

„Stadtbau West“

Stadt

# HOF

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

TEILGUTACHTEN  
STÄDTEBAU

FACHBEREICHE

STADTPLANUNG  
LANDSCHAFT, GRÜN-UND FREIFLÄCHEN

NOVEMBER 2006

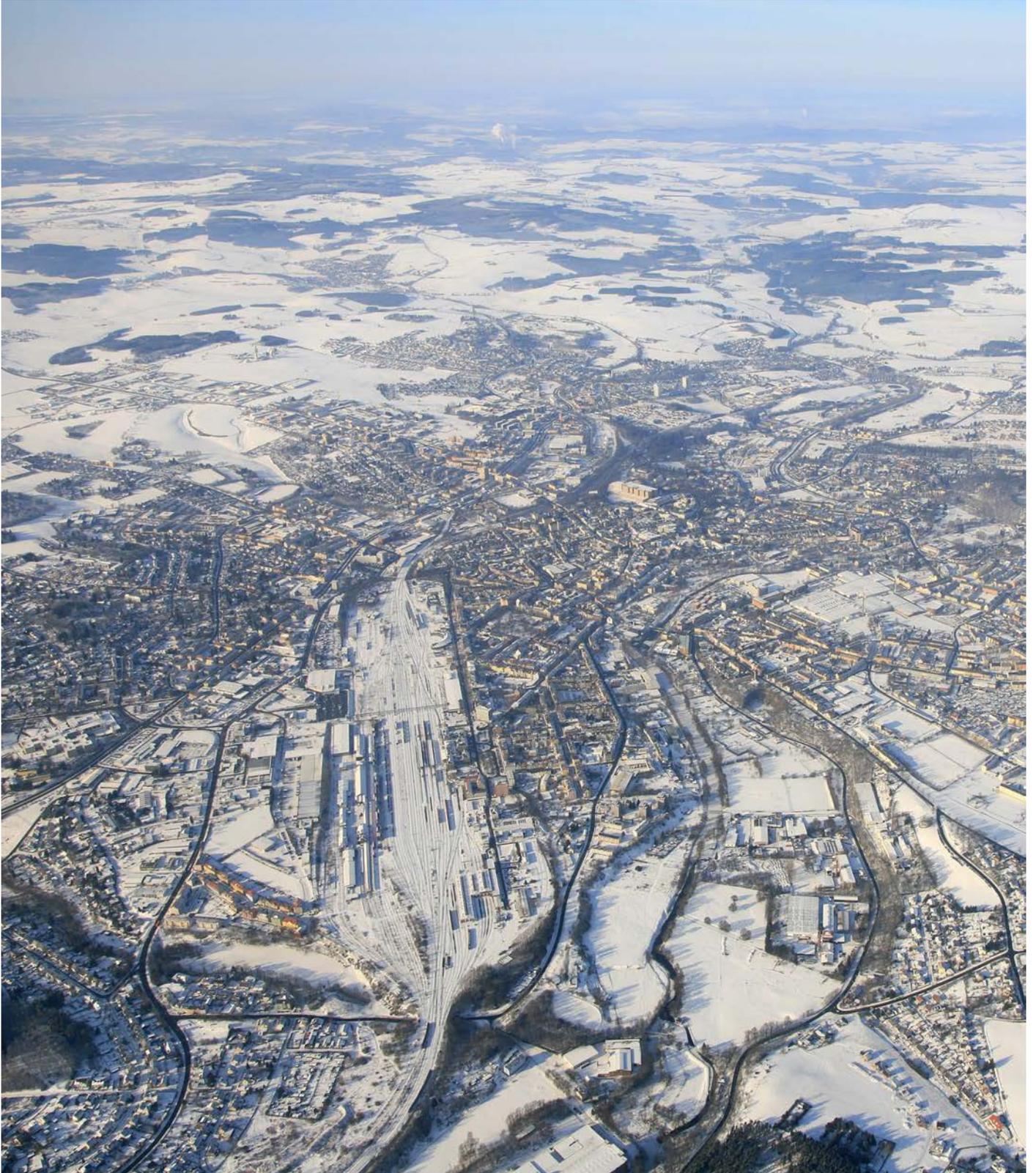


Landschafts-, Grün- und Freiflächenplanung, Stadtplanung

# INHALT

Heft **5**

	<b>Seite</b>
Städtebauliche Fragen zum Stadtumbau	5
Die Städtebaulichen Ziele für die Stadt Hof	8
Die Siedlungsentwicklung	
Die Stadtstruktur	11
Die Gliederung der Stadt	
Die Städtebaulichen Dominanten	
Das Netz von Straßen und Bahnen	
Die Stadtviertel	21
Das Grünsystem	25
Die Grünstruktur	
Die Grünversorgung	
Natur- und Artenschutz	
Baugebietstypen	35
Einwohnerdichten	37
Gebäudehöhen	39
Wohnbauflächen	41
Wohnungsleerstand	
Gewerblich genutzte Flächen	47
Altstandorte	
Gewerbebrachen	
Gemischt genutzte Flächen	53
Aktuelle Planungen der Stadt Hof	55
Vertiefende Untersuchungen Saale - Auen	
VU Maxplatz/Untere Ludwigstraße	
VU Bahnhofsviertel	
Klimagutachten	
Zentrenkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk	
Städtebaulich-denkmalpflegerischer Werteplan	
Städtebauliche Mängel	65
Grün- und Freiflächen	
Bebaute Flächen	
Städtebauliche Werte	71
Grün- und Freiflächen	
Bebaute Flächen	
Quellen	75



Hof von Südosten; in der Mitte Anspann, Bahnhofsgelände, das Bahnhofsviertel und die südlichen Saaleauen

## STÄDTEBAULICHE FRAGEN UND ZIELE ZUM STADTUMBAU

### PROBLEMSTELLUNG

Der Auftrag der Gesellschaft an die Stadtplanung vergangener Jahre, die Zukunft einer expandierenden Stadt durch richtiges Verteilen von Funktionen sinnvoll zu gestalten ist für absehbare Zeit durch neue Aufgabenstellungen abgelöst worden. Die Fragestellungen haben sich umgekehrt: Stadtplanung muss sich in zunehmendem Maß mit dem Schrumpfen des Gemeinwesens zu befassen. Bei deutlicher Abnahme der Geburten, bei gleich bleibendem Fortzug von Bewohnern, bei einer alternden Bevölkerung, nach vielen Insolvenzen von Unternehmen und der Abwanderung von Industriebetrieben ist der Rückbau und Umnutzungen im städtischen Gefüge sozialverträglich zu organisieren.

Die veränderte Ausgangslage darf jedoch nicht zu ohnmächtigem Reaktionen und zur Unsicherheit über die Zukunft führen. Sie muss Grundlage für eine neue Sichtweise bei politischem Handeln werden. Die Geschichte der Europäischen Stadt ist voll von Beispielen, wie städtische Gesellschaften mit Verantwortung, Kreativität und Mut Krisen bewältigt und neue Chancen für ihre Stadt entwickelt haben.

Damit Hof seinen strukturellen Wandel erfolgreich und mit Zuversicht meistern kann, muss sich der Stadtrat neue, sinnvolle städtische Rahmenbedingungen stecken. Neue politische wie fachliche Strategien müssen formuliert werden, um die anstehenden organisatorischen und baulichen Maßnahmen zum Umbau der Stadt ganzheitlich angehen zu können.

### GRÜN- UND FREIFLÄCHEN:

Die Stadt Hof hat aufgrund ihrer landschaftlichen Lage und der vorhandenen Grünstruktur ein gutes Erholungspotenzial. Die Nutzung der Potenziale ist aber in vielen Bereichen eingeschränkt. So ist das wichtigste Strukturelement, das Saale - Tal, das das ganze Stadtgebiet durchfließt, in den verschiedenen Teilbereichen sehr unterschiedlich nutzbar. Im Süden bis zur Oberen Brücke sind Gewerbeflächen-Leerstand und fehlende durchgängige Erschließung die größten Mängel. Der darauf folgende Saale-Abschnitt wurde im Rahmen der Landesgartenschau umgestaltet. Die Nutzbarkeit sollte durch gute Anbindungen in alle Richtungen gesteigert werden.

Der Saale-Abschnitt am Unterkotzauer Weg ist reguliert und mit rein technischem Profil ausgebaut. Er hat wenig Aufenthaltsqualität und ist von geringem Erholungswert. Da das Saale – Tal sein höchstes Potenzial nur als Bandstruktur entwickeln kann, sollte langfristig auch dieser Abschnitt rückgebaut und für die Erholung aufgewertet werden. Falls langfristig Gewerbebetriebe aufgeben oder umsiedeln, sollte der Talraum wieder als Wiese mit Erholungsnutzung rückgebaut werden.

Alle wasserwirtschaftlichen Vorhaben erhalten durch die verbindlichen Ziele der EU Wasserrahmenrichtlinie großes Gewicht. Das trifft auch auf die vielen Bachtäler im Stadtgebiet zu, die teilweise überbaut und in ihrer ökologischen Funktion eingeschränkt sind. Sie sollen entspre-

chend dem europäischen Ziel der guten chemischen und ökologischen Qualität umgewandelt und so auch für die Natur zurück gewonnen werden.

Der sehr stadtnah gelegene Untreu-See ist mit seinem großen Erholungspotenzial schlecht an die Stadt angebunden. Hier sollten Verbesserungen geschaffen werden. Im besiedelten Stadtgebiet können Defizite bei der Stadtgestalt, der Orientierung, des Wohnumfelds mit den Mitteln der Grün- und Freiflächenplanung verbessert werden. So kann die Aufenthaltsqualität der vielen Besucher von öffentlichen Einrichtungen sowie die räumliche Struktur der Ernst-Reuter-Strasse erheblich verbessert werden.

Für das Stadtbild und die Aufenthaltsqualität im Stadtkern sind die historisch gewachsenen und unter Denkmalschutz stehenden Freiflächen zu pflegen und zu erhalten: St.Lorenz-Friedhof, Sigmundgraben, Wittelsbacher Platz, Rosenbühl, Stadtpark Theresienstein mit allen dazugehörenden Einzelparks.

## STÄDTEBAULICHE FRAGEN ZU DEN GRÜN- UND FREIFLÄCHEN:

Wie kann im Programm Stadtumbau West über die Grünplanung Einfluss genommen werden auf die Erhaltung und Gestaltung des Bestandes und der Potenziale. Die folgenden Fragestellungen sind zu diskutieren:

- \* Wie kann die Qualität der landschaftlichen Umgebung Hof's erhalten und genutzt werden ?
- \* Wie kann der Bestand an historischen Grün- und Freiflächen erhalten und sinnvoll verknüpft werden ?
- \* Wie können die Gewässer ökologisch aufgewertet und besser nutzbar gemacht werden ?
- \* Können die Nutzer in die Gestaltung und Pflege einbezogen werden ?
- \* Können soziale Spannungen in Wohngebieten durch ein Angebot an privat genutzte Freiflächen gemildert werden ?
- \* Wie soll mit den nicht genutzten Freiflächen in der Kernstadt umgegangen werden ?
- \* Wie und mit welchen Funktionen können Gewerbebrachen zukünftig wieder genutzt werden ?



die historische Neustadt in der Saale - Schleife

## SIEDLUNGSGEFÜGE

### Gesamtstadt-Gewerbeflächen

Leer stehende Betriebsgebäude einst blühender Industrieunternehmen, von Gewerbetreibenden des großflächigen Einzelhandels und kleinere Ladengeschäfte in allen Teilen der Stadt sind nicht nur im historischen Stadtkern und seinen gründerzeitlichen Erweiterungen unübersehbar, sondern auch in anderen Stadtteilen zu finden.

### Gesamtstadt-Wohnbauflächen

Dazu kommen eine Vielzahl von leeren Wohnungen im Stadtkern, ungenutzte Wohnblocks in den gründerzeitlichen Stadterweiterungen und in anderen Vierteln der Stadt sowie Brachflächen, die wegen des sozioökonomischen Wandels und des Zusammenbruchs der Textilindustrie nicht mehr gebraucht werden. Sie sind stumme Zeugen einer tief greifenden Veränderung in der Stadt. Während die Wohnungsleerstände in den jüngeren Erweiterungen insbesondere im Westen der Stadt aufgrund des weitgehend monostrukturierten Siedlungsgefüges dieser Stadtviertel leichter zu bewältigen sein werden, ist die funktionale Entleerung des historischen Stadtkerns und seiner gründerzeitlichen Erweiterungen in vollem Gange und als alarmierend einzustufen.

### Der historische Stadtkern

Die räumliche Nähe unterschiedlichster Funktionen und das vielfältige, quirlige Nebeneinander von kommunaler, kultureller, kirchlicher, sozialer und Erholungsein-

richtungen, von Wohnen, Handwerkern, Läden, Gaststätten und Cafes ist es, das die Kernzonen mitteleuropäischer Mittelstädte auszeichnet. Dieses Leben ist in Gefahr.

Wenn die Entleerung des historischen Stadtkerns von Hof weiter in dem rasanten Maß fortschreitet, wird diese Entwicklung derzeit noch nicht absehbare Folgen für das gesamte Gefüge des Oberzentrums haben.

Zusätzlich beschleunigen Arbeitslosigkeit, veränderte Wohnansprüche und veränderte Standortvorstellungen und Flächenbedarfe von Einzelhandelsunternehmen und Dienstleistungseinrichtungen, verbunden mit einem veränderten Verkehrsverhalten und -aufkommen den Prozess des Niedergangs und verstärken zusätzlich die Probleme des Stadtkerns.

## STÄDTEBAULICHE FRAGEN ZUM SIEDLUNGSGEFÜGE

Zwischen den einzelnen Fragestellungen bestehen Wechselwirkungen. Sie beweisen, dass sich die Bereitschaft der Bevölkerung und der Unternehmen beschleunigt, die historische Kernstadt, die gründerzeitlichen Erweiterungen und sonstige Stadtviertel Hof's zu verlassen.

Im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ sind auf folgende Fragen Antworten zu finden:

\* Wie und durch welche organisatorischen Veränderungen und baulich-räumlichen Maßnahmen kann die verbliebene Bevölkerung im Stadtgebiet gehalten bzw in Teilen durch Rückwanderung wieder zurückgewonnen werden ?

\* Durch welche Maßnahmen können die Wohnverhältnisse sowie das Wohnumfeld erheblich aufgewertet werden ?

\* Wie kann das hochwertige Angebot bei der Versorgung mit sozialer und technischer Infrastruktur, bei der Bildung und beim Vergnügen gesichert werden ?

\* Wie und durch welche organisatorische Veränderungen und baulich-räumliche Maßnahmen können als Ersatz industrieller Arbeitsplätze Funktionen des tertiären Sektors an die Stadt gebunden werden ?

\* Wie können die städtebaulich-räumlichen Qualitäten der Hochschulstadt trotz der erkennbaren und sich deutlich abzeichnender Schrumpfungsprozesse erhalten werden ?

\* Wie kann, ohne spürbare räumliche Qualitätsverluste, in die städtebauliche Struktur des baulichen Gefüges eingegriffen werden ?

\* Durch welche organisatorischen und baulichen Maßnahmen können leer stehende, wertvolle Gebäude wieder eine ihnen entsprechende Nutzung erfahren ?

und

\* Wie kann die Attraktivität des historischen Stadtkerns einschließlich seiner gründerzeitlichen Erweiterungen für Handel, Handwerk, Dienstleistungen und Gastronomie erhalten und wieder deutlich aufgewertet werden ?

## ZIELE ZU DEN GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Die Freiflächen werden differenziert nach Bereichen, die sich in ihrer Wertigkeit, Nutzbarkeit und Gestaltung unterscheiden. So werden gut ausgestattete Flächen und solche von naturschutzfachlichem Wert zu erhalten und zu schützen sein. Freiflächen mit Altlasten und anderen Mängeln werden aufzuwerten und zu sanieren sein. Freiflächen auf zentralen Standorten mit gutem Baumbestand werden als Potenzial für spätere Nutzungen vorgehalten. Die Talauen sollen durch landschaftsschonende Erholungsinfrastruktur aufgewertet werden. Freiflächen, die nicht ihrer Wertigkeit entsprechend genutzt werden, sollen umgenutzt und ausdifferenziert werden. Fehlende Übergänge zur Landschaft sollen definierte Ortsränder erhalten. Wohnungsnaher Freiflächen in Wohngebieten sollen zu einem gut nutzbaren, ansprechend gestalteten Wohnumfeld umgebaut werden.



Historischer Stadtpark Theresienstein

## STÄDTEBAULICHE ZIELE

Um städtebaulich vertretbare und hinreichend abgesicherte Lösungen zur Fragestellung „qualitätvolle Schrumpfung des städtischen Gefüges auf hohem Niveau“ vorlegen zu können, müssen die Fragen nach den unterschiedlichen Qualitäten baulicher Strukturen beantwortet werden. Erstens muss der Begriff: „Qualitäten“ individuell für Hof definiert werden. Er ist zu untergliedern in

- \* historisch-räumliche Qualitäten
- \* Stadtstrukturelle Qualitäten
- \* Qualitäten diverser Siedlungstypen sowie
- \* Qualitäten von Flächen, gegliedert nach
  - Wohnbauflächen
  - Gewerbeflächen
  - gemischt genutzten Flächen.

Ausgangspunkt zur Beurteilung der städtebaulichen Qualitäten ist das bauliche Gefüge von Stadtkern und Stadtvierteln und deren Maßstäblichkeit. Alle Zielvorstellungen haben sich an den spezifischen, individuellen Eigenheiten zu orientieren. Zweitens müssen am Ende der Analyse individueller Fragestellungen zur Qualität städtebaulicher Strukturen die Einzelfragestellungen wieder zusammengefügt, überlagert und fachbereichsübergreifend zu städtebaulichen Werten bzw zu städtebaulichen Mängeln subsummiert werden. Mit Hilfe dieses Analyseprozesses werden Bereiche herausgeschält, die vor Eingriffen unterschiedlicher Art geschützt werden

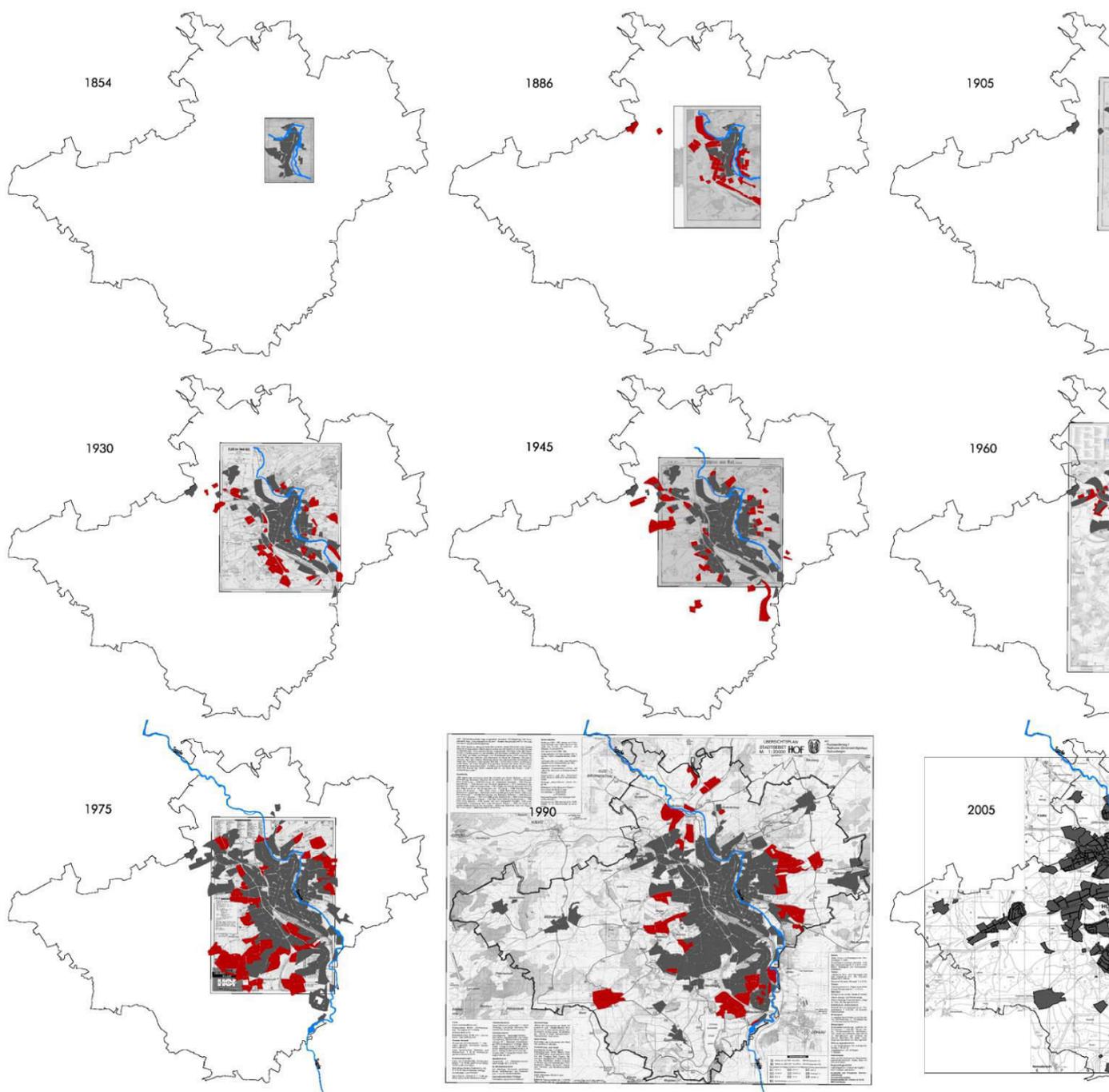
müssen. Neben städtebaulich räumlichen Werten können dies auch stabile soziale Strukturen oder wirtschaftlich intakte Bereiche sein oder Zonen, bei denen wegen funktionaler, struktureller oder räumlicher Gegebenheiten Eingriffe in das städtebauliche Gefüge vertretbar sind. Auf dieser Grundlage werden für alle Stadtbezirke Grenzwerte der Beanspruchung und der Belastbarkeit festgesetzt, mit deren Hilfe Kriterien für die Verträglichkeit von Maßnahmen bzw Konflikte bei Eingriffen abzuleiten sind. Die Bewertung liefert Hinweise auf diejenigen Bereiche, die

- \* zu konservieren;
- \* zu modernisieren/nachzuverdichten;
- \* neu zu ordnen;
- \* zu renaturieren sind
- \* oder die als Optionsflächen liegen bleiben.

Die Beseitigung von Mängeln regelt das besondere Baurecht. Mit der Entscheidung zum Rückbau sollte äußerst behutsam umgegangen und vor einem Abbruch von Bausubstanz sollten alle anderen Optionen verantwortungsvoll geprüft werden. In jedem Einzelfall müssen dringend Gesichtspunkte wie

- \* soziale Gerechtigkeit;
- \* kulturelle Identität;
- \* ökologische Nachhaltigkeit einer Maßnahme sowie die
- \* ökonomische Tragfähigkeit

einer Maßnahme geprüft werden. Sie sollten entscheidend für jedes Impulsprojekt und bei jeder Form der Mängelbeseitigung im Rahmen des Stadtumbaus sein.



## DIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Bereits ab dem 8. Jahrhundert legt das Bistum Bamberg im Regnitztal entlang der Fernhandelsstraßen an den Ausläufern des Fichtelgebirges in großem Stil Rodungen mit vielen Dörfern an. Trotzdem beginnt die dokumentierte Geschichte der Stadt Hof erst 300 Jahre später. Urkunden von 1160 und 1194 bestätigen auf dem Felsstock um die Lorenzkirche oberhalb einer Furt durch die Saale ein wehrhaftes Rittergut derer von Regnitz. Im Schutz der Ritter wird gesiedelt. Schrittweise entwickeln sich die Hütten den schmalen Lorenzsteig hinauf. Schließlich werden mit Stroh gedeckte Holzhäuser auf der Höhe um die Breite Gasse, die heutige Altstadt, errichtet. Rund 390 bis 480 Menschen lebten dort. 1209 ist die Siedlung Verwaltungsmittelpunkt des Regnitzlandes.

1230 ist als das Gründungsjahr der Stadt verzeichnet. Die Vögte von Weida legen als westlichste sächsische Stadt systematisch die Neustadt an. Sie umgeben sie mit Mauer und Graben, um Bürger, Einrichtungen und Rechte wie Vogtei, Stadtgericht, Markt- und Braurecht zu schützen. Der Schutz durch die Ritterburg ist es auch, den ländliche Bevölkerungsschichten suchen und der eine erste Welle der Entwicklung auslöst. Neben den Handwerkerhäusern werden das Schloss, Kirchen und Klöster gebaut. 1373 ist Hof erstmals Grenzstadt nach Norden. Die Stadt wird an den Burggrafen von Nürnberg verkauft. 1495 leben in Hof rund 2.200 Personen, 1502 berichtet das Landbuch von rund 3.000 Menschen. Im 17. Jd zählt die Bevölkerung etwa 4.100 Einwohner und 1806 leben und arbeiten unter französischer Verwaltung 5.500 Personen in der Stadt.

### Stadtpläne

Die besiedelte Fläche ist erstmals in einem „Plan der Stadt Hof von 1823“ festgehalten. Neben der Flusslandschaft, den Brücken, den Straßen, Gassen und Plätzen sind die Befestigungsanlagen, die öffentlichen Gebäude und die privaten Parzellen ablesbar.

Ab 1854 beginnt die systematische Dokumentation der räumlichen Entwicklung. Auf ästhetisch hochwertigen Blättern werden auf der Grundlage des „Bayrischen Fußmaßes“ alle Teile der Stadt, ob bebaut oder unbebaut, differenziert und maßstabsgebrect dargestellt.

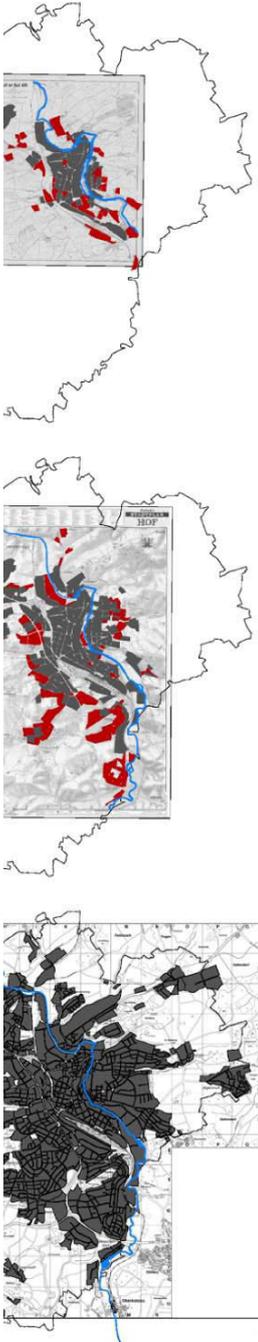
In den nebenstehenden Karten sind alle Entwicklungsphasen Hofs bis 2005 räumlich zusammengetragen. Anhand dieser Synopse kann nachgespürt werden, dass die Stadt in Schüben gewachsen ist. Zur vorhergehenden Siedlungsfläche sind Lage und Größe der jeweiligen Erweiterungen abgehoben und in roter Farbe gekennzeichnet.

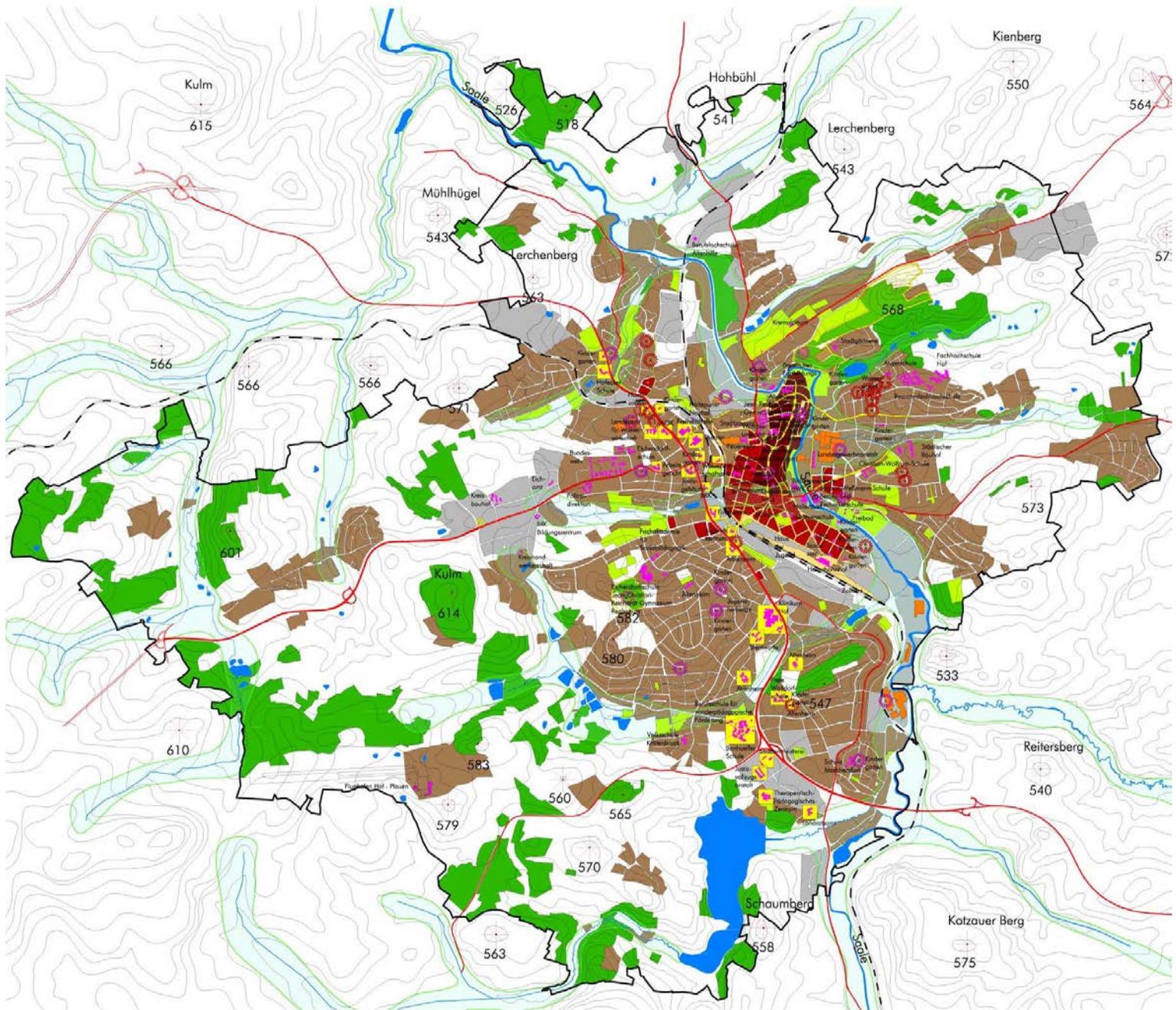
Aus den diversen Entwicklungsständen ist abzulesen, dass die Stadt nach 1823 drei große Entwicklungsschübe erlebt hat:

**1886:** Durch die Industrialisierung des Textilhandwerks werden um die Stadt des Biedermeier großflächig neue Gebiete für Gewerbe und Baugelände der Gründerzeit mit geschlossenem Geschosswohnungsbau ausgewiesen.

**1930:** Mehrere große Wohngebiete werden im offenen Geschosswohnungsbau an die Stadt angelagert.

**1975:** Durch das „Wirtschaftswunder“ der 50er und 60er Jahre erlebt die Stadt einen weiteren Entwicklungsschub. Vor allem im Westen der Stadt, aber auch an den östlichen Rändern werden mit dem Bauboom insbesondere Gebiete für Einfamilienhäuser großflächig erschlossen.





## DIE STADTSTRUKTUR

### DIE GLIEDERUNG DER STADT

#### Stadtkern

Der Stadtkern mit seinen historischen Teilen Rekkenze, Altstadt und Neustadt liegt auf einem Hügel, der sich mit unterschiedlichen Neigungen steil bis sanft nach Norden, Osten und nach Westen abflacht. Im Norden und Osten ist der Stadtkern durch die sächsische Saale umflossen, im Süden und Westen sowohl von den Anlagen der Deutschen Bahnen als auch durch den verrohrten Pfaffenlohbach an der Pfarr begrenzt.

#### Gründerzeitliche Erweiterungen

Ab 1850 wächst die Stadt besonders schnell. Durch diese stürmische bauliche Entwicklung wird die historische Befestigung endgültig übersprungen. Überwiegend wirtschaftliche Aspekte sind es, die zur starken Erweiterung der mittelalterlichen Stadtstruktur führen. Anstelle der handwerklichen Herstellung von Textilien werden nun Garne und Tuche im großen Stil in großflächig angelegten Fabriken produziert. Für die Fabriken und ihre Beschäftigten müssen Wohnungen gebaut werden. Sie werden unmittelbar an die historische Stadt angelagert.

#### Westend

Westlich der Altstadt entstehen auf einer nach Süden geneigten Fläche die ersten Quartiere mit gründerzeitlicher Wohnbebauung. Sie sind im Raster angelegt, ohne dabei topographische Bindungen zu berücksichtigen.

Das Westend alleine kann den wachsenden Bedarf nicht decken. Weitere Flächen werden erschlossen.

#### Bahnhofsviertel

Nach dem Bau des zweiten Bahnhofs in Hof wächst im 19.Jd im Südosten der Kernstadt ein weiteres großes, städtisch geprägtes Wohngebiet mit gründerzeitlicher Bebauung. An der Pfarr beginnend über die Sophie- bzw die Königstraße erhebt sich bis zum Hauptbahnhof ein weiterer Hügelrücken. Nach Nordosten bildet er ebenfalls eine schiefe Ebene, die von den Bahnanlagen bis zum Saalefluss sanft abflacht.

#### Industrie- und Gewerbegebiete

Auf den Schwemmlandflächen des Talraums der Saale entwickeln sich im 19.Jd rund um das Stadtzentrum im Norden und Osten wichtige Industrie- und Gewerbegebiete. Die Textilienhersteller und ihre Zulieferer brauchen dabei dringend die Saale, weil ohne das Wasser des Flusses sowohl das Antriebsmittel der Wirkmaschinen als auch die Abwasserkanäle für die Färbereien fehlen würden, dh die Produktion nicht existieren könnte. Im Südosten werden wegen der großen Nachfrage nach Textilien aus Hof am Ende des Jahrhunderts immer weitere Fabrikanlagen Fluss aufwärts entwickelt.

#### Parks und Grünanlagen

Nördlich von historischem Stadtkern und Saale liegen auf einem weiteren, sehr markanten Hügelrücken die bedeutenden Parks der Stadt. Die Abfolge von attraktiven Grünanlagen, die im 19.Jd von den Bürgern der Stadt geschaffen werden, korrespondieren optisch mit der Stadtkrone Hofs und haben stadtauswärts schließlich grüne Verbindungen mit der freien Landschaft.





Blick von Norden – im Vordergrund links: Hofeck

## Ernst-Reuter-Straße

Westlich der weitläufigen Bahnanlagen verläuft in Nord-Süd-Richtung die Hauptverkehrsader der Stadt: die Ernst-Reuter-Straße. Die beiden Bundesstraßen B 15 und B 173 laufen im nördlichen Abschnitt der Straße zusammen.

Wegen ihrer strukturellen Elemente und ihrer Verkehrsbelastungen ist sie eine wichtige Zäsur im Gefüge der Stadt mit einschneidenden Auswirkungen auf den Stadtorganismus. Regional bedeutende öffentliche und private Einrichtungen sind wie Perlen entlang des mehr als 5 km langen Straßenzugs aufgereiht. Dazu zählen das Landratsamt Hof, das Gerichtsgebäude, das Finanzamt, das Hauptzollamt, das Arbeitsamt und das Klinikum ebenso wie das Theater oder die Freiheitshalle. Einrichtungen des BRK, der Kirchen, des Strafvollzugs oder Schulen sowie Banken und Versicherungen unterstreichen die Bedeutung dieses Stadtraumes.

## Wohngebiete

Auf den umliegenden Hängen und Kuppen rund um das Stadtzentrum schließen an die historischen Stadterweiterungen eine Reihe jüngerer Baugebiete an. Diese entwickelten sich sowohl aus historischen Dorfkernen, rund um alte Industriekerne oder um die Flächen der Kaserne und sind schrittweise mit der Kernstadt zusammengewachsen. Häufig wurden bei der Entwicklung dieser Neubaugebiete, vornehmlich Wohnbauflächen, topografische Zäsuren missachtet und wichtige Einschnitte wie das System der Bachtäler überbaut.

## Dörfer

Getrennt durch die offene Landschaft liegen in der umgebenden Hügellandschaft mehrere dörflich strukturierte Stadtviertel mit eigenen Kernen. Sie sind gelegentlich durch Einfamilienhausgebiete unterschiedlicher Größe erweitert worden. Gelegentlich sind aber auch gewerblich genutzte Flächen an dörfliche Kerne angelagert worden.

## Flughafen Hof-Plauen

Im Gegensatz zu anderen Mittelstädten dieser Größenordnung zeichnet sich Hof durch einen Flughafen aus. Südöstlich, in einer Entfernung von rd 6km zum Stadtzentrum, liegt im Stadtteil Pirk die Landebahn des Flughafens.

## DIE STÄDTEBAULICHEN DOMINANTEN

### Stadtkern

Wie in der klassischen europäischen Stadt üblich, prägen, umgeben von Bürgerhäusern, die Türme von Kirchen und öffentlichen Gebäuden die Struktur der Stadt. Häufig konkurrieren die wichtigsten städtebaulichen Dominanten im historischen Stadtzentrum miteinander als Ausdruck von Macht und Wirtschaftskraft. Bedeutendste Dominante mit großer Fernwirkung im gesamten Stadtgefüge ist der Turm des historischen Rathauses. Er steht im Wettstreit mit den Türmen der St. Michaelis-Kirche im Norden und denen der Marienkirche im Süden. Hinzu kommen noch die Gebäude des Jean-Paul-Gymnasiums und der Fachoberschule.

### Gründerzeit-Viertel

Als drittes Element zu den baulichen Dominanten profaner und kirchlicher Strukturen kommen in der Gründerzeit die Dominanten der Textilfabriken hinzu: Unzählige Schlote prägen für mehr als 100 Jahre das Bild der Stadt. Sie zeugen von der wirtschaftlichen Potenz der Epoche und sind heute bis auf wenige Dominanten an der Fabrikzeile weitgehend wieder aus dem Stadtbild verschwunden. Weitere Stadtbild prägende Gebäude mit räumlich begrenztem Wirkungsradius sind das prächtige Gebäude des Hauptbahnhofes, der Stadtbahnhof des Architekten Bürklein zusammen mit dem Komplex der Feuer-

wehr, die Baumassen des Schillergymnasiums und das Postgebäude am Konrad-Adenauer-Platz. Als weitere Dominante ist schließlich das Hochhaus der VHS am Bahnhofsplatz zu nennen.

### Parks und Grünanlagen

Auch in Parks und Freianlagen der Stadt sind städtebauliche Dominanten gesetzt, die mit bedeutenden Landmarken bis hinaus in die freie Landschaft reichen: die prächtigen Bauten am Theresienstein zählen ebenso dazu wie der Wartturm, der Bismarckturm oder der Eisenbahnviadukt in Unterkotzau. Auch die futuristisch gestaltete Peilanlage nördlich der Kulmbacher Straße ist eine Dominante von Bedeutung.

### Ernst-Reuter-Straße

In der zweiten Hälfte des 20. Jds werden neben die historischen Dominanten des Mittelalters mehrere städtebaulich wichtige Dominanten an die bedeutendste städtische Magistrale der Stadt gesetzt: Theater und Freiheitshalle, Kirchen und das Gerichtsgebäude am Berliner Platz, etwas zurückversetzt, das neue Landesamt für Umweltschutzschutz oder das Landratsamt Hof. Sie alle unterstreichen durch Höhe und Gestalt nochmals den Bedeutungsüberschuss dieser Verkehrsachse.

### Wohngebiete

Auch die Wohnhochhäuser bedeuten Orientierung in der Stadt. Die Gebäude an der Leopoldstraße, der Dr. Enders-Straße, der Breslauer Straße oder am Heiligengrabfeldweg bilden wichtige optische Anhaltspunkte und strukturieren die Stadt.

Als Besonderheit von Hof sind zusätzlich zu den genannten Dominanten die Gebäude der Hochschulen zu nennen. Sie geben einer amorphen Wohnbebauung den Rahmen und strahlen Kraft aus.

## DAS NETZ VON STRASSEN UND BAHNEN

Bereits an den Elementen zur Ausformung eines öffentlichen Raums ist erkennbar, aus welcher Zeit die Anlage stammt und mit welcher Bedeutung - Wohn- oder Handwerkerstraße, wichtige Marktstraße oder zentraler Platz - diese angelegt wurde. Die Bewältigung der Topografie spielt dabei ebenso eine Rolle wie die Breiten oder die Führung einer Straße.

### Stadtkern

Ein hierarchisch geordnetes, multifunktionales und äußerst wirtschaftlich angelegtes Netz von Haupt- und Nebenstraßen, von Plätzen sowie von Wohn- und Handwerkergassen kennzeichnen Rekenze, Altstadt und Neustadt. Deren räumliche Strukturelemente sind robust und vielfältig nutzbar. Trotz ihres hohen Alters sind sie funktionsfähig und gesuchter Wirtschaftsstandort in der Stadt. Die Straßen des Stadtkerns werden auch in Zukunft Hauptgeschäftsstraße oder Fußgängerzone bleiben.

### Gründerzeitliche Erweiterungen

Nach dem hypodamischen System angelegte, öffentliche Räume charak-

terisieren das Straßensystem der gründerzeitlichen Quartiere. Die städtischen Räume um die Marien- oder um die Sophienstraße sind mit gleich bleibenden Querschnitten, dem rechten Winkel folgend und ohne Berücksichtigung topografischer oder landschaftlicher Besonderheiten, mit stets gleichen Straßenbreiten, genormten, großzügigen Fahrbahnen und Gehsteigen angelegt. Gelegentlich begrünt, gliedern sie die großstädtisch geprägte Bebauung eines Quartiers.

In den Stadtvierteln Enoch-Widmann-Viertel, Moschendorf, Hohensaas, Eppenreuth und Haidt werden Hauptverkehrsstraßen stadtbildprägend eingesetzt. Sie bilden das Rückgrat dieser Stadtviertel und sind zentral durch die Bezirke geführt.

### Ernst-Reuter-Straße

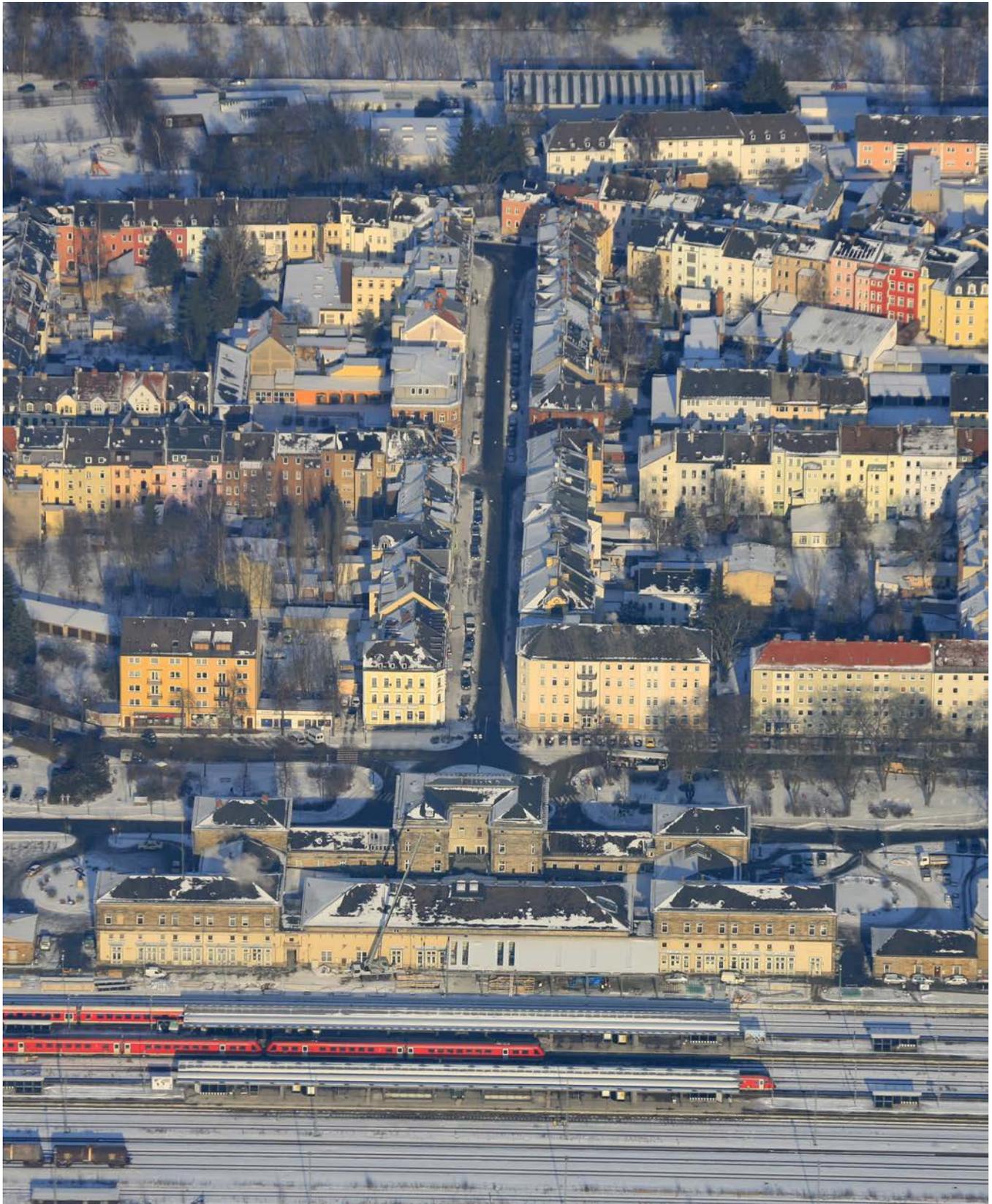
Das Stadtzentrum hat nur drei leistungsfähige Verbindungen mit der vierspurigen Ernst-Reuter-Straße, die unter bzw über die Bahnanlagen geführt werden. Diese sind gleichzeitig Autobahnzubringer in Richtung Regensburg und Berlin. Weitere Hauptverkehrsstraßen zweigen von dieser zentralen Achse der Stadt nach Süden, Westen und Norden in die Region ab. Die wichtigsten sind Jahn- und Kulmbacher Straße, die auch als Autobahnzubringer in Richtung Nürnberg fungieren.

### Brücken über die Saale

An mehreren Brücken kann die Saale überquert werden, die strahlenförmig an wichtige Ausfallstraßen in die Region anschließen.

### Bahnen

Westlich des Stadtzentrums liegt der Hauptbahnhof Hof mit seinen historisch



Bahnhof und Bahnhofsviertel von Nordosten – in der Mitte :die Sedanstraße

bedingten, ausgedehnten Gleisanlagen. Diese prägen die Stadtstruktur Hofs erheblich und bilden für die westlichen Stadtteile eine bedeutende Zäsur. Drei Bahnlinien führen von hier ausgehend nach Süden, Nordwesten und nach Norden. Zwei Fernbahnen nach Nürnberg und München bzw nach Leipzig, Berlin und Dresden sowie die Regionalbahn nach Bad Steben, Naila und Selbitz verbinden die Stadt mit den Zentren im Bund, in Bayern und in der Region.

## ANALYSE

Obwohl die historische Anlage der Kernstadt eine radial aufgebaute Stadtstruktur erwarten ließe, ist Hof wegen der markanten Zäsuren Saale, Bahnanlagen und Ernst-Reuter-Straße grob in drei relativ schmale Bänder gegliedert. Aus dieser räumlich komplizierten Stadtstruktur mit ihrer Dreiteilung erwachsen eine Reihe von Handlungsfeldern, die weiter zu bearbeiten sein werden.

### Die drei Bänder der Stadt

Die drei Bänder der Stadtstruktur sind nur durch wenige Durchlässe miteinander verbunden. Auf diese konzentrieren sich die Verkehrsbeziehungen innerhalb des städtischen Gefüges.

\* Das östliche Band bildet neben den weitläufigen Parkanlagen des Theresienstein besonders die Indust-

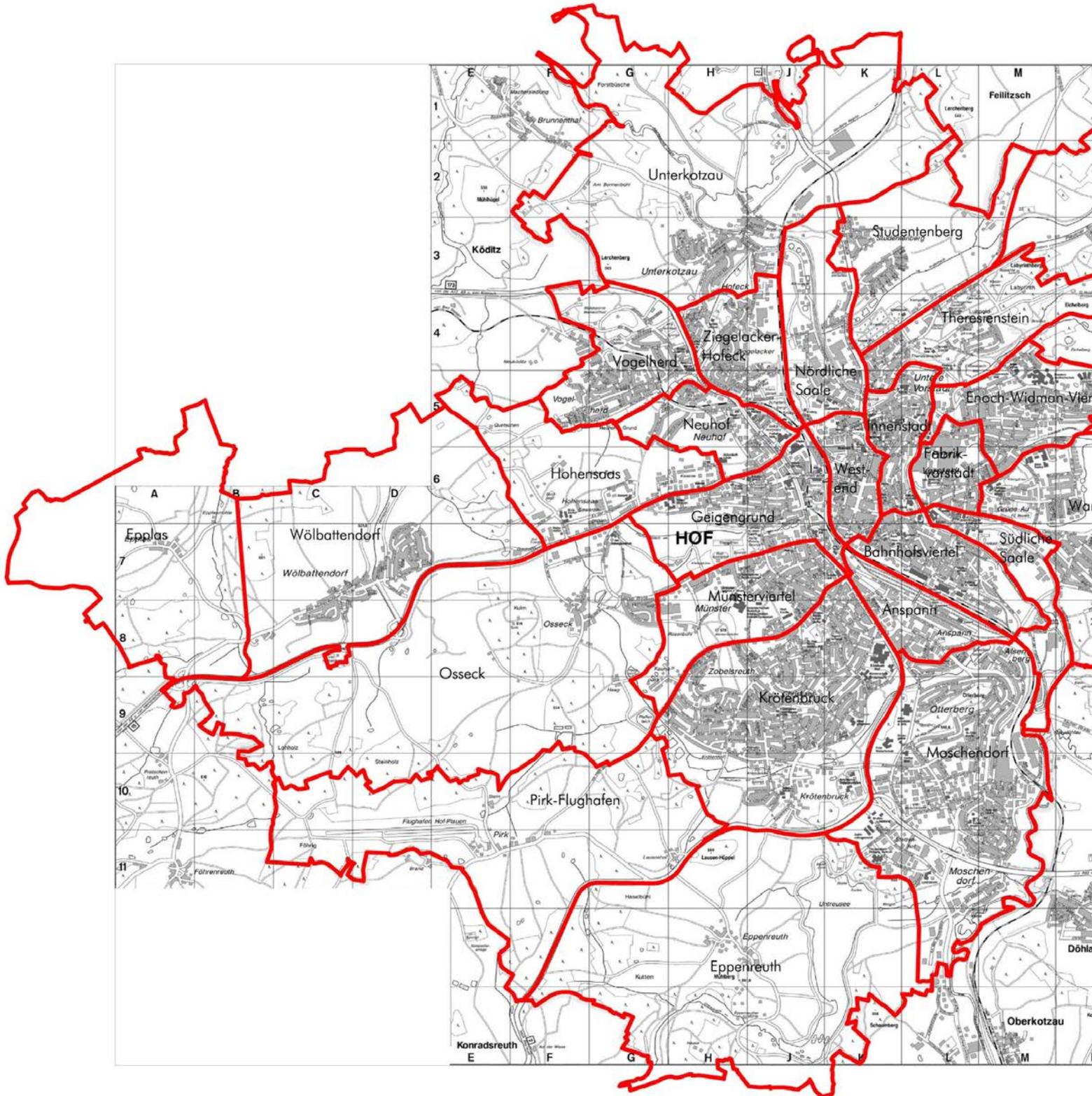
rieanlagen der Fabrikvorstadt mit den daran angegliederten Gewerbe- und Wohngebieten.

\* Das mittlere Band zwischen Saale und Ernst-Reuter-Straße mit der Kernstadt im Mittelpunkt ist durch die ausgedehnten Bahnanlagen nochmals zweigeteilt. Wegen der topografisch sich besonders stark auswirkenden Zäsuren - Aufschüttungen und Einschnitte für die Bahnstrecken - gibt es nur wenige räumliche Verbindungen mit den übrigen Stadtteilen. Dies hat komplizierte funktionale Bezüge der Innerstadt mit den übrigen besiedelten Flächen zur Folge. Die öffentlichen Einrichtungen entlang der Ernst-Reuter-Straße sind darüber hinaus mit dem Stadtkern nur an den drei Übergängen / Unterführungen miteinander verknüpft. Diese müssen erhebliche, innerstädtische Verkehrsbelastungen verkraften und dienen noch als Zubringer für den Fernverkehr.

\* Das westliche Band der Stadt mit seinen vielfältigen, teilweise amorph ausgeprägten Wohngebieten zieht sich wenig strukturiert von Vogelherd bis nach Krötenbruck.

### Die Blicke in der Stadt

Die gebänderte Stadtstruktur hat auch deutliche Auswirkungen auf die Erlebbarkeit der Teilräume. Das bedeutende historische Stadtzentrum Hofs, seine gründerzeitlichen Erweiterungen, die Gewerbe- und Industriegebiete entlang der Sächsischen Saale und die Parks sind von der Hauptverkehrsachse Ernst-Reuter-Straße räumlich nicht zu erleben. Dies hat zur Folge, dass dadurch die Stadt in völlig unterschiedliche Erscheinungsbilder zerfällt.



## DIE STADTVIERTEL

Das Stadtgebiet Hof ist in 26 Stadtviertel gegliedert.

### Stadtkern

Der historische Stadtkern liegt auf einem lang gestreckten Hügelrücken, der von der Saaleschleife umschlossen wird. Er besteht aus den Teilen Rekenze, Altstadt, Neustadt und der nördlichen Vorstadt. Zentrale Achse, Haupteinkaufstraße und Fußgängerzone ist die Altstadt, die sich nördlich und südlich in der Ludwigstraße und Lorenzstraße fortsetzt. Die Blockrandbebauung orientiert sich an der historischen Parzellenstruktur und stammt überwiegend aus der Zeit nach dem Stadtbrand von 1823.

### Gründerzeitliche Erweiterungen

Parallel zur Altstadt liegt das Stadtviertel **Westend**, in der die wichtigste Straßenverkehrsachse der Kernstadt, die Marienstraße verläuft. Im Südosten schließt direkt an den historischen Stadtkern das **Bahnhofsviertel** an. Beide Viertel sind durch ein gitterförmiges Straßenraster mit geschlossener Blockrandbebauung charakterisiert. An den Rändern zur Bahnlinie bzw zur Saale ist gelegentlich Industriebebauung zu finden und vereinzelt stehen Villen in diesen Zonen.

Gegenüber dem historischen Stadtkern schließt am östlichen Saaleufer die **Fabrikvorstadt** an. Dominierend sind dort die Fabrikgebäude der „Textilgruppe Hof“. Im Süden des Areals setzen mehrere, gründerzeitlich gestaltete Straßenzüge mit Blockrandbebauung an. Die Flächen im Westen bis zur Saale und im Os-

ten bis zur Christoph-Klauß-Straße sind großteils ehemals gewerblich genutzte Flächen, die derzeit brach liegen.

### Industrie- und Gewerbegebiete

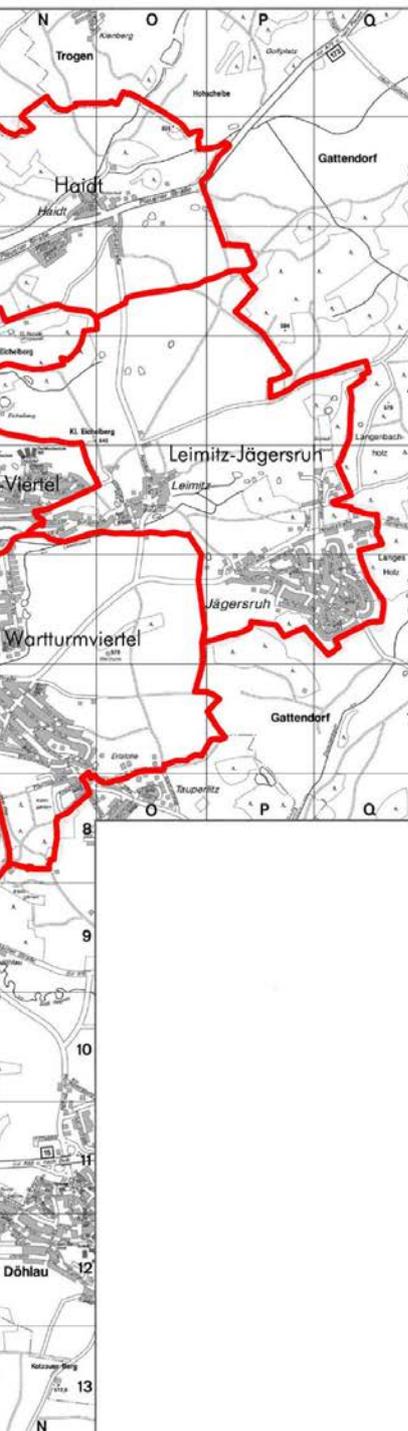
Die Viertel **Nördliches** bzw **Südliches Saaleufer** bestehen vorwiegend aus industriell bzw gewerblich genutzten Flächen; sie sind direkt mit der historischen Kernstadt verbunden.

Gebäude mit historischer, aber auch mineuzeitlicher Industriearchitektur prägen deren Baustruktur. Ausnahmen bilden die Baukörper an den Flussübergängen. Am „Oberen Anger“ sind mehrere öffentliche Einrichtungen zu finden, die sich in der nördlichen Vorstadt fortsetzen. Sie sind in geschlossener Bauweise errichtet und setzen sich bis über die Saale fort. Beiderseits der Krebsbachbrücke wurden Geschosswohnungsbauten unterschiedlichen Baualters errichtet.

Das Viertel **Anspann** ist ein weiteres, historisch gewachsenes Industrieviertel, das südlich an die Gleiskörper der Bahn anschließt. In dem Stadtviertel stehen auch die ausgedehnten Anlagen des Containerterminals, das jedoch nur einen Teil der meist brachliegenden Flächen nutzt. Südlich des Terminals schließen bis zur Ernst-Reuter Straße eine Reihe von Verbraucher- und Großhandelsmärkte an, deren Flächen funktional neu geordnet werden sollten.

### Parks und Grünanlagen

Eine Besonderheit nördlich des historischen Stadtkerns stellt das Stadtviertel **Theresienstein** dar. Es breitet sich im Norden der Saale entlang eines Höhenrückens zwischen zwei Bachtälern aus. Kern ist der historische Park Theresienstein, an





Pirk - Flughafen



Stadtviertel Jägersruh

den sich weitere Grünanlagen angliedern. Am südlichen bzw westlichen Rand der Park- und Grünanlagen sind Wohnbauflächen ebenso wie gemischt genutzte Flächen angegliedert.

#### Weitere Stadterweiterungen

In einem Radius bis zu 2km um das Stadtzentrum sind im Osten und Westen die Stadtviertel

E n o c h – W i d m a n – V i e r t e l, N e u h o f und G e i g e n g r u n d und im Süden M o s c h e n d o r f angelagert. Auch diese Viertel gehören zu den älteren Stadterweiterungen Hofs aus der Zeit zwischen 1920 bis etwa 1960. Mit heterogenen, oftmals kleinteilig gegliederten Nutzungen und amorphen Baustrukturen sind diese Viertel zu beschreiben. Während das Enoch-Widman-Viertel direkt an den Stadtkern anschließt, sind die drei übrigen Viertel funktional, strukturell und räumlich vom Stadtkern durch Bahnlinien und Gewerbeflächen getrennt. Zwischen den ehemals außerhalb der Stadt gelegenen, industriell, öffentlich oder militärisch genutzten, geschlossenen Arealen hat sich im 20 Jd ein kaum geordneter Mix aus Gewerbebetrieben, Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäusern und öffentlichen Nutzungen entwickelt. An den Rändern sind zusätzlich eine Reihe neuer, reiner Gewerbegebiete mit moderner Industriebauung entstanden.

#### Wohngebiete

Die Stadtviertel K r ö t e n b r ü c k , M ü n s t e r v i e r t e l,

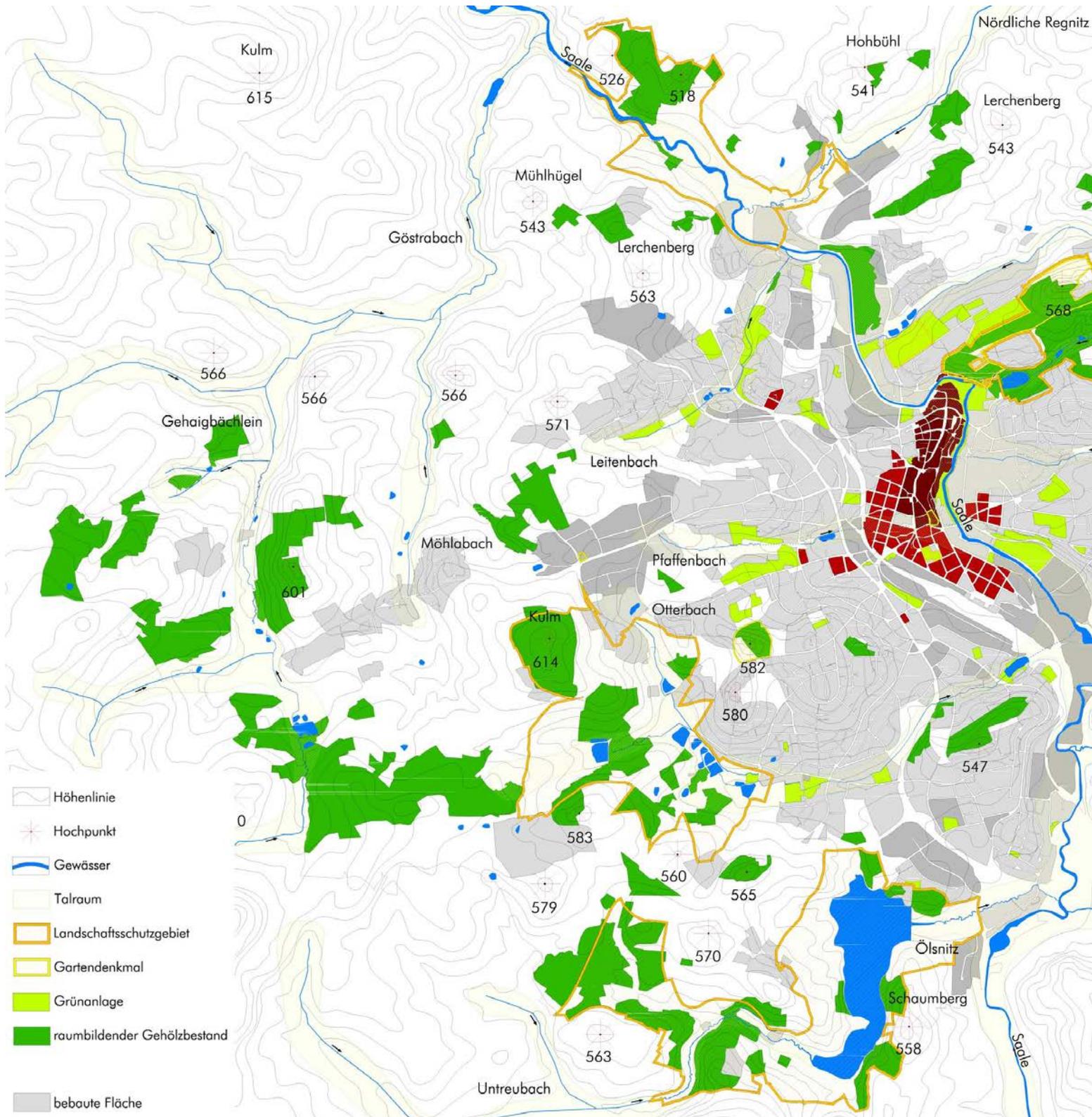
V o g e l h e r d, Z i e g e l a c k e r – H o f e c k, S t u d e n t e n b e r g und das W a r t t u r m v i e r t e l sind Siedlungserweiterungen mit überwiegender Wohnbebauung. Sie sind in einer Entfernung bis zu 2,5 km vom Stadtzentrum gebaut worden. Getrennt durch Hauptverkehrsstraßen, Bahnlinien, Grünanlagen oder Freiflächen haben sie weder strukturell noch funktional eine räumliche Verbindung mit der Kernstadt. Vereinzelt historische Bauten wie das Schloss Hofeck, die Freiflächen der Gärtnerei Hertlein sowie Gebäude wie die Christuskirche oder das Rittergut Sachs sind umschlossen von jüngerer und jüngster Wohnbebauung, meist errichtet in offener Bauweise.

#### Dörfliche Strukturen

Zu eigenständigen Siedlungskernen haben sich die Viertel U n t e r k o t z a u, H a i d t, L e i m i t z – J ä g e r s r u h, E p p e n r e u t h, O s s e c k, W ö l b a t t e n d o r f und E p p l a s entwickelt. Sie sind zwischen 4 und 6 km vom Stadtzentrum entfernt realisiert worden und gründen sich auf ehemals dörfliche Kerne mit meist landwirtschaftlich genutzter Baustuktur. In jüngster Zeit wurden an einige dieser Viertel neue Einfamilienhausgebiete angegliedert. Strukturell, funktional und stadtgestalterisch bestehen keinerlei Bezüge zur Kernstadt.

#### Flughafen Hof-Plauen

Im Stadtviertel P i r k – F l u g h a f e n sind mit Ausnahme des Flughafengebäudes, der Anwesen in Pirk und der Weiler Lausenhof und Stein keine weiteren Flächen besiedelt.



## DAS GRÜNSYSTEM

### DIE GRÜNSTRUKTUR

#### Naturraum

Die Stadt Hof liegt im äußersten Nordosten Bayerns und Oberfrankens im bayerischen Vogtland, dem alten „Regnitzland“. Sie ist von Mittelgebirgen umgeben: im Nordwesten vom Frankenwald, dem Erzgebirge im Osten und dem Fichtelgebirge im Süden. Die letzten Bergausläufer reichen bis in das Stadtgebiet hinein und bilden hier mit ihren Mulden und dem teils felsigen Steilabhang zum Saale - Ufer das Gebiet des historischen Stadtkerns auf einer Höhe von 472 m. Der bedeutendste Höhenrücken am westlichen Stadtrand ist der Kulm mit 614 m Höhe. Er zieht sich bis zum Bismarckturm am Rosenbühl.

#### Geologie

Geologisch ist das Hofer Vogtland äußerst vielfältig. Die Stadt wurde auf harten und weichen Schieferarten (Sedimentgesteinen) gegründet. Daneben finden sich Eruptivgesteine wie der Diabas und sein Tuff (der Schalstein) und als oberflächliche Schichten verschiedene Kalkarten. Ein granitähnliches Urgestein, der Gneis, befindet sich am Wartturm. Die Hügel der Umgebung setzen sich aus feldspat- und quarzhaltigen Massen mit vulkanischem Gestein vergesellschaftet, zusammen. Verwitterungsvorgänge bewirkten lehmige Umbildungen zu Tonen, Letten und Geröll.

#### Klima

Die Landschaft ist durch die umgebenden Mittelgebirge nach Süden und Westen abgeschirmt, öffnet sich aber den kalten Luftmassen aus dem Norden und Osten. Das relativ kontinentale Klima zeichnet sich durch hohe jahreszeitliche Schwankungen und durch hohe Tages-

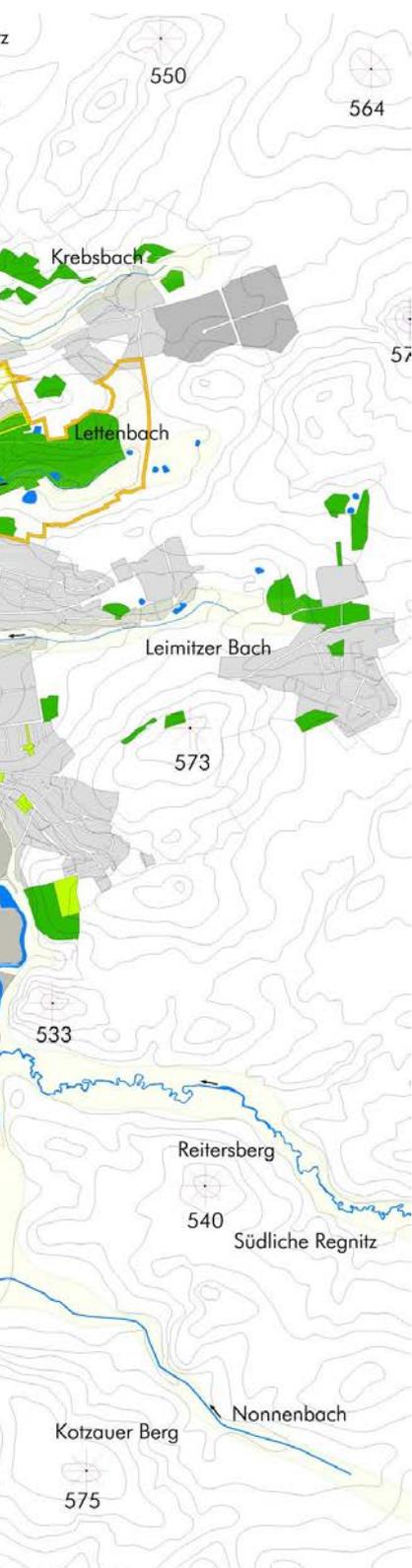
temperaturamplituden mit starker nächtlicher Abkühlung in den Sommermonaten aus. Die frostfreie Zeit ist relativ kurz und die Winter sind schneereich. Die von den Mittelgebirgen abgeschirmte Lage Hofs äußert sich auch in geringen Niederschlägen, die mit 680 mm unter dem Landesdurchschnitt liegen. Das Lokalklima des Saaletales unterscheidet sich dabei durch eine insgesamt trockenere und wärmere Lage. Die südgerichteten Diabashänge sind „Wärmeinseln“: im Frühjahr und Sommer milder als die Hochflächen.

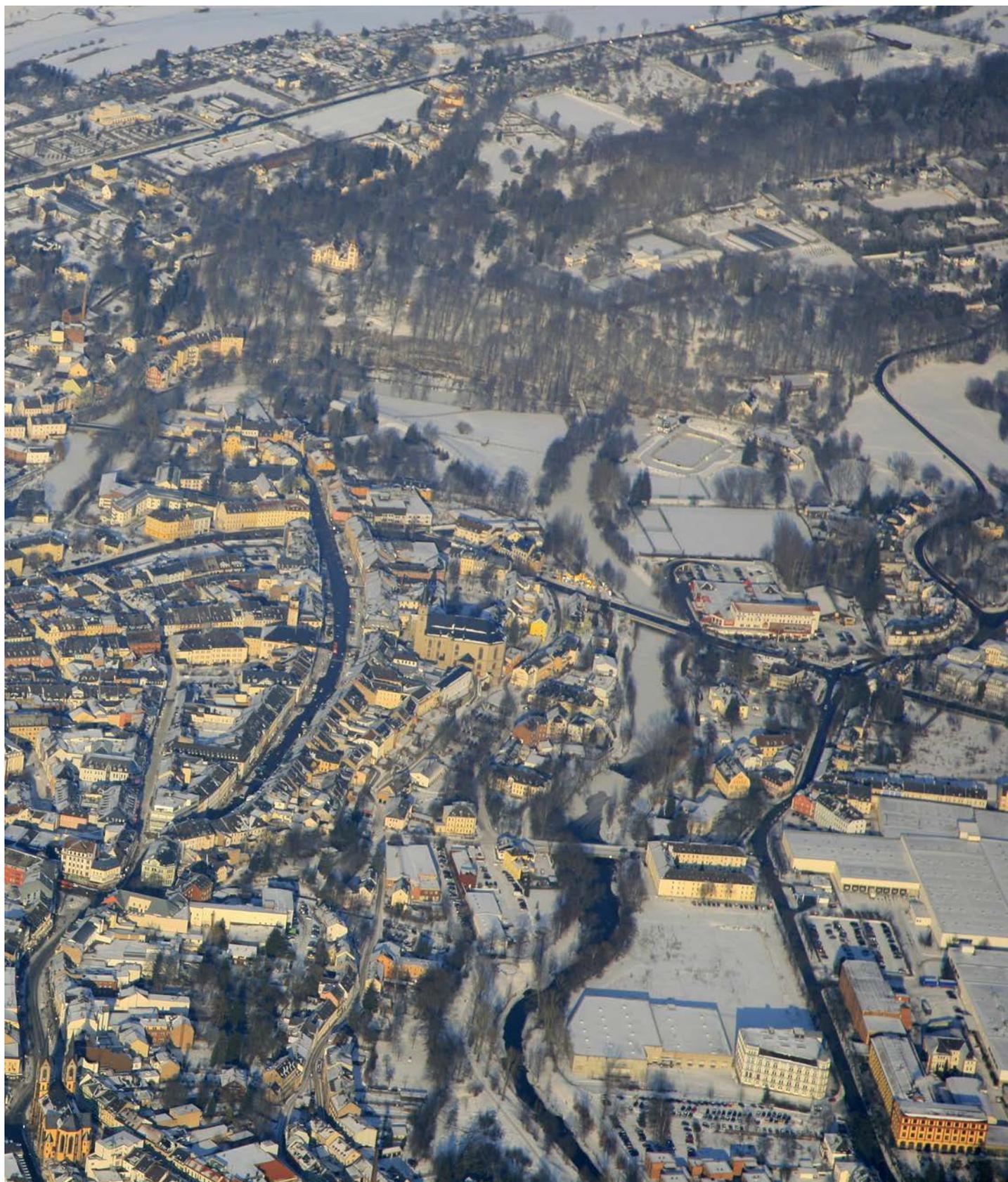
#### Innerstädtische Landschaft

Flache, lang gezogene Höhenrücken, der tief eingeschnittene Lauf der sächsischen Saale und die Täler der ihr zufließenden Bäche prägen die Landschaft, angereichert von einem bunten Wechsel von Feld- und Wiesenfluren sowie kleinen und größeren Waldstücken. Allein sieben Bäche münden innerhalb der Stadtgrenze in die Saale: die nördliche Regnitz, der Krebsbach, der Lettenbach, der Leimitzer Bach, die südliche Regnitz, der Otterbach, der Pfaffenlohbach und der Leitenbach.

In einer großen Schleife zieht die Saale durch das Stadtgebiet: rechts begrenzt durch das Steilufer des Theresiensteins, gegenüber stößt ein flacherer Bergrücken in die Flussschleife vor. Hier wurde im 13. Jahrhundert die Hofer Neustadt planvoll angelegt, die sich tropfenförmig in die Saaleschleife schmiegte und von einer Stadtmauer mit Graben und Toren umgeben wurde.

Vor der Stadtmauer, am Siegmundsgraben und am Hang zur Saale lagen die mittelalterlichen Gärten. Am Rand der Saale und ihrer Nebenarme und Mühlbäche, lagen die Mühlen, wohnten die Fischer, die Gerber, aber auch die Armen und die Siechen.





Die Neustadt mit Saaleknie und Theresienstein

Heute sind die zahlreichen Saale - Arme und der Mühlbach zugefüllt. Auch das Flussbett wurde verändert, reguliert, eingedeicht. Aber an der Topografie sind noch Prall- und Gleitufer abzulesen. Das Erholungspotential des Saale -Tals ist gestört durch zahlreiche Einbauten und Nutzungen im Talraum, durch Kanalisierung, wobei das Saale - Knie geglättet wurde. Mit der Landesgartenschau 1994 wurde auf 2 km Länge die Hochwasserfreilegung mit erholungswirksamen Einrichtungen verbunden.

Im Stadtzentrum sind die Bäche weitgehend verrohrt oder überbaut, aber zwischen den sich nach außen erstreckenden Wohngebieten ziehen sich die mehr oder weniger breiten Grünverbindungen der Bachtäler bis zum Stadtrand. Als natürliche und durch Bebauung gefährdete Lebensadern, verdienen die Bachtälchen Schutz, Sicherung und ökologische Aufwertung.

### Die Grünflächen der Stadt

Die Stadt verwaltet 89 öffentliche Grünflächen mit insgesamt 189 ha. Diese erfüllen unterschiedliche Aufgaben und Funktionen. Neben der Versorgung der Bevölkerung mit Spiel- und Sportflächen, Kleingärten und Friedhöfen, die im Kapitel „Grünversorgung“ behandelt sind, gibt es eine Reihe von Grünflächen und Parks, die der Stadt ein unverwechselbares Gesicht verleihen, zu einem attraktiven Stadtbild beitragen und ein ausgezeichnetes Erholungsangebot für Bürger und Besucher darstellen.

### Der Stadtpark Theresienstein

In der Gründerzeit erfolgte ein enormer Aufschwung in der Wirtschaft und der Stadtentwicklung einschließlich der großen, heute noch das Stadtbild bestimm-

menden Grünflächen. Die wichtigste ist der Stadtpark Theresienstein, heute eine Abfolge von vielen kleineren Parks.

Der Theresienstein, früher Fröhlichenstein, liegt am Saale - Ufer gegenüber der Neustadt und bildet das Pendant zur Stadtkrone. Es ist der älteste und am intensivsten gestaltete Teil des Parks. Seit 1816 zum Landschaftspark umgestaltet, wurde er Gegenstand der „Verschönerung der Landschaft“ mit Wegen, Parkarchitekturen, Teppichbeet mit Springbrunnen, Blickbeziehungen und besonderen Bäumen. Es wurde dort der Verschönerungsverein gegründet, in dem die Bürger sich mit großem Erfolg für die Grünflächen in Hof engagierten.

Die Schauanlagen des Botanischen Gartens, der Zoologische Garten mit Geologiepfad sind angegliedert. Auch Sondersportflächen wie Reitanlage und Tennisplatz sind in die Anlage integriert.

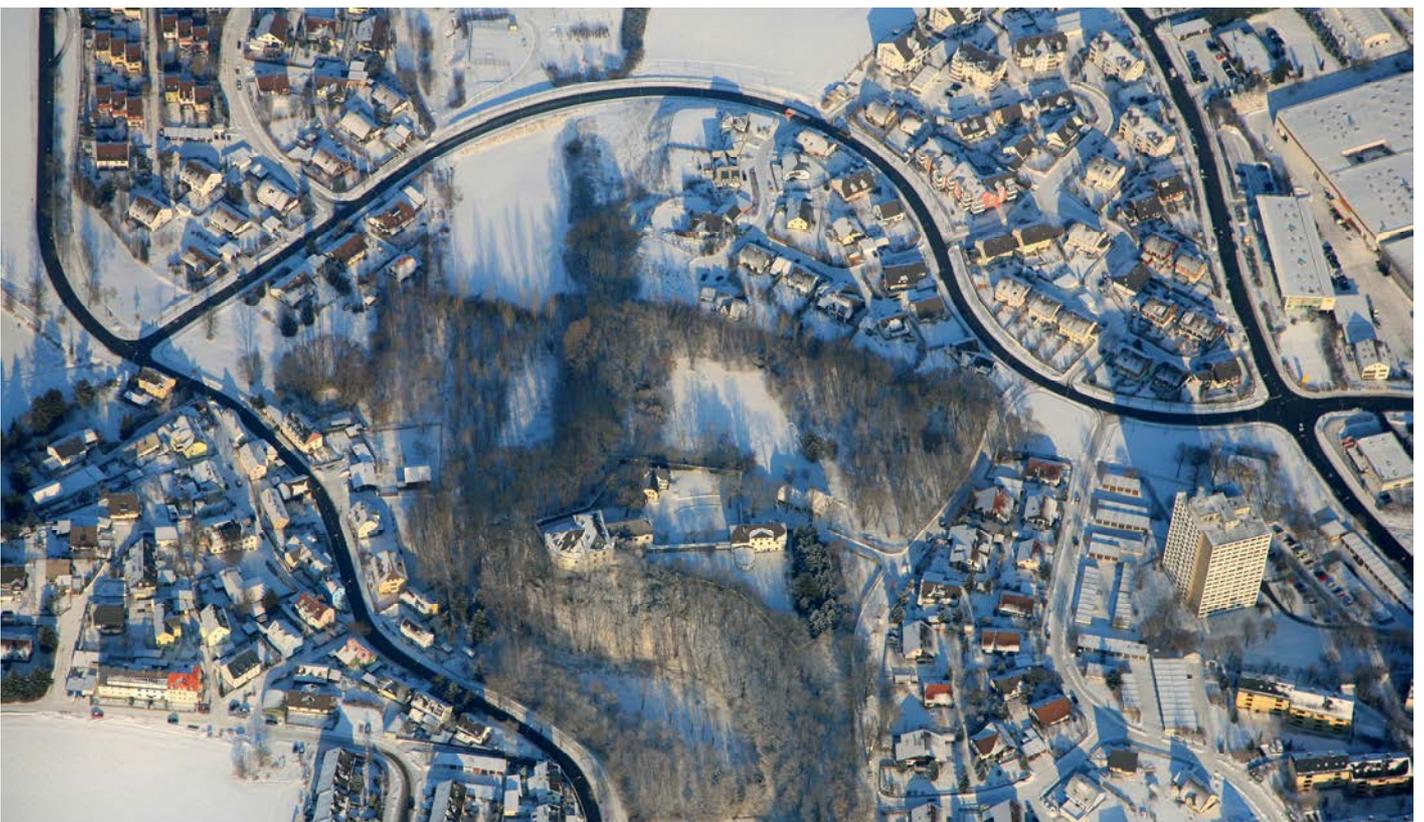
Zum Stadtpark gehören auch die extensiv gestalteten Teile Luitpoldhain, Labyrinthberg, Eichelberg und Geierleite.

Der Labyrinthberg wurde 1877 mit einem Rundturm bebaut von dem aus ein prächtiger Rundblick über die Stadt Hof zu genießen ist. Weitere Parkteile sind kontinuierlich von wohlhabenden Bürgern erworben und angegliedert worden. In dem topografisch bewegten Gelände sind 68 ha Landschaftspark überwiegend mit Wald und Wiesen bewachsen, mit Teichen und einem zusammenhängenden Wegesystem angelegt.

Weitere historisch bedeutsame Grünflächen sind der Wittelsbacher Platz, der Friedhof an der Plauener Straße, der kleine Park am Rosenbühl mit dem Bismarckturm.



Im Vordergrund Lokschuppen und Bahnhofstraße – Mitte: Wittelsbacher Platz



Hofeck

## DIE GRÜNVERSORGUNG

Die Stadt Hof ist, an den städtebaulichen Richtwerten gemessen, sehr gut mit Grün- und Freiflächen versorgt. Die städtischen Grünanlagen bemessen sich wie folgt:

* Innerstädtische Grünanlagen	47 ha
* Grünanlagen Außenbereich	24 ha
* Stadtpark Theresienstein	68 ha
* Untreusee	<u>50 ha</u>
insgesamt	189 ha

Den städtebaulichen Richtwert von 5-8 m<sup>2</sup>/E für Erholungs-, Spiel- und Sportanlagen (26 bis 37 ha) übertrifft Hof bereits, wenn nur die innerstädtischen Grünflächen (47ha) in Ansatz gebracht werden. Werden außerdem auch noch die Grünanlagen im Außenbereich, der Stadtpark am Theresienstein und der Untreusee -beide von der Stadt aus gut erreichbar-angesetzt, so wird der Richtwert mit 35 m<sup>2</sup>/E um das 5 bis 7 fache übertroffen.

Dabei sind qualitative Aspekte wie Erreichbarkeit und Ausstattung nicht berücksichtigt. Freiflächen wie der Stadtpark am Theresienstein, der Rosenbühl und das Erholungsgebiet am Untreusee sind als Angebote mit sehr gutem Erholungspotential zu werten, die Ersatzfunktionen für mangelnde Freiflächen im besiedelten Gebiet übernehmen. Auch bei den speziellen öffentlichen Grünflächen wie Kinderspiel, Sportflächen und Kleingärten ist die Flächenbilanz positiv. Im Einzelnen stellt sich der Bestand folgendermaßen dar:

### Sportflächen

Die Stadt ist gut mit Sportflächen ver-

sorgt. Es gibt 7 städtische Sportanlagen, 10 Vereinssportplätze und 7 Schulsportplätze. Das Angebot ist über das Stadtgebiet verteilt. Ein gewisser Schwerpunkt der räumlichen Verteilung ist im Süden und Westen des Stadtzentrums zu finden. Einrichtungen für Sondersportarten wie Reiten und Tennis sind in den Stadtpark am Theresienstein integriert. Die jugendlichen Skater haben im Fun - Park an der Schleitzer Straße diverse Sportgeräte zur Verfügung.

### Spielplätze

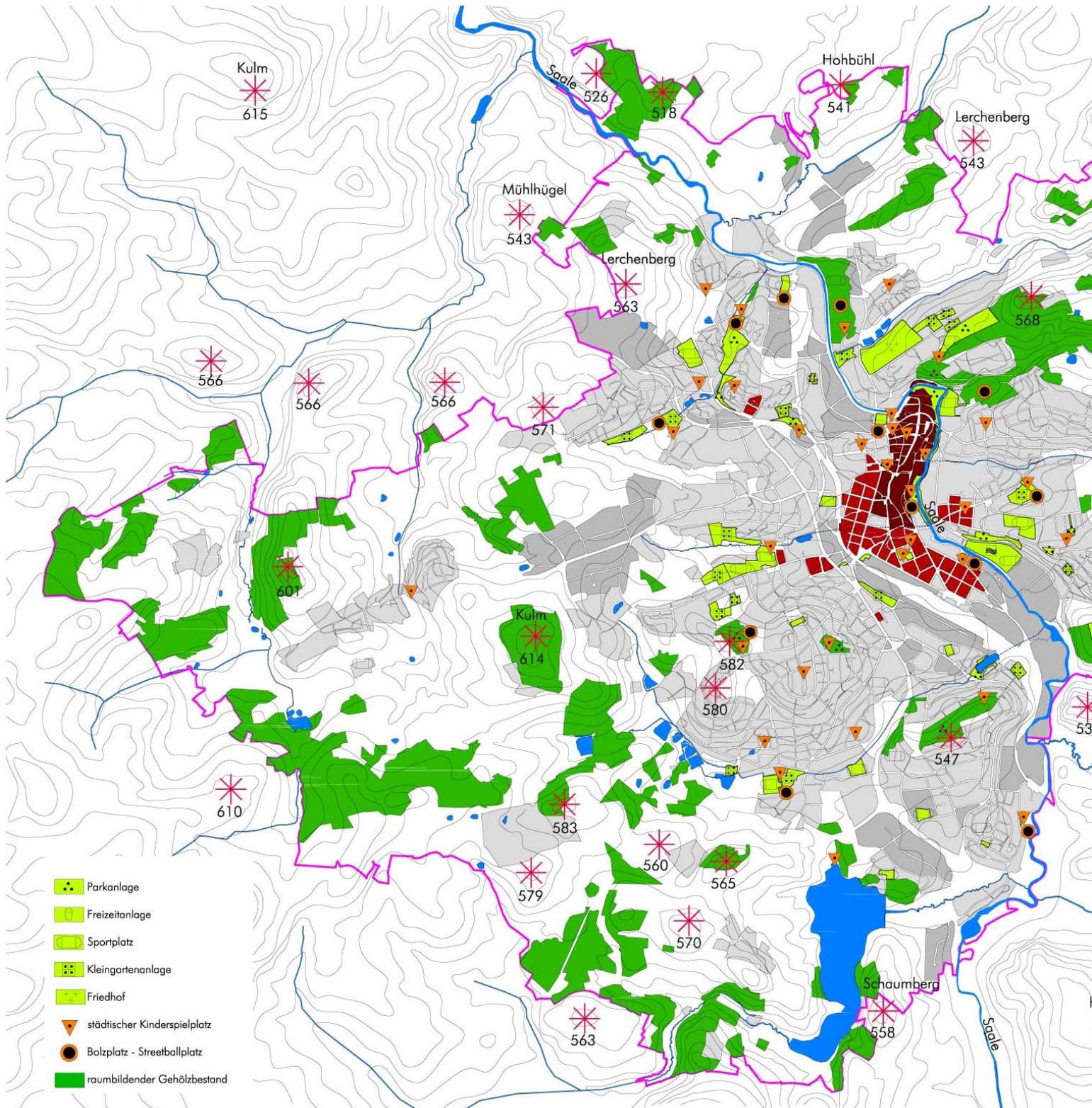
37 Kinderspielplätze mit gängigen Standards bis zu überdurchschnittlich gut ausgestatteten Plätzen sind über die Stadtteile verteilt. Besonders anziehend sind die Plätze ua am Rosenbühl, am Untreusee, am Otterberg. Zusätzlich sind 10 Bolzplätze, 4 Streetballplätze und eine Skate-Anlage (Fun-Park) vorhanden.

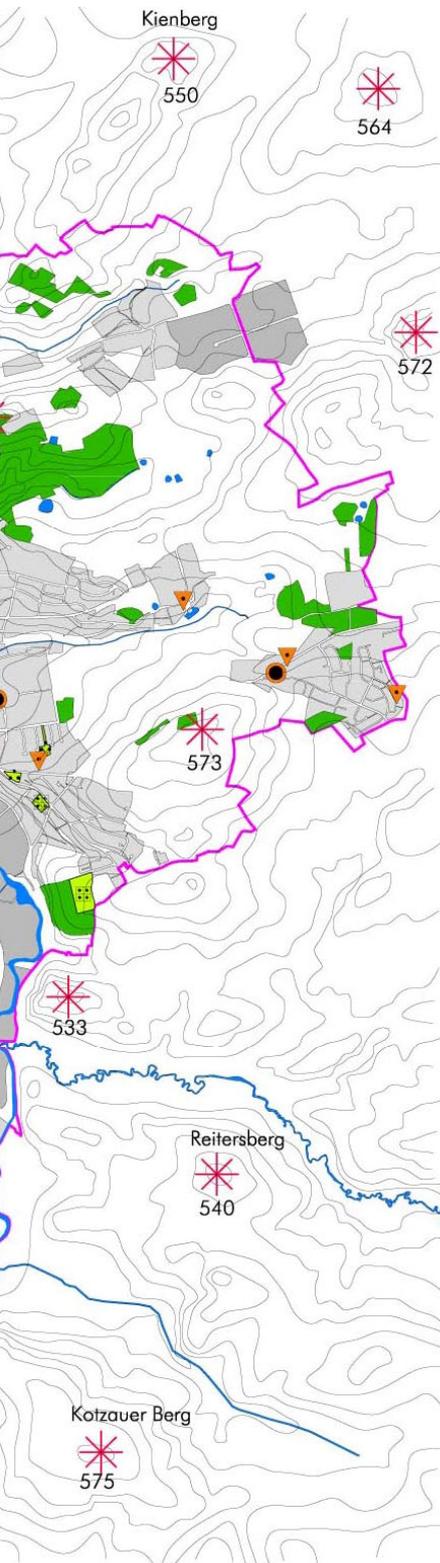
### Kleingartenanlagen

Hof hat 35 Kleingartenanlagen. Sie liegen ungefähr kreisförmig um die Stadtkernstat und sind unterschiedlich groß. Die Motivation, einen Kleingarten zu bewirtschaften, liegt heute eher in Gründen der Tradition und dem Wunsch nach Vereinsleben als bei der Notwendigkeit, Obst und Gemüse selbst heranzuziehen und zu ernten.

### Friedhöfe

Der Friedhof an der Plauener Straße und der Moschendorfer Friedhof sind traditionelle Standorte. Deren Kapazität reicht gut aus, da der Trend bei den Bestattungen deutlich zur Verbrennung und zur Urnenwand geht.





## GRÜNVERSORGUNG

### Flächenbilanz

**1**  
Erholungs-, Spiel- und Sportanlagen:  
Flächenbedarf für die Gesamtstadt

Richtwert: 5 – 8 qm / E  
Bezogen auf: 53 000 Einwohner  
Bedarf: 26,5 ha – 42,4 ha  
Bestand: 47 ha innerstädtische Flächen

**2**  
Sportplätze:

Flächenbedarf für die Gesamtstadt  
Richtwert: 4 – 6 qm / E  
Bezogen auf 53 000 Einwohner Bedarf:  
21,2 ha – 31,8 ha  
Bestand: 23 ha

**3**  
Freibad

Flächenbedarf für die Gesamtstadt  
Richtwert: 1 – 2 qm/E  
Bezogen auf 53 000 Einwohner  
Bedarf: 5,3 – 10,6 ha  
Bestand: Freibad und Untreusee (50 ha)

**4**  
Öffentliche Anlagen, Parks

Flächenbedarf für die Gesamtstadt  
Richtwert: 8 – 15 qm/E  
Bezogen auf 53 000 Einwohner  
Bedarf: 42,4 – 79,5 ha  
Bestand: 189 ha mit Theresienstein und Untreusee

**5**  
Spielplätze für Kleinkinder (bis 6 Jahre)

Flächenbedarf für die Gesamtstadt  
Mittelwert: 0,75 qm/E  
Bezogen auf: 53 000 Einwohner  
Bedarf: 3,9 ha  
Bestand: 11 ha für alle Altersgruppen zus.

**6**  
Spielplätze für Kinder (6 – 12 Jahre)

Flächenbedarf für die Gesamtstadt  
Mittelwert: 0,75 qm/E  
Bezogen auf 53 000 Einwohner  
Bedarf: 3,9 ha  
Bestand: 11 ha für alle Altersgruppen zus.

**7**  
Spiel- und Bolzplätze für Jugendliche  
(12 – 18 Jahre)

Flächenbedarf für die Gesamtstadt  
Mittelwert 0,75 ha/E  
Bezogen auf 53 000 Einwohner  
Bedarf: 3,9 ha  
Bestand: 11 ha für alle Altersgruppen zus.

**8**  
Kleingärten

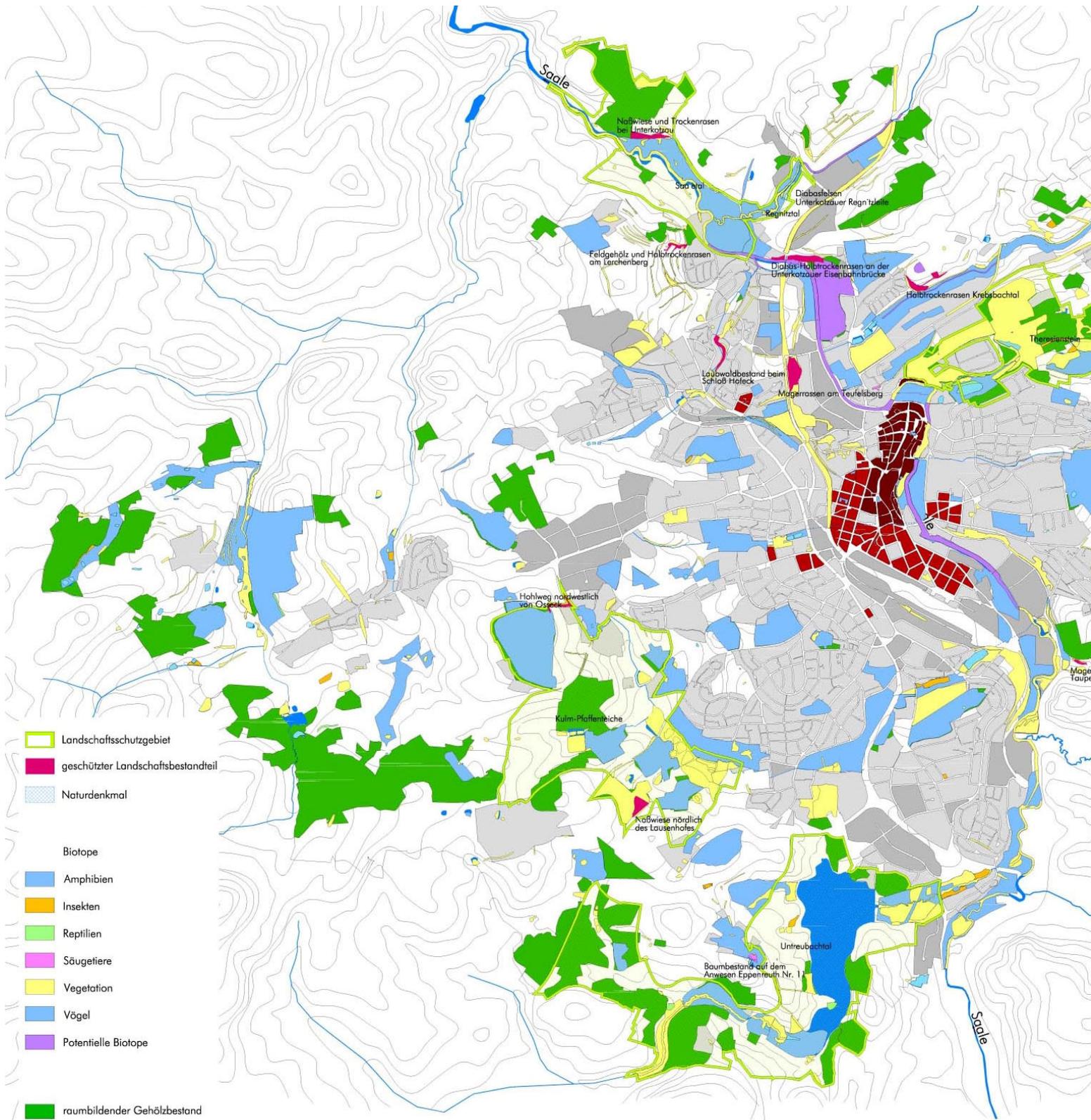
Flächenbedarf für die Gesamtstadt  
Richtwert für Großstädte 10 – 17 qm/E  
Bezogen auf 53 000 Einwohner  
Bedarf: 53 ha  
Bestand: 37,3 ha

**9**  
Friedhöfe:

Bedarf:  $B \times RUZ \times dR$   
B = Beisetzungen/Jahr  
RUZ = durchschn. Ruhezeit  
dR = durchschn. Fläche Grabstelle.  
Bestand: 12,2 ha

Der Friedhof an der Plauener Straße bietet noch ausreichend Platz. Der Trend zur Urnenbeisetzung erzeugt einen wesentlich geringeren Flächenbedarf als in früheren Jahren.

Quellen:  
Städtebauliche Richtwerte  
(Prof. Klaus Borchard, 1992) und  
Daten der Stadtverwaltung Hof



## NATUR- UND ARTENSCHUTZ

### Schutzgebiete

Im Stadtgebiet gibt es keine nach BNatSchG ausgewiesenen Naturschutzgebiete, jedoch die Landschaftsschutzgebiete Saaletal/Regnitztal, Theresienstein, Kulm – Pfaffenteiche und das LSG Untreubachtal, sowie geschützte Landschaftsbestandteile – wie Magerrasen auf Diabas, Nasswiese, Erlenbruch und ein Naturdenkmal.

Für Vorhaben, deren Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden müssen, sind Ausgleichsflächen als Ökoko-Konto vorgesehen westlich des Untreuses, im Krebsbachtal und anderen Bachtälern.

### Biotopkartierung

Entsprechend der sehr reichhaltigen geologischen Ausstattung und der dynamischen Topografie des Hofer Stadtgebietes ist eine große Anzahl unterschiedlicher Lebensräume vorhanden.

Herausragende Bedeutung haben die Halbtrockenrasen auf Diabas, die Wärmeinseln darstellen, sowie orchideenreiche Nasswiesen und der einmalige Sonderstandort in der alten Lehmgrube Krötenbruck. Besonders reichhaltig ist die Ruderalvegetation entlang der Bahnanlagen.

Für die Fauna sind von besonderer Bedeutung die Wiesengebiete für gefährdete Vogelarten, die Magerrasen für besondere Falterarten und alle Fledermausquartiere.

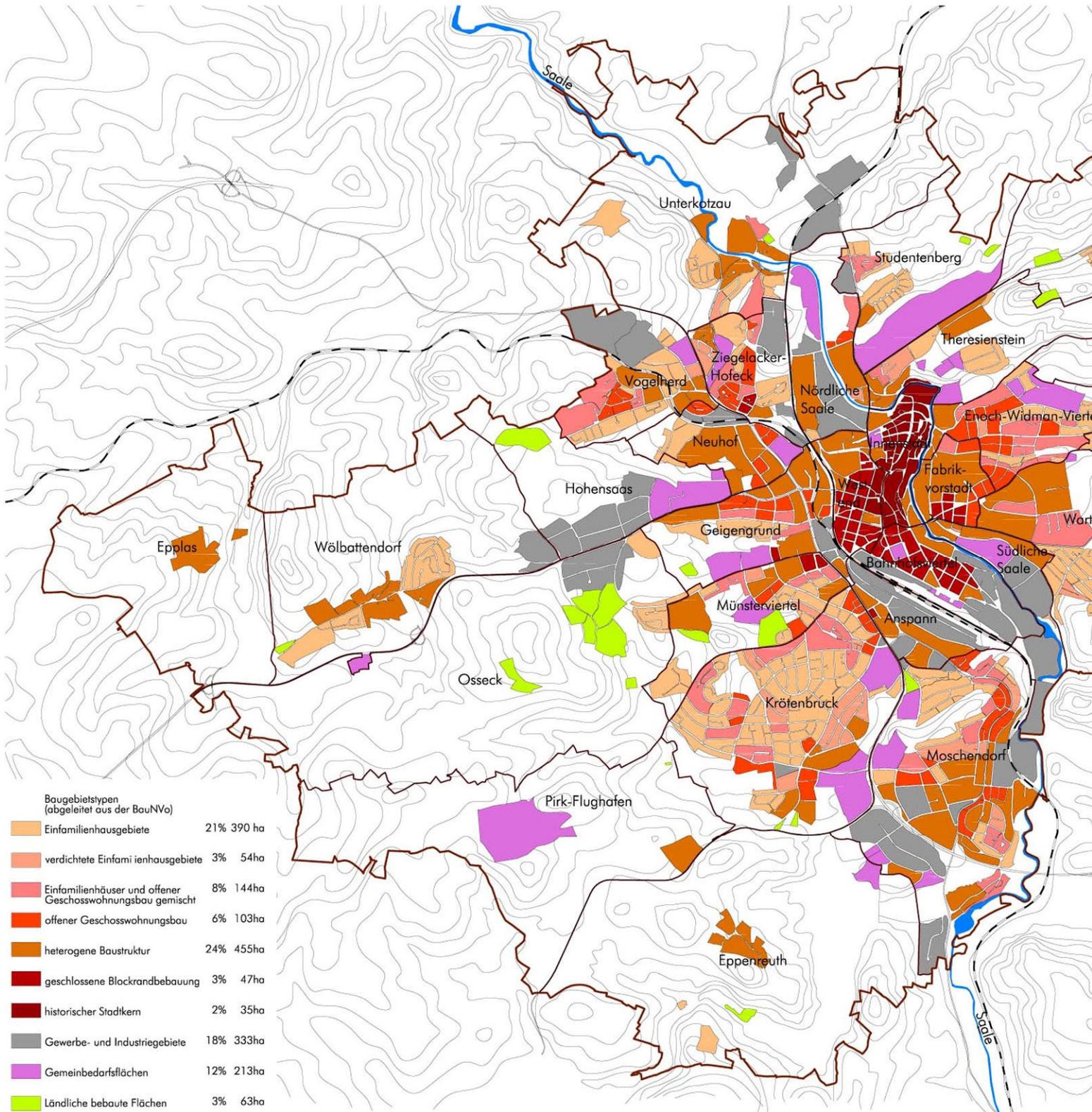
Die Biotope sind in der bereits 1988/89 erhobenen und später aktualisierten Stadtbiotopkartierung aufgenommen und beschrieben. Im Rahmen der Aktualisierung wurden auch die Fachbeiträge Boden und Wasser mit Zielen und Maßnahmen des Grundwasserschutzes in Hof vorgelegt. Das gesamte Planwerk ermöglicht es, sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Einzelprojekten gezielt den Natur- und Artenschutz einzubeziehen.

### Schwerpunkte für die Stadtentwicklung

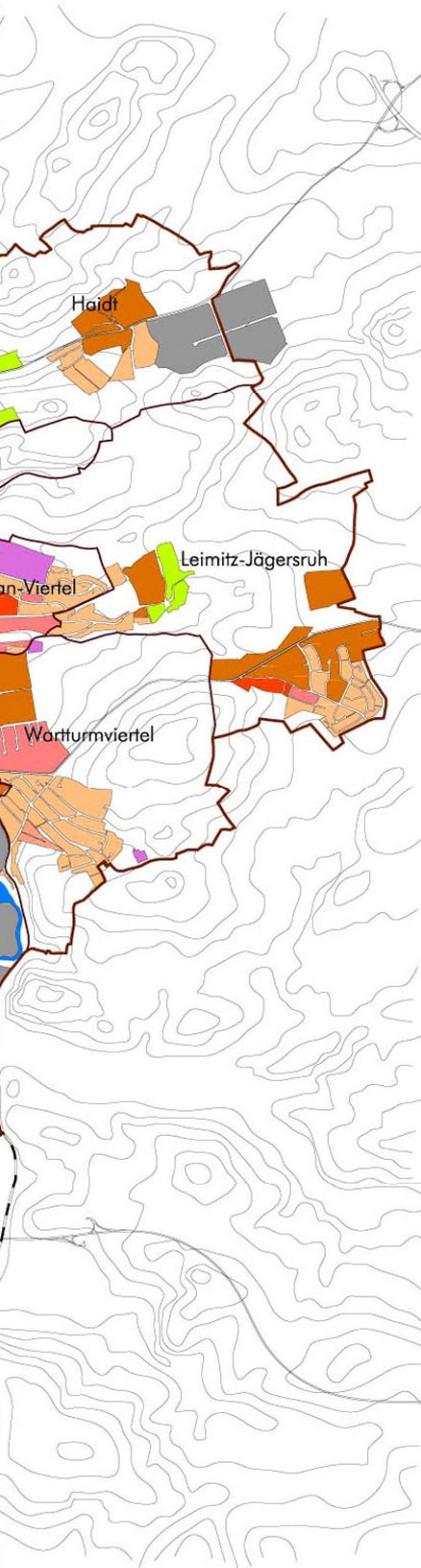
Für die Stadtentwicklungsplanung lassen sich folgende Schwerpunkte ableiten:

- \* Vorrang der Wiedernutzung von gebrauchten Flächen vor Neuausweisung in der Landschaft, sowohl beim Wohnungsbau als auch für Gewerbeflächen;
- \* Entsiegelungs- und Versickerungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen zur Grundwasserbildung und die entsprechende Gestaltung der Oberflächen, zB grüne Höfe in der Innenstadt;
- \* Anwendung gezielter Pflegemaßnahmen für bestimmte Biotope zur Erhaltung der Artenvielfalt;
- \* Aufwertung des Saale – Tales in allen seinen Teilbereichen zur Verbesserung der ökologischen Situation und um den Forderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie nachzukommen;
- \* Ökologische Aufwertung der sieben Bachtäler im Stadtgebiet Hof.





## BAUGEBIETSTYPEN



Die Stadt besteht aus einer Vielzahl kleiner Einheiten ohne erkennbares, übergeordnetes System. Die Struktur der Baugebiete ist äußerst heterogen. Geschosswohnungsbauflächen und Gewerbeflächen sind vielfältig über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Basierend auf einer Flächentypisierung nach Baunutzungsverordnung - BauNVO- und über die tatsächliche Nutzung von Quartieren lassen sich die aktuell bebauten Flächen (ohne Brach-, Verkehrs-, Grün- und Freiflächen) in neun Kategorien einteilen.

### Verteilung

Gemischte Bauflächen	32%
davon	
Stadtkern (M)	2%
Geschl. Blockrandbebauung (M)	3%
heterogen bebaute Flächen (M)	24%
Ländlich bebaute Flächen (M)	3%
Wohnbauflächen	38%
davon	
EFH- Flächen offen (W)	21%
EFH- Flächen verdichtet (W)	3%
GW-Flächen offen (W)	6%
gemischte Wohnbauflächen (W)	8%

Gewerbeflächen	18%
Gemeinbedarfsflächen	12%

### Gemischte Bauflächen

Gemischte Nutzungsstrukturen innerhalb geschlossener Bauweise prägen den historischen Stadtkern mit Altstadt, Neustadt und der nördlichen Vorstadt.

An den Stadtkern schließen Westend, Bahnhofsviertel und Fabrikvorstadt als gründerzeitliche Erweiterungen an mit gemischter Nutzung in überwiegend geschlossener Blockrandbebauung. In den Vierteln Geigengrund, Mochendorf und Vogelacker sind

Wohnbau- und Mischbauflächen eng mit Gewerbeflächen verwoben.

Die Stadtviertel Haidt, Leimitz-Jägersruh, Eppenreuth, Ossek, Epplas, Wölbattendorf und Unterkotzau haben im Kern gemischte Bebauung. Außer in Epplas schließen an diese Mischgebiete frei stehenden Einfamilienhäuser an.

### Wohnbauflächen

In den Stadterweiterungsgebieten Enoch-Widmann-Viertel, Wartturmviertel, Krötenbruck, Münsterviertel, Südliche Kulmbacher Straße, Neuhof, Ziegelacker-Hofeck und Studentenbergr wurden nebeneinander und ohne sichtbare Ordnung, freistehende Einfamilienhäuser neben verdichteten Einfamilienhausbau und offene Geschosswohnungsbauten gestellt. In diesen Vierteln sind gelegentlich auch gemischt genutzte Blöcke zu finden, weil neben die Wohnbauten immer wieder Verwaltungs- und Industriegebäude gesetzt sind.

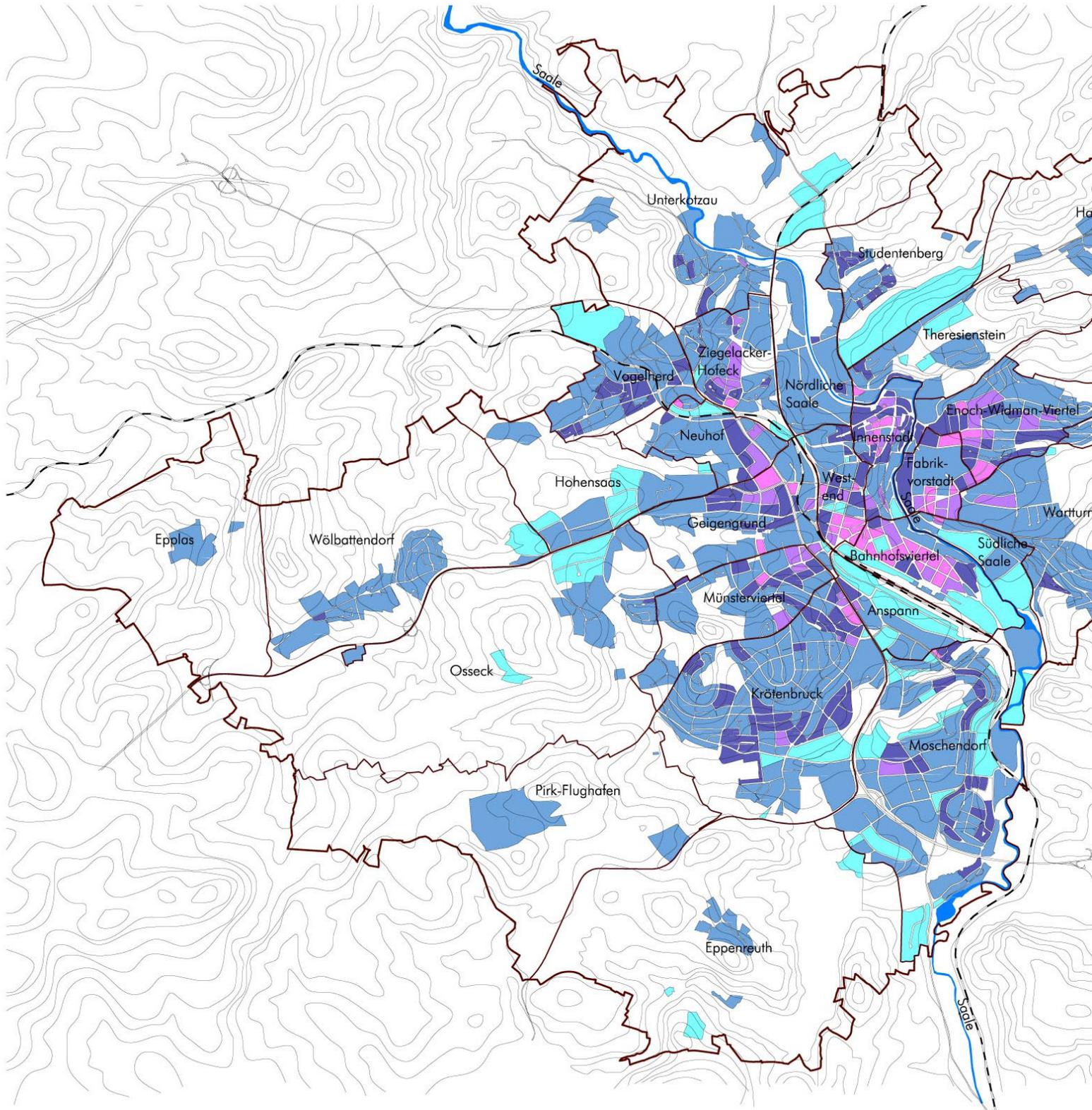
### Gewerbeflächen

Nördlich und südlich des Stadtkerns wurden entlang der Saale Gewerbeflächen entwickelt ebenso wie in den Vierteln Nördliche und Südliche Saale sowie südlich der Bahn in Anspann.

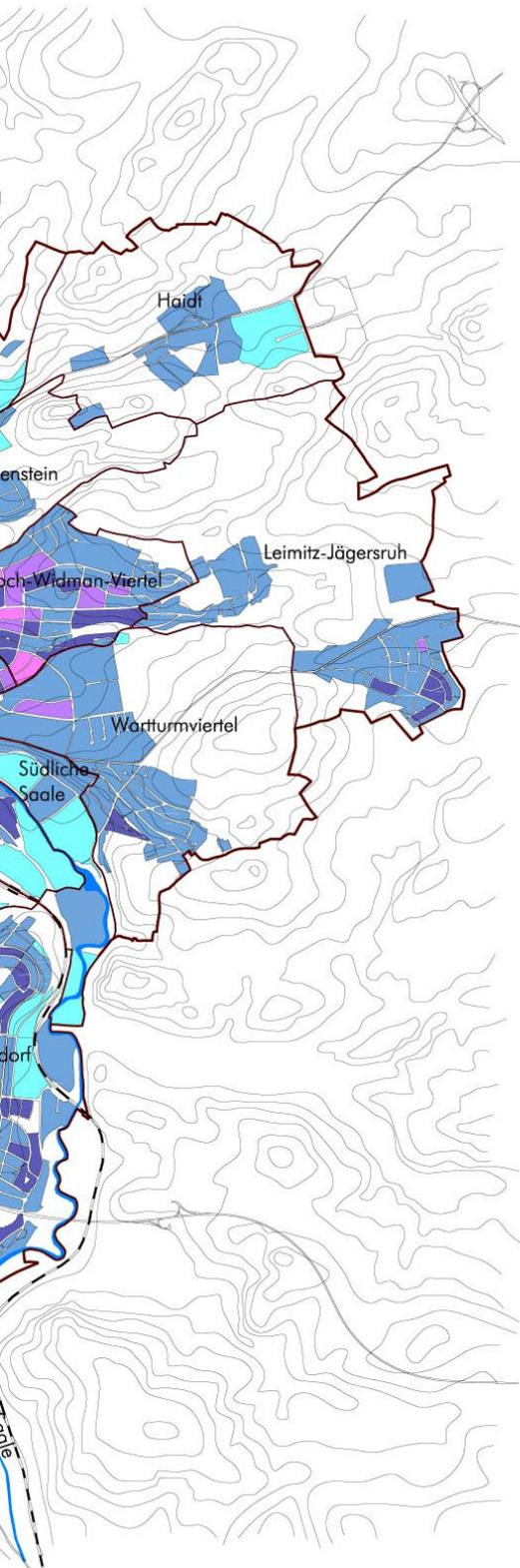
Am Stadtrand, dh in den Stadtvierteln Ossek, Hohensaas, Unterkotzau und Haidt liegt ein Ring von Gewerbegebieten, die teilweise durch offene Landschaft von den übrigen Nutzungen getrennt sind.

### Gemeinbedarfsflächen

Eine Besonderheit im städtischen Gefüge bilden die Gemeinbedarfsflächen, die entlang der Ernst-Reuter-Straße aufgereiht sind. Eine andere die historische Parkanlage Theresienstein, die nördlich des Stadtzentrums liegt.



## EINWOHNERDICHTEN



Hochschulstadt  
**Hof**  
Programm "Stadtbau West"  
Integriertes Stadtentwicklungskonzept

## Einwohnerdichte

Entwurf



durchschnittliche Einwohnerdichte in EW/ha



Plan-Nr.: 1:12.000  
Merkmal: Dig. 1:12.000  
Kartengrundlagen: Dig. 1:12.000  
Träger: 2. malte Karte M. 1:25.000  
Ordnung: Bayerisches Vermessungsamt  
Stand: 22. Mai 2006  
Standort: KLAUS J. SCHULZ, STADTPLANER, ARCHITEKT  
JOCHEN GÜNTHER, STADTPLANER, ARCHITEKT  
AKMUTH BOEDERCKER, LANDSCHAFTSARCHITECTIN  
01110er Landeshaupt:  
LEIBNIZSTRASSE 39, 80338 MÜNCHEN, T +49 89 7 2283277  
schulzboedercker@compuware.de

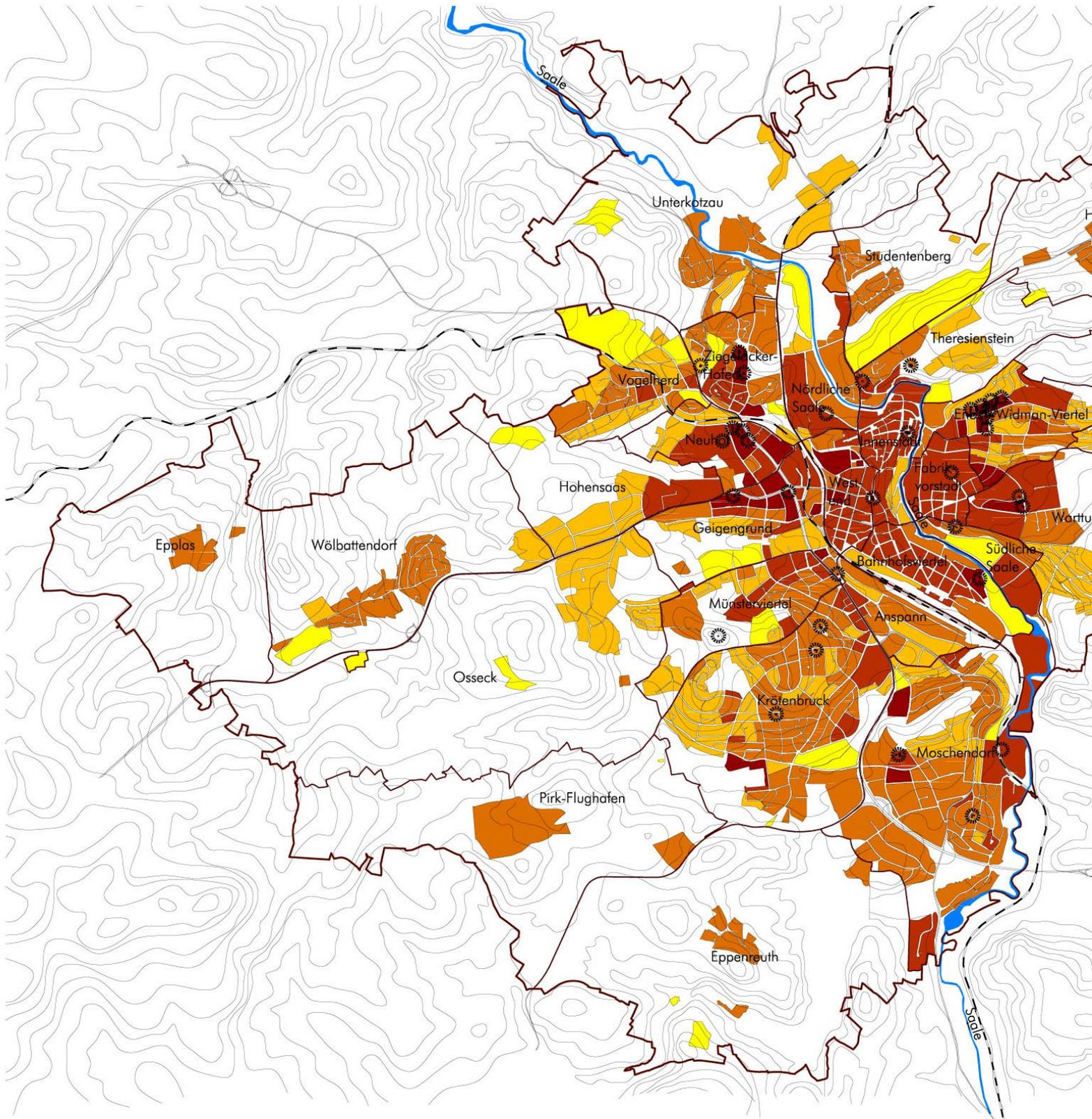
Die Einwohnerdichten in den Stadtvierteln sind als heterogen zu beschreiben und folgen der Heterogenität der unterschiedlich dicht besiedelten Wohnbaugebiete.

## Dichte Belegung

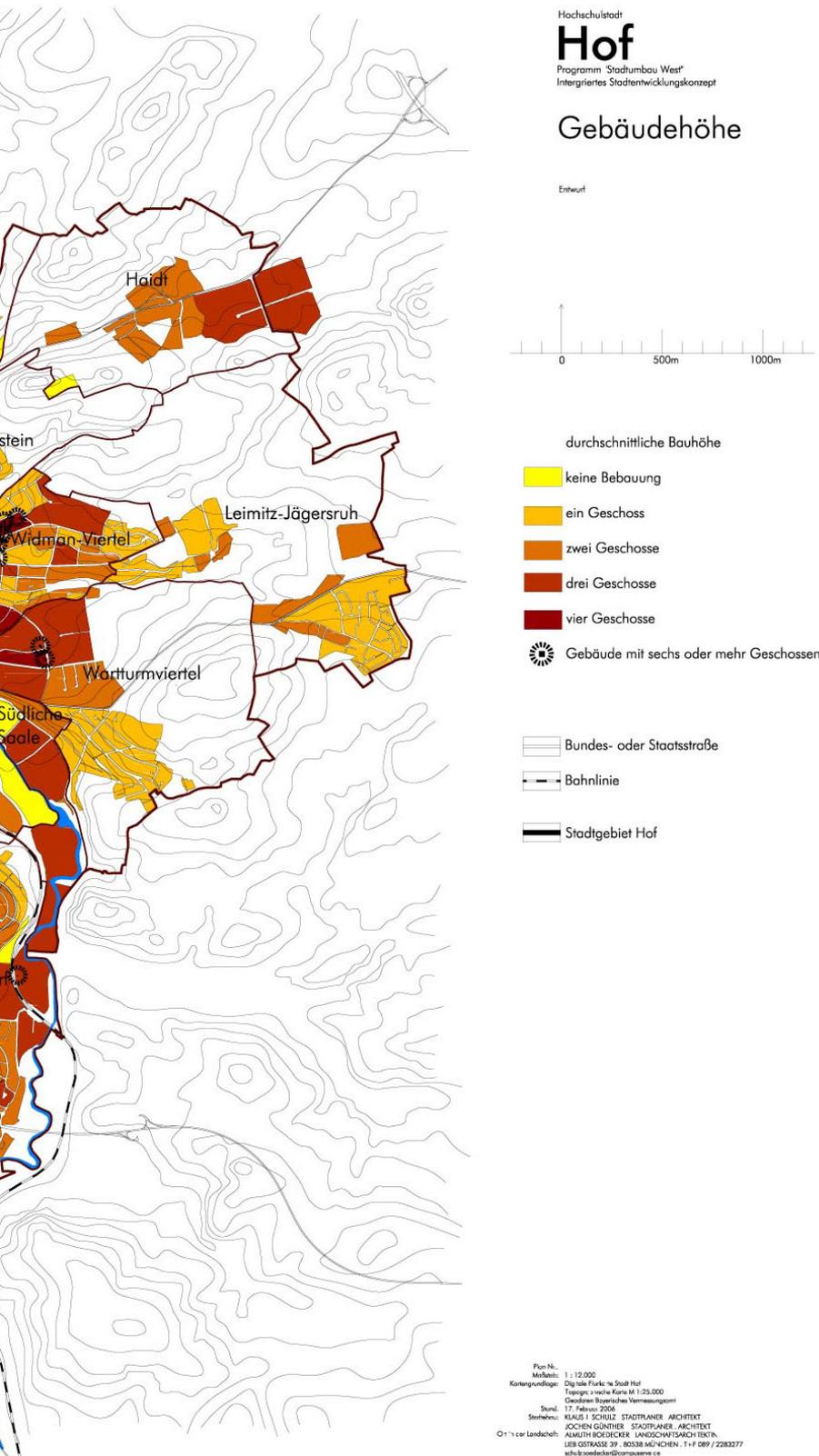
Die Quartiere mit den höchsten Einwohnerdichten, dh mit über 100 bis zu 150 E/ha sind in den zentralen Stadtvierteln zu finden. Trotz des hohen Wohnflächenleerstandes wohnen in der Neustadt, in den Vierteln mit Blockrandbebauung wie Westend, Bahnhofsviertel oder Fabrikvorstadt noch viele Menschen. Dies gilt auch für Quartiere, in denen Blockbebauung mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten stehen und in denen der Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund hoch ist. Die stark befahrene Ernst-Reuter-Straße und Gebiete östlich des Stadtkerns im Wohnviertel um die Enoch-Widman-Straße zeichnen sich durch hohe Einwohnerdichten aus.

## Geringe Belegung

Quartiere mit geringer bis sehr geringer Einwohnerdichte, also bis zu 100 E/ha bzw bis 50 E/ha sind an den Rändern der Stadt gebaut, wo auf relativ großen Grundstücken die Einfamilienhäuser gebaut wurden. Relativ dünn besiedelt sind auch die Dorfkerne mit ihren großen Baumassen der landwirtschaftlichen Betriebe.



# GEBÄUDEHÖHEN



Das Stadtgebiet ist mit Gebäuden unterschiedlicher Bauhöhen überzogen. Während der historische Stadtkern und die gründerzeitlichen Erweiterungen, aber auch die Gebiete mit Einfamilienhäusern eine große Homogenität aufweisen sind Zonen wie die Ernst-Reuter-Straße äußerst unruhig, weitgehend ohne Konzept angelegt.

## Städtebauliche Dominanten

Gebäude mit mehr als sechs Geschossen sind als städtebauliche Dominanten gesondert hervorgehoben.

Im Stadtkern mit seiner zwei- bis dreigeschossigen Blockrandbebauung ragen öffentliche Gebäude wie der Rathaustrum und Kirchen markant hervor. In den südlich gelegenen Stadtvierteln treten besonders die historischen Fabrikanlagen mit bis zu viergeschossigen Backsteingebäuden als „städtebauliche Dominanten“ hervor. Sie sind mit gestalteten Baukörpern attraktiv und häufig als Merkzeichen in den Talgrund gebaut.

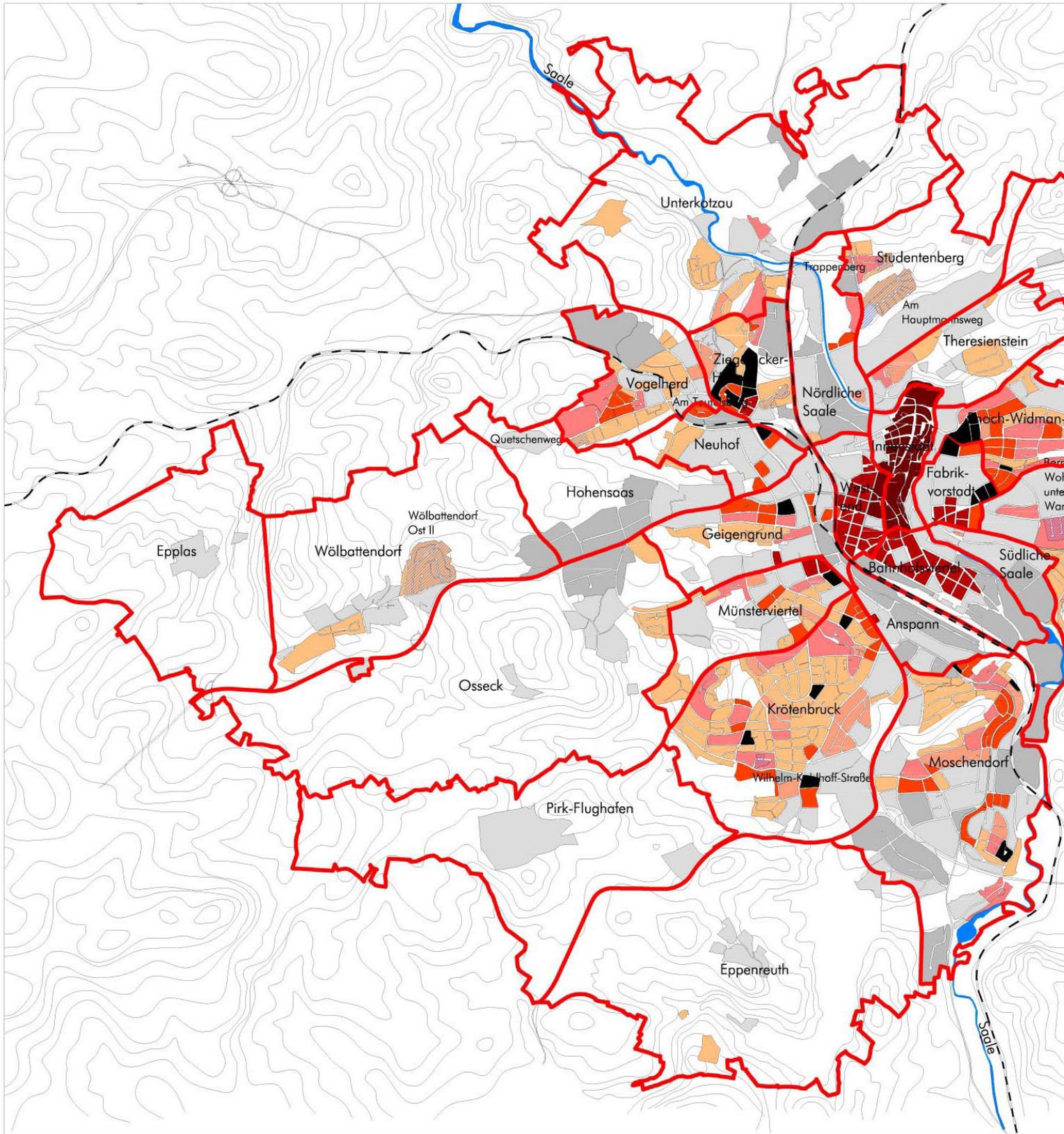
Westlich und östlich der Kernstadt stehen im Enoch-Widmann-Viertel, Wartturmviertel, in Neuhof und Ziegelacker-Hofeck Geschosswohnungsbauten mit sechs und mehr Geschossen. Ebenso wie der markante Büroturm der Gerichte an der Ernst-Reuter-Straße runden sie das Bild städtebaulicher Dominanten eines Oberzentrums ab.

## Zwei- und dreigeschossige Bebauung

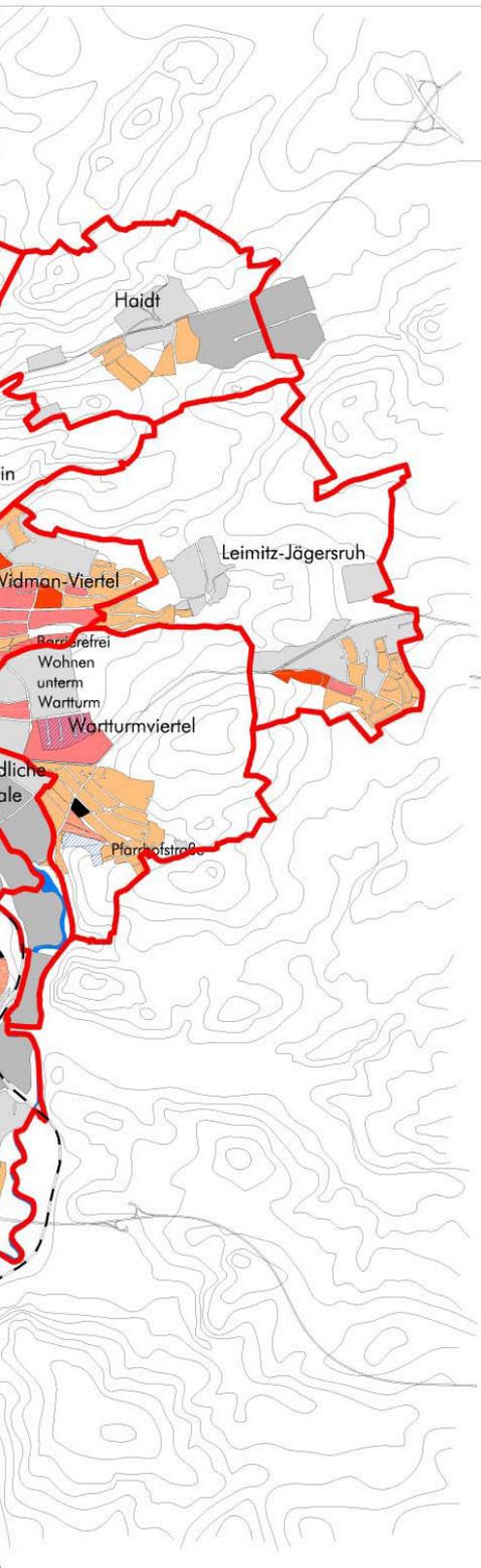
Ein Kranz von Wohnbauvierteln umgibt das Stadtzentrum mit zwei und dreigeschossigen Gebäuden.

## Erdgeschossige Bebauung

Gebiete mit eingeschossigen Einfamilienhäusern häufen sich im Westen der Stadt. Sie konzentrieren sich aber auch an den östlichen Rändern um den Theresienstein bis in das Wartturmviertel hinein.



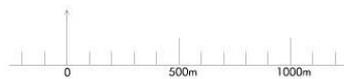
# WOHNBAUFLÄCHEN



Hochschulstadt  
**Hof**  
Programm 'Stadtbau West'  
Integriertes Stadtentwicklungskonzept

## Wohnbauflächen

Entwurf



### Wohnbauflächen

- Einfamilienhausgebiete
- gemischte Wohnbauflächen
- offener Geschosswohnungsbau
- erschlossene Baugrundstücke  
Gesamtfläche durchschnittlich Grundstücksgröße
- Wohnbaugebiete mit hohem Anteil  
bislang unbebauter Parzellen
- Konzentration von Wohnungsleerstand
- Orts/ Stadtkern
- geschlossener Blockrandbebauung mit  
hohem Anteil an Wohnnutzung
- Gewerblich genutzte Flächen
- sonstige bebaute Flächen

Plan Nr.: 1 : 12.000  
Maßstab: Digitale Formate 5m x 10m  
Kartengrundlage: Topographische Karte M 1:25.000  
Geodätisches Bayernisches Vermessungsamt  
Stand: 22. Mai 2006  
Schriftart: KALLIGRAPH, STADTPLANER, ARCHITEXT  
JOCHEN GÜNTHER, STADTPLANER, ARCHITEXT  
Ort in der Landschaft: HAINLICH HOFDECKER, LÄNDLICHKEITSGESTALTUNG  
LEIBNIZSTRASSE 39 85336 MÜNCHEN T + F 089 / 2283277  
schulbaedeker@topographie.de

## Art der Bebauung

Im September 2005 wurde der aktuelle Bestand an Wohnbauflächen ermittelt. Rund 38% oder 691 ha der Siedlungsfläche Hof werden als Wohnbauflächen genutzt.

## Einfamilienhausgebiete

Fast zwei Drittel (64%) oder 444ha der Wohnbauflächen sind mit Einfamilienhäusern bebaut.

Diese Gebiete liegen mehrheitlich in einem Radius bis zu 2 km um den Stadtkern an den Stadträndern oder sind an dörflichen Strukturen angelagert.

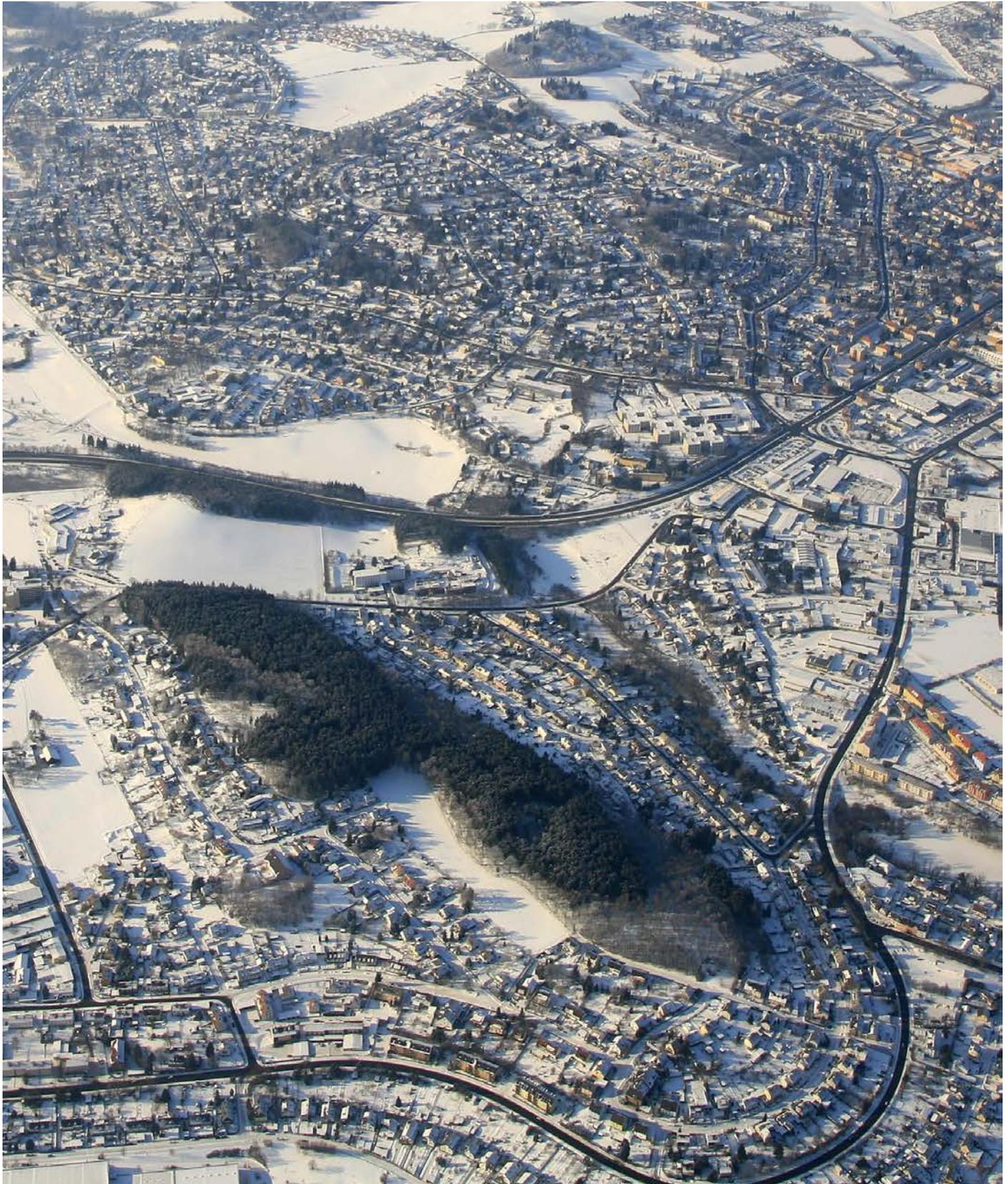
Als Stadtviertel mit hohem Anteil an Einfamilienhausbebauung und langfristig mit Nutzungsproblemen sind Moschendorf, Krötenbruck, Münsterviertel, Geigengrund, Vogelherd, Ziegelacker-Hofeck, Unterkotzau, Studentenbergr, Wartturmviertel, Leimitz-Jägersruh und Wölbattendorf identifiziert. Sie sind besonders zu beobachten.

## Gemischte Wohnbauflächen

Auffallend ist der hohe Anteil mit gemischter Wohnbebauung. Ein Sechstel oder 144 ha der Wohnbauflächen sind gemischt mit Einfamilienhäusern und mit offenen Geschosswohnungsbauten genutzt. Die gemischten Wohnbauflächen konzentrieren sich auf Stadtviertel, die in einem Radius von bis zu 2 Kilometern um den Stadtkern liegen.

## Offener Geschosswohnungsbau

Rund 15% der Wohnbauflächen oder 103 ha sind mit offenen Geschosswohnungsbauten genutzt.



Im Vordergrund der Otterberg – im Hintergrund Krötenbruck

Die Viertel mit den höchsten Anteilen an Geschosswohnungsbau sind das Enoch-Widmann-Viertel und Ziegelacker-Hofeck. Darüber hinaus konzentrieren sich die Gebäude mit Geschosswohnungen entlang der Hauptverkehrsstraßen an der Ernst-Reuter-Straße, der Wunsiedler Straße in Moschendorf, der Jahnstraße im Geigengrund und der Leimitzer Straße in der Fabrikvorstadt.

#### Unbebaute Grundstücke

Die sieben Baugebiete mit hohem Anteil unbebauter Parzellen sind in den Stadtvierteln Wölbattendorf: „Wölbattendorf Ost II“, in Ziegelacker-Hofeck „Am Teufelsberg“, am Studentenberg: „Trappenberg“ und „Am Hauptmannweg“, im Wartturmviertel: „Barrierefrei Wohnen unterm Wartturm“ und „Pfarrhofstraße“ und in Krötenbruck in der „Wilhelm-Kolhoff-Straße“ zu suchen.

#### 227 Baugrundstücke

Zum Zeitpunkt der Erhebung verfügte die Stadt über 227 erschlossene Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 19,5 ha. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt rund 860 m<sup>2</sup>.

#### WOHNUNGSLEERSTAND

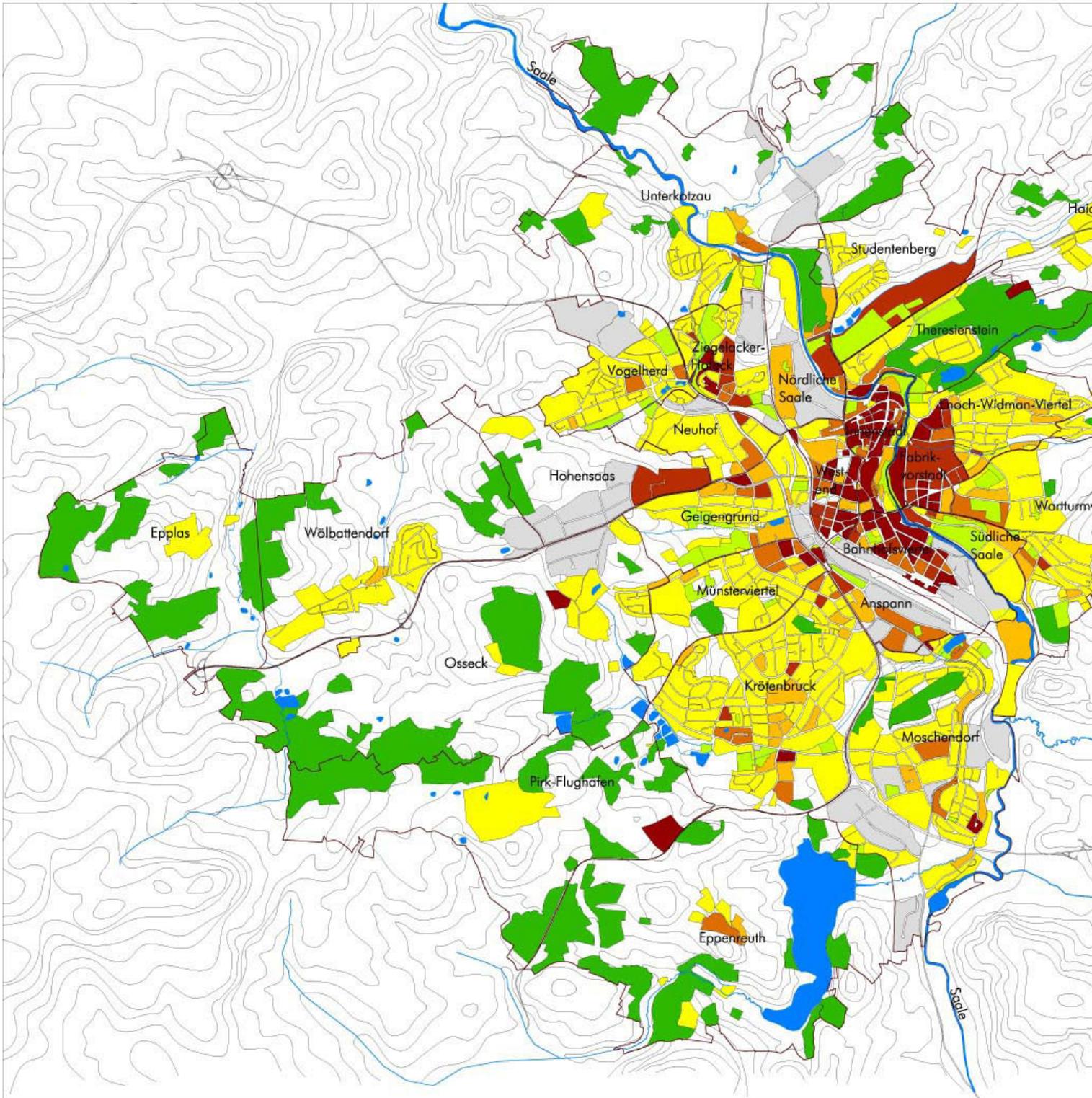
Die Wohnbaugebiete sind mit rund 29.000 Wohneinheiten (WE) bebaut, vom Einfamilienhaus bis zur Geschosswohnung im Hochhaus.

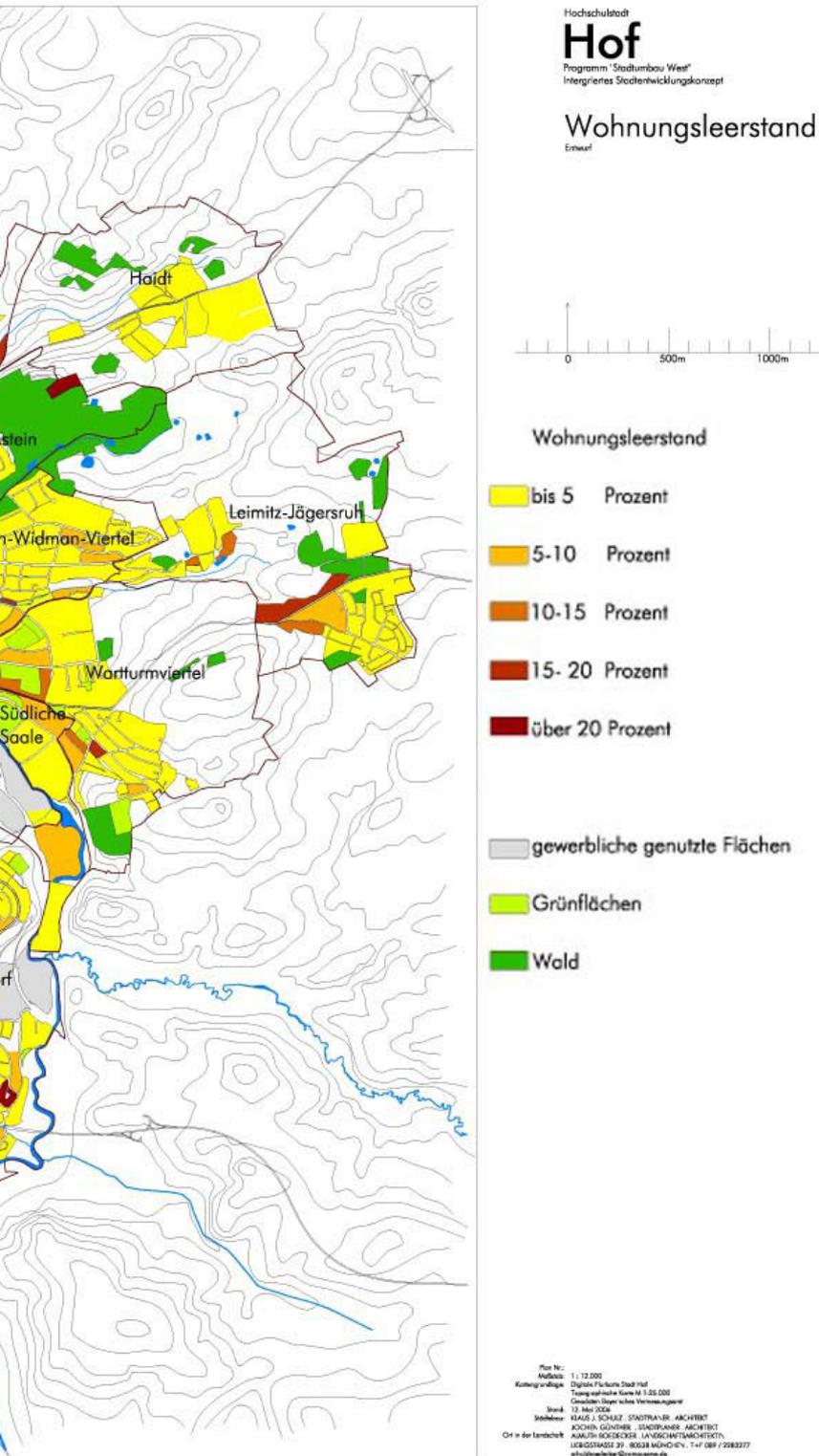
Von diesem Bestand stehen derzeit rund 3.100 WE oder etwas mehr als 10 Prozent leer. Die Wegzüge aus Hof spiegeln sich auch in diesen Ergebnissen aus der Bestandsaufnahme wider.

#### Schwerpunkte des Wohnungsleerstands -allgemein

Trotz der städtebaulichen Bedeutung der Innenstadt mit ihren hohen Einwohnerdichten häufen sich in diesen zentralen Blöcken zusätzliche Probleme. Hohe Leerstände mit über 20% der Wohnfläche an der Gesamtfläche / Block konzentrieren sich auf den historischen Stadtkern sowie auf die gründerzeitlichen Erweiterungen im Westend und im Bahnhofsviertel (siehe auch Karte S.44). Blöcke rund um die Industrie- und Gewerbebetriebe in der Fabrikvorstadt, in den Wohngebieten nahe der Fabrikvorstadt und an der Enoch-Widmann-Straße sind ebenso von hohen Wohnungsleerständen betroffen wie viele Geschosswohnungsbauten in Ziegelacker-Hofeck.

Aber nicht nur im historischen Teil der Stadt stehen wichtige Wohneinheiten leer. Auch in den Stadtteilen Moschendorf, Leimitz, Krötenbruck, Geigengrund Hohensaas sind erhebliche Bestände des Wohnungsbaus ungenutzt. Entlang der Ernst-Reuter-Straße mit bereits 10 bis 20 Prozent Wohnungsleerstand werden neue Mieter für die brach liegenden Wohneinheiten gesucht.





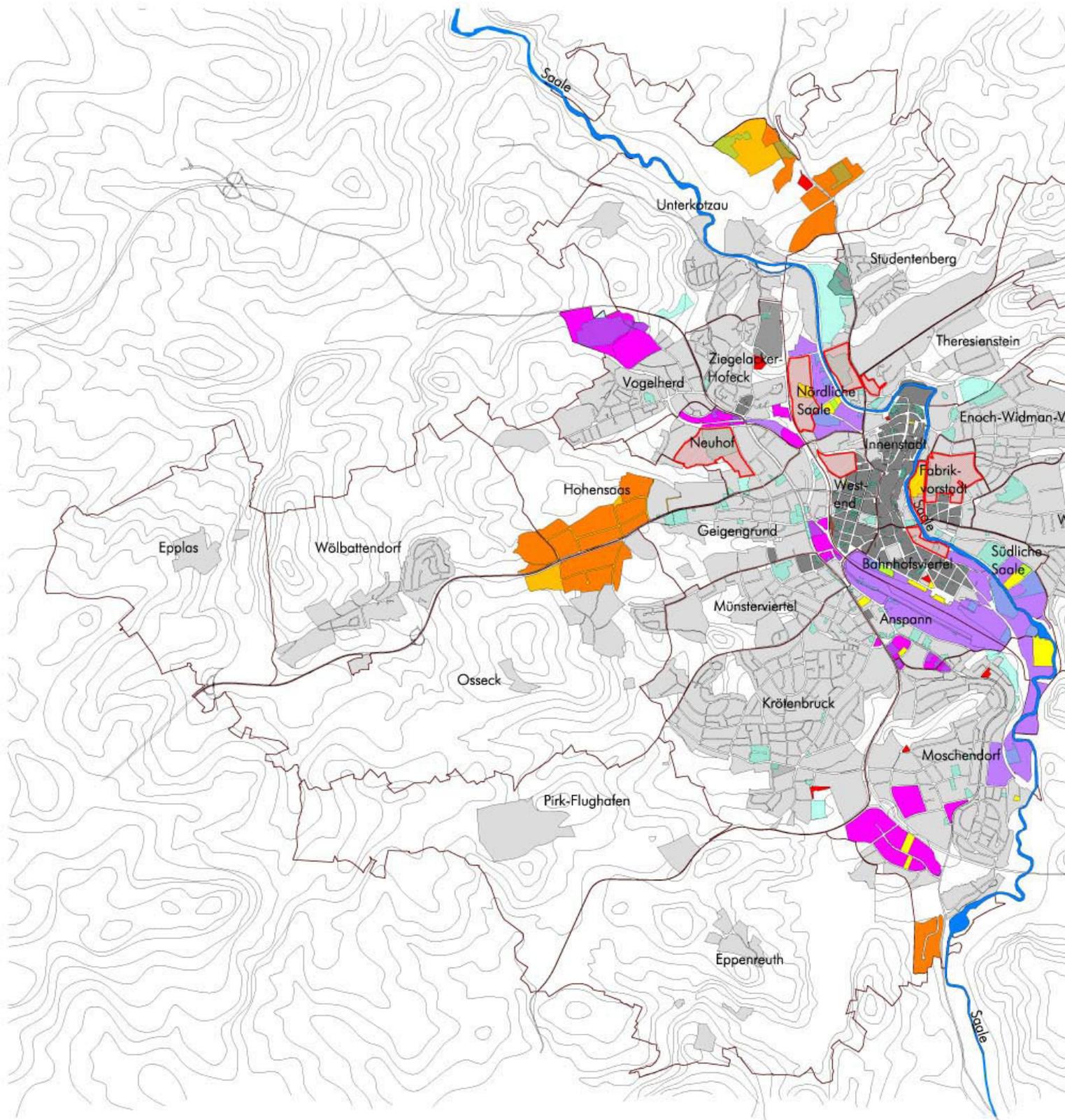
### Brennpunkt des Leerstandes: Der historische Stadtkern

Alarmierend ist nicht die Tatsache, dass in der Gesamtstadt mehr als 10 Prozent der Wohnungen leer stehen. Es sind die einzelnen Brennpunkte wie der historische Stadtkern, in denen sich die Leerstände massiv häufen und die zu großer Sorge Anlass geben.

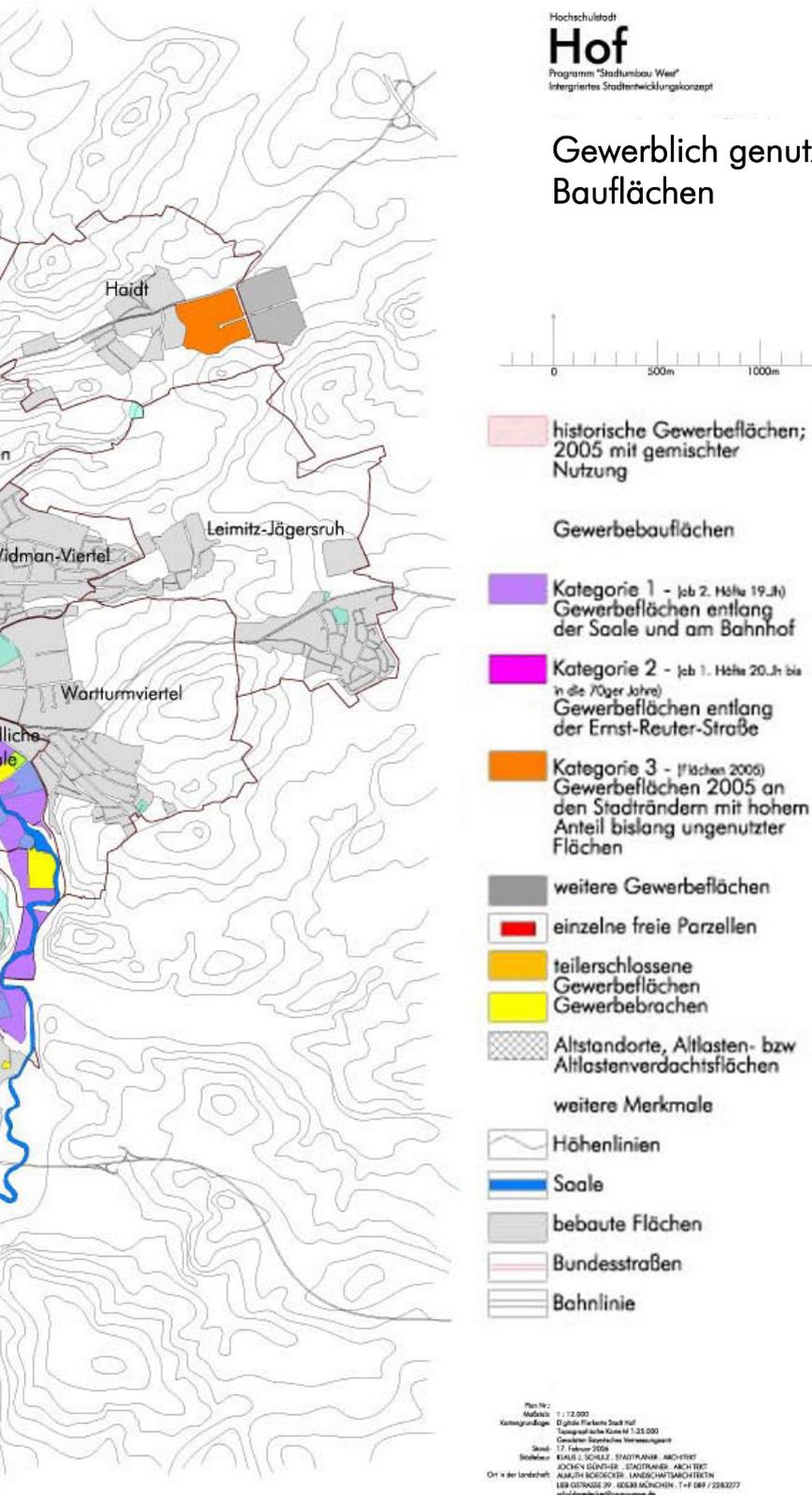
Bedrohlich für den Stadtkern ist, dass trotz der attraktiven, multifunktional nutzbaren Wohnlage „Altstadt“ oder in der Neustadt derzeit bereits 23 Prozent des aktuellen Wohnungsbestandes ungenutzt sind. Neue Mieter wie Ärzte, Rechtsanwälte oder Ingenieure, die diese Einheiten ebenfalls nutzen könnten, sind derzeit ebenfalls nicht in Sicht. Bedrohlich ist weiterhin, dass der Prozess der Entleerung nicht abgeschlossen ist. Hochgerechnet bedeutet dies, dass bis zum Jahr 2020 ein Leerstand von rd 58 Prozent zu befürchten ist.

2020: wahrscheinlich 6.000 WE

Die Prognosen des Fachbereichs „Wohnungswirtschaft“ gehen bei der Wohnraumentwicklung davon aus, dass sich in der Gesamtstadt bis 2020 die Anzahl leer stehender Wohneinheiten wahrscheinlich verdoppeln und auf rund 6.000 WE ansteigen wird. Die Gutachter rechnen damit, dass in der Tendenz vornehmlich die heute bereits am stärksten vom Leerstand gezeichneten Stadtviertel von dieser negativen Entwicklung betroffen sein und weiter in ihrer Qualität absinken werden.



## GEWERBLICH GENUTZTE FLÄCHEN



Im September 2005 wurde der aktuelle Bestand an gewerblich genutzten Bauflächen ermittelt. Neben den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten zählen dazu auch Flächen in Mischgebieten, die überwiegend gewerblich genutzt sind. Rund 18% oder 333 ha der besiedelten Fläche sind vornehmlich gewerblich genutzt.

Die derzeit gewerblich genutzten Flächen der Stadt sind nach drei Kategorien geordnet. Neben räumlichen Aspekten wurden auch historische Gesichtspunkte eingeführt, die seit Beginn der Industrialisierung die gewerbliche Entwicklung stark beeinflusst haben.

### Entwicklung der gewerblich genutzten Flächen

Ab der Mitte des 19. Jahrhunderts sind bis in die jüngste Zeit in der Stadt in großem Maßstab Gewerbe- und Industriebauflächen ausgewiesen und entwickelt worden. Je nach den Jahren der Entwicklung lassen sich die Flächen grob in drei große Zeiträume einteilen.

#### Kategorie 1: Historische Gewerbeflächen

Diejenigen Gewerbegebiete, die ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts bis zum Beginn des 20. Jd entlang der Saale und um das Bahnhofsgelände ausgewiesen und bebaut wurden, sind unter dieser Kategorie zusammengefasst. Die historischen Gewerbeflächen sind in Teilen noch heute genutzt, in Teilen liegen sie aber brach. Sie werden jedoch schrittweise neu strukturiert und den veränderten Anforderungen entsprechend weiter entwickelt.



Anspann und Bahnhofsgelände



Moschendorf

In der Kategorie 1 werden 124ha Gewerbeflächen subsummiert. Mit rund 37% stellt dieser Block die größte, gewerblich genutzte Fläche Hofs dar.

**Kategorie 2:**  
Die Ernst-Reuter-Straße

In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts sind entlang der Ernst-Reuter-Straße schrittweise ausgedehnte Gewerbeflächen entstanden und bis in die 70er Jahre weiter ausgebaut worden.

In die Kategorie 2 fallen 83ha Gewerbeflächen. Mit einem Anteil von 25% bilden diese gewerblich genutzten Flächen den kleinsten Block.

**Kategorie 3:**  
Gewerbeflächen 2005

Neue Gewerbegebiete (Stand November 2005) wurden in den vergangenen Jahrzehnten an den Stadträndern erschlossen.

In der Kategorie 3 wurden 116ha Gewerbeflächen ermittelt. Mit rund 35% der gewerblich genutzten Flächen ist dieser Block annähernd gleich stark wie Kategorie 1.

Werden noch 140ha des gemeinsam mit dem Landkreis entwickelten Gewerbegebiets „Pole Position“ hinzuge-rechnet, die direkt an der Grenze der Stadt liegen und in die Nachbargemeinde reichen, bietet die Stadt Hof derzeit zusätzlich zu den bestehenden Gewerbegebieten 256ha neue, hochmodern ausgestattete Flächen an.

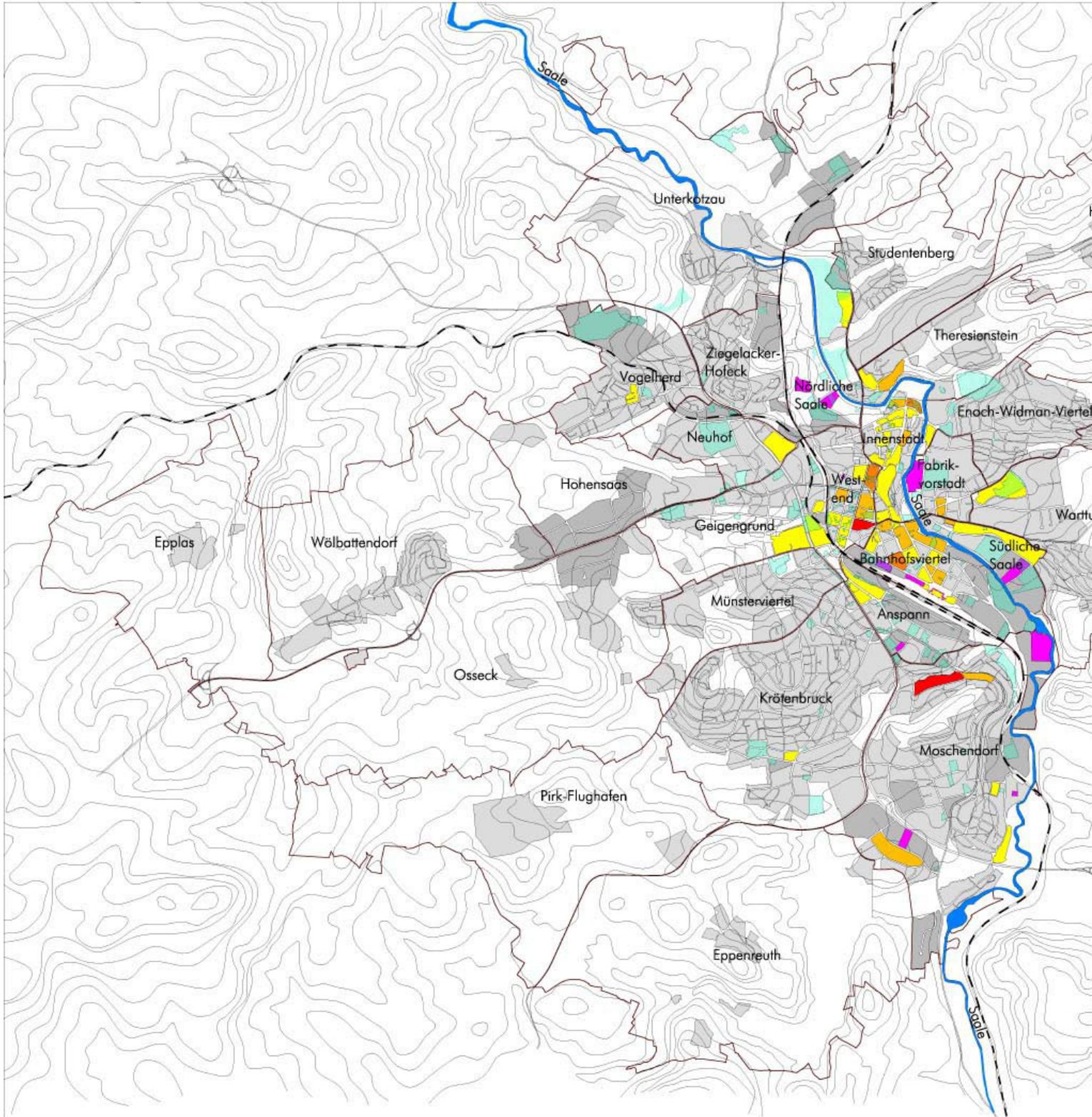
## Sonstige Gewerbeflächen

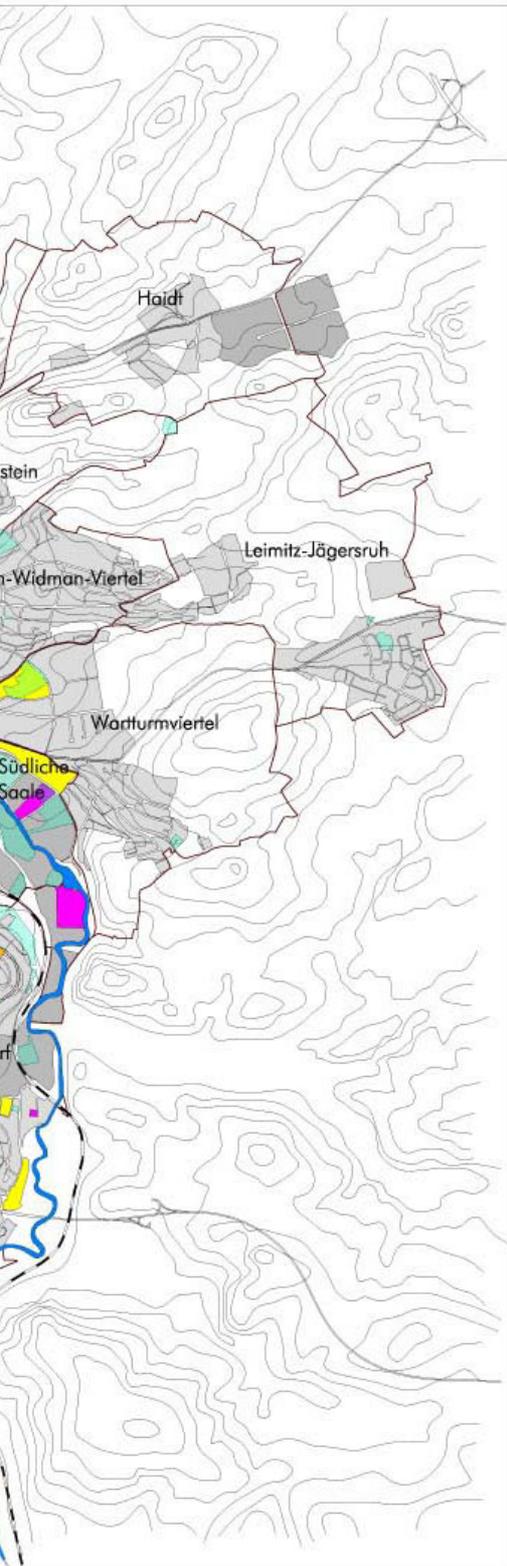
6% oder 10 ha der gewerblich genutzten Flächen sind nicht eindeutig einer der drei Kategorien zuzuordnen. Diese zusätzlichen Gewerbeflächen sind über das gesamte Stadtgebiet verstreut. Viele der historischen Gewerbegebiete rund um die Kernstadt und in der Fabrikvorstadt sind heute eng mit anderen Nutzungen ver-woben und als Kerngebiet bzw gemischt genutzte Bauflächen bewertet.

## Die Nutzung der neuen Gewerbeflächen

Von den Gewerbegebieten der Kategorie 3: „Gewerbeflächen 2005“ werden derzeit rund 1/3 der Flächen oder 44 ha durch Gewerbebetriebe genutzt. Die neuen Gewerbegebiete sind aktuell auch noch nicht vollständig erschlossen.

Rund zwei Drittel der Flächen oder 72 ha haben also noch keine gewerbliche Nutzung. Sie könnten jedoch bei Bedarf rasch mit neuen Unternehmen gefüllt werden.

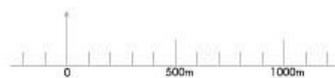




Hochschulstadt  
**Hof**  
Programm 'Stadtumbau West'  
Integriertes Stadtentwicklungskonzept

### Gewerbebrachen, Ladenleerstand, Altstandorte, Altlasten- und Altlastenverdachts- flächen

Erneuert



- Gewerbebrachen
- Altstandorte, Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen
- Blöcke mit Ladenleerstand
- 1 Ladeneinheit pro Block
- 2 Ladeneinheiten pro Block
- 3 Ladeneinheiten pro Block
- 4 oder mehr Ladeneinheiten pro Block

- weitere Merkmale
- Höhenlinien
  - Saale
  - bebaute Flächen
  - Bundesstraßen
  - Bahnlinie

Plan Nr.:  
Maßstab: 1:12.000  
Kartengrundlage: Digitaler Flächennutzungsplan Hof  
Topographische Karte M 1:25.000  
Geodaten: OpenStreetMap  
Stand: 12. Mai 2024  
Mitarbeiter: KLAUS J. SCHULZ, STADTRÄUMLICHE ARCHITEKT  
JOCHIM GÜNTHER, STADTPLANER, ARCHITEKT  
ANJA LUTHE BOEDERER, LÄNDERSCHAFTSARCHITEKTIN  
Ort in der Landschaft: LEIBNIZSTRASSE 39 · 91038 NÜRNBERG · T +49 (0)91 2282277  
architekturcenter@sternpost.de

Zusätzlich zu den oben beschriebenen Gewerbeflächen kommen noch weitere hinzu, die ursprünglich gewerblich genutzt waren bzw. aus den Dienstleistungsunternehmen ausgezogen sind: Die Altlastenstandorte, die Gewerbebrachen und die freien Gewerbeflächen.

#### Altstandorte

Altstandorte, Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Konzentrationen historischer Gewerbeflächen der Kategorie 1 entlang der Saale und um die Fabrikvorstadt sind deutlich auszumachen.

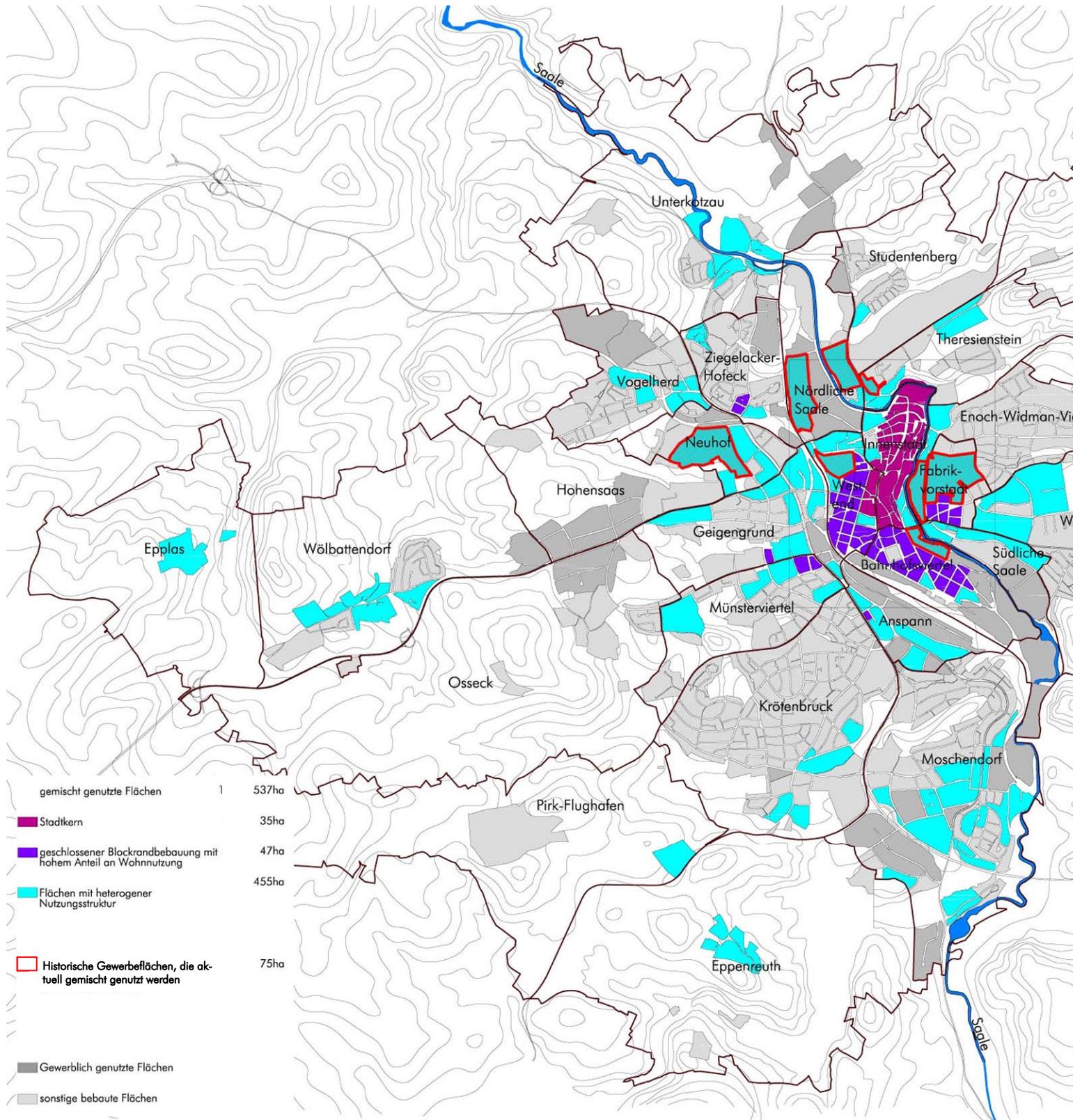
#### Gewerbebrachen

Zusätzlich wurden rund 18ha brachliegender Gewerbeflächen ermittelt. Diese konzentrieren sich ebenfalls auf die historischen Gewerbeflächen des ausgehenden 19. Jahrhunderts in den Auen der Saale.

Darüber hinaus sind entlang der Ernst-Reuter-Straße mehrere kleinere Gewerbebrachen der Kategorie 2 zu identifizieren.

#### Freie Gewerbeflächen

Neben den Brachflächen und neben den großen, freien Flächen in den neuen Gewerbegebieten (Kategorie 3) stehen zusätzlich über das gesamte Stadtgebiet verteilt eine Reihe freier, erschlossener, gewerblich nutzbarer Parzellen zur Verfügung.



## GEMISCHT GENUTZTE FLÄCHEN



Im September 2005 wurde auch der aktuelle Bestand an gemischt genutzten Bauflächen erhoben. Darunter sind solche Flächen zu verstehen, in denen in einem Block neben Wohnungen auch Handwerker und Dienstleistungsbetriebe, Läden oder Gastronomie untergebracht sind. In den dörflich strukturierten Stadtvierteln werden zu den gemischt genutzten Bauflächen auch die Teilflächen mit landwirtschaftlichen Betrieben hinzugerechnet.

Rund 29% oder 537ha der besiedelten Flächen sind vornehmlich mit gemischt genutzten Flächen besiedelt.

### Stadtkern

Die historische Kernstadt, bestehend aus Reckenze, der Altstadt, der Neustadt und der nördlichen oder unteren Vorstadt, nimmt, trotz ihrer Bedeutung, mit 35ha nur rund 15% der gemischt genutzten Flächen Hof ein.

In der geschlossenen Blockrandbebauung sind die 1a-Lagen und die Hauptgeschäftsstraßen zu finden. Hier liegt die Fußgängerzone, um die sich auf engstem Raum die wesentlichen Dienstleistungseinrichtungen von regionaler und gesamtstädtischer Bedeutung mit hohem Publikumsverkehr gruppieren. Die großen Fühlungsvorteile und Synergien sind es, die die gemischt genutzten Flächen des Stadtkerns so attraktiv machen. Auch alle namhaften Banken und die Zeitungsredaktion arbeiten hier. Die Erdgeschosszonen im Stadtkern dienen fast ausschließlich der breiten und tief gestaffelten Palette des Einzelhandels, der Gastronomie und der

Versorgung. Ein Großteil der Obergeschosse wird teilweise, gelegentlich sogar vollständig von freien Berufen genutzt oder sie werden bewohnt.

### Gründerzeitliche Erweiterungen

Im Westend, dem Bahnhofsviertel und in der Fabrikvorstadt setzt sich im Prinzip, jedoch mit deutlich weniger Zentralität, die Struktur der gemischt genutzten Flächen fort. In den Stadtvierteln im Anschluss an die Kernstadt sind die 1b bzw die 2a-Lagen zu finden. Die Viertel mit geschlossener Blockrandbebauung des ausgehenden 19.Jds haben ebenfalls Hauptgeschäftsstraßen, jedoch sind diese nur für das Quartier von Bedeutung.

### Heterogene Nutzungsstruktur

Der größte Anteil mit 455ha oder 64% der gemischt genutzten Flächen ist durch eine sehr heterogene Nutzungsstruktur gekennzeichnet. Hierzu zählen ua die historischen Gewerbeflächen mit einem hohen Anteil an Handwerks- und Gewerbebetrieben.

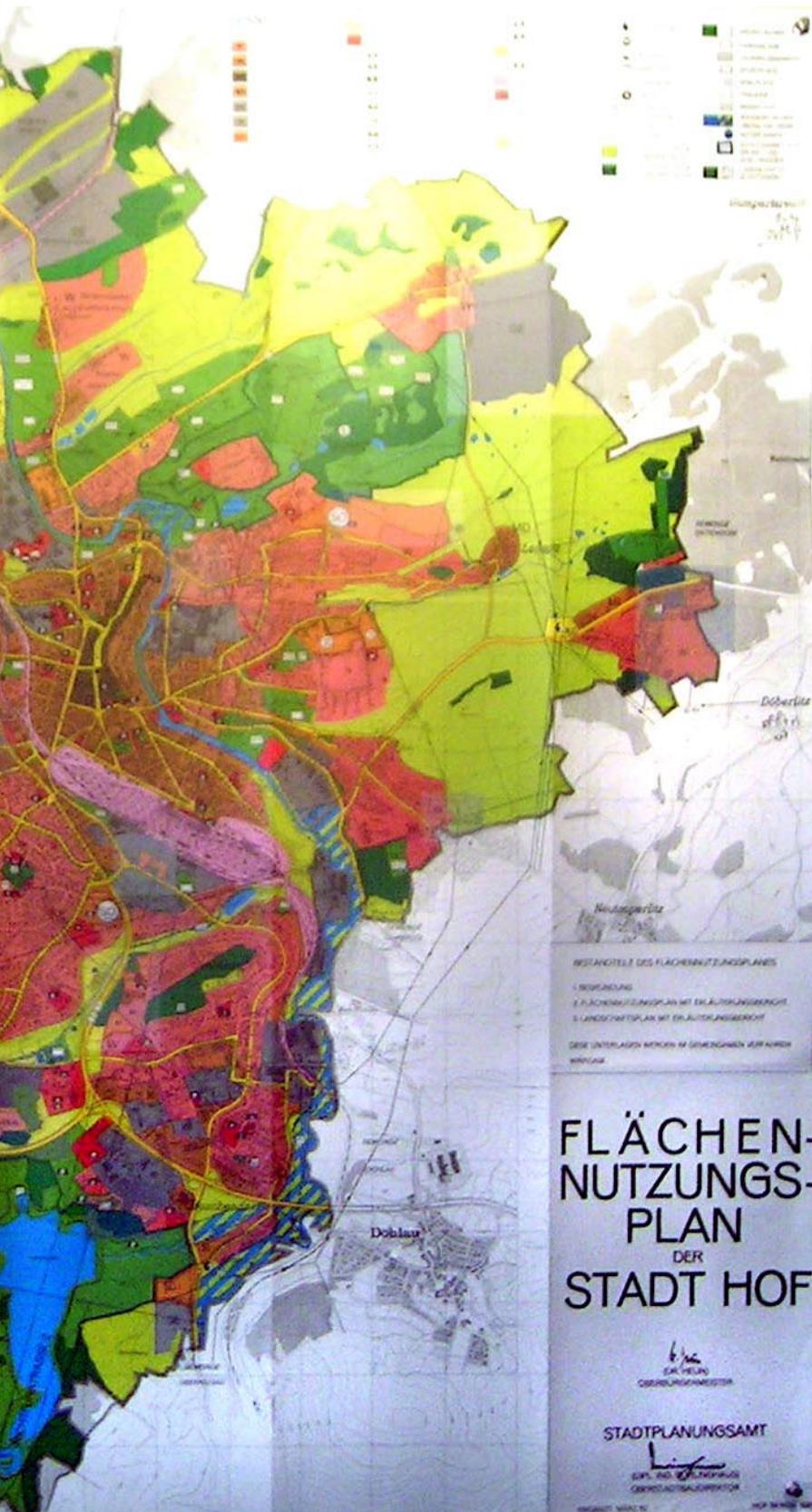
Die Flächen an der Saale einschließlich Neuhof betragen 75ha. Die historischen Kerne ehemals eigenständiger Stadtviertel und die Dörfer rund um die Stadt zählen ebenso wie ein Grossteil von Flächen entlang der Ernst-Reuter-Straße dazu.

### Wohnnutzung

Rund 47ha oder 21% der gemischt genutzten Flächen mit geschlossener Blockrandbebauung sind derzeit überwiegend mit Wohnungen belegt.



## AKTUELLE PLANUNGEN DER STADT HOF



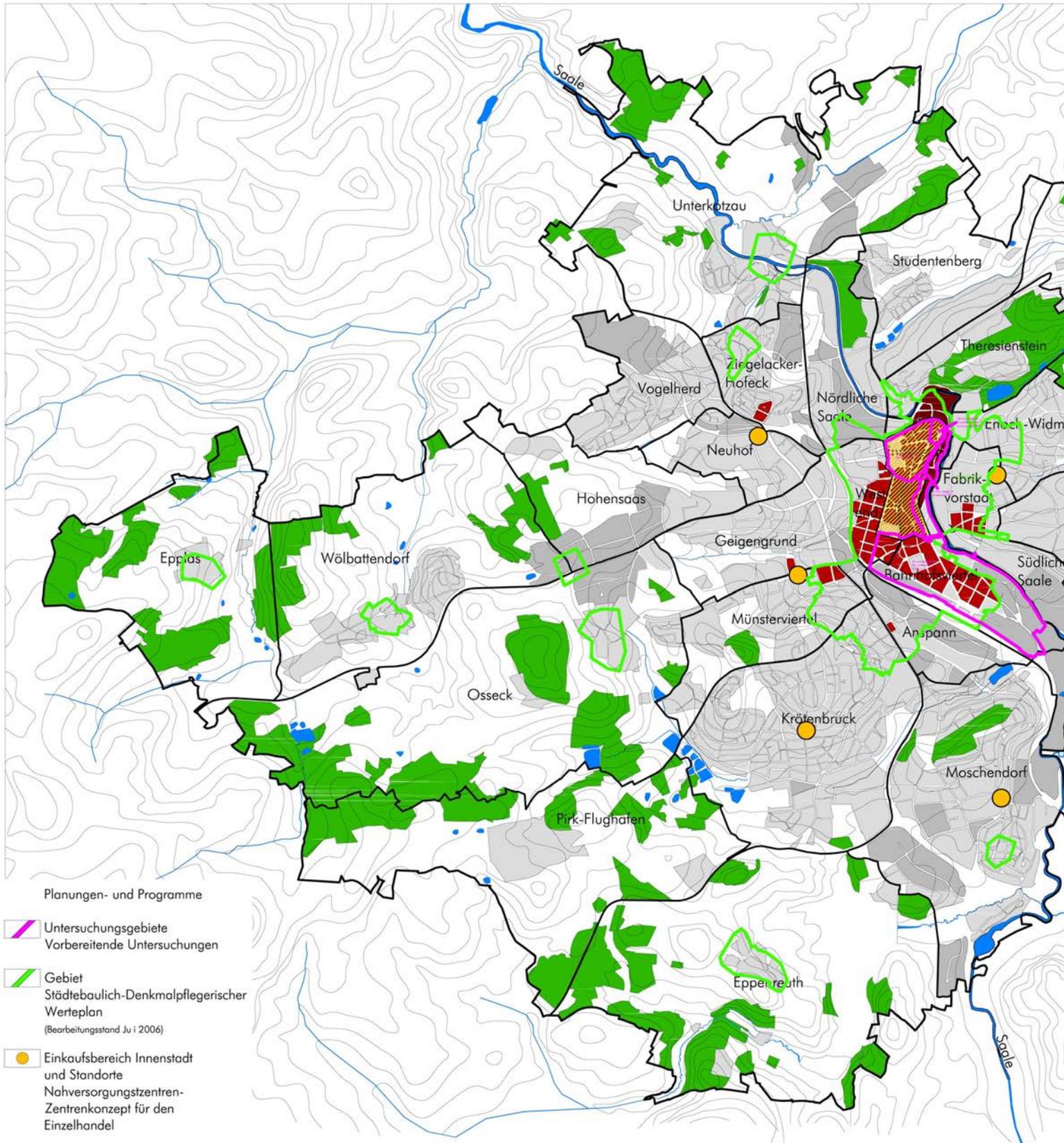
Neben den formellen Planungen der Stadt wie Flächennutzungsplanung -FNP-, Landschaftsplanung -LP- und den Bebauungsplänen -BP- wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme im September 2005 auch informelle räumliche Planungen untersucht und bewertet, von denen Detailaussagen zur Integrierten Stadtentwicklungsplanung zu erwarten waren.

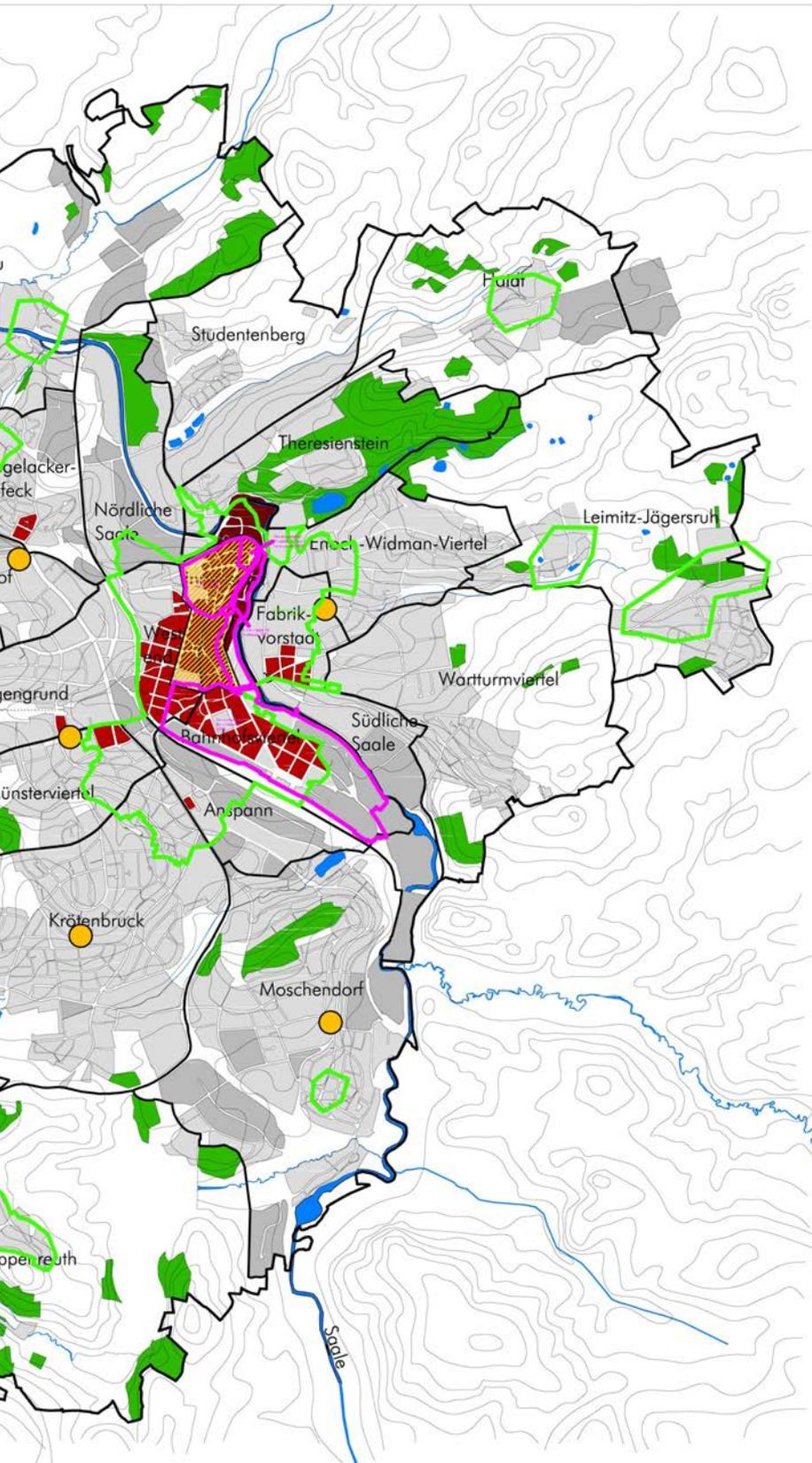
### Flächennutzungsplanung mit integrierter Landschaftsplanung (Stand 1984)

Die Flächennutzungsplanung mit integrierter Landschaftsplanung ist bereits 22 Jahre alt. Eine grundlegende Überarbeitung sollte baldmöglichst begonnen werden, da sich durch die Wiedervereinigung Deutschlands, die EU-Osterweiterung und die Auswirkungen des demographischen und ökonomischen Wandels die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung grundlegend geändert haben.

Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept wurde eine wichtige Grundlage für eine nachhaltige Überarbeitung und Fortschreibung der Flächennutzungsplanung und der Landschaftsplanung geschaffen.

Die wesentlichen Aspekte der Demographie, der Wirtschaft, der Wohnungswirtschaft, der technischen und sozialen Infrastruktur, der Landschafts- Grün- und Freiflächenplanung, der Stadtplanung und der Verkehrsplanung werden in dem Konzept ausführlich erörtert. Auf die für die Stadtentwicklung wesentlichen Aussagen aus diesen Planungen der Stadt Hof wurde ausführlich eingegangen.





### Vertiefende Untersuchungen

#### „Saale - Auen“

Stand 1994

Die räumlichen Vorschläge für die Flächen um das Hallenbad am Oberen Anger, die im Rahmen eines Neuordnungskonzeptes umgestaltet werden sollten, sind noch nicht umgesetzt. Angeregt wird, die vorliegenden Vorschläge in das Impulsprojekt „Saale“ aufzunehmen und in die vertieften räumlichen Betrachtungen zum Fluss und zur Fabrikvorstadt zu integrieren, gegebenenfalls in Teilen zu modifizieren. Der begonnene Umbau des südlichen Grabens zu einem verkehrsberuhigten Bereich sollte weiterverfolgt werden.

#### VU Maxplatz/Untere Ludwigstraße

Stand August 2005

Der Neubau einer Quartiersgarage mit 100 Stellplätzen, die für den Maxplatz im Rahmen von Vorbereitenden Untersuchungen nach StBauFG vorgeschlagen wird, ist dringend mit dem gesamtstädtischen Parkraumkonzept abzustimmen. Die Planungen sollten diskutiert und ggf modifiziert werden.

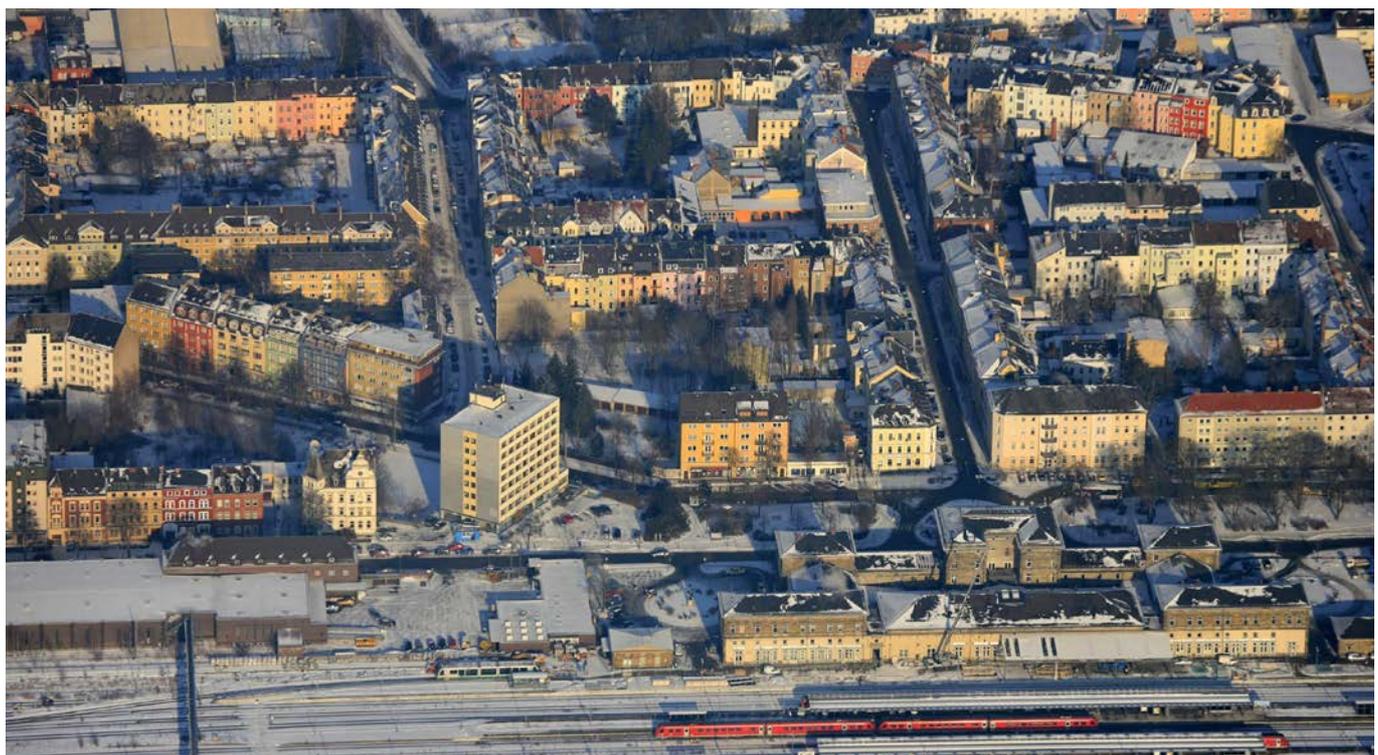
#### VU Bahnhofsviertel

Stand April 2002

Die Analyse, die Ziele und die räumlichen Vorschläge für das Bahnhofsviertel, die im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ untersucht wurden und umgesetzt werden sollen und die gegen den hohen Wohnungsleerstand, den Modernisierungstau und die Schwächen im Wohnumfeld vorgehen wollen, werden in die gesamtstädtische Betrachtung vollständig übernommen.



Der historische Stadtkern mit Saale und Fabrikvorstadt



Bahnhofsviertel und Bahnhof

Einige Nutzungsvorschläge aus den Untersuchungen „Bahnhofsviertel“ werden im Rahmen der gesamtstädtischen Planungen jedoch erneut diskutiert. Kritisch bewertet werden:

stehenden Gebäuden kommerzielle Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit Bezug zur Bahn angesiedelt werden. Sie sollten als Alternative zu den vorgeschlagenen Umnutzungen diskutiert werden.

#### Bahnhofstraße

\* die Funktionsvorschläge zur Umnutzung der Bebauung entlang der Bahnhofstraße und insbesondere der Pakethalle in ein multifunktionales Veranstaltungsgebäude, da nach gesamtstädtischen Untersuchungen im Stadtgebiet bereits ausreichend räumliche Kapazitäten für Kultur- und Freizeiteinrichtungen zur Verfügung stehen. Beim derzeitigen Gewerbeflächenangebot sind neue Gewerbeflächen östlich des Bahnhofs zu diskutieren;

#### Bahnhofsvorplatz

\* Planungen zur Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes sind in ein gesamtstädtisches Konzept zu integrieren. Der Neubau des Luftstegs ist in ein gesamtstädtisches Fuß- und Radwegenetzkonzept einzubinden.

#### Quartiersgaragen

\* Der Neubau einer Quartiersgarage für das Bahnhofsviertel mit 100 Stellplätzen ist mit dem gesamtstädtischen Parkraumkonzept abzustimmen.

#### Einzelhandel im Lokschuppen

\* die Neuansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen im alten Lokschuppen, da diese den Zielsetzungen des Zentrenkonzepts widersprechen. Für das Hauptgebäude des Bahnhofs sind eigene Untersuchungen zur Nutzung der Flächen zu erarbeiten.

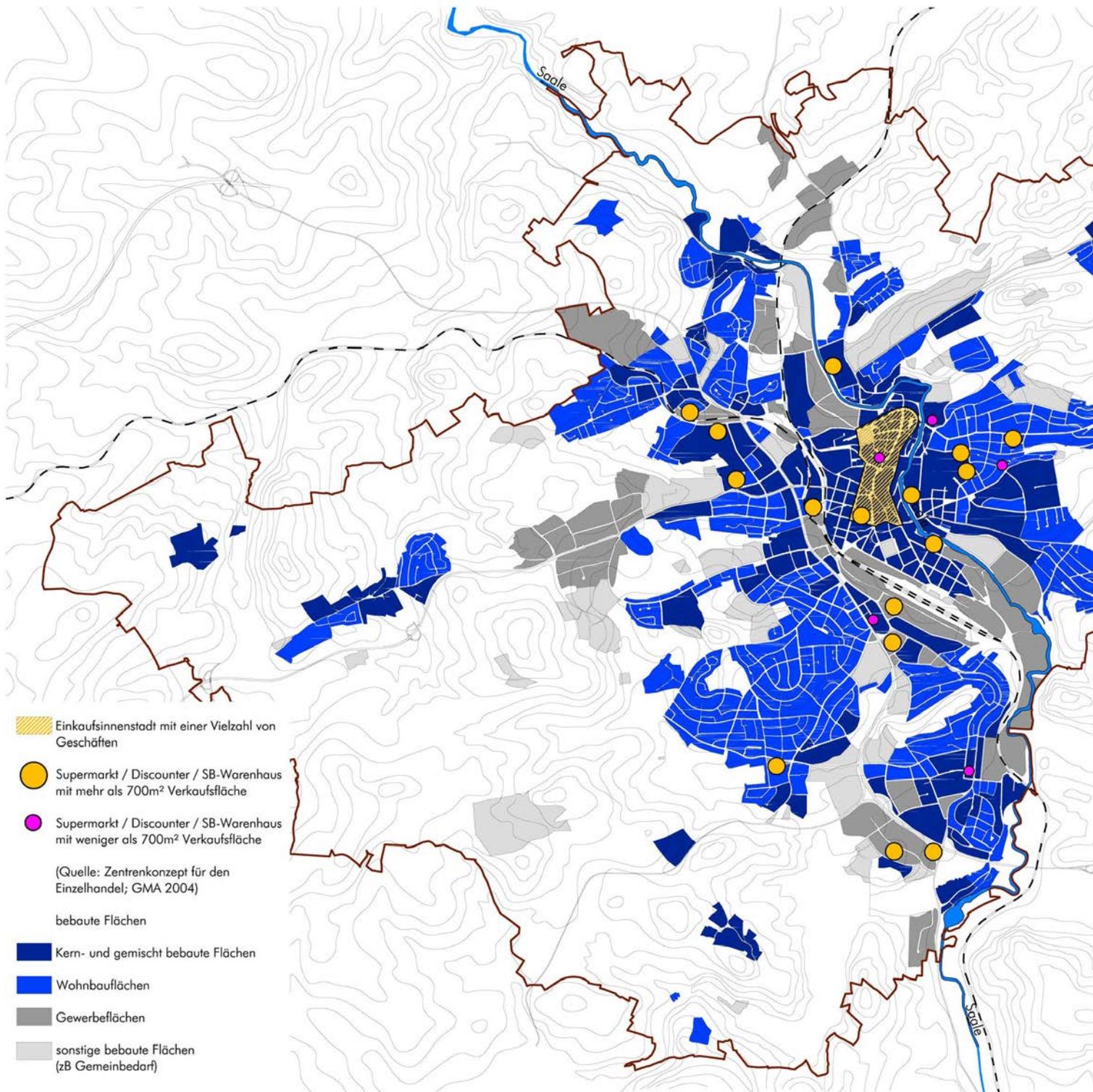
#### Klimagutachten Stand August 2006

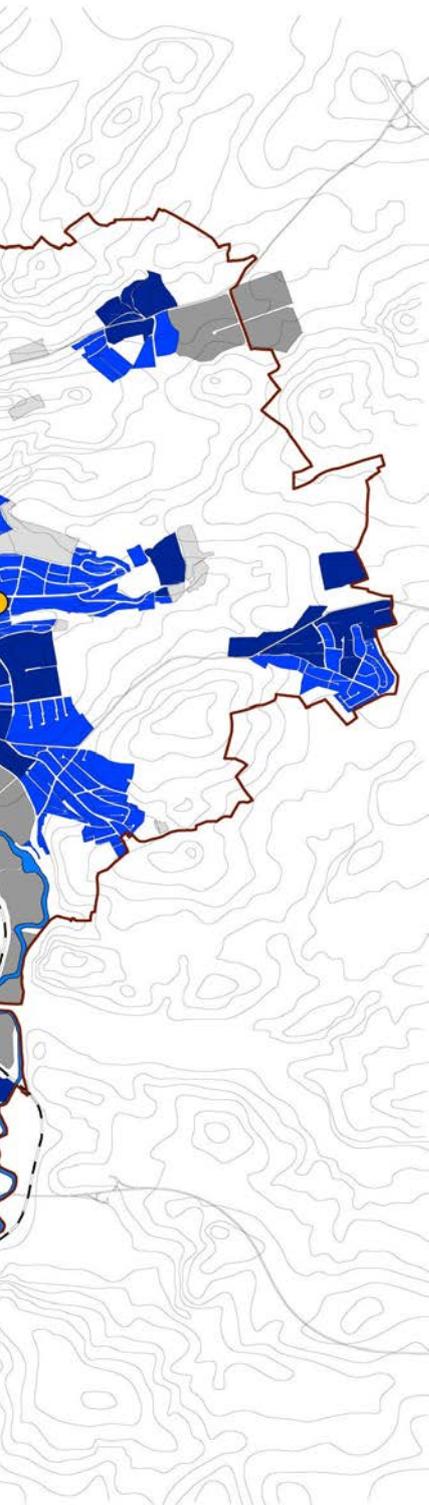
Die Stadt Hof hat 2005 ein Klimagutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse als eine weitere Grundlage für die Integrierte Stadtentwicklungsplanung dienen und zusätzlich qualitative Aussagen zur Bewertung von Gebietseinheiten bringen sollte.

#### Öffentliche Einrichtung

\* öffentliche Einrichtungen wie Volkshochschule oder Stadtbibliothek, da in der Kernstadt in großem Umfang Flächen oder Gebäude mit hohen Synergien zu anderen Nutzungen zur Verfügung stehen, die sich für diese Einrichtungen besonders gut eignen. Stattdessen sollten in den leer

Ende August 2006 lagen noch keine verwertbaren Ergebnisse vor, die in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept und dessen Fachkapitel hätten eingearbeitet werden können.





### Zentrenkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk Stand August 2004

Die Weiterentwicklung des tertiären Sektors und speziell des Einzelhandels und des Ladenhandwerks mit einem Einzugsbereich von gegenwärtig knapp 200.000 Einwohnern soll mit Hilfe eines Netzes lokaler Zentren gefördert werden. Die Kaufkraftbindung von rund 89 Prozent sollte halten bzw. noch gestärkt werden, um die Kaufkraftabflüsse in konkurrierende Zentren zu bremsen mit dem Ziel, den Prozess langfristig umzukehren.

#### Ziele

Ziel des Zentrenkonzeptes ist

- \* eine Prognose für das Oberzentrum Hof vorzulegen, um
- \* den marktwirtschaftlich und städtebaulich vertretbaren Verkaufsflächenbedarf bis 2010 von knapp 2.400m<sup>2</sup> bis rund 8.200m<sup>2</sup> als Grundlage für die Verteilung von Standorten zu ermitteln und
- \* Handlungsanweisungen für städtebauliche, verkehrsplanerische und absatzpolitische Empfehlungen zur Attraktivitätssteigerung des Einkaufsstandorts vorzulegen.

Neben dem historischen Stadtkern wurden weitere fünf potenzielle Nahversorgungszentren ausgemacht, die als ausbaufähig bzw. als perspektivische Zentren klassifiziert wurden.

#### Standort 1: Stadtkern und Ost

Die Stärkung des Einkaufsbereiches Kernstadt sowie das ausbaufähige Nahversorgungszentrum Ost an der Christoph-Klaus-Straße 2 werden weiterverfolgt.

#### Standort 2: Nordwest

Als Alternative zum Standort 1: Köditzer Straße wird der Standort Leopoldstraße weiterverfolgt.

#### Standort 3: Westliche Mitte

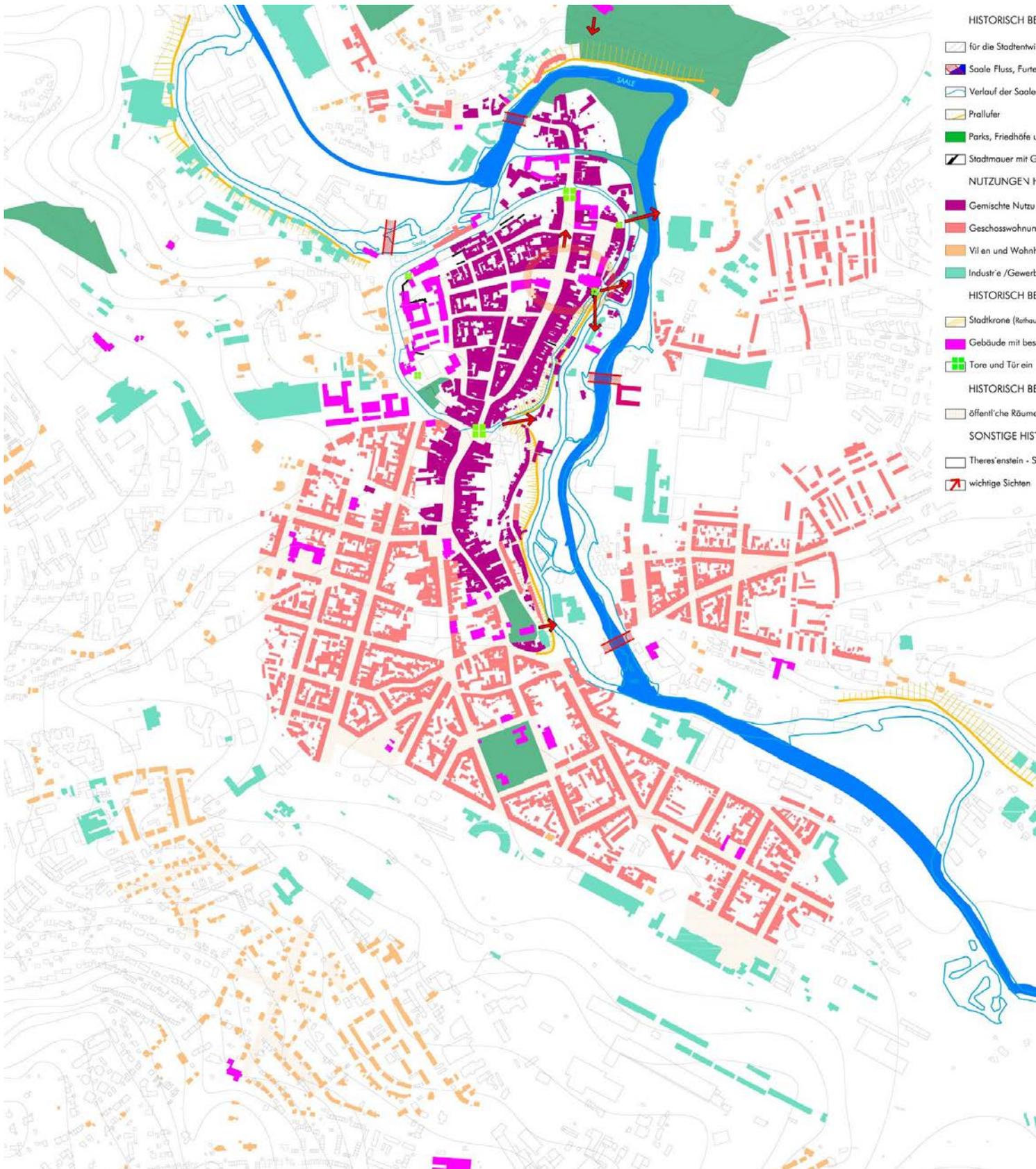
Das Nahversorgungszentrum 3: westliche Mitte soll auf Grund neuer Entwicklungen im Einzelhandelsangebot auf seine Notwendigkeit nochmals überprüft werden.

#### Standort 4: Südwest

Als Alternative zum Standort 4: Südwest sollen Flächen am Südring-Eppenreuther Straße diskutiert werden, in denen sich bereits eine Reihe von Einrichtungen des Einzelhandels und des Ladenhandwerks befinden.

#### Standort 5: Südost

Für den Standort 5: Südost als weitere Versorgungseinrichtung soll die Funktionsfähigkeit eines nahe gelegenen Selbstbedienungswarenhauses vertiefend überprüft werden.





## Städtebaulich-denkmalpflegerischer Werteplan Stand August 2006

Ziel ist, im „Städtebaulich-denkmalpflegerischen Werteplan“ die historischen Wurzeln deutlicher sichtbar werden zu lassen, um die Einmaligkeit und Eigenart der Stadt erhalten zu können. In Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sollen Qualitätsmerkmale zusammengestellt werden.

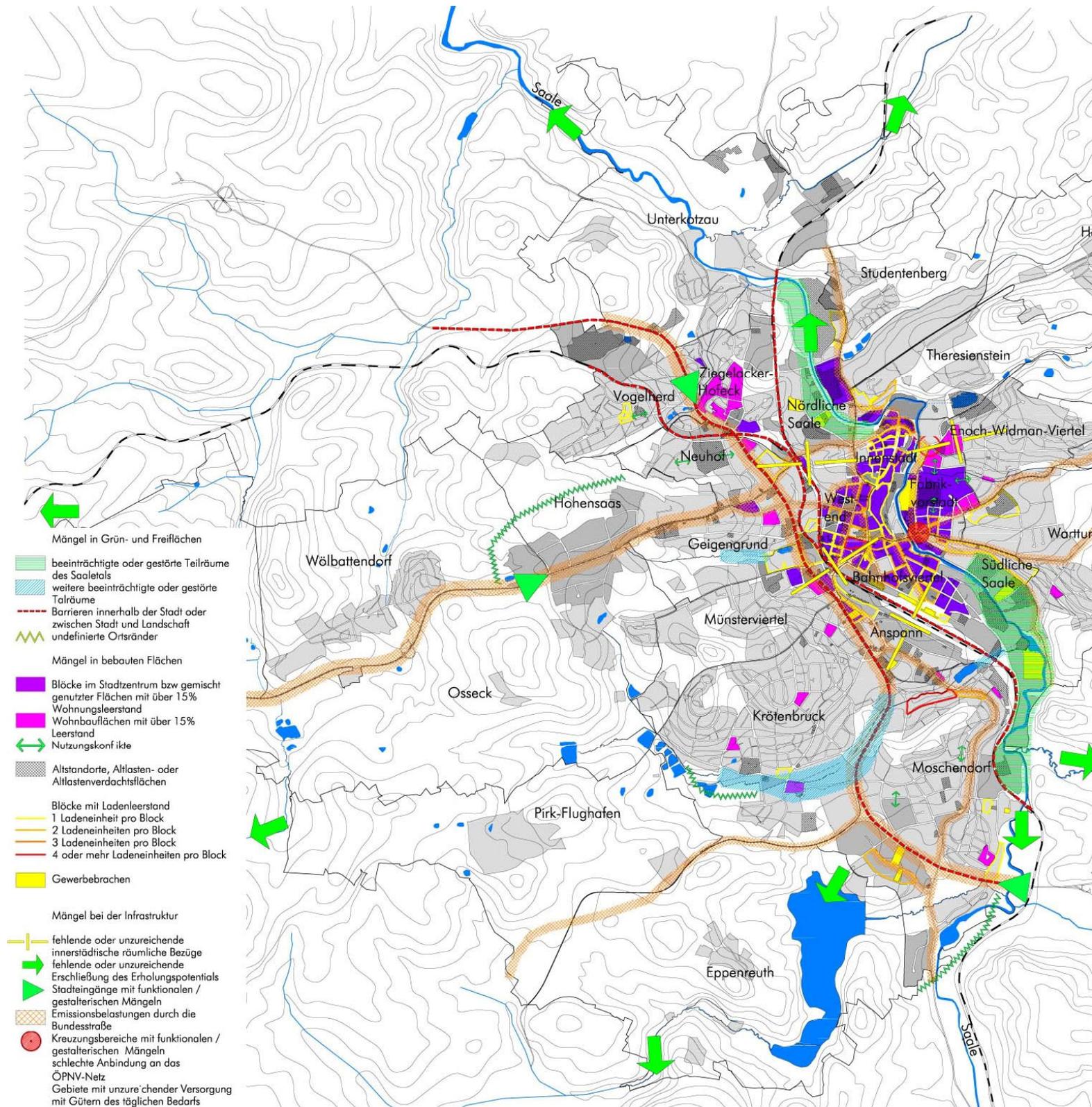
Topografie und Verkehrsnetz sind die Grundlage beim Entstehen einer Siedlung und spiegelt sich über die Jahrhunderte im Antlitz ihrer öffentlichen und privaten Gebäude wider. Aber auch in den Materialien, Formen, Farben und Proportionen der öffentlichen Freiräume sowie in den Oberflächen von Straßen, Gassen und Plätzen sind unverwechselbare Eigenheiten verborgen.

Die Gebäude einer Stadt sind „gebaute Geschichte“. Gestaltungselemente und Materialwahl richten sich nach deren Funktion und manifestieren ihre sozialökonomische Bedeutung. Sie lassen häufig Rückschlüsse auf das geistig-innovative Klima ihrer Eliten zu und dokumentieren baukünstlerische und technische Potenziale. In Hof ist zusätzlich der Erfindungsreichtum der Bürger bedeutsam, abzulesen an der Industriearchitektur und in den Straßenräumen der gründerzeitlichen Stadtviertel. Die Vielfalt historischer Werte wurden aufgenommen, analysiert und dokumentiert, um diese für Entscheidungen bei der Stadtentwicklung heranziehen zu können.

Durch Bestandsaufnahmen sollten die wichtigen städtebaulich-historischen Entwicklungsphasen der Stadt herausgefunden werden. Wertvolle historische Teilräume schließen neben dem Bauegefüge auch öffentliche Grün- und Freiflächen und den Stadtboden ein. Grenzen und Ränder zwischen historisch unterschiedlichen Bereichen sind zu benennen, zu beschreiben und räumlich darzustellen. Stadtgeschichte wird somit in den Quartieren ebenso wie in den Freiraumelementen und im Stadtboden lebendig. Die Ergebnisse werden in Karten dargestellt und beschrieben. Folgende Inhalte werden erarbeitet:

- \* Stadträumliche Struktur von Hof
  - Naturraum
  - Topographie und Geologie
  - Historische Verkehrswege in der Region
- \* Darstellung historisch bedeutender Entwicklungsphasen der Stadt Hof
  - Erste Hinweise zur Besiedelung
  - Die Stadtgründung
  - Die mittelalterliche Stadt
  - Die Stadt im 19. Jahrhundert
  - Gründerzeit, Jugendstil und Bauhaus
  - Hof ab 1945
- \* Die Stadt Hof im Jahr 2005
  - Topographie
  - Die Sächsische Saale, Bäche und Teiche: Nutzung und Gestaltung
  - Parks, Grün- und Freiflächen mit historischer Bedeutung
  - Die Nutzung der Quartiere
  - Die Art der Bebauung - quartiersbezogen
  - Die wesentlichen Baudenkmäler / Ensembles
  - Die wesentlichen Merkmale / Achsen / Sichten
  - Die Oberflächen der Straßen, Gassen und der Plätze – Typisierung

Die Ergebnisse des Städtebaulich-denkmalpflegerischen Werteplans Hof werden der Stadt nach Abstimmung mit dem BayLfD Ende 2006 übergeben.



## STÄDTEBAULICHE MÄNGEL

### GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

#### Beeinträchtigte und gestörte Teilräume des Saale - Tals

- \* Das durchgehende Band des Saale-Tals ist in einigen Abschnitten durch Gewerbegebiete und technischen Ausbau in der Nutzbarkeit für die Erholung eingeschränkt. Das Stadtbild einer Stadt am Fluss ist nicht mehr erlebbar. Für die Bewohner und Besucher der Stadt ist die Durchlässigkeit der Talränder für die Naherholung nicht gegeben. Die Verknüpfung mit anderen Freiflächen-Potenzialen fehlt.

#### Weitere beeinträchtigte und gestörte Talräume

- \* Die sieben Bachtälchen im Stadtgebiet sind in Teilen durch Bebauung und andere Nutzungen beeinträchtigt. Ihre ökologischen Funktionen sind gestört.

#### Barrieren innerhalb der Stadt und zwischen Stadt und Landschaft

- \* Sie stören die Zugänglichkeit innerhalb der Stadt, verhindern Verknüpfungen und erschweren die Durchlässigkeit und Orientierung.

#### Undefinierte Stadtränder

- \* In einigen Stadtvierteln entwickelt sich die Bebauung ohne Struktur in die freie Landschaft. Erkennbare Stadtränder fehlen.

Bei den historischen Freiflächen wurden weitere Mängel festgestellt:

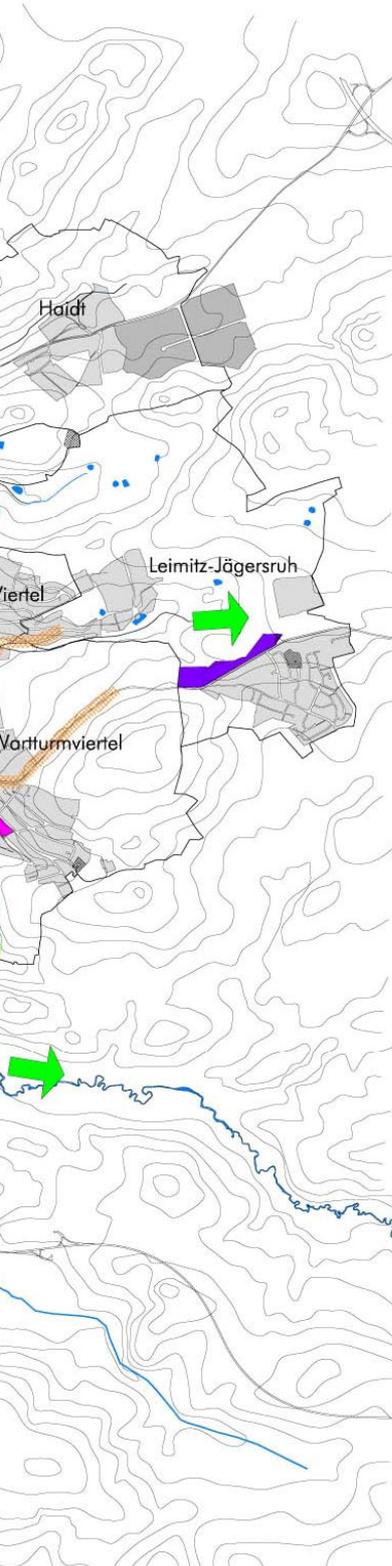
- \* Wichtige Elemente der Stadtentwicklung sind teilweise im Stadtbild nicht mehr ablesbar, wie zB der Stadtgraben / Sigmundgraben. Sie sind ihre Bedeutung entsprechend nicht entsprechend genutzt, wie zB der St.Lorenz-Friedhof.

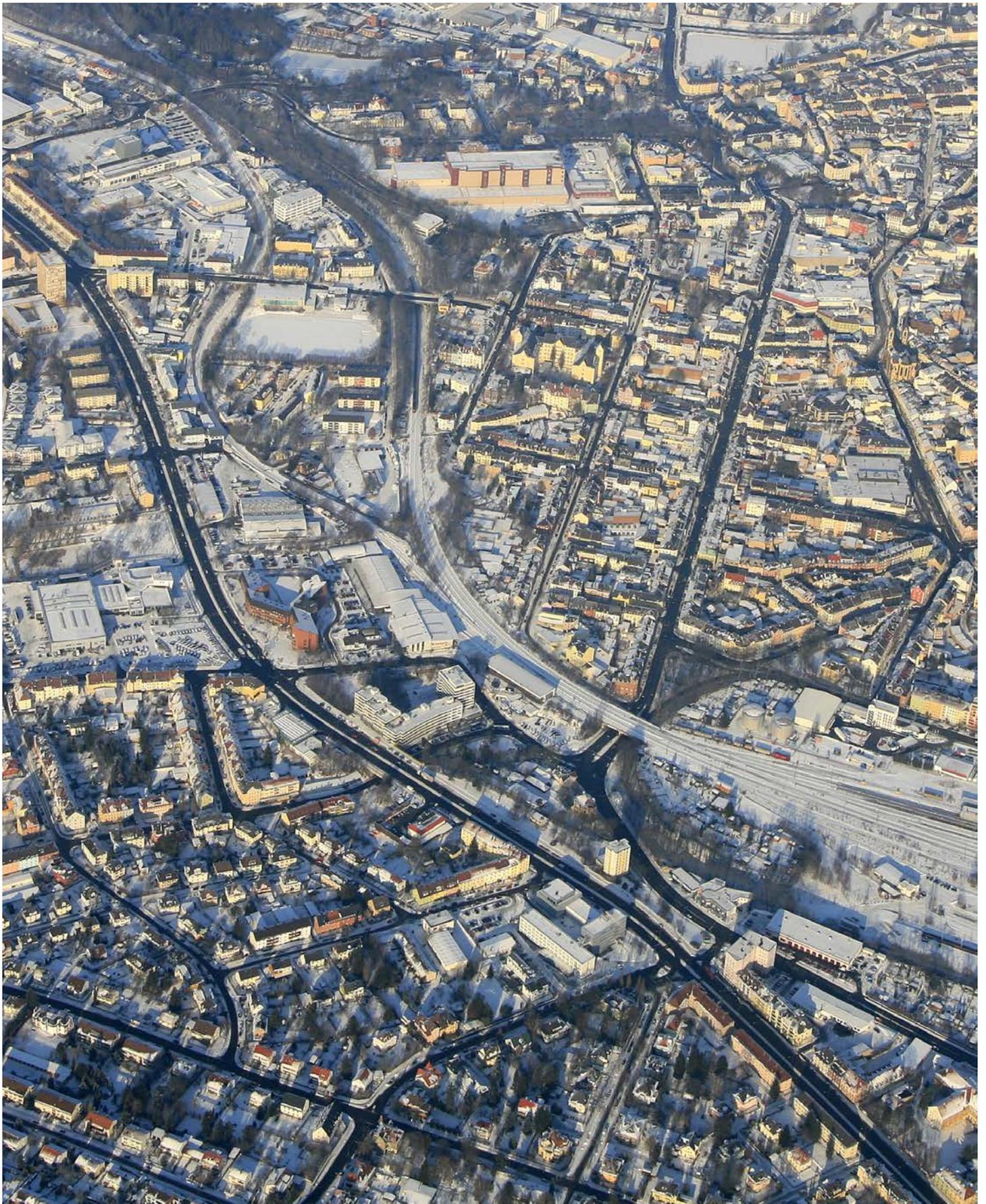
Auch bei den privaten Freiflächen sind Mängel erhoben worden:

- \* Wohnumfeld: Der Grad der Versiegelung und die Überbauung vieler Höfe der Gründerzeitviertel, die von ihrer Funktion her potentielle Standorte für Gärten sind.
- \* Historischer Villengärten aus der Gründerzeit wurden durch Grundstücksteilungen und Bebauung zerstört.

#### Emissionsquellen Bundesstraßen

- \* Mehrere grüne Ränder von Wohngebieten werden durch Lärm, Abgase, Schwebstoffe und Erschütterungen von der Bundesstraße 15 bzw 173 in ihrer Nutzbarkeit stark eingeschränkt.
- \* Mehrere Talauen im Westen der Stadt werden dramatisch durch die Bundesstraßen zerschnitten. Das Landschaftsbild ist beschädigt und stark gestört.
- \* Die BAB ist eine starke Barriere für Naherholung, Tiere und Pflanzen.





Die Ernst-Reuter-Straße, die Bahnleiße und die Marienstraße

## BEBAUTE FLÄCHEN

Städtebauliche Mängel auf besiedelten Flächen sind, mit wenigen Ausnahmen, über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Eine Konzentration städtebaulicher Mängel ist im Stadtkern und in den angrenzenden Stadtvierteln, entlang der Ernst-Reuter-Straße und im Saale - Tal auszumachen.

### Stadtkern und gründerzeitliche Erweiterungen

#### Wohnungsleerstand

\* Im historischen Stadtkern und in den angrenzenden Stadtvierteln Westend, Bahnhofsviertel und Fabrikvorstadt häufen sich Wohnungsleerstände. In der überwiegenden Zahl der Blöcke stehen mehr als 15%, gelegentlich mehr als 20% des Wohnungsbestandes leer. Die Gründe dafür liegen insbesondere am Zustand der historischen Gebäude und bei der mangelnden Ausstattung von Wohnungen sowie im Wohnumfeld. Trotz der privilegierten Lage im Stadtgefüge entspricht ein Großteil der leerstehenden Einheiten nicht mehr den erforderlichen Standards für attraktives Wohnen. Vielfach sind Innenhöfe als Freiflächen kaum nutzbar, dienen dem ruhenden Verkehr und sind häufig versiegelt.

#### Laden - Leerstand im historischen Stadtkern

\* Trotz vieler, ausgezeichneter 1a- und 1b-Lagen stehen im Stadtkern Läden leer. Mit rund 30% am gesamten Geschäftsflächenbestand ist der zentrale Stadtteil am stärksten von Leerstand betroffen.

\* Auf den Hauptgeschäftsbereich zwischen Lorenzkirche, Altstadt und Neustadt bis zum Sigmundgraben entfällt immerhin noch ein Anteil von rd 25% nicht genutzter Ladeneinheiten.

\* Die Situation verschärft sich noch erheblich in Streu- und Nebenlagen. Ungenutzte Geschäftsflächen erreichen in diesen Gebieten einen Anteil von bis zu 70 Prozent.

#### Die öffentlichen Räume

\* Schwächen liegen insbesondere bei den zu starken Verkehrsbelastungen in den engen Straßen des Zentrums. Die Fußgängerzone „Altstadt“ wird durch den Busverkehr gestört.

\* Innerstädtischen Grünflächen mit räumlichen Verknüpfungen zu angrenzenden Stadtvierteln sind vielfach nicht vorhanden, gelegentlich sind sie beeinträchtigt.

\* Die Aufenthaltsqualität in den Stadtvierteln der Innenstadt lässt erhebliche Wünsche an den Komfort und die Bequemlichkeit offen; gelegentlich ist sie ausgesprochen kontraproduktiv für die 1a-Lagen.

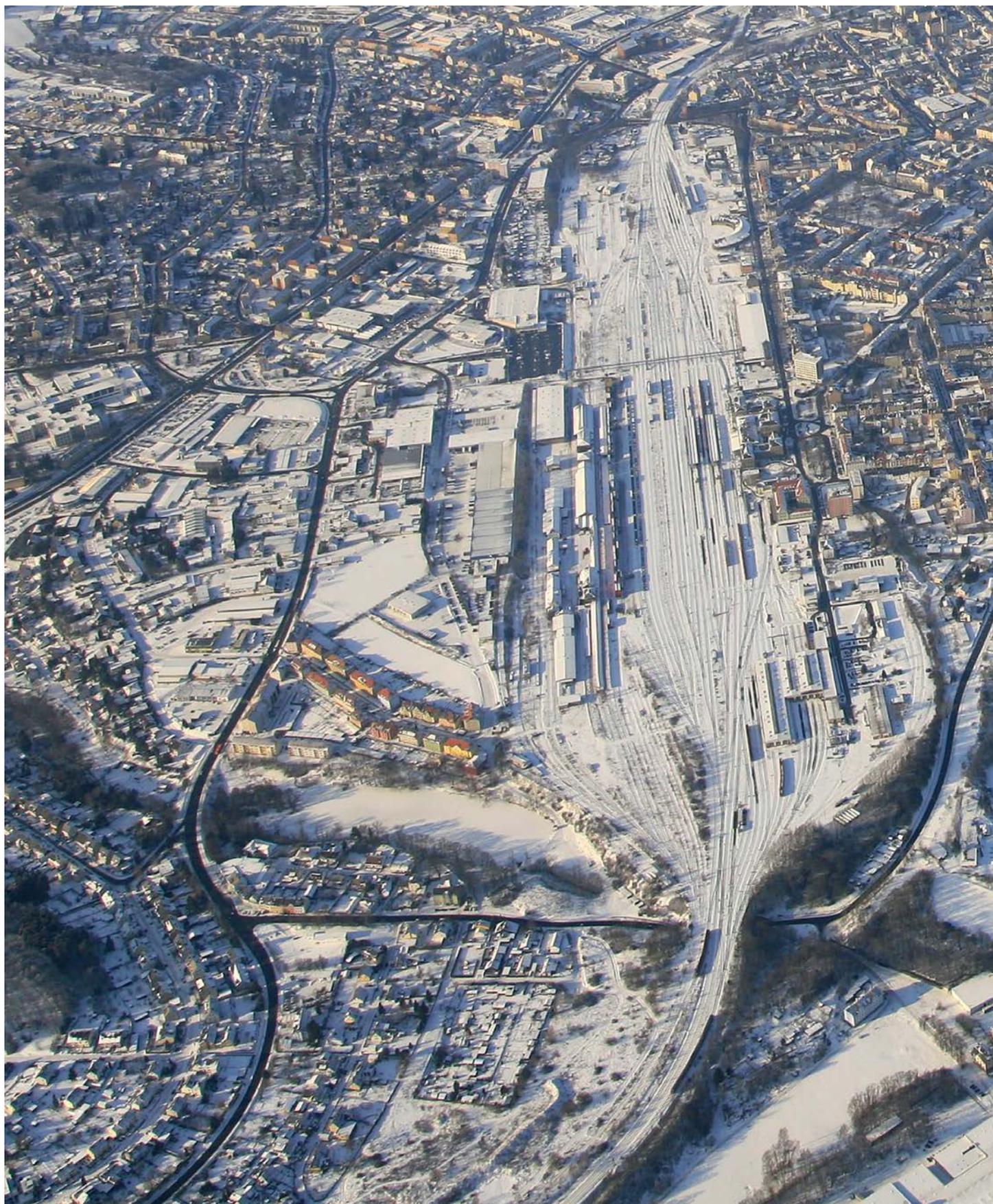
\* Das Stadtmobiliar sollte erneuert werden.

### Ernst-Reuter Straße

#### Barrierewirkung

\* Die Ernst-Reuter-Straße ist eine erhebliche Barriere zwischen dem Dienstleistungsmagnet Stadtkern im Osten und den Stadtvierteln Krötenbruck, Münsterviertel, Geiengrund und Neuhof im Westen. Verstärkt wird die Trennwirkung noch durch die zur Saale und der Hauptverkehrsstraße parallel verlaufende, kaum überbrückbaren Bahnanlagen.

\* Alle Wegebeziehungen zwischen den lokal und regional wichtigen, öffentlichen Einrichtungen und dem Dienstleistungsschwer-



Das Bahnhofsgelände und Anspann

punkt „Historischer Stadtkern“ sind als mangelhaft einzustufen.

#### Straßenraum / Kreuzungen

- \* Der gesamte, mehr als 5km lange Straßenraum Ernst-Reuter-Straße, seine bauliche Fassung und insbesondere deren überdimensioniert entworfene Kreuzungen sind unbefriedigend ausgebaut.
- \* Trotz der Vielzahl öffentlicher Einrichtungen mit starkem Publikumsverkehr muss der Straßenraum ohne jegliche Aufenthaltsqualität auskommen. Die Fahrspuren sprengen den innerstädtischen Maßstab.
- \* Attraktiv gestaltete Stadteingänge insbesondere im Süden, aber auch im Norden und Westen sind nicht zu finden; sie fehlen schlicht. Funktional wird die Hauptverkehrsachse ausschließlich als Durchgangsstraße erlebt und Fremde werden an den Schönheiten der Stadt vorbeigeleitet. Die Verkehrsführung über die Hans-Böckler-Straße ist verwirrend.
- \* Die Orientierungsmöglichkeiten für Verkehrsteilnehmer an den Kreuzungen sind ausgesprochen schwierig.

#### Emissionsbelastungen

Von den Bundesstraßen gehen auf die angrenzenden Stadtviertel starke Emissionsbelastungen aus. Davon sind besonders Flächen mit hohem Anteil an Wohnnutzung betroffen. Aktuelle Daten fehlen jedoch. Lediglich eine Untersuchung über Lärmbelastungen durch Straßenverkehr ist erstellt, die auf Hochrechnungen basiert. Lärmmessungen und Untersuchungen über die Feinstaubbelastungen oder anderer Emissionen liegen nicht vor.

#### Weitere Wohnbauflächen

- \* Städtebauliche Mängel beim Wohnungsbau konzentrieren sich auf Geschosswohnungsbauten und auf die Bebauung an den Siedlungsrändern. Die am stärksten betroffenen Stadtviertel sind Ziegelacker-Hofeck, das Enoch-Widmann-Viertel bzw die Fabrikvorstadt um die Unternehmen entlang der Fabrikzeile.
- \* Einige Stadtränder sind unbefriedigend gestaltet: in Krötenbruck zwischen den Geschosswohnbauflächen am Südring und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet, im Stadtviertel Studentenberg und im Vogelherd hin zur nordwestlichen Stadtgrenze.

#### Gemischt genutzte Flächen

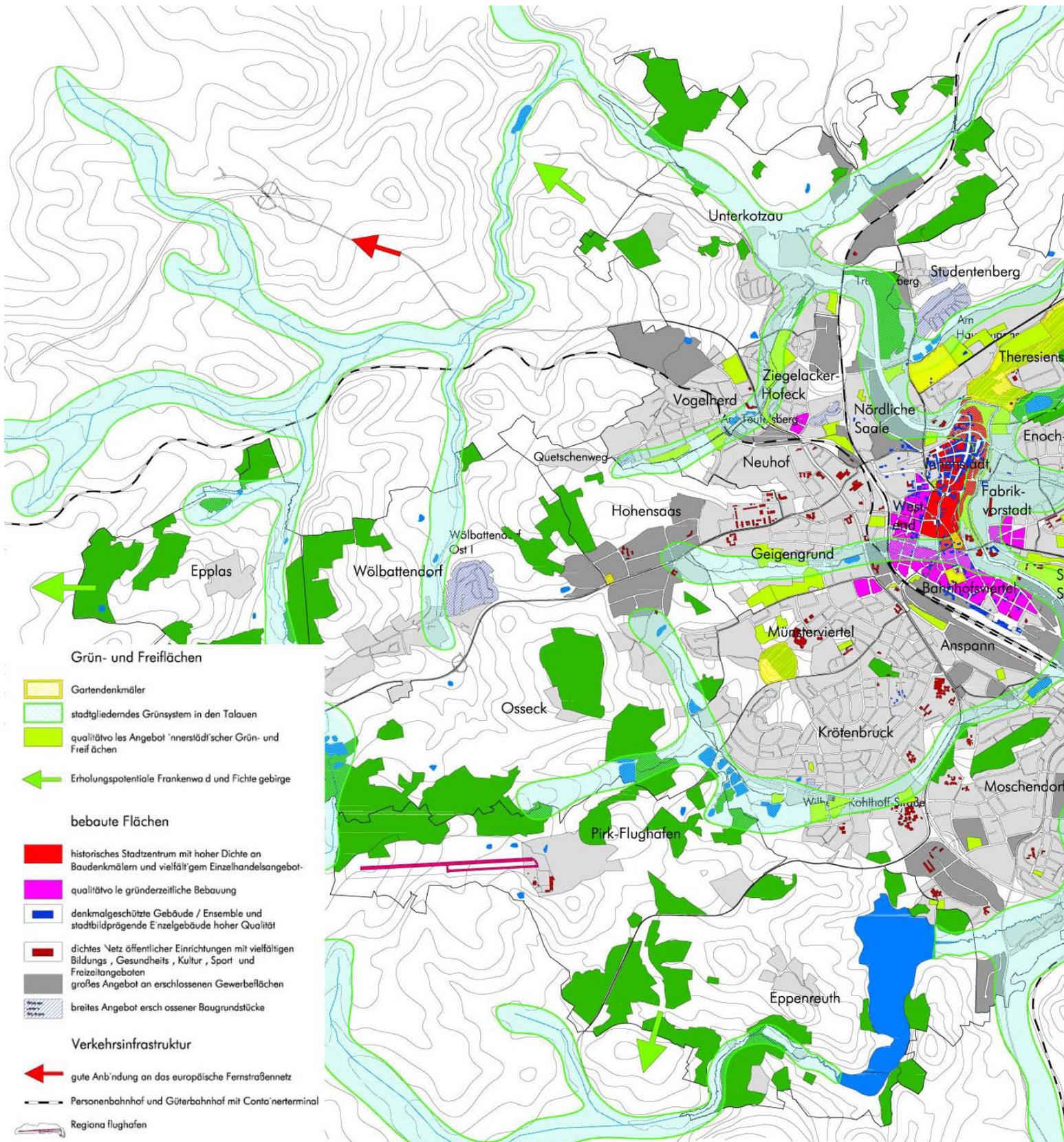
- \* In mehreren Stadtvierteln sind Nutzungskonflikte zwischen den seit langem bestehenden, historischen Industrie- und Gewerbebetrieben und der Wohnbebauung zu identifizieren. Lärm-, Abgase und Schwebstoffe beeinträchtigen das Wohnen. Die Folge ist hoher Wohnungsleerstand in den an Betriebe angrenzenden Wohngebieten.

#### Gewerbebrachen

- \* Bestens erschlossene, innenstadtnahe Gewerbeflächen an der Fabrikzeile liegen seit längerer Zeit brach.

#### Verkehrsinfrastruktur

- \* Gut nutzbare Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen Zentrum und den Stadtvierteln fehlen. Insbesondere zu den wichtigen öffentlichen Einrichtungen wie zu den Fachhochschulen, zum Theater, zur Freiheitshalle oder zum Krankenhaus, abseits der Hauptverkehrsstraßen geführt, fehlen diese, sind lückenhaft oder sie sind nur unzureichend ausgebaut.



## STÄDTEBAULICHE WERTE

### GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Die landschaftliche Lage im bayerischen Vogtland, von Mittelgebirgen umgeben auf vielfältigem geologischen Untergrund, bietet reizvolle landschaftliche Besonderheiten mit guten Erholungsmöglichkeiten im Frankenwald, Fichtelgebirge und Erzgebirge. Die letzten Bergausläufer reichen bis in die Stadt hinein und werden vom Saale-Tal durchzogen. Die dynamische Topografie bereichert die Stadtlandschaft und bietet Orientierung: mit vielen Ausblicken von Hügelkuppen auf die Stadt.

Die sächsische Saale mit ihren zahlreichen Nebenbächen und Teichen ist ein die Stadt gliederndes Grünsystem, in Teilen landwirtschaftlich genutzt und mit Erholungseinrichtungen versehen. Historisch bedeutsam ist, dass die Stadt Hof an einer Furt durch die Saale entstanden ist.

Das Angebot an städtischen Grün- und Freiflächen ist von guter Qualität, über das ganze Stadtgebiet verteilt und reichlich dimensioniert. Eine Besonderheit bilden die zahlreichen historischen Grün- und Freiflächen, die aus dem Mittelalter und der Gründerzeit stammend, noch heute sehr geschätzt werden. Herausragend ist dabei eine Anzahl vieler verschiedener attraktiver kleiner Parks, die heute als Stadtpark Theresienstein zusammengefasst sind und einer Großstadt wohl anstehen würden. Große Landschaftsschutzgebiete und zahlreiche Biotope stehen für ein hohes ökologisches Potenzial.

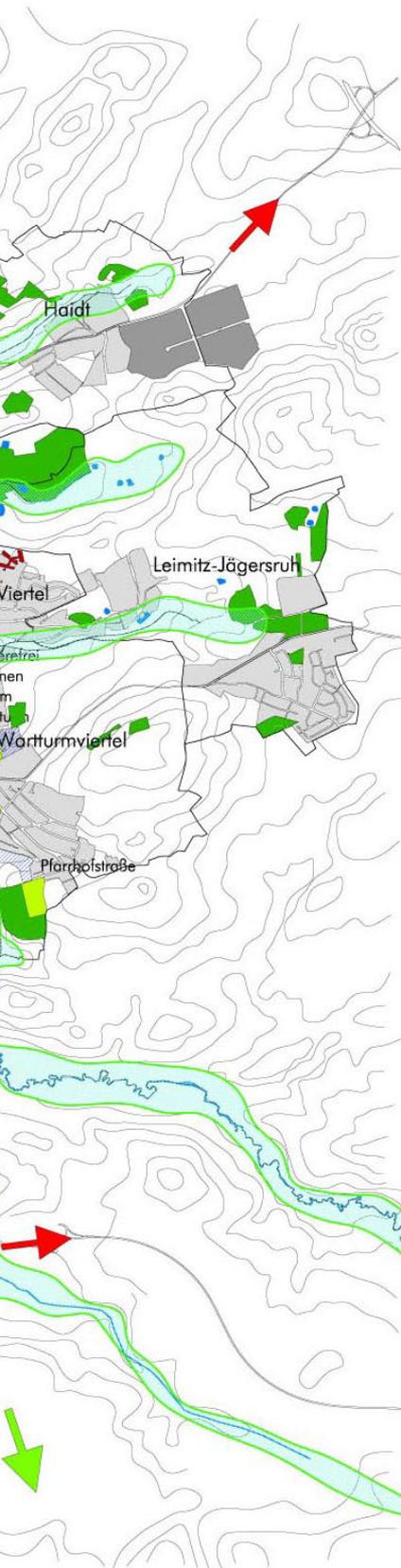
### BEBAUTE FLÄCHEN

Die städtebaulich-ästhetischen Werte konzentrieren sich auf wenige Flächen im Kern der Stadt. Auf relativ kleinem Raum stehen sehr attraktiv baugestalterische Werte aus allen Phasen der Stadtentwicklung zusammen - von der ausgehenden Gotik über die Renaissance, den Klassizismus bis zum Jugendstil- und überhöhen einander. Der tief verwurzelte, kulturelle Hintergrund einer durch die hohe Handwerkskunst der Textilegestaltung inspirierten Bürgerschaft äußert sich in diesen Bereichen in vielfältigen kulturellen und baulichen Ausprägungen.

Im wertvollsten und gegen Eingriffe besonders empfindlichen Gefüge der Stadt gibt es mehrere Schwerpunktgebiete, die gefährdet sind und an denen der Stadtumbau einsetzen müsste. Die Bemühungen um die dringliche Stadtreparatur müssten dort verstärkt und zielstrebig begonnen werden. Durch nachhaltig angelegte Aufwertungsmaßnahmen könnten in den sensibelsten Teilen der Stadt mit großer Breitenwirkung deutliche Akzente der Revitalisierung und des Neuanfangs gesetzt werden.

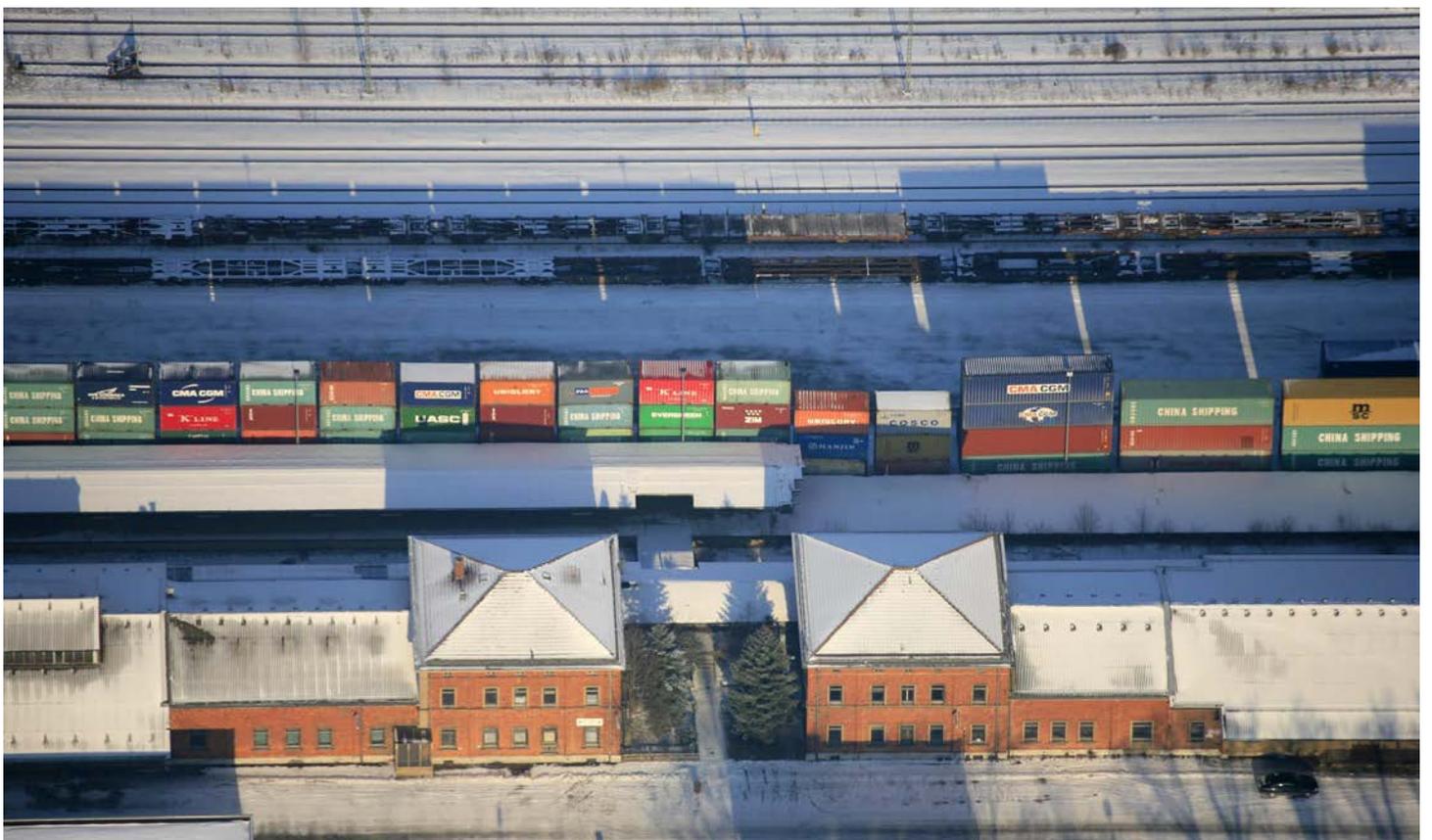
#### Stadtkern und gründerzeitliche Erweiterungen Kulturelle Werte

Hof hat einen einmaligen und individuell gestalteten Stadtkern. Die noble, vornehme und zurückhaltend gestaltete klassizistische Bebauung aus dem Biedermeier ist wegen seiner Geschlossenheit in Bayern einmalig. Von großer Bedeutung sind aber auch die Stadtviertel mit ihrer Bebauung aus der vitalen Aufbruchstimmung der Gründerzeit. Der Stadtkern ist bedeutend und von hohem Wiedererkennungswert. Die nach dem Stadtbrand von 1823 auf mittelalterlichen





Der historische Stadtkern von Westen mit Marienstraße, Altstadt, Saale und Fabrikvorstadt



Bahnhofsgebäude und Gleisanlagen

Grundmauern wieder errichteten Stadthäuser bilden aufgrund der Topographie -Hügelsporn in der Altstadt und schiefe Ebene in der Neustadt- spannende, abwechslungsreiche und großzügige öffentliche Räume mit überraschenden Blickbeziehungen innerhalb des baulichen Gefüges. Spannende Sichten in das Tal der Saale werden frei gegeben. Bis auf wenige Ausnahmen um die Bayreuther Straße, um Gewerbe- und Industriebauten der Brauereien und um die historischen Textilunternehmen konzentriert sich der wertvolle Baubestand auf den Stadtkern mit seinen Erweiterungen. Der weitaus größte Teil der wertvollen, unter Denkmalschutz gestellten Gebäude in der Stadt sind hier zu finden. Einzelgebäude wie der Friedrich Bürklein-Bahnhof an der Poststraße oder Fabrikantenvillen an den westlichen Rändern am Schützenweg bereichern darüber hinaus den Stadtkern zusätzlich. Das Saaletal, der Friedhof an der Plauener Straße und der Theresienstein mit seinen bedeutenden Bau- und Gartendenkmälern sind attraktive öffentlichen Grünflächen im bzw am Rande des Stadtkerns. Sie runden das Bild einer besonders wertvollen, kultivierten und gediegenen Stadt in Nordost-Oberfranken ab.

Zu den herausragenden baulich-kulturellen Werten der Stadt sind neben dem Theater und den Hofer Symphonikern in besonderem Maß die beiden Hochschulen zu zählen. Sie gilt es zu weiter zu stabilisieren, auszubauen und das studentische Leben verstärkt und deutlich durch Maßnahmen im historischen Stadtkern zu verankern.

Wirtschaftliche Werte im Stadtkern und in den gründerzeitlichen Erweiterungen

Die ökonomischen Werte im Einzelhandel und im Ladenhandwerk mit ihren 1a- und 1b-Lagen liegen im Wesentlichen im historischen Stadtkern -Altstadt und Ludwigstraße-. Zur „Einkaufsinnenstadt“ (nach Zentrenkonzept) gibt es keinen Alternativstandort mit vergleichbar hohen Synergien und Qualitäten. Der gesamtstädtische Einzugsbereich, der weit in die Region reicht, der Branchen- und Betriebsgrößenmix, die Tiefe des Sortiments, die differenzierten Preissegmente sowie die Vielzahl der Komplementärnutzungen bedeutet wirtschaftliche Werte, die unbedingt erhalten und durch ergänzende Maßnahmen gestützt und ausgebaut werden müssten.

## Werte beim Hochbau

### Der Geschosswohnungsbau

Zwischen dem historischen Stadtkern, den Bahnanlagen und der Ernst-Reuter-Straße wurden an der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert im Westend, im Bahnhofsviertel und in der Fabrikvorstadt Straßengevierte mit hochwertiger, geschlossener Blockrandbebauung errichtet, die den Quartieren ihre unverwechselbare, eindrucksvolle Atmosphäre und ihren städtisch-gestalterischen Charme verleihen. Die Fassaden der Gebäude wurden mit klassifizierenden Stilelementen, mit Elementen des Neubarock, der Neurenaissance, des Art Déco und des Jugendstils geschmückt und bereichern gestalterisch zusammen mit den Fabrikantenvillen an den Rändern des Stadtkerns das Stadtbild in erheblichem Maß. Neben der Hauptnutzung Wohnen sind besonders Geschäfte zur Versorgung der Bevölkerung, das Ladenhandwerk, die Gaststätten und bedeutende Schulbauten wie das Schiller-Gymnasium oder die Sophienschule zu finden.

Geschosswohnungsbauten der 20er und 30er Jahre, die teils in offener, teils in geschlossener Bauweise errichtet sind, schließen sich an die gründerzeitlichen Viertel an.

Diese Quartiere haben ebenfalls hohe stadträumliche und architektonische Qualitäten, attraktive Wohngebäude und ein bedeutendes Freiflächenpotential, mit dem ein besonders attraktives Wohnumfeld entstehen könnte.

## Werte beim Verkehr

### Wertvolle Straßen- und Platzräume

Die Stadt ist über drei Bundesautobahnen und über zwei Bundesstraßen hervorragend an das regionale und das nationale Straßennetz angebunden.

Ein Containerterminal am Hauptbahnhof mit allen Verbindungen zum Europäischen Schienennetz garantiert darüber hinaus beste Möglichkeiten des Warenaustausches. Nach den Zielen von Stadt und dem Unternehmer soll der Standort noch ausgebaut werden.

Der Flughafen Hof-Plauen, der ebenfalls kurz vor seinem weiteren Ausbau steht, wird insbesondere für Geschäftsreisende der Region noch schnellere und komfortablere Verbindungen mit den nationalen und internationalen Wirtschaftszentren ermöglichen und die Region Hochfranken weiter stabilisieren.

Die Stadt ist im Verhältnis zu ihrer Größe reich an bedeutenden Straßen und Platzräumen, die Zeugnisse großer formaler Individualität sind und die im Erscheinungsbild der Stadt für Abwechslung sorgen und viele Aha-Effekte haben. Sie werden gesäumt von der nebenstehend beschriebenen Bebauung. Hinzu kommen noch kleinere Straßensegmente um die Bayreuther Straße, in denen die Idee der Gartenstadt besonders anziehend umgesetzt wurde. Sie sind von besonderem Wert und sie sind besonders zu pflegen.