



Gemeinde 79331 Teningen Landkreis Emmendingen

Planziele

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kronenplatz / L 114“ (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften), Ortsteil Teningen

Der Bebauungsplan „Kronenplatz / L 114“ überplant einen zentralen, bereits bebauten Bereich der Ortsmitte von Teningen. Das Plangebiet der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Kronenplatz / L 114“ umfasst die Teilbereiche bzw. Teile von 2,3, 4, 5, 7, 8, 9,10, 11, 12 (Emmendinger Straße 2, 4, 6, 8, 10, 5a, 7 und 9) Riegeler Straße 1, 1a und 2, Neudorfstraße 1,2, 3 und 4, sowie der Reetzenstraße 1) und Teilbereiche des Bebauungsplanes Reetzenstraße (Reetzenstraße Nr., 3, 5, 7, 9, 11, 2 und 2a) sowie die außerhalb des bisherigen Plangebiets gelegenen Grundstücke Riegeler Straße 2,4, 6, 6a, 3, 5 und 5 und Friedrich-Meyer-Straße 1, 1a und 3. Die in das Plangebiet der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung einbezogenen Grundstücke sind als Mischgebiet festgesetzt oder sind faktische Mischgebiete i. S. v. § 34 Abs. 2 BauGB. Die Gebäude im Plangebiet sind dadurch gekennzeichnet, dass im Erdgeschoss meist eine gewerbliche Nutzung vorhanden ist. Im Einzelnen befinden sich in den Erdgeschossen folgende gewerbliche Nutzungen:

- Emmendinger Straße 2 (Flst.Nr. 21): 1 Schreibwarengeschäft
- Emmendinger Straße 4 (Flst.Nr. 20/1): reines Wohngebäude
- Emmendinger Straße 6 (Flst.Nr. 20): Fahrschule
- Emmendinger Straße 8 (Flst.Nr. 19) und Reetzenstraße 7 (Flst.Nr. 26): bislang
- Gasthaus und Hotel „Sonne“
- Reetzenstraße 1 (Flst.Nr. 23): für das Gebäude liegen insgesamt 6
- Gewerbeanmeldungen vor.
- Emmendinger Straße 5 (Flst.Nr. 18/1), ehemals Planwerk (z.Z. Umbau)
- Emmendinger Straße 5a (Flst.Nr. 11) Elz-Cafe
- Emmendinger Straße 9 (Flst.Nr. 340/3) Stoffe, Polstermöbel
- Riegeler Str. 1 und 1a (Flst.Nr. 117) Atelier Nadine
- Riegeler Straße 3 (Flst.Nr. 110) ehemals Teefachgeschäft
- Riegeler Straße 2 (Flst.Nr. 119/1) Gaststätte, Metzgerei
- Riegeler Straße 4 (Flst.Nr. 119/2) Cafe, Konditorei
- Riegeler Straße 6 und 6a (Flst.Nr. 205 und 205/1) Volksbank
- Reetzenstraße 3 und 5 (Flst.Nr. 25) teils Renovierungsarbeiten, Apotheke
- Friedrich-Meyer-Straße 3 (Flst.Nr. 10/65) Discounter

Anlass für die 2. Bebauungsplanänderung ist ein Antrag auf Nutzungsänderung im Erdgeschoss der früheren Gaststätte Sonne (Saal mit Bühne, Restaurant, Frühstücks- und Aufenthaltsraum) auf den Grundstücken Flst.Nrn. 19 und 26 in einen Beherbergungsbetrieb.

Die Gemeinde beabsichtigt deshalb planändernde Maßnahmen einzuleiten und ein neues Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen.

Durch die nun vorliegende 2. Bebauungsplanänderung sollen die Planungsziele der nicht zum Abschluss geführten 1. Bebauungsplanänderung aufgegriffen und konkretisiert werden. Außerdem wird der Planumgriff im Vergleich zum 1. Bebauungsplanänderungsverfahren erweitert. Es handelt sich daher um eine neue Planung. Der räumliche Geltungsbereich der „2. Änderung des Bebauungsplans Kronenplatz / L 114“ umfasst danach neben den bereits in die 1. Bebauungsplanänderung einbezogenen Grundstücke Flst.Nrn. 19, 20, 20/1, 21, 23, 25, 25/2 und 26 auch die Grundstücke bzw. Teile der Flst.Nrn. 27, 28, 10, 2, 10, 65, 340/3, 340/4, 11, 18/1, 18/2, 119/1, 119/2, 205, 205/1, 117, 116, 115, 1115/1, 118, 38, 33/2, 35, 35/1 und 36. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem als Anlage 1 beiliegenden Lageplan.

Die Gemeinde verfolgt mit der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung das städtebauliche Ziel, für das im Ortszentrum befindliche Plangebiet einen hochwertigen gewerblichen Nutzungsmix in den Erdgeschossen sicherzustellen und auf diese Weise „Trading-Down-Effekten“ vorzubeugen. Dadurch soll der Ortskern von Teningen vitalisiert und seine städtebauliche Funktion als Kommunikationszentrum gestärkt werden.

Das Plangebiet soll weiterhin als Mischgebiet ausgewiesen werden. Wie bereits bei der 1. Bebauungsplanänderung soll zur Verfolgung der Planungsziele gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 7 BauNVO festgesetzt werden, dass im Erdgeschoss jeweils nur gewerbliche Nutzungen in Form von Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften zulässig und Wohnnutzungen künftig erst von dem 1. OG ab zulässig sind. Durch diese vertikale Gliederung soll die gewerbliche Bedeutung des Ortszentrums aufrecht erhalten und gestärkt werden. Dieser zentrale Bereich im Ortskern soll auch weiterhin ein Anziehungspunkt mit Geschäften und gewerblichen Nutzungen bleiben.

Wie der vorliegende Bauantrag zeigt, ist es aber darüber hinaus erforderlich, die im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung beabsichtigten Festsetzungen dahingehend fortzuentwickeln, dass in den Erdgeschossen auch solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die den im Plangebiet im Erdgeschoss ausgeschlossenen Wohnnutzungen funktional nahekommen. Daher sollen mit der 2. Bebauungsplanänderung im Erdgeschoss gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 7 BauNVO auch Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen i. S. v. § 13a BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe i. S. v. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ausgeschlossen werden. Denn nach der planerischen Zielvorstellung der Gemeinde soll in den Erdgeschossen der Gebäude im Plangebiet weder (ferien-)gewohnt noch beherbergt werden. Nur so ist sichergestellt, dass diese Flächen einem kommunikativen Nutzungsmix zugeführt werden können, der die Vitalisierung der zentralen Ortslagen von Teningen sicherstellen kann.

Die Zweckbestimmung des festgesetzten Mischgebiets wird hierdurch nicht berührt, da es sich lediglich um eine kleinräumige Nutzungsdifferenzierung handelt.

Zur Verfolgung des städtebaulichen Konzepts einer Stärkung des innerörtlichen Profils sollen zudem gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten i. S. v. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von „Trading-Down-Effekten“ werden darüber hinaus gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO folgende gewerbliche Unternutzungsarten ausgeschlossen:

- Gaststätten mit betriebstypischer Ausstattung wie Animierlokale, Betriebe mit Strip-tease und/oder Porno-/Sexfilmvorführungen,
- Porno-/Sexfilmkinos,
- Sexshops mit Videokabinen, Film-, Stripteasevorführungen oder sonstigen Darstellungen mit sexuellem Charakter,
- sowie sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Teningen, den 13.03.2018

Siegel

Heinz-Rudolf Hagenacker, Bürgermeister