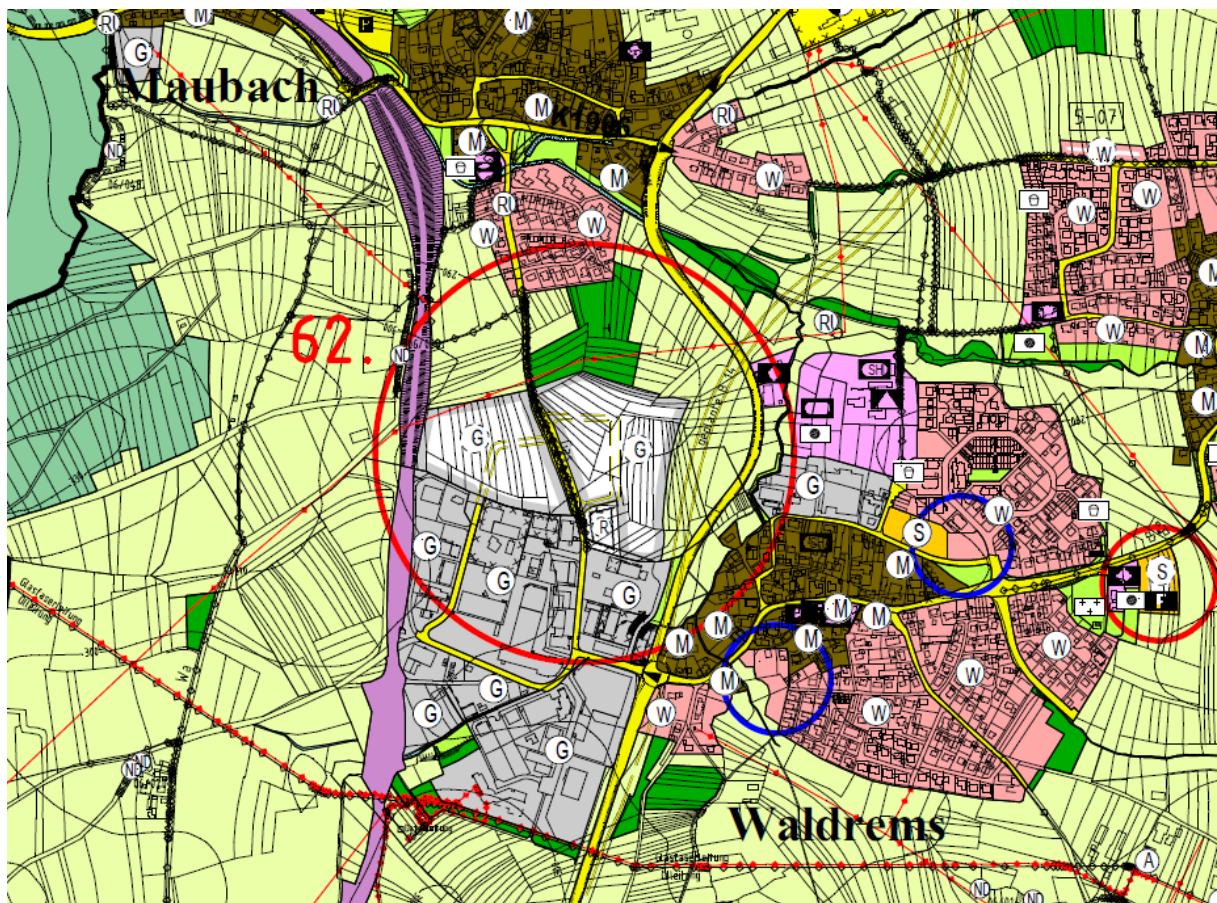


Begründung

zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes
der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang



Stadt Backnang - Ortsteil Maubach

Gewerbliche Baufläche
Fläche für Abwasser und Ausgleichsmaßnahmen
„Mühläcker-Norderweiterung“

Backnang, 23.08.2024/19.03.2025
Stadtplanungsamt

1. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund veränderter Ansprüche an Gewerbegrundstücke und aktueller Anfragen von Gewerbetreibenden hat sich gezeigt, dass eine ungebrochene Nachfrage nach Gewerbegrundstücken vor allem auch für kleine und mittlere Betriebe besteht. Hinzu kommen Erweiterungsabsichten einiger Betriebe im bereits bestehenden Gewerbegebiet Mühlacker in Waldrems. Im Zuge des Ausbaus der Bundesstraße 14 zwischen Waldrems und Backnang-Nord wird das Gebiet zudem künftig noch besser an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen, wodurch sich die Eignung des Standorts für eine Gewerbeflächenentwicklung weiter verbessert. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Backnang eine Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Norden.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rund 9,87 Hektar und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang teilweise bereits als zwei getrennte, geplante Gewerbebauflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Dazwischen liegen im aktuellen FNP noch Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nach § 5 Abs. 2a BauGB. Diese waren im Zuge des Ausbaus der B14 vom Regierungspräsidium Stuttgart (RPS) für Ersatzmaßnahmen vorgesehen. In Absprache mit dem Regierungspräsidium über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Stadt Backnang werden die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebiets in einer gleichen Wertigkeit hinsichtlich der Ökopunkte ersetzt.

Dadurch eröffnet sich für die Gewerbeflächenentwicklung die Möglichkeit einer zusammenhängenden städtebaulichen und landschaftlichen Konzeption. Dadurch kann das zukünftige Gewerbegebiet deutlich effizienter erschlossen werden und es ergeben sich flexiblere Zuschnitte für mögliche Baugrundstücke. Die mögliche gewerbliche Baufläche erhöht sich von derzeit rund 7,99 ha leicht auf rund 8,17 ha. Der veränderte Flächenzuschnitt macht ein FNP-Änderungsverfahren erforderlich. Dieses wird im Parallelverfahren mit der erforderlichen Aufstellung eines Bebauungsplans durchgeführt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<i>Rechtskräftiger FNP</i>	<i>FNP nach 62. Änderung</i>	<i>Fläche (ha)</i>
Gewerbe (geplant)	Landwirtschaft	1,27
Gewerbe (geplant)	Regenrückhaltebecken (geplant)	0,43
Gewerbe (geplant)	Verkehrsfläche	0,02
Landwirtschaft	Gewerbe (geplant)	0,19
Ausgleichsfläche	Gewerbe (geplant)	1,70

Ungenauigkeiten in der bisherigen Flächenbilanz hatten sich aus dem Zusammenwirken der verschiedenen Abgrenzungen des planfestgestellten Umgriffs für den Ausbau der B14, der geplanten Abgrenzung des Bebauungsplans und der im FNP dargestellten Flächen sowie deren Übertragung vom Koordinatensystem Gauß-Krüger in UTM sowie einer aktualisierten Vermessung ergeben.

2. Übergeordnete Planungen

Im rechtsverbindlichen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist das Plangebiet im mittleren Bereich wegen seiner Einstufung in die Stufe II der Flurbilanz als Vorbehaltsgebiet (VBG) für die Landwirtschaft dargestellt (Plansatz 3.2.2). Dem Ziel des Erhalts dieser landwirtschaftlich besonders geeigneten Bodenflächen ist im weiteren Verfahren bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Der westliche und östliche Teil des Plangebiets ist im Regionalplan als landwirtschaftliche bzw. sonstige Fläche ohne verbindliche regionalplanerische Festlegungen dargestellt. Die Ausweisung des Regionalplans folgt dem Flächenzuschnitt des rechtskräftigen FNP der vVG Backnang. Die Neuordnung des Flächenzuschnitts ist im weiteren Verfahren bei Bedarf mit dem Verband Region Stuttgart abzustimmen.

3. Städtebauliche und landschaftliche Konzeption

Die im bereits bestehenden Gewerbegebiet verlaufenden Straßen sollen in der Erweiterungsfläche weitergeführt werden und damit die einzelnen Grundstücke in Form zweier Ringe erschließen. Die bestehende Gemeindeverbindungsstraße zwischen dem Bestandsgebiet und Maubach (Isar- bzw. Bregenzer Straße) bildet dabei die zentrale Achse im Plangebiet. Sie bleibt in ihrer Trassenlage unverändert erhalten, wird jedoch innerhalb der geplanten Erweiterung entsprechend den Anforderungen an eine Gewerbegebietserschließungsstraße ausgebaut. Neben dem motorisierten Individualverkehr (Pkw und Lkw) werden hier auch weiterhin die Buslinie 361 sowie der Radverkehr geführt.

Im Zuge der vom Rems-Murr-Kreis beauftragten Machbarkeitsstudie für eine Radschnellverbindung (RSV) zwischen Backnang und Waiblingen ist zwischen Maubach und Waldrems ein Trassenkorridor als Vorzugsvariante festgelegt worden, der dem Verlauf der Gemeindeverbindungsstraße folgt. Die Anforderungen der RSV werden aktuell weiter konkretisiert und sind im weiteren Verfahren mit den städtebaulichen und erschließungstechnischen Anforderungen und Zielsetzungen abzustimmen.

Im Südosten des Änderungsbereichs grenzt unmittelbar die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühläcker“ (Planbereich 10.13/7) festgesetzte Wendeanlage der als Sackgasse endenden Lechstraße an. Diese Anlage ist bisher nicht baulich umgesetzt, durch die Flurstücksgrenzen aber vorbereitet. In Verbindung mit dem Ausbau der B14 besteht hinsichtlich der Lage und Dimensionierung dieser Wendeanlage wegen eines dort vorgesehenen Fluchttreppenhauses für den Tunnel Waldrems Anpassungsbedarf. Die Lechstraße ist für die verkehrliche Erschließung des Erweiterungsbereichs nicht erforderlich und deshalb nicht Gegenstand der FNP-Änderung.

Die städtebauliche Konzeption für den Bebauungsplan basiert auf der Vorgabe, die entlang der Gemeindeverbindungsstraße bestehende Baumreihe so weit wie möglich zu erhalten, da sie neben ihrem ökologischen und klimatischen Wert auch ein zentrales gestalterisches Element im geplanten Gebiet bilden kann.

Die Gebietserweiterung reicht im Norden bis knapp vor den Hochpunkt der Kuppenlage zwischen Maubach und dem Bestandsgebiet. Dies ergibt sich einerseits aus der dort verlaufenden Freileitung, von der ein dreißig Meter breiter Bauabstandskorridor freizuhalten ist. Andererseits kann so der nördliche Rand des künftigen Gewerbegebiets in Verbindung mit einem in der städtebaulichen Konzeption für den Bebauungsplan vorgesehenen breiten Grünstreifen in die landschaftliche Situation eingebettet werden. So ist es möglich, das Gebiet gegenüber der offenen Landschaft einzugrünen. Der Grünstreifen kann zudem eine Funktion als Ausgleichsfläche übernehmen.

Im Zuge der laufenden Neuaufstellung des Landschaftsplans wird der Ausweisung von Siedlungszäsuren eine hohe Bedeutung zukommen. Dies gilt auch für den Bereich zwischen dem Nordrand der geplanten Gewerbefläche und dem Südrand der Wohnbebauung von Maubach. Damit soll einerseits die landschaftsräumliche Ablesbarkeit der unterschiedlichen Siedlungsflächen erhalten und andererseits der wohnungsnaher Zugang zu Freiräumen sichergestellt werden. Diese Flächen sind somit dauerhaft für die landwirtschaftliche Produktion gesichert.

Die durch die Neukonzeption des Gewerbegebietes wegfallende geplante Ausgleichsfläche für den Ausbau der B14 wird in Absprache mit dem Regierungspräsidium über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Stadt Backnang außerhalb des Gebiets in einer gleichen Wertigkeit hinsichtlich der Ökopunkte ersetzt.

Für die Rückhaltung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers und die Pufferung des Abflusses im Hinblick auf die Starkregenvorsorge ist im Süden der geplanten Erweiterungsfläche an der Isarstraße ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, das der Entwässerung des gesamten Gebiets dient.

4. Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Umweltbericht dokumentiert. Die bezogen auf die Ebene der Flächennutzungsplanung relevanten Aussagen werden im Umweltbericht zum vorliegenden Verfahren dargestellt. Dies erfolgt zum Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB.

5. Bauleitplanung

Parallel zur vorbereiteten Bauleitplanung (FNP) wird nach § 8 Abs. 3 BauGB ein Bebauungsverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss hierfür wird für April 2025 angestrebt. In diesem Rahmen werden auch die gesetzlich geforderten Anbauabstände zur B14 sowohl bezogen auf die heutige, dann zur Kreisstraße umgestufte Trasse als auch die Ausbautrasse eingehalten. Die Stadt Backnang steht hierbei in ständiger Abstimmung mit dem Baureferat des Regierungspräsidiums Stuttgart sowie dem Straßenbauamt des Rems-Murr-Kreises.