

Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am 25.05.2023

Vorlage 2023/714 - öffentlich:

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Stihl", Gemarkung Wiechs am Randen

- 1. Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage**
- 2. Satzungsbeschluss**

I. Sachverhalt:

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.

Erläuterung der baulichen Weiterentwicklung als Grundlage zur Bebauungsplanerstellung

Die Firma 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.

Die Firma Stihl hat mögliche Erweiterungsszenarien im Rahmen eines Masterplans mit mehreren Ausbaustufen dargestellt. Das mögliche Endausbauszenario dient als Grundlage für den Bebauungsplan.

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 der Firma Stihl gleichzeitig als Werks-umfahrung 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. 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 seitlich, 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.

II. Verfahren / Umweltbericht

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 Anlieferungen zu ermöglichen, die zukünftig das Dorf schonen. 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 Stihl-Straße, 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. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, erarbeitet worden. Der Umweltbericht wird dem Bebauungsplan als eigenständiger Teil der Begründung beigelegt. Auf die dortigen Inhalte wird verwiesen.

III. Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 28.07.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 15.08.2022 bis einschließlich 15.09.2022, die der Behörden vom 03.08.2022 bis einschließlich 03.09.2022.

Die aus der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und in der Abwägung erarbeiteten Beschlussvorschläge waren Grundlage, dass der Gemeinderat am 07.12.2022 die Offenlage beschlossen hat.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 02.01.2023 bis einschließlich 02.02.2023, die der Behörden vom 16.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023. Durch die Offenlage haben sich grundlegende Veränderungen am Plan ergeben. Dies gab Anlass dazu, dass der Gemeinderat am 23.02.2023 die erneute Offenlage beschlossen hat. Nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Bestandteilen zugelassen und die Dauer der Offenlage und Beteiligung angemessen verkürzt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in verkürzter Frist vom 13.03.2023 bis einschließlich 27.03.2023, die der Behörden vom 01.03.2023 bis einschließlich 15.03.2023.

IV. Stellungnahme aus der erneuten Offenlage/Behördenbeteiligung

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung liegen Ihnen als Anlage (Querliste) vor. Von Seiten der Öffentlichkeit sind in der erneuten Offenlage keine Stellungnahmen eingegangen.

Es wird vorgeschlagen den Beschlussvorschlägen zu folgen.

V. Planentwurf

Für die Grundzüge der Planung wird auf die Sitzungsvorlagen vom 28.07.2022, 07.12.2022 und 23.02.2023 verwiesen. Aus der erneuten Offenlage werden die Anregungen des Landratsamts, Abt. Baurecht und Naturschutz berücksichtigt und zur Kenntnis genommen.

Eine erneute Offenlage des Bebauungsplans ist nicht mehr erforderlich. Der Satzungsbeschluss kann erfolgen.

Anlagen:

Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet Stihl“ vom 08.02.2023, letzte Änderung am 24.04.2023, mit den Bestandteilen

01. Rechtsplan
02. Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründung
03. Örtliche Bauvorschriften
04. Begründung
05. Umweltbericht
06. Bestandsplan zum Umweltbericht
07. Maßnahmenplan zum Umweltbericht
08. Schalltechnisches Gutachten
09. Querliste (Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen aus der erneuten Offenlage)

Beschlussvorschlag:

1. Der Beschlussvorschlag zu den Stellungnahmen wird wie vorgeschlagen beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf vom 08.02.2023, letzte Änderungen am 24.04.2023, mit allen Teilen wird gebilligt.
3. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stihl“ in der Fassung vom 08.02.2023, mit letzten Änderungen vom 24.04.2023, wird als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Tengen, den 15.05.2023