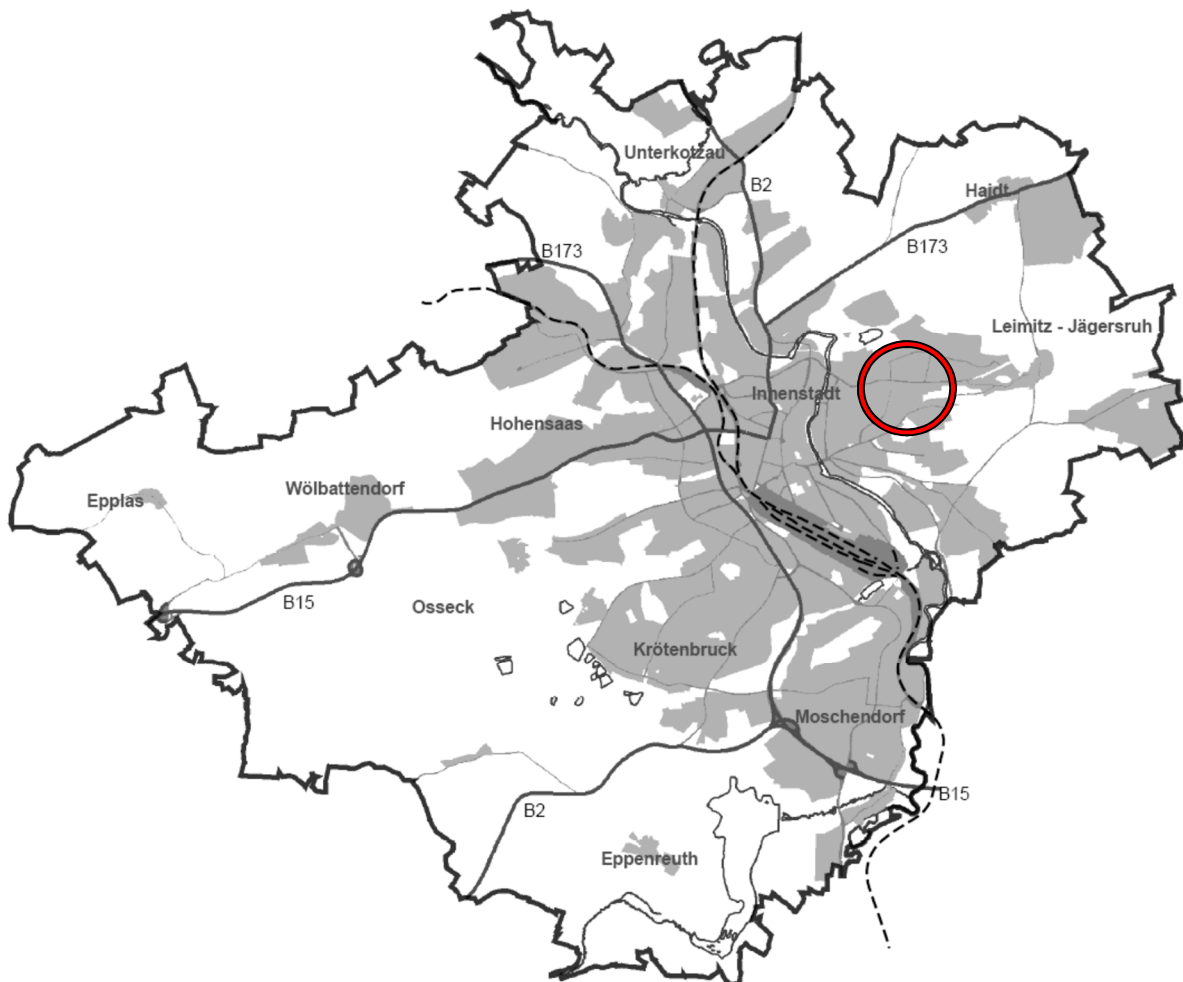


Begründung zum Bebauungsplan „Wohnen am Walburgerweg“ der Stadt Hof

Entwurf zur Veröffentlichung

Entwurf vom 21.03.2024



VERFAHRENSÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Am 04.03.2024 wurde vom Stadtrat der Stadt Hof der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen am Walburgerweg“ gefasst; der Beschluss wurde am 21.03.2024 in der Stadtausgabe der Frankenpost bekannt gemacht.

Beschluss zur Billigung und Veröffentlichung

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am xxxxxxxx vom Stadtrat der Stadt Hof gebilligt und die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand xxxxx einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom xxxxx bis zum xxxxx im Internet veröffentlicht.

Dauer der Veröffentlichung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wurden durch Veröffentlichung in der Stadtausgabe der Frankenpost vom xxxxxx bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom xxxxx von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand xxxxxx innerhalb der gesetzlichen Monatsfrist aufgefordert.

Die betroffenen Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom xxxxxx von der Planung unterrichtet und aufgefordert zu prüfen, ob ihre Stellungnahmen berücksichtigt wurden.

Satzungsbeschluss

Mit Beschluss vom xxxxxxxx hat der Stadtrat der Stadt Hof die von der Verwaltung vorgelegte Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägungsergebnis zum o. g. Bauleitverfahren befürwortet und den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In Kraft treten

Die Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am xxxxxx in der Stadtausgabe der Frankenpost bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt am Tage der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung in Kraft.

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt:	Seite
1. Anlass der Planung	5
2. Gebietsbeschreibung	5
2.1. Geltungsbereich	5
2.2. Lage, Fläche, Topographie	5
2.3. Örtliche Verhältnisse, bisherige Nutzung, angrenzende Nutzung	5
2.4. Baugrund und Bodenverhältnisse	5
3. Übergeordnete Planungen	6
3.1. Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.2. Flächennutzungsplan	6
3.3. Bestehende Bebauungspläne	6
3.4. Darstellung angrenzender Flächen	6
3.5. Sonstige städtebauliche Grundlagen der Stadt Hof.....	6
3.5.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hof	6
3.5.2. Planungshorizont bis 2040.Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Hof	6
3.5.3. Zentrenkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk der Stadt Hof	7
3.5.4. Rahmenplan Vergnügungsstätten	7
Die Stadt Hof verfügt über einen Rahmenplan „Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten“ aus Juli 2011. Der Rahmenplan Vergnügungsstätten beruht auf einer Bestandsaufnahme des gesamten Stadtgebiets (Spielhallen, Diskotheken, Tanzcafés, Veranstaltungshallen, Kinos, Wettbüros, Erotik). Aufbauend auf dieser Bestandsaufnahme wurden mehrere Untersuchungsgebiete in der Stadt abgegrenzt. Der Standort liegt im Untersuchungsgebiet II. Sowohl für reine als auch für allgemeine Wohngebiete sind Vergnügungsstätten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig	7
3.5.5. Generalverkehrsplan.....	7
4. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planung	7
4.1. Allgemeines.....	7
4.2. städtebauliche Zielvorstellungen.....	7
4.3. städtebaulicher Entwurf.....	7
4.4. anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	8
Durch die umgebende Wohnbebauung ist eine Ausweisung als Misch- oder Gewerbegebiet nicht zielführend für eine einzelne Fläche im Zusammenhang von Wohnbebauung	8
5. Erschließung	8
5.1. Verkehrserschließung	8
5.1.1. Äußere Erschließung	8
5.1.2. Innere Erschließung	8
5.1.3. Ruhender Verkehr	8
5.1.4. ÖPNV	8
5.1.5. Fuß – und Radwegeverkehr	8
5.2. technische Erschließung	8
6. Natur- und Umweltschutz	8
6.1. Grünplanung	8
6.2. Biotope	9
6.3. Artenschutz	9
7. Altlasten	9
8. Immissionsschutz	9
9. Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	9
9.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
9.1.1. Art der baulichen Nutzung	9
9.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9

9.1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
9.1.4.	Verkehrsflächen	9
9.2.	Grünordnerische Festsetzungen.....	9
9.2.1.	Grünflächen.....	9
9.3.	Klimaschutzbezogene Festsetzungen	10
9.4.	Kennzeichnungen	10
9.5.	Nachrichtliche Übernahmen.....	10
9.6.	Hinweise.....	10
10.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
11.	Kosten und Finanzierung	11
12.	Rechtsgrundlagen.....	11

PRÄAMBEL

Verfahrenswahl

Für das Gebiet wird ein einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) zur Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Brachflächen aufgestellt. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da er weniger als 20.000 m² Grundfläche festsetzt. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB kann somit abgesehen werden. Ebenso wird von der Umweltprüfung (§ 2 Absatz 4 BauGB) dem Umweltbericht (§ 2a), der Angabe der Arten der umweltbezogenen Informationen sowie der von der Zusammenfassenden Erklärung (§ 10 a Absatz 1 BauGB) abgesehen. Der Flächennutzungsplan stellt bereits Flächen für Wohnen dar und muss nicht angepasst oder geändert werden.

Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- es handelt sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten,
- die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 7 ha,
- es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

TEXT

1. Anlass der Planung

Im derzeit gültigen „Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Walburger Weg 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 an der Christoph-Klauß-Straße. 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. Daher soll der vorliegende Bebauungsplan in einem Teilbereich geändert werden.

2. Gebietsbeschreibung

2.1. Geltungsbereich

Im Bereich der Bauleitplanung sind folgende Grundstücke betroffen:
Fl.Nr. 2382/10, Teilfläche Fl.Nr. 2382/11, Teilfläche 2389/24 und Teilfläche 2059, alle Gemarkung Hof. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,33 ha und weist ein allgemeines Wohngebiet aus.

2.2. Lage, Fläche, Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Enoch-Widmann Viertel im östlichen Stadtgebiet der Stadt Hof. Es handelt sich um eine Fläche auf der bis vor einigen Jahren ein Supermarkt stand. Dieser wurde 2018 abgebrochen. Somit ist ein innerstädtisches Flächenpotenzial entstanden, welches im Rahmen einer zielgerichteten Innenentwicklung wieder für Wohnzwecke verfügbar gemacht werden soll. Die Fläche fällt leicht von Nord-Osten nach Süd-Westen

2.3. Örtliche Verhältnisse, bisherige Nutzung, angrenzende Nutzung

Der Geltungsbereich befindet sich inmitten einer lange bestehenden Hofer Wohngegend. Nördlich und westlich befinden sich drei- bis viergeschossige Wohnsiedlungen der Baugenossenschaft Hof. Im Süden und östlich des Geltungsbereichs bestehen zweigeschossige Reihen- und Doppelhäuser.

2.4. Baugrund und Bodenverhältnisse

Die Bodenverhältnisse sind stark vom Ausgangsgestein abhängig. Die Geologische Karte Bayerns weist für den Bereich Randschiefer-Serie (Wechselagerung bunter Tonschiefer, Sandstein, Tuffit, Diabastuff) aus.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Die Planung, Änderung und Erweiterung dieses Gebietes entspricht sowohl einer geordneten Entwicklung, als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

Die Wiedernutzbarmachung von erschlossenen Flächen in integrierter Lage entspricht dem Grundsatz der Ressourcen Schonung (1.1.3) und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

„Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. Folgende Flächen kommen als Innenentwicklungspotenziale bei Verfügbarkeit in Betracht:

- unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht,
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich..“

Regionalplan Oberfranken-Ost

Teil B Siedlungswesen: 1.6

Der Landverbrauch durch Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den Stadt- und Umlandbereichen Bayreuth, Hof, Kulmbach und Marktredwitz/Wunsiedel geringgehalten werden. Insbesondere soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen, auf eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie auf flächensparende Siedlungsformen hingewirkt werden.

3.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hof, Stand Oktober 2022 alle Änderungen seit 31.10.1984 umfassend, stellt die zu überplanende Fläche als Wohnbaufläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan kann somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hof entwickelt werden.

3.3. Bestehende Bebauungspläne

Im derzeit gültigen „Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Walburgerweg und Dr.-Dietlein-Straße“ ist im betreffenden Teilbereich ein Sondergebiet Verbrauchermarkt festgesetzt. Der Bebauungsplan wird in diesem Teilbereich im Rahmen des Verfahrens aufgehoben.

3.4. Darstellung angrenzender Flächen

In allen vier Himmelsrichtungen grenzen an das Plangebiet Wohnbauflächen an.

3.5. Sonstige städtebauliche Grundlagen der Stadt Hof

3.5.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hof

In dem konzeptionellen Teil des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes fällt das Quartier nicht unter die Schlüsselgebiete bzw. räumlichen Schwerpunkte im Stadtumbau. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass das ISEK 2006, d.h. vor dem Leerstand und anschließendem Abbruch des Gebäudes, erstellt wurde. Das ISEK wird derzeit fortgeschrieben mit einem Planungshorizont bis 2040.

3.5.2. Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Hof

Die Berücksichtigung energetischer und klimarelevanter Aspekte im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist von großer Bedeutung. Die Errichtung eines Wärmenetzes in einem Neubaugebiet ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu deutlich niedrigeren

Kosten möglich als zu einem späteren Zeitpunkt. Wird bereits in der Entwurfsphase eines Gebäudes eine zukünftige PV-Anlage berücksichtigt, können Gebäudeausrichtung, Dachform und Dachaufbauten optimiert werden, um ein bestmögliches Ergebnis zu erhalten. Der Bereich ist derzeit unbebaut. Bei Neubauten sind im weiteren Planungsverlauf insbesondere folgende Themenfelder zu berücksichtigen:

- 1 Maßnahmen zur Reduktion des zukünftigen Energieverbrauchs
- 2 Maßnahmen zur Optimierung des Einsatzes bzw. Erzeugung erneuerbarer Energien
- 3 Maßnahmen zur Klimaanpassung, wie dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung und Auswirkungen des Klimawandels
- 4 Vorsorgemaßnahmen in Bezug auf starke Regenfälle, Hitze und Trockenheit

Die Punkte 1 und 2 werden bereits sehr gut über das GEG geregelt. Die Punkte 3 und 4 sind im Bestand durch das Kanaltrennsystem verankert. Zudem werden Durchgrünung und offene porige Flächen befürwortet und wo möglich festgesetzt. Flachdächer müssen immer als Gründächer ausgebildet werden.

3.5.3. Zentrenkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk der Stadt Hof

Das Zentrenkonzept wird derzeit überarbeitet. Im Zentrenkonzept aus dem Jahr 2011 wurden Nahversorgungszentren festgelegt. In fußläufiger Entfernung befindet sich das Nahversorgungszentrum Christoph-Klauß-Straße.

3.5.4. Rahmenplan Vergnügungsstätten

Die Stadt Hof verfügt über einen Rahmenplan „Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten“ aus Juli 2011. Der Rahmenplan Vergnügungsstätten beruht auf einer Bestandsaufnahme des gesamten Stadtgebiets (Spielhallen, Diskotheken, Tanzcafés, Veranstaltungshallen, Kinos, Wettbüros, Erotik). Aufbauend auf dieser Bestandsaufnahme wurden mehrere Untersuchungsgebiete in der Stadt abgegrenzt. Der Standort liegt im Untersuchungsgebiet II. Sowohl für reine als auch für allgemeine Wohngebiete sind Vergnügungsstätten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

3.5.5. Generalverkehrsplan

Die Enoch-Widmann-Straße ist Teil des Hauptverkehrsstraßennetzes der Stadt Hof und Verbindungsstraße Richtung Leimitz. Sie ist jedoch nicht Teil des städtischen Vorrangnetzes. Letzteres stellt eine wesentliche Bedeutung für den motorisierten Individualverkehr dar und dient dazu, die Nebennetzbereiche vom nicht quartierbezogenen Verkehr zu entlasten. Das Thema Fahrradverkehr wird ebenfalls behandelt. Demnach besitzt der Anteil des Fahrradverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen nur 2 %, was einem sehr geringen Wert im Vergleich zu anderen Kommunen mit ähnlicher Einwohnerzahl entspricht. Aus diesem Grund soll der Fahrradverkehr einerseits durch infrastrukturelle Maßnahmen, aber auch durch die Hervorhebung des Radverkehrs im Verkehrsgeschehen insgesamt bedeutsamer werden.

4. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planung

4.1. Allgemeines

Mit der Änderung der Bauleitplanung in einem Teilbereich soll der anhaltenden Nachfrage nach Flächen zur Entwicklung von innerstädtischem, integriertem Wohnraum nachgekommen werden.

4.2. städtebauliche Zielvorstellungen

Planerisches Ziel der Stadt Hof ist es, die entstandene Baulücke wieder zu schließen. Zulässig sind alle Nutzungen nach BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet, außer den Ausnahmen. Die 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, um die Fläche dem Markt wieder zugänglich zu machen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Hof sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3. städtebaulicher Entwurf

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 (ca. 400 m) 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.

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

4.4. anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die umgebende Wohnbebauung ist eine Ausweisung als Misch- oder Gewerbegebiet nicht möglich und auch nicht sinnvoll für eine einzelne Fläche im Zusammenhang von Wohnbebauung.

5. **Erschließung**

5.1. Verkehrerserschließung

5.1.1. Äußere Erschließung

Die Äußere Erschließung erfolgt über die Enoch-Widman-Straße und den Walburgerweg.

5.1.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

5.1.3. Ruhender Verkehr

Die Stellplätze die für die geplanten Nutzungen nach Garagen- und Stellplatzverordnung erforderlich sind, müssen auf dem Grundstück im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen werden.

5.1.4. ÖPNV

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Haltestelle an der Enoch-Widmann Straße der HofBus GmbH. Hier besteht die Möglichkeit die Linien 5, 6 und 7 zu besteigen.

5.1.5. Fuß – und Radwegeverkehr

Die umgebenden Gehsteige sind ausgebaut. Für den Radverkehr war die Zielstellung aus dem Generalverkehrsplan 2011, das bestehende Radwegenetz hier zu ergänzen mit Priorität 2 (20 Jahre).

5.2. technische Erschließung

Die Erschließung mit Trinkwasser, Abwasser, Strom und Medien ist im Geltungsbereich gegeben. Die Fläche ist erschlossen. Die Fläche ist an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Die Löschwasserversorgung steht im Plangebiet für den Grundschutz gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung.

6. **Natur- und Umweltschutz**

6.1. Grünplanung

Bei der Fläche handelt es sich um eine teilweise versiegelte Brachfläche. Vor einigen Jahren wurde hier ein Verbrauchermarkt abgebrochen. Die Grünplanung ist auf Quartiersebene im Rahmen des Freiflächengestaltungsplans zum Einzelbauvorhaben nachzuweisen. Die Versiegelung von Flächen ist außerhalb von Gebäuden auf das notwendigste zu begrenzen. Um die Fläche gut in die bestehende umgebende Bebauung zu integrieren, wird je angefangener 300 m² Grundstücksfläche die Pflanzung eines Einzelbaumes erforderlich. Eine Anordnung entlang der Straßenzüge wäre von Vorteil wird aber nicht Gegenstand der Festsetzungen.

6.2. Biotope

Im Geltungsbereich befinden sich keine kartierten Biotope. Die Fläche ist auf Grund der ehemaligen Nutzung als „Verbrauchermarkt“ zu 100 Prozent versiegelt und aktuell ohne Durchgrünung bzw. Bepflanzung.

6.3. Artenschutz

Es sind keine artenschutzrechtlichen Belange bekannt.

7. **Altlasten**

Es sind keine Altlasten bekannt.

8. **Immissionsschutz**

Die geplante Nutzung fügt sich in die vorhandene umgebende Art der Nutzung ein und führt somit zu keiner Erhöhung der Beeinträchtigung durch Immissionen.

9. **Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**

9.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung unterstützt die Entwicklung des Standortes als innenstadtnahes Wohnquartier und ist verträglich mit den umgebenden Wohnnutzungen. Die Ausnahmen nach § 4 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Wohngebiet nicht durch zusätzlichen Fremdverkehr belastet wird. Neben der Hauptfunktion des Wohnens sind im WA noch weitere Nutzungen allgemein zulässig unter dem Vorbehalt, dass sie das Wohnen nicht stören dürfen. Hierzu zählen neben kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen (z.B. Gemeindehäuser, Altenbegegnungsstätte, Krankengymnastikpraxis) auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

9.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Es wird kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die geplanten Gebäude müssen sich in die Umgebung einfügen und sich dabei an den Orientierungswerten der BauNVO orientieren. Da sich der Geltungsbereich an einer Nahtstelle des Wohngebietes zwischen zweigeschossigen Wohnhäusern und Reihenhäusern sowie mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern befindet, würden sich beide Varianten im Geltungsbereich einfügen. Eine Festsetzung der Höhen wird daher nicht getroffen.

9.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es werden umlaufende Baugrenzen festgesetzt um ein hohes Maß an Flexibilität für die Reaktivierung dieser innerstädtischen Brachfläche zu ermöglichen. Es wird keine Bauweise festgesetzt.

9.1.4. Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen unterscheidet in Straßenverkehrsflächen, wobei die Aufteilung dieser Verkehrsfläche (Teileinrichtungen) nicht Gegenstand der Festsetzung ist, und in Fuß- und Radweg. Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich auch Teileinrichtungen wie Gehwege, Mehrzweckstreifen, Grünstreifen u.a. befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

9.2. Grünordnerische Festsetzungen

9.2.1. Grünflächen

Je 300 m² begonnener Grundstückfläche ist ein Laubbaum mit der Mindestgröße Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Die Realisierung der grünordnerischen

Festsetzungen für Gehölzanzpflanzungen ist innerhalb eines Jahres nachdem die Gebäude bezugsfertig sind, durchzuführen. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Artenauswahl:

Magnolia kobus	Kobushie Magnolie
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus cerris	Zerreiche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus latifolia	Breitblättrige Mehlbeere

Alle im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen unterliegen der Einhaltung einer dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Baumschnittmaßnahmen die dem Habitus, der arttypischen natürlichen Gestalt des Baumes widersprechen (wie z.B. starke Rückschnitte, Kappungen) sind nicht zulässig und führen zum Ersatz. Bei Abgang von Bäumen sind Nachpflanzungen in der festgelegten Qualität durchzuführen.

Aus städtebaulicher und stadtklimatischer Sicht muss im Geltungsbereich Raum für Großbäume vorgesehen werden. Das Gebiet befindet sich nahe der Kernstadt und bietet mit seiner lockeren Bebauung Potenzial zur kleinklimatischen Verbesserung am Rande der verdichteten Kernstadt. Die Festsetzung ergibt einen Pflanzbedarf von insg. 11 großkronigen Laubbäumen im Geltungsbereich. Diese werden lagemäßig nicht festgesetzt, um einem künftigen Nutzer hier gestalterischen Freiraum zu gewähren. Eine Stellung der Bäume entlang der Straßenzüge wäre wünschenswert.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan M 1:100/200 einzureichen, der die grünordnerischen Festsetzungen konkretisiert. Der Freiflächengestaltungsplan muss folgende Angaben beinhalten: Pflanzenart, Pflanzengröße, Pflanzenstandorte, Wege- und Platzbefestigung, Standorte für die Abfallbeseitigung.

Entlang des östlichen Geltungsbereichs wird außerhalb der Baugrenzen eine mind. zweireihige Abpflanzung zur vorhandenen Bebauung festgesetzt. Mindestpflanzgrößen: Heister 2x verpflanzt ohne Ballen, min. 200 – 250 cm Höhe oder Sträucher 2x verpflanzt, ohne Ballen min Höhe 60 – 100 cm. Die vorliegenden Festsetzungen ermöglichen eine harmonische Integration neuer Wohnnutzungen in das seit vielen Jahrzehnten bestehende etablierte und gut funktionierende Wohnviertel an der Enoch-Widmann-Straße. Die Verwendung standortgerechter Pflanzen wird festgesetzt, damit sich die Anpflanzung mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln kann und möglichst langlebig den Stadtraum bereichert.

9.3. Klimaschutzbezogene Festsetzungen

Flachdächer sind als Gründächer auszuführen.

Begründung: Die Stadt Hof hat das erklärte Ziel, bis zum Jahr 2040 klimaneutral zu sein (Beschluss des Stadtrates). Daher wird in den Bebauungsplänen, die nunmehr entwickelt werden, die Berücksichtigung des für die Verwaltung bindenden Beschlusses, eingebracht. Die Maßnahme 2.16 „Gründachkataster“ des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Hof hat die Förderung von Dach-, Fassaden- und Umfeldbegrünungen von Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden zum Ziel. Die Festsetzung kommt nur im beim Bau eines Flachdaches zum Tragen. Sie trägt zur Verbesserung der örtlichen kleinklimatischen Verhältnisse positiv bei, indem Temperaturextreme durch eine Vegetationsbedeckung gemildert, Stäube und Schadstoffe ausgekämmt und der Wasserabfluss verzögert wird. Der Aufheizeffekt der versiegelten Flächen wird gemildert.

9.4. Kennzeichnungen

...

9.5. Nachrichtliche Übernahmen

...

9.6. Hinweise

Die Vorgaben des Klimaschutzkonzeptes und (des in Aufstellung befindlichen) „Klimaanpassungskonzeptes“ sind zu beachten und bilden die planerische Zielstellung für Neu- und Umbauten.

Die wichtigste rechtliche Grundlage für das energetische Bauen ist das Gebäudeenergiegesetz - GEG zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden.

10. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ermöglicht die Schließung einer Baulücke und Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche. Die Ausweisung der Gebietskategorie Wohnen führt zu keinen Konflikten mit dem umgebenden Wohngebiet. Es sind keine negativen Auswirkungen erkennbar.

11. Kosten und Finanzierung

Die Planung ist eine Angebotsplanung. Eine zukünftige Umsetzung der Maßnahme wird nicht durch die Stadt Hof stattfinden. Die Fläche ist voll erschlossen und kann direkt bebaut werden.

12. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

Bayerisches Klimaschutzgesetz (BayKlimaG) vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598, 656, BayRS 2129-5-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 91-1-B) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Art. 13a Abs. 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern (BayBodSchVwV), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz über die Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern vom 4. September 2023 (BayMBl. Nr. 476)

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Hof, 21.03.2024
Fachbereich Stadtplanung

Mühlbauer
Bauberrätin