

Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am 23.02.2023

Vorlage 2023/674 - öffentlich:

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Stihl", Gemarkung Wiechs am Randen

01. Behandlung der Stellungnahmen aus der 1. Offenlage

02. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (2. Offenlage)

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 Gewerbebestands 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.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren fortgeschrieben, so dass die Flächenabgrenzungen identisch sind.

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 Gefällrichtung 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 Abstaffelungen 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. Der relativ steile Abschnitt ist im Unterhalt (speziell im Winter) höher als bei einer vergleichbaren flachen Straße, aber mangels vergleichbarer Alternativen und der untergeordneten verkehrlichen Bedeutung der Straße noch akzeptabel.

Fuß- und Radweg

Die Stihlstraße ist Teil eines Fußwegesystems, das durch die Verlagerung der Straße unterbrochen wird. Um hier Ersatz zu schaffen, wird neuer Weg über das Grundstück der Firma Stihl geplant, der kurz nach der Einmündung Stihlstraße / Hauptstraße nach Westen abbiegt und in den Feldweg auf Grundstück Flst. Nr. 3157 mündet. Hierfür wird ein Geh- und Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan festgesetzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet soll für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Es wird deshalb als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Da sich das gesamte Gelände bereits im Eigentum der Firma Stihl befindet, kann davon ausgegangen werden, dass andere als die gewünschten gewerblichen Nutzungen hier nicht entstehen werden.

Innerhalb des Planungsgebiets soll eine möglichst hohe Verdichtung auf den Baugrundstücken möglich sein, um dem Gebot der Nachhaltigkeit zu entsprechen.

Das Maß der baulichen Nutzung soll bestimmt werden durch

- die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ),
- die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze.

Die Regelungen finden Sie im Abschnitt B „Planungsrechtliche Festsetzungen“ in der Anlage.

V. Verfahren

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

VI. Verfahrenstand

Der Gemeinderat hat am 28.07.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 15.08.2022 bis einschließlich 15.09.2022, die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 03.08.2022 bis einschließlich 03.09.2022.

Außerdem wurde am 15.11.2022 eine Informationsveranstaltung für die Bürgerschaft in der Gemeindehalle in Wiechs a. R. durchgeführt. Am 07.12.2022 hat der Gemeinderat die Planoffenlage beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 16.12.2022-20.01.2023; die Planoffenlage vom 02.01.-02.02.2023.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerschaft liegen mit den Beschlussvorschlägen vor und sind als Anlage beigefügt. Es wird vorgeschlagen den Beschlussvorschlägen zu folgen.

Wesentliche Veränderungen zum vorherigen Planstand sind:

- Bei der Anlieferung wurden der Anlieferverkehr und die Zufahrt für die neue Stihl-Straße getrennt.
- Um eine städtebaulich verträglichere Situation zu schaffen und den Abstand zum nächstliegenden Gebäude zu erhöhen, wurde das Baufenster im Mittel 10 Meter nach Westen verkürzt. Damit beträgt der Abstand zur Scheune ca. 24 Meter.

Durch die Offenlage haben sich grundlegende Veränderungen am Plan ergeben. Der nächste Verfahrensschritt ist daher die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB. Nach §4a Abs. 3 BauGB sollen Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Bestandteilen zugelassen werden. Die Dauer der Offenlage und Beteiligung wird ebenso angemessen verkürzt.

Anlagen

Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Stihl“, Gemarkung Wiechs am Randen vom 08.02.2023 mit:

- Rechtsplan
- Satzung über die planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründung
- Örtliche Bauvorschriften mit Begründung
- Stellungnahmen aus der 1. Offenlage mit Beschlussvorschlägen
- Umweltbericht
- Bestandsplan zum Umweltbericht
- Maßnahmenplan
- Schalltechnische Untersuchung

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen werden beschlossen.
2. Der Bebauungsplan samt Anlagen wird gebilligt.
3. Der Gemeinderat beschließt auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der Planoffenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Entsprechend §4a Abs. 3 BauGB können Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Bestandteilen abgegeben werden. Die Dauer der Offenlage und Beteiligung wird ebenso angemessen verkürzt.

Tengen, den 14.02.2023