Gemeinde Teningen **Landkreis Emmendingen**

Satzung der Gemeinde Teningen über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Tscheulinstraße/Altmatten, Teilbereich I", Ortsteil Teningen

Der Gemeinderat hat am **15.07.2003** den Bebauungsplan **"Tscheulinstraße / Altmatten, Teilbereich I"**, Ortsteil **Teningen**, unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des OLG - Vertretungsänderungsgesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2000 (GBl. S. 581) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Mittelstandsförderung vom 19.12.2000 (GBl. S. 745).

§ 1
Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im "zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

../..

§ 2
Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

1.)	Bebauungsplan vom	**17.03.2006**
2.)	Bebauungsvorschriften vom	**17.03.2006**
	beigefügt ist:	
3.)	Begründung vom	**17.03.2006**
4.)	Übersichtsplan vom	**17.03.2006**

§ 3
In Kraft Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Teningen, den 20. März 2006

Jäger, Bürgermeister

Genehmigt mit Verfügung des
Landratsamtes Emmendingen
vom 18.04.2006
(§10 Abs. 2 BauGB)

Pfaff-Horn

Genehmigung bekanntgemacht
am 3.5.2006
Rechtsverbindlich seit 3.5.2006
Bürgermeisteramt

Riemensperger

Satzung

über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Tscheulinstraße/Altmatten, Teilbereich I" Ortsteil Teningen

Nach § 74 LBO i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Teningen in öffentlicher Sitzung am 15.07.03 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Äußere Gestaltung von Gebäuden (§ 74 Abs. 1 LBO)

Zur Wahrung der städtebaulichen Maßstäblichkeit sind Gebäudefassaden bei einer Gebäudeausdehnung von mehr als 50 m durch Vor- und Rücksprünge oder durch markante Baudetails deutlich zu gliedern.

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugstürme, Silos, Kamine usw., die über die festgesetzte Gebäudehöhe hinausgehen, sind nur zulässig mit besonderer Zustimmung durch die Gemeinde.

Zusammenhängende, fensterlose Fassadenflächen über 50 qm Ausdehnung müssen, aus siedlungsklimatischen und ästhetischen Gründen, mit kletternden und rankenden Pflanzen begrünt werden.

Ausnahmen sind in Abstimmung mit der Gemeinde möglich, wenn das Verhältnis zum zugehörigen Gebäude gewahrt ist, und das Erscheinungsbild des Baugebietes nicht beeinträchtigt wird.

§ 2

Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 LBO)

Nebenflächen:
Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind mit einem festen Sichtschutz und/oder dichter Bepflanzung zu umgeben.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zur Bepflanzung einzureichen.

§ 3

Einschränkung von Stellplätzen (§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Anzahl der Stellplätze für das Sondergebiet wird auf maximal 210 beschränkt.

§ 4

Qualifiziertes Regenwasserkonzept (§ 74 Abs. 3 LBO)

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Sämtliche Stellplatzflächen, Lager und Umschlagsflächen sind aufgrund nachweislich vorhandener Grundwasserbelastungen zu versiegeln.

Niederschlagswasser von Hof- und Lagerflächen, beschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen und Stellplätzen ist in Mulden einzuleiten, über Sickerpassage von mindestens 30 cm mächtiger, belebter Bodenschicht nach den a.a.R.d.T. zu behandeln und mittels Drainagen ohne Kontakt mit dem Grundwasserleiter dem Mühlbach zuzuleiten.

Das Niederschlagswasser der übrigen Dachflächen ist, nach Möglichkeit über offene Rinnen, in den Mühlbach einzuleiten.

Der jeweilige notwendige Entwässerungsantrag muss von einem Fachbüro geplant und angefertigt werden. Die Prüfung dieses Antrages und die technische Abnahme erfolgt durch einen Sachverständigen auf Kosten des Bauherrn.

§ 5

Hinweise

Der Bebauungsplan ist auf der digitalen Grundkarte "BGrund" ausgearbeitet.

Archäologische Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Das Landesdenkmalamt ist mindestens 4 Wochen vor Beginn von Erd- bzw. Erschließungsarbeiten zu unterrichten:

Landesdenkmalamt
Archäologische Denkmalpflege
Marienstraße 10 a
79102 Freiburg
Tel. 0761-2052781

Empfehlungen zur Begrünung

Größere verputzte Wandflächen der Nebengebäude sollten aus siedlungsklimatischen und ästhetischen Gründen mit kletternden und rankenden Pflanzen begrünt werden.

Flachdächer sowie flachgeneigte Pultdächer sollten mit extensiver, lastarmer Dachbegrünung angelegt werden (z.B. Gras-/Sedumdächer).

Nicht überbaute versiegelte Flächen sollten mit einem großkronigen Laubbaum je 400 m² Grundstücksfläche in einer mindestens 8 m² großen Baumscheibe begrünt werden.

Für alle Bereiche wird die Aufstellung eines Ausführungs- und Pflegeplanes unter besonderer Berücksichtigung und Detaillierung der Uferzonen am Mühlbach und Graben und pflegeextensiver Bereiche empfohlen.

§ 6

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 15.07.03 maßgebend. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 8

In Kraft treten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO in Kraft.

Teningen, den 17. MÄR. 2006

Jäger, Bürgermeister

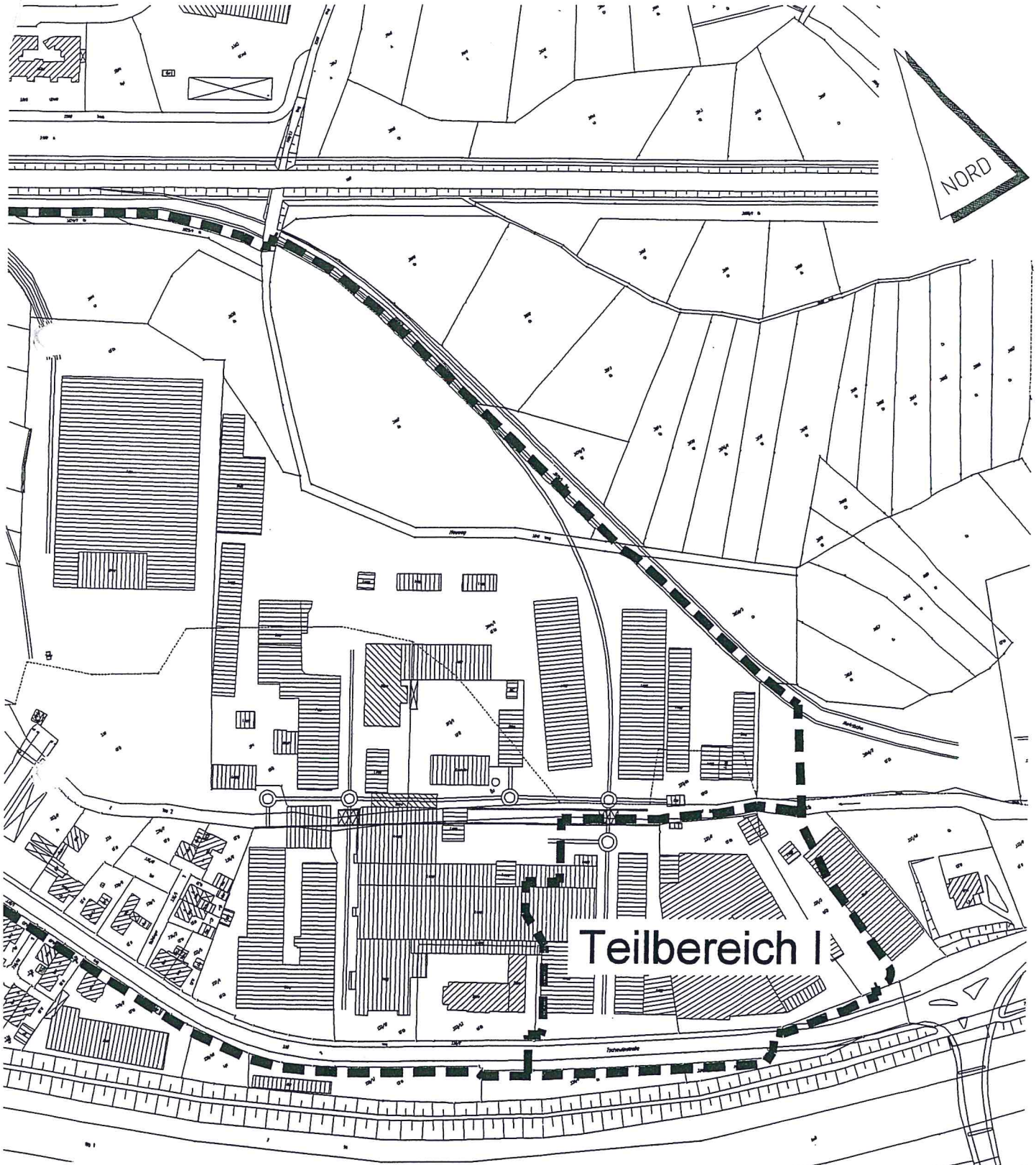
Genehmigt mit Verfügung des
Landratsamtes Emmendingen
vom 18.04.2006
(§10 Abs. 2 BauGB)

.....
Pfaff, Horn

Gemeinde Teningen

Bebauungsplan "Tscheulinstraße/Altmatten - Teilbereich I"

Übersichtsplan 1:2500



Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Tscheulinstraße / Altmatten, Teilbereich I", Ortsteil Teningen

Teningen, 15.07.2003

Genehmigt mit Verfügung des Landratsamtes Emmendingen vom 18.04.2006 (§10 Abs. 2 BauGB)

GEMEINDE T E N I N G E N

BEBAUUNGSPLAN " TSCHEULINSTRASSE/ALTMATTEN – Teilbereich I"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998 BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.1998 (GBl. S. 589)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG),zuletzt geändert durch BnatSchGNeuregG vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1.193)

- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.2000 (GBl. S. 745)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

SO: Sondergebiet für großflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe (§ 11)
Zulässig ist ein Verbrauchermarkt mit maximal 2.000 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel mit folgenden Betrieben:

- Lebensmittelmarkt max. 1.600 m² Verkaufsfläche
- Getränkemarkt max. 400 m² Verkaufsfläche

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß festgesetzt.
Die in der Planzeichnung festgelegte GRZ kann durch die Anrechnung von Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

1.2.2 **Höhe der baulichen Anlagen** (§§ 16, 18 BauNVO)
Die im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Als Traufhöhe wird dabei die Höhenlage der Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. die Höhenlage der Verbindungslinie dieser Schnittkanten an den Giebelseiten bzw. die Oberkante einer Attika definiert. Technisch bedingte Dachaufbauten, wie Aufzugtürme, Silos, Kamine usw., die über die festgesetzte Gebäudehöhe hinausgehen, sind ausnahmsweise zulässig. Oberkante ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion eines Gebäudes (z. B. First). Diese Höhen sind bezogen auf die jeweils zugeordnete Erschließungsfläche.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 **Bauweise** (§ 22 BauNVO)
Als Bauweise wird, gemäß der Planzeichnung, eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als besondere (abweichende) Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen bis 100 m zulässig sind.

1.3.2 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.
Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,0 m durch untergeordnete Bauteile, wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge, können als Ausnahme zugelassen werden.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Bauliche Anlagen sind parallel zur zugeordneten öffentlichen Erschließungsfläche oder alternativ parallel zu einer der zugehörigen Baugrenzen anzuordnen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5.2 Stellplätze ohne Überdachung sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Flächen für Bepflanzungen zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (z. B. Boxen für Einkaufswagen). Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung besitzen entsprechend der Planzeichnung die Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich mit Zufahrtsmöglichkeiten zu den angrenzenden Grundstücken".

1.7.2 Die dargestellte Lage der Geh-/Radwege ist innerhalb der Straßenflächen unverbindlich.

1.7.3 Die Zu- und Abfahrt der Stellplätze an die Tscheulinstraße und L 114 neu ist an den im Plan ausgewiesenen Stellen vorzusehen.

1.7.4 Die Breite einer Zufahrt darf dabei 10 m nicht überschreiten.

1.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 15 BauGB)

An den in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind Gewässerrandstreifen vorzusehen.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entlang dem Mühlbach ist gemäß Eintrag Zeichnerischer Teil beidseitig ein je 5 m breiter Uferschutzstreifen als öffentliche Grünfläche anzulegen. Die vorhandenen Betonmauern am Bach sind auf eine Höhe von 1 m über Bachsohle zurückzubauen. In den 5 m breiten öffentlichen Grünflächen wird eine parkartige Anlage mit Wiesen, Gehölzflächen und Einzelbäumen festgesetzt. Die Pflanzflächen und Einzelbäume sind gemäß Planeintrag anzulegen und zu pflegen. Dabei sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

<u>Einzelbäume</u>
Acer campestre (Feldahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Salixarten

Gehölze in Pflanzflächen
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa multiflora (Vielblütige Rose)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Wasserschneeball)

vereinzelt
Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch)
Syringa vulgaris (Flieder)

Die Wiesen sollen mit Saatgut naturraumspezifischer Artenzusammensetzung angelegt und überwiegend extensiv gepflegt werden (Mahd max. 2-3 x/Jahr, in Bereichen mit höherem Nutzungsdruck häufiger).

1.10 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.10.1 Baumpflanzung an Erschließungsstraßen (private Vorbereiche)
Auf den im Zeichnerischen Teil dargestellten Standorten entlang der Erschließungsstraßen sind Straßenbäume alleeartig im Zuge der Erschließung des Gebietes zu pflanzen, damit eine frühzeitige Einbindung gewährleistet ist. Die Lage der Standorte kann bei Erfordernis um bis zu 5 m verändert werden. Beim Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Die Größe der Baumscheiben soll ein Maß von 2 x 2 m nicht unterschreiten. Baumscheiben sind offen auszubilden und zu begrünen. Dabei sind folgende Baumarten zu verwenden:

Acer platanoides, Emarald Queen, Spitzahorn - entlang der Haupterschließungsstraße
Sorbus aria „Majestica", Mehlbeere - innere Erschließungsstraßen
Acer campestre, Feldahorn - innere Erschließungsstraßen
Alnus spaethii, Erlenform - innere Erschließungsstraßen
Carpinus betulus, Hainbuche - innere Erschließungsstraßen
Sorbus intermedia, Schwedische Mehlbeere - innere Erschließungsstraßen

1.10.2 Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen
Je 4 Stellplätze ist eine Stellplatzbegrünung durch einen mittelgroßen Baum vorzusehen. Dabei sind folgende Baumarten zu verwenden:

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)

2. HINWEISE

2.1 Der Bebauungsplan ist auf der digitalen Grundkarte BGrund ausgearbeitet.

2.2 Archäologische Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Das Landesdenkmalamt ist mindestens 4 Wochen vor Beginn von Erd- bzw. Erschließungsarbeiten zu unterrichten.

Landesdenkmalamt
Archäologische Denkmalpflege
Marienstraße 10 a
79102 Freiburg
Tel. 0761 - 205 2781

2.3 Grundwasserschutz

2.3.1 Im Baugebiet darf die Gründungshöhe der Bauwerke den mittleren Grundwasserstand (MHW) von 188,0 + NN nicht unterschreiten. Da der Grundwasserstand jedoch auch höher ansteigen kann, sind Untergeschosse als wasserdichte Wanne auszuführen.

2.3.2 Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Malterdingen. Die entsprechenden Schutzvorschriften sind einzuhalten.

2.3.3 Die vorhandenen Grundwassermessstellen sind zur Kontrolle erhalten.

2.4 Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser ist der örtlichen Kanalisation mit Anschluss an die Verbandskläranlage „Untere Elz" zuzuführen.

2.5 Empfehlungen zur Begrünung

2.5.1 Größere verputzte Wandflächen sowie die Wandflächen der Nebengebäude sollten aus siedlungsklimatischen und ästhetischen Gründen mit kletternden und rankenden Pflanzen begrünt werden.

2.5.2 Flachdächer sowie flachgeneigte Pultdächer sollten mit extensiver, lastarmer Dachbegrünung angelegt werden (z.B. Gras-/Sedumdächer).

2.5.3 Nicht überbaute versiegelte Flächen sollten mit einem großkronigen Laubbaum je 400 m² in einer mindestens 8 m² großen Baumscheibe begrünt werden.

2.5.4 Für alle Bereiche wird die Aufstellung eines Ausführungs- und Pflegeplanes unter besonderer Berücksichtigung und Detaillierung der Uferzonen am Mühlbach und Graben und pflegeextensiver Bereiche empfohlen.

Genehmigt mit Verfügung des
Landratsamtes Emmendingen
vom 18.04.2006
(§10 Abs. 2 BauGB)

.....
Pfaff-Horn

Teningen, 17. MÄR. 2006

.....
Bürgermeister Jäger

GEMEINDE T E N I N G E N

BEBAUUNGSPLAN " TSCHEULINSTRASSE/ALTMATTEN – Teilbereich I"

Gemeinsame **BEGRÜNDUNG** zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und § 74 LBO)

Anlass

Nach dem Rückzug französischer Einheiten aus dem Kasernengelände an der Tscheulinstraße in Teningen bietet sich die Gelegenheit einer Umstrukturierung dieses Gebietes einschließlich der angrenzenden, zum Teil gewerblich, zum Teil als Grünflächen genutzten Bereiche in ein Gewerbegebiet. Die Gemeinde Teningen legt großen Wert auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Verfahren

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet „Tscheulinstraße/Altmatten" überwiegend als gewerbliche und gemischte Bauflächen dargestellt. Es steht in großräumigem Zusammenhang als Übergang von der kleinteiligen Mischbebauung Richtung Köndringen zu den großen Gewerbeflächen im Südosten zwischen Elz und Bahn. Im Hinblick auf die geplante Ausweisung eines Sondergebietes soll der Bebauungsplan im Parallelverfahren zur Änderung des FNP, entsprechend dem Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft am 26.03.2003, aufgestellt werden.

Städtebauliches Rahmenkonzept

Im Auftrag der Gemeinde hat zunächst die GSL – Gesellschaft für Stadt- und Landentwicklung mbH, Stuttgart – in Arbeitsgemeinschaft mit Lothar Götz und Partner, Architekten, Stuttgart – Heidelberg einen Rahmenplan und einen Bebauungsplanvorentwurf erstellt. Die städtebauliche Rahmenplanung wurde am 04.05.1994 im Gemeinderat vorgestellt und beschlossen. Sie enthält folgende Aussagen:

Landschaftsökologisches Konzept

mit Aussagen zur Einbindung des Gebietes in die naturräumliche Situation, zur gebietsinternen Grüngliederung und Durchgrünung, zum Biotopschutz, zur Reduktion des Versiegelungsgrades und zur Behandlung der Oberflächengewässer.

Verkehrskonzept

mit Aussagen zur Anbindung des Gebietes an das übergeordnete System, sowie zur inneren Erschließung für Fahrverkehr, ruhenden Verkehr, Radfahrer und Fußgänger.

Nutzungskonzept

mit Aussagen zur möglichen baulichen Nutzung, zur Nutzungsmischung und Nutzung der Freiflächen.

Räumliches Konzept
mit Aussagen zur räumlichen Entwicklung, zur Massenverteilung und zur Gliederung der Freiräume.

Gestaltkonzept
mit Aussagen zur Gestaltung der Landschaft, der Freiräume, der neuzuschaffenden baulichen Anlage und der zu erhaltenden Gebäude.

Bebauungsplanverfahren

Frühzeitige Beteiligung
Mit dem Bebauungsplanvorentwurf „Tscheulinstraße/Altmatten" wurde 1995 die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Ergebnisse wurden beraten und der Vorentwurf angepasst. Die betroffenen wesentlichen Behörden als Träger Öffentlicher Belange und die Bürger sind über diese inhaltlichen Änderungen bereits mehrfach einbezogen und informiert worden. Daher kann von einer frühzeitigen Beteiligung für den Teilbereich I abgesehen werden.

Entwurf
Während der langwierigen Kaufverhandlungen über die Kaserne ruhte die Planbearbeitung im Wesentlichen. Nach dem Kauf hat sich die Gemeinde an einer Projektgesellschaft beteiligt, die die Umsetzung der Konversion betreibt. Im Hinblick auf die angestrebte Vermarktung wurde der Planinhalt detailliert und angepasst. Zum Jahresanfang 2003 zeigte sich, dass einige wichtige Aussagen für etliche Bereiche des gesamten Plangebiets noch nicht detailliert geklärt werden konnten, während für den Bereich des geplanten Sondergebiets Handlungsbedarf für die konkrete Baumaßnahme besteht und die Voraussetzungen für die Bebauung geschaffen worden sind. Deswegen wird der Bebauungsplan geteilt und das geplante Sondergebiet als „Teilbereich I" als eigener Bebauungsplan vorgezogen und weitergeführt.

RAHMENBEDINGUNGEN

Lage

Das zwischen der Bahntrasse Karlsruhe - Basel im Norden und der Elz im Süden gelegene Gebiet "Tscheulinstraße/Altmatten" weist eine Fläche von ca. 18,9 ha auf, wobei die eigentliche ehemalige Militärfläche 5,25 ha beträgt (4,0 ha unbebaut, 1,25 ha bebaut). Das nun zur Umnutzung anstehende Kasernengelände wurde bisher von den französischen Streitkräften als Materiallager und Umschlagplatz genutzt; das umgebende Gebiet ist überwiegend industriell geprägt, vereinzelt sind Mischnutzungen und Wohnnutzungen eingestreut, die einer besonderen Beachtung im immissionsrechtlicher Sicht bedürfen.

Folgende größere Firmen sind im umgebenden Gebiet außerhalb der Kaserne ansässig:

- Aluminiumwerk Tscheulin GmbH, Werk A, nordwestlich an das Kasernengelände angrenzend mit rund 1.000 Arbeitskräften
- E H T - Werkzeugmaschinen GmbH, im Osten des Gebietes
- Firma FRAKO (Frankfurter Kondensatorenwerke), westlich der Kaserne

Das Plangebiet „Teilbereich I" umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Außer dem Sondergebiet werden die zugehörigen Abschnitte der Tscheulinstraße und des Uferbereichs am Mühlbach und der L 114neu einbezogen. Damit grenzt das Plangebiet unmittelbar an das planfestgestellte Gebiet der L 114neu an.

Grünordnung und Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung nach § 1a BauGB

Neben der durch die Kasernen - und Betriebsgebäude geprägten historischen Bausubstanz sind vor allem auch die ökologischen Rahmenbedingungen der Gewässer Elz, Mühlbach und zahlreicher kleiner Bachläufe und der damit verbundenen hochwertigen Grünbestände beachtenswert. Für das Plangebiet selbst ist aufgrund der früheren Bebauung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig; jedoch wird eine ökologische Aufwertung angestrebt.

Restriktionen

Altlasten
Da auf der Grundlage der umfassenden Erkundungen die notwendigen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, wird davon ausgegangen, dass bis zu den Baumaßnahmen ein störungsfreier Zustand hergestellt ist.

PLANZIELE FÜR DIE TEILBEREICHE I UND II

Allgemeines Planziel

Langfristige Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der im Gebiet ansässigen Betriebe sowie Schaffung eines attraktiven Standortes mit gehobener Lagequalität für Neuansiedlungen sowie Sicherung einer zeitgemäßen Grundversorgung für die Gemeinde.

Besondere Planziele

Städtebau
Aufgrund seiner besonderen Lage als Schnittstelle zwischen den Ortsteilen Teningen und Köndringen kommt dem Gebiet eine über seine Grenzen hinausgehende städtebauliche Bedeutung zu. Seine Umstrukturierung wird die weitere Entwicklung der Gemeinde sowohl in stadtgestalterischer wie in struktureller Hinsicht entscheidend prägen. Aus dieser Vorgabe stellen sich besondere Qualitätsanforderungen in Bezug auf die Gestaltung und die Nutzung.

Landschaft und Ökologie
Besonderer Beachtung bedürfen die ökologischen Rahmenbedingungen. Das Gebiet ist geprägt durch die Elz, den Mühlbach und zahlreiche Kleinbachläufe sowie die damit verbundenen hochwertigen Grünbestände. Diese Qualitäten bieten die Chance, das Gebiet in natürlicher Weise zu durchgrünen und mit den anschließenden Bereichen ökologisch zu vernetzen. Dabei muss die im Ansatz vorhandene bandartige Entwicklung der Grünbereiche, die das Gebiet in natürlicher Weise gliedert, nachhaltig gestützt werden. Entlang dem Mühlbach sind durchgehend Uferrandstreifen auszuweisen.

Verkehr
Eine wesentliche Vorgabe in verkehrstechnischer Hinsicht stellt die Neutrassierung der L 114 im Zuge der Beseitigung des schienengleichen Bahnüberganges dar. Die Trassierung wurde entsprechend dem abgeschlossenen Planfeststellungsverfahren übernommen. Diese Trassierung ist Ausgangspunkt für die rückwärtige Anbindung des Gebietes an das übergeordnete Netz. Die dauerhafte Nutzung des ins Gebiet führenden Industriegleises ist fraglich.

Nutzung

Im Hinblick auf die besondere Lage des Gebietes zwischen den Ortsteilen Teningen und Köndringen ist auf die städtebaulichen und strukturellen Auswirkungen seiner Umnutzung auf die Gesamtgemeinde bei der Festlegung künftiger Nutzungen besondere Sorgfalt anzuwenden. Die Branchenstruktur muss der speziellen Qualität des Gebietes Rechnung tragen, mit dem Ziel, einen attraktiven Standort für Betriebe zu schaffen, die besondere Ansprüche an eine gehobene Lagequalität haben. Neu hinzugekommen ist im Laufe des Jahres 2001 die aus Sicht der Gesamtgemeinde wichtige Standortsicherung zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes.

Um einen weichen Übergang zur vorhandenen Mischnutzung im Süd-Westen und Westen des Gebiets zu gewährleisten und Nutzungskonflikte in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht zu vermeiden, ist eine entsprechende Abstufung der Nutzungsarten erforderlich. Industrienutzungen (GI) werden konzentriert auf die Bereiche entlang der emissionsträchtigen Verkehrswege - die Bundesbahntrasse im Norden und die neue Trasse der L114 im Osten des Gebiets. Daran anschließend sind Gewerbenutzungen vorgesehen, die an den Randlagen zu den mit Wohngebäuden durchsetzten Mischbauflächen bezüglich der Emissionswerte abgezont werden müssen. Durch Abrücken der Bebauung vom Mühlbach entsteht darüber hinaus ein natürlicher Puffer. Die vorhandenen gemischt genutzten Flächen werden an geeigneten Stellen arrondiert.

Bausubstanz

Da eine Bestandsuntersuchung ergeben hat, dass die Kasernengebäude mit Ausnahme des ehemaligen Stabsgebäudes für höherwertige Nutzungszwecke nicht erhaltenswert sind, wird hier von einer Neubebauung ausgegangen. Dennoch orientiert sich das Erschließungssystem an den alten Strukturen, um vorhandene Kanaltrassen weiterzunutzen.

PLANINHALT FÜR DEN TEILBEREICH I

Nutzung Sondergebiet

Der Standort für den Verbrauchermarkt wird am südöstlichen Rand des ursprünglichen gesamten Plangebiets mit Zufahrt von der Tscheulinstraße und von der L 114neu als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Dieser Standort ist damit nicht nur in die Siedlungsstruktur von Teningen integriert, sondern auch in Nachbarschaft zur Geschäftszone der Ortskerns gelegen. Das Heranrücken des Baukörpers an die geplante Neubebauung im Zuge der Konversion des Kasernengeländes zum Gewerbegebiet bewirkt eine bauliche Zuordnung zum neuen Baugebiet. Eine Wirkungsanalyse der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) vom November 2001 hat ergeben, dass sich Nachteile auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bei den damals projektierten Verkaufsflächen nicht ergeben. In einer Vereinbarung mit der Stadt Emmendingen als Mittelzentrum werden die Verkaufsflächen begrenzt auf 1.600 m² für Lebensmittelmarkt und 400 m² für Getränkemarkt. Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Behörde kann von einem Raumordnungsverfahren abgesehen werden. Im Teilbereich II wird zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen. Damit wird für die Gemeinde Teningen die Sicherung einer angemessenen Versorgung sichergestellt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen zur Nutzung und Stellplatzzahl entsprechen dem erzielten Verhandlungsergebnis zwischen der Gemeinde Teningen und der Stadt Emmendingen; weitere Einigungspositionen beziehen sich u. a. auf den Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel im Teilbereich II, die Umstellung alter Bebauungspläne für Gewerbegebiete und die Erarbeitung eines Märktekonzepts.

Mögliche Nutzungskonflikte

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich Gemengelagen mit Wohngebäuden. Vom inneren Betrieb und vom rückwärtig angeordneten Anlieferverkehr des Lebensmittel- und Getränkemarktes gehen keine wesentlichen Störungen aus. Der überwiegende Teil der auf 210 begrenzten Stellplätze verursacht Parkierungsverkehr werktags bis kurz nach 20.00 Uhr. Diese Lärmentwicklung ist gegenüber dem Lärm der klassifizierten Straßen als untergeordnet, d.h. als geringfügige Erhöhung zu betrachten. Der Lärmschutz durch die L 114neu ist im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens abgearbeitet. Das in ca. 50 m Entfernung im benachbarten Gewerbegebiet gelegene Wohnhaus erhält beim Bau der L 114neu am Grundstück eine Lärmschutzwand als aktiven Lärmschutz. Damit wird die Sondergebietsnutzung als verträglich mit der Umgebung angesehen.

Maß der Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung wird – aufgrund der Eigenart der geplanten Nutzung, die ansonsten erheblich erschwert würde – eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über das Höchstmaß einer GRZ von 0,8 ausschließlich durch die Anrechnung von Nebenanlagen und Stellplätzen mit Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen. Die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind als geringfügig anzusehen, da zum Schutz des Grundwassers eine weitreichende Versiegelung des Bodens vorzusehen ist und ein Ausgleich in den benachbarten Plangebieten durch die Grünordnungsplanung entsteht.

Stellplätze

Um die Belastung der Parkplatzabfahrten in die übergeordneten Straßen in Nähe des geplanten Kreisverkehrs zu begrenzen, wird für die Gesamtzahl der Stellplätze im Sondergebiet aus verkehrlicher Sicht eine Obergrenze festgesetzt. Ebenso ist diese Obergrenze aus städtebaulicher Sicht für das Erscheinungsbild der Neubebauung des Kasernenareals vom Kreisverkehr her nötig. Die Zufahrten an die übergeordneten Hauptstraßen werden festgelegt.

Bebauung

Die gestalterischen Festsetzungen sind relativ großzügig gehalten. Dennoch soll, besonders in den Straßenansichten, auf eine gewisse gestalterische Qualität geachtet werden. Bei der Vergabe der Grundstücke durch die Gemeinde kann ein entsprechender Einfluss ausgeübt werden.

Freiflächen und Grünordnung

Für das Gesamtgebiet des ursprünglichen Bebauungsplans wurde ein Grünordnungsplan sowie eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanz durch das Büro Horst Dietrich erstellt. Die grünordnerischen Festsetzungen sind in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet. Der Gewässerrandstreifen dient auch dem Ausgleich im Teilbereich II. Zur Straßenbegrünung werden Pflanzgebote für Bäume in den privaten Vorbereichen festgesetzt. Ebenso werden Baumbegrünungen für Stellplatzbereiche gefordert. Zusätzlich werden weitere Empfehlungen zur Begrünung gegeben.

Altlasten

Die untersuchten Altlasten werden bereits teilweise saniert. Weitere Beprobungen und Untersuchungen sind erst im weiteren Verlauf der Abbruchmaßnahmen möglich. Die Sanierung und der Zeitpunkt für neue Nutzungen erfolgen in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

Straßen

Zur Erschließung des Sondergebietes und des benachbarten Gewerbegebietes wird westlich des Sondergebietes eine Stichstraße als Mischfläche neu hergestellt. Entlang des Mühlbaches ist in Teilabschnitten eine Fuß- und Radwegverbindung vorgesehen.

Ein neuer Steg soll nach Abbruch der vorhandenen Brücke eine Anbindung zum Lebensmittelmarkt herstellen. Die Zu- und Abfahrten des Kundenstellplatzbereichs von den klassifizierten Straßen werden festgelegt und zusätzliche Zufahrten ausgeschlossen. Die Zu- und Abfahrt von der L 114neu wird entsprechend den Vorstellungen des Betreibers des Lebensmittelmarktes vorgesehen. Einzelheiten des Ausbaus und von Verkehrsregelungen müssen im Zuge des Baus der L 114neu mit den zuständigen Behörden getroffen werden, da das zuständige Straßenbauamt diese in der gegenwärtigen Form ablehnt. Die notwendigen Anfahrsichtweiten aus der neuen Stichstraße und den Zufahrten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gegeben und bedürfen keiner zusätzlichen Ausweisung.

Schmutzwasser
Das Schmutzwasser wird an die bestehende Kanalisation angebunden und der Kläranlage „Untere Elz" zugeleitet.

Oberflächenwasser
Im Plangebiet kann das unverschmutzte Dachflächenwasser direkt, das übrige Oberflächenwasser über eine Versickerungsmulde und Drainage dem Mühlbach zugeleitet werden.

Versorgung
Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Energie und Telekommunikation kann problemlos durch Anbindung an die bestehenden Netze erfolgen. Durch eine neue Hauptwasserleitung zur künftigen Versorgung des neuen Gewerbegebietes wird auch die Löschwasserversorgung des Plangebiets sichergestellt.

Städtebauliche Daten

	ca. Fläche in ha
PlangebietTeilbereich I und II	18,9
ehemalige Militärfläche	5,25
Plangebiet Teilbereich I	1,5

Realisierung

Die Bebauung soll sich zunächst im ehemaligen Kasernenareal vollziehen. Nach dem Grundstückserwerb durch die Gemeinde steuert die Teninger Projektgesellschaft die Umsetzung. Nach der Rechtskraft des Bebauungsplans soll unverzüglich mit der weiteren Erschließung und Bebauung begonnen werden. Der Bauantrag für das konkrete Bauvorhaben wird inzwischen vorgelegt.

Genehmigt mit Verfügung des
Landratsamtes Emmendingen
vom 18.04.2006
(§10 Abs. 2 BauGB)

.....
Pfaff-Horn

Teningen, 17. MÄR. 2006

.....
Bürgermeister Jäger