

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Offterdinger & Sailer“

Begründung

1. Planungsanlass

Die Fa. Offterdinger & Sailer beabsichtigt im Bereich südlich der Heinkelstraße einen Großhandel für Hygieneprodukte und -dienstleistungen mit einer Lagerhalle und einem Bürogebäude zu realisieren. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord – Änderung“ sieht innerhalb des Geltungsbereichs die Anlage einer Erschließungsstraße vor, die die Gewerbefläche - ausgehend von der R.-Diesel-Strasse - von Süd nach Nord durchschneidet. Mit der geplanten Ansiedlung der Fa. Offterdinger & Sailer und der ebenfalls geplanten Erweiterung der Fa. Panalpina kann künftig auf diese Erschließung verzichtet werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung wird die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig. Dieses soll auf der Grundlage von §12 BauGB „vorhabenbezogen“ durchgeführt werden.

Die Fa. Offterdinger & Sailer GmbH aus Stuttgart-Weilimdorf plant eine Betriebsverlagerung an den Standort Kornwestheim, da die bisher genutzten Flächen in Stuttgart nicht mehr ausreichend sind und der Firma kein weiteres Entwicklungspotential am bisherigen Standort zur Verfügung steht. Offterdinger & Sailer ist Mitglied der Toussaint-Unternehmensgruppe aus Frankreich und liefert Hygieneartikel und -service für Profis. Es handelt sich also um einen Großhandel für Hygieneprodukte und -dienstleistungen, dazu gehören Reinigungsmittel und -geräte, Reinigungsmaschinen, Dosiertechnik, Gastro- und Verpackungsartikel, Arbeits- und Schutzkleidung, Medizinisches Sortiment, Inkontinenzversorgung und Hautpflege.

Der Betrieb beschäftigt am Standort Stuttgart derzeit ca. 80 Beschäftigte. Mit der Standortverlagerung nach Kornwestheim ist eine Expansion des Unternehmens vorgesehen, so dass die Unternehmensleitung in den nächsten beiden Jahren die Anzahl der Beschäftigten in Kornwestheim auf 100 – 110 Arbeitsplätze ausbauen möchte.

Aufgrund seiner direkten Anbindung über die Heinkelstraße an die B27a und weiter an die B27 und die B10 ist der Standort im südlichen Teil des Gewerbegebietes Nord für die Ansiedlung dieses Betriebes gut geeignet.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 01.10.2009 (Vorlage 244/2009) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord - 2. Änderung südlich der Heinkelstraße" gefasst. In Abhängigkeit vom Planungsfortschritt wurde damals vorgesehen, einzelne vorhabenbezogene Bebauungspläne aus dem Gesamtbereich zu entwickeln. Mit

dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Offterdinger & Sailer wird dieser Planungsprozess jetzt fortgeführt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 5700/2, sowie Teilbereiche der Flurstücke 5700/3 und 5700/4. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 15.900 m².

Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist vollständig erschlossen. Im Gebiet bestehen Anschlüsse an Leitungen der öffentlichen Strom- und Wasserversorger. Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Mischsystem.

2. Städtebauliche Konzeption

Baustruktur

Geplant ist der Neubau eines viergeschossigen Bürogebäudes inklusive Seminar- und Schulungsräumen sowie eine große Lagerhalle mit insgesamt ca. 6.990 m² Fläche zuzüglich Anlieferung, Kommissionierung und Abholbereich. Darüber hinaus sind auf dem Grundstück Flächen für das Abstellen von Lkw's sowie 92 Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden vorgesehen.

Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück befindet sich südlich der Heinkelstraße und wird von dort erschlossen. Die zu erwartende Verkehrsbelastung beträgt nach Angaben des Unternehmens ca. 15-20 Fahrzeuge (Lkw's und Transporter bis maximal 12,5 to) pro Tag.

Natur- und Umweltschutz

Das Thema Natur- und Umweltschutz wurde bereits während der Planaufstellung zum bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplan behandelt. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine zusätzlichen nachhaltigen Eingriffe zu erwarten. Von einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird abgesehen. Die artenschutzrechtliche Untersuchung wird derzeit erstellt.

Energetisches Konzept

Dem geplanten Bauvorhaben liegt ein gesamtheitliches ökologisches Konzept zugrunde. Der Investor plant, das Gebäude über Geothermie zu heizen und zu kühlen. Für die Dachflächen ist eine Begrünung vorgesehen. Weiter ist auf der Lagerhalle die Errichtung einer Photovoltaikanlage angedacht und wird derzeit geprüft. Auf dem Verwaltungsgebäude ist die Errichtung von 6 Windrädern zur Stromerzeugung vorgesehen. Mit diesem Strom sollen die Batterien der elektrischen Gabelstapler geladen und die Wärmepumpen für die geothermischen Anlagen betrieben werden.

3. Planungs- und bauordnungsrechtliche Darstellungen

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord – Änderung“ ist die Ansiedlung eines Großhandels für Hygieneprodukte und -dienstleistungen generell zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der überbaute Grundstücksteil dargestellt. Gezeichnet sind die Grundflächen von Lagerhalle und Verwaltungsgebäude ebenso wie die Flächen, die für die innere verkehrliche Erschließung benötigt werden.

Gemäß den Angaben zur Flächeninanspruchnahme, werden für die Lagerhalle, das Verwaltungsgebäude sowie die Zufahrten und Stellplatzflächen insgesamt ca. 12.340 m² in Anspruch genommen. Bei einer max. GRZ von 0,8 wären rund 12.718 m² überbaute Fläche zulässig. Die maximal zulässige GRZ wird somit eingehalten.

Die Lagerhalle wird mit einem begrünten Flachdach und einer Höhe von 11,70 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ausgebildet. Das Verwaltungsgebäude hat bis zu vier Geschosse und eine maximale Höhe von 14,70 m über EFH. Die Erdgeschossfußbodenhöhe des Verwaltungsgebäudes und der Lagerhalle sind niveaugleich ausgebildet.

Verkehrliche Erschließung

Die Zu- und Abfahrten von der Heinkelstraße auf bzw. vom Gelände sind in der Planung dargestellt.

Flächen für Garagen und Stellplätze

Stellplätze für die Lastzüge und den PKW-Verkehr sind auf dem privaten Grundstück nachzuweisen. Die Parkplätze für die Mitarbeiter und den Besucherverkehr werden auf dem nördlichen Teil des Grundstücks vor dem Verwaltungsgebäude untergebracht. Es entstehen insgesamt 92 Parkplätze.

Pflanzflächen und Verkehrsgrün

Das Grundstück ist zu allen Seiten mit einem Pflanzstreifen eingegrünt. Dort ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die entsprechenden Anpflanzungen sind im Durchführungsvertrag geregelt.

Gestalterische Darstellungen

Sowohl das Dach des Verwaltungsgebäudes als auch das Dach der Halle wird als extensiv begrüntes Flachdach ausgebildet. Die Grundstückseinfriedung erfolgt über einen Doppelstabzaun mit einer Höhe von 2,0 m.

Bodenordnung

Die Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Kornwestheim.

Die Grundstücke sind im Bereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet Nord nur teilweise parzelliert. Im Zuge der Bebauung finden für diesen Bereich bodenordnende Maßnahmen statt.

Kosten der Erschließung

Das Grundstück ist erschlossen. Für die Ansiedlung des Betriebes fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

Kornwestheim, den 04.10.2011

.....

Köpple
Erster Bürgermeister