Große Kreisstadt Backnang Sitzungsvorlage	Nr. 027/25/GR

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
zur Vorberatung	Ortschaftsrat Maubach	01.04.2025	öffentlich
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	03.04.2025	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	10.04.2025	öffentlich

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Mühläcker", nördlich des Gewerbegebiets Mühläcker im Bereich zwischen den „Flst. Nr. 380, 382, 471, 452, 448, 445, 444, der Planfeststellungsgrenze B 14, bestehenden Bebauung Lechstraße 7, 7/1, Mühlbachstraße 2, 4, 7, Donaustraße 17 und den Bahngleisen", Planbereich 10.13/8
- Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Den Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Mühläcker", Neufestsetzung nördlich des Gewerbegebiets Mühläcker im Bereich zwischen „der Bahnlinie im Westen und der neuen B14-Trasse im Osten, sowie Feldern im Norden (Flst. Nr. 382, 471, 452, 448, 443 - 445) und der bestehenden Bebauung Lechstraße 7 und 7/1, Mühlbachstraße 2, 4, 7 und Donaustraße 17 im Süden“, Planbereich 10.13/8 aufzustellen. Maßgebend ist der Lageplan des Stadtplanungsamts vom 12.03.2025.

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Weise vorzunehmen, dass
   a) die Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf die Dauer von vier Wochen eingesehen werden kann und
   b) Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in einem Anhörungstermin beim Stadtplanungsamt gegeben wird.

Finanzielle Auswirkungen des Vorhabens auf den Haushalt:	☐ ja ☐ nein
Produktsachkonto:	
Für Vergaben zur Verfügung:	€
inklusive vorstehender Vergabe erforderliche Mittel:	€
über-/außerplanmäßig erforderliche Mittel:	**€**
Deckungsmittel (PSK):	€
Deckungsmittel (PSK):	€
Deckungsmittel (PSK):	€
Zusätzliche Folgekosten (Jahr):	**€**

Detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen in der Begründung

Amtsleiter:	**Sichtvermerke:**					
	I	II	III	20	60	
Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum					

Begründung:

1. Ausgangslage und Ziel der Planung

In Backnang besteht weiterhin eine spürbare Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, insbesondere für die Weiterentwicklung von ortsansässigen Unternehmen. Diese Nachfrage kann in den bestehenden Gewerbegebieten nicht oder nur sehr eingeschränkt bedient werden. Im Flächennutzungsplan sind nördlich des bestehenden Gewerbegebiets Mühläcker zwei gewerbliche Erweiterungsflächen dargestellt, die durch einen dazwischenliegenden „Keil" aus planfestgestellten aber noch nicht realisierten Ausgleichsmaßnahmen getrennt sind. Eine erste Entwicklung wurde bereits durch die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans eingeleitet, um für einen bestehenden Gewerbebetrieb dringend benötigte Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die anhaltende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, insbesondere ortsansässiger Firmen, hat dazu geführt, dass für den Bereich westlich der bestehenden Isarstraße am 22.03.2018 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Mühläcker" (ca. 4,6 ha) gefasst wurde. Auch die frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB inkl. Scopingtermin wurde durchgeführt.

Während der Erschließungsplanung und insbesondere zur Planung der Regenrückhaltebecken zeigte sich, dass jeweils der Bau einer Rückhaltung in den im FNP dargestellten gewerblichen Erweiterungsflächen (westlich und östlich der Isarstraße) sowohl aus planerischer Sicht, als auch aus Kostengründen nicht realisiert werden kann. Aus erschließungstechnischen Gründen wurde die Konzeption eines kompakten und aus beiden Flächen zusammengelegten Gebietszuschnitts entwickelt. Diese bietet ebenfalls große städtebauliche und landschaftsräumliche Vorteile, da das Gebiet durch die Topografie in Richtung des nördlich gelegenen Siedlungsrands von Maubach kaschiert wird. In intensiven Vorabstimmungen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und der unteren Naturschutzbehörde konnte ein Herauslegen der planfestgestellten Ausgleichsmaßnahme an eine andere Stelle erreicht, sowie ein kompakterer und landschaftsräumlich besserer Gebietszuschnitt gesichert werden. Diese wesentliche Änderung macht eine erneute Aufstellung des Bebauungsplans „Mühläcker" (ca. 9,8 ha) notwendig.
Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Mühläcker-Norderweiterung" wurde bereits am 26.09.2024 vom Gemeinderat gefasst und das Verfahren damit eingeleitet.

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets und die Herstellung einer verkehrlichen Verbindung von Donaustraße und Isarstraße.

2. Städtebauliches Konzept

2.1. Städtebauliche Zielsetzung/ städtebauliches Konzept

Das bestehende Gewerbegebiet „Mühläcker" wurde ursprünglich als Gewerbegebiet konzipiert. Dementsprechend wurde planungsrechtlich ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Ein Defizit an verfügbaren gewerblichen Flächen und eine Vielzahl von Erweiterungsanträgen bestehender Firmen führten zur Aufstellung weiterer Bebauungspläne. Ziel dieser Pläne war dem Bedarf an gewerblichen Flächen nachzukommen. Mit der erneuten Aufstellung des Bebauungsplans „Mühläcker" (PB 10.13/8) erfolgt nun die konsequente Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets. Es sollen kleinere bis mittelgroße Gewerbegrundstücke für ortsansässige Betriebe und produzierendes Gewerbe bereitgestellt werden. Die Planung ist dabei so flexibel, dass bei Bedarf auch größere Grundstücke angeboten werden können. Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten wird eine wirtschaftlich sinnvolle Weiterentwicklung der Betriebe im Plangebiet ermöglicht.

2.2. Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept ist aus dem Bestand abgeleitet. Die bestehende Donaustraße wird hierzu verlängert, bis sie als Ringschluss auf die Isarstraße trifft. Der östliche Bereich wird über eine neue Ringstraße, die ebenfalls an die Isarstraße angebunden wird, erschlossen.
Die Verbindungsstraße nach Norden in Richtung Maubach, die Isarstraße, bildet dabei die zentrale Achse im Plangebiet und führt neben dem motorisierten Individualverkehr und den Busverkehr auch den Radverkehr. Eine Weiterführung der verkehrsrechtlichen Regelung der Isarstraße nach Norden in Richtung Maubach ist nur für den ÖPNV sowie den Radverkehr vorgesehen. Der Autoverkehr Verkehr wird auch zukünftig unterbunden.
Im südlichen Bereich, direkt an der Isarstraße, ist ein Regenrückhaltebecken geplant, das zur Entwässerung des gesamten Gebiets dient.

2.3. Grünkonzept

Am nördlichen Rand des Gewerbegebiets soll ein Grünstreifen verlaufen, der neben der Funktion als Ausgleichsfläche auch eine optische Eingrünung, sowie einen harmonischen Übergang in Richtung offener Landschaft darstellt. Zudem bildet der Grünstreifen auch den Abstand zur 220 kV-Leitung ab. Die Begrünung wird im weiteren Verfahren in diesem Bereich mit dem Leitungsträger abgestimmt, da unter der Leitung z. B. keine Bäume gepflanzt werden dürfen. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs zur B 14 ist ebenfalls ein schmaler Grünstreifen vorgesehen. Dieser dient zum einen der Eingrünung des Gebiets und zum anderen wird er während des Baus der B 14 als provisorische Umfahrung benötigt. Der Grünstreifen kann somit erst nach Fertigstellung und Rückbau des Provisoriums angelegt werden.
Entlang der mittleren Erschließungsachse (Isarstraße) werden die bestehenden Bäume (Baumreihe) erhalten und in Richtung Maubach am nördlichen Abschluss des Gewerbegebiets ergänzt. Sie bildet damit ein zentrales, gewachsenes Element im Zentrum des Gebietes.

Um das Gewerbegebiet wie in der Planzeichnung vorgesehen entwickeln zu können, war die Verlegung der Ausgleichsfläche, die für den Neubau der B 14 in der Planfeststellung vorgesehen war, erforderlich. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und durch Sicherung über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag wird die bisher im FNP dargestellte Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets in gleicher Wertigkeit ersetzt.

3. Inhalt des Bebauungsplans

Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans „Mühläcker“, Planbereich 10.13/8 sind:

- Ausweisung eines Gewerbegebiets
- Regelungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandel
- Festsetzung von Verkehrsflächen
- Erhalt von Baumstandorten
- Randeingrünung nach Norden und Osten
- Darstellung der Freileitung inkl. Schutzstreifen
- Bereiche, die von Bebauung freizuhalten sind
- Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens

4. Verfahren und weiteres Vorgehen

Die erneute Aufstellung des Bebauungsplans „Mühläcker“ erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss erfolgen die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Im Rahmen eines Anhörungstermins besteht die Möglichkeit, die mit diesem Bebauungsplan verbundenen Ziele und Zwecke eingehend zu erörtern und Anregungen zur Planung vorzubringen.

Parallel zur Ausarbeitung der Rechtsfassung des Bebauungsplans wird vom Büro Roosplan ein Umweltbericht erstellt, in dem die zu erwartenden naturschutzfachlichen Auswirkungen dargestellt und bewertet werden. Die Anregungen aus dem bereits erfolgten Scopingtermin (25.01.2018) fließen in die Ausarbeitung des Umweltberichts ein.
Außerdem wird im weiteren Verfahren ein Schallgutachten erstellt, um die Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe aufzuzeigen.

Anlagen:
Anlage 1 - Bebauungsplan Vorentwurf (Verkleinerung), 12.03.2025
Anlage 2 - städtebaulicher Entwurf (KE), 13.02.2025
Anlage 3 - Textliche Festsetzungen, 12.03.2025
Anlage 4 – Begründung, 12.03.2025
Anlage 5 – Umweltbericht, 06.03.2025
Anlage 6 - Artenschutzrechtliche Prüfung, 27.10.2022/06.03.2025
Anlage 7 – Baugrundgutachten, 31.10.2024