
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stihl“

Begründung

I. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

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. Lage und Größe des Planungsgebiets

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.

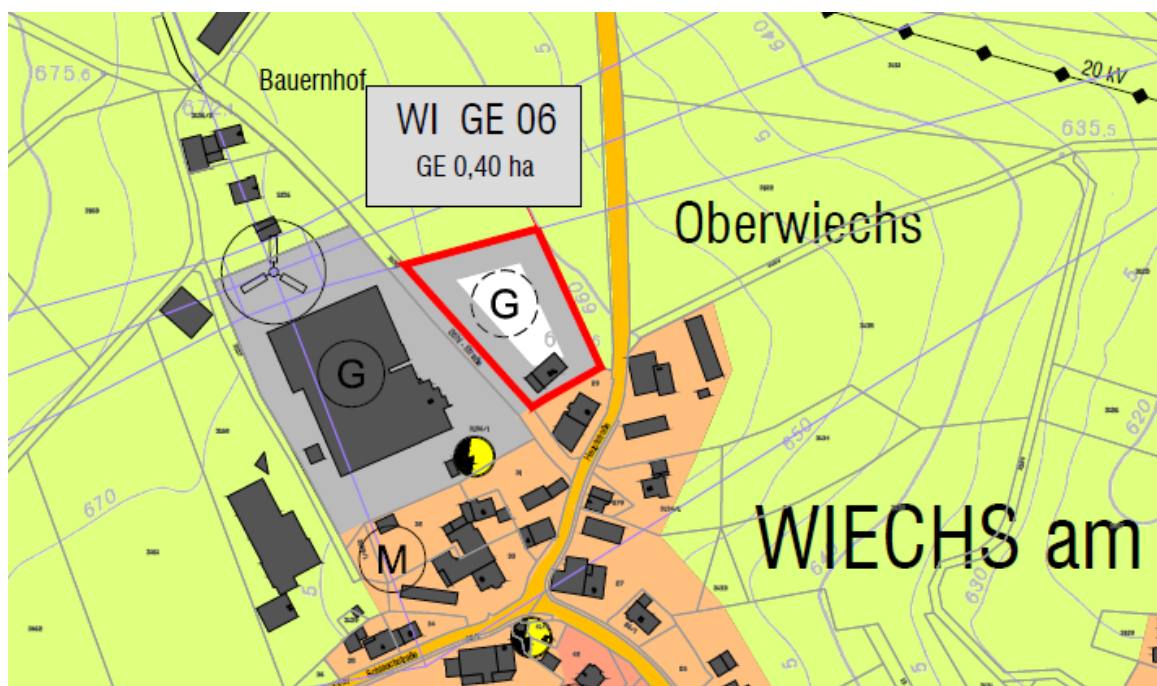
Ca. mittig durch das Areal verläuft die „Stihlstraße“, die für die Entwicklung des Gewerbebestands verlagert werden muss.

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.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

IV. Erläuterung der baulichen Weiterentwicklung als Grundlage zur Bebauungsplanerstellung

STIHL hat zur langfristigen Sicherung des Standorts Werk D3 in Wiechs am Rand 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 den Bebauungsplan.

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 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 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 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.

V. Erschließung

V.1 Erschließung – Straßen

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets soll wie in Ziff. IV beschrieben 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 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 funktionierende und praktikable Lösung für die Werksandienung und die Anbindung an die Kreisstraße gefunden werden. Die Voraussetzung für die Anbindung der Stihlstraße an die Kreisstraße ist das Versetzen des Ortschilds.

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.

V.2 Fuß- und Radweg

Die Stihlstraße ist Teil eines Fuß- und Radwegesystems, das durch die Verlagerung der Straße unterbrochen wird. Um hier Ersatz zu schaffen, wird ein 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 werden ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten von Fahrradfahrern im Bebauungsplan festgesetzt.

V.3 Entwässerung und Ableitung von Niederschlagswasser

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind im modifizierten Entwässerungssystem zu entwässern. Das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal zugeleitet.

Unverschmutztes (und gering verschmutztes) Niederschlagswasser soll weitgehend auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt über Regenwasserkanäle abgeleitet werden.

Das belastete Niederschlagswasser der Kategorie II (nach DWA-A 102) von Fahr- und Stellplatzflächen für Lastkraftwagen etc. ist dem Mischwasserkanal, oder über eine Regenwasserbehandlungsanlage einem Regenwasserkanal zuzuführen. Die Regenwasserbehandlung ist nach Arbeitsblatt DWA-A 102 nachzuweisen.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal DN 300 in der Stihl-Straße und Hauptstraße. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über den parallel zum Mischwasserkanal verlaufenden Regenwasserkanal DN 250. Um die Niederschlagswasserableitung des tieferliegenden Lieferhofs im Osten und der umverlegten Stihl-Straße zu gewährleisten, ist der Neubau eines Regenwasserkanals zum Wäschbach geplant. An diesen Regenwasserkanal können die geplanten Dachflächen angeschlossen werden, um den bestehenden Regenwasserkanal in der Stihl/ Hauptstraße nicht zusätzlich zu belasten.

Möglich ist auch eine teilweise Versickerung über eine 30 cm starke grasbewachsene Bodenzone, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen und der anstehende Boden dies zulässt.

Gemäß § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz und zugehöriger Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser soll Niederschlagswasser von Grundstücken vorrangig dezentral beseitigt werden, sofern dies schadlos möglich ist.

Niederschlagswasser wird dezentral beseitigt, wenn es versickert oder ortsnahe in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Vor einer ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer (bzw. wie in diesem Fall über Regenwasserkanäle in den Wäschbach, oder an die bestehende Regenwasserkanalisation) ist der vom Baugrundstück abgeleitete maximale Abfluss durch Rückhaltung so zu begrenzen, dass der bisherige Abfluss

von der natürlichen Fläche nicht überschritten wird. Die Drosselabflussspende in Angleichung an den natürlichen Abfluss wird mit $q_d = 15 \text{ l/(s*ha)}$ bezogen auf die Grundstücksfläche festgesetzt (davon ausgenommen sind die Flächen der bestehenden Bebauung). Dies entspricht einem hohen natürlichen Abfluss aus diesem Gebiet vor der Bebauung.

Die Einhaltung des Drosselabflusses und die Berechnung der dafür erforderlichen Maßnahmen ist nach DWA-A 117 mit einer Überlaufhäufigkeit von $n = 0.2 / a$ ($TN = 5a$) mit Ermittlung des maßgebenden Regens durchzuführen, d.h. max. mit der Häufigkeit von 1 mal in 5 Jahren darf der Drosselabfluss überschritten werden.

Ein Teil des notwendigen Retentionsvolumen wird in einem Regenrückhaltebecken (mit $V_{Ret} = \text{ca. } 45 \text{ m}^3$) im westlichen Bereich zwischen der umverlegten Stihl-Straße und der Hauptstraße neu hergestellt.

Die Entwässerung der Werksumfahrung und der umverlegten Stihl-Straße erfolgt über Randmulden, die zur Abflussverzögerung mit Drossel- und Sohlsschwellen vorgesehen werden. Dadurch erfolgt, im Sinne der Starkregenvorsorge, ebenfalls eine Ableitung von ggf. wild abfließendem Oberflächenwasser von den oberhalb liegenden Grundstücken in das Rückhaltebecken.

Den Baugesuchen sind Gutachten/Beschreibungen über ein qualifiziertes Regenwassermanagement beizufügen. Dort sind die Nachweise über den Umgang mit Niederschlagswasser einschließlich Berechnung und Darstellung der Maßnahmen zur Einhaltung der maximal zulässigen Abflussspende sowie die emissions- und immissionsbezogenen Bewertungen und Regelungen nach Merkblatt DWA-A 102 und M 153 zu führen.

Wasserdurchlässige Ausführung von Fahr- und Stellplatzflächen für Personenkraftwagen

Die Beläge von Fahr- und Stellplatzflächen sind, mit Ausnahme der Beläge für Lastkraftwagen, wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Sickerpflaster, Drainfugenpflaster). Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.

V.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

VI. Planungsrechtliche Festsetzungen

VI.1 Art der 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.

VI.2 Maß der baulichen Nutzung

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 Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt entsprechend der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Überschritten werden darf diese Obergrenze der GRZ durch Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche usw. bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9. Der hohe mögliche Versiegelungsgrad wird ausgeglichen durch eine zwingend geforderte Dachbegrünung – ausgenommen untergeordnete Vor- und Verbindungsdächer - mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm Dicke und die Überstellung der Dächer mit Anlagen für die solare Energiegewinnung.

Die Gebäudehöhe wird in Metern über Normalnull festgesetzt. Um einen angemessenen Übergang zur angrenzenden Bebauung sicherzustellen, sollen die Gebäude auf der Ostseite und nach Süden zum Dorf hin gestaffelt werden.

Erfahrungsgemäß werden häufig technisch bedingte Dachaufbauten erforderlich. Die Überschreitung der Gebäudehöhe für solche Nutzungen wird mit maximal 3 m festgesetzt. Um unschöne Aufbauten mit einer nicht erwünschten Fernwirkung zu vermeiden, sind alle Dachaufbauten einzuhausen.

Für Anlagen der solaren Energiegewinnung darf die zugelassene Gebäudehöhe überschritten werden.

Da die geplante Bebauung durch die Hangneigung nach Osten und zum Ort hin nach Süden und durch die erforderliche Größe der Gebäude exponiert sein wird, ist die äußere Eingrünung für eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild von großer Bedeutung. Die Maßnahmen sind im Umweltbericht dargestellt und erläutert, auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

VI.3 Überbaubare Grundstücksfläche, von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung von Baugrenzen (Bau Fenster) definiert.

An der Kreisstraße K6137 ein Schutzstreifen von 10 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand von jeder Bebauung und Werbeanlagen freizuhalten. Hier dürfen auch keine Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO errichtet werden. Zulässig sind jedoch Stellplätze. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde nach der 1. Offenlage nochmals geändert: sie wurde von der Kreisstraße weiter abgerückt, so dass jetzt mit der Bebauung an der engsten Stelle ein Abstand von 17 m zur Kreisstraße eingehalten werden muss. Für diese Änderung wurde eine zweite Offenlage durchgeführt.

Im zeichnerischen Teil sind Sichtfelder an der Straßeneinmündung und der Zufahrt zu den Stellplätzen eingetragen. Dabei wird ersichtlich, dass die Sicht im Bereich der neuen Zufahrt nicht eingeschränkt ist, die bereits heute vorhandene und weiterhin verbleibende

Zufahrt Stihlstraße ist durch den Bogen der Hauptstraße und die vorhandene Topographie eingeschränkt. Die verkehrliche Situation wird aber dadurch verbessert, dass zukünftig hier keine Anlieferung mehr stattfinden wird.

VI.4 Bauweise

Aufgrund der geplanten Größe der Gebäude wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit sind Gebäude zulässig, die länger als 50 m sind. Dabei müssen wie in der offenen Bauweise Grenzabstände eingehalten werden.

VII. Örtliche Bauvorschriften

Für das Planungsgebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Baugebietes geleistet werden. Sie beziehen sich in erster Linie beziehen auf die

- Dachlandschaft – zulässig sind begrünte Flachdächer, auf denen zusätzlich Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie anzubringen sind. Außerdem sind Sheddächer zugelassen, um eine gute Belichtung der Arbeitsplätze zu ermöglichen.
- Werbeanlagen – ausgeschlossen werden insbesondere alle Werbeanlagen, die weit strahlend wären, was aufgrund der landschaftlichen Exposition besonders störend wäre.
- Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Einfriedigungen, Gestaltung der Stellplätze und sonstiger Freianlagen – diese Vorschriften dienen insbesondere der Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild.

Wegen der exponierten Lage der Gebäude am Rande eines Dorfes ist die Fassadengestaltung von besonderer Bedeutung. Da insbesondere die am stärksten exponierten Gebäude erst in mehreren Jahren errichtet werden, kann heute keine abschließende Aussage über Materialien getroffen werden. Um eine der ländlichen Situation angepasste Gestaltung sicherstellen zu können, wird in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt, dass über die Wandoberfläche im Zusammenhang mit den jeweiligen Baugesuchen im Gemeinderat entschieden wird.

VIII. Landschaft und Grünordnung

Zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom Büro 365 Grad, Überlingen, erarbeitet worden. Der Umweltbericht wird dem Bebauungsplan als eigenständiger Teil der Begründung beigelegt. Auf die dortigen Inhalte wird verwiesen.

IX. Flächenbilanz

Planungsgebiet insgesamt	ca.	2,43 ha
davon: Gewerbegebiet	ca.	2,23 ha
Straßen	ca.	0,08 ha
zu begrünende Fläche, Wasserrückhaltung.....	ca.	0,12 ha

Gaienhofen, den 08.02.2023