2. Dezember 2018

Gemeinde Teningen

79331 Teningen

Antrag auf vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung, Steinstrasse 5

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
Sehr geehrte Gemeinderätinnen und -räte,
Sehr geehrte Damen und Herren des technischen Ausschusses,

wir beziehen uns auf die öffentliche Gemeinderatssitzung vom 23. Oktober 2018 und möchten mit diesem Schreiben einen Vorschlag für das weitere Vorgehen unterbreiten.

In der Sitzung wurde unser Antrag auf Bebauungsplanänderung für die Steinstrasse 5 diskutiert und in Folge die Offenlage der Pläne abgelehnt. Da es sich um eine öffentliche Sitzung gehandelt hat und viele Anwohner teilgenommen haben, wurde die Diskussion zuweilen recht emotional geführt. Daher versuchen wir, hier zunächst einmal die Sachlage zu beschreiben, wie sie sich uns darstellt:

Der aktuell vorliegende Plan sieht eine Bebauung eines 4-Familienhauses im Garten, sowie ein 3-Familienhaus anstelle der Scheune vor. Für das Gartenhaus soll die Erschließung von der Richthofenstrasse auf dem im Bebauungsplan vorgesehenen Weg erfolgen. Der aktuelle Plan stellt bereits die zweite Variante dar. Der erste Entwurf wurde in der Gemeindegörung vom 19.04.2017 als zu groß angesehen, und wir wurden gebeten den Plan zu überdenken. Gleichwohl wurde uns in Aussicht gestellt, dass eine Bebauung sowie Erschließung über die Richthofenstrasse möglich ist. Wir sind daraufhin dem Wunsch der Gemeinde nachgekommen und haben einen in Bauhöhe sowie Anzahl der Wohnungen reduzierten Plan erstellen lassen. Dass in neuerer Sitzung nun die Erschließung des Grundstückes mit zur Ablehnung der Offenlage geführt hat ist für uns nicht nachvollziehbar.

Der neue Baukörper gliedert sich in der Höhe gut in die Umgebung ein und ist niedriger als viele umliegende Gebäude. Die Zufahrt von der Richthofenstraße ist mit 3 Meter breite nach geltenden Bestimmungen für die Erschließung von Grundstücken definitiv ausreichend angelegt und konform mit den Anforderungen für Feuerwehr und Rettungsdienste (dies wurde von uns im Zuge der Bauplanung mit den Behörden ermittelt. Details finden sich in der Anlage zu diesem Schreiben). Die Ablehnung basiert demnach auf rein emotionaler Ebene, was uns sehr fragwürdig erscheint.

Darüber hinaus haben die Besitzer des Grundstückes am Eingang der Zufahrt mittlerweile signalisiert, dass wir die Spitze Ecke ihres Grundstückes kaufen können. Damit kann die Zufahrt von der Richthofenstrasse so breit gestaltet werden, dass ein Einbiegen sogar aus beiden Richtungen möglich sein wird.

Für alle Gebäude unseres Projekts werden pro Wohnung 1,5 Stellplätze eingerichtet. Das gilt für beide Neubauten als auch für das bestehende Wohnhaus. Damit liegen wir über den Bestimmungen für Parkraum in diesem Teil des Orts.

Da die Parkplatzsituation ein weiterer Punkt war, der zur Ablehnung der Offenlage geführt hat, möchten wir hier kritisch hinterfragen, ob grundsätzliche Probleme von

Nachverdichtungen zu unverhältnismäßigen Forderungen einzelner Führen dürfen, und nicht stattdessen die Regelungen für das ganze Wohngebiet ausgedehnt werden müssten?

Unser Projekt hält sich in den städtebaulichen Kennzahlen Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl deutlich hinter einigen der umliegenden Bebauungen zurück. Insofern wird gesamtheitlich städtebaulich betrachtet die allgemeine Parkplatzsituation nicht durch die Ergänzung der Bebauung verschlechtert, sondern aufgrund der akzeptierten und sichergestellten 1,5 Stellplätze sogar verbessert. Können wir davon ausgehen, dass die Parkplatzregeln für alle Wohneinheiten sowie Neubauten die gleichen sind bzw. künftig sein werden? Dass also auch bei anderen Antragstellungen im Umfeld die von Ihnen geforderten zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen sein werden?

Zusammenfassend sind wir der Meinung, dass unser Bauentwurf in allen Punkten den gegebenen geltenden Regeln entspricht. Zudem sind wir mit der aktuellen Planung einen großen Schritt auf die Wünsche der Anwohner zugegangen.

Wir sind auch zu einem weiteren Zugeständnis insofern bereit, als wir vorschlagen möchten, die Bebauung anstelle der Scheune so zu modifizieren, dass eine Zufahrt zum Garten auch von der Steinstrasse aus möglich ist. Damit wird sich der Verkehr auf beide Zufahrten verteilen und sich somit weniger Belastung für die Richthofenstrasse ergeben.

Die Ausarbeitung des aktuellen Plans hat eine lange Planungszeit in Anspruch genommen und erhebliche Kosten verursacht. Wir möchten daher den Technischen Ausschuss bitten auf Grundlage dieses weiteren Entgegenkommens die Durchführung unseres Bauvorhabens zu unterstützen. Danach werden wir gerne mit der Umplanung beginnen. Wir sind uns sicher, dass wir der Gemeinde Teningen mit unserem Projekt wertvollen Wohnraum in einem zeitgemäßen Rahmen zur Verfügung stellen können.

Für die Schaffung von Wohnraum im Ortskern sind hohe Anforderungen zu beachten. Unser Konzept sieht eine Mischung aus kleinen und großen Wohnungen, von mittlerem bis gehobenen Ausbaustandard vor. Sollte sich dieses Konzept nicht mit der geplanten Anzahl Wohnungen durchführen lassen dann stellt dies die Wirtschaftlichkeit des Projekts und damit die Umsetzbarkeit in Frage. Wir hoffen daher auf einen positiven Entscheid von Ihnen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Martina und Thomas Ramadan

Anlage: Vorstellung Garten und Scheune, Steinstrasse 5