

Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am 28.07.2022

Vorlage 2022/549 - öffentlich:

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Stihl", Gemarkung Wiechs am Randen

01. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO

02. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Sachverhalt:

I. Planerfordernis

Die Stadt Tengen beabsichtigt, für die im Flächennutzungsplan dargestellte geplante gewerbliche Baufläche in Wiechs am Randen einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Firma Stihl ist an diesem Standort bereits vorhanden. Sie hat im Rahmen einer Masterplanung die Erweiterungsabsichten für die nächsten Jahre entwickelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sowie die Dimension der baulichen Entwicklung und die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erarbeitet und abgestimmt werden.

II. Abgrenzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Rand von Wiechs am Randen. Das vorhandene Betriebsareal der Firma Stihl wird auf der Nord-, West- und Südseite von Wohngebäuden und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden umgeben. Im Norden und Nordosten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das geplante Gewerbegebiet reicht im Osten bis unmittelbar an die Kreisstraße K6137. Ca. mittig durch das Areal verläuft die „Stihlstraße“, die für die Entwicklung des Gewerbestandorts verlagert werden muss. Das Planungsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,43 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich auch aus dem Lageplan.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten um ca. 17 m ab.

III. Flächennutzungsplan

Im FNP von 1987 war in Wiechs am Randen eine gewerbliche Baufläche dargestellt, die das Firmengelände der Firma Stihl umfasst. Mit der Ansiedlung der Firma Stihl 1961 wurden wichtige Arbeitsplätze für die strukturschwache Region geschaffen. Zur Sicherung der Arbeitsplätze wurde bei der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine Erweiterungsfläche von 0,4 ha für die Firma Stihl aufgenommen. Zu diesem Zeitpunkt war der Flächenbedarf noch nicht konkret

abzusehen.

Im Bebauungsplan wird das Gewerbegebiet bis an die Kreisstraße im Osten herangeführt, um von hier aus zukünftig eine das Dorf schonende Anlieferung umsetzen zu können. Außerdem wird das Gewerbegebiet im Norden im Mittel um ca. 18 m ausgedehnt. Im Süden wird das im Flächennutzungsplan als MI dargestellte Dreieck zwischen der Stihlstraße, der Hauptstraße (K6137) und der geplanten gewerblichen Baufläche ebenfalls in die gewerbliche Fläche einbezogen. Das dort im FNP noch dargestellte Gebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen. Insgesamt wird das Gewerbegebiet um ca. 7500 m² erweitert.

IV. Entwurf des Bebauungsplans

Erläuterung der baulichen Entwicklung

STIHL hat zur langfristigen Sicherung des Standorts Werk D3 in Wiechs am Randen Flächen für Gebäudeerweiterungen erworben. Diese Flächen grenzen an das bestehende Werk und an die Kreisstraße an. STIHL hat mögliche Erweiterungsszenarien im Rahmen eines Masterplans mit mehreren Ausbaustufen dargestellt. Das mögliche Endausbauszenario soll als Grundlage für den Bebauungsplan dienen.

Während im ersten Schritt (Baustufe 1) die Verlängerung der existierenden Halle nach Norden erfolgen wird, sind weitere Erweiterungsschritte (Baustufe 2 und 3) im neu zugekauften östlichen Geländeteil geplant. Aus Prozessgründen muss die Produktion in allen sukzessiv realisierten Hallen zwingend auf einer Ebene stattfinden. Alle neuen Produktionsgebäude erhalten eine durchgehende Deckenhöhe von 10 m.

Die westlichen und die östlichen Gebäudeteile müssen aus Produktionsgründen baulich direkt miteinander verbunden werden. Daher muss die Stihlstraße auf die Nordseite des Werksgeländes umgelegt werden. Sie zweigt zukünftig direkt am Orteingang von der Kreisstraße ab und verläuft dann in westlicher Richtung entlang der nord-östlichen Halle (Baustufe 2). Sie dient STIHL gleichzeitig als Werksumfahrung für die Feuerwehr.

Der Gebäudekomplex wird sich in West- Ost- Richtung und somit quer zur Gefällerrichtung des natürlichen Geländes erstrecken. Die bestehende Produktionshalle und deren erste Erweiterung (Baustufe 1) sind ebenengleich zur Höhe des Außengeländes bzw. teilweise in den Hang eingegraben. Die östlich gelegenen neuen Hallen (Baustufe 2 und 3) ragen ca. 13 m aus dem Gelände heraus. Eine doppelreihige Bepflanzung mit Obstbäumen begleitet die aus dem Gelände herauswachsenden Baukörper zur offenen Landschaft an der Nordseite hin.

In der nordöstlichen Halle (Baustufe 2) wird der Höhenunterschied dazu genutzt, ein Untergeschoss für die Funktionen Wareneingang und -ausgang und Lager zu errichten. Dadurch wird der Lkw-Anlieferverkehr in Zukunft komplett aus der Ortschaft herausgehalten - der neue Lieferhof liegt an der Ortsgrenze und erhält eine Zufahrt und eine Ausfahrt von der umgelegten Stihl-Straße. Die Be- und Entladevorgänge finden zusätzlich lärm- wie auch sichtgeschützt in dem weit zurückspringenden Hallensockel statt, zusätzlich abgeschirmt durch seitliche, bewachsene Stützmauern.

Durch Abstufungen reagieren die Hallenkörper nach Osten sowie nach Süden (zum Ort hin) auf die Maßstäblichkeit im ländlich geprägten Umfeld. Rankgerüste gliedern die Fassade und tragen sukzessive zu einer ökologisch unterstützenden Fassadenbegrünung bei. In Verbindung mit einem landschaftsintegrierten Regenwasser-Management-System verzögern begrünte Dächer den Regenwasserabfluss und tragen zu einem angenehmen Mikroklima bei.

Erschließung/Verlegung der Stihl-Straße

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets soll über die Kreisstraße von Norden erfolgen. Die Stihlstraße, die nach der Erweiterung das Firmenareal zerschneiden würde, wird nördlich des Gebiets umgeleitet und ebenfalls direkt an die Kreisstraße geführt. Über diese Straße müssen insbesondere zwei nördlich des Firmengeländes befindliche Wohngebäude erschlossen werden. Die neue Straße soll aber gleichzeitig zur Umfahrung des Firmengeländes genutzt werden können.

Um den Flächenbedarf zu minimieren, wurde nach Prüfung von mehreren Varianten die jetzt im Bebauungsplan-Vorentwurf dargestellte geplante Umgehungsstraße mit Verlauf senkrecht zu den Höhenlinien in einem Gelände von 10 % als Vorzugsvariante ausgewählt.

Um die häufiger benutzten Werkszu- und -ausfahrten im unteren Teil auch für Sattelzüge gut befahrbar zu gestalten, wurde dort die Umfahrt mit geringeren Längsneigungen und Gefällewechseln geplant. Damit konnte eine nach Meinung der Planer funktionierende und praktikable Lösung für die Werksandienung und die Anbindung an die Kreisstraße gefunden werden.

Diese Verbesserung im unteren Bereich führt zwangsläufig zu einem höheren Gefälle im oberen Bereich, das selbst nach Ausnutzung aller Optimierungsmöglichkeiten bei ca. 13 % liegt. Damit liegt das Längsgefälle über den Werten der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) wo in Tabelle 19: „Grenzwerte der Entwurfs Elemente für Fahrbahnen von angebauten Stadtstraßen“ eine Höchstlängsneigung von max. S=8 % bzw. max. S = 12% als Ausnahmewerte angegeben sind.

Weiterhin soll das Gefälle für Feuerwehruzufahrten im Normalfall 10 % nicht überschreiten. Deshalb ist im Zuge des Verfahrens mit den zuständigen Behörden abzuklären, ob auf dieser Seite des Werks eine Längsneigung von max. 13 % in der Umgehungsstraße akzeptabel ist und ob diese überhaupt als Feuerwehrumfahrt erforderlich ist. Der relativ steile Abschnitt ist im Unterhalt (speziell im Winter) höher als bei einer vergleichbaren flachen Straße. Nach Meinung des Planers ist die oben genannte steile Neigung von 13 % aber mangels vergleichbarer Alternativen und der untergeordneten verkehrlichen Bedeutung der Straße noch akzeptabel.

Art und Maß der baulichen Nutzung finden Sie auf Seite 5 der Begründung dargestellt. Dies wird im weiteren Verfahren noch präzisiert.

V. Verfahren

Beim Bebauungsplanverfahren handelt es sich um ein reguläres zweistufiges Verfahren, durchzuführen nach der Maßgabe der §§ 2 – 4 BauGB.

Anlagen

Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Stihl“, Gemarkung Wiechs am Randen vom 14.07.2022 mit:

- Rechtsplan
- Satzung über die planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründung
- Örtliche Bauvorschriften mit Begründung
- Übersichtsplan (Abgrenzungslageplan)
- Umweltbericht
- Bestandsplan zum Umweltbericht

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stihl“, Gemarkung Wiechs am Randen für den im Übersichtsplan dargestellten Bereich sowie eine Satzung über die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im Planbereich „Gewerbegebiet Stihl“ aufzustellen.
2. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie der Umweltbericht (Vorentwurf) werden gebilligt.
3. Der Gemeinderat beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Tengen, den 18.07.2022