

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Panalpina“

Begründung

1. Planungsanlass

Die Fa. Panalpina beabsichtigt ihr Betriebsgelände im Gewerbegebiet Nord zu erweitern. In direkter Anbindung an die bestehende Halle soll in westliche Richtung eine weitere Lager- und Umschlaghalle, inklusive der zum Rangieren und Abstellen von Lkw's notwendigen Verkehrsflächen, entstehen. Zur Realisierung des Bauvorhabens soll das derzeitige Grundstück um rd. 125 m nach Westen vergrößert werden. Zusätzlich ist auf dem heutigen Betriebsgelände, im unmittelbaren Kreuzungsbereich der Rudolf-Diesel-Straße / Westrandstraße, die Erweiterung des bestehenden Bürogebäudes geplant. Im Zuge des Neubauvorhabens soll auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück neu geordnet werden. So ist neben zusätzlichen Abstellmöglichkeiten für Lkw's ein weiteres 2-geschossiges Parkdeck mit 216 Stellplätzen für Pkw's, in Ergänzung zu dem bestehenden 2-geschossigen Parkdeck mit 88 Pkw-Stellplätzen, an der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.

Der Betrieb beschäftigt derzeit 371 Mitarbeiter. Durch die Expansion des Unternehmens sollen 45 zusätzliche Büroarbeitsplätze entstehen, sodass der Betrieb anschließend über insgesamt 416 Büroarbeitsplätze verfügt. Zusätzliche 25 Arbeitsplätze entstehen im Lagerbereich, sodass hier künftig rund 62 Mitarbeiter beschäftigt sind.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Panalpina“ umfasst das Flurstück 5700/8 und eine Teilfläche des Flurstücks 5700/4. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von rd. 45240 qm und erstreckt sich über die Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Panalpina“ (Nr. 10 – 511), der für das bereits bestehende Betriebsgelände aufgestellt wurde, sowie des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord – Änderung“ (Nr. 10 – 477), der für den südlichen Teil des Gewerbegebiets Nord gilt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord – Änderung“ schließt momentan die Ansiedlung von Speditionslagerbetrieben aus. Diese Festsetzung wurde vor dem Hintergrund der seinerzeit noch fehlenden Straßenanbindung in Richtung Süden getroffen. Aufgrund der inzwischen guten verkehrlichen Anbindung über die Westrandstraße zur B27a und weiter zur B27 sowie zur B10 ist der Ausschluss von Speditionen im Gewerbegebiet Nord heute nicht mehr erforderlich. Die gewünschte Erweiterung des Betriebs ist daher an dieser Stelle sinnvoll.

Des Weiteren sieht der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord – Änderung“ innerhalb seines Geltungsbereichs die Anlage einer Erschließungsstraße vor, die die Gewerbefläche – ausgehend von der Rudolf-Diesel-Straße – von Süden nach Norden durchschneidet. Mit der geplanten Erweiterung der Fa. Panalpina und der ebenfalls geplanten Ansiedlung der Fa. Offterdinger & Sailer kann auf diese Erschließung zukünftig verzichtet werden.

3. Verfahren

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Bauvorhabens wird die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig. Dieses wird auf der Grundlage von §12 BauGB „vorhabenbezogen“ durchgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Panalpina“ wird den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Panalpina“ und den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord – Änderung“ teilweise ersetzen.

4. 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“ zur planungsrechtlichen Sicherung des Bauvorhabens gefasst. In Abhängigkeit vom Planungsfortschritt wurde damals vorgesehen, einzelne vorhabenbezogene Bebauungspläne aus dem Gesamtbereich zu entwickeln. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Panalpina“ wird dieser Planungsprozess jetzt fortgeführt.

5. Städtebauliche Konzeption

Baustruktur

Das bestehende Speditionsunternehmen möchte seine Lager- und Umschlaghalle sowie sein Verwaltungsgebäude erweitern.

In direktem Anschluss an die bestehende Halle soll auf der Westseite eine weitere Halle mit einer Grundfläche von rd. 6410 qm entstehen. Die Höhe des geplanten Flachdachs wird mit einer Höhe von 14,65 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ca. 3 m unter der Firtshöhe des Satteldachs der vorhandenen Halle liegen.

Der rechteckige Verwaltungsbau entlang der Heinkelstraße, der dem bestehenden Hallengebäude vorgelagert und mit diesem baulich verbunden ist, soll durch den Anbau eines weiteren Trakts entlang der Rudolf-Diesel-Straße zu einem L-förmigen Winkelbau ausgebaut werden. Die Höhe des Anbaus orientiert sich mit 19,27 m über der EFH an der Höhe des bestehenden Verwaltungsbaus und wird gleichermaßen mit einem Flachdach ausgestattet. In Ergänzung zu dem bereits bestehenden Eingang an der Heinkelstraße ist in Richtung des Kreuzungspunkts Heinkelstraße/Rudolf-Diesel-Straße ein zweiter Eingang mit großzügigem Foyer vorgesehen. Auf der Nordseite des Verwaltungsbaus wird zudem eine Überdachung für ein Außenlager mit einer Höhe von 4,21 m über der EFH errichtet.

Zur Unterbringung der zusätzlich erforderlichen Stellplätze soll an der westlichen Grundstücksgrenze ein 2-geschossiges Parkdeck mit 216 Stellplätzen geschaffen werden. Die oberste Geschossdecke des Parkdecks wird auf der Höhe des südlich angrenzenden Straßenniveaus der Rudolf-Diesel-Straße liegen und die unterste Geschossdecke auf der Höhe des Verladehofs.

Verkehrliche Erschließung

Die Erweiterungsfläche liegt westlich der Heinkelstraße und nördlich der Rudolf-Diesel-Straße in direkter Anbindung an das bestehende Betriebsgelände. Für Lkw's wird die Zufahrt weiterhin über eine Rampe von der Heinkelstraße erfolgen. Zum Be- und Entladen gibt es auf der Nord- und Südseite zahlreiche Laderampen, die von den Lastzügen rückwärts angefahren werden. Im Bereich des nördlichen Ladehofs sind Lkw-Wartezonen eingerichtet. Auf der Südseite des südlichen Ladehofs sind zahlreiche Lkw-Stellplätze angeordnet. Die Ausfahrt für Lkw's wird ebenfalls unverändert über eine Umfahrung der Lagerhallen im westlichen Grundstücksteil und den südlichen Ladehof in die Rudolf-Diesel-Straße erfolgen. Die Fahrzeuge verlassen über eine Rampe das Gelände. Rechts neben der Ausfahrt bleibt die Ein- und Ausfahrt für Pkw's zum Erdgeschoss des bestehenden Parkdecks erhalten und wird um eine weitere Ein- und Ausfahrt zum Untergeschoss des bestehenden Parkdecks ergänzt. An der westlichen Grundstücksgrenze ist für Pkw's eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt von der Rudolf-Diesel-Straße zum neuen Parkdeck geplant.

Der notwendige Ausbau der Rudolf-Diesel-Straße ist in Verbindung mit dem Bauvorhaben vorgesehen. Insbesondere der gemeinsame Geh- und Radweg, die Längsparkplätze und die Baumstandorte auf der Nordseite der Rudolf-Diesel-Straße sollen ergänzt werden.

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 01.02.2011 (Vorlage Nr. 23/2011) wurden die aktualisierten Planungen der Fa. Panalpina im Zusammenhang mit dem dafür erforderlichen Ausbau der Rudolf-Diesel-Straße bereits vorgestellt.

Die zu erwartende Verkehrsbelastung wird sich nach den Prognosen von Panalpina von rd. 200 Zufahrten pro Tag auf rd. 275 Zufahrten pro Tag erhöhen (rd. 210 Lkw und 65 Lieferwagen). Die zusätzlichen Fahrbewegungen von Mitarbeitern und Kunden werden auf rd. 304 Fahrbewegungen pro Tag geschätzt.

Ver- und Entsorgung

Das heutige Betriebsgelände von Panalpina ist bereits vollständig erschlossen. Im Gebiet bestehen Anschlüsse an Leitungen der öffentlichen Strom- und Wasserversorger. Die Entwässerung erfolgt weiterhin über das bestehende Mischsystem. Der Kanal in der Rudolf-Diesel-Straße wird im Zusammenhang mit dem Ausbau der Rudolf-Diesel-Straße verlängert.

Natur- und Umweltschutz

Eingriffe im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord – Änderung“ gelten gem. § 1a Abs. 3 BauGB als zulässig und benötigen daher keine Kompensation. Da die Erweiterung der Lagerhalle aber von den Festsetzungen abweicht und die vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen nicht alle umgesetzt werden, musste der Ausgleichsbedarf für diese Abweichung neu ermittelt werden. Dies erfolgte über ein Umweltgutachten mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Büros Ökologie, Planung, Forschung aus Ludwigsburg vom 20.10.2011. Die über das Gutachten ermittelte Kompensation aller Eingriffe soll planextern über das Ökokonto der Stadt Kornwestheim abgedeckt werden, oder über Aufwertungsmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Krauth erfolgen.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung, die von der Gruppe für ökologische Gutachten aus Stuttgart am 07.10.2011 erstellt wurde, wurden im Wirkraum des Vorhabens europarechtlich geschützte Arten nachgewiesen. Betroffen sind verschiedene Vogel- und Fledermausarten. Zum Schutz der Tiere müssen Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Diese umfassen bauzeitliche Beschränkungen für die Baufeldräumung. Unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Brutvögel und der Zwergfledermäuse wird der Zeitraum für die Baufeldräumung auf Anfang November bis Februar beschränkt.

Schallimmission

Für das Baugenehmigungsverfahren wurde durch die Kurz u. Fischer GmbH am 23.09.2011 eine Schallimmissionsprognose erstellt, in der die zu erwartenden Geräuschimmissionen an der umliegenden schützenswerten Bebauung ermittelt und aus schallimmissionstechnischer Sicht nach TA Lärm [2] bewertet wurden.

Die Berechnungen kamen zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm [2] an der umliegenden schützenswerten Bebauung unter Berücksichtigung des mit dem Betreiber abgestimmten Betriebsmodells für die Gesamtbelastung eingehalten werden.

6. Planungs- und bauordnungsrechtliche Darstellung

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord – Änderung“ ist die Nutzung ‚Speditions- und Speditionslagerbetriebe‘ bisher nicht zulässig. Als der Bebauungsplan aufgestellt wurde existierte noch keine direkte verkehrliche Verbindung zur übergeordneten Bundesstraße B27a und es galt daher verkehr-intensive Betriebe zu vermeiden. Inzwischen ist der Standort, aufgrund der geänderten verkehrlichen Bedingungen, für die Ansiedlung von Speditions- und Speditionslagerbetrieben gut geeignet. Aus diesem Grund wurde bereits der erste Bauabschnitt der Fa. Panalpina an diesem Standort zugelassen und über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Panalpina“ planungsrechtlich gesichert. Nun soll die Erweiterung der Lager- und Umschlaghalle sowie des Verwaltungsgebäudes der Spedition über einen weiteren vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Panalpina“ ermöglicht werden.

Wohnnutzungen sind auf dem Betriebsgelände ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der überbaute Grundstücksteil dargestellt. Gekennzeichnet sind die Grundflächen der bestehenden und neuen Lager- und Umschlaghalle, des bestehenden und neuen Verwaltungstrakts sowie die Flächen, die für die innere verkehrliche Erschließung benötigt werden.

Gemäß den Angaben zur Flächeninanspruchnahme werden für die Lager- und Umschlagshallen, das Verwaltungsgebäude, die Parkdecks, die Ladehöfe, die Lkw-Stellplätze sowie die Zu- und Abfahrten insgesamt ca. 41220 qm in Anspruch genommen. Bei einer GRZ von 0,8 und einer Grundstücksfläche von ca. 45240 qm wären rd. 36190 qm überbaute Fläche zulässig. Die maximal zulässige GRZ wird somit überschritten. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind mit dem Stadtplanungsamt und der Umweltbeauftragten der Stadt Kornwestheim abzustimmen.

Die Lagerhalle wird mit einem begrünten Flachdach und einer Attikahöhe von 14,30 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ausgebildet. Der Verwaltungstrakt hat bis zu fünf Geschosse und sein ebenfalls begrüntes Flachdach eine maximale Attikahöhe von 19,27 m über EFH. Die Erdgeschossfußbodenhöhen des Verwaltungstrakts sowie der Lagerhallen sind niveaugleich und liegen 1,55 m über der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen am bestehenden Verwaltungsgebäude im Bereich des Eingangs. Die Überdachung für das Außenlager wird als extensiv begrüntes Flachdach mit einer Höhe von 4,21 m über EFH errichtet.

Verkehrliche Erschließung

Die Zu- und Abfahrten auf bzw. vom Gelände sind in der Planung dargestellt. Die Lkw-Einfahrt erfolgt an der nördlichen Grundstücksgrenze von der Heinkelstraße aus über eine Rampe in den höher gelegenen Ladehof. Die Lkw-Ausfahrt erfolgt ebenfalls über eine Rampe vom südlichen Ladehof in die Rudolf-Diesel-Straße. Das bestehende Pkw-Parkdeck wird von der Rudolf-Diesel-Straße aus erreicht, dort sind zwei Zu- und Abfahrten dargestellt. Das neue Pkw-Parkdeck an der westlichen Grundstücksgrenze wird über eine Zu- und Abfahrt von der Rudolf-Diesel-Straße aus angefahren.

Die bestehende Zufahrtmöglichkeit an der Heinkelstraße zur gebäudeinternen Trafostation bleibt unverändert.

Die Rudolf-Diesel-Straße wird in westliche Richtung weiter ausgebaut.

Flächen für Garagen und Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für die Lastzüge und den Pkw-Verkehr sind auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.

Die Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter und den Besucherverkehr werden auf dem südlichen Teil des Grundstücks in einem bestehenden und auf dem westlichen Teil des Grundstücks in einem neuen Parkdeck untergebracht. Auf jeweils zwei Etagen stehen dann insgesamt 304 Stellplätze zur Verfügung. Diese Anzahl übersteigt die nach der LBO erforderlichen 172 Stellplätze deutlich.

Pflanzflächen und Verkehrsgrün

Das Grundstück ist entlang der Straßen und auf der nördlichen Hälfte der westlichen Grenze mit einem Pflanzstreifen eingegrünt. Auf der Seite der Heinkelstraße wurden im Zusammenhang mit dem ersten Bauabschnitt bereits Bäume innerhalb des Grünstreifens gepflanzt. In dem Grünstreifen entlang der Rudolf-Diesel-Straße sind nun zusätzlich 16 Bäume, in Ergänzung zu den vorgesehenen Bäumen innerhalb des geplanten Parkstreifens, zu pflanzen. Außerdem sind in der nördlichen Hälfte der westlichen Grundstücksgrenze 5 weitere Bäume im Verlauf der Grenze zu pflanzen. Zusätzlich zu den Bäumen sind die Pflanzstreifen an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze mit standortgerechten heimischen Gehölzen flächendeckend zu begrünen.

Gestalterische Darstellung

Das Dach der bestehenden Halle ist mit einem flachgeneigten Satteldach (5°) ausgebildet. Die neue Halle verfügt hingegen über ein extensiv begrüntes Flachdach. Der neue Trakt des Verwaltungsgebäudes wird entsprechend des bestehenden Gebäudes mit einem extensiv begrüntem Flachdach errichtet. Das Flachdach des Außenlagers wird ebenfalls mit einem extensiven Gründach ausgebildet. Das bestehende Parkdeck schließt direkt an die Südseite der bestehenden Halle an und verfügt über keine Überdachung. Das neue Parkdeck liegt größtenteils unterhalb der Oberkante des angrenzenden Geländes und ist ebenfalls nicht überdacht.

Das Grundstück wird im Bereich der Ladehöfe sowie der Lagerhallen eingezäunt. Beide Parkdecks und das Bürogebäude samt davorliegender Grünanlage bleiben außerhalb der Zaunanlage. Bei dem Zaun handelt es sich um einen Doppelstabzaun mit einer Höhe von 2,40 m.

Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Kornwestheim und der Seewarte Deutschland AG (Fa. Panalpina). Die Grundstücke sind im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord – Änderung“ nur teilweise parzelliert. Im Zuge der Bebauung finden für diesen Bereich bodenordnende Maßnahmen statt.

In diesem Zusammenhang wird auch die Rudolf-Diesel-Straße an die verkehrlichen Erfordernisse angepasst. In Verbindung mit dem Ausbau der Rudolf-Diesel-Straße soll zusätzlich der bestehende Gehwegbereich verbreitert und als „Gemeinsamer Geh- und Radweg“ ausgewiesen werden. Zur Umsetzung dieser Planungsüberlegungen sind Eingriffe in das bereits bestehende Grundstück der Fa. Panalpina notwendig. Im Rahmen von Vorgesprächen wurde von dem Unternehmen die Bereitschaft zur Bereitstellung der erforderlichen Flächen signalisiert.

Kosten der Erschließung

Für den oben genannten Ausbau der Rudolf-Diesel-Straße wurden im Rahmen einer Grobkostenschätzung (Januar 2011) Kosten in Höhe von rd. 260.000,- Euro ermittelt.

Kornwestheim, den

.....
U. Keck
Oberbürgermeisterin