

Sitzung	Technischer Ausschuss - öffentlich - 18.11.2014		
Beratungspunkt	<b>Sennhof - Offenlegungsbeschluss</b>		
Anlagen	4		
Finanzposition			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 60-053/06 60-076/06 4-040/14 4-094/14	Sitzung TA-Ö TA-Ö TA-Ö GR-Ö	Datum 16.05.2006 18.07.2006 25.03.2014 22.07.2014

### Erläuterungen:

Das Fürstenhaus plante bereits vor acht Jahren, im östlichen Anschluss an die Wohnbebauung der Sennhofstraße, zwischen dem Busparkplatz in der Fürstenbergstraße und der verlängerten Spitalstraße (angrenzend Haus Antonius), einen ca. 40 m breiten Grundstücksstreifen mit Wohnbebauung zu entwickeln.

Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sennhof“ durch den Technischen Ausschuss im Jahr 2006 hatte zum Ziel, die gewachsenen Siedlungsstrukturen in diesem Bereich städtebaulich zu arrondieren und zu verdichten.

Nachdem das Planverfahren eine geraume Zeit ausgesetzt hatte, wurde es Anfang des Jahres wieder aufgenommen und der entwickelte Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend dem § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Das städtebauliche Konzept sieht eine gemischte Wohnbebauung in offener Bauweise vor, in der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig sind und die sich in Richtung Außenbereich auflockert.

Trotz keiner wesentlichen Anregungen im Zuge der öffentlichen Auslegung muss der Entwurf erneut ausgelegt werden, da das Verfahren von einem vorhabenbezogenen (§ 12 BauGB) zu einem regulären Bebauungsplanverfahren (§ 8 BauGB) geändert werden soll. Hierzu wurde der Entwurf am 22. Juli 2014 im Gemeinderat beraten. Während der Gemeinderat dem Verfahrenswechsel und dem Entwurf grundsätzlich zustimmte, wurde jedoch beschlossen, dem Technischen Ausschuss alternative Zufahrtsvarianten zur Prüfung vorzulegen. Hintergrund war die geplante öffentliche Zufahrt über den Sennhof, die den historischen Hofcharakter dieses Gebäudeensembles zerstören würde.

Es wurden zwei alternative Erschließungsvarianten entwickelt.

### Variante A (Anlage 4)

Diese Variante zeigt eine durchgehende Haupteerschließung von der Fürstenbergstraße bis zur Sennhofstraße. Das neue Wohngebiet kann von zwei Seiten angefahren werden. Hierzu ist jedoch der bestehende Busparkplatz zu queren und umzubauen, was zu erheblichen Problemen im Verkehrsfluss und nicht zuletzt zu einer

erhöhten Unfallgefahr zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern (Pkw, Busse und Fußgänger) führen kann. Ebenso ist auch mit Abkürzungsverkehr durch das Wohngebiet zu rechnen, was eine Mehrbelastung für das Wohngebiet und das Haus Antonius bedeuten würde.

Des Weiteren sind zwei private Wege geplant, von denen der Verbindungsweg durch den historischen Sennhof mit einem öffentlichen Wegerecht belegt ist, um den neuen Anwohnern die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt zu erleichtern.

#### Variante B (Anlage 4)

Die Regelung der fußläufigen Wegeverbindung und den privaten Wegen entspricht der Variante A. Der Unterschied besteht in der einseitigen Haupteinschließung, die für das zu erwartende Verkehrsaufkommen von maximal 21 Bauplätzen ausreichend ist.

Aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen der Variante A empfiehlt die Verwaltung die Erschließungsvariante B zu beschließen. Die Erschließung durch den aufkommenden Verkehr ist hier gesichert ohne die Durchfahrt des historischen Sennhofs zu belasten. Die Anwohner des zukünftigen Wohngebiets können mit einer „ruhigen“ Straße rechnen, während die Fußwegeverbindung Richtung Innenstadt gesichert ist.

Im Zuge der fortschreitenden Planungen hat es zudem zwei weitere Änderungen gegeben:

1. Zum einen ist die mittlere Stichstraße nun als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt um die Sicherungspflichten bei der Stadt zu belassen. Um den dafür notwendigen Räumfahrzeugen eine Wendemöglichkeit zu schaffen wird hier auch ein Wendehammer eingerichtet.
2. Um in der angespannten Parkraumsituation im Bereich des Hauses Antonius auch zu einem späteren Zeitpunkt agieren zu können, ist zum anderen der Grünstreifen entlang der Zufahrt zum neuen Wohngebiet als Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Sitzungsvorlage beigelegt sind:

- **Übersichtsplan (Anlage 1)**
- **Bebauungsvorschriften (Anlage 2)**
- **Bebauungsplan (Anlage 3)**
- **Erschließungsvarianten (Anlage 4)**

3  
5  
BM

#### Beschlussvorschlag:

Der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des hier vorliegenden Bebauungsplanentwurfs Sennhof mit der Erschließungsvariante B wird zugestimmt.

#### Beratung: