

FNP 2030 Stadt Tengen

Plangebiet: „Gewerbegebiet Stihl“ auf Gemarkung Wiechs am Randen

Nutzung im FNP 2030	- Darstellung als:	
	- Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,54 ha
	- <u>Gemischte Baufläche</u>	ca. 0,22 ha
		ca. 0,76 ha
Nutzungsänderung:	- Darstellung der Bebauungsplanfläche „Gewerbegebiet Stihl“ gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan	
	- Gewerbliche Baufläche	ca. 0,76 ha

BEGRÜNDUNG

1. Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans

Die Stadt Tengen stellt derzeit den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stihl“ auf Gemarkung Wiechs am Randen auf.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Erweiterung der an diesem Standort bereits vorhandenen Firma Stihl zu schaffen.

Grundlage für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stihl“ bildet der von der Firma aufgestellte Masterplan, in dem die Erweiterungsabsichten für die nächsten Jahre entwickelt wurden.

Erläuterung der baulichen Weiterentwicklung als Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplans und zur Bebauungsplanaufstellung

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 dient als Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplans und die Bebauungsplanaufstellung.

Während im ersten Schritt (Baustufe I) 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 nordöstlichen 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 I) sind ebenengleich zur Höhe des Außengeländes bzw. teilweise in den Hang eingegraben. Die östlich gelegenen neuen Hallen (Baustufe 2 und 3) ragen ca. 15 m bis 17 m aus dem Gelände heraus. Eine Bepflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern 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.

Darstellungen im FNP 2030:

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2030 sind ca. 2/3 des Änderungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Beidseits der Stihlstraße sind zwei kleinere Gebiete als gemischte Bauflächen dargestellt.

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.

Ziele der vorliegenden FNP-Änderung:

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. 7600 m² erweitert.

2. Plausibilitätsprüfung

Für die Prognostizierung des Bedarfs an Gewerbeflächen gibt es für Baden-Württemberg kein allgemeingültiges Berechnungs- oder Plausibilitätsprüfmodell.

Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche auch nicht geeignet. Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.

Die hier vorliegende Änderungsfläche soll ausschließlich für den bereits vorhandenen Betrieb als Erweiterungsfläche dienen. Aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen ist eine andere Fläche nicht sinnvoll. Die Firma Stihl hat mögliche Erweiterungsszenarien im Rahmen eines Masterplans mit mehreren Ausbaustufen dargestellt. Das mögliche Endausbauszenario dient als Grundlage für den Bebauungsplan und damit auch für die Änderung des Flächennutzungsplans.

3. Umweltbericht

Zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erarbeitet (365°, Überlingen), der zusammenfassend zu dem Ergebnis kommt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans auszugleichende Eingriffe vorbereitet werden.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

Gaienhofen, den 09.02.2023

Dipl.-Ing. Bettina Nocke
Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
78343 Gaienhofen Im Kohlgarten 26
T +49.7735.9386038 mobil 0170.3847820
E-Mail bettina.nocke@t-online.de



alt

FNP 2030 Stadt Tengen
 Änderung Nr. 3
 Plangebiet "Gewerbegebiet Stihl"
 Gemarkung Wiechs am Randen

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	§ 5 (2) 1 BauGB
Bestand	Planung
	Gewerbliche Baufläche
	Gemischte Baufläche
	Wohnbaufläche
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen § 5 (2) 3 BauGB	
	Hauptverkehrsstraßen
Flächen für Versorgungsanlagen § 5 (2) 4 BauGB	
	Trafostation
Flächen für die Landwirtschaft § 5 (2) 9a BauGB	
	Landwirtschaft
Kennzeichnungen und "Nachrichtliche Übernahmen" § 5 (4) BauGB	
	Luftverkehr - Landeplatz
Sonstige Kennzeichnungen	
	Änderungsgebiet
	Baulücken W = in Wohnbaufläche

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



neu

FNP 2030 Stadt Tengen
 Änderung Nr. 3
 Plangebiet "Gewerbegebiet Stihl"
 Gemarkung Wiechs am Randen

ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung § 5 (2) 1 BauGB
- Bestand Planung bzw. geänderte Teile
- Gewerbliche Baufläche
- Gemischte Baufläche
- Wohnbaufläche
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen § 5 (2) 3 BauGB
- Hauptverkehrsstraßen
- Flächen für Versorgungsanlagen § 5 (2) 4 BauGB
- Trafostation
- Flächen für die Landwirtschaft § 5 (2) 9a BauGB
- Landwirtschaft
- Kennzeichnungen und "Nachrichtliche Übernahmen" § 5 (4) BauGB
- Luftverkehr - Landeplatz
- Sonstige Kennzeichnungen
- Änderungsgebiet
- Baulücken
W = in Wohnbaufläche

Auszug aus dem Flächennutzungsplan