UNTERSUCHUNGSBERICHT Stadtsanierung in Hof

Vorbereitende Untersuchungen für den Bereich „Biedermeierviertel“

Sanierungsgebiet VII Biedermeierviertel

karlheinz beer | architekt bda und stadtplaner | moltkestraße 8 | 92637 weiden | t. 0961 38819432 | mail@beerarchitekt.de

oberprillerarchitekten | jakob oberpriller | architekt bda dasl dwb | sttadtplaner energieberater sigeko |
am schöllgraben 18 | 84187 hörmannsdorf | t. 08702 91480 | mail@oberprillerarchitekten.de

UNTERSUCHUNGSBERICHT Stadtsanierung in Hof

Vorbereitende Untersuchung für das Untersuchungsgebiet „Biedermeierviertel“

Sanierungsgebiet VII Biedermeierviertel

Auftraggeber:

Stadterneuerung Hof GmbH
Sanierungsträger der Stadt Hof
vertreten durch Dipl.-Kfm. Jean Petrahn
Unterkotzauer Weg 25
95028 Hof

Bearbeitung

Arbeitsgemeinschaft Beer / Oberpriller

Karlheinz Beer
Architekt BDA und Stadtplaner
Moltkestraße 8
92637 Weiden
T. 0961 38819432
mail@beerarchitekt.de

oberprillerarchitekten
Jakob Oberpriller
Architekt BDA DASL DWB
Stadtplaner Energieberater SiGeKo
Am Schöllgraben 18
84187 Hörmannsdorf
T. 08702 91480
mail@oberprillerarchitekten.de

Die Bildrechte liegen bei oberprillerarchitekten, sofern nicht anders angegeben.

Stand: 27.10.2020

Inhalt

1. Einleitung

Aufgabenstellung 5
1.1 Sichtung der Datenlage und Begehung des Gebietes 6
1.2 Beschreibung der Ausgangssituation 7

2. Darstellung der städtebaulichen Ziele

2.1 Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung 17
2.2 Fachplanung – formelle Planung 18
2.3 Fachplanung – informelle Planung 20

3. Bestandsanalyse/ Aufnahme der vorhandenen Strukturen 23
3.1 Grundstücksangaben 28
3.2 Gebäudekataster 30
3.3 Analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse 42
3.4 Beschreibung der städtebaulichen Werte und Missstände 60
3.5 Zusammenfassung 65

4. Erstellung eines integrierten Entwicklungs- und Handelskonzepts
4.1 Sanierungsziele 66
4.2 Maßnahmenplan 79
4.3 Priorisierung der Maßnahmen innerhalb des Gesamtkonzepts 80
4.4 Zusammenfassung 84

5. Zeitschiene, Kosten- und Finanzierungsübersichten
5.1 Zusammenstellung und zeitlicher Ablauf der Maßnahmen, Grobkosten 85

6. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen
6.1 Quartiersspaziergang 87
6.2 Bürgerbeteiligung über Fragebögen 90

7. Kommunikation 94

8. Sanierungsrechtliche Beurteilung 97
8.1 Umfassende Beurteilung der Ergebnisse nach BauGB 97
8.2 Empfehlung und Begründung des Verfahrens 98
8.3 Vorschlag für ein abzugrendes Sanierungsgebiet, Formulieren eines Satzungstexts 99
8.4 Amtliche Bekanntmachung 104

Anhang

Bericht zur Satzung „Sanierungsgebiet VII – Biedermeierviertel“ 108

Gebäudekataster

1. Einleitung

Aufgabenstellung

Die Stadt Hof hat im Bereich der nördlichen Kernstadt die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB beauftragt. Ziel ist die Ausweisung eines neuen Sanierungsgebietes im historischen Biedermeierviertel, um vorhandene städtebauliche Missstände zu beseitigen und das Quartier entsprechend seinem hohen Potential für ein innerstädtisches Viertel mit einer urbanen Nutzungsmischung zu entwickeln.
Der im Jahr 2011 erstellte Rahmenplan „Stadtteilkonzept Kernstadt“ formuliert eine gesamtperspektivische Betrachtung der Kernstadtentwicklung in den kommenden 10 bis 15 Jahren. Ein wichtiges Ziel ist die Stärkung der verschiedenen Funktionen wie Aufenthalt, Dienstleistung, Handel, Gewerbe, Arbeiten und Wohnen im Biedermeierviertel. Das Quartier zeichnet sich durch eine nahezu vollständig erhaltene Baustruktur mit kleinen zwei- bis dreigeschossigen Häusern aus der Zeit des Biedermeiers aus, die dem Quartier eine angenehm beschauliche, historische Atmosphäre verleiht. Die Fußgängerzone Karolinenstraße bietet mit ihren kleinen Läden sowie einigen Restaurants und Kneipen Potential für eine hohe Aufenthaltsqualität in dem Quartier.
Trotz der großen Qualitäten leidet das Biedermeierviertel unter erheblichen Sanierungsrückständen und Leerständen sowohl in Gewerbe- als auch in Wohnräumen. Bislang ist es noch nicht gelungen diesen Bereich der Innenstadt für neue Bevölkerungsschichten zu erschließen. Gründe hierfür liegen in der relativen Enge der Wohnungen und einer ungeordneten Überbauung der Hinterhöfe. Die Sanierungsrückstände resultieren aus den beengten Grundrissen, der schlechten Belichtung und unzureichenden Frei- und Grünräumen. Aufgrund dessen besteht unmittelbarer Handlungsbedarf, das Gebiet durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen aufzuwerten und das vorhandene Potential zu nutzen, um das Viertel als attraktives urban durchmischtes Quartier in seinem Bestand zu sichern und weiterzuentwickeln.
Zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Biedermeierviertel“ waren Vorbereitende Untersuchungen im Bereich der „Nördlichen Kernstadt“ gemäß § 141 BauGB durchzuführen, um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung sowie die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse zu gewinnen. Weiterhin waren Handlungsempfehlungen und ein Maßnahmenkonzept mit einer Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes zu erarbeiten. Wichtige Voraussetzung für die Vorbereitenden Untersuchungen war der Abgleich der Vorarbeiten zu den im Untersuchungsraum bereits bestehenden Sanierungsgebieten I, II, III, IV und VI, welche aus unterschiedlichen Jahrzehnten stammen und demnach jeweils von anderen Voraussetzungen ausgegangen sind. Der Bereich des Biedermeierviertels war auf seine Ausgangsbedingungen für einen möglichen künftigen Satzungsbereich hin zu untersuchen. Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes ist im Folgenden dargestellt.
Die geplanten Nutzungsänderungen in der Neustadt wurden in die Überlegungen mit einbezogen: Die Ansiedlung der Volkshochschule Hof Land am Maxplatz und die Erweiterung des Rathauses um ein Gebäude (Techn. Rathaus).
Der Themenbereich Verkehr wurde aufgrund des Umfangs und seiner Wichtigkeit von einem externen Büro bearbeitet und die Ergebnisse sind in die Vorbereitenden Untersuchungen eingeflossen.

Der vorliegende Untersuchungsbericht stellt eine Zusammenfassung der Analyseergebnisse und Vorbereitung für die Ausweisung eines möglichen Sanierungsgebietes „Biedermeierviertel“ dar.

1.1 Sichtung der Datenlage und Begehung des Gebietes

Um die Ausgangssituation der Sanierung beschreiben zu können wurde die Lage im Stadtgrundriss, die wirtschaftliche, demographische, soziale und strukturelle Situation der Gesamtstadt und des Quartiers nach Datenlage und Inaugenscheinnahme erforscht. Dazu wurden auch bereits vorhandene Untersuchungen gesichtet und ausgewertet.

Im Folgenden ist eine Auswahl der gesichteten Unterlagen aufgelistet:

Kooperation im Quartier zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien (KIQ)
Ein Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wahnungs- und Städtebau (ExWbSt)“ des Bundesministeriums für Unweit, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit (BMUB; vormals BMVBS) betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

- Bebauungsplan „Biedermeierviertel“ v. 03.04.2017

- Generalverkehrsplan, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft, 2009-2011

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Baudenkmäler, Stand 26.07.2018

- Statistik kommunal 2017 Kreisfreie Stadt Hof 09 464 Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Bayerisches Landesamt für Statistik

- Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2018

- Regionalplan Oberfranken-Ost

- Bewohner- und Unternehmensdaten, Stadt Hof

- Stadt Hof a. d. Saale, Verkehrsuntersuchung Biedermeierviertel, 09.10.2017
Brenner BERNARD Ingenieure GmbH

- Zentrenkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in der Stadt Hof Okt., 2011, GMA Beratung und Umsetzung, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Dresden

- Stadt Hof, Integriertes Stadtenwicklungskonzept, November 2006

- Rahmenplan „Stadtteilkonzept Kernstadt“ für die Stadt Hof, UmbauStadt Urbane Konzepte , Stadtplanung, Architektur Weimar; CIMA Beratung + Management GmbH München

- Stadt Hof an der Saale, Verkehrsuntersuchung Biedermeierviertel, 07.11.2019
Brenner BERNARD Ingenieure GmbH

Bei Begehungen des Gebiets wurde neben einer Gesamtschau insbesondere folgende Aspekte genauer betrachtet:

- Nutzungen: Wohnen - Gewerbe

- Leerstände

- Bauzustand der Gebäude

- Belichtung der Gebäude

- Straßenräume

- Verkehr

- Parkierung

- Innenhöfe, Nutzung, Nutzbarkeit

- Vorbereiche

- Beläge

- Grün

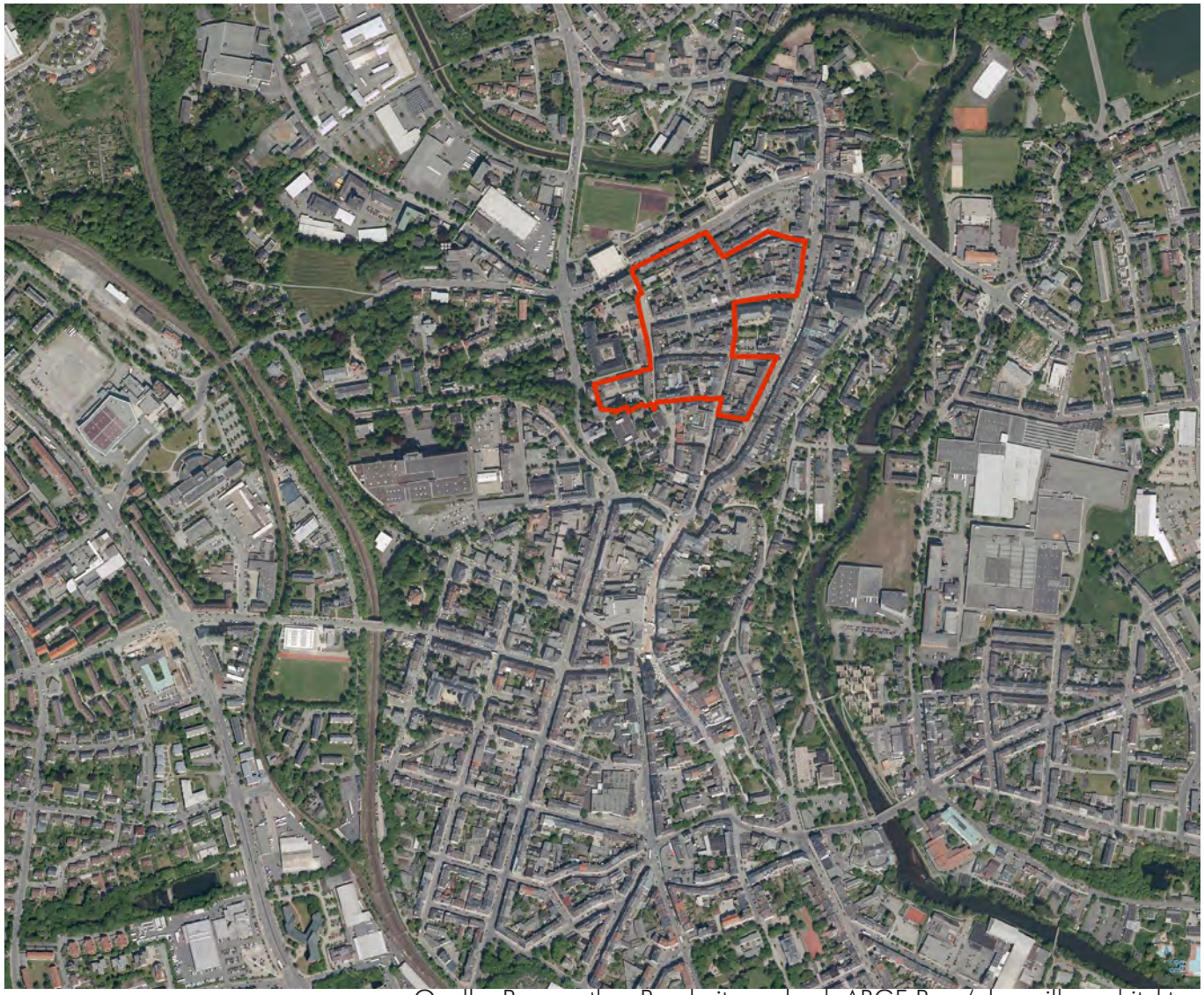
- Topographie

Aus den Erkenntnissen der Sichtung der Unterlagen und den Begehungen wurde ein Arbeitsplan erstellt, auf dem die folgende Untersuchung aufgebaut ist und durchgeführt wurde.

1.2 Beschreibung der Ausgangssituation

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

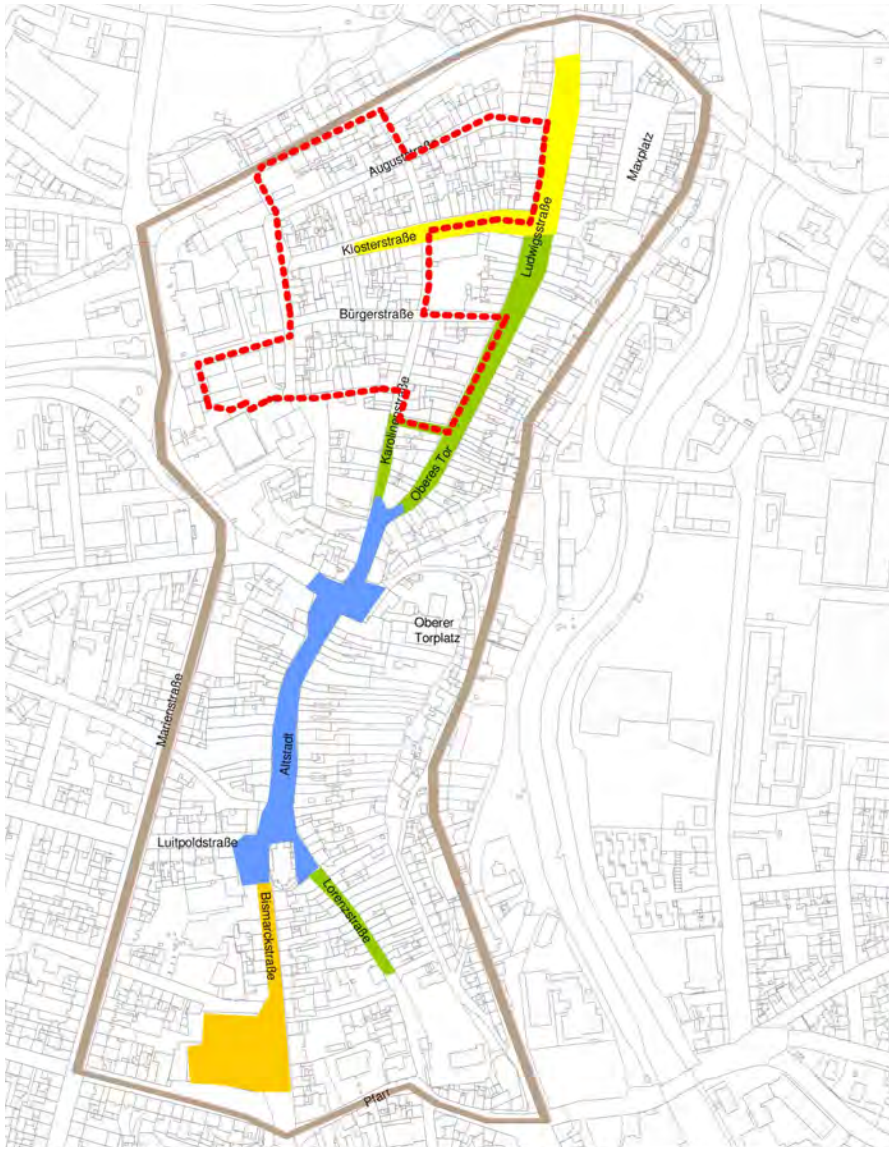
Das Untersuchungsgebiet liegt im Norden des Innenstadtbereichs der Stadt Hof und umfasst ca. 5,7 ha. Es ist nördlich durch den Sigmundsgraben, westlich durch die Lessingstraße, südlich durch die Schloßgasse und die Karlsstraße und östlich durch die Ludwigstraße begrenzt.
Im Kontext der bestehenden Sanierungsgebiete wird das Gebiet im Norden vom Sanierungsgebiet I, Neustadt begrenzt. Die Ostgrenze des Gebietes stößt an das bestehende Sanierungsgebiet VI, Maxplatz. Im Westen schließt das Sanierungsgebiet II, Altes Gefängnis an.



Quelle: Bayernatlas, Bearbeitung durch ARGE Beer/oberprillerarchitekten

Lage und Bedeutung des Gebiets in der Gesamtstadt

Das Gebiet grenzt unmittelbar an die Haupteinkaufszonen der Stadt. Im „Zentrenkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in der Stadt Hof“, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Okt. 2011 wird das Gebiet zur „Einkaufsinnenstadt“ gerechnet. Allerdings wird es als Nebenlage beschrieben, in der der Einzelhandelsbesatz nur noch lückenhaft ausgebildet und die Kundenfrequenz entsprechend niedrig ist. Laut Beschreibung überwiegen hier bereits Gastronomie- bzw. Dienstleistungsnutzungen. Nur der östliche Abschnitt der Klosterstraße wird als City-Randlage eingestuft.

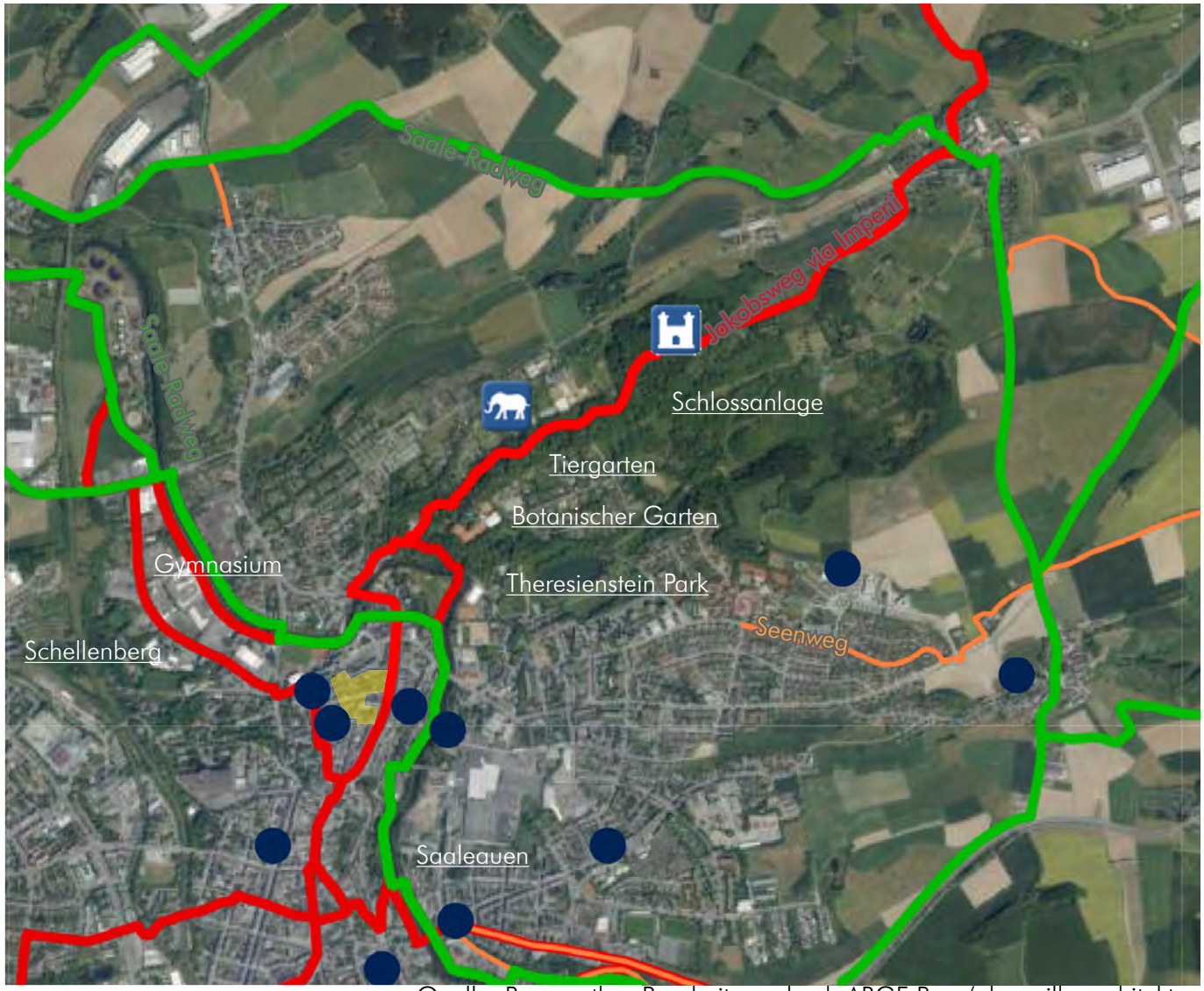


Legende:

- Untersuchungsbereich Biedermeierviertel
- zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt
- 1a-Lage
- 1b-Lage
- potenzielle 1c-Lage
- City-Randlage

Quelle: Kartengrundlage Stadt Hof; GMA-Bearbeitung 2011

Neben der direkten Innenstadtlage und der guten Anbindung an das zentrale Versorgungs- und Bildungsangebot der Stadt sind Naherholungsbereiche in gut erreichbarer Entfernung vorhanden und werten das Quartier zusätzlich funktional auf.



Bildungseinrichtungen

Saale-Radweg

Jakobsweg

Seenweg

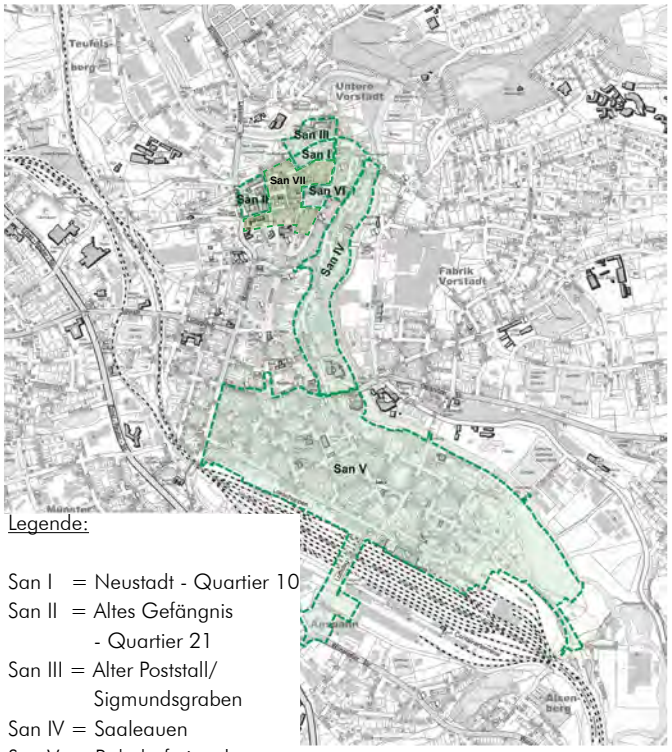
Biedermeierviertel

Quelle: Bayernatlas, Bearbeitung durch ARGE Beer/oberprillerarchitekten

Kurzchronologie der Sanierungstätigkeit der Stadt Hof

Im Quartier 10 standen am Ende der Ludwigstraße lange Zeit historisch wertvolle Bürgerhäuser aus der Zeit des Klassizismus leer, weil hier das Geschäftsleben wegen der fehlenden Laufkundschaft keine Zukunft sah. Kurz vor dem drohenden Abbruch setzen sich Hofer Bürger für den Erhalt ein. Durch die Ausweisung des ersten Sanierungsgebietes in diesem Quartier wurde der Auftakt für die Sanierung in der Neustadt gegeben. Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurden städtebauliche Ziele und Maßnahmenkonzepte für die Neustadt und die Altstadt erarbeitet, die das Geschäftsleben und die Mischung aus Wohnen und Gewerbe stärken sollen. Die Umgestaltung der Fußgängerzone, der Bau der Tiefgarage am Rathaus, die Sanierung der sogenannten Viessmann-Häuser als Wohn- und Geschäftshäuser sind einige der realisierten Maßnahmen.

Im Zuge der Umsetzung wurden zusätzlich weitere Sanierungsgebiete ausgewiesen, so das Quartier 21 um das alte Kloster, das für die Diakonie umgebaut wurde sowie das Gebiet um den alten Poststall und die Hospitalkirche, wo ein Alten- und Pflegeheimneubau direkt an der Saale dem Quartier neue Impulse brachte. Einen weiteren Schub bekam die Stadtsanierung durch die dauerhaften Maßnahmen im Rahmen der Landesgartenschau in den Saaleauen, wo besonders auf eine Stärkung der Wohnfunktion und eine Verbesserung der Naherholungsfunktion Wert gelegt wurde. Neue Spielplätze, Straßengestaltungen, Radwege und Bewohnerparkregelungen ergänzen die Wohnbaumaßnahmen.



Legende:

San I = Neustadt - Quartier 10
San II = Altes Gefängnis - Quartier 21
San III = Alter Poststall/ Sigmundsgraben
San IV = Saaleauen
San V = Bahnhofsviertel
San VI = Maxplatz/ Rathaus

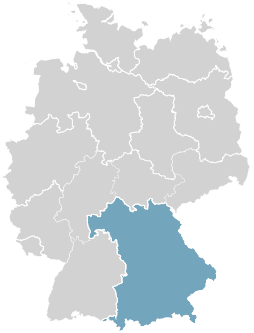
Quelle: Stadt Hof

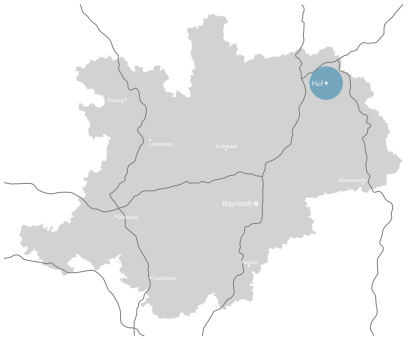
Der größte Flächenzuwachs ist seit 2002 mit der Erweiterung der Sanierungsgebiete über den historischen Stadtkern auf das gründerzeitliche Bahnhofsviertel hinaus zu verzeichnen. Hier soll ganzheitlich mit verschiedenen baulichen und sozialen Maßnahmen das Image des Bahnhofsviertels als attraktives Wohn- und Geschäftsviertel aufpoliert werden.

2005 wurde die vorbereitende Untersuchung zu einer Ausweisung eines neuen Sanierungsgebietes VI abgeschlossen. Das anschließend ausgewiesene Gebiet umfasst mit ca. 3,7 ha den Maxplatz sowie den Rathausplatz.

Als nächster Baustein soll, falls in den Vorbereitenden Untersuchungen städtebauliche Missstände festgestellt werden, das Biedermeierviertel als Sanierungsgebiet festgesetzt werden.

Strukturelle Rahmenbedingungen der Stadt Hof





Räumliche Lage und Infrastruktur

Hof ist eine im Nordosten von Bayern gelegene kreisfreie Stadt des Regierungsbezirkes Oberfranken. Die Stadt befindet sich an der Schnittstelle drei deutscher Freistaaten Bayern, Sachsen und Thüringen sowie dem tschechischen Egerland.

Die Stadt Hof erhält durch die Anbindung an drei überregionale Autobahnen, A9 München – Nürnberg – Berlin, A72 Hof – Dresden und die A93 Hof – Regensburg – München, eine wichtige infrastrukturelle Rolle.

Besonders für die Deutsche Bahn dient die kreisfreie Stadt als wichtiger Knotenpunkt. Einige der meist frequentierten Hauptstrecken laufen in Hof zusammen, z.B.: München – Regensburg – Hof, Würzburg – Bamberg – Hof, Nürnberg – Hof, Hof – Leipzig – Berlin und Hof – Chemnitz – Dresden.

Der Regionalflugplatz Hof-Pirk ist eine Besonderheit der infrastrukturellen Anbindungen der Stadt Hof.

Landschaftsgeographische Gliederung

Das Stadtgebiet liegt in einem Einschnitt der deutschen Mittelgebirgsschwelle zwischen dem Frankenwald und dem Erzgebirge. Die Landschaft um die Stadt besteht aus einem bewegten Hochplateau aus Tälern, Mulden und Hügeln. Die Höhen liegen zwischen 550 und 620 m, das Saaletal bei etwa 470 m.

Die Vielfalt der Landschaft kommt durch das Zusammentreffen der Münchberger Hochfläche im Süden und Westen und dem Vogtländischen Kuppenland im Nordosten zustande. Der Landschaftsraum wird durch die Saale mit ihren Nebenflüssen entwässert.

In dem Zusammentreffen verschiedener Landschaftselemente und der starken Reliefgliederung liegt der Grund für die hohe Landschaftsvielfalt auch innerhalb der Stadt. Feuchte Auen und Riede durchziehen die Stadt entlang der Saale, die allerdings zum Teil in einem kleinen Bereich durch die Saalekanalisation stark beeinträchtigt wurde. Naturnahe Waldgesellschaften – vor allem im Bereich des Theresiensteins – bieten Naherholungsmöglichkeiten mitten im Stadtgebiet, während die Wälder der umliegenden Landschaft durch monotone Fichtenforste gekennzeichnet sind. Im Osten der Stadt bilden artenreiche Trockenrasen auf den Diabasflächen erhaltenswerte Biotope.
Im Bereich der Innenstadt wird die Stadtlandschaft durch die Lage der Alt- und Neustadt auf einem Höhenrücken und den Taleinschnitt der Saaleauen geprägt.

Historische Entwicklung

Die frühe Siedlungsgeschichte des Regnitzlandes, der Landschaft um die Stadt Hof, ist unerforscht. Die heutige Hofer Altstadt entstand aus der Siedlung Regnizi im Umgriff der mutmaßlich 1080 erbauten St. Lorenzkirche. Die erste urkundliche Erwähnung stammt aus dem Jahr 1214. Es lag um die Pfarr, die Lorenzkirche und den Sophienberg.
Der Name Hof wurde erstmalig 1288 festgestellt. 1299 brannten Neustadt und Altstadt völlig nieder. In unmittelbarer Nähe des alten Dorfes wurde um 1230, auf dem Felssporn über der Saale thronend, eine neue Siedlung errichtet. Die Stadt zum Hoff, die heutige Neustadt. Um 1260 wurde diese Stadt zu einer richtigen Festung ausgebaut. Sie erhielt eine steinerne Ringmauer und ein Schloss.
Ein Oberes und ein Unteres Tor stellen die Verbindung zur Außenwelt her, im Innern wurden 3 Längsstraßen und einige Quergassen angeordnet, nicht in einer Linie, sondern in leichter Biegung dem Gelände angeschmiegt. 1319 erhielt Hof das Stadt- und Marktrecht.

Die Entwicklung der Stadt wurde durch neun schwere Feuerbrünste stark beeinträchtigt. Dem letzten großen Brand von 1823 fielen auch große Teile der Bebauung der umwehrten Neustadt, der Stadterweiterung aus dem Mittelalter, entlang der Ludwigstraße zum Opfer.
Danach wurde erstmals ein genauer Stadtplan aufgenommen, indem es zu einer leichten Berichtigung der Baulinien kam. Außerdem gab es bindende Vorschriften für die Gestaltung der Hausfront, Höhe, Dachneigung und Fenstergröße. So ergaben sich zusammenhängende Straßenzüge.

Ludwigstraße | https://www.stadtwerke-hof.de/

Oberes Tor | https://www.stadtwerke-hof.de/

Ludwigstraße | https://www.stadtwerke-hof.de/

Neu gestaltet wurde der Mittelpunkt der Stadt beim Rathaus und der Hauptkirche. Dem Baustil der Kirche entsprechend sollte nun auch das Rathaus in gotischem Stil erscheinen.
Mit Anschluss an das Eisenbahnnetz entwickelte sich Hof nach 1848 zu einer modernen Industriestadt.

Bauliche Entwicklung des Biedermeierviertels

Die T - förmig aufeinanderstoßende Ludwig- und Klosterstraße bilden als breite Platzstraßen das räumliche Binnengerüst der Hofer Neustadt, die in der ersten Hälfte des 13. Jh. durch die Herzöge von Andechs-Meranien neben einer bestehenden Marktsiedlung (Altstadt) planmäßig angelegt wurde. Die Neustadt ist auf einem Bergsporn innerhalb einer Saale-Schleife errichtet. Die Ludwigstraße, das Rückgrat der Neugründung, folgt als breite Marktstraße in einer von Süden nach Norden abfallenden Kurvung dem Höhengrat des Bergsporns; sie führte ehedem vom Oberen zum Unteren Tor. Die von ihr nach Westen abzweigende Klosterstraße stellt als blinder Fortsatz, der nie zu einem Stadttor geführt hat, ihre Ergänzung dar und bildet mit ihr zusammen ein geschlossenes Marktstraßensystem, das als für die altbayerische Stadt der Gotik typisch angesehen werden kann. An der Nahtstelle beider Straßen steht sinngemäß das Rathaus. Diese Straßenführung sowie die zugehörige, schmale und tiefe Parzellierung wurden beim Wiederaufbau der Stadt nach dem großen Brand von 1823 im Wesentlichen beibehalten. Die bis dahin zum größten Teil noch giebelständigen und in der Biegung der Ludwigstraße gegeneinander versetzten Häuser wurden allerdings im Sinne des Klassizismus traufseitig und in begradigten Fluchten wiedererrichtet. Die teilweise über alten Grundmauern stehenden neuen Bürgerhäuser veranschaulichen die vornehme Zurückhaltung biedermeierlicher Formgebung, die in erster Linie mit harmonischen Proportionsverhältnissen arbeitet, Fläche und Kubus betont und nur sparsam mit Dekorationsmotiven umgeht. Das Ensemble ist in seiner

geschlossenen biedermeierlichen Erscheinungsweise in Bayern einzigartig (gründerzeitliche Brüche nur bei Klosterstraße 9 und Theaterstraße 4). Die Gelenkstelle beider Straßen wurde beim Wiederaufbau um 1825 durch den Architekten Georg Erhard Saher monumentalisiert: Die bis dahin hinter der östlichen Häuserzeile der Ludwigstraße verborgene Front der Stadtpfarrkirche St. Michael wurde durch entsprechende Abbrüche freigelegt und als Abschlussprospekt der Klosterstraße inszeniert; dadurch formen Kirche und Rathaus, auch Zeugen der allerersten Anfänge der Neugotik, mit ihren Türmen an diesem Schwerpunkt des Stadtorganismus eine Art „Stadtkrone“. Die unmittelbar über dem Saale-Hochufer errichtete östliche Häuserzeile der Ludwigstraße bildet mit dem Hallenchor der Stadtpfarrkirche und den Türmen der „Stadtkrone“ in der Ansicht von Osten her eine wirksame Stadtsilhouette. Nach dem Stadtbrand von 1823 wurde der Maxplatz durch Abbruch einer Häuserreihe auf der sogenannten Orla angelegt, um in der bisher wohl mit einem Straßenmarkt mittelalterlicher Prägung, nicht aber mit einem Platzraum im Sinne des 19. Jhs versehenen Stadt einen regelrechten Marktplatz zu schaffen. Nach Süden leicht ansteigend und sich stufenweise verengend, wird der Maxplatz durch die nördliche Langseite der Michaeliskirche abgeschlossen. Er ist von traufseitigen Häusern aus der Zeit um 1825 umstanden. In Längsrichtung gereiht, stehen noch Steinsäulen mit Eisenringen, die zum Anbinden der Tiere beim Viehmarkt dienten. Quelle: Denkmalliste Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Hof, Stand 26.07.2018

Größe

Die Stadt Hof hat eine Fläche von 5.803 ha. Sie ist in 5 Stadtteile aufgeteilt. Die Stadtteile sind wie folgt eingeteilt:

- Stadtteil 1, Zentrum oder auch Innenstadtbereich von Hof mit einer Fläche von 190,9 ha.
- Stadtteil 2, Ost mit einer Fläche von 792,5 ha.
- Stadtteil 3, Süd mit einer Fläche von 1.686,3 ha.
- Stadtteil 4, West mit einer Fläche von 1.884,9 ha.
- Stadtteil 5, Nord mit einer Fläche von 1.248,2 ha.

Diese Stadtteile sind in weitere Bezirke unterteilt. Das Zentrum von Hof hat neun Bezirke mit einer Gesamtfläche von 1,876 km^2. Die Grenze des Zentrums verläuft nördlich auf der Achse Sigmundsgraben – Schützenweg. Westlich wird der Stadtteil durch den Gleiskörper der Bahn abgegrenzt und verläuft Richtung Bahnhof weiter über den Alsenbergtunnel bis zur Südgrenze, welche die Verbindung der Bahnlinie mit der Saale bildet. Östlich erstreckt sich die Grenze an der Saale und schließt sich wieder am Sigmundsgraben.

Die Neustadt beinhaltet den Bezirk 02 und den Bezirk 03. Mit einer Fläche von ca. 2,4 ha hat das Gebiet seine Grenzen nördlich durch den Sigmundsgraben, westlich durch die Ludwigstraße, südlich durch den Kirchplatz und östlich durch einen Höhensprung am Graben.
Das Untersuchungsgebiet „Biedermeierviertel“ umfasst ca. 5,7 ha. Das Quartier wird im Norden durch den Sigmundsgraben, im Osten durch die Ludwigstraße, im Süden durch die Schlossgasse sowie Klosterstraße und im Westen durch die Theaterstraße begrenzt.

Flächenerhebung der Stadt Hof:

Flächen	ha	Prozent
insgesamt Gebietsfläche	5.803	100,00%
hiervon Siedlungs- und Verkehrsfläche	2.115	36,45%
Gebäude- und Freiflächen	1.073	18,49%
darunter Wohnen	690	11,89%
und Gewerbe/ Industrie	379	6,53%
Betriebsfläche	41	0,71%
Erholungsfläche	279	4,81%
darunter Grünanlage	188	3,24%
Verkehrsfläche	564	9,72%
darunter Straßen, Wege, Plätze	440	7,58%
Landwirtschaftsfläche	2.993	51,58%
Waldfläche	1.018	17,54%
Wasserfläche	132	2,27%
Flächen anderer Nutzung	175	3,02%
darunter Unland	162	2,79%

Stadt Hof|Stadtplanung |Stand 2018

Wirtschaftsstruktur

Die Stadt Hof hat sich bereits früh im 19. Jh. zu einer Industriestadt entwickelt. Große Bedeutung erlangte in Hof insbesondere die industrielle Textilproduktion, daneben etablierten sich auch mehrere Maschinenbau- und metallverarbeitende Betriebe sowie mehrere Brauereien.
Nach dem zweiten Weltkrieg und insbesondere nach der deutschen Teilung geriet die Stadt Hof in eine extreme Randlage, welche die wirtschaftliche Weiterentwicklung erheblich behinderte. Wesentliche Erschwernisse ergaben sich zudem durch den Niedergang der stark in Hof vertretenen Textil- und Porzellanindustrie. Die Verlagerung dieser Industriezweige in ausländische Billiglohnstandorte erzwang Umstrukturierungsprozesse, die insbesondere in den 70er Jahren zu starken Arbeitsplatzverlusten und Abwanderungen führten.

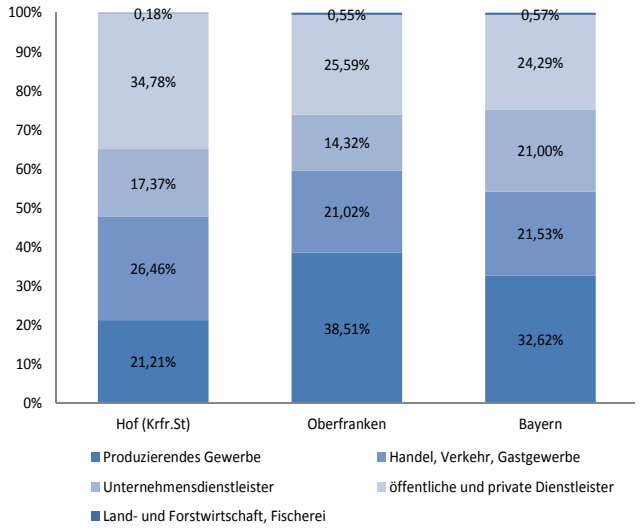
Seit der Deutschen Wiedervereinigung ist die Stadt Hof aus ihrer früheren Randlage herausgetreten. Hof liegt heute sehr zentral an international bedeutsamen Verkehrsachsen sowie am Schnittpunkt zwischen EU-Binnenmarkt und Osteuropamarkt. Dadurch bedingt erlebte die Stadt Hof in den Jahren nach der Deutschen Wiedervereinigung einen kurzfristigen wirtschaftlichen Aufschwung, ohne dass jedoch die Kernprobleme der wirtschaftsstrukturellen Situation grundsätzlich beseitigt werden konnten. Der Aufschwung war vor allem in den Bereichen Handel und Dienstleistungen zu verspüren. Das verarbeitende Gewerbe war dagegen von dem Aufschwung kaum berührt.

Seit 1993 war die wirtschaftliche Entwicklung in Hof wieder deutlich gedämpft:
- hohes Lohnniveau- und Fördergefälle zum benachbarten Tschechien, keine Ausweitung der Produktion, Arbeitsplatzverluste
- Struktureinbrüche in der Textil- und Bekleidungsindustrie, Arbeitsplatzverluste
- Konjunkturtief der gesamten Bundesrepublik, Rationalisierungen und Arbeitsplatzabbau

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der Beschäftigungsrückgang der letzten Jahre fast ausschließlich auf Arbeitsplatzverluste im Bereich des produzierenden Gewerbes zurückzuführen ist. Im Dienstleistungsbereich waren dagegen kaum Arbeitsplatzverluste zu verzeichnen. Hof hat sich in den letzten Jahren zunehmend von einer ehemaligen Industriestadt (35%) zu einem Dienstleistungsstandort (65%) entwickelt. Hof hat heute eine breit gefächerte Wirtschaftsstruktur, niedrige Arbeitslosenquote (5,3% Stand 04/2019), wachsende Beschäftigtenzahlen und eine wachsende Hochschullandschaft.

Insgesamt stellt sich heute die wirtschaftliche Situation Hofs wieder etwas günstiger dar als noch Mitte der 90er Jahre. Chancen ergeben sich insbesondere durch die Kompetenzen in den Bereichen Logistik, IT, Wasser, Umwelt und Werkstoffe, sowie durch die verstärkten Infrastrukturinvestitionen.

Anhand der Indikatoren ist festzustellen, dass die Stadt Hof den wirtschaftlichen Strukturwandel vollzogen hat.



Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung | München | Stand 30.06.2017

Bevölkerungsentwicklung

In der Stadt Hof ist seit den 60er Jahren tendenziell eine abnehmende Bevölkerungsentwicklung festzustellen. Lediglich in den Jahren nach der Deutschen Wiedervereinigung konnten kurzfristig deutliche Bevölkerungszuwächse erzielt werden. Sowohl davor als auch danach nahm die Bevölkerung in Hof ab. In den 80er Jahren ist dies zum Teil auch auf die Suburbanisierung der Hofer Wohnbevölkerung in die Umlandgemeinden zurückzuführen.
In neuester Zeit ist ein Bevölkerungszuwachs festzustellen: 31.12.2016: 45.183, 31.12.2017: 45.950.

Als Folge der in den letzten Jahren erfolgten Abwanderung meist jüngerer Menschen und der damit verbundenen Absenkung der Geburtenrate ergibt sich eine zur Überalterung tendierende Altersstruktur. So lag 2017 der Anteil der Über-65-jährigen and der Gesamtbevölkerung bei immerhin rund 23,5%.

Ohne eine spürbare Zuwanderung insbesondere jüngere Menschen wird die Bevölkerung Hofs in Zukunft weiter schrumpfen (bis 2035: -12,2%). Gleichzeitig wird der Anteil älterer Menschen weiter zunehmen (voraussichtliche Zunahme bis 2035: 13,4%). Das Durchschnittsalter wird voraussichtlich von 45,8 (2016) auf 47,8 (2035) steigen. Bedingt sind die zu erwartende Bevölkerungsstagnation und die zunehmende Überalterung der Bevölkerung vor allem durch die immer niedriger werdende Geburtenrate.
Insbesondere innerhalb der deutschen Bevölkerung ist derzeit ein zunehmendes Absinken der Geburtenrate und damit der Zahl von Kindern und Jugendlichen zu beobachten. Dagegen liegen beim ausländischen Bevölkerungsteil, der in Hof mit rund 10,6% verhältnismäßig hoch ist, die Geburtenrate und die Kinderzahl deutlich höher. Langfristig bedeutet dies, dass in Hof der Anteil ausländischer Menschen an der Gesamtbevölkerung zunehmen wird. Dies kann bei Vernachlässigung integrationsfördernder Maßnahmen dazu führen, dass sich soziale Konflikte verstärken.

Die Arbeitslosenquote stellt inzwischen kein soziales Problem mehr dar, da sie inzwischen auf rund 5,3% (04/2019) gesunken ist. Dagegen bestehen bezüglich der Wohnungsversorgung keine gravierenden Probleme. Aufgrund der abnehmenden Bevölkerungszahl hat sich der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren deutlich entspannt. Dies äußert sich in einer zunehmenden Zahl leerstehender Wohnungen und einer Absenkung des Mietpreisniveaus.
Die derzeitige Bevölkerungszunahme führt sicherlich zu einem Anstieg des Wohnungsbedarfs. Nach den Langzeitprognosen führt dies jedoch nicht zu einer dauerhaften Trendwende.

Gemeinden/ Regionen	Bevölkerung 2016	Bevölkerung 2017	Entwicklung 2016-2017
Hof	45.183	45.950	+1,7%
Bamberg	75.743	77.179	+1,9%
Bayreuth	73.065	73.999	+1,2%
Landkreis Hof	95.915	95.773	-0,1%
Landkreis Bamberg	146.042	146.584	+0,3%
Landkreis Bayreuth	103.876	103.805	-0,07%

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung | München | Stand 31.12.2017

Altersstruktur der Stadt Hof:

Alter von ...Jahren	insgesamt		weiblich		männlich	
Jahre	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Unter 5	2196	4,7	1095	4,5	1101	5,0
5 bis unter 15	3664	7,9	1814	7,5	1850	8,3
15 bis unter 20	2371	5,1	1102	4,6	1269	5,7
20 bis unter 25	2762	6,0	1337	5,6	1425	6,4
25 bis unter 30	3017	6,5	1454	6,0	1563	7,0
30 bis unter 40	5309	11,5	2591	10,8	2718	12,3
40 bis unter 50	5552	12,0	2794	11,7	2758	12,5
50 bis unter 65	10079	21,9	5128	21,4	4951	22,4
65 oder mehr	11000	23,9	6580	27,5	4420	20,0
insgesamt	45950	100	23895	100	22055	100

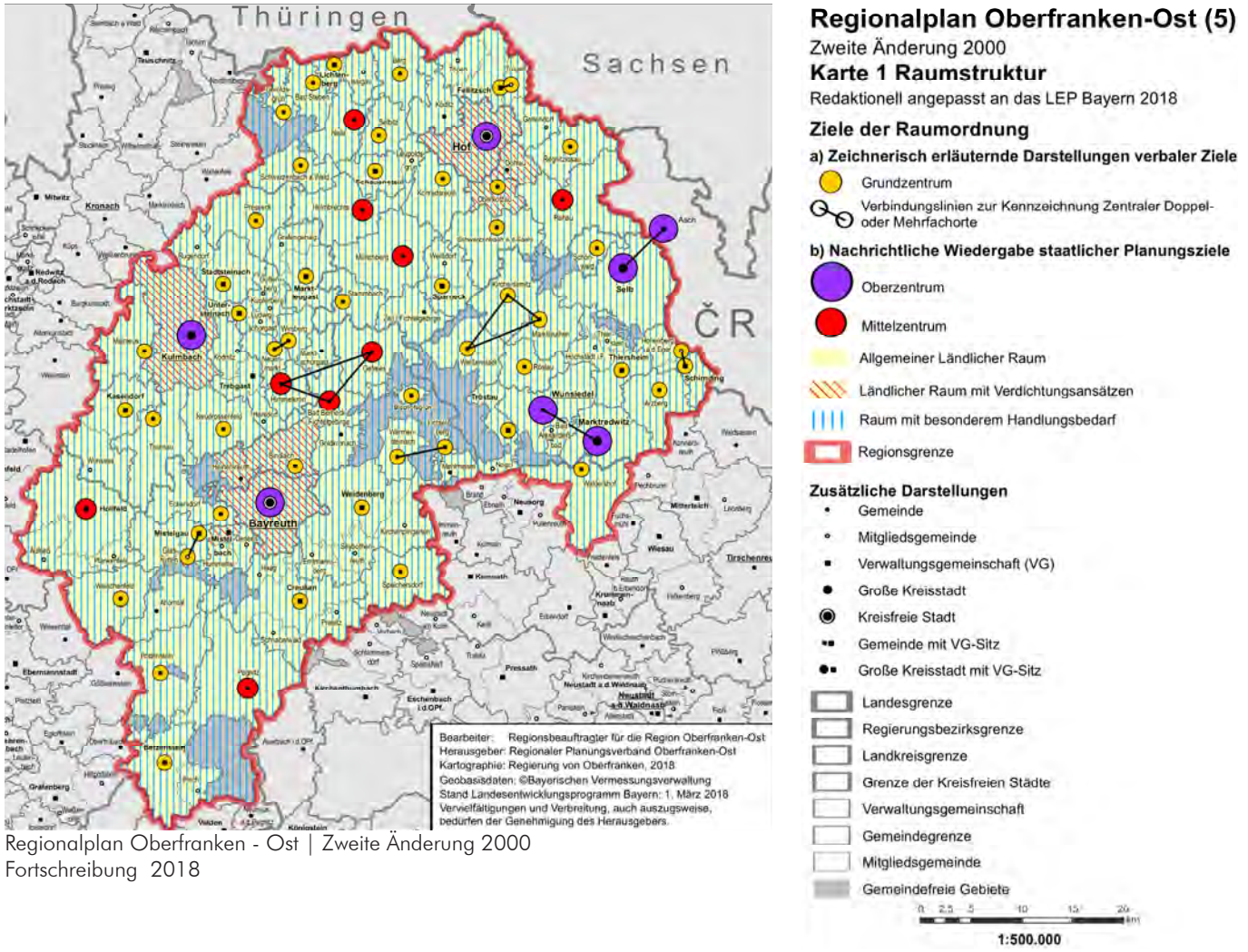
Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung | München | Stand 31.12.2017

2. Darstellung der städtebaulichen Ziele

2.1 Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

Raumstruktur:
Die kreisfreie Stadt Hof ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP als Oberzentrum eingestuft. Ziel der Regionalplanung Oberfranken-Ost ist die „Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel im Altstadtbereich und die Modernisierung des Wohnbestandes." Städtebauliche Maßnahmen werden für die kreisfreie Stadt Hof unter Einhaltung des Denkmalschutzes und der Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes ausdrücklich gefordert. Die Struktur der Stadt soll zur Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden.

Ziel ist es, der Abwanderung durch die unten aufgeführten Möglichkeiten entgegenzuwirken:
- Stärkung der Leistungsfähigkeit des Oberzentrums Hof
- Nachhaltige Stärkung der Struktur des Mittelbereichs Hof zur Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen
- Verhinderung einer weiteren Abwanderung und Verbesserung der Voraussetzungen für einen Zuwanderung im Mittelbereich
- Förderung betrieblicher Modernisierungsmaßnahmen
- Quantitativer und qualitativer Ausbau des Arbeitsplatz- und Berufsausbildungsangebots bei Verbreiterung der Branchenstruktur
- Auflockerung einseitiger Wirtschaftsstrukturen (Branchendifferenzierung)
- Angebotserweiterung von Freizeit-, Kultur- und Sporteinrichtungen
- Stadtsanierungsmaßnahmen und Neubauten zur Attraktivitätssteigerung des Gebietes



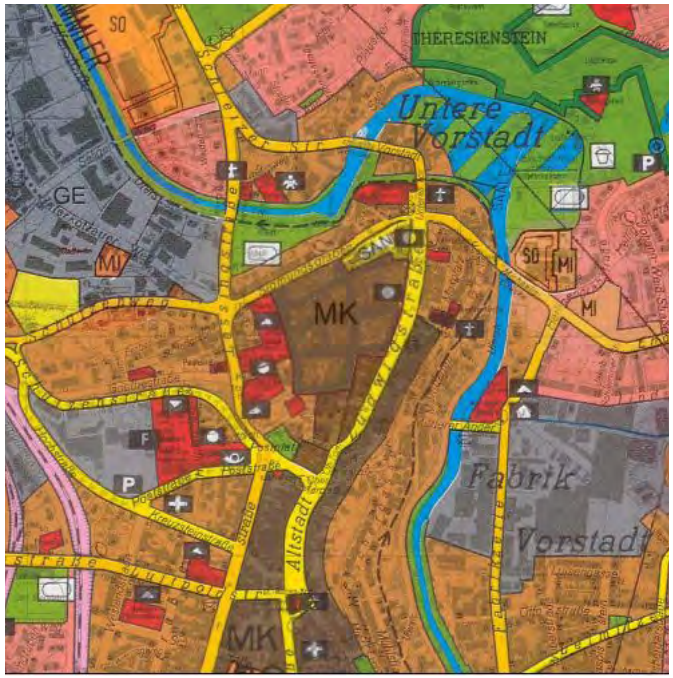
Regionalplan Oberfranken - Ost | Zweite Änderung 2000
Fortschreibung 2018

2.2 Fachplanung - formelle Planung

Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Für die Stadt Hof besteht ein Flächennutzungsplan, der am 23.03.1983 genehmigt wurde. Bestandteil dieses Flächennutzungsplans ist ein Landschaftsplan, der im April 1979 vom Büro Grebe aus Nürnberg erstellt und seitdem dreimal ergänzt worden ist.
Der Flächennutzungsplan zeigt eine Zunahme der Bauflächen im wohnbaulichen wie im gewerblichen Bereich. Grund für diese Flächenzunahme ist, dass sich in Hof – wie in anderen Städten auch ein Suburbanisierungsprozess vollzieht, der durch die zunehmende Verlagerung ehemals kernstädtischer Funktionen an den Stadtrand und weiter ins Umland gekennzeichnet ist.
Besonders augenfällig ist dieser Suburbanisierungsprozess im Bereich des Wohnens. Hier ist festzustellen, dass eine zunehmende Abwanderung der Wohnbevölkerung, insbesondere junger Familien, aus der Innenstadt und den Innenstadtrandbereichen an den Stadtrand stattfindet, wo neue ausgedehnte Wohnsiedlungsbereiche entstanden sind. In Hof sind diese ausgedehnten Wohnsiedlungsbereiche insbesondere im Westen und Süden – in den Stadtteilen Unterkotzau, Vogelherd, Münster, Christiansreuth und Otterberg – anzutreffen. Die östlichen Wohnsiedlungsbereiche in den Stadtteilen Theresienstein, Fabrikvorstadt und Erlalohe haben dagegen nur einen verhältnismäßig geringen Umfang.

Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan enthält bislang nur wenige Zielaussagen für die Bereiche Wohnen und Gewerbe. So wird bezüglich des Wohnens ausgesagt, dass für die weitere Entwicklung der Wohnbereiche auch Sanierungsmaßnahmen vor allem im Innenstadtbereich bedeutsam sind.



Flächennutzungsplan der Stadt Hof | Stand: 2013

Diese Maßnahmen sollen vor allem die Verkehrsverhältnisse verbessern, bauliche Mängel im Hinblick auf Wohnungen und Arbeitsstätten beseitigen und zur Verbesserung der Infrastruktur beitragen.

Für den gewerblichen Bereich wird lediglich ausgesagt, dass störende Gewerbebetriebe nicht in die Nähe bestehender Wohngebiete und sonstiger schützenswerter Gebiete errichtet werden sollen. Die neueren Industrie- und Gewerbebetriebe wurden daher zur Vermeidung von Immissionsbeeinträchtigungen der Wohngebiete vor allem im wohnungsarmen Norden der Stadt Hof angesiedelt.

Das Untersuchungsgebiet Biedermeierviertel ist im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellt. Das Technische Hilfswerk und das Vermessungsamt sind gesondert als Gemeinbedarfsflächen hervorgehoben.

Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan

Am 31.03.2017 trat der Bebauungsplan „Biedermeierviertel“ gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch in Kraft.
Das Plangebiet ist im Norden durch den Sigmundsgraben, im Osten durch die Ludwigstraße, im Süden durch die Schloßgasse und im Westen durch die Theaterstraße begrenzt.
Das Gebiet wird als Kerngebiet festgesetzt. Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im fast vollständig bebauten Bereich des Biedermeierviertels eine zeitgemäße urbane städtebauliche Entwicklung ermöglichen soll.
Trotz einer Reihe von entscheidenden Festsetzungen handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan.
Dies ermöglicht bei Baugenehmigungen noch korrigierende Eingriffe, die evtl. aufgrund der sensiblen und komplexen Randbedingungen durch die Lage im historischen Stadtzentrum notwendig sein könnten.

A FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN

01. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MK KERNGEBIET (§ 7 BauNVO)

05. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

06. FESTSETZUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ZU ERHALTENDE BÄUME

ES GILT DIE DIN 18920 "SCHUTZ VON BÄUMEN, PFLANZENBESTÄNDEN UND VEGETATIONSFLÄCHEN BEI BAUMASSNAHMEN" DIE BÄUME SIND BEI ABGANG ZU ERSETZEN

ZU FÄLLENDER BAUM

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

DENKMALSCHUTZ - ENSEMBLE LUDWIGSTRASSE / KLOSTERSTRASSE

D DENKMALSCHUTZ - EINZELDENKMAL

D DENKMALSCHUTZ - GEBÄUDETEIL BZW. TEILE DER STADTMAUER

E HINWEISE

BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE (AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES)

BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE (INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES)

1234 FLURSTÜCKSNUMMER

BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE

BESTEHENDE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

BESTEHENDER FUSSGÄNGERBEREICH

2.3 Fachplanung - informelle Planung

Rahmenplanung zur Sanierung des Stadtkerns

Der Rahmenplanung zur Sanierung des Stadtkerns liegen zwei vorbereitende Untersuchungen zugrunde, die in den Jahren 1980 bis 1982 von der PROGNOS AG, Basel, für den Bereich der sog. Hofer „Neustadt“ und im Jahr 1987 von Dipl.-Ing. K. Immich, Zorneding, für den Bereich der Hofer „Neustadt“ wie auch der Hofer Altstadt durchgeführt wurden. Aus diesen Untersuchungen sind u.a. folgende Zielaussagen für die innerstädtische Entwicklung enthalten, die für das Untersuchungsgebiet relevant sind:

Ziele zur Funktion und zur Flächennutzung:
- Stärkung der zentralen Bedeutung der Innenstadt für die Stadt Hof und damit auch der Stadt Hof gegenüber konkurrierenden Zentren
- Erhaltung der Funktionsvielfalt und Funktionsmischung in der Innenstadt
- qualitativ verbesserte Nutzung von schlecht genutzten Flächen

Ziele zum Bereich Wohnen:
- Erhaltung und qualitative Verbesserung der Wohnfunktion
- Wiederherstellung einer ausgewogenen Bevölkerungs- und Altersstruktur
- Verbesserung des Wohnstandards durch behutsame, an individuellen Einkommensunterschieden ausgerichtete Modernisierung
- Schaffung einer attraktiven Wohnumgebung
- Schaffung altengerechter Wohnungen

Ziele zum gewerblichen Bereich:
- Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels
- Erhalt und Stärkung der kleinteiligen Gewerbestruktur
- Ausbau der vorhandenen Gastronomiebetriebe

Ziele zum Bereich Verkehr:
- Verringerung des Verkehrslärms und der Abgase
- Erhöhung der Verkehrssicherheit vor allem für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer zur Wiedergewinnung der Straße als wichtigen urbanen Aufenthalts- und Kommunikationsbereich
- optimale Ausnutzung verfügbarer Parkflächen durch gezielte Bewirtschaftung bzw. Schaffung neuer Parkflächen in Parkhäusern
- Gestaltung des Maxplatzes als verkehrsberuhigter Bereich
- Gestaltung der historisch gewachsenen Fußgängerverbindung von der Innenstadt in die Saaleauen über den Orlasteig und den Kirchberg

Ziele im Bereich Stadtbildgestaltung:
- Erhalt/ Berücksichtigung des historischen Stadtgrundrisses sowie der Maßstäblichkeit und Differenziertheit der Gebäudesubstanz
- Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse durch Abriss störender Hintergebäude

Im Bereich Stadtklima wurde im Auftrag der Stadt Hof im Jahr 2008 ein Klimagutachten für das gesamte Stadtgebiet erstellt.

Aus heutiger Sicht wären Ziele zum Bereich Stadtökologie zu ergänzen.

Generalverkehrsplan der Stadt Hof

Stadt Hof a. d. Saale Generalverkehrsplan, Teil 2: Prognose und Planungskonzepte, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Aalen/Stuttgart, September 2011. Der Bericht führt den Generalverkehrsplan der Stadt Hof „Teil 1: Analyse“, erstellt im August 2009, fort.

Im ersten Teil wurden die Ergebnisse der 2008 erfolgten Verkehrserhebungen zusammengetragen und die Analyse der Defizite und Chancen durchgeführt. Zu den darauf aufbauend entwickelten Planungskonzepten zählen die Strukturierung des Straßennetzes einschließlich der Definition eines Vorrangnetzes und Innenstadtringes mit weiteren Netzergänzungen sowie die Entwicklung von Maßnahmen zur Aufwertung des Straßenraumes, zur Förderung des Radverkehrs und von Ansätzen zur Optimierung bestehender Parkraumressourcen. Mit dem Vorrangnetz werden Voraussetzungen dafür geschaffen im gesamten Stadtgebiet ein klares, begreifbares System zu entwickeln und insbesondere die Nebennetzbereiche vom nicht quartierbezogenen Verkehr zu entlasten.

Der Parkring im Nordosten ist ein Teil des geplanten Innenstadtringes, der einen Teil des Hauptverkehrsstraßennetzes bildet, wie die nachfolgende Abbildungen zeigen. Dieser soll die Erreichbarkeit der Innenstadt mit möglichst geringer Beeinträchtigung innenstadtnaher sensibler Bereiche sicherstellen.

Aufwertung des Straßenraumes

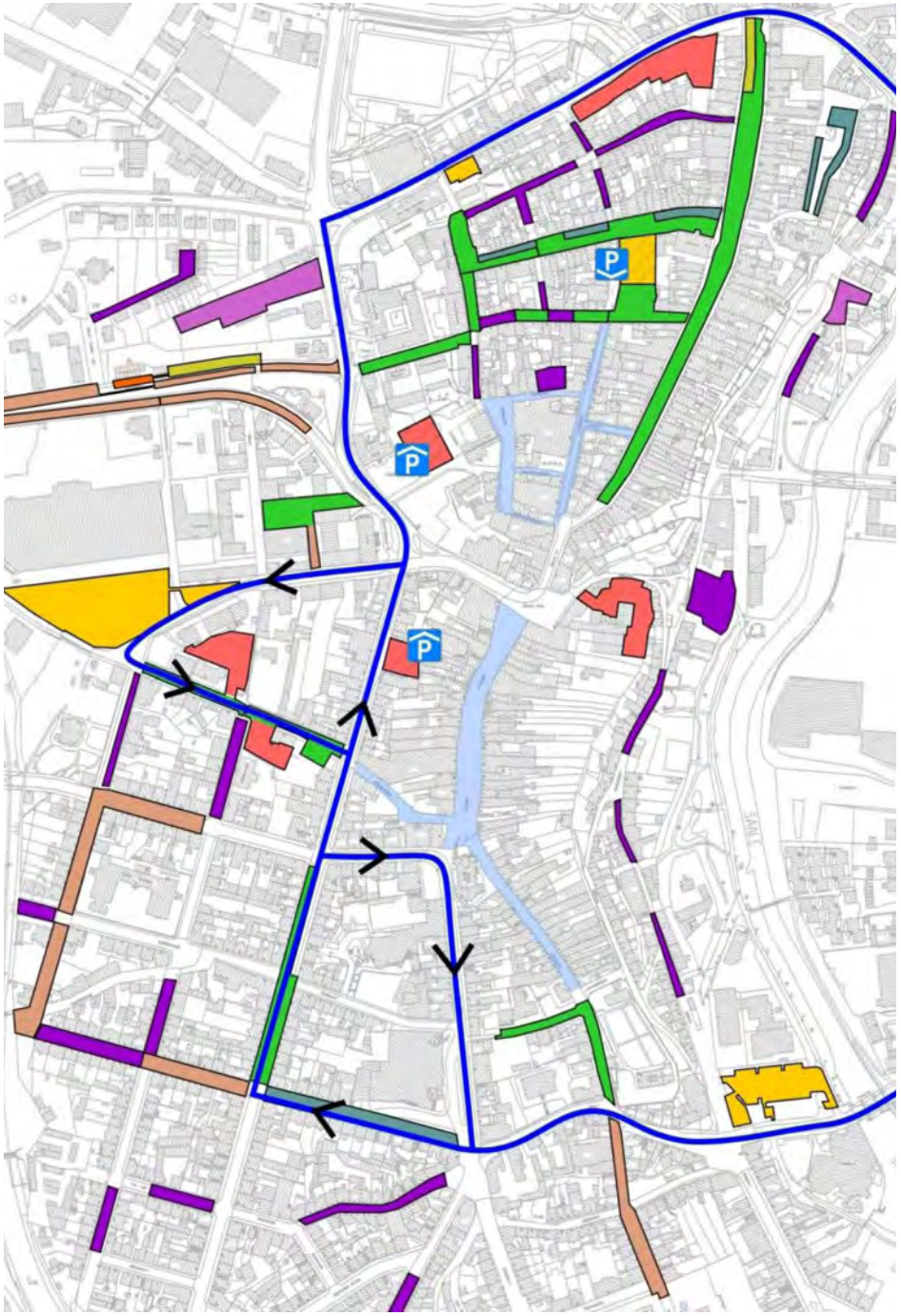
Der Charakter einer Stadt, das Wohlbefinden der Stadtbesucher und der Bürger sowie das „Verkehrsklima“ werden wesentlich dadurch geprägt in wieweit man sich in der Stadt zurechtfindet und wie angenehm wesentliche Stadträume (Erlebnisbereiche) gestaltet sind. Vielfach wurde in der Vergangenheit die Auffassung vertreten, dass Verkehr und Stadtraum im unlösbaren Widerspruch zueinander stehen. Diese Auffassung ist in den allermeisten Bereichen als überholt anzusehen, auch wenn die Erfordernisse des leistungsfähigen Verkehrsablaufs einerseits und die Art und Weise der Gestaltung von Verkehrsinfrastruktur andererseits der Stadtraumgestaltung Grenzen setzen!

Die Strukturierung des Verkehrsnetzes und die Förderung umweltschonender Verkehrsarten bildet die Voraussetzung bzw. Meilensteine in der Neugestaltung der Stadträume unter Berücksichtigung der Belange des Verkehrs. Dabei ist davon auszugehen, dass die Qualität unterschiedlicher Nutzungsansprüche Maßstab dafür sein muss, welche Verkehrsflächen – und in welcher Gestaltung – im Stadtraum eingerichtet werden müssen. Hierbei geht es um ein sachgerechtes Austarieren und eine verbesserte stadträumliche Attraktivität bei optimaler Erreichbarkeit.

Optimierung der Auslastung bestehender Parkraumressourcen

Zur optimalen Nutzung bestehender Parkraumressourcen in der Innenstadt sind eine Reihe von Voraussetzungen zu schaffen wie
- die Attraktivierung des Parkrings
- attraktive Benennung der Parkierungsschwerpunkte
- die verbesserte, möglichst dynamische Wegweisung zu den Parkierungsschwerpunkten mit der direkten Zufahrt vom Parkring und der Anzeige freier Kapazitäten
- Reduzierung des Parkraums für den allgemeinen Verkehr in der Innenstadtzone
- Verbesserung der Gestaltung und Ausstattung der Parkierungsschwerpunkte
- Wegweisung des Fußgängerverkehrs von und zu den Parkierungsanlagen, Orientierungstafeln für Einkaufen, Dienstleistung, Tourismus
- Einrichten von Parkplätzen für Zweiräder
- Optimierung und weitere Vereinheitlichung der Parkraumbewirtschaftung

Alle diese Maßnahmen sollen dazu dienen, die Parkbauten optimal auszulasten, dem Stadtbesucher eindeutige und attraktive Erreichbarkeiten bereitzustellen, die zentralen und sensiblen Stadtbereiche zu entlasten und dem Stadtbesucher eine moderne gut organisierte Stadt zu vermitteln.



Parkraumbewirtschaftung in der Innenstadt - Bestand

- Parkschein, ohne Parkdauerbegrenzung
- Parkschein, max. 2h, Anwohner frei
- Parkscheibe 60 min
- keine Parkdauerbegrenzung
- Parkschein, max. 2h
- Parkschein, max. 4h
- Parkschein, max. 9h
- Parkscheibe 120 min
- Bewohnerparken
- Parkring

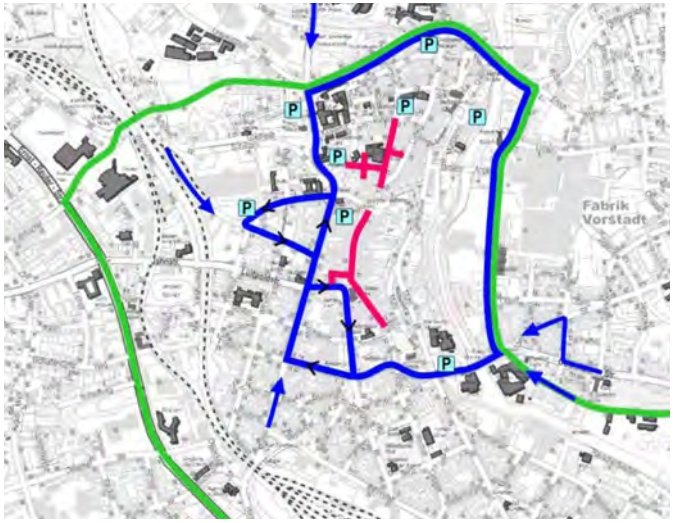
Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Aalen/Stuttgart, September 2011

Im Norden des Untersuchungsgebietes führt der Sigmundsgraben als Teil des Innenstadtrings und Parkrings vorbei. Hier sind zwei bestehende Parkplätze angeschlossen. Auch das Wöhrl-Parkhaus am Rand des Gebiets wird direkt vom Parkring aus angefahren. Durch das Quartier führen keine Durchgangsstraßen.
Die Parkplätze im Straßenraum sind entsprechend der Funktion der Straßen als Anwohnerparkplätze gewidmet, bzw. mit unterschiedlichen Parkzeiten bewirtschaftet.
So gibt es beispielsweise in der Auguststraße und in den anschließenden Bereichen der Karolinenstraße und der Neuen Gasse ausschließlich Bewohnerparkplätze, während die Klosterstraße durchmischt ist, mit dem Schwerpunkt der Parkscheinpflicht, mit begrenzter Parkdauer auf 2 Std.

Strukturierung des Straßennetzes in der Innenstadt

- Fußgängerzone
- P bedeutende Parkierungseinrichtungen
- Parkring
- Zufahrten zum Parkring
- Innenstadtring
- Ergänzung im Straßennetz

Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Aalen/Stuttgart, September 2011



3. Bestandsanalyse/ Aufnahme der vorhandenen Strukturen

Das Untersuchungsgebiet liegt nördlich im Innenstadtbereich der Stadt Hof. Die Grenze des Untersuchungsgebietes ist im Lageplan mit einer dicken, gestrichelten Linie eingezeichnet. Das Gebiet umfasst ca. 5,7 ha. Es ist nördlich durch den Sigmundsgraben, westlich durch die Lessingstraße, südlich durch die Schloßgasse und die Karlstraße und östlich durch die Ludwigstraße begrenzt.

Im Kontext der bestehenden Sanierungsgebiete wird das Gebiet im Norden vom Sanierungsgebiet I, Neustadt begrenzt. Die Ostgrenze des Gebietes stößt an das bestehende Sanierungsgebiet VI, Maxplatz. Im Westen schließt das Sanierungsgebiet II, Altes Gefängnis an.

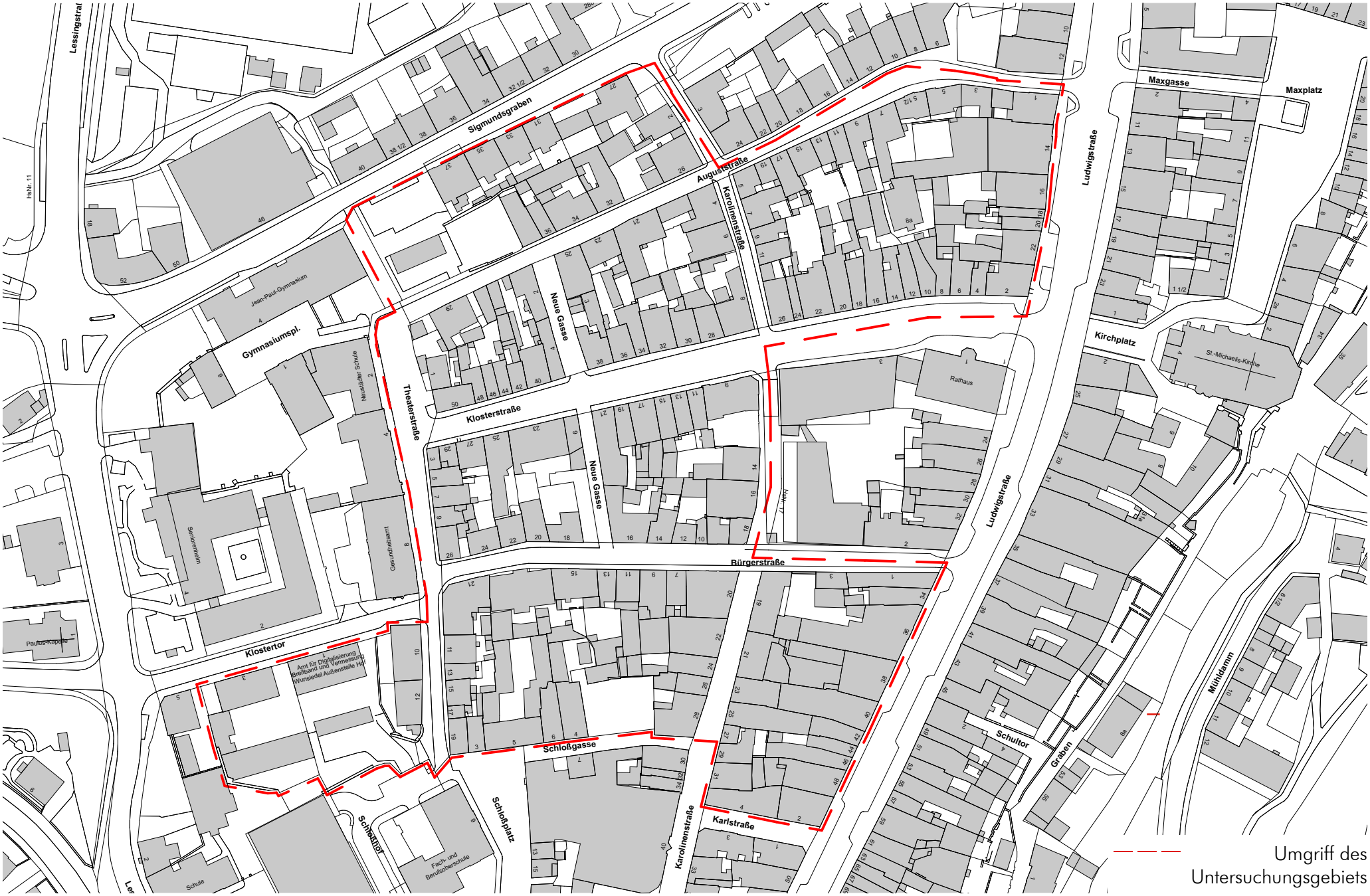
Dichte

In der Regel weisen historische Stadtquartiere eine hohe bauliche Dichte auf. Die bauliche Dichte lässt sich vor allem mit zwei Parametern messen, der Grundflächenzahl (Verhältnis der überbauten Grundfläche zur Grundstücksfläche) und der Geschossflächenzahl (Verhältnis der Flächen aller oberirdischen Geschosse ins Verhältnis mit der Grundstücksfläche gesetzt, §§ 19, 20 BauNVO). Nach der derzeit gültigen Baunutzungsverordnung gibt es eine zweite Grundflächenzahl, d. h. bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (§ 19 (4) BauNVO). Die zulässige Grundfläche darf dann um 50 v. H. überschritten werden, jedoch nur bis zu einem Wert von höchstens 0,8.

Auguststraße, Blick Richtung Karolinenstraße

Die Grundflächenzahl (BauNVO, § 19) GRZ liegt im Untersuchungsgebiet bei 0,72.
Im Bebauungsplan ist kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, d. h. es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan. Allerdings ist als Art der Nutzung ein Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO) festgesetzt, das die Festsetzung einer GRZ bis zu 1,0 und einer GFZ bis zu 3,0 als Höchstmaße ermöglichen würde (§ 17 BauNVO).

UMGRIFF



Umgriff des Untersuchungsgebiets

Morphologie

Das Untersuchungsgebiet ist wie ein typisches historisches Stadtquartier in einer Blockrandstruktur bebaut. Das heißt, die Hauptgebäude sind in einer geschlossenen Bauweise entlang den Straßen errichtet. Diese Bauweise lässt gefasste Straßenräume entstehen, die bei entsprechender Zonierung der Freiräume eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ermöglichen. Oftmals wird jedoch ein ungleichgewichtig zonierter Raum einseitig vom motorisierten Individualverkehr beansprucht, sodass die Aufenthaltsqualität darunter leidet. Ziel sollte eine Ausgewogenheit der Erfüllung der Ansprüche aller Nutzer des Raums sein.
Die Blockrandbebauung ermöglicht ruhige, vom Straßenverkehr abgeschirmte, qualitativ hochwertige Innenbereiche, die gemeinschaftlich oder individuell für den Aufenthalt der Bewohner genutzt werden könnten.

Ausgehend von der Ludwigstraße stellt sich ein gefasster Stadtkörper dar, dessen Raumkanten durch eine klare Blockstruktur gebildet werden. Die nördliche Grenze des Quartiers ist der Sigmundsgraben, der im Bereich außerhalb der früheren Stadtmauer liegt und, wie am Namen erkennbar, Teil der Stadtbefestigung war, bevor er in eine Straße umgewandelt wurde. Entlang dieser übergeordneten Straße löst sich die geschlossene Bauweise auf und wird durch befestigte Stellplätze abgelöst. Die so entstandene Hierarchisierung in Vor- und Rückseite verstärkt den Eindruck eines gefassten öffentlichen Raumes entlang der Auguststraße. Die Organisation der Blöcke ist nahezu orthogonal und stellt eine Verknüpfung zwischen idealtypischem Raster und Anpassung an die topographischen Gegebenheiten dar. Die Weststeite des Quartiers wird gefasst von den Schul- und Ämtergebäuden entlang der Theaterstraße, welche bis zum Schloßplatz eine stringente Struktur darstellen.

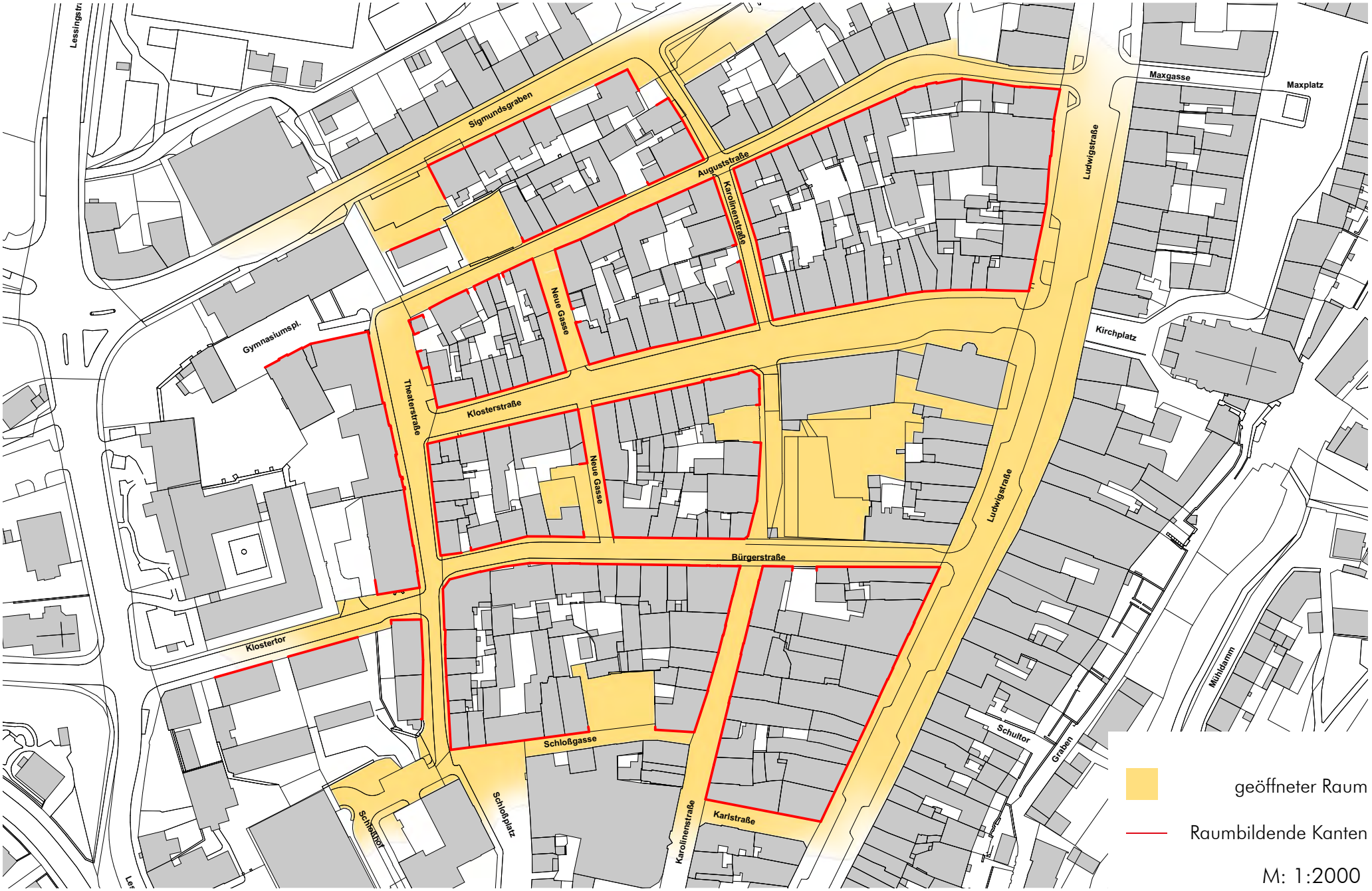
Der südliche Rahmen des Quartiers ist durch den Versatz zwischen Karlstraße und Schloßgasse geprägt. Dieser wird mittels der Karolinenstraße bewältigt und manifestiert sich in der Sondernutzung des Bürgeramtes. Eine Sondertypologie innerhalb der vorherrschenden Blockstruktur nimmt auch das Rathaus ein. Nach Norden und Osten mit gefassten Räumen definierte sich hier bisher durch den Parkplatz und die Grünfläche nach Südwesten eine eindeutige Rückseite. Durch den Neubau des technischen Rathauses wird der Bereich seinen Charakter im positiven Sinne verändern und wieder eine Blockstruktur entstehen.

Der urbane Raum, als Teil einer zentralen Fußgängerzone, konzentriert sich entlang der Ludwigstraße, welche als direkte Verlängerung der zentralen Einkaufsstraße „Altstadt“ das Quartier in Nord-Süd-Richtung anbindet und über die Querverbindungen der Bürger- und Klosterstraße verknüpft. Hier entsteht durch eine klare Fassung des Straßenraums, bei gleichzeitiger großzügiger Dimensionierung eine einheitliche Raumwahrnehmung. Diese wird lediglich punktuell durch Baulücken oder als Stellplatz genutzte Freiflächen aufgebrochen.

Klosterstraße, Blick Richtung Auguststraße

Auguststraße

RAUMGEBENDE KANTEN



karlheinz beer | architekt bda und stadtplaner |
moltkestraße 8 | 92637 weiden | t. 0961 38819432 | mail@beerarchitekt.de

oberprillerarchitekten | jakob oberpriller | architekt bda dasl dwb | stadtplaner energieberater sigeko |
am schöllgraben 18 | 84187 hörmannsdorf | t. 08702 91480 | mail@oberprillerarchitekten.de

3.1 Grundstücksangaben

Lage

Die Grundstücke liegen alle, bis auf sehr wenige Ausnahmen, direkt an der jeweiligen Straße und reichen in das Blockinnere. Damit ist die Erschließung gesichert. An der Straße steht das Hauptgebäude mit den Nachbargebäuden zusammengebaut (geschlossene Bauweise), während im Regelfall das Blockinnere Freiflächen oder eine untergeordnete Bebauung aufweist. Im Laufe der Zeit hat sich die Bebauung des Blockinnenbereichs in Bezug auf die überbaute Grundfläche stark verdichtet durch die Errichtung von Nebengebäuden, wie: Garagen, Holzschuppen oder Verschlägen. Teilweise sind die Parzellen, besonders bei gewerblicher Nutzung an den Geschäftsstraßen (vor allem an der Ludwigstraße) vollständig überbaut.

Größe

Die Grundstücke weisen unterschiedliche Größen auf (von 42,5m² bis 1.844m²), sind aber größtenteils sehr klein. So gibt es eine Reihe von Grundstücken, die nur ca. 100 bis 200 m² groß sind. Parzellen mit 500 m² und mehr sind eher selten. Dies bedeutet aber, dass ein nutzbarer Freibereich im Blockinneren bei vielen Grundstücken wegen ihrer Größe gar nicht möglich ist. Das heißt, die Blockinnenbereiche sind sehr kleinteilig parzelliert, oftmals haben die Häuser überhaupt keinen Anteil an der Fläche des Blockinnenbereichs. Wenn tatsächlich Freiflächen vorhanden sind, dann gehören sie wenigen Besitzern, sie sind oftmals so klein, dass sie nicht als qualitätvolle Freifläche genutzt werden können. Sie sind abgegrenzt, meistens durch Mauern oder Nebengebäude und damit nur vom Vorderhaus des Besitzers zugänglich und einsehbar. Dazu kommt noch die bewegte Topographie, die große Höhenunterschiede verursacht.

Eigentümerart

Im Regelfall handelt es sich wohl um Privateigentümer, was eine Entkernung und eine gemeinschaftliche Nutzung der Blockinnenbereiche erschwert.
Auch die Freibereiche der öffentlich genutzten Gebäude stehen im Regelfall nicht für eine hochwertige Freiraumnutzung zur Verfügung, da sie in vielen Fällen für Kfz-Stellplätze genutzt werden.

GRUNDSTÜCKSGRÖßEN

3.2 Gebäudekataster

Qualität Bestandsgebäude

Ein Großteil des Gebäudebestandes von 139 Gebäuden im Untersuchungsgebiet weist erkennbare Mängel auf. Der Sanierungsbedarf, bezogen auf das Erscheinungsbild, liegt vor allem bei umfangreichen Erneuerungen der Dacheindeckungen und der Fassadensanierungen inkl. Fenstermodernisierung.

- Auch Komplettsanierungen mehrerer Gebäude sind notwendig. Dies würde sich positiv auf das gesamte Untersuchungsgebiet auswirken.
- Bei Gebäuden am Blockrand sollte die Sanierung Priorität haben. Nur im äußersten Fall sollte nach vorheriger Untersuchung der Abriss erwogen werden.
- Ein großer Teil der Gebäude im Blockinnenbereich kann aufgrund der Bausubstanz und Nutzungsdefiziten abgebrochen werden.
- Einige Gebäude (siehe Gebäudekataster, Anhang) bedürfen einer dringenden Sanierung. Die Fassaden und Dächer weisen erhebliche Mängel auf. Als besonders störend werden nachträglich angebrachte Fassadenverkleidungen, oft aus den siebziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts, empfunden, die inzwischen oft beschädigt sind und außerdem den Charakter der Häuser verfälschen. Zur Belebung des Kundenverkehrs ist hier schnelles Handeln geboten.
- Sanierungsmaßnahmen sollten dabei im Hinblick auf die Verbesserung des Energiehaushaltes der Gebäude auch immer vor dem Hintergrund von Einsparungspotenzialen gesehen werden.
- Als mitentscheidend für die Anregung der privaten Sanierungstätigkeit wird eine gezielte und konkrete Information der Hauseigentümer über Fördermöglichkeiten und Sanierungsanreize gesehen. Es wird angeregt, die Fördermöglichkeiten in einer Kurzbroschüre zusammenzufassen und an die Eigentümer auszugeben.

Eine genaue Übersicht der einzelnen Gebäude liegt als Anhang bei.

Baualter

Aufgrund des Wiederaufbaus nach dem Stadtbrand von 1823 stammt der überwiegende Teil der Gebäude aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts.

Denkmalschutz

Im Gebiet befinden sich zahlreiche Einzeldenkmäler, die Bebauung im nördlichn Teil der Ludwigstraße und die Klosterstraße stehen unter Ensembleschutz.

GEBÄUDEALTER

Auguststraße Nr. 21 bis 19

Bürgerstraße Nr. 15

Bürgerstraße Nr. 24

Schloßgasse Nr. 4

Auguststraße Nr. 3 und 1

Auguststraße Nr. 32

DENKMÄLER

Lessingstraße
Sigmundsgraben
Augustastraße
Karolinenstraße
Ludwigstraße
Maxgasse
Maxplatz
Kirchplatz
Gymnasiumspl.
Neue Gasse
Klosterstraße
Theaterstraße
Bürgerstraße
Klostertor
Schloßgasse
Schloßplatz
Schloßtor
Karlstraße
Schultor
Graben
Denkmäler
Einzeldenkmal
Gebäudeteile unter Denkmalschutz
Ensemble im Denkmalschutz
Umgriff
M: 1:2000

Innerhalb des Untersuchungsgebietes ist eine Staffelung der Gebäudehöhen erkennbar.
Entlang der Ludwigstraße sind die meisten Gebäude dreigeschossig. Ausnahme sind die viergeschossigen Gebäude der Ludwigstraße 18 und 48.
Auf der nördlichen Straßenseite der Auguststraße ist eine Mischung von zwei- und dreigeschossigen Gebäuden festzustellen. Die Häuser Auguststraße 14,16,18, 22, 26 und 32 sind mit drei Geschossen versehen. Auf der südlichen Straßenseite beginnt die Bebauung im Osten an der Ludwigstraße mit drei Geschossen. Die Höhe nimmt im weiteren Verlauf nach Osten hin auf zwei Geschosse ab. Der überwiegende Teil der Gebäude ist zweigeschossig, lediglich die Häuser Auguststraße 1, 3, 5, 5 1/2, 7 und 9 weisen eine Dreigeschossigkeit auf. Eine Ausnahme stellt das Haus „Neue Gasse 2“ mit vier Geschossen dar.
Die Klosterstraße ist entsprechend der Breite des Straßenraums auch mit einer durchgehenden dreigeschossigen Bebauung ausformuliert und damit in der Regel ein Geschoss höher bebaut als die Auguststraße. Sechs Gebäude sind sogar viergeschossig ausgebildet: die Klosterstraße 6, 30, 32, 38, 27 und 50.
Die Gebäude in der Bürgerstraße sind in Bezug auf ihre Höhe vergleichbar mit der Bebauung der Auguststraße. Hier gibt es eine Mischung aus zwei- und dreigeschossigen Bauten.

Die städtebauliche Stringenz der Theaterstraße als westlicher Abschluss des Quartiers spiegelt sich auch in der Geschossigkeit wider. Bis auf die zweigeschossigen Ausnahmen der Hausnummern 5, 17 sowie dem viergeschossigen Sonderbaustein der Neustädter Grundschule sind alle Gebäude dreigeschossig ausgebildet.

Eine ähnliche Homogenität der Höhenentwicklung ist innerhalb des Quartiers lediglich im südlichen Bereich der Karolinenstraße festzustellen. Hier herrschen zweigeschossige Bauten vor. In den beiden nördlichen Abschnitten werden diese zweigeschossigen Bauten durch Dreigeschosser abgelöst.

Auguststraße Nr. 3 und 1

Bürgerstraße Nr. 24 bis 20

GESCHOSSIGKEIT

karlheinz beer | architekt bda und stadtplaner |
moltkestraße 8 | 92637 weiden | t. 0961 38819432 | mail@beerarchitekt.de

oberprillerarchitekten | jakob oberpriller | architekt bda dasl dwb | stadtplaner energieberater sigeko |
am schöllgraben 18 | 84187 hörmannsdorf | t. 08702 91480 | mail@oberprillerarchitekten.de

Ein weiteres Problem des Quartiers sind infolge der beschriebenen Situationen zahlreiche Leerstände, nicht nur im Gewerbebereich, sondern vor allem bei den Wohnungen.
Von 134 Gebäuden die per Augenscheinnahme untersucht worden sind, waren 90 vollständig bewohnt oder gewerblich genutzt.
23 Häuser standen komplett leer. Bei 29 Häusern war in eindeutiger Weise ein teilweiser Leerstand erkennbar. Bei der anteiligen Anrechnung des teilweisen Leerstandes auf die Gesamtzahl wurden 11 Gebäude ermittelt. Dies bedeutet, dass bei einem kumulierten Gesamtleerstand von 34 Gebäuden eine Leerstandsquote von 24% angenommen werden kann.
Die Leerstandserhebung war aus Datenschutzgünden mittels in Augenscheinnahme durchzuführen (s. auch Ziff. 3.1). Sie hat eine gewisse Ungenauigkeit, da lediglich über den äußeren Zustand auf das Innenleben der Gebäude geschlossen werden konnte.
Konkrete, belegbare Annahmen über Dauer der Leerstände sind ebenso nicht leistbar, wie verifizierbare Aussagen zu Anzahl und Nutzung einzelner Wohneinheiten. Näherungsweise konnte der Leerstand von 52 Wohneinheiten festgestellt werden, außerdem 14 leerstehende erdgeschossige Einheiten, welche vorher als Gewerbe genutzt wurden.

Auguststraße Nr. 18

Auguststraße Nr. 3 und 1

LEERSTÄNDE

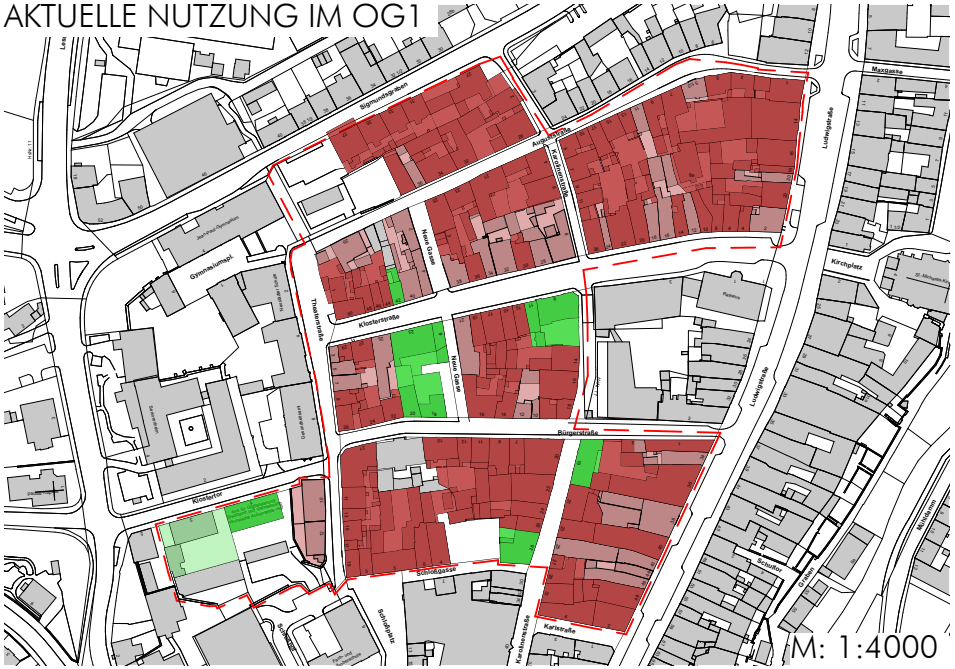
Leerstände
genutzt
Leerstand komplett
Leerstand ab 1.OG
1.OG Leerstand
2.OG Leerstand
3.OG Leerstand
EG Leerstand
EG + 1.OG Leerstand
1. + 2.OG Leerstand
2. + 3.OG Leerstand
Umgriff
M: 1:2000
Sigmundsgraben
Auguststraße
Karolinenstraße
Neue Gasse
Theaterstraße
Klosterstraße
Bürgerstraße
Schloßgasse
Karlstraße
Schloßplatz
Schloßtor
Klostertor
Ludwigstraße
Maxgasse
Maxplatz
Gymnasiumspl.
Jean-Paul-Gymnasium
Rathaus
Schultor
Graben
Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung Wunsiedel Außenstelle Hof

AKTUELLE NUTZUNG IM EG

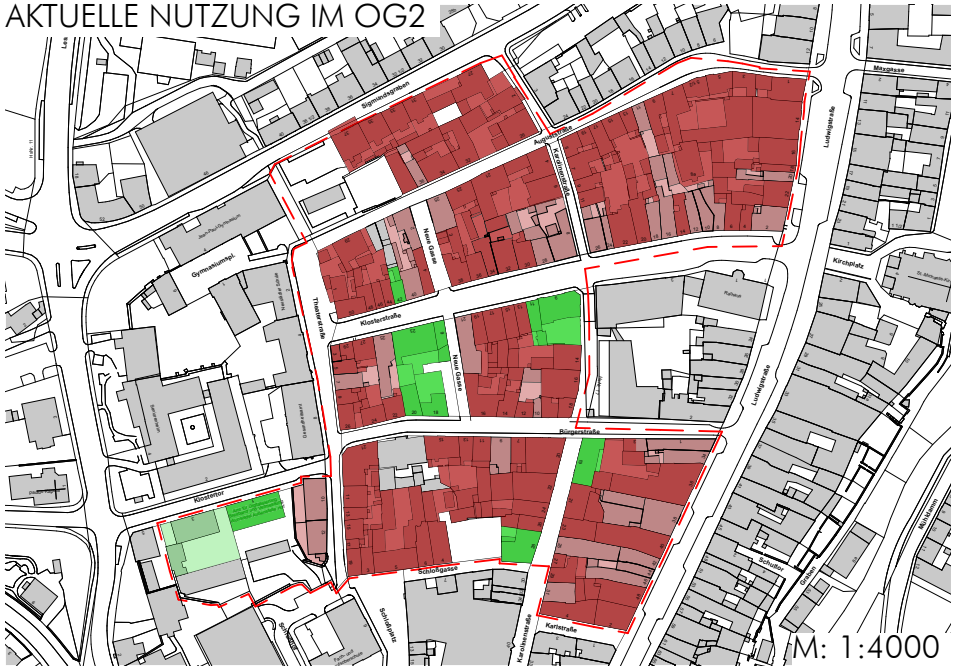
karlheinz beer | architekt bda und stadtplaner |
moltkestraße 8 | 92637 weiden | t. 0961 38819432 | mail@beerarchitekt.de

oberprillerarchitekten | jakob oberpriller | architekt bda dasl dwb | stadtplaner energieberater sigeko |
am schöllgraben 18 | 84187 hörmannsdorf | t. 08702 91480 | mail@oberprillerarchitekten.de

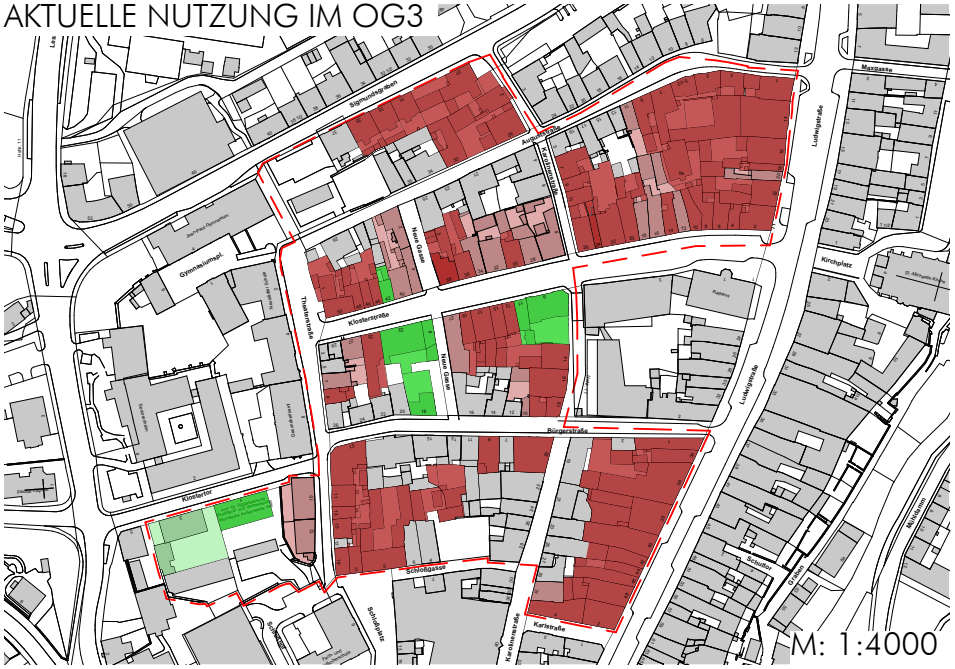
AKTUELLE NUTZUNG IM OG1



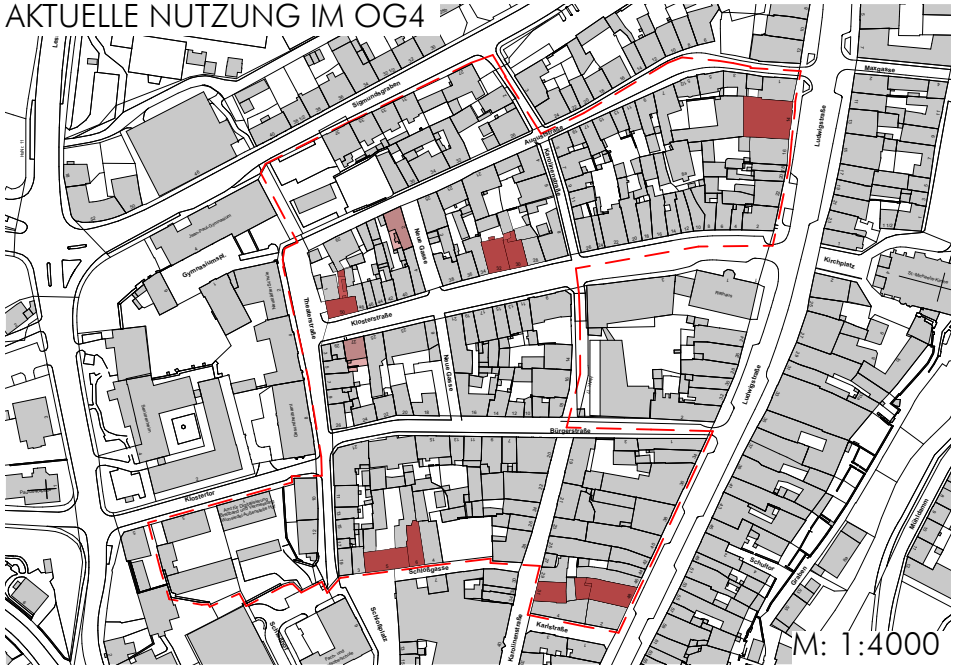
AKTUELLE NUTZUNG IM OG2



AKTUELLE NUTZUNG IM OG3



AKTUELLE NUTZUNG IM OG4



Die bereits beschriebenen Probleme in den Freiräumen setzen sich fort in der Belichtung der Häuser. Die enge städtische Bebauung, die grundsätzlich begrüßenswert ist, hat durch zahlreiche Einbauten in den Freiflächen (Schuppen, Garagen) und die beschriebene Enge durch Mauern die im Lauf der Zeit ergänzt wurden das Problem, dass Wohnräume nur schwerlich ausreichend mit natürlichem Licht belichtet werden. Außerdem wurden oftmals die Gebäude in den Erdgeschossen in den Blockinnenbereich erweitert. Dies ist bei Erdgeschossen, die wie bei den Gebäuden an der Ludwigstraße als Geschäfte mit Lagerflächen genutzt werden, möglich, allerdings birgt es die Gefahr, dass die Wohnungen und eventuellen Dienstleistungsnutzungen in den Obergeschossen keinen qualitätvollen Freibereich haben, sondern die Bewohner und Nutzer auf eine wenig ansprechende Dachlandschaft aus Erweiterungs- und Einbauten blicken.

Da bei einer geschlossenen Bebauung naturgemäß nur zwei Seiten zur Belichtung zur Verfügung stehen, sind auch große Gebäudetiefen problematisch. Durch die oftmals sehr kleinteilige Parzellierung sind aber in vielen Bereichen des Untersuchungsgebiets große Baukörpertiefen entstanden. Beispiele dafür sind vor allem in der Klosterstraße zu beobachten.

Die beiliegende Darstellung zeigt die problematischen Bereiche im Quartier auf.

Innenhof in der Bürgerstraße

westliche Auguststraße

Innenhof in der Bürgerstraße

Hof in der Karolinenstraße

BELICHTUNGSSITUATION

karlheinz beer | architekt bda und stadtplaner |
moltkestraße 8 | 92637 weiden | t. 0961 38819432 | mail@beerarchitekt.de

oberprillerarchitekten | jakob oberpriller | architekt bda dasl dwb | stadtplaner energieberater sigeko |
am schöllgraben 18 | 84187 hörmannsdorf | t. 08702 91480 | mail@oberprillerarchitekten.de

3.3 Analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse

Soziale Infrastruktur

Als eine Reaktion auf den demografischen Wandel mit seinen zunehmenden regionalen Disparitäten und der drohenden Abkoppelung strukturschwacher Regionen und Stadtteile gilt es, die soziale Infrastruktur stärker in den Fokus zu nehmen. Obgleich die Kommunen seit vielen Jahren erleben, dass die Zahl der über 80-Jährigen wächst, sind soziale und auch technische Infrastrukturen vielfach noch nicht darauf ausgerichtet. Es fehlt eine alter(n)sgerechte zukunftsfähige Versorgungsstruktur.
Dabei gilt es Folgendes zu bedenken:

- Mit höherem Alter steigt das Risiko des Einzelnen, hilfe- und pflegebedürftig zu werden.
- Familiäre Unterstützungsstrukturen brechen weg.
- Pflegende Angehörige sind häufig überfordert.
- Der pflegerische Fachkräftemangel ist ein Problem.
- Eine flächendeckende kommunale Versorgungssicherheit ist nicht überall vorhanden.
- Die Altersarmut steigt an.

Schon diese Aufzählung macht deutlich, dass es zukunftsfähiger und integrierter Versorgungs- und Unterstützungsstrukturen bedarf.
Aber auch in anderen Bereichen wie Integration, Bildung, Engagement, Kinder- und Jugendpolitik bedarf es neuer kommunaler Strukturen. Dabei muss eine Abkehr vom klassischen Handeln der Verwaltungen nach Zuständigkeiten hin zu einer trisektoralen Vernetzung von Staat/ Verwaltung, Zivilgesellschaft/Bürgerinnen und Bürgern und Wirtschaft/ Unternehmen stattfinden, mit einer Stärkung der kommunalen Rolle im Rahmen von Daseinsvorsorge. Damit Kommunen ihre Rolle als Gestalterinnen vor Ort wahrnehmen können und innovative Konzepte für zukunftsfähige Infrastrukturen entstehen, braucht es jedoch eine bundesweite Förderpolitik, die eine koordinierte sozialräumlich abgestimmte und nachhaltige Infrastrukturplanung ermöglicht.
Mit Hilfe einer sozialen Infrastruktur in Form von sozialen Netzwerken, Verantwortungsgemeinschaften, lebendigen Nachbarschaften und anderen lokalen Gemeinschaften als Gestaltungspartnern ist eine Sozialraum-/Quartiersentwicklung umsetzbar. Dies erfordert einen abgestimmten Welfare Mix 1), der alle Beteiligten – Bürgerinnen und Bürger, Nachbarn, Familien, Kranken- und Pflegekassen, ambulante Dienstleister, Wohnungswirtschaft, Einzelhandel, Träger aus dem Bereich Gemeinnützigkeit und Wohlfahrtspflege, Kirchen, Vereine – mit ihren Angeboten einbezieht.
Quelle: 2. Zukunftskongress Soziale Infrastrukturen, 6. Juni 2018 dbb Forum Berlin

Statistiken Sanierungsgebiet VII Biedermeierviertel

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,7 ha (= 56.800m²).
Zum 31.12.2016 waren im Untersuchungsgebiet 425 Einwohner beim Einwohnermeldeamt der Stadt Hof gemeldet. Aus diesen Zahlen resultiert eine Wohndichte von rd. 75 Einwohner/ha.

Bei der Altersstruktur im Vergleich zur Stadt insgesamt fällt auf, dass die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet jünger als in der Gesamtstadt ist.

Altersstruktur im Untersuchungsgebiet:

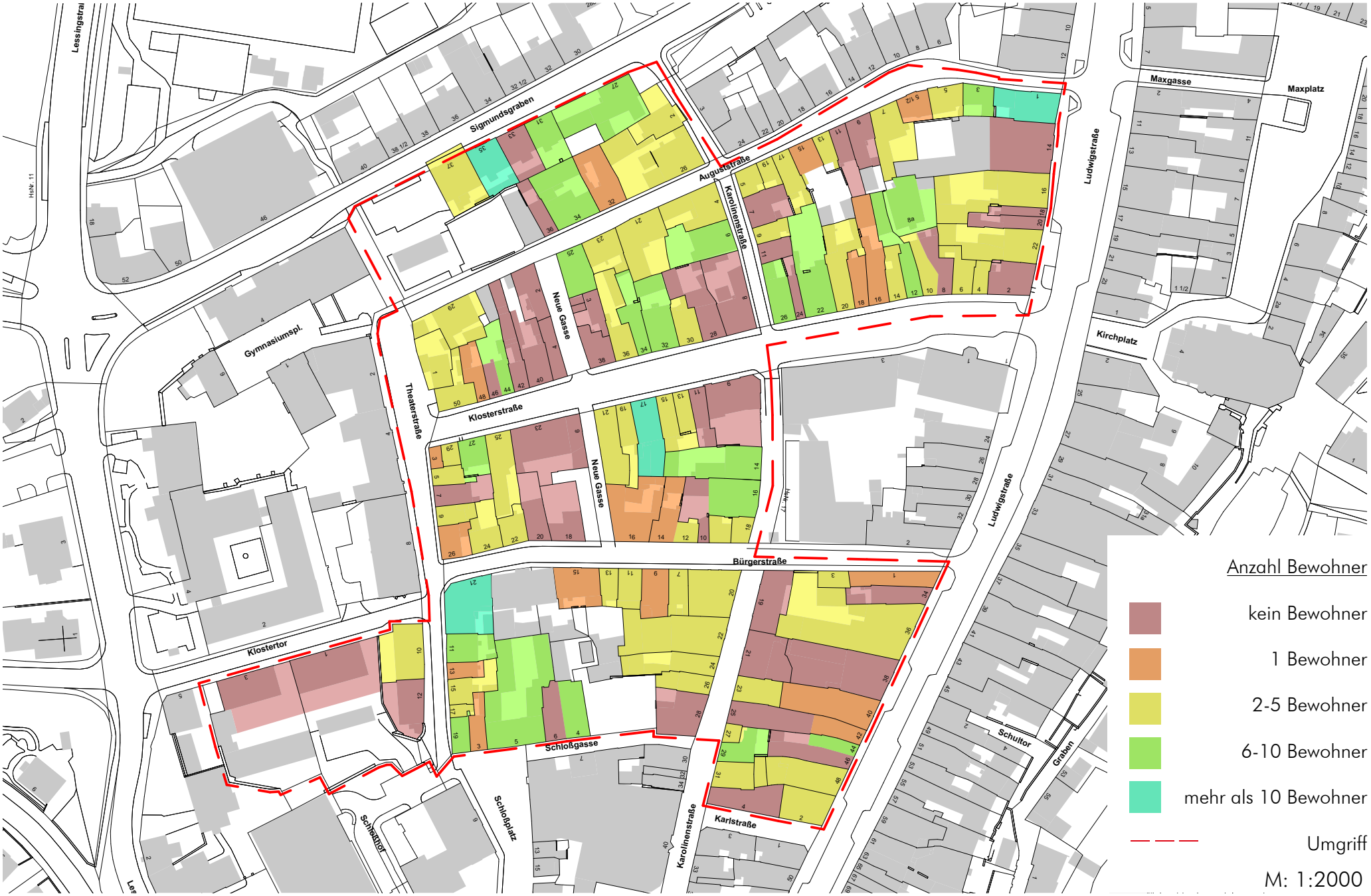
Alter von…Jahren		
Jahre	Anzahl	Prozent
0 bis 5	20	4,7%
6 bis 18	51	12%
19 bis 30	95	22,3%
31 bis 40	62	14,5%
41 bis 50	58	13,6%
51 bis 65	82	19,3%
Über 65	57	13,4%
insgesamt	425	100%

Quelle: Stadterneuerung Hof GmbH, Stand 31.12.2016

Trotzdem ist es im Hinblick auf die allgemeine demographische Entwicklung in unserer Gesellschaft wichtig, bei Sanierungsmaßnahmen die vorgenannten Aspekte mit zu berücksichtigen.

1)
Der Begriff Welfare Mix bezeichnet ein analytisches Konzept der sozialwissenschaftlichen Wohlfahrtsstaatsforschung, das sich mit der Erbringung, Organisation und Regulierung von Wohlfahrtsgütern und -leistungen befasst. Er wird seit den 1980er Jahren in der internationalen vergleichenden Forschung zu Sozialstaat und Wohlfahrtsstaat verwendet und fand Eingang in Fachdiskussionen, etwa zu bürgerschaftlichem Engagement und Pflegepolitik. Quelle: Wikipedia

ANZAHL BEWOHNER



Im Untersuchungsgebiet gibt es 66 wirtschaftlich handelnde Unternehmen. Dabei überwiegen die Dienstleistungsbetriebe mit einer Anzahl von 29, was knapp der Hälfte entspricht. An zweiter Stelle steht der Einzelhandel mit 21 Läden, während die Gastronomie und das Handwerk mit 8 und 3 Betrieben eine untergeordnete Stellung einnehmen. Die Gewerbeeinheiten machen teilweise einen untergenutzten Eindruck, einige stehen leer. Zusätzlich sind fünf öffentlich genutzte Gebäude vorhanden.

Die gewerblichen Nutzungen sind unterschiedlich im Quartier verteilt. So sind in der Ludwigstraße, die zu den Citylagen zählt, in nahezu jedem Haus gewerbliche Nutzungen vorhanden, während die Auguststraße und der westliche Teil der Bürgerstraße von Wohnnutzung bestimmt werden. Auch in der Klosterstraße, die im östlichen Teil noch als Cityrandlage eingestuft wird, nimmt die gewerbliche Nutzung nach Westen hin ab.

In einem Teilbereich der sonst sehr ruhigen Auguststraße wurden beim Stadtspaziergang Konflikte sichtbar. So empfinden die Anwohner einen Gewerbebetrieb durch den Lkw-Verkehr als störend, ebenso einen Eventgastronomiebetrieb aufgrund der nächtlichen Lärmemissionen. Auffallend sind besonders in der Auguststraße Garagen, die die Erdgeschosszonen der Häuser besetzen.

Karolinenstraße Nr. 22

Klosterstraße Nr. 4 und 6

Karolinenstraße Nr. 7 und 5

Klosterstraße Nr. 26 bis 1

GEWERBE

Sigmundsgraben
Augustastraße
Karolinenstraße
Ludwigstraße
Maxgasse
Maxplatz
Kirchplatz
St.-Michaelis-Kirche
Rathaus
Neue Gasse
Theaterstraße
Klosterstraße
Bürgerstraße
Gymnasiumspl.
Jean-Paul-Gymnasium
Neustädter Schule
Seniorenheim
Gesundheitsamt
Klostertor
Paulus-Kapelle
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Wunsiedel Außenstelle Hof
Schloßgasse
Schloßplatz
Schultor
Graben
Karlstraße
Schule
Fach- und Berufsoberschule
Lessingstraße
Gewerbe
Dienstleistung
Einzelhandel
Gaststätte
Handwerk
Öffentlich
Umgriff
M: 1:2000

Trotz der gewerblichen Nutzungen überwiegt im Quartier eindeutig die Wohnnutzung. Die Bestückung der Gebäude mit Wohnungen weist hohe Unterschiede auf. So sind Gebäude vorhanden, in denen es nur eine Wohneinheit gibt, bis zu Gebäuden mit mehr als 10 Wohneinheiten. Dies lässt auf eine Mischung von sehr unterschiedlichen Wohnungsgrößen schließen, was sich auch auf die soziale Mischung der Bewohner auswirkt.
Aufgrund der schwierigen Datenlage (wie bereits ausgeführt) wurde versucht, die Anzahl der Wohneinheiten auf eine andere Weise festzustellen. Bei einer erheblichen Zahl von Gebäuden ließ sich allerdings keine eindeutige Anzahl der Wohneinheiten ermitteln. Bei Begehungen wurde versucht anhand der Klingelschilder auf die Anzahl zu schließen, was sich allerdings als schwierig und unzuverlässig erwies. Dazu kommt ein erheblicher Leerstandsanteil, der aufgrund der Bewohnerstatistik und auch bei den Begehungen festgestellt wurde.

Insgesamt ist also eine gewisse Nutzungsmischung festzustellen, die aber nicht der eines Kerngebiets entspricht, da im Biedermeierviertel die Wohnnutzung immer noch den größten Anteil der Nutzungen darstellt.
Die Festsetzung eines Kerngebiets im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sollte wohl die urbane Nutzungsmischung, vor allem die Gastronomie erhalten, da es zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ nach § 6a der Baunutzungsverordnung noch nicht gab. Bei der Festsetzung eines Wohngebiets (auch eines Besonderen Wohngebiets WB) hätte die Gefahr bestanden, dass die strengen Immissionsgrenzen eines Wohngebiets gelten würden, die gastronomische Nutzungen vor allem in den Abendstunden nahezu ausschließen.

Bürgerstraße Nr. 24 bis 20

Auguststraße Nr. 23 und 21

WOHNEINHEITEN

Die Ludwigstraße ist die Lebensader des Quartiers. Als Transitraum ist sie entsprechend asphaltiert und die Gehwege mit quadratischen kleinformatigen Bodenplatten gepflastert. Diese sind in unregelmäßigen Abständen durch kleinformatige Granitpflastersteinbänder rhythmisiert. Die Gehwege sind durch ausgeprägte Bordsteine von der Fahrbahn getrennt. Punktuell sind Laubbäume unterschiedlichen Alters gepflanzt, die die jeweiligen Stellplatzbuchten beginnen bzw. enden lassen. Die Baumringe sind nicht gepflastert, dementsprechend ist der Zustand der Bäume mit gut zu bewerten.

Die drei Ost-West verlaufenden Straßen: Auguststraße, Klosterstraße und Bürgerstraße sind trotz unterschiedlicher Dimensionierung nahezu einheitlich gestaltet.
Auguststraße: Kreissegmentbogen gepflastert,
Fußweg: Ziegelpflasterung im Stile historischer Münchner Gehwegplatten
Einfahrten: Kreissegmentbogen Granitpflasterung, Niedrige Bordsteine

Bürgerstraße: Kopfsteinpflaster im leicht versetztem Reihenpflaster,
Gehwegplatten aus Beton im mittleren Format im Reihenpflaster,
Niedrige Bordsteine

Klosterstraße: Kopfsteinpflaster im Reihenverband, Gehwegplatten aus Beton im mittleren Format im Reihenpflaster,
Parkbuchten für Senkrechtparker im südlichen Teil mit Kreissegmentbogenpflaster.

Bei allen drei Ost-West-Straßen sind die Bodenbeläge insbesondere im Bereich der Gehwege in Mitleidenschaft gezogen, was in Unebenheiten und Ausbesserungen mithilfe von Asphalt sichtbar wird.

Diese Ausbesserungen sind auch in der Theaterstraße sichtbar, welche insbesondere im Fußwegebereich die ansonsten intakten Betonplatten verdrängt haben. Die Fahrbahn ist mit einem reihig verlegten Kopfsteinpflaster ausgestattet.

Als Besonderheit bezüglich der Bodenbeläge müssen der südliche Teil der Neuen Gasse sowie die Karolinenstraße gewertet werden. In ersterer wurde eine einheitliche dunkle Pflasterung für den gesamten Straßenraum gewählt, welche jeweils pro Segment in hellem Granit eingefasst ist.

Die dunklen quadratischen Pflastersteine wurden auch in der südlichen Karolinenstraße verwendet. Neben weißen und roten gleichformatigen Pflastersteinen wurde hier ein wiederkehrendes Muster von Quadraten gewählt, welches den gesamten Straßenraum ausfüllt.

Die Gestaltung des Freiraums im gesamten Quartier ist bis auf die differenzierten Bodenbeläge minimal. So finden sich lediglich vereinzelt gepflanzte Bäume oder Pflanzkübel.

Die Straßenbeleuchtung wird durch punktuelle Überspannungen gewährleistet.

Blockinnenbereiche

Auch in den Blockinnenbereichen ist der Versiegelungsgrad sehr hoch. Hier finden sich allerdings teilweise grüne Inseln auf kleinem Raum. Die Freiräume sind meist unzusammenhängend wegen vieler Einbauten und Begrenzungs- und Stützmauern. Aufgrund der geringen Fläche der Freiräume ist der Platz für Bäume zu gering. Teilweise werden die Innenhöfe auch als Garagenhöfe genutzt und sind neben den Garageneinbauten zu 100% versiegelt.
Die Blockrandbebauung ist an einigen Stellen aufgebrochen, um größere Freiflächen zu schaffen. Dies ist nur an einer Stelle in der Schloßgasse mit einer gewissen Freiraumqualität gelungen.

FREIRÄUME UND BODENBELAG

karlheinz beer | architekt bda und stadtplaner |
moltkestraße 8 | 92637 weiden | t. 0961 38819432 | mail@beerarchitekt.de

oberprillerarchitekten | jakob oberpriller | architekt bda dasl dwb | stadtplaner energieberater sigeko |
am schöllgraben 18 | 84187 hörmannsdorf | t. 08702 91480 | mail@oberprillerarchitekten.de

Bodenbeläge

Westliches Ende der Auguststraße

Auguststraße, Kreuzung Ludwigstraße

Karolinenstraße, Kreuzung Klosterstraße

Bürgerstraße, Kreuzung Karolinenstraße

Schloßgasse

Östliches Ende Klosterstraße, Blick in Richtung Theaterstraße

Freiräume

Grünfläche in der Karolinenstraße

Stadtmauer am Sigmundsgraben

Spielbereich in der Neuen Gasse

Parkplätze in der Bürgerstraße

Spielplatz in der Auguststraße

Parkplätze in der Schloßgasse

Die Karlstraße, Schloßgasse, der Schloßplatz am Rand des Untersuchungsgebietes, sowie der südliche Teil der Karolinenstraße, die durch das Gebiet führt, sind als Fußgängerzone gewidmet. Die übrigen Straßen im Gebiet werden sowohl von Kraftfahrzeugen, als auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt. Der Straßenraum wird zum größten Teil von den Kfz beansprucht als fahrender und auch als ruhender Verkehr. Von der Fahrbahn und den Parkierungsbereichen am Rand sind relativ schmale Gehwege durch Hochborde abgetrennt. Für die Radfahrer gibt es keinen abgetrennten oder markierten Bereich. Die Straßenräume sind unterschiedlich breit, was aber keinen großen Unterschied im Fahrverkehr bewirkt, sondern im Wesentlichen für mehr Parkraum genutzt wird. Eine Sonderstellung nimmt die Theaterstraße ein, die im nördlichen Teilbereich eine größere Breite aufweist, die für den Hol- und Bringverkehr vor der Schule genutzt wird.
Ein Teil des ruhenden Verkehrs ist nicht im Straßenraum, sondern in den Blockinnenbereichen auf Stellplätzen oder in Garagen untergebracht. Teilweise gibt es auch Garagen am Blockrand oder in die Blockrandbebauung integriert.

Die Klosterstraße, Bürgerstraße und Theaterstraße werden momentan über Kurzzeitparkplätze mit Parkscheinen bewirtschaftet.

In der Auguststraße, der Neuen Gasse, der Karolinenstraße ist straßenbegleitendes Parken mit Anwohnerausweis möglich.

Den Anwohnern werden gegen eine jährliche Verwaltungsgebühr Anwohnerparkausweise ausgestellt. Der für das Gebiet gültige Ausweis hat die Bezeichnung „N“ Neustadt. Viele Bewohner und Eigentümer nutzen vor allen Dingen die Blockinnenhöfe zum Parken. Dies exkludiert natürlich weitere Nutzungen auf den Hofflächen.

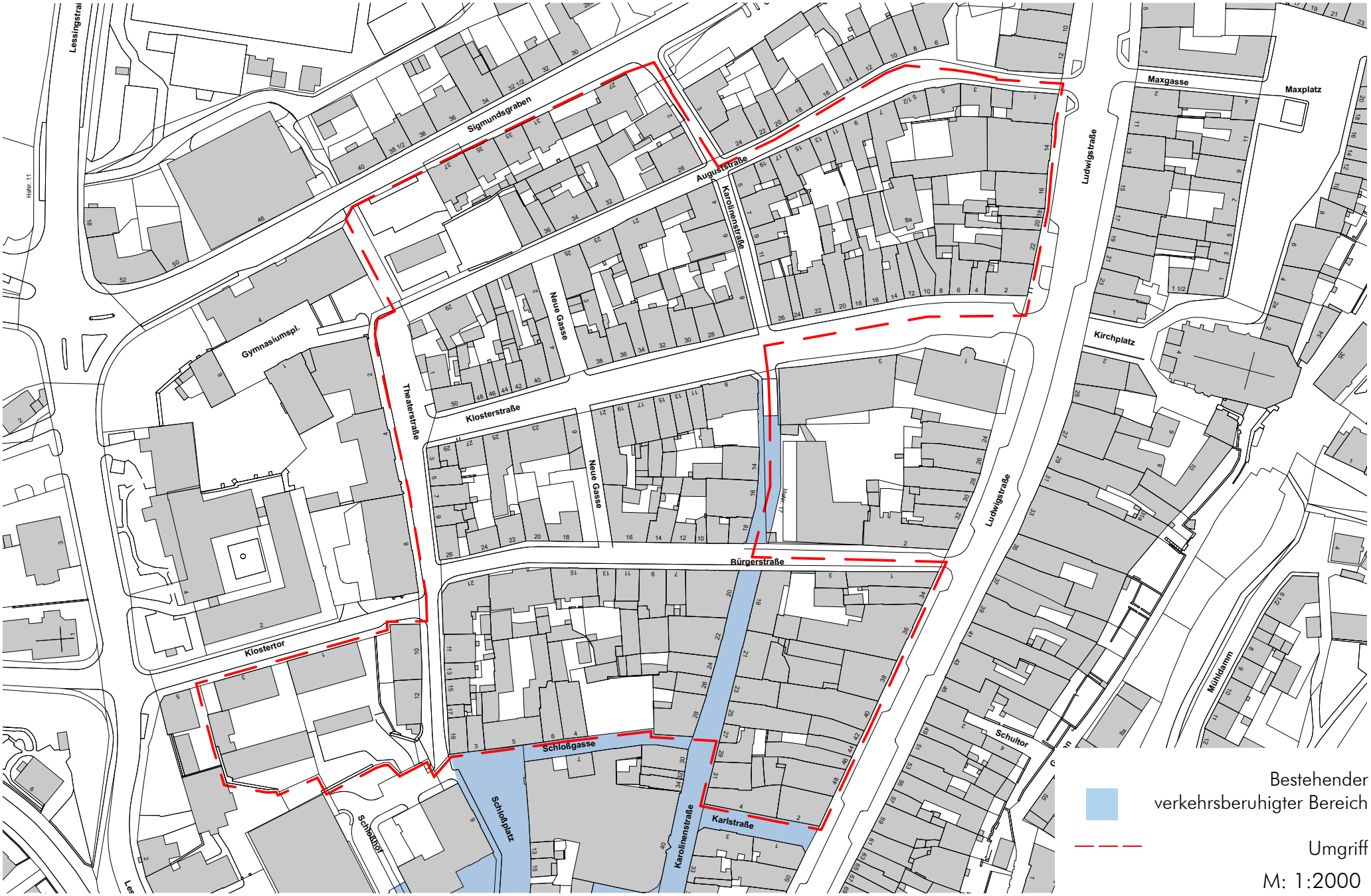
Parallel zu den vorbereitenden Untersuchungen wurde von der Stadt Hof eine Verkehrsuntersuchung bei brenner Bernard ingenieure GmbH beauftragt, deren Ergebnisse (Bericht vom 04.10.2019) in die vorliegenden Untersuchungen aufgenommen wurden. Die Verkehrsuntersuchung wurde über das vorgesehene Sanierungsgebiet VII hinaus ausgeweitet, da der Individualverkehr dynamisch agiert und eine reine Betrachtung des Biedermeierviertels nicht die volle Auswirkung verschiedener Maßnahmen, speziell im ruhenden Verkehr, aufzeigen würde. Die folgenden Zahlen beziehen sich auf das Sanierungsgebiet, weitere Informationen und Zahlen über den gesamten Bereich der Verkehrsuntersuchung können in dieser nachgelesen werden.

Aus der durchgeführten Verkehrsuntersuchung geht hervor, dass unter vorhandenen Voraussetzungen kein Parkraumdefizit festzustellen ist. Allerdings wird bei der angestrebten Auffüllung der Leerstände und der Aufwertung der Straßenräume, zum Teil auf Kosten bestehender Stellplätze, ein höherer Stellplatzbedarf entstehen (s. Verkehrsuntersuchung).

Anzahl bestehender Stellplätze gesamt:	521
Stellplatzbedarf:	327
Auslastung:	63%

Klosterstraße Nr. 19 bis 9

Innenhof in der Schloßgasse


Lessingstraße
Sigmundsgraben
Augustastraße
Karolinenstraße
Neue Gasse
Gymnasiumspl.
Theaterstraße
Klosterstraße
Neue Gasse
Ludwigstraße
Maxgasse
Maxplatz
Kirchplatz
Bürgerstraße
Klostertor
Schloßgasse
Schloßplatz
Schrannenhof
Karolinenstraße
Karlstraße
Schultor
Mühldamm
Bestehender verkehrsberuhigter Bereich
Umgriff
M: 1:2000

Im Biedermeierviertel ist in Bezug auf die Straßenraumbreite und -ausgestaltung eine deutliche Hierarchie ablesbar. Die Ludwigsstraße als Hauptstraße am Rand des Gebiets ist auch die Hauptverkehrsachse, die in Nord-Süd-Richtung verläuft.
Die Straßen im Quartier verlaufen in Ost-West- und Nord-Südrichtung in einem unregelmäßigen Raster, das durch die geschlossene Bebauung eine Blockstruktur zur Folge hat. Entsprechend der Topographie gibt es in den in ost-westlicher Richtung verlaufenden Straßen nur leichte Höhenunterschiede, während die Nord-Süd gerichteten Straßen teilweise ein erhebliches Gefälle aufweisen. Bei den Ost-West gerichteten Straßen dominiert die Klosterstraße, die eine größere Breite und eine höhere Bebauung aufweist. So sind hier die Gebäude, wie auch in der Ludwigstraße durchgehend drei- und teilweise sogar viergeschossig, während es sich in der August- und in der Bürgerstraße überwiegend um eine zweigeschossige Bebauung handelt. Die Karolinenstraße und die Neue Gasse sind eher untergeordnet. Dies lässt sich auch gut an der Raumbildung ablesen. Während August-, Kloster- und Bürgerstraße eindeutige und ohne Unterbrechung durchgehende Straßenräume bilden, ist diese Durchgängigkeit optisch bei der Karolinenstraße nicht so eindeutig ablesbar und die Neue Gasse quert nur zwei Blöcke und wirkt nicht als einheitlicher Straßenraum. In diesen beiden Nord-Süd-Straßen sind auch Aufbrüche in der Blockstruktur sichtbar.
Eine Sonderstellung nimmt auch die Theaterstraße am Rand des Quartiers als räumlicher Abschluss ein. Unterstrichen wird diese Rolle durch die großmaßstäbliche Bebauung mit Schul- und Ämtergebäuden.

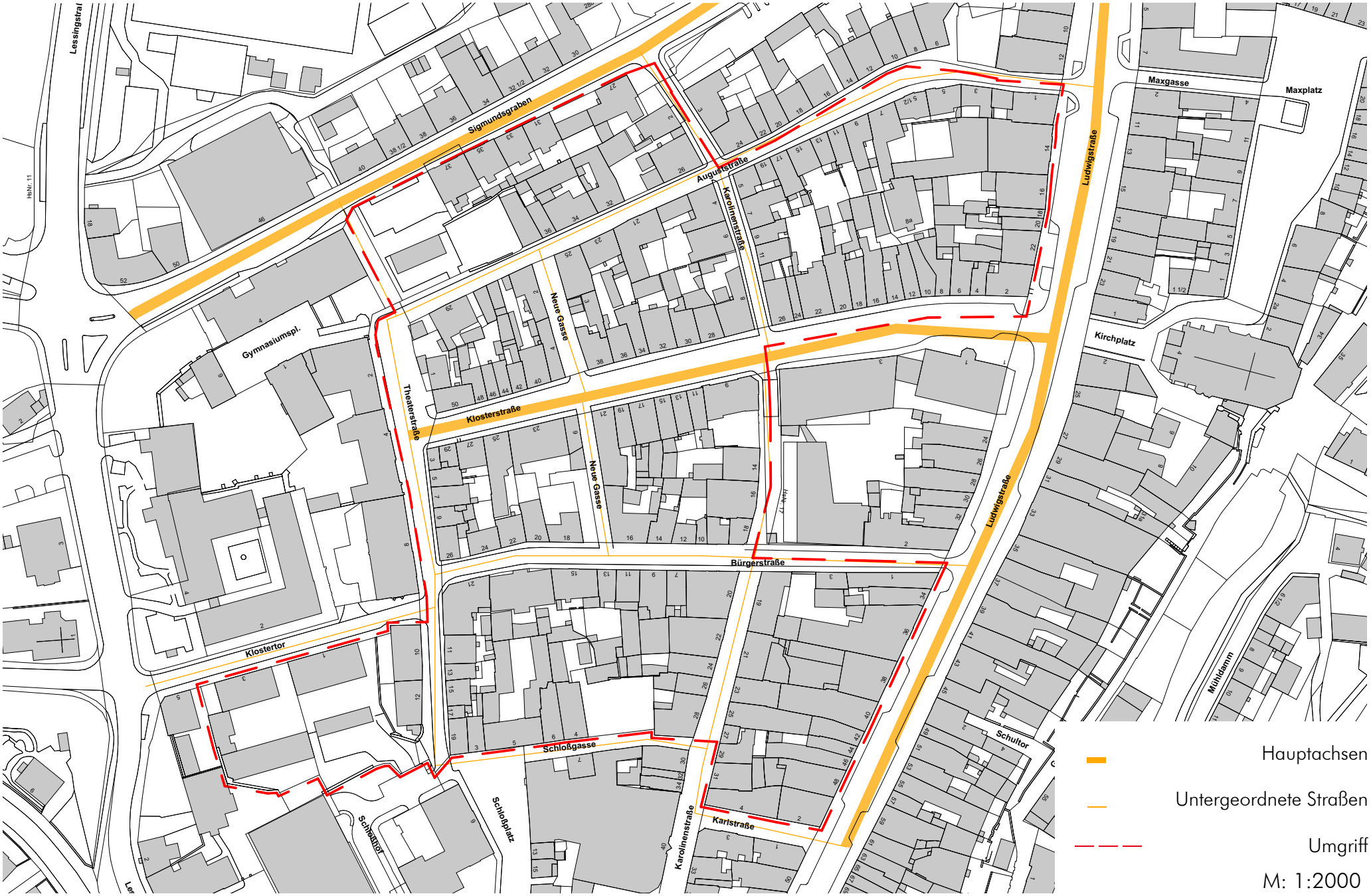
Karolinenstraße

Klosterstraße

Kreuzung Bürgerstraße Karolinenstraße

Auguststraße

HIERARCHIE DER STRAßENRÄUME



karlheinz beer | architekt bda und stadtplaner |
moltkestraße 8 | 92637 weiden | t. 0961 38819432 | mail@beerarchitekt.de

oberprillerarchitekten | jakob oberpriller | architekt bda dasl dwb | stadtplaner energieberater sigeko |
am schöllgraben 18 | 84187 hörmannsdorf | t. 08702 91480 | mail@oberprillerarchitekten.de

Das Untersuchungsgebiet liegt an einem kontinuierlich nach Norden bzw. Nordwesten fallenden Hang zur Saale. Der Niveauunterschied von der südlichen Begrenzung des Umgriffsgebiets an der Schloßgasse bis zur Nördlichen am Sigmundsgraben beträgt ca.17m.

In ost-westlicher Richtung verlaufen die Straßen entlang der Höhenlinien und weisen somit, mit Ausnahme von kleinen Höhenunterschieden, in der Summe kaum Höhendifferenzen auf.
Die geforderte und auch sinnvolle Barrierefreiheit im öffentlichen Raum lässt sich also im Bereich der nord-südlich verlaufenden Straßen schon aufgrund der Topographie kaum bewerkstelligen, während die Straßen in Ost-West-Richtung gut geeignet für den barrierefreien Ausbau sind. Allerdings gibt es auch hier, vor allem im Bereich der Hauseingänge Höhenunterschiede, die derzeit durch oftmals in den öffentliche Raum hineinragende Treppenstufen überwunden werden.
Die großen Höhenunterschiede aufgrund der Topographie stellen auch in den Blockinnenbereichen erhebliche Probleme dar. Bisher werden sie in der Regel an den Grundstücksgrenzen durch Mauern und durch an die Mauern gebaute untergeordnete Baukörper wie Schuppen oder Garagen abgefangen. Dies ergibt ein sehr zerrissenes räumliches Gesamtbild. Durch die Einbauten in die ohnehin oft spärlichen Freiflächen werden diese noch einmal verkleinert. Die Höhenunterschiede, die durch Stütz- oder Grenzmauern abgefangen werden, lassen oft lichtschachtähnliche Situationen entstehen, die keine qualitätvolle Nutzung der Freibereiche ermöglichen. Ähnlich wirken sich auch die oberirdischen Grenzmauern aus, die zusätzlich zur optischen Enge und zur Verschattung der Freiräume beitragen. Ein weiterer Nachteil der Topographie ist die Tatsache, dass der Hang nach Norden abfällt und somit die Probleme bei der Besonnung noch verstärkt. Deutlich sichtbar wurde die beschriebene Situation beim Stadtspaziergang durch die Baustellensituation an der Bürgerstraße Hs. Nrn. 17 und 19, die den Blick auf das Blockinnere freigab. Zu hinterfragen ist hier auch die Zufahrt zur Parkierung über den Blockinnenbereich von der Schloßgasse aus, die die Freiraumqualität mindert und zudem einen erheblichen Höhenunterschied überwinden muss.

Klosterstraße Ecke Karolinenstraße

Klosterstraße Haus Nr. 2 Ecke Ludwigstraße

TOPOGRAPHIE

karlheinz beer | architekt bda und stadtplaner |
moltkestraße 8 | 92637 weiden | t. 0961 38819432 | mail@beerarchitekt.de

oberprillerarchitekten | jakob oberpriller | architekt bda dasl dwb | stadtplaner energieberater sigeko |
am schöllgraben 18 | 84187 hörmannsdorf | t. 08702 91480 | mail@oberprillerarchitekten.de

Der Großteil der Dächer ist in beeindruckender Einheitlichkeit mit traufständigen Satteldächern ausgebildet. Die Eckhäuser sind als vermittelndes Element als Walmdächer ausformuliert. Dies lässt sich auf den Wiederaufbau nach dem Stadtbrand von 1823 zurückführen.

Die Dächer im Untersuchungsgebiet sind alle mit Naturschiefer, Faserzementplatten, Bitumendachschindeln oder Blech eingedeckt. Hieraus ergibt sich, trotz unterschiedlicher Errichtungsstadien, eine graue, homogene Farbgebung.

Die Dachneigung im Untersuchungsgebiet liegt zwischen 30° und 44°. Dies wurde auch im Bebauungsplan festgesetzt.

Untergeordnete Gebäude, überwiegend in den Blockinnenbereichen, besitzen Flachdächer.

Einzig der Sonderbaustein der Neustädter Grundschule im westlichen Teil der Theaterstraße gelegen weist eine andersfarbige Dacheindeckung in Rot auf.

Ausschnitt Blockbereiche zwischen Kloster- und Bürgerstraße Quelle: Google Maps

DACHLANDSCHAFTEN

3.4 Beschreibung der städtebaulichen Werte und Missstände

Werte

Lagegunst
Das Untersuchungsgebiet liegt in der historischen Innenstadt von Hof, in unmittelbarer Nähe zu den Haupteinkaufszonen der Stadt. Die zahlreichen Bildungsangebote der Stadt sind gut erreichbar, ebenso wie die Gebiete zur Naherholung.

Architektur, Denkmalschutz
Aufgrund des einheitlichen Wiederaufbaus nach dem Stadtbrand von 1823 weist das Gebiet eine geschlossene, einheitliche Bebauung auf, die die Identität des Ortes stärkt. Sichtbar wird dies auch durch den Ensembleschutz, der für den Bereich der Klosterstraße besteht und durch die zahlreichen Einzelbaudenkmäler im Gebiet. Das architektonisch qualitätvolle Umfeld wirkt sich positiv auf das Befinden der Bewohner aus, ebenso wie die Einheitlichkeit, die beruhigt. Einheitlichkeit ist nicht zu verwechseln mit Gleichförmigkeit, in der Einheitlichkeit gibt es eine Konstanz von wichtigen Parametern, innerhalb der eine große Variationsbreite möglich und auch im vorliegenden Fall vorhanden ist.

Städtebau, Blockrandbebauung
Die geschlossene Bebauung entlang der Straßen lässt einerseits gefasste Straßenräume entstehen, die eine hohe Aufenthaltsqualität besitzen können und schirmt andererseits die Blockinnenbereiche von äußeren Einflüssen ab, so dass hochwertige private oder gemeinschaftliche Freibereiche entstehen können.

Dichte
Die vorhandene städtebauliche Struktur ermöglicht eine hohe bauliche Dichte und auch Nutzungsdichte, die der innerstädtischen Lage angemessen ist. Dies ist im Hinblick auf die Zielsetzung Innenentwicklung vor Außenentwicklung eine wichtige Grundlage und trägt zum Flächensparen bei.

Kleinteiligkeit
Die teilweise sehr kleinen Grundstücke ermöglichen auch privaten Investoren, die ein Haus beispielsweise als eigengenutztes Wohnhaus sanieren wollen, den Erwerb, da damit der Kaufpreis eher erschwinglich ist. Dies wirkt sich positiv auf die soziale Durchmischung im Gebiet aus.

Nutzungsmischung
Positiv ist auch die urbane Nutzungsmischung im Quartier. Neben der vorherrschenden Wohnnutzung ist auch noch ein guter Besatz mit Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben festzustellen. Auch Gaststätten sind noch vorhanden, ebenso wie Handwerksbetriebe und öffentliche Nutzungen.

Freiraumgestaltung
In sehr wenigen Fällen ist eine angemessene Freiraumgestaltung mit einer gewissen Qualität vorhanden. Im Straßenraum ist hier der Vorbereich des Rathauses zu erwähnen; auch die Gestaltung des durch das Aufbrechen der Blockrandstruktur entstandenen kleinen Platzes an der Schloßgasse. Grundsätzlich ist zwar die Verletzung der Blockrandstruktur nicht vorbildhaft, die Gestaltung des entstandenen Freiraums ist jedoch ansatzweise positiv zu erwähnen, da sie ein zwangloses Miteinander von unterschiedlichen städtischen Funktionen ermöglicht: Parkierung, Garagenzufahrten, Grün, Bäume, Hausvorbereich und Aufenthalt.
Die Innenhofgestaltung beim Haus Karolinenstraße 9 zeigt, dass auch ein relativ kleiner, aber geschützter Freiraum im Blockinnenbereich ruhig ist und bei qualitätvoller Gestaltung eine hohe Aufenthaltsqualität haben kann.

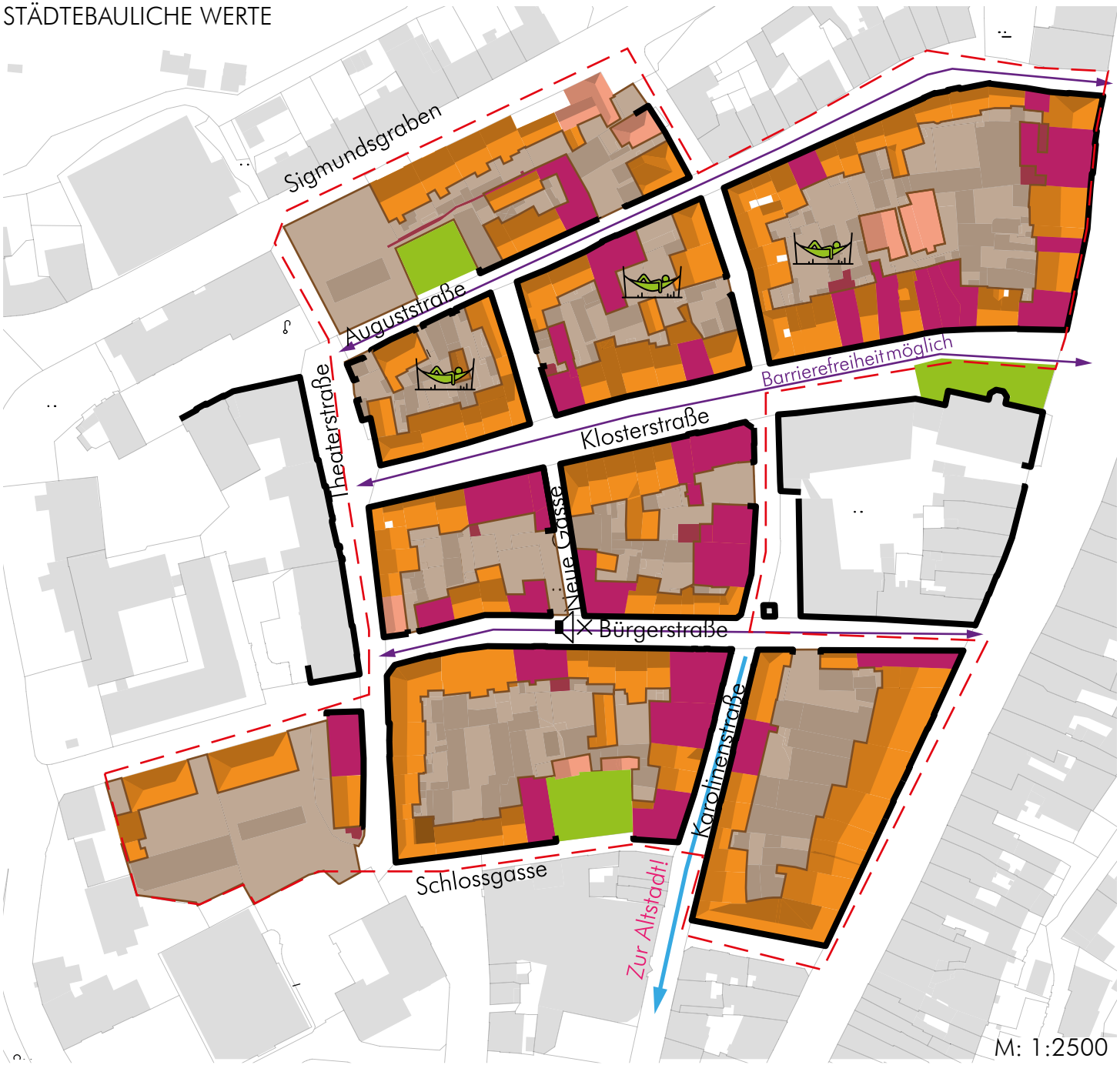
Fußgängerzone
Die Fußgängerzone im südlichen Teilbereich der Karolinenstraße ist ein erster Schritt zu weiterführenden Maßnahmen in Bezug auf die Neuordnung des Verkehrs im Untersuchungsgebiet.

Barrierefreiheit teilweise möglich
Die Topographie und die Anlage der Ost-West-Straßen entlang der Höhenlinien ermöglichen zumindest in diesen Teilbereichen den barrierefreien Umbau der öffentlichen Freiräume.

Bevölkerungsstruktur
Das durchschnittliche Alter der Bewohner des Biedermeierviertels ist niedriger als der in der Gesamtstadt.

Ruhige Lage
Ein weiterer Pluspunkt des Biedermeierviertels ist die ruhige Lage, obwohl es zentral in der Innenstadt situiert ist. Die Hauptverkehrsachsen liegen am Rand des Gebiets und sind durch die Topographie (Sigmundsgraben) und durch die geschlossene Bebauung abgeschirmt (Ludwigstraße). Insofern sind im Gebiet nicht nur die Blockinnenbereiche ruhig, sondern auch die Straßenräume, da es kaum Durchgangsverkehr gibt.

STÄDTEBAULICHE WERTE



Städtebau: Blockrandbebauung
Straßenräume

Einheitliche Architektur, Geschlossenheit

Ruhig

Nutzungsmischung
Durchmischung der Wohnnutzung

Baudenkmäler

Lage in der Stadt

Versorgungsstruktur

Bildungseinrichtung

Naherholung gut erreichbar

Freiraumgestaltung

Fußgängerzone

Umgriff

karlheinz beer | architekt bda und stadtplaner |
moltkestraße 8 | 92637 weiden | t. 0961 38819432 | mail@beerarchitekt.de

oberprillerarchitekten | jakob oberpriller | architekt bda dasl dwb | stadtplaner energieberater sigeko |
am schöllgraben 18 | 84187 hörmannsdorf | t. 08702 91480 | mail@oberprillerarchitekten.de

Missstände

Kerngebiet
Die Festsetzung Kerngebiet im rechtsgültigen Bebauungsplan ist für die Eigenart des Gebietes eher nicht geeignet. Eine Beibehaltung dieser Festsetzung würde sich auf Dauer nachteilig auf den Untersuchungsbereich auswirken. In einem Kerngebiet kann Wohnnutzung nur ausnahmsweise zugelassen werden. Das Biedermeierviertel ist jedoch größtenteils vom Wohnen bestimmt. Natürlich sollte die noch vorhandene Nutzungsmischung gestärkt werden, trotzdem liegt wohl die erstrebenswerte Zukunft des Quartiers in einer sozial durchmischten Wohnnutzung, die durch einen städtischen Nutzungsmix ergänzt wird.

Mängel in der Bausubstanz
In der Blockrandbebauung ist ein großer Anteil (ca. 23%, siehe Anhang 1, Gebäudekataster) an sanierungsbedürftiger Bausubstanz vorhanden. Dies wurde bei den Begehungen anhand des äußeren Erscheinungsbildes festgestellt. Der Rücklauf der Bewohnerbefragung ergab für das Innere der Gebäude ein anderes Bild. Allerdings muss bedacht werden, dass es wohl bei den leerstehenden Gebäuden, die sicherlich am ehesten sanierungsbedürftig sind, auch keinen Rücklauf der Fragebögen mangels Bewohnern gab.
Zum schlechten baulichen Zustand vieler Gebäude kommt hinzu, dass die Wohnungszuschnitte sicherlich zum großen Teil nicht mehr den heutigen Anforderungen u. a. auch an die Barrierefreiheit genügen. Zudem wurde festgestellt, dass auch aufgrund der Enge die Belichtungs- und Belüftungssituation in vielen Fällen verbesserungswürdig ist.

Ein weiterer Aspekt ist die Bebauung im Blockinnenbereich. Diese besteht häufig aus Garagen, Schuppen oder sonstigen ungenutzten baulichen Anlagen, die die ohnehin spärlichen Freibereiche noch mehr schmälern.

Aufgebrochene Blockstrukturen
In einigen Blöcken ist die Blockrandbebauung bereits an einer oder mehreren Parzellen aufgebrochen. Diese sind in der Plandarstellung auf S. 62 verzeichnet. Am ehesten sind diese Aufbrüche noch im Bereich der Nord-Süd-Straßen tolerierbar, während sie bei den ost-west gerichteten Straßen äußerst problematisch wären. Eine gewisse Sonderstellung nimmt die Lücke an der Nordseite der Schloßgasse ein, die als multifunktional genutzter Platz eine gewisse Gestaltqualität aufweist. Trotzdem sollte eine Fortsetzung dieser Entwicklung unbedingt verhindert werden, da sonst die städtebauliche Charakteristik des Gebiets und damit auch seine Qualität zerstört würden. Am westlichen Ende des Blocks zwischen Auguststraße, der Fortsetzung der Theaterstraße, dem Sigmundsgraben und der Karolinenstraße ist die Blockrandstruktur nicht mehr zu erkennen. Auch die derzeit als Parkplatz genutzte Fläche, die östlich der Karolinenstraße am Sigmundsgraben anschließt, stellt eine schmerzhafte Wunde im Stadtgefüge dar. Sie liegt zwar außerhalb des Untersuchungsgebietes, wurde aber in Bezug auf Auffälligkeiten mitbetrachtet. Positiv zu bemerken ist, dass mit dem Neubau des Technischen Rathauses die Blockstruktur an der Ecke Bürgerstraße-Karolinenstraße wieder geschlossen wird.

Dichte
Eine angemessen hohe Dichte, gerade im innerstädtischen Bereich, ist wünschenswert und sollte das Ziel sein. Allerdings ist im vorliegenden Fall ein großer Teil der überbauten Fläche, besonders in den Blockinnenbereichen, mit eingeschossigen, minderwertigen Bauten bestückt, sowohl in Bezug auf die Bausubstanz, als auch in Bezug auf die Nutzung. Dadurch werden die ohnehin schon zu kleinen Freiflächen noch kleiner, oder sind nicht mehr als solche vorhanden. Diese mangelhafte bauliche Dichte führt auch zu Problemen bei der Belichtung der Haupthäuser. Bei einer Garagennutzung im Innenhof kommt noch eine zusätzliche Störung oder Belastung durch den Fahrverkehr hinzu.

Grundstücke
Die Blockstrukturen sind zwar folgerichtig so eingeteilt, dass die Blockinnenbereiche immer zu einem Vorderhaus gehören, sodass kein Erschließungsproblem entsteht. Allerdings sind die Grundstücksgrößen sehr unterschiedlich und teilweise auch mit weniger als 100 m^2 sehr klein und somit ungeeignet für einen eigenen Freibereich. Bei den etwas größeren Parzellen mit eigenem Freibereich ist dieser oft wegen der topographischen Situation oder wegen Einbauten oder grenzständigen Nebengebäuden der Nachbarn nur sehr eingeschränkt nutzbar.
Die Blockinnenbereiche sind generell durch die ungleichen und ungünstigen Grundstückszuschnitte zerstückelt und nicht als Freiflächen für alle Bewohner nutzbar.

Eigentumsverhältnisse
Die vielen unterschiedlichen, zum größten Teil Privateigentümer erschweren eine Aufteilung und Nutzung der Blockinnenbereiche als Freiflächen für alle Anwohner.

Nutzungen
Die vorhandene Nutzungsmischung ist zwar grundsätzlich positiv zu bewerten, allerdings ist festzustellen, dass die Wertigkeit der Nutzungen im Vergleich zur Ludwigstraße abfällt. Auch die Kundenfrequenz des Einzelhandels und der Dienstleistungsnutzungen ist geringer.

Freiraumgestaltung
In den Straßenräumen ist, wie bei historischen Städten häufig anzutreffen, der Versiegelungsgrad bei nahezu 100%. Lediglich im Bereich vor dem Rathaus findet sich eine kleine Fläche, die mit Bäumen bepflanzt ist und die als Insel im vorherrschenden versiegelten Bereich wirkt.
Obwohl es im Untersuchungsgebiet relativ wenig Autoverkehr gibt, werden die Straßenräume zum größten Teil durch den Kfz-Verkehr beansprucht. In der Klosterstraße ist dies besonders gut sichtbar. Hier gibt es eine sehr breite Fahrbahn und Senkrechtparker an den Straßenrändern. Die Fußgänger werden auf schmale mit Bordsteinen vom Autoverkehrsbereich abgegrenzte Gehwege zurückgedrängt, obwohl die Verkehrsfrequenz auch eine Mischfläche erlauben würde. Eine sinnvolle Zonierung in den Straßenräumen, die Aufenthaltsbereiche unterschiedlicher Wertigkeit schaffen würde, fehlt gänzlich. Auch ein Möblierungs-, Beleuchtungs- und evtl. ein Begrünungskonzept ist nicht erkennbar.
Auch die Blockinnenbereiche weisen einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Die verbliebenen i. d. Regel sehr kleinen Freibereiche sind nicht zusammenhängend und zu klein für die Bepflanzung mit Bäumen und im Regelfall völlig ungestaltet. Die vorhandenen Garagenhöfe sind zu 100% versiegelt und weisen keinerlei freiräumliche Qualität auf.

Verkehr
Das Untersuchungsgebiet ist auch in Bezug auf den Fahrverkehr relativ ruhig. Eine Ausnahme bildet lediglich der Hol- und Bringverkehr der Schulen in der Theaterstraße. Auffallend ist die Präsenz der Kraftfahrzeuge im Straßenbild durch den ruhenden Verkehr. Der Kfz-Verkehr beansprucht nicht nur die größte Fläche im öffentlichen Raum, sondern ist auch optisch so präsent, dass er dominant wirkt. Auch die Blockinnenbereiche sind durch Garagen und Stellplätze beeinträchtigt, ebenso Teile der Straßenräume durch Garagen in den Erdgeschossbereichen der Blockrandbebauung.
In einem Teil der Auguststraße gibt es Beeinträchtigungen durch den Lkw-Verkehr, der durch einen im Quartier ansässigen Handwerksbetrieb verursacht wird.

Fehlende Barrierefreiheit
Nicht nur in den Gebäuden fehlt die Barrierefreiheit, auch im öffentlichen Raum gibt es keinerlei Vorkehrungen, die behinderten Menschen eine Hilfestellung bieten. Besonders in den Nord-Süd verlaufenden Straßen ist es aufgrund der Topographie schwer oder nicht möglich rollstuhlgerechte Steigungen im öffentlichen Raum einzurichten. Die Häuser sind oftmals nur durch Stufen erreichbar, die noch dazu in den öffentlichen Gehweg hineinreichen und somit auch ein zusätzliches Problem für die Begehbarkeit darstellen. Positiv ist zu erwähnen, dass die Gehwege grundsätzlich durch ihren Plattenbelag für die Begeh- bzw. Befahrbarkeit mit Rollstühlen und Rollatoren geeignet sind. Die Beläge im Straßenbereich hingegen sind mit ihrem überwiegenden und unebenen Großsteinpflaster nicht für die Querung mit Rollatoren oder Rollstühle geeignet. Ebenso stellen die Hochborde ein Hindernis für die Querung der Straße den Aufenthalt im Straßenraum dar. Sie trennen einen unverhältnismäßig hohen Anteil des vorhandenen Straßenraums ab und reservieren ihn gleichsam für den Kfz-Verkehr.
Auch für Menschen mit anderen Handicaps, wie z. B. für Sehbehinderte gibt es keine Vorkehrungen.

Mangelnde Belichtung der Häuser
Durch die zerstückelten Blockinnenbereiche und die dadurch verursachten zu kleinen Freibereiche und vielfältige Grenzbebauungen sind die Gebäudeabstände teilweise so klein, dass Wohnräume in den Häusern nicht ausreichend belichtet werden können. Gerade bei einer geschlossenen Bebauung, bei der ohnehin nur zwei Gebäudeseiten für Fenster zur Verfügung stehen, ist eine ausreichende Belichtung der im Regelfall tiefen Baukörper sehr wichtig.

Leerstände
Ein gravierendes Problem sind die Leerstände im Quartier (ca. 24%), sowohl bei Wohnraum als auch bei ehemals gewerblich genutzten Flächen.

STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

Missstände

- Blockinnenbereich zerstückelt durch vielfältige Eigentumsverhältnisse und bauliche Anlagen
- Garagen im Innenhof
- Hohe Versiegelung
- Hauseingänge nicht barrierefrei
- Straßenbeläge nicht barrierefrei
- Topographie nicht barrierefrei
- Freibereiche zu klein
- Aufgebrochene Blockstrukturen
- Leerstände/ Sanierungsbedürftige Häuser
- Eingangsbereiche verbesserungsfähig (Gestalterisch/ Barrierefreiheit)
- Zonierung der Straßenräume, KFZ
- Fehlende Grünordnung: Straßenbäume, Beleuchtung, Straßenmöblierung
- Lärm

3.5 Zusammenfassung

Die vorliegende Analyse zeigt, dass trotz zahlreicher Stärken und einiger positiver Ansätze im Biedermeierviertel zahlreiche städtebauliche Missstände vorhanden sind, die die Ausweisung eines Sanierungsgebietes erfordern.
Das Quartier hat im städtischen Gefüge derzeit nicht den Stellenwert, der ihm aufgrund seiner Lagegunst direkt in der Innenstadt in unmittelbarer Nähe zur Einkaufscity und mit kurzen Wegen zu Bildungs- und Freizeitangeboten zukäme.
Die einheitliche architektonische Gestaltung im Stil der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts, die geschlossene Blockrandbebauung, die die Möglichkeit von qualitätvollen Außenräumen unterschiedlicher Wertigkeit bietet mit der baulichen und funktionalen Dichte ist eine ideale Grundlage für ein qualitativ hochwertige Innenentwicklung. Leider sind bereits einige Aufbrüche in dieser Struktur festzustellen. Positiv zu erwähnen ist, dass beim Neubau des Technischen Rathauses die Blockstruktur wiederhergestellt wird. Der Zuschnitt und die Größe der Grundstücke sind gute Voraussetzungen für eine soziale Durchmischung beim Wohnen, die die zu stärkende Funktionsmischung ergänzen sollte. Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet fest, in dem Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dies bietet nur bedingt die richtige Grundlage zur Entwicklung des Quartiers.
Um diese Ziele zu erreichen, müssen aber zahlreiche städtebauliche Missstände beseitigt werden. Die gut gefassten Straßenräume sind vollständig versiegelt und besitzen weder eine sinnvolle räumliche Zonierung, noch gibt es ein Grün-, Möblierungs- oder Beleuchtungskonzept. Stattdessen wird der größte Teil des öffentlichen Raums vom Kfz-Verkehr beansprucht. Qualitätvolle Aufenthaltsbereiche für Bewohner und Besucher fehlen. Dabei entspricht die Bedeutung der Verkehrsfunktion keineswegs diesem hohen Flächenanspruch.
Die Blockinnenbereiche wären gut für private und gemeinschaftliche Freibereiche geeignet. Diese sind aber aufgrund der Zerstückelung und der ungeordneten, wenig hochwertigen Bebauung, sowie dem hohen Versiegelungsgrad nicht vorhanden. Erschwerend kommt noch die bewegte Topographie mit dem starken Gefälle nach Norden hinzu. Auch hier gibt es Konflikte durch den ruhenden Verkehr und die Zufahrten zu Garagen.
Die Barrierefreiheit findet bislang keine Beachtung.
Zahlreiche Häuser weisen einen dringenden Sanierungsbedarf auf, aufgrund ihrer Bausubstanz und auch wegen der Baukörpertiefe, der Raumzuschnitte im Inneren, die nicht den heutigen Standards entsprechen. Durch die Enge der Bebauung, vor allem im Blockinnenbereich, gibt es Mängel in der natürlichen Belichtung und Belüftung. Daraus resultieren wiederum zahlreiche Leerstände, sowohl bei den Wohnungen als auch bei den ehemals gewerblich genutzten Flächen.

4. Erstellung eines integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzepts

4.1 Sanierungsziele

4.1.1 Sicherung und Stärkung der Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Bebauung, Sicherung der städtebaulichen Struktur der Blockrandbebauung.

In diesem Handlungsfeld ist bereits vieles gesichert, so dass zwar die Ziele im Auge behalten werden müssen, aber kein großer aktueller Handlungsbedarf besteht.
So gibt es bereits einen rechtsgültigen Bebauungsplan, der bereits einige sehr wichtige Festsetzungen für den Erhalt der städtebaulichen Qualität des Quartiers beinhaltet. So ist beispielsweise die Blockrandbebauung am Straßenraum durch Baulinien gesichert. Eine weitere entscheidende Festsetzung ist die geschlossene Bebauung. Auch die Gestaltungsvorschriften für die Fassaden tragen zur Sicherung der Qualität bei. Die Strategie, bei der verbindlichen Bauleitplanung mit einem einfachen Bebauungsplan zu arbeiten, der aber die entscheidenden Parameter festsetzt, ist klug gewählt. Dadurch können Aspekte, die in so einem sensiblen Gebiet nicht einfach pauschal festgesetzt werden können, noch im Einzelfall nach § 34 BauGB beurteilt werden; es besteht nicht automatisch Baurecht, die nicht festgesetzten Parameter werden in Bezug auf die Einfügung in das Gebiet beurteilt.
Auch der Denkmalschutz trägt positiv zur Durchsetzung des Ziels der Sicherung und Stärkung der Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Bebauung bei, sowohl durch den Ensembleschutz im Bereich der Klosterstraße als auch durch die zahlreichen Einzeldenkmäler.

4.1.2 Erreichen einer angemessenen baulichen Dichte und sinnvollen Baumassenverteilung innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Struktur

Die hohe bauliche Dichte, die durch die städtebauliche Struktur ermöglicht wird ist grundsätzlich eine gute Voraussetzung für das Ziel der Innenentwicklung. Im Untersuchungsgebiet wurden allerdings Mängel in der Baumassenverteilung festgestellt. So muss es das Ziel sein, die Hauptgebäude der Blockrandbebauung zu stärken und die zum großen Teil geringwertige Bebauung des Blockinnenbereichs zu entfernen, die oftmals nur eingeschossig ist und keine hochwertige Nutzung beinhaltet. Es wäre zu überlegen, ob man im Bebauungsplan für die Blockinnenbereiche Baugrenzen festsetzt, die sicherstellen würden, dass angemessene und nutzbare Freibereiche entstehen.
Die Entfernung der Nebengebäude in den Blockinnenbereichen würde auch zur Entsiegelung beitragen und die Grundflächenzahl verringern.
In den Fällen in denen im Blockinnenbereich Anbauten an die Hauptgebäude mit hochwertiger Nutzung oder selbstständige Hauptgebäude vorhanden sind, wäre im Einzelfall über die weitere Vorgehensweise zu entscheiden. Naturgemäß muss der Bestandsschutz akzeptiert werden, allerdings sollte am Ziel von größeren, zusammenhängenden Freiflächen in den Blockinnenbereichen festgehalten werden. In den Fällen, in denen die Gebäude ohnehin leer stehen, sollte ein Abriss ohne Ersatz oder mit einem Ausgleich an der Blockrandbebauung in Erwägung gezogen werden.

4.1.3 Differenzierter Umgang mit den Grundstücksgrößen und -zuschnitten

Die Kleinteiligkeit und der teilweise schwierige Zuschnitt der Grundstücke bedarf einer differenzierten Betrachtung. Hier gibt es keine einheitliche Handlungsempfehlung. Einerseits sind die kleinen Grundstücke vorteilhaft, da sie für private Bauherren, die das Haus nach dem Erwerb und der Sanierung auch selbst bewohnen wollen, erschwinglich sind. Eigengenutzte Wohnhäuser tragen positiv zur sozialen Struktur des Quartiers bei.
Andererseits wird es bei Grundstücken, die vollständig bebaut sind, schwierig, die ausreichende Belichtung und Belüftung zu sichern, ganz abgesehen von einem Zugang oder Anteil an einem Freibereich außerhalb des Straßenraums. Hier sollte geprüft werden, ob die Stadt planungsrechtlich oder bodenrechtlich, gegebenenfalls auch mit Grundstückskäufen (Vorkaufsrecht) regulierend eingreifen könnte.
Ziel sollte trotzdem bleiben, möglichst zusammenhängende, zur Not auch nur optisch zusammenhängende Freibereiche als Innenhöfe zu schaffen.
Balkonanbauten und Dachterrassen auf der dem Straßenraum abgewandten Seite können nur eingeschränkt zur Verbesserung beitragen.

4.1.4 Erhalt und Stärkung der Nutzungsmischung im Quartier

Das Biedermeierviertel hat auch in Bezug auf eine urbane Nutzungsmischung gute Voraussetzungen. Ziel muss es sein, diese Nutzungsmischung sowohl in Bezug auf vielfältige gewerbliche Nutzungen als auch im Hinblick auf eine durchmischte und starke Wohnnutzung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dies trägt nicht nur zu vielfältigen Angeboten und damit zur Lebensqualität im Viertel bei, sondern schafft auch eine gesunde soziale Durchmischung. Eventuelle Konflikte, resultierend aus den unterschiedlichen Ansprüchen und Auswirkungen der einzelnen Nutzungen, sind zu erwarten. Entscheidend ist jedoch, dass die Mischung rechtlich abgesichert werden kann. Hier kann mit dem geltenden Planungsrecht steuernd eingegriffen werden. Die Baunutzungsverordnung ist zwar in ihrem Grundsatz noch auf der Funktionstrennung der Charta von Athen 1) aufgebaut, hat aber bei den Gebietskategorien, die in der Bauleitplanung festgesetzt werden können und die Art der Nutzung bestimmen, seit dem 13.05.2017 ein neues Instrument, das „Urbane Gebiet" § 6a BauNVO: „Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein." Das urbane Gebiet hat den Vorteil, dass die Immissionswerte der TA Lärm tagsüber höher liegen (63 dB (A) gegenüber 60 dB (A) beim Kerngebiet) als bei sonstigen gemischten Bauflächen, nachts entsprechen sie den Werten eines Kerngebiets.

Insofern sollten bei der Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans die Erkenntnisse aus den vorbereitenden Untersuchungen einfließen. Vor allem sollte die Art der Nutzung vom Kerngebiet in ein Urbanes Gebiet geändert werden. Die bisherige Festsetzung Kerngebiet sollte wohl die vorhandene Nutzungsmischung sichern und stärken, hat aber den Nachteil, dass in einem Kerngebiet Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dies entspricht nicht den Zielsetzungen für die weitere Entwicklung. Das Biedermeierviertel sollte in Zukunft ein durchmischtes Gebiet bleiben, in dem die Wohnnutzung eine zentrale Rolle spielt.

4.1.5 Sanierung der Gebäude

Im Blockinnenbereich sind zahlreiche Gebäude und bauliche Anlagen vorhanden, die eine schlechte Bausubstanz aufweisen und die keine dem Quartier angemessene höherwertige Nutzung besitzen. Diese sollten ersatzlos abgebrochen werden, ebenso die Garagengebäude. Dies würde nicht nur die Freiraumsituation in den Höfen verbessern, sondern auch die natürliche Belichtung und Belüftung der Hauptgebäude.
Bei den Hauptgebäuden im Blockrandbereich gibt es einen relativ hohen Anteil an sanierungsbedürftigen Häusern (s. Gebäudekataster). Hier sollte im Regelfall die bestehende Bausubstanz möglichst erhalten und saniert werden. Oftmals liegt der Sanierungsbedarf gar nicht in der Bausubstanz, sondern beispielsweise in der energetischen Situation. In der Regel sind es auch die Wohnungsgrößen und -zuschnitte, die nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen entsprechen, ganz zu schweigen von speziellen Anforderungen wie Altengerechtigkeit, Barrierefreiheit oder die Eignung zum Mehrgenerationenwohnen. Dabei darf nicht unerwähnt bleiben, dass nicht bei allen Gebäuden ein barrierefreier Ausbau möglich und auch notwendig ist.

Es gibt zahlreiche staatliche Förderprogramme zur Innenentwicklung (z. B. Städtebauförderung) und zur Förderung des Wohnungsbaus, besonders in Innenstadtlagen. Bei denkmalgeschützten Gebäuden sind weitere Förderungen möglich. Zudem können durch die Festlegung eines Sanierungsgebiets weitere Vorzüge z. B. steuerlicher Art in Anspruch genommen werden. In diesem Zusammenhang wird vorgeschlagen, ein Kompendium für potentielle Investoren zu erstellen, in dem auf diese Möglichkeiten hingewiesen wird und das einen Handlungsleitfaden bereitstellt.

1) Charta von Athen: 1933 in der Nähe von Athen auf einem internationalen Städtebaukongress verfasstes Dokument, das eine grundsätzliche Trennung der städtischen Nutzungsflächen nach den Daseinsgrundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Erholen und Verkehr für eine geordnete Stadtentwicklung fordert.
Quelle: Spektrum.de, Lexikon der Geographie

4.1.6 Attraktivere Gestaltung der Freiräume

Bei der Freiraumgestaltung muss zwischen Straßenräumen und Blockinnenbereichen unterschieden werden. In beiden Fällen ist eine angemessene Gestaltung nur in wenigen Ansätzen vorhanden.

Straßen- und Platzräume

Die Straßenräume werden, wie bereits erwähnt, zum größten Teil vom Kfz-Verkehr beansprucht. Demzufolge gibt es eine breite Fahrbahn und - wo genügend Platz ist - auf beiden Seiten Stellplätze, jedoch schmale Gehwege. Dies sollte im Sinne der gewünschten Entwicklung des Gebiets und den damit verbundenen Funktionen der Freiräume geändert werden in eine adäquate Gestaltung und Gewichtung des Raums entsprechend der Priorität der Funktionen.
Funktional sollten sich die Straßenräume in hochwertige Aufenthaltsbereiche entwickeln, die allen Nutzungsansprüchen gerecht werden.

Verkehrsfunktion

Der Verkehrsraum sollte grundsätzlich für alle Verkehrsteilnehmer gleichermaßen geeignet sein. Dies ist naturgemäß je nach der Verkehrsfunktion der Straße differenziert zu betrachten. Eine Geschäftsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen ist anders auszuformulieren als eine Wohnstraße. An der Gestaltung sollte man jedoch erkennen, dass keine Verkehrsart, sei es der Fußgänger-, Radfahr- oder Kfz-Verkehr, bevorrechtigt ist. Im Gegenteil, die Gestaltung sollte implizieren, dass der Stärkere Rücksicht auf den Schwächeren nehmen sollte. Dazu wäre eine Umgestaltung des Verkehrsraums in eine verkehrsberuhigte Mischfläche sinnvoll.
Der Vorteil des Biedermeierviertels in dieser Hinsicht ist, dass es keinen Durchgangsverkehr gibt. Der Zielverkehr von außen kann durch durch Angebote wie z. B. einer Quartiersgarage mit der Möglichkeit auch den Hol- und Bringverkehrs für die Schulen unterzubringen und durch geschickte Lenkung wesentlich reduziert werden. Die sinnvollste verkehrsrechtliche Anordnung (Spielstraße, verkehrsberuhigter Geschäftsbereich etc.) muss je nach Situation im Einzelfall überprüft werden, z. B. mit einer Verkehrsschau, bei der alle Beteiligten einbezogen werden. Dabei wären auch die Belange von behinderten oder körperlich eingeschränkten Verkehrsteilnehmern zu berücksichtigen.

Aufenthalt

Der öffentliche Freiraum sollte zum Verweilen einladen und als Aufenthaltsbereich und Lebensraum erlebt werden können. Dazu gehört eine sinnvolle Zonierung vom öffentlichen zum privaten (Vor-)Bereich (Eingänge) und eine entsprechende Möblierung und Ausstattung einschließlich der Entwicklung eines Begrünungs- und Beleuchtungskonzepts.

Barrierefreiheit

Generell sind die Maßnahmen der Abgrenzung bei zonierten Bereichen eine Kernaufgabe. Sie sollten nicht zu hart als Grenze wirken, aber dennoch - am besten intuitiv - wahrgenommen werden. Zudem ist es wichtig, den unterschiedlichen Bedürfnissen von körperlich eingeschränkten Personen Rechnung zu tragen. So sind beispielsweise einerseits die Übergänge von verschieden zonierten Bereichen zwar schwellenlos zu bauen, aber dennoch mit Leitlinien für Sehbehinderte auszustatten. Dabei ist auch ein besonderes Augenmerk auf die Hauseingänge zu richten. Gegenwärtig sind diese oft nur mit Treppenstufen zu erreichen, die in den öffentlichen Raum hineinreichen. Hier wäre eine halbprivate Vorzone, in der der Höhenunterschied bewältigt wird, hilfreich. Eine Hilfestellung dazu bietet der Leitfaden zur DIN 18040 Teil 3 „Barrierefreies Bauen 03 Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum (gemeinsam erarbeitet von der Bayerischen Architektenkammer, dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr und dem Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales 2018). Die vorhandenen Beläge sind oftmals nicht für Rollatoren und Rollstühle geeignet und sollten deshalb umgebaut werden. Als Grundlage für die Planung eventueller Umbaumaßnahmen würde sich vorab die Erstellung eines Barrierefrei-Konzeptes als hilfreich erweisen.

Blockinnenbereiche

Die Blockinnenbereiche sind als Freibereiche unzusammenhängend und weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf.

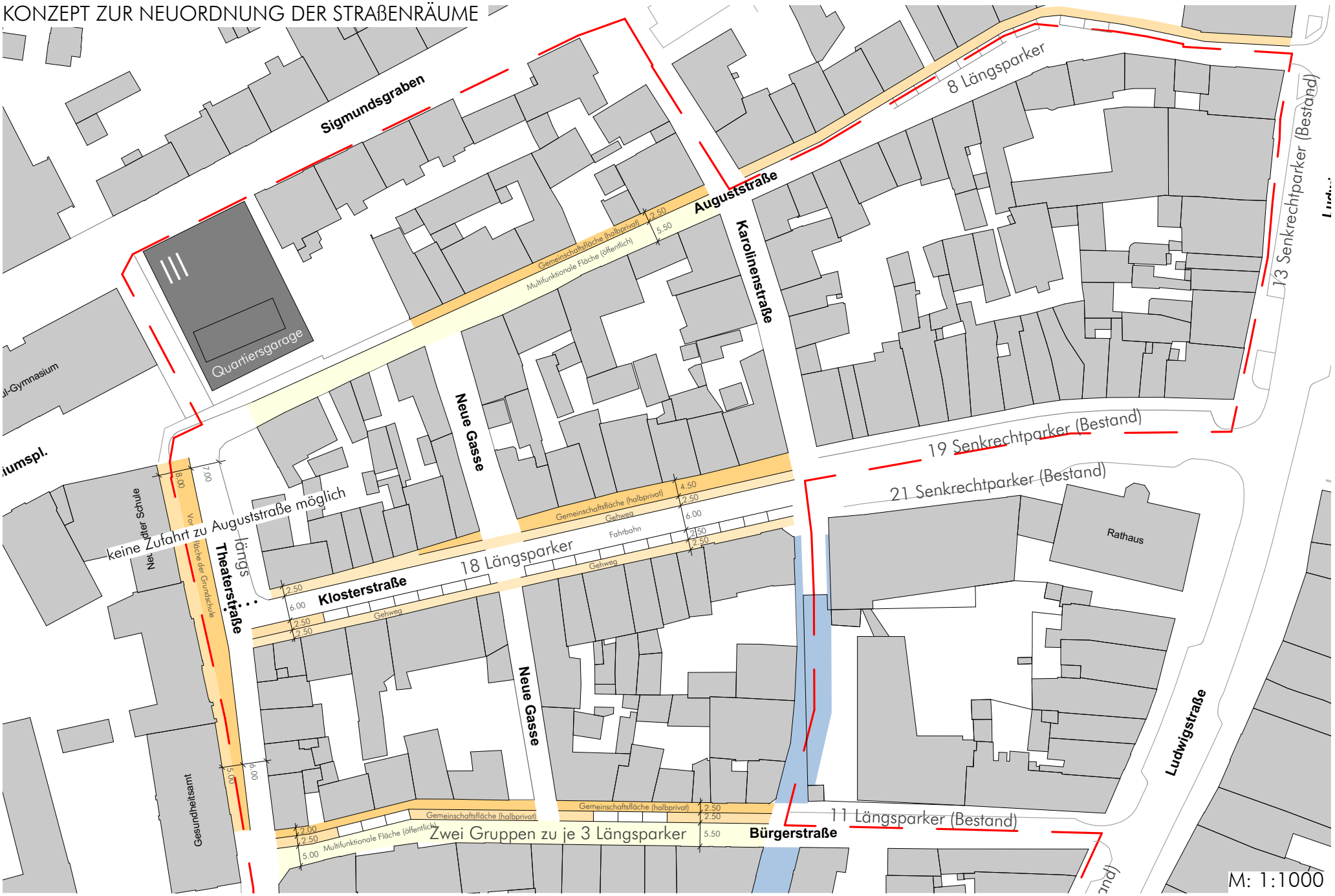
Nebengebäude

Die vielfach vorhandenen und nicht adäquat genutzten Nebengebäude und baulichen Anlagen sollten abgebrochen werden. Die Stellplätze und Garagen sollten aus den Innenhöfen ausgelagert werden. Wünschenswert wäre es, zumindest optisch zusammenhängende und nutzbare Freibereiche zu schaffen und die Besonnung der Innenhöfe zu erreichen im Sinne einer höheren Aufenthaltsqualität.

Versiegelung

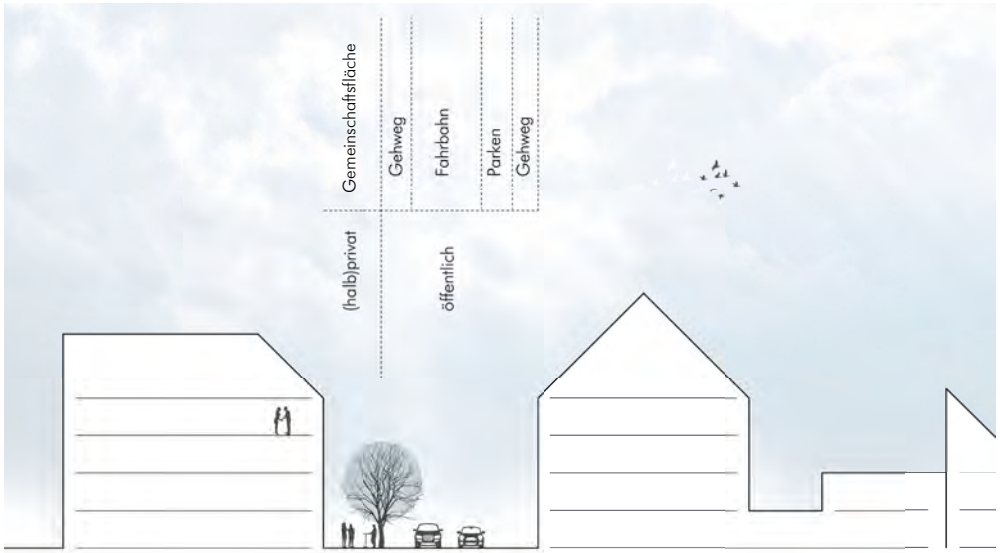
Wichtiges Ziel der Attraktivierung der Innenhöfe ist die Entsiegelung und Begrünung.
Hierzu hat die Stadt Hof ein kommunales Förderprogramm „Hinterhofbegrünung“ ins Leben gerufen.

KONZEPT ZUR NEUORDNUNG DER STRAßENRÄUME



karlheinz beer | architekt bda und stadtplaner |
moltkestraße 8 | 92637 weiden | t. 0961 38819432 | mail@beerarchitekt.de

oberprillerarchitekten | jakob oberpriller | architekt bda dasl dwb | stadtplaner energieberater sigeko |
am schöllgraben 18 | 84187 hörmannsdorf | t. 08702 91480 | mail@oberprillerarchitekten.de



karlheinz beer |architekt bda und stadtplaner |
moltkestraße 8 | 92637 weiden | t. 0961 38819432 | mail@beerarchitekt.de

oberprillerarchitekten | jakob oberpriller | architekt bda dasl dwb | stadtplaner energieberater sigeko |
am schöllgraben 18 | 84187 hörmannsdorf | t. 08702 91480 | mail@oberprillerarchitekten.de

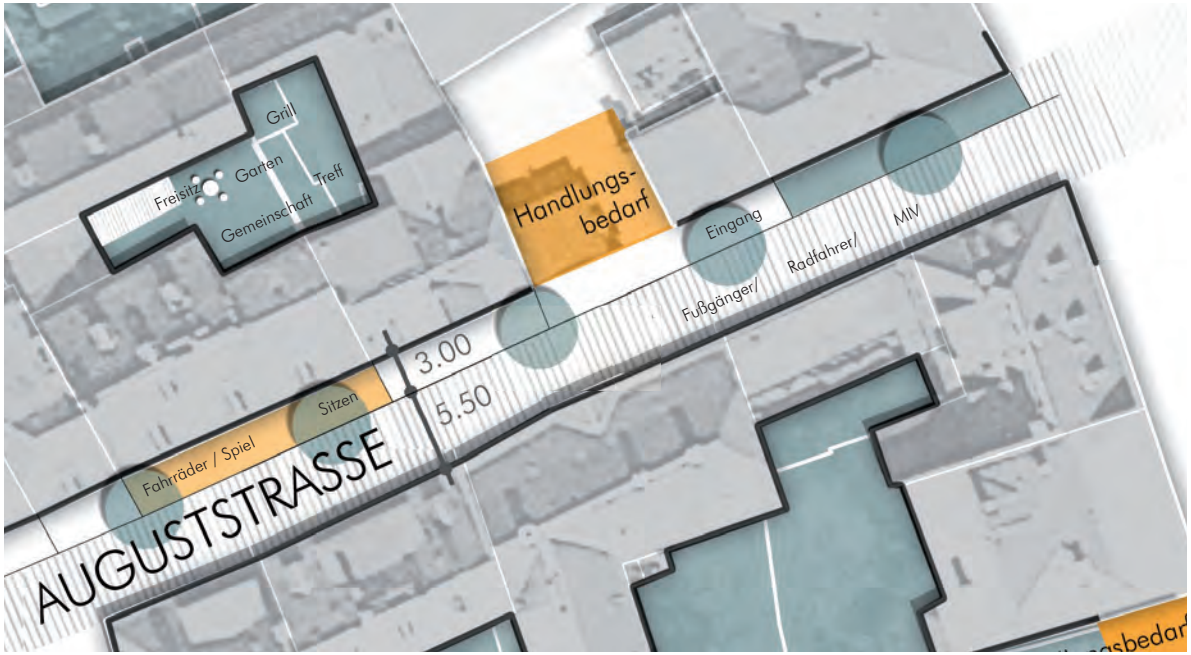
Umgestaltung der Freiflächen - Neuordnungskonzept

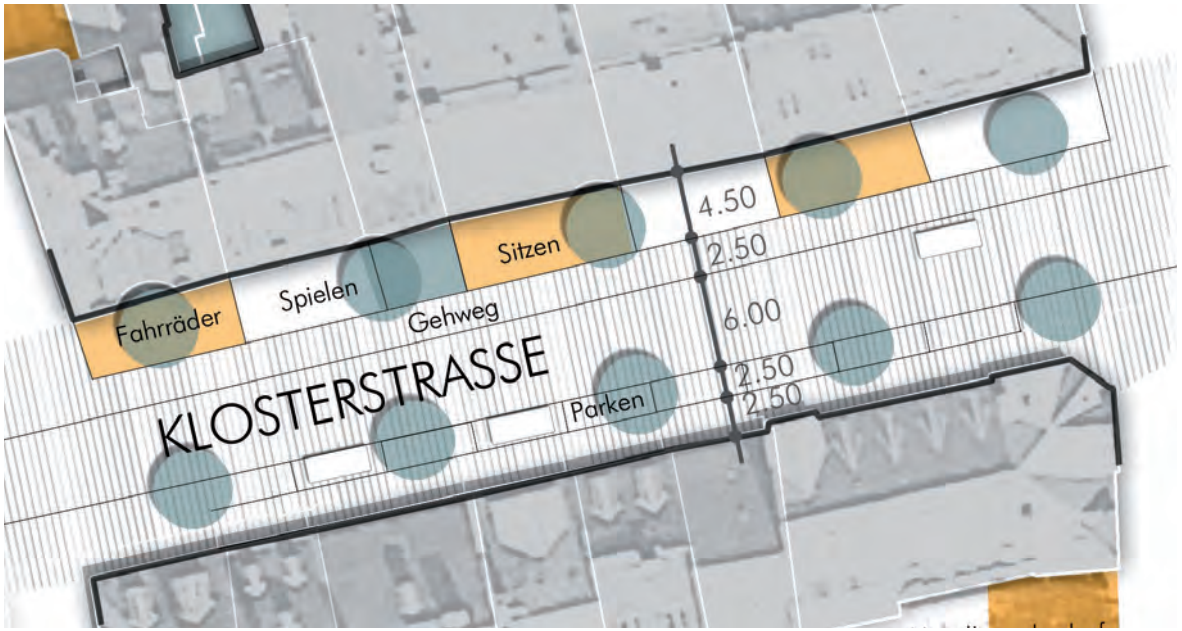
Die Aufwertung der Blockinnenbereiche sollte erste Priorität haben. Dazu gehört das Freiräumen von geringwertiger und ungenutzter Bausubstanz und die Zusammenlegung von Grundstücksflächen zu größeren gemeinschaftlich nutzbaren Freibereichen. Diese können dann als Aufenthaltsbereiche verschiedener Wertigkeit und mit entsprechenden Zonierungen gestaltet werden. Ideal sind diese Maßnahmen für die Bebauung am nördlichen Blockrand und auch für die Häuser am westlichen und östlichen Rand.

Konsequenterweise wäre es sinnvoll, auch für die Gebäude am südlichen Blockrand entsprechende Freiraumqualität zu schaffen. Dies kann bei der als sinnvoll erachteten Beibehaltung der geschlossenen Blockstruktur nur im Straßenraum geschehen.

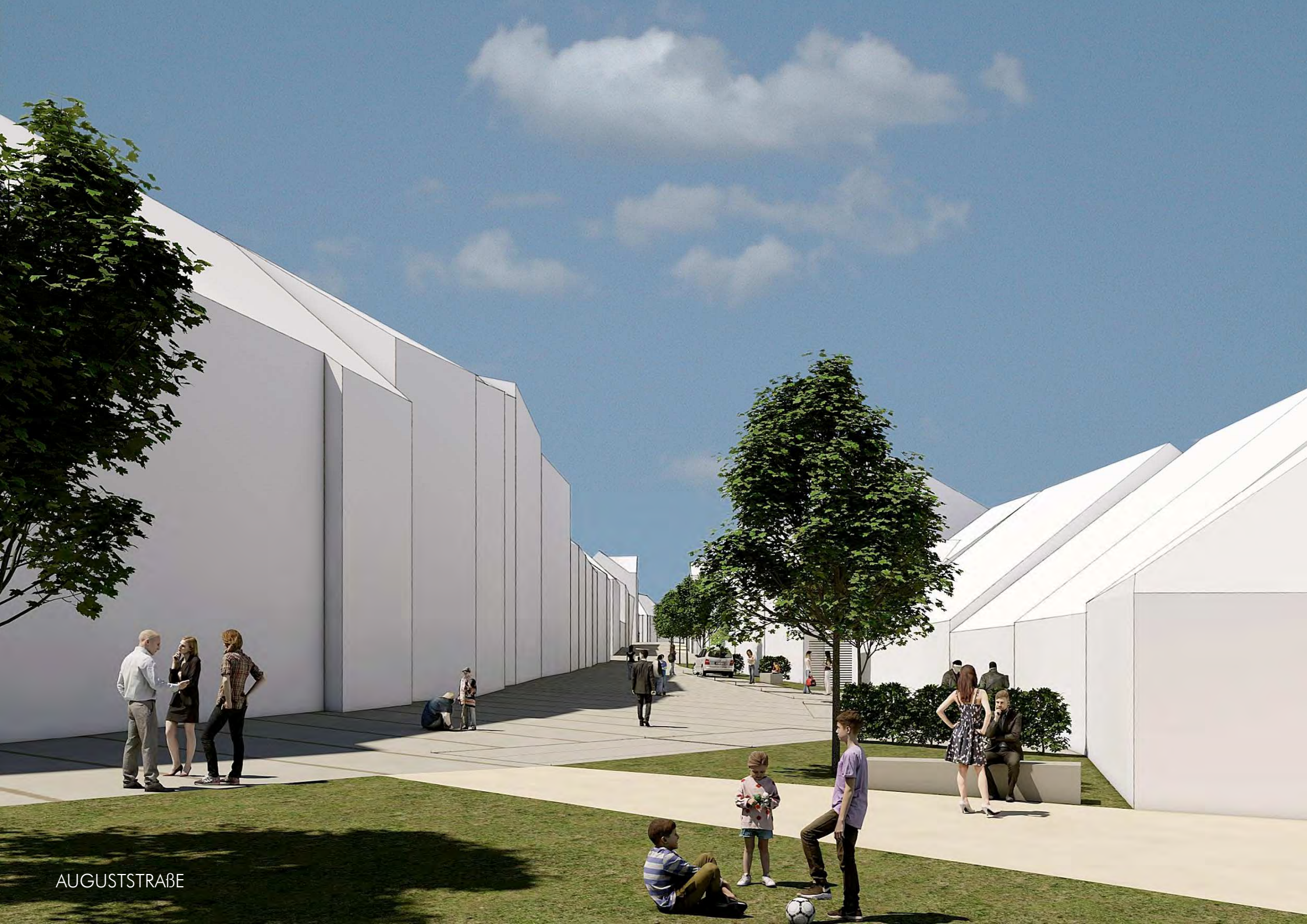
Es wird vorgeschlagen, die Straßenräume so zu zonieren, dass vor den Häusern an der jeweiligen nördlichen Straßenseite ein halbprivates Vorgelege entsteht, das als multifunktionaler Aufenthalts- und Vorbereich gestaltet ist und genutzt werden kann. In dieser Zone können beispielsweise durch Bepflanzung mit Bäumen und Möblierung Begegnungs-, Sitz- oder Spielbereiche entstehen, ebenso wie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Freischankflächen vor Gastronomiebetrieben, bzw. Bereiche für Aufsteller vor Geschäften.

Die Straßen sind, wie bereits erwähnt, differenziert zu betrachten, so wäre in Wohnstraßen wie der Auguststraße eine als Spielstraße gewidmete Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmer vor der halbprivaten Zone denkbar, während der Verkehrsfunktion in der Klosterstraße ein höherer Stellenwert eingeräumt werden müsste, aber auch hier die Flächen für den Fahr- und ruhenden Verkehr deutlich eingeschränkt werden sollten. Gewidmet werden könnte die Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich. Was allerdings konkret in dieser Hinsicht möglich ist muss eine Verkehrsschau zeigen. Im Bebauungsplan könnten die Straßen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.





KLOSTERSTRAßE

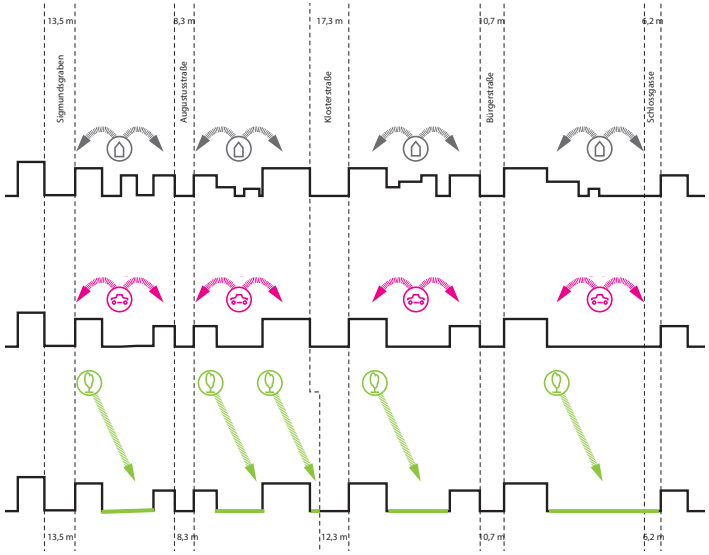

AUGUSTSTRAßE

THEATERSTRAßE

4.1.7 Verkehr

Eine Schlüsselstellung im Quartier hat die Verkehrsfunktion, im besonderen Maße der ruhende Verkehr. Um die oben angedachte Umgestaltung der Freiräume überhaupt in Angriff nehmen zu können, müssen Maßnahmen bezüglich des Verkehrs ergriffen werden.
Parallel zu den vorliegenden Untersuchungen wurde auch eine Verkehrsuntersuchung durch brenner Bernard ingenieure erarbeitet, deren Ergebnisse in die vorliegende Untersuchung eingeflossen sind.
Als Entlastung für die verkehrliche Situation wird die Errichtung einer Quartiersgarage vorgeschlagen. Als Standort bietet sich das Grundstück Fl. Nr. 260 an der Nordwestecke des Untersuchungsgebiets an. Hier befindet sich im nördlichen Teil des Grundstücks derzeit ein Parkplatz, im südlichen Teil steht ein Containergebäude, das wohl als temporäre Entlastung der Schulen genutzt wird. Hier könnte eine mehrgeschossige Quartiersgarage errichtet werden, die im Bedarfsfall auch mit Klassenzimmern überbaut oder ergänzt werden könnte. Mit dieser Garage könnte der Höhenunterschied zwischen Auguststraße und Sigmundsgraben ausgenutzt werden. Man würde vom Sigmundsgraben ebenerdig in die Garage einfahren und über eine interne Rampenanlage die oberen Geschosse erreichen. Das Einfahrtsgeschoss könnte für den Schüler-Hol-und Bringverkehr genutzt werden, die übrigen Ebenen als Quartiersgarage. So würde ein großer Teil des heutigen Fahrverkehrs aus dem Quartier ausgelagert und außerdem könnte ein Teil des ruhenden Verkehrs in dieser Garage untergebracht werden. Wichtige Flächen, die gegenwärtig in den Blockinnenbereichen und im Straßenraum durch Stellplätze belegt sind, würden frei und könnten zum hochwertigen Aufenthaltsbereich umgestaltet werden.

Ein zeichnerischer und rechnerischer Nachweis ist im Folgenden dargestellt. Darin wird auch eine Prognoserechnung bei Auffüllung der Leerstände berücksichtigt.
Die Aufstellung der Stellplatzeinsparungen geschah auf Grundlage der Erhebung von Brenner Bernard Ingenieure. Die existierenden, erfassten Stellplätze wurden mit der Auslastung verglichen.
Die daraus resultierende Summe wurde anschließend mit dem Konzept der autofreien Innenhöfe (blockweise), sowie einer Anpassung der Stellplätze im öffentlichen Raum kombiniert.
Der Unterschied in der Gesamtsumme der Stellplätze in Tabelle 1 zur Darstellung auf Seite 73 ergibt sich aus den unterschiedlichen Untersuchungsbereichen.



Entfernung der Bebauung in den Innenhöfen

Dadurch Entfernung der Garagen und Entfernung der Stellplätze in den Innenhöfen

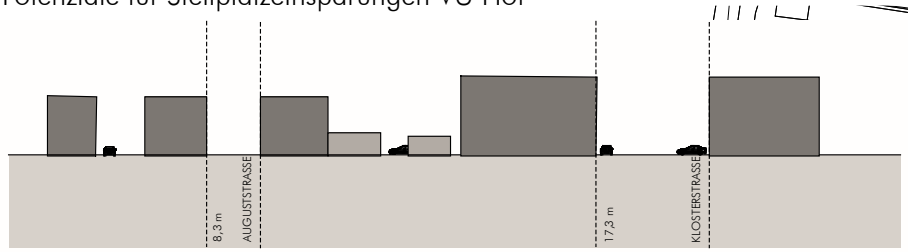
Aufwertung der Innenhöfe durch nachbarschaftlich genutzte Gemeinschaftsfläche und Schaffung eines halbprivaten Vorbereiches vor den Häusern an der Nordseite der Straßen.

Tabelle 1 bezieht sich auf den gesamten von brenner Bernard untersuchten Bereich, Seite 73 nur auf das VU-Gebiet.

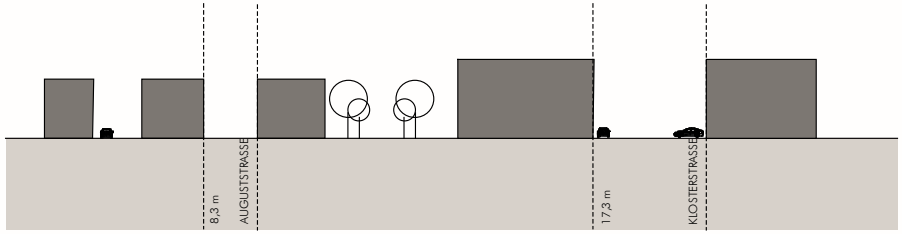
Tabelle 1:	Bestand	Bedarf	herzustellen
Ist-Zustand:			
Stellplätze Bestand:	521		
Auslastung	63%		
Bedarf		327	
Stellplätze herzustellen			-194
Prognose:			
Leerstände aufgefüllt		+159	
Veränderung durch Umgestaltung	-96		
Summe	425	486	61
Vermeidung Parksuchverkehr			147

(s. brenner Bernard ingenieure 04.10.2019)

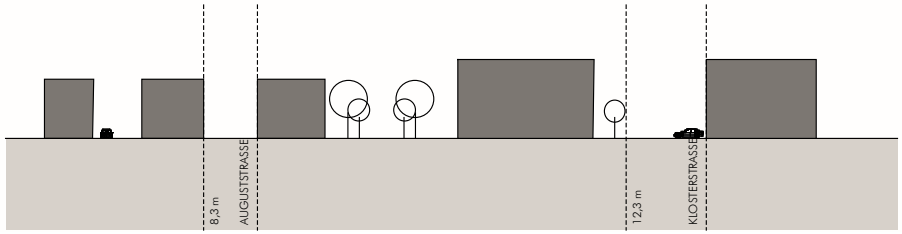
Potenziale für Stellplatzeinsparungen VU Hof



Bestandsschnitt mit Garageninnenhöfen



Entkernung und Qualifizierung im Blockinnenbereich



Qualifizierung im Straßenraum durch Vorgarten, Querschnitte, Freiraumanpassungen M 1/500

Mögliche Stellplatzeinsparungen M 1/1000

Auguststraße	35	20	Blockinnenbereich A	19	10
			B	4	0
			C	15	3
			D	2	0
Klosterstraße	90	26	E	10	2
			F	4	2
Bürgerstraße	22	5	G	39	10
Theaterstraße	26	17		26	
gesamt					95

karlheinz beer | architekt bda und stadtplaner |
moltkestraße 8 | 92637 weiden | t. 0961 38819432 | mail@beerarchitekt.de

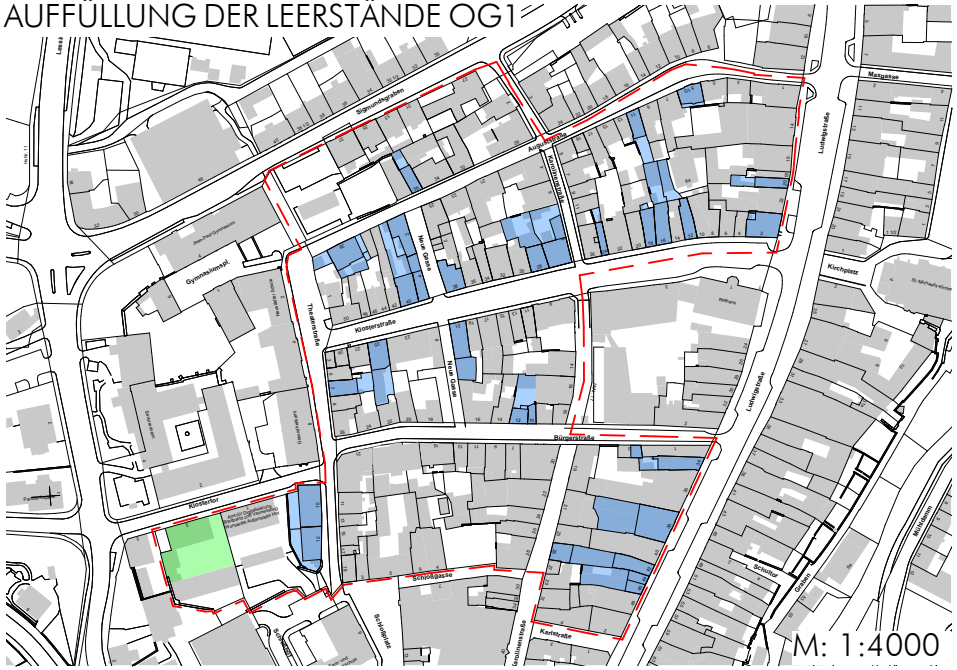
oberprillerarchitekten | jakob oberpriller | architekt bda dasl dwb | stadtplaner energieberater sigeko |
am schöllgraben 18 | 84187 hörmannsdorf | t. 08702 91480 | mail@oberprillerarchitekten.de

4.1.8 Auffüllung der Leerstände

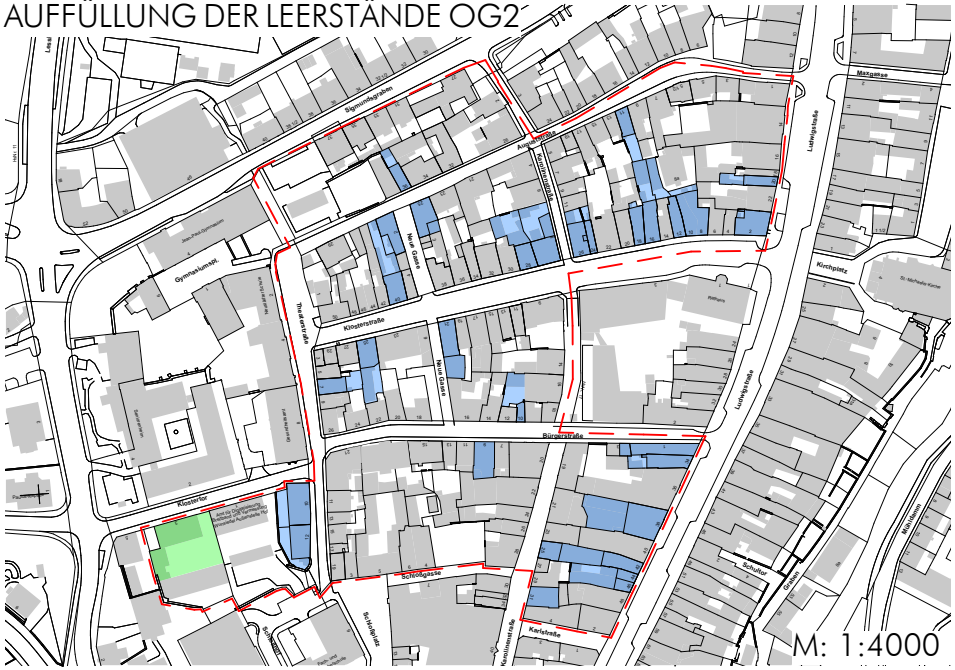
All diese Maßnahmen sollten zu wesentlichen Erhöhung der Attraktivität des Quartiers führen, so dass sich wieder Investoren für die leer stehende Bausubstanz interessieren und die Leerstände aufgefüllt werden können. Die Entwicklung des Biedermeierviertels in ein gefragtes innerstädtisches urbanes Quartier würde die Attraktivität der Gesamtstadt steigern und positive Impulse setzen.

AUFFÜLLUNG DER LEERSTÄNDE EG

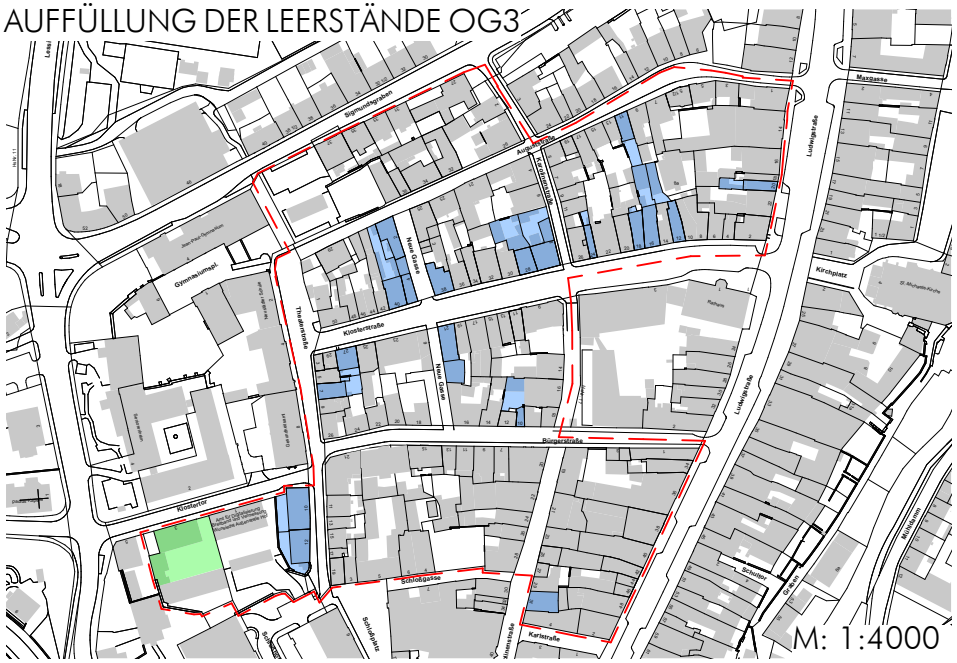
AUFFÜLLUNG DER LEERSTÄNDE OG1



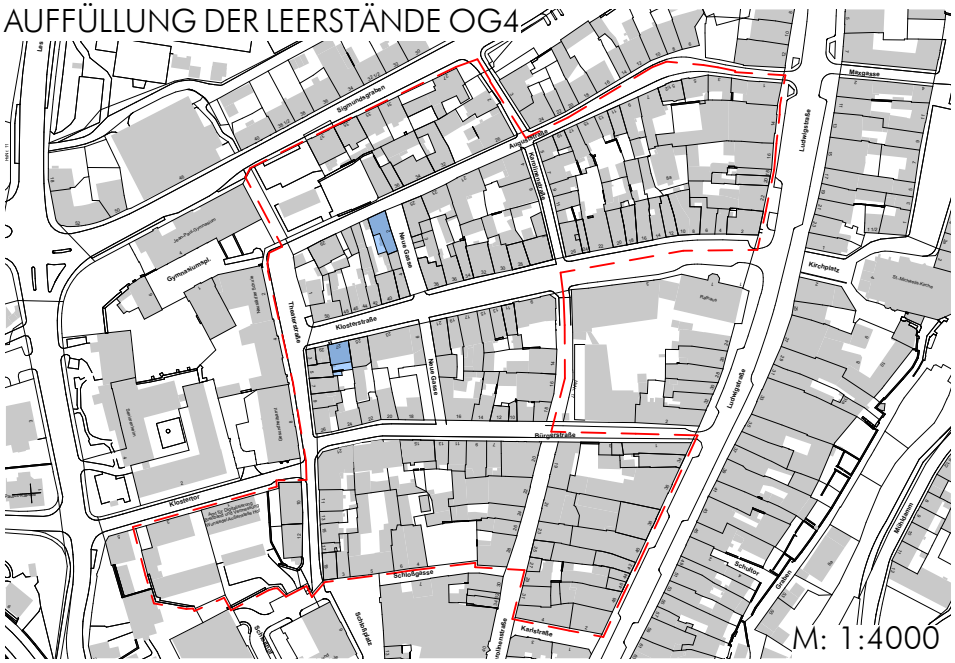
AUFFÜLLUNG DER LEERSTÄNDE OG2



AUFFÜLLUNG DER LEERSTÄNDE OG3



AUFFÜLLUNG DER LEERSTÄNDE OG4



4.2 Maßnahmenplan

Maßnahmenplan

1. Organisatorische und planerische Maßnahmen

Änderung des Bebauungsplans
Förderleitfaden für Investoren
Beratung
Bodenordnung
Barrierefrei-Konzept

2. Errichtung von Quartiersgaragen/ Umlenkung des Verkehrs

3. Neugestaltung der Höfe

4. Umgestaltung der Straßenräume

5. Auffüllung der Leerstände in der Bebauung (Leerstandsbörse)

Umgriff

4.3 Priorisierung der Maßnahmen innerhalb des Gesamtkonzepts

4.3.1 Erstellen der planerischen und organisatorischen Grundlagen für das konkrete weitere Vorgehen

Änderung des Bebauungsplans
Art der Nutzung: Urbanes Gebiet
Baugrenzen im Blockinnenbereich
Herausnahme der Parkplätze in den Blockinnenbereichen
Einfügung der Quartiersgarage
Einbeziehung des Straßenraums der Theaterstraße
Differenziertere Darstellung der Straßenverkehrsfläche (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)

Einrichtung einer Leerstandsbörse, Vermittlung von geeigneten Objekten an Investoren
Erstellung eines Barrierefrei-Konzepts
Erstellung eines Förderleitfadens für Investoren
Versuch bodenordnerischer Maßnahmen oder Grundstückskauf durch die Stadt
Beratung der Grundstücksbesitzer und Investoren, evtl. Einrichtung eines Quartiersbüros

4.3.2 Erstellung der Quartiersgarage

Als erste konkrete bauliche Maßnahme sollte die Quartiersgarage erstellt werden. Damit einhergehend sollte die Verkehrsführung überprüft und möglicherweise geändert werden, um mehr Verkehrsberuhigung zu erreichen. Damit werden die weiteren Maßnahmen erst möglich:
Den Grundstücksbesitzern und Investoren können Stellplätze angeboten werden. Dies ist ein Anreiz Stellplätze oder Garagen innerhalb des Blockinnenbereichs oder Garagen im Blockrandbereich aufzulösen und das Grundstück einer hochwertigeren Nutzung zuzuführen bzw. die Freiraumqualität zu verbessern.
Die Quartiersgarage ermöglicht die Schulvorfahrt für den Hol- und Bringverkehr zu sperren und damit mehr Verkehrssicherheit im Vorbereich der Schulen zu schaffen. Außerdem würde der Verkehr im Quartier verringert.
Die Verlagerung von öffentlichen Stellplätzen in die Quartiersgarage ermöglicht die Umgestaltung der Straßenräume.

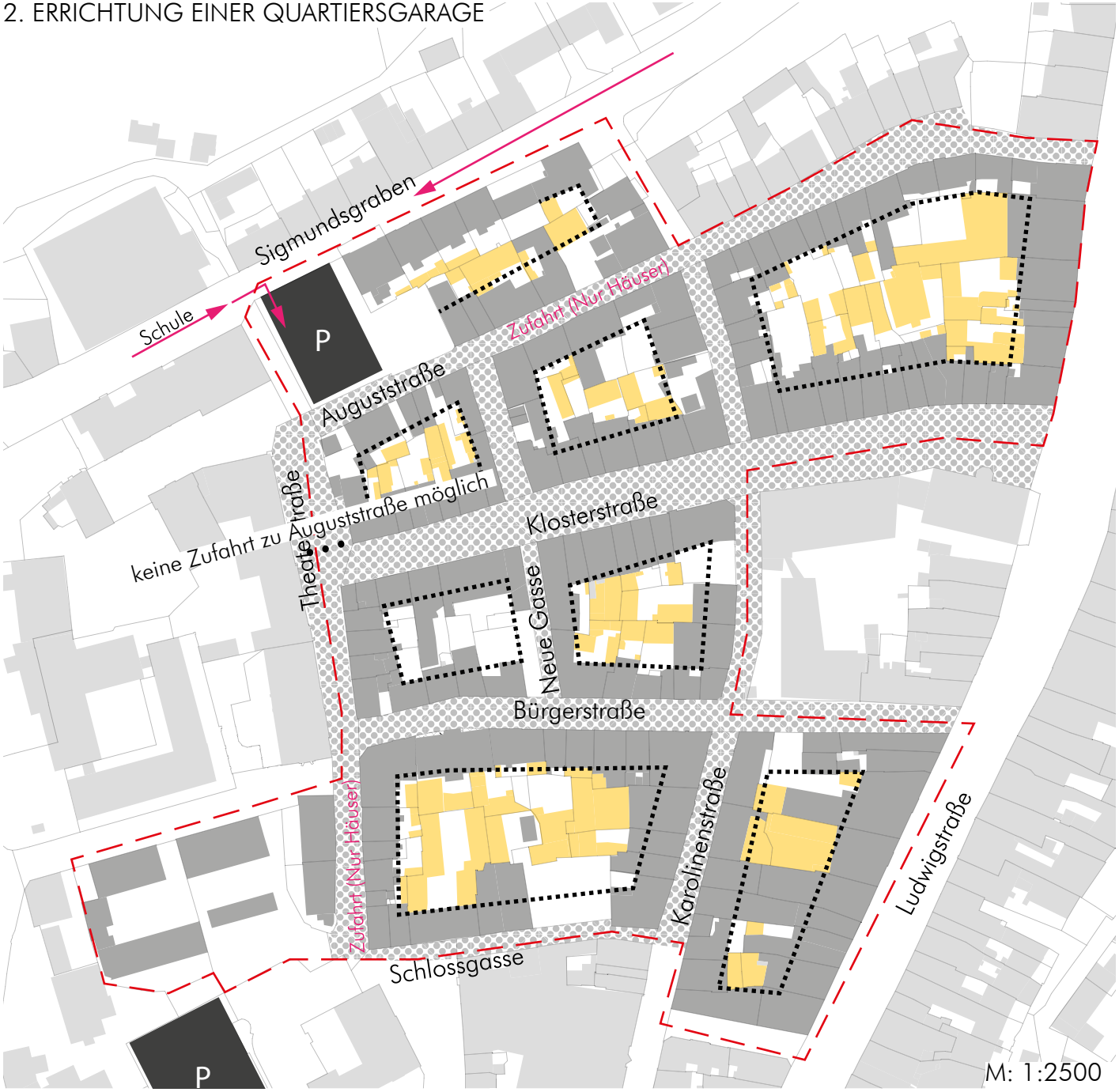
4.3.3 Umgestaltung der Straßenräume

Da es sich bei den Straßenräumen um öffentlichen Grund handelt können als zweiter Schritt die Straßenräume umgestaltet werden. Hier können Mittel aus der Städtebauförderung in Anspruch genommen werden. Nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge dürfte es auch keinen Widerstand der Anlieger zumindest aus Kostengründen geben.
Die Umgestaltung der Straßenräume als attraktive Aufenthaltsbereiche und die Zurückdrängung des Kfz-Verkehrs schafft eine höhere Aufenthaltsqualität und wertet das Quartier auch optisch auf, sodass es für Investoren interessanter wird.

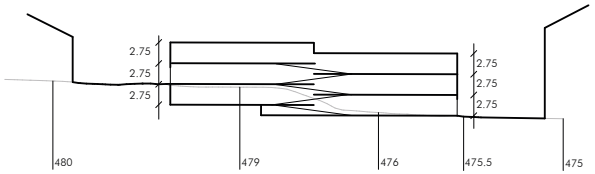
4.3.4 Umgestaltung der Blockinnenbereiche

Die Blockinnenbereiche sind zum größten Teil in Privatbesitz. Deshalb ist es aus kommunaler Sicht schwierig, hier eine Verbesserung zeitnah herbeizuführen. Durch die Schaffung entsprechender planungsrechtlicher Grundlagen und die bauaufsichtliche Behandlung neuer Vorhaben ist eine Steuerung in geringem Maß möglich. Weitere Maßnahmen, wie z. B. der Kauf von Grundstücken und der Wiederverkauf nach Neuordnung oder bodenordnerische Maßnahmen könnten unter bestimmten Voraussetzungen helfen (s. auch 4.3.1). Bei Grundstücken im kommunalen Besitz wird die Stadt mit gutem Beispiel vorangehen und eine beispielhafte Gestaltung zur Nachahmung vorgeben.

2. ERRICHTUNG EINER QUARTIERSGARAGE



OG 1
M 1/1000



Schnitt Süd-Nord durch Quartiersgarage
M 1/1000

Errichtung einer Quartiersgarage

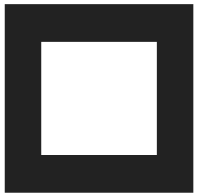
Umlenkung des Verkehrs

Umgriff

karlheinz beer | architekt bda und stadtplaner |
moltkestraße 8 | 92637 weiden | t. 0961 38819432 | mail@beerarchitekt.de

oberprillerarchitekten | jakob oberpriller | architekt bda dasl dwb | stadtplaner energieberater sigeko |
am schöllgraben 18 | 84187 hörmannsdorf | t. 08702 91480 | mail@oberprillerarchitekten.de

3./4. NEUGESTALTUNG DER HÖFE UND UMGESTALTUNG DER STRAßENRÄUME

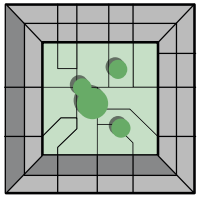


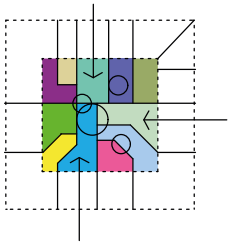
Private Fläche

Gemeinschaftsfläche

Straßenraum

Druckerei
Wäscherei
Praxis
Restaurant
Café
Büro





Lesecafé
Hobbysport
Schreiner
Lagerräume
Sommerkino
Gartenverein

Neugestaltung der Höfe

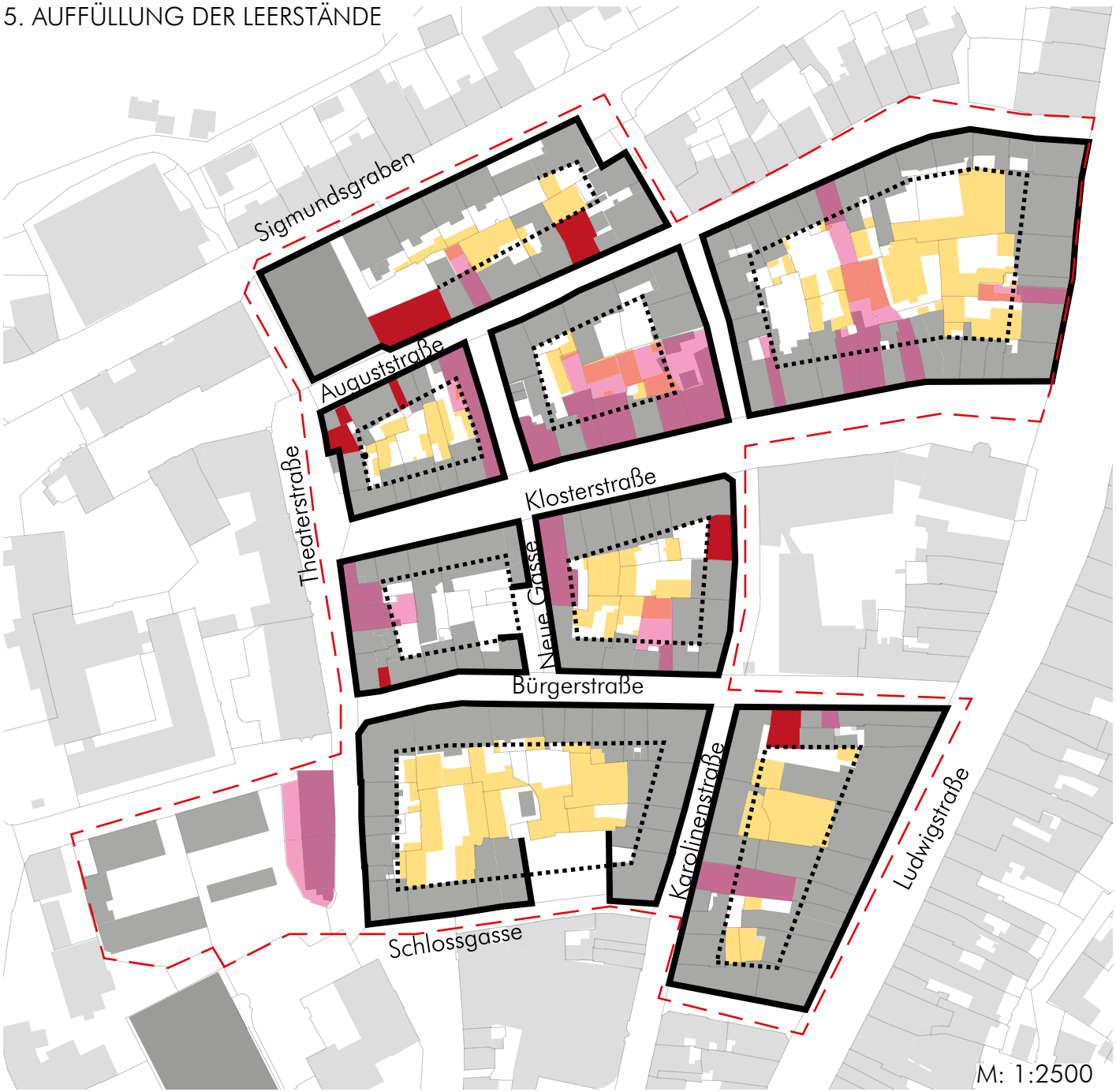
Garage
Andere Baukörper

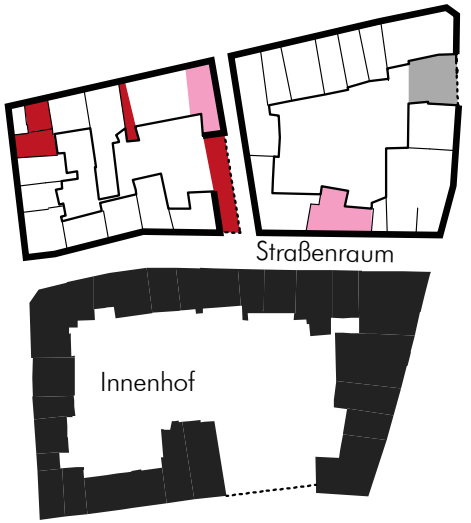
Umgestaltung der Straßenräume
Umgriff

karlheinz beer | architekt bda und stadtplaner |
moltkestraße 8 | 92637 weiden | t. 0961 38819432 | mail@beerarchitekt.de

oberprillerarchitekten | jakob oberpriller | architekt bda dasl dwb | stadtplaner energieberater sigeko |
am schöllgraben 18 | 84187 hörmannsdorf | t. 08702 91480 | mail@oberprillerarchitekten.de

5. AUFFÜLLUNG DER LEERSTÄNDE





Auffüllung der Leerstände

- Grundstücke
- Häuser
- Entkernung der Innenhöfe
- Umgriff

4.4 Zusammenfassung

Zur Erreichung der Sanierungsziele sind als erster Schritt planerische und organisatorische Grundlagen für das weitere Vorgehen zu schaffen.
So ist beispielsweise der Erhalt der Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Bebauung durch die Nutzung des planungsrechtlichen Instrumentariums möglich. Auf die gleiche Art und Weise können weitere Ziele, wie die Steuerung und Verteilung der baulichen Dichte und die Nutzungsmischung auf lange Sicht reguliert werden.
Maßnahmen der Bodenordnung oder das Eingreifen der Stadt durch Kauf und Wiederverkauf von Grundstücken sind Möglichkeiten, die aber von Faktoren, wie der Verkaufsbereitschaft der Grundstücksbesitzer abhängen.
Unterstützen kann auch ein Leitfaden für Investoren und Grundstücksbesitzer und eine intensive Beratung. Konkret eingreifen kann die Stadt mit Baumaßnahmen, wie der Errichtung der Quartiersgarage und der Umgestaltung der Straßenräume. Dies wird jedoch der zweite Schritt sein. Die Umgestaltung der Straßenräume kann ohnehin erst nach Fertigstellung der Garage in einem dritten Schritt erfolgen.
Die Maßnahmen, die private Eigentümer betreffen, können nur reguliert werden. Die Eigentümer können ermutigt und unterstützt werden, aber letztendlich hängt es von der Bereitschaft zu investieren oder zu verkaufen ab.

5. Zeitschiene, Kosten- und Finanzierungsübersichten

5.1 Zusammenstellung und zeitlicher Ablauf der Maßnahmen, Grobkosten

Kosten Maßnahmen Sanierung Biedermeierviertel Hof

Ordnungsmaßnahmen

O1 **Quartiersgarage**

4.850,00 m² Geschossfläche

571,20 €/m² Kennwerte gem. BKI

2.770.320,00 € **Baukosten (KGR 300+400) Brutto**

Zeitansatz 1-1,5 Jahre Vergabe/Planung
1 Jahr Bauzeit

O2 **Straßenraumumgestaltung**

22.800,00 m² Fläche

214,20 €/m² Kennwerte gem. BKI

4.104.000,00 € **Baukosten (KGR 500) Brutto**

Zeitansatz 0,5-1 Jahr Vergabe
1-2 Jahre Planung
3-4 Jahre Bauzeit (abschnittsweise)

O3 **Aufwertung Spielplatz**

75.000,00 € **Baukosten Brutto**

O4 **Weiterführende Maßnahmen**

Baumaßnahmen

B3 **Abbruchmaßnahmen im Blockinnenbereich**

Kosten derzeit nicht kalkulierbar, da zahlreiche private Eigentümer

B4 **Sanierung Gebäude im Blockrandbereich**

Kosten derzeit nicht kalkulierbar, da zahlreiche private Eigentümer

6. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

6.1 Quartiersspaziergang

Quartiersspaziergang 26.04.2018 - 17.00 Uhr; ca. 40 Teilnehmer
Veranstalter: Stadterneuerung Hof GmbH, Sanierungsträger der Stadt Hof.
Programm: Stadtdirektor Franz Pischel Begrüßung aller versammelten Beteiligten, d.h. Bewohner, Hauseigentümer und Unternehmer, Vertreter der Stadt, Planer Allgemeine Hintergrundinformationen zum Städtebauförderungsprogramm, Grund und Ziele der Städtebaulichen Untersuchungen

“Eine Chance für das Biedermeierviertel und seine Umgebung“
Vorstellung der beteiligten Planer:
- Herr Karlheinz Beer, Architekt, Weiden
- Herr Jakob Oberpriller, Architekt und Stadtplaner, Hörmannsdorf

Spaziergang durch das Quartier Biedermeierviertel und anschließende Diskussionsrunde in den Räumlichkeiten des Haus & Grund e.V..

Vorstellung der Architekturbüros Beer und Oberpriller als Ansprechpartner und mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung beauftragten Büros

1. Leerstände
- hoher Leerstand im Quartier
- Aktivierungsmöglichkeiten
- Freiraumqualitäten
- Zonierung des Straßenraums
- Was fehlt im Quartier?

2. Blick in den Innenhof
- Freiräume
- Garagen
- Topographie
- private/gemeinschaftliche Freibereiche

3. Straßenraum vor der Schule
- Topographie
- Barrierefreiheit
- An-/ Abfahrt der Schule
- Freiraumgestaltung
- Zonierung des Straßenraums

4. mögliche Quartiersgarage
- Parken
- Verkehr

5. Auguststraße
- Qualität und Zonierung des Straßenraums
- Verkehr
- Garagen
- ruhender Verkehr

6. Karolinenstraße
- Topographie
- Straßenhierarchie
- Straßengestaltung
- Zustand Beläge

7. Karolinenstraße 6
- Leuchtturmprojekt
- Vorbildfunktion
- Maßnahmen verpuffen wenn nicht alle mitziehen

8. Klosterstraße Ost
- Zonierung
- ruhender Verkehr
- Straßenhierarchie
- Fördermöglichkeiten

9. Klosterstraße West
- Disparität zu 8
- Umgang mit Straßenraum
- Fördermöglichkeiten

10. Innenhof Stadtverwaltung Jugend & Soziales
- Gestaltung Innenhof
- Topographie
- Ansprüche
- Parkplätze
- Leerstand
- Entkernung

11. Baulücke
- Umgang mit Baulücken
- mögliche Gestaltung
- Schließen ?
- Offenlassen ?

12. Innenhof von Haus & Grund
- als Garagenhof genutzt
- optimale Nutzung?
- zentrale Lage
- Freiflächen im unmittelbaren Umfeld

Anmerkungen aus der Bürgerbeteiligung:

Allgemein:

• Entwicklung einer Gesamtvision
• Moderne Umgestaltung und attraktivere Gestaltung des gesamten Planungsumgriffs
• Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität für die Bürger
• Verbesserung der Barrierefreiheit im gesamten Planungsbereich

Ruhender/ fließender Verkehr, Straßenbereich:

• Verbesserung des Verhältnisses von Verkehrsflächen zu Freiflächen
• Verbesserung des Radverkehrs, kein eigener Radweg, aber Ausweisen von Radstellplätzen
• Gewährleistung einer guten Begehbarkeit des Belags für alle Personengruppen, dieser soll den Lärm reduzieren

Konzeption, Gestaltung:

• Schaffung von privaten Grünräumen im Hofinneren
• Schaffung eines qualitätvollen öffentlichen Stadtraumes, gegebenenfalls gemeinschaftliche Verkehrsflächen mit Aufenthaltsqualität
• Punktuelle, über mobile Elemente erfolgende Begrünung nach Rücksprache mit der Denkmalschutzbehörde
• Beleuchtung als gestalterisches Element
• Entwicklung eines gestalterischen Alleinstellungsmerkmals
• Integrierung von „Ruhezonen“ als gestalterische Elemente in den Entwurf

Organisatorisches

• Anpassung der Wohnungen im Quartier an moderne Wohnbedürfnisse
• Verbesserung des Wohnumfeldes durch Aufwertung und Gestaltung von Freiflächen, Fassaden und Begrünung
• gute Durchmischung der Altersstruktur der Bewohner
• Zusammenlegung von kleinen Wohnungen zu einer großen Wohnung, um auch Familien mit Kindern das Ansiedeln im Quartier zu ermöglichen
• notwendige Gewerbe und Dienstleistungen erkennen und ggf. Ansiedlung fördern
• Sanierung und Modernisierung von Wohngebäuden mit den Zielen: Verbesserung der Belichtung, Verbesserung des Energiehaushaltes, Verbesserung der Wohngesundheit, Verbesserung der Freiraumnutzung
• Stärkung der ortsansässigen Unternehmen durch Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Quartier
• Erhaltung und Förderung der Unternehmensvielfalt (Branchenmix)
• Schaffung von besseren Angeboten an Ausweich- und Entwicklungsmöglichkeiten für Großhandel und auch für Handwerksbetriebe.
• Schaffung eines gut gestalteten städtebaulichen Rahmens für die wirtschaftlich handelnden Unternehmen, Zeitgemäße Umfeldgestaltung erhöht die Anziehungskraft und die Aufenthaltsqualität eines Platzes und eines Stadtquartiers für Bewohner, Besucher und Kunden
• Anregung der privaten Sanierungstätigkeit von Hauseigentümern und Unternehmern mit dem Ziel, durch gemeinsame Umfeldgestaltung die Attraktivität des gesamten Quartiers zu erhöhen
• Für die bestehenden Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomiebetriebe, aber auch für Dienstleister, wird vielfach Modernisierungsbedarf festgestellt
• Vermieter und Hausbesitzer sollten besonders über die Fördermöglichkeiten bei Sanierung und Modernisierung informiert werden
• Beseitigung von Leerstand. Besonders leerstehende Einzelhandelsflächen in den Erdgeschosszonen beeinträchtigen die Reputation eines ganzen Viertels
• Anregung von gemeinsamen Aktivitäten der Unternehmen im Quartier, um gemeinsam zu werben und aufmerksam zu machen.
• Anregung zu einer Zusammenarbeit mit dem Stadtmarketing Hof e.V.

6.2 Bürgerbeteiligung über Fragebögen

6.2.1 Rücklauf

Die Fragebögen wurden in 3 Kategorien verschickt:

- Bewohner
- Eigentümer
- Unternehmer

Die Rücklaufquote lag bei Eigentümern und Unternehmern mit rund 74% sehr hoch. Die Bewohnerbeteiligung lag bei rund 40%, insofern sind die Aussagen und damit auch die Auswertung in Teilbereicht nur eingeschränkt repräsentativ.

Bemerkungen aus den Bewohnerfragebögen:

- Parkplätze für Anwohner
- Möglichkeiten für Kinder zum Spielen und Aufhalten
- ältere Menschen sind glücklich hier
- abends keine Menschenseele anzutreffen
- junge Menschen verlassen Hof
- Sportplatz darf nicht genutzt werden
- Spielplätze rar und dreckig
- viel Autolärm wenn Fenster offen
- Begrünung
- aus Mischgebiet Kerngebiet gemacht
- Straßenschäden
- gut dass es diese Initiative gibt
- zu wenig grün

Bemerkungen aus den Eigentümerfragebögen:

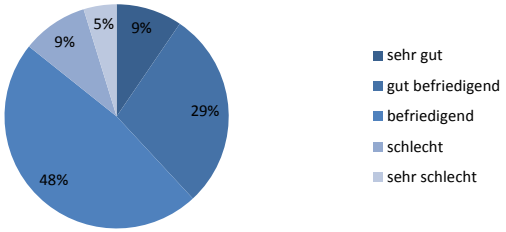
- Viertel ist nur noch als Parkplatz begehrt
- mehr Wachstum in Hof
- mehr Wirtschaft brächte mehr Mietinteressenten
- mehr Kaufkraft
- mehr Belebung
- mehr Druck auf die Besitzer / Eigentümer die nicht sanieren und nicht verkaufen wollen
- behördliche Gänge bei Sanierungsangelegenheiten vereinfachen
- alle Straßen + Plätze im Biedermeierviertel müssen aufgewertet werden

Bemerkungen aus den Unternehmerfragebögen:

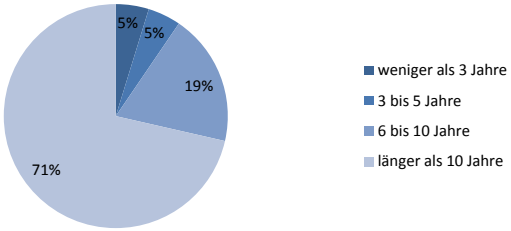
- Die beste Parkmöglichkeit in der Nähe wäre das Parkhaus am Rathaus
- Hier sind Vormittags bereits alle Parkplätze durch Mitarbeiter der Stadt / Schulen belegt - auch mit Parkausweis
- keine Chance hier zu parken

Wohnen im Biedermeierviertel allgemein

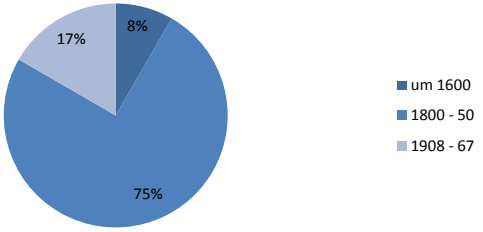
Wohnumgebung



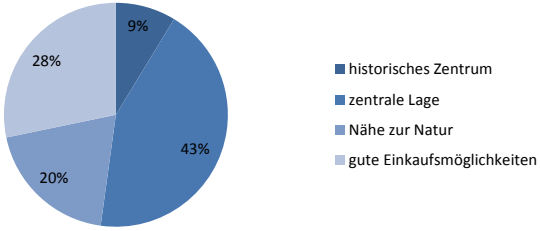
Wohndauer



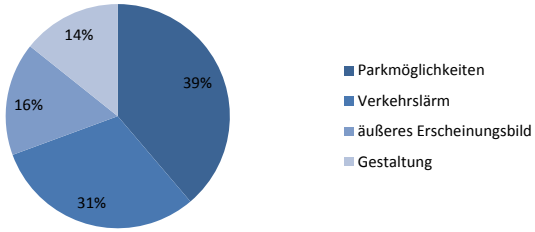
Baujahr



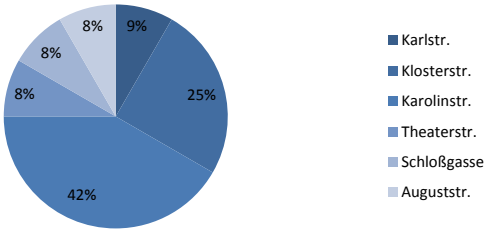
Gefällt



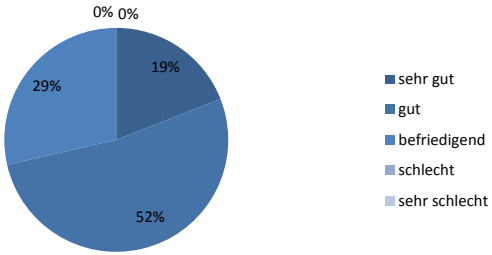
Probleme



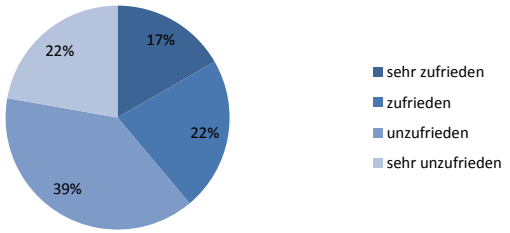
Wohnort



baulicher Zustand

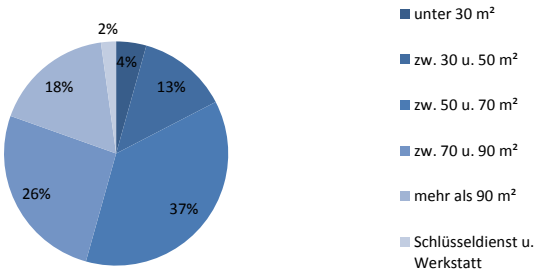


Zufriedenheit Parksituation

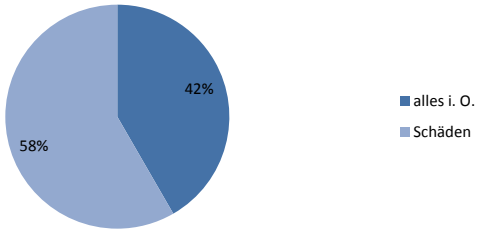


Allgemeine Angaben der Eigentümer zum Biedermeierviertel

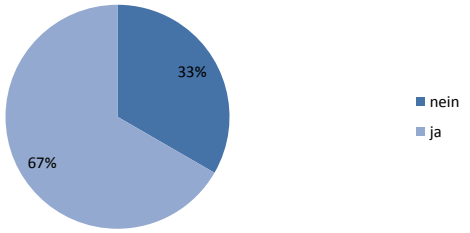
Wohnungen in m²



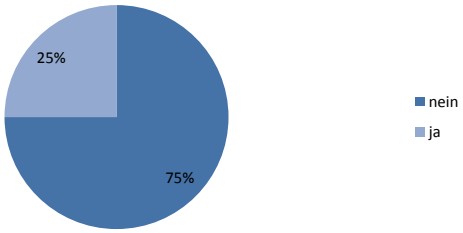
Zustand



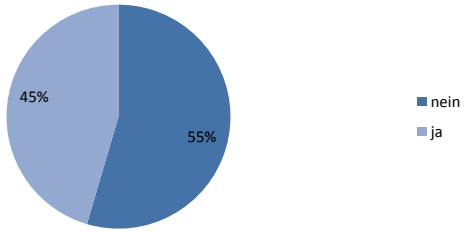
Sanierungsinteresse



Verkaufsinteresse



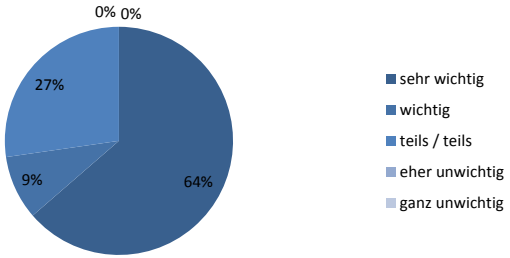
Vorstellung von Veränderungen



Vorstellbare Veränderungen

- Hofbegrünung
- Dachterasse
- Dachterasse und Innenhof sanieren
- Aufstellung Balkonanlage

Weiterentwicklung

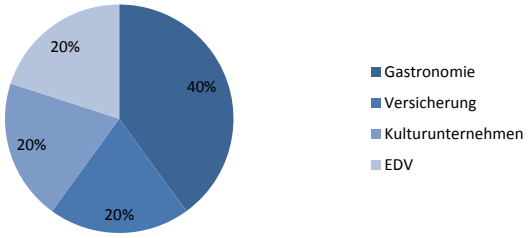


Wichtige Punkte einer möglichen Weiterentwicklung

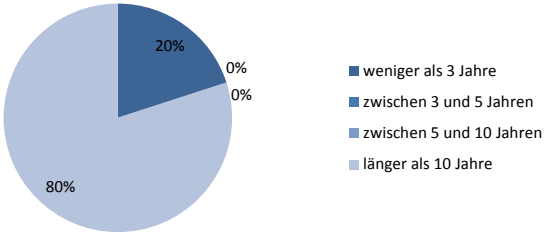
- Leerstände managen
- Ludwigstraße verkehrsberuhigen und begrünen
- Aufenthaltsdauer verlängern
- mit jungen Menschen beleben bzw. Frequenz erhöhen
- Erhalt der Fassaden
- Sanierung der Fassaden nach für alle gleich gelten den Denkmalschutzvorschriften
- Geschäftsbelebung
- günstige Parkplätze
- ein schlüssiges einheitliches Gesamtkonzept
- Mietstabilität
- Erhalt der Bausubstanz
- kein Abriss / Neubau
- Gebiete attraktiver gestalten
- vernünftige Stadtplanung
- Verkehrsberuhigung

Angaben zum Unternehmen

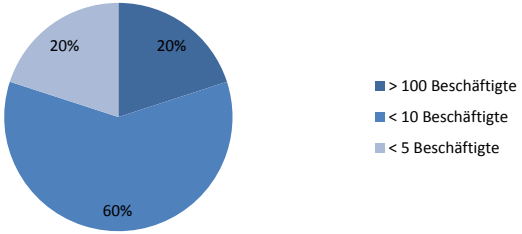
Art des Unternehmens



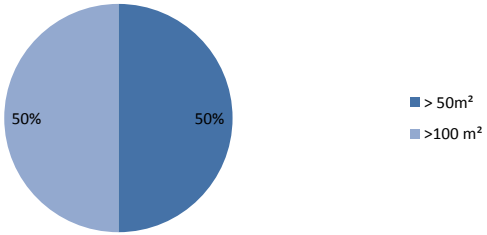
Bestehen des Unternehmens



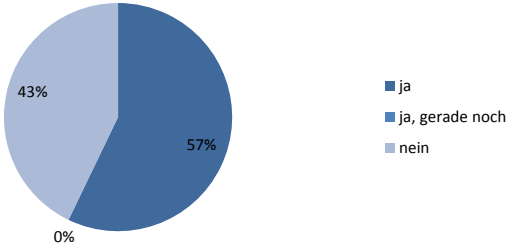
Beschäftigte



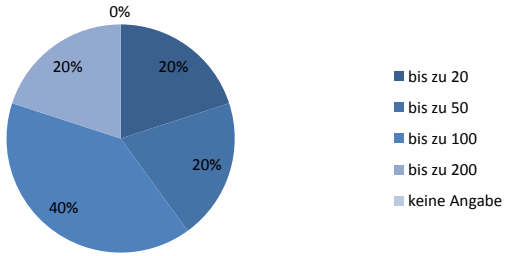
Nutzfläche in m²



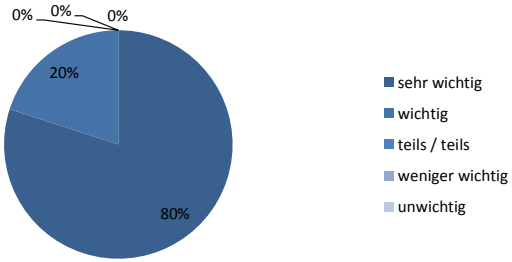
Ausreichen der Nutzfläche



Kundenfrequenz pro Tag



Dringlichkeit einer Weiterentwicklung



Wichtige Punkte einer möglichen Weiterentwicklung

- Kundenfrequenz erhöhen
- Verweildauer erhöhen
- junge Menschen in die Stadt bringen
- Verkehrsberuhigung
- Verbesserung des „Stadtmobiliars“ (Bänke usw., Blumenbehälter)
- bauliche Substanz
- Parksituation
- viele kleine und unterschiedliche Geschäfte
- Cafes mit Sitzbereichen
- Steigerung der Attraktivität für Besucher und Parkmöglichkeiten (z.B. gratis Kurzzeitparken)
- Belebung der Fussgängerzone Karolinstr.

7. Kommunikation

Auftaktgespräch

Datum: 28.06.2017

Teilnehmer:
Karlheinz Beer, Büro für Architektur und Stadtplanung
Martin Schmidt, Oberprillerarchitekten
Ute Mühlbauer, Stadt Hof FB Stadtplanung
David Sauerwald, Stadterneuerung Hof GmbH
Martina Wunderlich, Stadterneuerung Hof GmbH

Themen:
Auftaktgespräch zur Voruntersuchung

Besprechung zur Bürgerbeteiligung

Datum: 08.08. 2017

Teilnehmer:
Karlheinz Beer, Büro für Architektur und Stadtplanung
Ute Mühlbauer, Stadt Hof FB Stadtplanung
Jakob Oberpriller, Oberprillerarchitekten
David Sauerwald, Stadterneuerung Hof GmbH
Martina Wunderlich, Stadterneuerung Hof GmbH
Sophia Wienecke, Stadt Hof FB Stadtplanung

Themen:
Bürgerveranstaltung in Form eines Quartiersspaziergangs und eines Fragebogens

Vorgespräch Stadt Hof

Datum:13.09.2017

Teilnehmer:
Herr Sauerwald, Stadterneuerung Hof
Herr Beer, ARGE Beer/Oberpriller
Herr Schmidt, ARGE Beer/Oberpriller

Besprechung zur Verkehrsuntersuchung

Datum: 09.10.2017

Teilnehmer:
Herr Dr. Noßwitz, Brenner Bernard Ingenieure
Frau Junker, Brenner Bernard Ingenieure
Herr Oberpriller, ARGE Beer/Oberpriller
Herr Pischel, UBL 4
Frau Mühlbauer, FBL 61
Herr Baumann, FB 61
Herr Sauerwald, FB 61
Herr Wilfert, SGL Verkehrsaufsicht

Themen:
Vorstellen der Verkehrsuntersuchung, Aufzeigen von Handlungsmöglichkeiten

Besprechung Zwischenstand

Datum: 07.02.2018

Teilnehmer:
Herr Pischel, Stadtdirektor Hof
Frau Mühlbauer, Stadtplanung Hof
Herr Baumann, Stadtplanung Hof
Herr Sauerwald, Stadtplanung Hof
Frau Wenisch, Stadterneuerung Hof
Frau Wunderlich, Stadtwerke Hof
Herr Oberpriller, oberprillerarchitekten (OA)
Herr Schmidt, oberprillerarchitekten (OA)

Themen:
Quartiersgaragen, Konzept öffentlicher Raum, Quartiersspaziergang, Sozialstrukturdaten

Besprechung Zwischenstand

Datum: 11.06.2018

Teilnehmer:
Herr Pischel, Stadtdirektor Hof
Frau Mühlbauer, StadtplanungHof
Frau Wenisch, Stadterneuerung Hof
Herr Beer, ARGE Beer/oberprillerarchitekten (BE)
Herr Schmidt, ARGE Beer/oberprillerarchitekten (OA)

Themen:
Quartiersgaragen, Nutzungen, Auswertung der Bürgerbeteiligung, Investor, Weitere Bürgerbeteiligung

Besprechung mit Oberbürgermeister

Datum: 25.06.2018

Teilnehmer:
Herr Oberpriller, ARGE Beer/oberprillerarchitekten
Herr Oberbürgermeister Fichtner

Thema:
Briefing des Bürgermeisters

Besprechung mit der unteren Denkmalschutzbehörde

Datum: 16.07.2018

Teilnehmer:
Dr. H.P. Ohl, Eigentümer
Herr Beer, ARGE Beer/oberprillerarchitekten
Frau Wenisch, Stadterneuerung Hof
Herr Wolfrum, UBD Hof
Frau Gentner, BLfD

Themen:
Denkmalfachliche Beratung, Voranfrage zu Sanierungsmaßnahmen

Besprechung Zwischenstand

Datum: 24.10.2018

Teilnehmer:
Herr Pischel, Stadtdirektor Hof
Frau Mühlbauer, Stadtplanung Hof
Frau Wenisch, Stadterneuerung Hof
Herr Beer, ARGE Beer/oberprillerarchitekten (BE)
Herr Oberpriller, ARGE Beer/oberprillerarchitekten (OA)

Themen:
Leerstände, Stellplätze, weiteres Vorgehen

Besprechung Zwischenstand

Datum: 21.11.2018

Teilnehmer:
Stadt Hof
Stadterneuerung Hof
ARGE Beer/oberprillerarchitekten

Zwischenbericht Verkehrsplaner

Datum: 14.08.2019

Teilnehmer:
Herr Pischel, Stadtdirektor Hof
Frau Mühlbauer, Stadtplanung Hof
Herr Groh, Stadtplanung Hof
Frau Wenisch, Stadterneuerung Hof
Herr Oberpriller, ARGE Beer/oberprillerarchitekten (OA)

Thema:
Festlegung des Vorgehens nach Einarbeitung des Verkehrsberichts

Vorstellung Verkehrskonzept

Datum: 22.08.2019

Teilnehmer:
Stadt Hof
Stadterneuerung Hof
brenner BERNARD ingenieure, Verkehrsplanung
ARGE Beer/oberprillerarchitekten

Thema:
Verkehrsplanung

Telefonkonferenz Verkehrsplanung

Datum: 24.09.2019

Teilnehmer:
brenner BERNARD ingenieure, Verkehrsplanung
ARGE Beer/oberprillerarchitekten

Thema:
Abstimmung Verkehrsplanung

Besprechung Zwischenstand

Datum: 10.10.2019

Teilnehmer:
Herr Pischel, Stadtdirektor Hof
Frau Mühlbauer, Stadtplanung Hof
Herr Petrahn, Stadterneuerung Hof
Frau Wenisch, Stadterneuerung Hof

Telefonkonferenz

Datum: 03.12.2019
06.12.2019

Teilnehmer:
Stadt Hof
Stadterneuerung Hof
ARGE Beer/oberprillerarchitekten

Thema:
Abstimmung Untersuchungsbericht

Vorstellung im Bauausschuss

Datum: 10.12.2019

Teilnehmer:
Stadt Hof
Stadterneuerung Hof
ARGE Beer/oberprillerarchitekten

Thema:
Vorstellung Untersuchungsbericht

Besprechung Zwischenstand

Datum: 27.02.2020

Teilnehmer:
Stadt Hof
Stadterneuerung Hof
ARGE Beer/oberprillerarchitekten

Thema:
Abstimmung Untersuchungsbericht

Vorstellung des Untersuchungsberichts

Datum: 23.07.2020

Öffentliche Veranstaltung

Thema:
Präsentation der Ergebnisse des Untersuchungsberichts Biedermeierviertel

Endpräsentation Untersuchungsbericht

Datum: 27.10.2020

Teilnehmer:
Stadt Hof
Stadterneuerung Hof
ARGE Beer/oberprillerarchitekten

Thema:
Endpräsentation zur Beschlussfindung im Stadtrat

8. Sanierungsrechtliche Beurteilung

8.1 Umfassende Beurteilung der Ergebnisse nach BauGB

Die vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB) ergeben, dass im Bereich des Untersuchungsgebietes „Biedermeierviertel" Mängel in den Wohn- und Arbeitsverhältnissen und der Funktionsfähigkeit des Gebietes (§136 Abs. 3 BauGB) die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes (§ 142 BauGB) erfordern. Auf diesem Weg können die notwendigen Sanierungen einheitlich vorbereitet und im öffentlichen Interesse zügig durchgeführt werden (§ 136 Abs. 1 BauGB).

Die Begründung des Sanierungsbedarfs ergibt sich aus der Bestandsanalyse (3.1 bis 3.3) und den Feststellungen von Mängeln und Werten (3.4, 3.5). Die Sanierungsziele können nur erfolgreich verwirklicht werden, wenn die Mängel im Städtebau, der Grünordnung und im Verkehr in zusammenhängenden Maßnahmen, wenn auch schrittweise, behoben werden.

Für die zukünftige Entwicklung dieses Stadtbereiches wurde ein integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept erstellt, ausgehend von seiner Bedeutung für die Stadt, die maßgeblich durch die besondere Lage im Stadtgefüge und die historische Entwicklung geprägt ist. Für die gesamte Stadt ist die Sicherung einer positiven morphologischen und sozialen Entwicklung des Untersuchungsgebiets gerade in seiner Funktion als Teil des Innenstadtkerns notwendig.

Wichtige Sanierungsziele sind:

- die Sicherung und Stärkung der Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Bebauung, insbesondere auch der städtebaulichen Struktur der Blockrandbebauung
- das Erreichen einer angemessenen baulichen Dichte und sinnvollen Baumassenverteilung innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Struktur
- der differenzierte Umgang mit den Grundstücksgrößen und -zuschnitten
- der Erhalt und die Stärkung der Nutzungsmischung im Quartier
- die Sanierung der Gebäude mit baulichen Missständen, bzw. deren Anpassung an die Anforderungen der Gegenwart
- eine attraktivere Gestaltung der Freiräume als Lebens- und Aufenthaltsraum
- die Optimierung der Verkehrsfunktion (fließend und ruhend) für alle Beteiligten
- die Auffüllung der Leerstände

8.2 Empfehlung und Begründung des Verfahrens

Vorgeschlagen wird die Festlegung als förmliches Sanierungsgebiet im vereinfachten Sanierungsverfahren.

Auf der Grundlage des vom Bauausschuss in seiner Sitzung vom 10.12.2019 zur Kenntnis genommenen Entwurfes der vorbereitenden Untersuchungen fand die umfangreiche Bürger- und Fachstellenbeteiligung statt. Bestandsaufnahme und Bewertung, insbesondere das Vorliegen städtebaulicher Missstände in den Straßenräumen und vor allem in den Blockinnenbereichen, sowie Mängel an den Einzelgebäuden wurden im Grundsatz bestätigt.

Hinsichtlich der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet gibt es von Seiten der Bürgerschaft Zustimmung, da der momentane Zustand des Gebiets als Missstand empfunden und eine Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität gewünscht wird. Eine Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen an der Sanierung ist in Aussicht auf finanzielle Vorteile, wie z. B. Steuerbegünstigung in mehreren Fällen erkennbar.

Im gesamten Biedermeierviertel werden in den vorbereitenden Untersuchungen neben der teilweise mangelhaften Bausubstanz und Gestaltung der Einzelgebäude, die fehlende Aufenthaltsqualität des öffentlichen Straßenraums, sowie vor allem der Blockinnenbereiche bemängelt. Das gesamte Quartier soll entsprechend seiner innerstädtischen Bedeutung in einen verkehrsberuhigten Wohn- und Geschäftsbereich umgestaltet werden. Neben baulich-gestalterischen Verbesserungen sollen die Höfe von der willkürlichen Bebauung mit minderwertigen Nebengebäuden und dem ruhenden Verkehr befreit und durch gemeinschaftlich und privat nutzbare Freiräume aufgewertet werden. Ebenso sollen die Straßenräume wieder zum Verkehrs- und Aufenthaltsbereich für alle werden.

Wesentliche Grundlagen wurden bereits durch die Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Biedermeierviertel“ gelegt. Allerdings bedarf dieser Bebauungsplan einiger Änderungen und Ergänzungen in Bezug auf die Verkehrsflächen, die Art der Nutzung und den Umgang mit den Blockinnenbereichen. Dass es sich dabei um einen einfachen Bebauungsplan handelt, sollte auf jeden Fall beibehalten werden.

Mit der förmlichen Festsetzung als Sanierungsgebiet kann die Erreichung der städtebaulichen Ziele mit zusätzlichen Instrumenten und Anreizen gesichert werden. Insbesondere das Allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB könnte ein Mittel zum Erreichen von gemeinschaftlichen Freiflächen in den Blockinnenbereichen sein.
Die Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB sind in diesem Bereich für die Umsetzung des Sanierungskonzeptes ein wichtiges Steuerungsinstrument. Auch die Teilung von Grundstücken (§ 144 Abs. 2 Ziff. 5 BauGB) sollte hier genehmigungspflichtig sein, um Überblick und Kontrolle über den Zuschnitt von Grundstücken zu wahren. Wegen der bereits bestehenden Baurechte ist nicht mit erheblichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu rechnen, auf die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152 ff BauGB kann daher verzichtet werden.

8.3 Vorschlag für ein abzugrenzendes Sanierungsgebiet, Formulieren eines Satzungstexts

SATZUNG

der Stadt Hof über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes VII „Biedermeierviertel“
vom __.__.2020

Die Stadt Hof erlässt aufgrund des § 142 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3685, ber. BGBl I 2017 Nr. 72) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796) folgende Satzung:

§ 1
Festsetzung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden.
Das insgesamt ca. 5,7 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgesetzt und erhält die Bezeichnung „Biedermeierviertel“.
Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M=1: 2.500 von der Stadtplanung Hof am __.__.2020 eingetragenen Grenze. Dieser ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.
Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

Als vorrangig zu entwickelnde Leuchtturmprojekte werden folgende Objekte eingestuft:

Auguststr. 5 1/2
Als Beispiel für ein Haus in einer schmalen Wohnstraße; Leerstand, stark sanierungsbedürftig, nachträglich aufgestockt.

Auguststraße 25
Leerstand, stark renovierungsbedürftig, stark überformt, Fassadenverkleidung

Sigmundsgraben 27
Leerstand, stark baulich überformt, Garagenanbau

Klosterstraße 21
Leerstand, ursprünglich stattliches Gebäude

Klosterstraße 38
Eckgebäude, zusammen mit Neue Gasse 3 zu sehen, vorgelagerte Garagen als Blockaußenkante

Neue Gasse 2
Eckgebäude zur Auguststraße; schöne Fassade, stark renovierungsbedürftig

Neue Gasse 4
Eckgebäude zu Klosterstraße; schöne Fassade, stark renovierungsbedürftig

Klosterstraße 40
Nachbargebäude von Neue Gasse 4

Karolinenstraße 8
Eckgebäude zur Klosterstraße

Theaterstraße 10
3-Geschossiges Wohn-u. Geschäftshaus, verputzter Walmdachbau, im Kern 16. Jhd. Wiederaufbau 1743 Torrahmung im Hof 1825 (in Denkmalliste 2018 nachqualifiziert)

Theaterstraße 12
Gebäude selbst kein Denkmal, aber Rest Eckbefestigung Schloßwall, wohl 16. Jhd. (in Denkmalliste 2018 nachqualifiziert)

§ 2
Bestimmung des Verfahrens

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3
Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Hof, den __.__.2020
STADT HOF

Eva Döhla
Oberbürgermeisterin

Hinweise:

Gleichzeitig wird gem. § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen hingewiesen.
Es werden nachfolgend die §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB im Wortlaut bekannt gegeben.

§ 214 Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren

(1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuchs ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn

1. entgegen § 2 Absatz 3 die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist;
2. die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2, § 4a Absatz 3, Absatz 4 Satz 1 und Absatz 5 Satz 2, nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3, auch in Verbindung mit § 13a Absatz 2 Nummer 1 und § 13b, nach § 22 Absatz 9 Satz 2, § 34 Absatz 6 Satz 1 sowie § 35 Absatz 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn
a) bei Anwendung der Vorschriften einzelne Personen, Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind, die entsprechenden Belange jedoch unerheblich waren oder in der Entscheidung berücksichtigt worden sind,
b) einzelne Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gefehlt haben,
c) (weggefallen)
d) bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nach § 3 Absatz 2 Satz 1 nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist,
e) bei Anwendung des § 4a Absatz 4 Satz 1 der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zwar in das Internet eingestellt, aber nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sind,
f) bei Anwendung des § 13 Absatz 3 Satz 2 die Angabe darüber, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, unterlassen wurde oder
g) bei Anwendung des § 4a Absatz 3 Satz 4 oder des § 13, auch in Verbindung mit § 13a Absatz 2 Nummer 1 und § 13b, die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;

3. die Vorschriften über die Begründung des Flächennutzungsplans und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe nach §§ 2a, 3 Absatz 2, § 5 Absatz 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Absatz 5, § 9 Absatz 8 und § 22 Absatz 10 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn die Begründung des Flächennutzungsplans oder der Satzung oder ihr Entwurf unvollständig ist; abweichend von Halbsatz 2 ist eine Verletzung von Vorschriften in Bezug auf den Umweltbericht unbeachtlich, wenn die Begründung hierzu nur in unwesentlichen Punkten unvollständig ist;
4. ein Beschluss der Gemeinde über den Flächennutzungsplan oder die Satzung nicht gefasst, eine Genehmigung nicht erteilt oder der mit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.

Soweit in den Fällen des Satzes 1 Nummer 3 die Begründung in wesentlichen Punkten unvollständig ist, hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird.

(2) Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch unbeachtlich, wenn

1. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplans (§ 8 Absatz 2 Satz 2) oder an die in § 8 Absatz 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nicht richtig beurteilt worden sind;
2. § 8 Absatz 2 Satz 1 hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden ist, ohne dass hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist;
3. der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, dessen Unwirksamkeit sich wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 nach Bekanntmachung des Bebauungsplans herausstellt;
4. im Parallelverfahren gegen § 8 Absatz 3 verstoßen worden ist, ohne dass die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.

(2a) Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a, auch in Verbindung mit § 13b, aufgestellt worden sind, gilt ergänzend zu den Absätzen 1 und 2 Folgendes:

1. (weggefallen)
2. Das Unterbleiben der Hinweise nach § 13a Absatz 3 ist für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich.
3. Beruht die Feststellung, dass eine Umweltprüfung unterbleiben soll, auf einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2, gilt die Vorprüfung als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn sie entsprechend den Vorgaben von § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 durchgeführt worden ist und ihr Ergebnis nachvollziehbar ist; dabei ist unbeachtlich, wenn einzelne Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind; andernfalls besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel.
4. Die Beurteilung, dass der Ausschlussgrund nach § 13a Absatz 1 Satz 4 nicht vorliegt, gilt als zutreffend, wenn das Ergebnis nachvollziehbar ist und durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird; andernfalls besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel.

(3) Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan oder die Satzung maßgebend. Mängel, die Gegenstand der Regelung in Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 sind, können nicht als Mängel der Abwägung geltend gemacht werden; im Übrigen sind Mängel im Abwägungsvorgang nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind.

(4) Der Flächennutzungsplan oder die Satzung können durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

§ 215 Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

(1) Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a beachtlich sind.

(2) Bei Inkraftsetzung des Flächennutzungsplans oder der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hinzuweisen.

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die förmliche Festsetzung
des Sanierungsgebietes VII „Biedermeierviertel“

Ausgangssituation

Die Stadt Hof hat im Bereich der nördlichen Kernstadt die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB beauftragt. Ziel ist die Ausweisung eines neuen Sanierungsgebietes im historischen Biedermeierviertel, um vorhandene städtebauliche Missstände zu beseitigen und das Quartier entsprechend seinem hohen Potential für die Innenstadt mit einer urbanen Nutzungsmischung zu entwickeln.

Die vorliegende Analyse zeigt, dass trotz zahlreicher Stärken und einiger positiver Ansätze im Biedermeierviertel zahlreiche städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB vorhanden sind, die die Ausweisung eines Sanierungsgebietes erfordern.
Das Quartier hat im städtischen Gefüge derzeit nicht den Stellenwert, der ihm aufgrund seiner Lagegunst direkt in der Innenstadt in unmittelbarer Nähe zur Einkaufscity und mit kurzen Wegen zu Bildungs- und Freizeitangeboten zukäme.

Die einheitliche architektonische Gestaltung im Stil der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts, die geschlossene Blockrandbebauung, die die Möglichkeit von qualitätvollen Außenräumen unterschiedlicher Wertigkeit bietet mit der baulichen und funktionalen Dichte ist eine ideale Grundlage für ein qualitativ hochwertige Innenentwicklung. Leider sind bereits einige Aufbrüche in dieser Struktur festzustellen. Der Zuschnitt und die Größe der Grundstücke sind gute Voraussetzungen für eine soziale Durchmischung beim Wohnen, die die zu stärkende Funktionsmischung ergänzen sollte. Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet fest, in dem Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dies bietet nur bedingt die richtige Grundlage zur Entwicklung des Quartiers.
Um die Sanierungsziele zu erreichen, müssen aber zahlreiche städtebauliche Missstände beseitigt werden. Die gut gefassten Straßenräume sind vollständig versiegelt und besitzen weder eine sinnvolle räumliche Zonierung, noch gibt es ein Grün-, Möblierungs- oder Beleuchtungskonzept. Stattdessen wird der größte Teil des öffentlichen Raums vom Kfz-Verkehr beansprucht. Qualitätvolle Aufenthaltsbereiche für Bewohner und Besucher fehlen. Dabei entspricht die Bedeutung der Verkehrsfunktion keineswegs diesem hohen Flächenanspruch.
Die Blockinnenbereiche wären gut für private und gemeinschaftliche Freibereiche geeignet. Diese sind aber aufgrund der Zerstückelung und ungeordneten wenig hochwertigen Bebauung, sowie dem hohen Versiegelungsgrad nicht vorhanden. Erschwerend kommt noch die bewegte Topographie mit dem starken Gefälle nach Norden hinzu. Auch hier gibt es Konflikte durch den ruhenden Verkehr und die Zufahrten zu Garagen.
Die Barrierefreiheit findet bislang keine Beachtung.
Zahlreiche Häuser weisen einen dringenden Sanierungsbedarf auf, aufgrund ihrer Bausubstanz und auch wegen der Baukörpertiefe, der Raumzuschnitte im Inneren, die nicht den heutigen Standards entsprechen. Durch die Enge der Bebauung, vor allem im Blockinnenbereich gibt es Mängel in der natürlichen Belichtung und Belüftung. Daraus resultieren wiederum zahlreiche Leerstände, sowohl bei den Wohnungen als auch bei den ehemals gewerblich genutzten Flächen.

Abwägung und Wahl des Verfahrens

Zur Erreichung der Sanierungsziele sind als erster Schritt planerische und organisatorische Grundlagen für das weitere Vorgehen zu schaffen.
Zusätzlich zum bereits im bestehenden Bebauungsplan geregelten Erhalt der Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Bebauung können weitere Ziele, wie die Steuerung und Verteilung der baulichen Dichte und die Nutzungsmischung durch das planungsrechtliche Instrumentarium auf lange Sicht reguliert werden.
Maßnahmen der Bodenordnung oder das Eingreifen der Stadt durch Kauf (Nutzung des Vorkaufsrechts gemäß § 24 BauGB) und Wiederverkauf von Grundstücken sind Möglichkeiten, die aber von Faktoren, wie der Verkaufsbereitschaft der Grundstücksbesitzer abhängen.
Unterstützen kann auch ein Leitfaden für Investoren und Grundstücksbesitzer und eine intensive Beratung.

Konkret eingreifen kann die Stadt mit Baumaßnahmen, wie der Errichtung von Quartiersgaragen und der Umgestaltung der Straßenräume. Dies wird jedoch der zweite Schritt sein, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen zuerst auf den Weg gebracht werden sollten. Um keine Zeit zu verlieren, wäre es denkbar im Rahmen einer Befreiung vom Bebauungsplan die Quartiersgarage zu genehmigen. Die Umgestaltung der Straßenräume kann ohnehin erst nach Fertigstellung der Garage in einem dritten Schritt erfolgen.
Die Maßnahmen, die private Eigentümer betreffen, können nur reguliert werden, die Eigentümer können ermutigt und unterstützt werden, aber letztendlich hängt es von der Bereitschaft zu investieren oder zu verkaufen ab.

Sigmundsgraben

Weiterhin wird vorgeschlagen, einen Teilbereich am Sigmundsgraben, der derzeit als Parkplatz genutzt wird, gemäß §142 Abs. 2 BauGB als außerhalb des förmlich festgelegten Umgriffgebiets liegendes Ergänzungsgebiet in Anspruch zu nehmen. Die Lage dieses ergänzenden Gebietes liegt als Anhang bei.
Das vorgeschlagene Ergänzungsgebiet ist Teil des am 28.10.1983 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets I, dessen Bearbeitung somit weitergeführt werden könnte und welches zugleich einen Mehrwert für die Straßenraumqualität des Biedermeierviertels bieten könnte.
In der Begründung zum Bebauungsplan, der in Folge der Untersuchungen zum Sanierungsgebiet I aufgestellt wurde, wurden bereits Aussagen zum ruhenden Verkehr in diesem Bereich getroffen, welche Maßnahmen zu einer „Erweiterung des Parkplatzangebots“ (S.5) vorschlägt. Insbesondere wird hier der Bau einer Tiefgarage am Sigmundsgraben angeregt. (S.13, Punkt 4.c)

Hof, den __.__.2020
STADT HOF
Baureferat – Amt für Stadtentwicklung

8.4 Amtliche Bekanntmachung

Satzung der Stadt Hof über die förmliche Festlegung des „Sanierungsgebietes VII – Biedermeierviertel“ Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Die Stadt Hof erlässt auf Grund des § 142 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) die folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden.
Das insgesamt ca. 5,7 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „VII – Biedermeierviertel“.
Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb des im Lageplan der Stadt Hof vom 30.09.2020 eingetragenen Geltungsbereichs. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

Das Sanierungsgebiet wird umfasst:

im Norden durch das Klostertor, den Sigmundsgraben und die Auguststraße,
im Osten von der Ludwigstraße und der Karolinenstraße,
im Süden von der Schloßgasse und der Karlstraße und
im Westen von der Theaterstraße und der Lessingstraße.

Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Hinweise:

Als Sanierungsträger ist die Stadterneuerung Hof GmbH, Unterkotzauer Weg 25, 95028 Hof, eingeschaltet. Dort erhalten Betroffene und Interessierte unter der Telefonnummer 09281 812 516 weitere Auskünfte.

Die einschlägigen Vorschriften, die Satzung und der Lageplan können bei der Stadterneuerung Hof GmbH während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Auf Verlangen wird über den Inhalt der Unterlagen Auskunft erteilt.

Die Einsichtnahme kann aufgrund der Corona-Pandemie ausschließlich nach vorheriger fernmündlicher Absprache eines Termins unter 09281 812 516 oder per E-Mail an stadtplanung@stadt-hof.de erfolgen. Bitte beachten Sie bei Ihrem Besuch die öffentlich bekannten Sicherheits- und Hygienevorkehrungen, wie Maskenpflicht, Händedesinfektion, mind. 1,50 m Abstand halten.

Zusätzlich können die Planunterlagen auch auf der Homepage der Stadterneuerung Hof unter https://www.stadtwerke-hof.de/wohnungen/stadtsanierung eingesehen werden.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

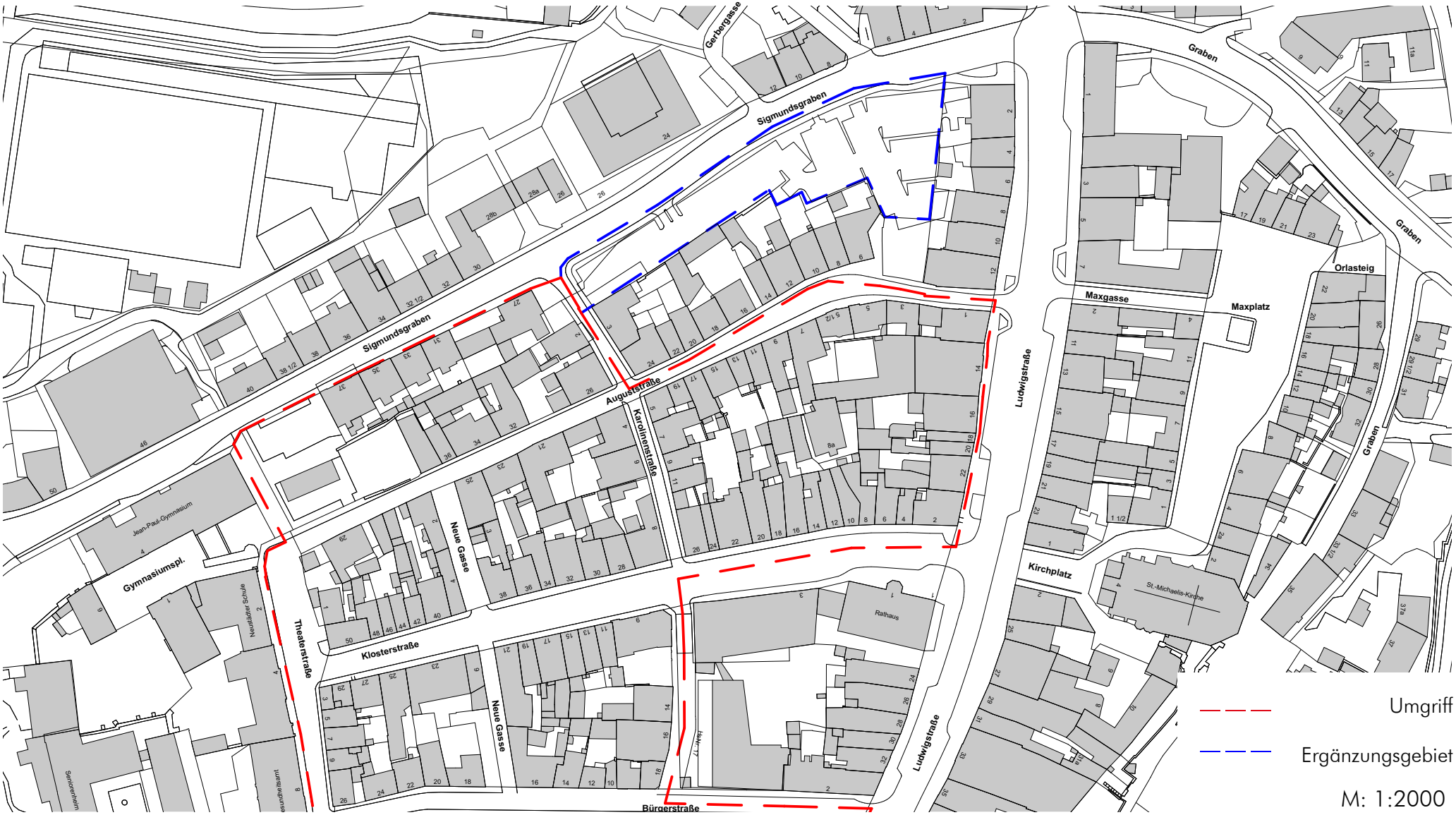
Unbeachtlich werden demnach

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Hof unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Hof, 18.11.2020

STADT HOF
Eva Döhla
Oberbürgermeisterin

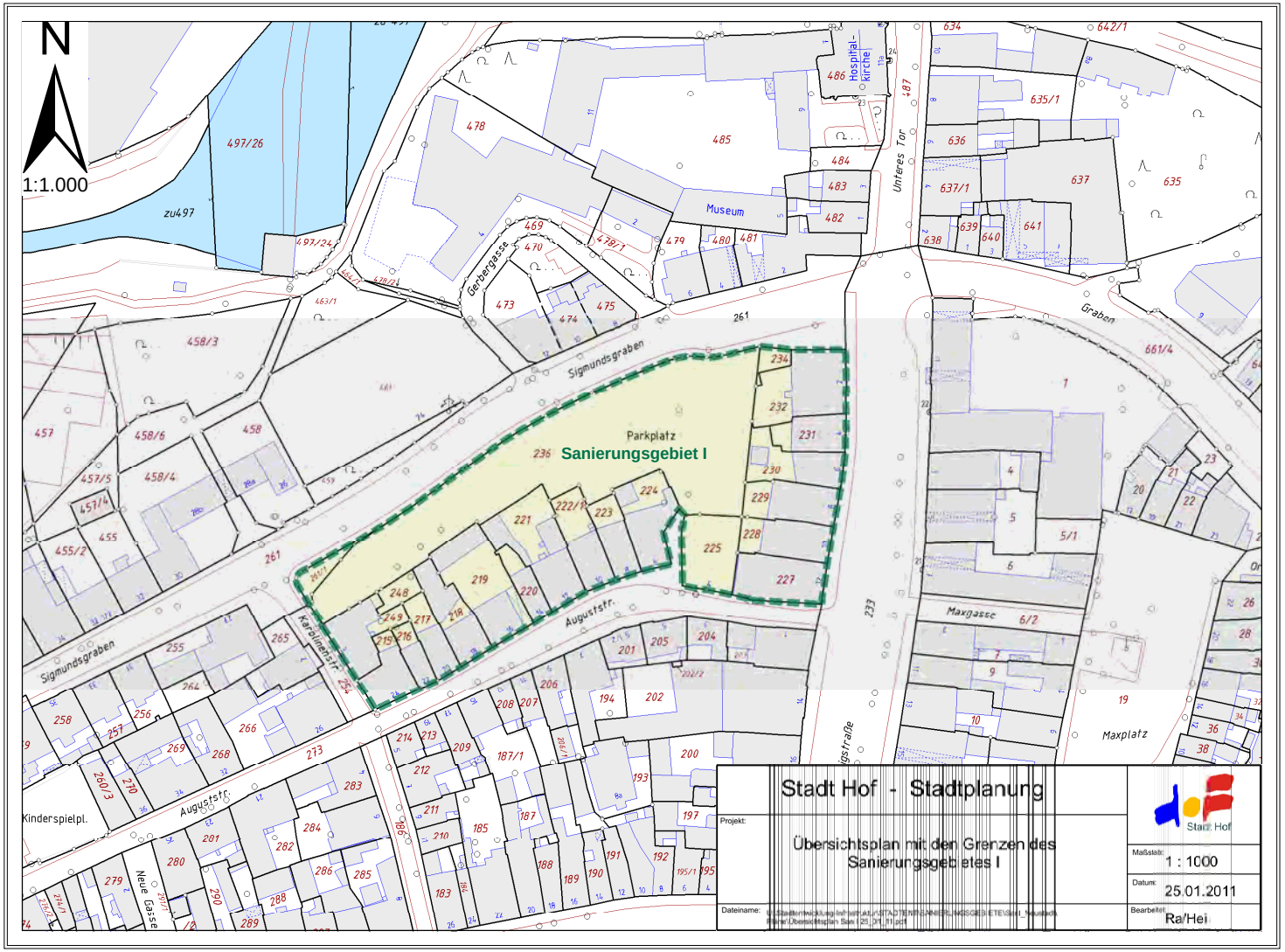
UMGRIFF MIT ERGÄNZUNGSGEBIET



karlheinz beer | architekt bda und stadtplaner |
moltkestraße 8 | 92637 weiden | t. 0961 38819432 | mail@beerarchitekt.de

oberprillerarchitekten | jakob oberpriller | architekt bda dasl dwb | stadtplaner energieberater sigeko |
am schöllgraben 18 | 84187 hörmannsdorf | t. 08702 91480 | mail@oberprillerarchitekten.de

LAGE SANIERUNGSGEBIET I



Anhang

Bericht zur Satzung „Sanierungsgebiet VII – Biedermeierviertel“

1. Gründe, welche die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet rechtfertigen

Die vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB) ergeben, dass im Bereich des Untersuchungsgebietes „Biedermeierviertel“ Mängel in den Wohn- und Arbeitsverhältnissen und der Funktionsfähigkeit des Gebietes (§136 Abs. 3 BauGB) die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes (§ 142 BauGB) erfordern. Auf diesem Weg können die notwendigen Sanierungen einheitlich vorbereitet und im öffentlichen Interesse zügig durchgeführt werden (§ 136 Abs. 1 BauGB).
Die Begründung des Sanierungsbedarfs ergibt sich aus der Bestandsanalyse (3.1 bis 3.3) und den Feststellungen von Mängeln und Werten (3.4, 3.5) im Untersuchungsbericht. Die Sanierungsziele können nur erfolgreich verwirklicht werden, wenn die Mängel im Städtebau, der Grünordnung und im Verkehr in zusammenhängenden Maßnahmen, wenn auch schrittweise, behoben werden.

2. Begründung der Abgrenzung

Das Untersuchungsgebiet liegt im Norden des Innenstadtbereichs der Stadt Hof und umfasst ca. 5,7 ha. Es ist nördlich durch den Sigmundsgraben, westlich durch die Lessingstraße, südlich durch die Schloßgasse und die Karlsstraße und östlich durch die Ludwigstraße eingefasst.
Im Kontext der bestehenden Sanierungsgebiete wird das Gebiet im Norden vom Sanierungsgebiet I, Neustadt begrenzt. Die Ostgrenze des Gebietes stößt an das bestehende Sanierungsgebiet VI, Maxplatz. Im Westen schließt das Sanierungsgebiet II, Altes Gefängnis an.
Insofern stellt das Biedermeierviertel eine Lücke im Bereich der bisher als Sanierungsgebiete festgesetzten Innenstadtquartiere dar. Da es als durchmischtes Gebiet an die Haupteinkaufszonen der Stadt angrenzt kann es für die künftige Entwicklung der Stadt eine zentrale Rolle spielen. Deshalb war es naheliegend zu untersuchen, ob das Quartier dieser wichtigen Aufgabe bereits gerecht wird, oder ob es städtebauliche Missstände beinhaltet, die durch die Festsetzung eines Sanierungsgebietes behoben werden können. Die Abgrenzung ist in Bezug auf die bereits bestehenden Sanierungsgebiete, die das Gebiet umschließen einfach zu begründen. Außerdem zeichnet sich das Quartier durch eine außergewöhnliche bauliche Geschlossenheit mit einer nahezu vollständig erhaltenen Baustruktur mit kleinen zwei- bis dreigeschossigen Häusern aus der Zeit des Biedermeiers aus.
Aufgrund der Ergebnisse aus den vorbereitenden Untersuchungen wird vorgeschlagen, einen Teilbereich am Sigmundsgraben, der derzeit als Parkplatz genutzt wird, gemäß §142 Abs. 2 BauGB als außerhalb des förmlich festgelegten Umgriffgebiets liegendes Ergänzungsgebiet in Anspruch zu nehmen. Die Lage dieses ergänzenden Gebietes liegt als Anhang bei. Das vorgeschlagene Ergänzungsgebiet ist Teil des am 28.10.1983 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets I, dessen Bearbeitung somit weitergeführt werden könnte und welches zugleich einen Mehrwert für die Straßenraumqualität des Biedermeierviertels bieten könnte. In der Begründung zum Bebauungsplan, der in Folge der Untersuchungen zum Sanierungsgebiet I aufgestellt wurde, wurden bereits Aussagen zum ruhenden Verkehr in diesem Bereich getroffen, welche Maßnahmen zu einer „Erweiterung des Parkplatzangebots“ (S.5) vorschlägt. Insbesondere wird hier der Bau einer Tiefgarage am Sigmundsgraben angeregt. (S.13, Punkt 4.c)

3. Begründung für das gewählte Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.
Das vereinfachte Verfahren wird im vorliegenden Fall gewählt, da die Anwendung der Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (gem. BauGB, Besonderes Städtebaurecht, Erster Teil, Dritter Abschnitt) für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Die Stadt Hof erwartet sich durch das vereinfachte Verfahren vielmehr eine größere Akzeptanz bei den Bürgern und vor allem bei den Immobilienbesitzern im Quartier.

4. Bericht über die Beteiligung und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen/Bürger und der Träger öffentlicher Belange

4.1 Bürgerbeteiligung

Bei der Beteiligung der Bürger zeigte sich großes Interesse und eine erstaunlich hohe Mitwirkungsbereitschaft. Dies konnte man beim Quartiersspaziergang am 26.04.2018 feststellen, an dem ca. 40 Bürger aus dem Viertel teilnahmen an den sich eine lebhafte und fruchtbare Diskussion anschloss.
Auch durch die Bürgerbeteiligung über Fragebögen, die in 3 Kategorien (Bewohner, Eigentümer, Unternehmer) verschickt wurden, wurde dieser Eindruck mit einem sehr hohen Rücklauf von 74% bestätigt. In Bezug auf die Bewohner ist allerdings zu bemerken, dass hier die geringste Beteiligung mit 40% vorlag und deshalb die Ergebnisse nicht so repräsentativ sind wie bei den beiden anderen Kategorien. Der Erörterungstermin zum Auftakt der öffentlichen Auslegung am 23.07.2020 war mit ca. 60 Teilnehmern auch wieder sehr gut besucht und an die Ausführungen der Planer schloss sich wiederum eine intensive allgemeine Diskussion an, die dann auch in Einzelgesprächen mit den Betroffenen weitergeführt wurde. Am 28.07.2020 wurde die Präsentation zum Untersuchungsbericht auf der Online-Präsenz der Stadt Hof veröffentlicht
Die Ergebnisse aus dem Stadtspaziergang, die Auswertung der Fragebögen und das Ergebnis aus dem Erörterungstermin zum Auftakt der öffentlichen Auslegung sind unter Ziff. 6 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen im Untersuchungsbericht zusammengefasst.

4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB i. V. mit § 4 BauGB

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Hof beteiligt und haben keine Stellungnahme abgegeben:
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Handelsverband Bayern e. V. - Bezirk Oberfranken -
Handwerkskammer für Oberfranken
Höhere Landesplanungsbehörde (Regierung)
Industrie - und Handelskammer für Oberfranken
Landratsamt Hof - Abt. Gesundheitswesen - Fachbereich 303

Von den in der nachfolgenden Aufstellung aufgeführten Trägern öffentlicher Belange wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen abgegeben:

Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost	keine Einwände
Stadt Hof, Fachbereich Feuerwehr, Brandschutzdienststelle	betrifft weitere nachfolgende Planungsebenen, wurde nicht aufgenommen
Staatliche Schulämter Hof	keine Einwände, das Sanierungskonzept wird begrüßt
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	betrifft weitere nachfolgende Planungsebenen, wurde nicht aufgenommen
Stadtjugendring Hof	Keine Einwände, positive Bewertung von: Aufwertung Spielplatz, Berücksichtigung ausreichender Spiel- und Freizeitmöglichkeiten

5. Änderung des Untersuchungsberichtes

Am Untersuchungsbericht mussten keine Änderungen auf Grund der Stellungnahmen vorgenommen werden.
Der Bericht wird nach Fortgang des Verfahrens entsprechend ergänzt und fertiggestellt.

27.10.2020