

AKTUELLE FASSUNG RECHTSPLANENTOURF

Projekt: 95018.003

BEGRÜNDUNG §9(8)BauGB
zum Bebauungsplan "Erweiterung Ensinger Mineralheilquellen"
Stadt Vaihingen an der Enz
Gemarkung Ensingen

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Firma Ensinger Mineralheilquellen GmbH plant die Produktionskapazität durch die Installation einer 2.Abfülllinie zu erweitern. Dazu muß der bestehende Lager- und Versandbereich auf die Grundstücke östlich der L 1106 verlegt werden. Da diese Flächen landwirtschaftlich genutzter Außenbereich sind, muß die Bebaubarkeit über die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes herbeigeführt werden.

2. BESTAND

2.1 Einfügung in die örtliche und überörtliche Planung

Die Stadt Vaihingen an der Enz liegt an der Entwicklungsachse Bietigheim - Mühlacker - Pforzheim und bildet mit den Nachbarorten Eberdingen, Oberriexingen und Sersheim eine Verwaltungsgemeinschaft. Vaihingen an der Enz ist ein Mittelzentrum, das nach landespolitischen und regionalplanerischen Zielvorgaben gestärkt werden soll.

Die geplante Sondergebietsfläche liegt derzeit im Außenbereich. Bis 4.1.1995 lag der Abschnitt der jetzt geplanten Betriebserweiterung im Bereich des Landschaftsschutzgebietes "Seehau, Eselsburg, Bartenberg und Ensinger See mit angrenzenden Gebieten", das mit Verordnung vom 18.12.1991 in Kraft getreten ist.

Ausgelöst durch ein Schreiben der Firma Ensinger Mineralheilquellen GmbH vom Februar 1994, in dem die Betriebserweiterung als unbedingtes Erfordernis ausgeführt worden ist, hat das Landratsamt Ludwigsburg, als Untere Naturschutzbehörde, die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Seehau, Eselsburg, Bartenberg und Ensinger See mit angrenzenden Gebieten" dahingehend geändert, daß die Flächen die zur Realisierung der geplanten Betriebserweiterung der Firma Ensinger Mineralheilquellen GmbH erforderlich sind, mit Verordnung vom 4.1.1995 aus dem Schutzgebiet herausgenommen wurden.

Für die Herausnahme aus dem zuvor genannten Landschaftsschutzgebiet, wurde zwischen dem Landratsamt Ludwigsburg und der Firma Ensinger Mineralheilquellen GmbH ein öffentlich rechtlicher Vertrag abgeschlossen, der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb und unabhängig vom Plangebiet regelt.

Die mit der Bebauung zusammenhängenden Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren geregelt.

Im Zusammenhang mit der Änderung des Landschaftsschutzgebietes wurde als weitere planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der zuvor genannte Bereich in der Teilfortschreibung

"Wohn- und Gewerbeflächen als 2. Änderung" ,Stand Juni 94, als gewerbliche Fläche ausgewiesen.

Abweichend von der Ausweisung in der FNP-Fortschreibung als gewerbliche Fläche, wird die geplante Betriebserweiterung im Bebauungsplan als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Mineralbrunnenbetrieb festgesetzt. Dies entspricht jedoch insofern der FNP-Fortschreibung, da die geplante Betriebserweiterung eine gewerbliche Nutzung darstellt und die Ausweisung als Sondergebiet diese Nutzung lediglich enger faßt, um die Nutzung ausschließlich einem standortgebundenen Mineralbrunnenbetrieb zu ermöglichen.

2.2 Bestand

2.2.1 Bestand im Plangebiet

Das Plangebiet beinhaltet die südlichen und östlichen Randbereiche des am 23.10.1967 genehmigten Bebauungsplanes "Im Flehinger", Teilstrecken der Horrheimer Straße und der Landesstraße 1106 und den Teilbereich des geplanten Sondergebietes.

Der zuvor genannte Randbereich des reinen Wohngebietes "Im Flehinger" wird in das Plangebiet mit einbezogen, um den Konflikt der unmittelbaren Nähe zwischen der geplanten gewerblichen Erweiterung und der reinen Wohnnutzung ausräumen zu können.

Der genannte Randbereich ist bis auf ein Grundstück mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut.

Das geplante Sondergebiet liegt zwischen der L 1106 (Ensingen - Horrheim) und dem Brünnelesbach, sowie östlich des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Ensinger Mineralheilquellen.

Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung erfolgt im bachnahen Bereich als Wiese, im nördlichen Teil vermehrt als Ackerfläche.

Topografisch steigt das Gelände von Süden nach Norden um 7 m an. Im Osten ragt ein kleiner Rücken in das Gebiet herein, der das Gelände nochmals um 2 m ansteigen läßt.

Die geplante Sondergebietsfläche wird von 3 befestigten Feldwegen durchquert, die sowohl landwirtschaftlich als auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt wird.

Eine 20 KV-Freileitung kreuzt über Holzmasten die Nordwestecke des Sondergebietes. Eine Entwässerungsleitung der Straßenentwässerung der L 1106 quert das Plangebiet von Norden nach Süden zum Brünnelesbach in etwa der Mitte.

Die hydrogeologische Untersuchung des Büros Smoltczyk und Partner vom 27.04.95 hatte zum Ergebnis, daß sich die Untergrundverhältnisse innerhalb des Bereichs der geplanten Betriebserweiterung deutlich ändern und

daß in den nördlichen und in den zentralen Bereichen gespannte Grundwasserverhältnisse vorherrschen.

Die gegebenen Untergrundverhältnisse können für das Setzungsverhalten der Baukörper von entscheidender Bedeutung sein.

Die klimaökologische Situation wird von Hangabwinden von den Hängen des Stromberges bestimmt, die als flächenhafte Kaltluftbewegung in Richtung des Brünnelesbaches strömen (Nord-Südbewegungen). In der Tallage bildet sich ein Kaltluftsammlbereich, der bodennah im Richtung Glattbachtal abströmt (Klimgutachten Dr. Seitz, 3/94).

2.3.2 Umgebender Bestand

Das geplante Sondergebiet grenzt im Süden an den Brünnelesbach und an das Landschaftsschutzgebiet "Seehau, Eselsburg, Bartenberg und Ensinger See mit angrenzenden Gebieten", im Westen an das uneingeschränkte Gewerbegebiet "Herrenwiesen".

Im Westen grenzt der bestehende Mineralbrunnenbetrieb an (unbeplanter Innenbereich). Im Norden (Streuobstwiesen) und im Osten (landwirtschaftliche Flächen) grenzt das zuvor genannte Landschaftsschutzgebiet an.

Der Randbereich des Wohngebietes "Im Flehinger" grenzt im Osten ebenfalls an das genannte Landschaftsschutzgebiet und im Süden schließt sich, getrennt durch die Horrheimer Straße, der bestehende Mineralbrunnenbetrieb an.

3. PLANUNG

3.1 Nutzung

Die Fläche für die Betriebserweiterung der Firma Ensinger Mineralheiligen GmbH wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Mineralbrunnenbetrieb" festgesetzt. Die Nutzung ist detailliert über Grundflächenzahl (0,5), Baumassenzahl (6,0), Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe und die Begrenzung der Gebäudeoberkante, bezogen auf die EFH festgesetzt.

In der geplanten Betriebserweiterung soll die vollautomatische Getränkeabfüllung, die Lagerung von Voll- u. Leergut sowie die Lkw-Leergutentladung und die Lkw-Beladung mit Vollgut erfolgen. Zwischen den bestehenden und dem neuen Betriebsgelände soll ein Flaschentransporttunnel gebaut werden.

Das nördlich der Horrheimer Straße gelegene Wohngebiet "Im Flehinger" wurde, wie unter Ziffer 2.2.1 bereits erwähnt, teilweise mit einbezogen.

Der Bebauungsplanbereich "Im Flehinger" ist als reines Wohngebiet festgesetzt, wobei die Lärmuntersuchungen des Büros Bender und Stahl von

2/96 gezeigt haben, daß bereits heute – ohne das hier interessierende Baugebiet – die Grenzwerte für ein reines Wohngebiet nicht mehr eingehalten sind. Im Zusammenhang mit der geplanten Betriebserweiterung sind die Umstufung in Allgemeines Wohngebiet und weitere Lärmschutzmaßnahmen unumgänglich (siehe Ziffer 3.5).

3.2 Bebauung

Die einbezogenen Teilbereiche des Wohngebietes "Im Flehinger" wurden in der Überplanung so behandelt, daß abgesehen von der Umstufung vom "Reinen" in ein "Allgemeines Wohngebiet", keine grundlegenden inhaltlichen Änderungen erfolgen.

Um die Nutzung der Grundstücke im WA mit der früheren Festsetzung der Vollgeschosse (I + U) gleichzusetzen, wurden zwei Vollgeschosse mit einer Traufhöhenbegrenzung festgelegt, damit die damals getroffenen Festsetzungen den heutigen Vollgeschoßdefinitionen der novellierten Landesbauordnung entsprechen.

Die Bebauung des Sondergebietes soll nach Angaben der Fa. Ensinger Mineral-Heilquellen in zwei Abschnitten, von Westen aus beginnend, erfolgen. Um die Einpassung in das vorhandene Gelände zu optimieren, wurde die Abstufung mit Böschungen auf die Nord- und Südseite des neuen Betriebsgebäudes verteilt. Auch der Lärmschutzwall wird von Westen aus nach Richtung Osten, zum möglichen späteren Verwaltungsgebäude, von 1:1,5 auf 1:9 verzogen um den Ansatz des Walles in das Gelände hinein zu modellieren.

3.3 Grünordnung

Der grünplanerischen Beurteilung kommt im Bebauungsplanverfahren eine wesentliche Bedeutung zu. Zur Erfassung der ökologischen Situation im Bereich des Sondergebietes und dessen Umgebung wurde eine landschafts-ökologische Voruntersuchung vom Büro Klose durchgeführt. Vom selben Büro wurde ein Grünordnungsplanentwurf zum Sondergebiet ausgearbeitet.

Innerhalb des Plangebietes sind bestimmte Grünbestände vorhanden, die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung (§ 8a BNatSchG) entsprechend zu berücksichtigen sind.

Mit den zu treffenden grünordnerischen Maßnahmen sollten die Eingriffe minimiert werden und zu einer befriedigenden Einbindung in die Landschaft führen.

Es ist beabsichtigt, folgende Kompensationsmaßnahmen nach § 8a BNatSchG innerhalb des Plangebietes durchzuführen.

- Zur Gestaltung der Ortseinfahrt, zur Anbindung an die Obstbaumwiesen in der nördlich angrenzenden Hanglage und zur Eingrünung der Nordseite erfolgt die Bepflanzung mit Obsthochstämmen (Pfg 1)
- Zur Einbindung des Gebäudes in die freie Landschaft, zur Ausbildung eines landschaftstypischen Ortsrandes und zur Verbesserung der lo-

kalklimatischen Situation wird eine 2 - 3 reihige Obstbaumwiese angelegt (Pfg 2)

- Zur Einbindung des Gebäudes nach Südosten dient ein gezielt gepflanztes Strauchweidengebüsch mit einigen Einzelbäumen. Die bestehende Talaue erfährt eine Aufwertung durch die Beibehaltung gestalterischer Transparenz und löst die Obsthangthematik ab (Pfg 3)
- Zur südlichen Einbindung als Übergang zum Brünnelesbach werden Strauchgruppen und einzelne Laubbäume gepflanzt. Die Transparenz des Aue-Raumes ist soweit wie möglich zu erhalten (Pfg 4)
- Zur Wasserrückhaltung, zur besseren landschaftlichen Einbindung (Dachfläche ist von den umgebenden Hügeln gut einsehbar) und zur Verbesserung des Lokalklimas sind die Dachflächen der Betriebsgebäude extensiv zu begrünen
- Minimierung der Gebäudehöhe auf das notwendige Mindestmaß aus klimatischen Gründen und aus Gründen des Landschaftsbildes
- Zur Verbesserung des Ortsrandbildes und zur Verbesserung der lokal-klimatischen Situation sind 30% der Außenwandflächen zu begrünen
- Oberflächliche Ableitung des Dachflächenwassers im südlichen Grundstücksbereich
- Die Pflanzgebotsflächen werden nicht eingezäunt, d.h. eingezäunt wird lediglich der befestigte Bereich des Betriebsgeländes
- Eine 10 m breite, bachbegleitende Grünfläche nördlich des FW 601 ist zwingend als Minimum einzuhalten (Beschlussfassung des Gemeinderates vom 22.03.1995)

Die Eingriffs-/Ausgleichsuntersuchung zum Bebauungsplan i.S.d.§ 8a BNatSchG zeigt auf, daß ein Kompensationsdefizit verbleibt. Die genannte Eingriffs-/Ausgleichsuntersuchung ist Anlage zur Begründung.

Es erfolgte eine bestmögliche Ausnutzung der Sondergebietsfläche für die Firma.

Eine Erweiterung des Geltungsbereiches nach Osten, in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet ist nicht möglich. Bachaufwertungsmaßnahmen im direkt südlich angrenzenden Brünnelesbachbereich sind bereits im Vorfeld gescheitert, da die dafür benötigten Flächen nicht verfügbar sind (Verhandlungen mit Grundstückseigentümern wegen Erwerb von Teilflächen waren weitgehend erfolglos).

Eine Eingriffsminimierung und Kompensation wurde nach sorgfältiger Abwägung sämtlicher Belange im erforderlich gehaltenen Umfang vorgenommen bzw. festgesetzt.

Somit ist sich die Stadt bewußt, daß ein vollständiger Ausgleich im Geltungsbereich selbst bzw. direkt angrenzend nicht möglich ist und ein Defizit verbleibt. Die aufgrund des Ausgleichsdefizits nicht berücksichtigten Belange von Natur und Landschaft werden zurückgestellt, da in der Abwägung die nachstehend genannten Gründe für eine Realisierung

des Vorhabens an der genannten Stelle stärker gewichtet wurden:

- Nähe zum bestehenden Betrieb
- Regelungen des Lebensmittelrechtes, die ein Abfüllen am Ort der Förderung von Mineralwasser fordern
- Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen.

3.4 Verkehr

Die Erschließung der Betriebserweiterung erfolgt über die geplante Zufahrt von Norden, von der L 1106. Die Lage und die Bemessung wurde mit dem Straßenbauamt Besigheim abgestimmt.

Bedingt durch die neue Zufahrt muß in die L 1106 eine Linksabbiegespur mit LA = 40 m eingebaut werden. Die drei Spuren erhalten eine Breite von 3 x 3,25 m. Die Zufahrtsbreite des Knotens in den Betrieb beträgt 8m, die Eckausrundungen erhalten Schleppkurven mit $R = 24/12/36$ Einfahrtsradien, der Ausfahrtsradius ist mit $R = 16/8/24$ vorgegeben. Die Annäherungssichtweiten sind mit 10/140 m (ortsauwärts) und mit 10/110m (ortseinwärts) vorgesehen.

Die jetzt vorhandene Straßenentwässerung der L 1106 führt durch das geplante Sondergebiet. Diese Leitung entfällt. Die neue Entwässerung führt in einer neuen Leitung auf der Südseite der L 1106, im Grünstreifen zwischen dem FW/Radweg und der Fahrbahn, nach Westen zur bestehenden Entwässerungsleitung.

Die westliche Hälfte der L 1106 ist noch nicht endgültig ausgebaut. Beim Einbau der Linksabbiegespur in diesem Bereich, sollte dieser Teilabschnitt mit ausgebaut werden (Frostsicherheit, Regelbreite, Entwässerung usw.).

Die beiden Feldwege/Radwege, südlich und nördlich des Sondergebietes bleiben erhalten. Lediglich der mittlere Feldweg entfällt auf ca. 330 m. Die Erschließung der Wiesen- und Ackergrundstücke ist jedoch aus Osten gesichert. Für Fußgänger wird ein Gehrecht vom mittleren Feldweg, entlang der östlichen Plangebietsgrenze auf dem Betriebsgrundstück, zum Feldweg nördlich des Brünnelesbaches im Bebauungsplan festgesetzt.

3.5 Immissionen

In Zusammenhang mit der geplanten Betriebserweiterung wurde das Büro Bender und Stahl mit einer schalltechnischen Voruntersuchung beauftragt.

Bereits sehr frühzeitig konnte vom Büro Bender und Stahl die Aussage getroffen werden, daß für die Randbereiche des reinen Wohngebietes "Im Flehinger" die Richtwerte für ein WR-Gebiet nach DIN 18005 bereits derzeit, d.h. ohne den vorliegenden Bebauungsplan überschritten sind.

Die geplante Betriebserweiterung wäre ohne Lärmschutzmaßnahmen nur durchführbar, wenn Teilbereiche des reinen Wohngebietes "Im Flehinger" als Mischgebiet ausgewiesen würden. Dies wäre für die betroffenen Eigentümer eine wesentliche Abweichung von der derzeitigen Nutzung, so

daß diese Möglichkeit nicht weiter verfolgt wurde.

Für die weiteren Berechnungen wurden für die Randbereiche im Süden und Osten des Wohngebietes "Im Flehinger" die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete angesetzt was, wie bereits erwähnt, in etwa den derzeitigen Gegebenheiten entspricht. Um diese Richtwerte einhalten zu können ist es unumgänglich Lärmschutzeinrichtungen zu erstellen.

Nach schalltechnischen und städtebaulichen Aspekten wurde eine optimierte Lösung ausgearbeitet, die aus einer Kombination aus Lärmschutz auf dem Betriebsgelände und Lärmschutz nördlich des Fußweges entlang der Horrheimer Straße und nördlich der Landesstraße 1106 besteht.

Die Lärmschutzeinrichtungen sind durch Eintragung in den Lageplan und Angabe der max. Höhenentwicklung konkretisiert.

Die Ausführung für die Lärmschutzwand zu den Privatgrundstücken an der Horrheimer Straße soll mit Holzwänden erfolgen (Länge ca. 57 m, Höhe ca. 2,5 m) von der Gartenseite aus gesehen, von der Straßenseite gesehen ist die Wand 3,0 m hoch. Die Wand im Außenbereich, nördlich der L 1106, soll mit Drahtschotterkörben ausgeführt werden (Länge ca. 49 m, Höhe ca. 2,0 m).

Dies signalisiert auch dem unvoreingenommenen Betrachter, daß es sich bei der Holzwand um eine Eingrenzung von Hausgärten und bei der Wand aus Drahtschotterkörben um eine Steinmauer (Lebensraum) im Außenbereich handelt.

Passiver Lärmschutz an den Gebäuden ist nicht erforderlich.

Der Durchgang zum Fußweg von der Horrheimer Straße zum Wohngebiet "Im Flehinger" bleibt bestehen.

Auf dem Betriebsgelände erfolgt nordwestlich und nördlich des Betriebsgebäudes eine Wallkonstruktion mit einer Länge von insgesamt 180 m und einer Höhe von ca. 2,0m.

Allgemein sei noch erwähnt, daß der zu erwartende Lärm, in Zusammenhang mit der Betriebserweiterung (im Endausbau), in erster Linie durch das Lkw-Aufkommen entsteht (insgesamt ca. 320 Lkw/Arbeitstag, was etwa ca. 20 Lkw/h entspricht).

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Lärmschutzeinrichtungen werden von der Firma Ensinger Mineralquellen auf deren Kosten gebaut. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt.

In diesem städtebaulichen Vertrag wird auch geregelt, daß die Lärmschutzeinrichtungen von der Fa. Ensinger Mineralquellen bis zur Nutzungsaufnahme des ersten Bauabschnittes vollständig gebaut sein müssen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über das städtische Kanalnetz. Die Einleitung erfolgt an der südwestlichen Grundstücksecke des Sondergebietes im Freispiegelgefälle. Damit kann das Abwasser über das bestehende RÜB der Sammelkläranlage Vaihingen zugeführt werden. Die Becken-

größe ist ausreichend dimensioniert, um auch das neue Sondergebiet, das im AKP als Außenbereich berechnet wurde, mitaufzunehmen.

Das nicht verunreinigte Dachwasser aus der Dachbegrünung wird über ein Muldensystem, ohne weitere Behandlung, dem Brünnelesbach zugeführt. Damit kann ein großer Teil des unbelasteten Niederschlagswasser aus der Betriebserweiterung direkt dem dem Vorfluter zugeleitet werden.

Die Wasserversorgung muß dem Bedarf angepaßt werden. Die vorhandene 20 KV Leitung, die das Gelände im Nordwesten anschneidet, muß umgesetzt bzw. verkabelt werden.

4. STÄDTEBAULICHE DATEN

Sondergebiet (SO)	46 930 m ² = 68,9%
Allgemeines Wohngebiet (WA1)	4 040 m ² = 5,9%
Allgemeines Wohngebiet (WA2)	4 510 m ² = 6,6%
Verkehrsfläche u.Verkehrsgrünfläche	12 710 m ² = 18,6%
<hr/>	
Gesamtfläche Bebauungsplan	ca. 68 190 m ² = 100,0%

5. KOSTENSCHÄTZUNG (Stand 5/96)

Straßenbau incl.Verkehrsgrün (Linksabbieger)	200 000,00 DM
öffentl.Kanalisation, nur Hausanschluß	3 000,00 DM
öffentl.Wasserleitung u.Erweiterg.	500 000,00 DM
Umlage Straßenentwässerung (L 1106 i.Norden)	30 000,00 DM
Umlage 20 KV-Leitung	25 000,00 DM
Lärmschutzmaßnahme (Damm u.2 Wände)	200 000,00 DM
Grünordnungsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen)	220 000,00 DM
Baunebenkosten (Honnare, Vermessung, Sonst.)	110 000,00 DM
<hr/>	
Gesamtkosten, incl. 15% Mwst.	ca. 1 288 000,00 DM

Aufgestellt: Nach Vorgaben des Stadtplanungsamtes Vaihingen a.d.Enz, der Freien Landschaftsarchitektin P.Klose, Büro Bender und Stahl, sowie Büro Smoltczyk & Partner

Vaihingen an der Enz, den 23.5.1996

2.7.1996(nur redaktionelle Änderungen
und Ergänzungen)

Uwe Schwarz, berat.Ingenieur u.Stadtplaner