

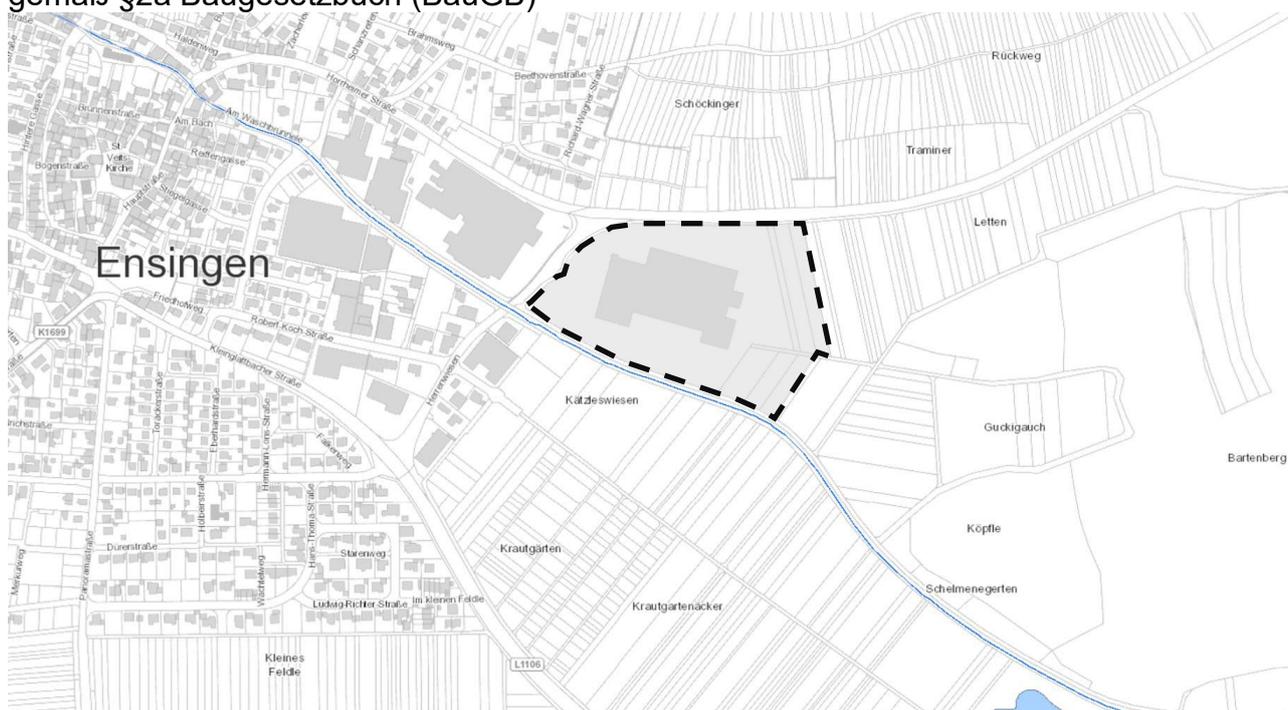


GEMARKUNG: ENSINGEN  
KREIS LUDWIGSBURG

## BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Erweiterung Ensinger Mineralheilquellen, 2.Änderung“

### BEGRÜNDUNG

gemäß §2a Baugesetzbuch (BauGB)



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihingen an der Enz, 14.09.2022

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Ensinger Mineralheilquellen GmbH beabsichtigt ihr Betriebsgelände am Standort Ensingen zu erweitern. Das im Ortsteil Ensingen ansässige und im Jahre 1952 gegründete Unternehmen ist über die Jahrzehnte ständig gewachsen. Im Jahre 1999 wurde der Betrieb durch den Bau eines modernen Lager- und Logistikzentrum erweitert. Das bestehende Lager bietet Platz für ca. 5 Millionen Flaschen, die Beladung der LKW's findet innerhalb der Halle statt. Derzeit befinden sich zusätzliche Lagerflächen für Leergut auf der Gemarkung Illingen. Das Unternehmen strebt an, diese externen Lagerflächen aufzugeben und auf dem Ensinger Betriebsgelände unterzubringen. Fahrten zwischen den beiden Standorten werden dadurch zukünftig vermieden. Auf dem bestehenden Logistikgelände soll das Betriebsgebäude erweitert und weitere Lagerflächen im Freigelände für eine Winterleergutlagerung sowie LKW-Standflächen geschaffen werden.

## 2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im regulären Verfahren nach §2 BauGB. Das zweitstufige Verfahren sieht eine vorangegangene frühzeitige Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange vor, es ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchzuführen sowie Gutachten zum Artenschutz, Lärm und Verkehr zu erstellen.

## 3. Verfahrensablauf, Vorgänge

26.10.2022 Einleitungsbeschluss  
Frühzeitige Beteiligung  
Entwurfs- und Offenlagebeschluss  
Öffentliche Auslegung  
Satzungsbeschluss  
Rechtkraft

## 4. Rahmenbedingungen

### 4.1 Überörtliche Planungen

#### Regionalplan (Verband Region Stuttgart)

Laut Regionalplan (rechtsverbindlich 2010) befindet sich der geplante Geltungsbereich außerhalb vom Naturpark „Stromberg-Heuchelberg“ und dem Regionalen Grünzug G1 „Stromberg-Heuchelberg“. Südlich vom „Brünnelesbach“ und ebenso außerhalb vom Geltungsbereich sind Gebiete für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.

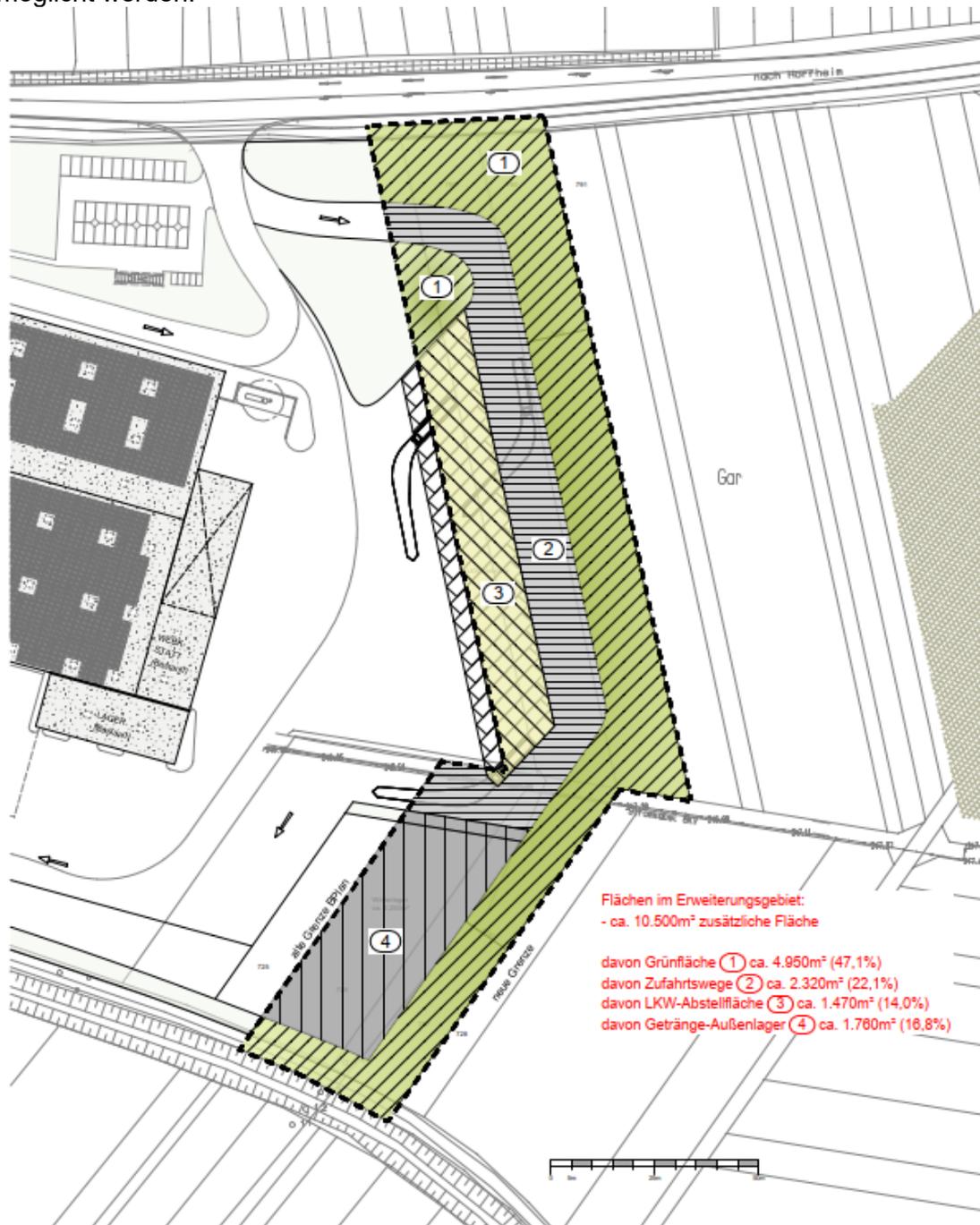
#### Landschaftsschutzgebiet

Östlich angrenzend vom bestehenden Betriebsgelände und südlich vom Brünnelesbach befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 1.18.090 „Seehau, Eselsburg, Bartenberg und Ensinger See mit angrenzenden Gebieten“.

Durch die geplante Erweiterung des Geltungsbereiches entsteht eine bauliche Nutzung innerhalb vom LSG. Das bestehende LSG lässt an dieser Stelle eine Änderung der Bauleitplanung nicht zu.

Insgesamt soll der bestehende Geltungsbereich östlich um ca. 10500 m<sup>2</sup> erweitert werden. Davon sind ca. 5550 m<sup>2</sup> für LKW-Zufahrten/-Parkplätze und Lagerflächen angedacht. Die restlichen 4950 m<sup>2</sup> sollen grünordnerisch genutzt werden (siehe unten).

Das Vorhaben wurde vorab der unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt (LRA) Ludwigsburg Fachbereich Umwelt, vorgestellt. Im Ergebnis ist eine Änderung der LSG-Verordnung auf Grundlage der Flächenbilanz allerdings nicht erforderlich. Eine Befreiung der Maßnahme unter bestimmten Voraussetzungen von der LSG-Verordnung wird durch das LRA in Aussicht gestellt. Eine fortführende Planung in die Befreiungslage hinein, kann hierdurch ermöglicht werden.



Plandarstellung Niemeyerarchitekten

### Biotope

Südlich vom Brünnelesbach befindet sich das geschützte Biotop Nr. 170191182838 „Feldhecken und Schilfbestände am Brunnlesbach“. Ebenso befindet sich der südliche Bereich in verschiedenen Kernflächen vom Biotopverbund „Feuchte Standorte“.

## 4.2 Örtliche Planungen

### Flächennutzungsplan (Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz)

Laut Flächennutzungsplan (FNP) befindet sich das bestehende Betriebsgelände östlich der L1106 (Herrenwiesenstraße) und innerhalb gewerblich genutzter Flächen. Südlich über dem Brünnelesbach befinden sich weitere Gewerbeflächen (Herrenwiesen), Entsorgungsflächen für Abwasser (RÜB) und innerhalb der Flächen für Landwirtschaft eine Wasserleitung inklusive Schutzstreifen der Bodenseewasserversorgung. Östlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen und das LSG an (auch nördlich). Nördlich über der L1106 befindet sich das FFH-Gebiet 7018341 und das Vogelschutzgebiet 6919441 „Stromberg“. Im Bereich der geplanten Erweiterung stellt der FNP noch eine Umgehungsstrasse dar (Südostumgehung im Zuge der L 1106). Diese wurde bereits 1980 in den FNP als Hinweis aufgenommen. Ihr liegt keine konkrete Planung zugrunde. Sie wurde auch im Verkehrsentwicklungsplan (2005) nicht thematisiert.

Durch die geplante Erweiterung ist auch die Nutzung im Flächennutzungsplan in einem parallelverfahren zu ändern. Aus zeitlichen Gründen kann aber gemäß §8(4) der Bebauungsplan vorgezogen werden.

## 4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

### Bebauungsplan

Planungsrechtlich ist der bestehende Bebauungsplan „Erweiterung Ensinger Mineralquelle“ maßgebend. Der für das Ensinger Logistikzentrum im Jahre 1998 beschlossene Bebauungsplan wurde im Jahre 2000 durch den Bebauungsplan „Erweiterung Ensinger Mineralquelle 1. Änderung Dachaufbauten“ geändert.

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ist eine Erweiterung und Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

## 4.4 Gutachten, sonstige Untersuchungen

### Artenschutz

Mit der Erweiterung könnten Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen bzw. Tierarten verbunden sein, die zu einer Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verboten gemäß §44 Abs.1 Nr.1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) führen.

Um die möglichen Auswirkungen abschätzen zu können, wurde durch die Firma Planbar Gütthler GmbH eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erarbeitet.

Um geeignete Lebensräume und Habitatstrukturen für Tierarten und Tiergruppen zu erkunden wurde eine Übersichtsbegehung im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse wurden dokumentiert und daraus erste Einschätzungen und Bewertungen möglicher artenschutzrechtlicher Auswirkungen abgeleitet. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass durch die Erweiterung, eine Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen bzw. Tierarten nicht ausgeschlossen werden kann (siehe Anlage 1). Für diese Tiere ist im weiteren Verfahrensablauf eine vertiefte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, dabei kann untersucht werden wie und durch welche Maßnahmen Verstöße gegenüber den artenschutzrechtlichen Vorgaben verhindert werden können.

Voraussichtlich werden weitere folgende zu erstellende Fachgutachten notwendig:

### Verkehr

Mit der geplanten Erweiterung muss untersucht werden, ob hierbei der Verkehr auf der L1106 beeinträchtigt wird.

### Lärm

Mit der geplanten Erweiterung müssen die zukünftig anfallenden Schallimmissionen untersucht werden (Verkehr, Betriebsgebäude, Lager).

### Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Planungsrechtlich notwendig und auf Grund der zu erwartenden grünordnerischen Eingriffe, ist eine UVP mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich.  
Die Umweltverträglichkeitsprüfung wurde beauftragt und ist noch zu erstellen.

## **5. Beschreibung des Plangebiets und Umgebung**

### **5.1 Lage**

Das 5,7 ha große Plangebiet befindet sich am Ortsausgang Ensingen in Richtung Horrheim zwischen der Herrenwiesenstraße, Landstraße 1106 und dem Brünnelesbach.

### **5.2 Städtebaulicher Bestand**

Im geplanten Geltungsbereich befinden sich bestehende Logistikanlagen – Halle, Verwaltungsgebäude und Lagerflächen sowie Fahr-, Park- Grün- und Ackerflächen. Das Verwaltungsgebäude ist 3-geschossig, alle Gebäude haben flachgeneigte Dächer und sind begrünt. Die Dächer werden intensiv zu Stromerzeugung genutzt (Photovoltaik). Östlich schließt das Betriebsgelände mit einer gewachsenen Ortsrandeingrünung ab.

Im Näherem Umfeld, getrennt durch die L1106 und dem Brünnelesbach, befinden sich im Südwesten (Herrenwiesen) und westlich davon bestehende Gewerbebetriebe sowie die Produktionsgebäude der Ensinger Mineralheilquellen. Die meisten gewerblichen Gebäude sind flachgeneigt. Im Nordwesten befindet sich eine 2-geschossige Wohnbebauung mit Satteldächern der Joseph-Hayden-Straße und Richard-Wagner-Straße.

### **5.3 Naturräumlicher Bestand**

Im Plangebiet selbst, befinden sich außer den Flächen für die Logistik, begrünte Anlagen für den Lärmschutz, Wiesen mit größeren Baumbeständen sowie eine südlich und westlich gut gewachsene Ortrandeingrünung mit Gehölzbestand. Östlich schließen Streuobstwiesen- und Ackerflächen an, im weiterer Entfernung sind die Ausläufer der zum Gewann „Bartenberg“ gehörenden Waldflächen zu beobachten. Südlich verläuft der Brünnelesbach in Begleitung eines Feld-/Radweges. Über dem Brünnelesbach befinden sich größere Wiesenflächen inklusive einer Brunnenanlage der Firma Ensinger Mineralheilquellen. Nördlich der L1106 befinden sich ausgedehnte Streuobstwiesen am Fuße des Eselsberges.

### **5.4 Verkehr**

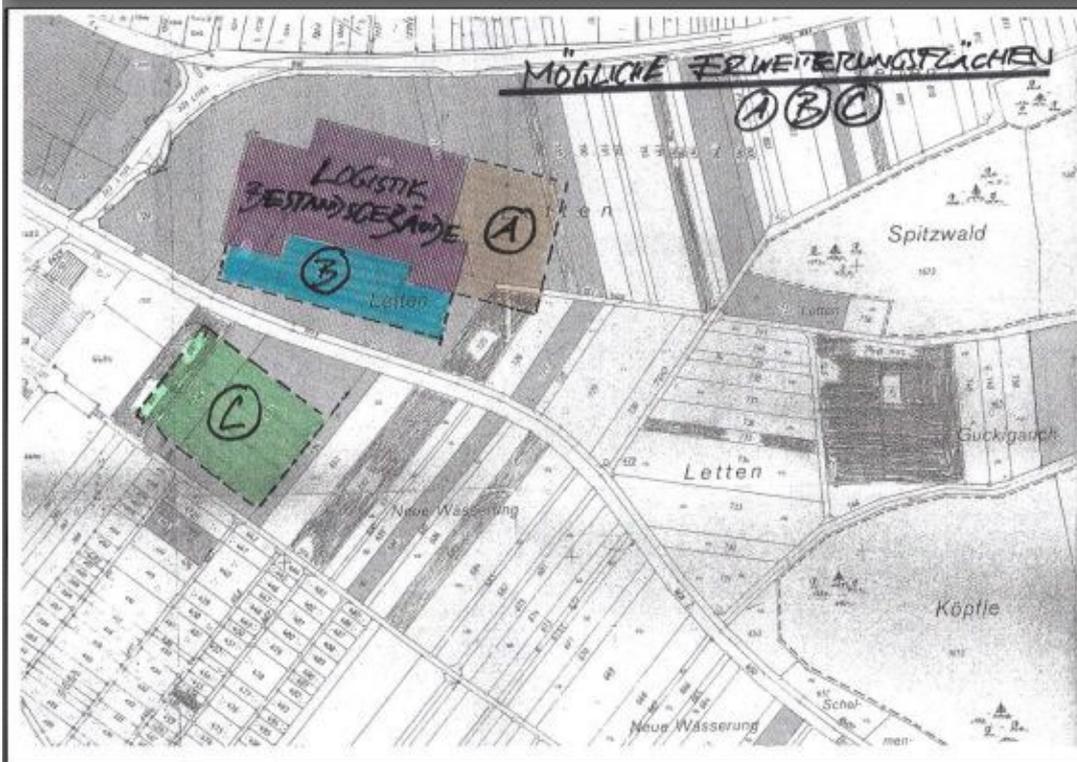
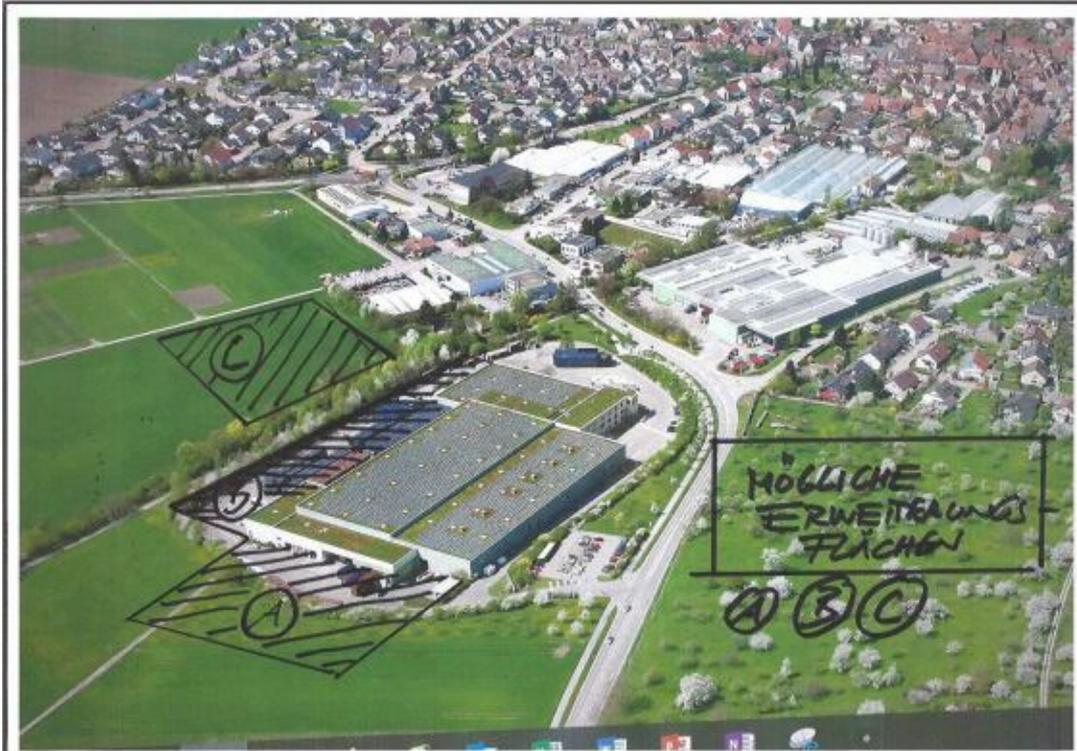
## **6 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange**

## **7 Grundlagen des Bebauungsplanes**

Die Grundlage für den Rechtsplanentwurf sind die vorläufigen Entwurfspläne Fa. Niemeyerarchitekten aus Baltmannsweiler (siehe Anlage 2). Die bestehenden Baufenster sollen erweitert, sowie die Errichtung von höheren Gebäuden ermöglicht werden. Durch den Bau einer Stützmauer im südlichem Bereich können weitere Lagerflächen geschaffen, im östlichem Bereich Fahrwege und Stellplätze für LKW's errichtet werden. Die bestehenden Pflanzbindungen sollen soweit wie möglich erhalten bleiben, die Ortsrandeingrünung wird weiter in Richtung Osten verschoben.

## 7.1 Alternativprüfung

Im Vorfeld (2021) wurden zunächst andere Möglichkeiten der Erweiterung geprüft.



Plandarstellung Niemeyerarchitekten

### Realisierung aller Maßnahmen innerhalb des bestehenden Betriebsgelände

Hierbei wurde festgestellt, dass die Erweiterungserfordernisse auf dem bestehenden Betriebsareal nicht sinnvoll realisiert werden konnten, auch nicht unter weitest gehender Inanspruchnahme der Betriebseingrünung. Letzteres wäre aus landschaftsgestalterischer Sicht auch nicht vertretbar gewesen.

### Mit Einbeziehung von Flächen auf der anderen Seite vom Brünnelesbach (Fläche C)

Auf der anderen Bachseite, in Verlängerung der Robert-Koch-Straße, befinden sich größere Fläche (Wiesen) im Besitz der Firma Ensinger Mineralheilquellen. Diese Flächen wurden als LKW-Abstellplatz in die Überlegungen mit einbezogen. Aus verkehrlicher Sicht, sind diese Flächen allerdings weniger geeignet. Zwar ist die Robert-Koch-Straße eine vorwiegend gewerblich genutzte Straße und es sollten alle Fahrbeziehungen der relevanten Fahrzeuge möglich sein, allerdings gestaltet sich die Ausfahrtsituation (in Herrenwiesenstraße) verkehrlich sehr ungünstig. Die Robert-Koch-Straße war nie als „reguläre Gewerbestraße mit besonderem Verkehrsaufkommen“ konzipiert. Es fehlt z.B. eine Linksabbiegerspur auf der Herrenwiesenstraße. Im Übrigen wäre durch die Trennung vom Bach, keine optimale betriebliche Zuordnung gegeben. Aus städtebaulicher Sicht, stellt die Fläche C, eher die „natürliche“ mögliche Erweiterung für den angrenzenden Betrieb in der Herrenwiesenstraße 8 dar.

Im Ergebnis kann eine optimale Betriebsausnutzung durch eine generelle Kombination der Erweiterungsflächen A und B erfolgen.

## **7.2 Städtebauliche Entwürfe**

## **7.3 Verkehr**

## **8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **8.1 Grundsätze der Planung**

### **8.1 Festsetzungen im Einzelnen**

## **9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

## **10. Umweltbericht, Artenschutz, Eingriffs- / Ausgleichsmaßnahmen**

### **10.1 Umweltbericht**

### **10.2 Artenschutz**

### **10.3 Eingriffs-/Ausgleichsbewertung**

### **10.4 Ausgleichsmaßnahmen**

## **11. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung kann im Anschluss an die bestehende Werksinfrastruktur realisiert werden. Das anfallende Abwasser kann wie im Bestand über den bestehenden Kanal in der Herrenwiesenstraße abgeführt werden. Betriebsintern muss durch die geplante Erweiterung eine bestehende Brunnenleitung umverlegt werden.

## **12. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten**

Ein klassisches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Die notwendigen Flächen befinden sich im Besitz der Fa. Ensinger Mineralheilquellen. Die anfallenden Kosten werden in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Vaihingen geregelt. Dieser wurde bereits mit den beteiligten Parteien vereinbart.

## **13. Städtebauliche Daten**

Planungsrechtlicher Bestand Sondergebiet ca: 46500 m<sup>2</sup>  
Planungsrechtliche Erweiterung ca.10500 m<sup>2</sup>

## **Anlagen**

Anhang 1, Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung 19.11.2021

Anhang 2, Entwurfsplan Niemeyer 27. 07. 2022

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 14.09.2022  
schwarzingenieure GmbH