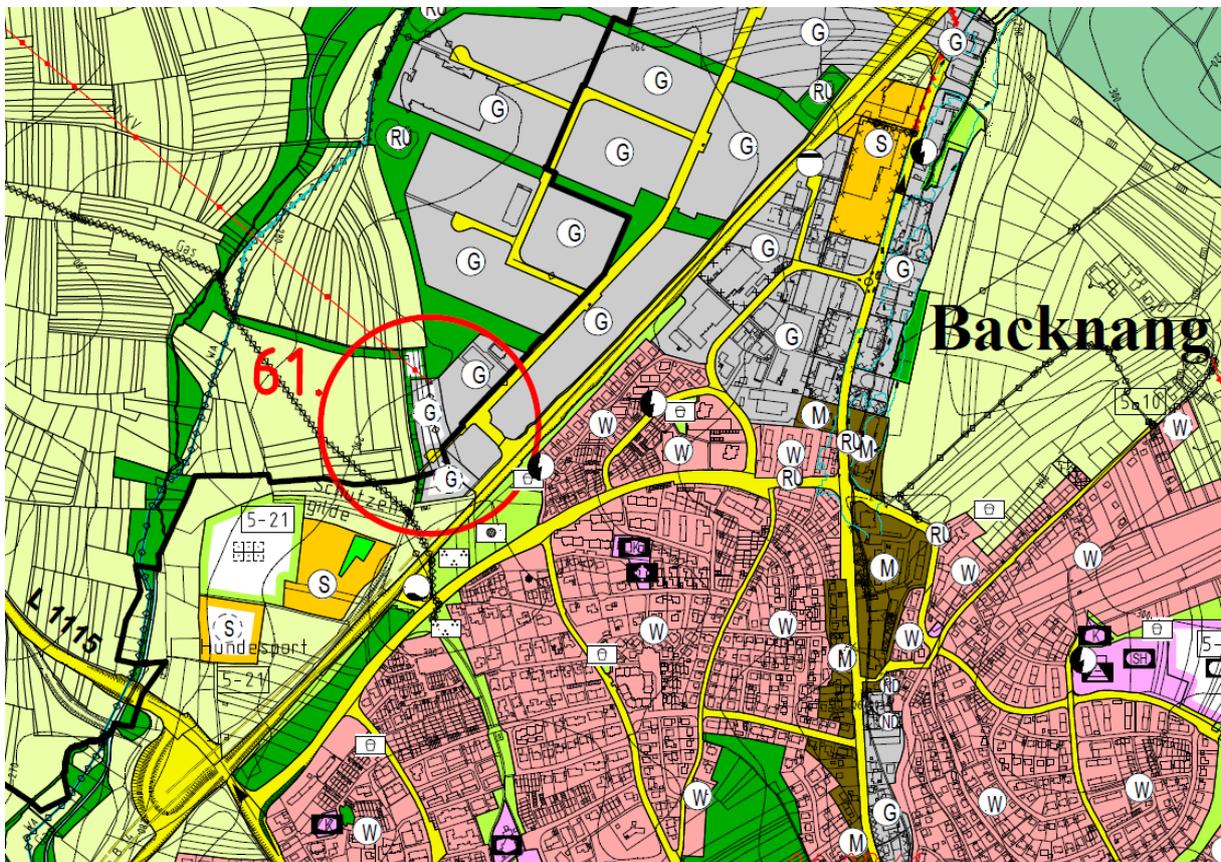


Begründung

zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes
der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang



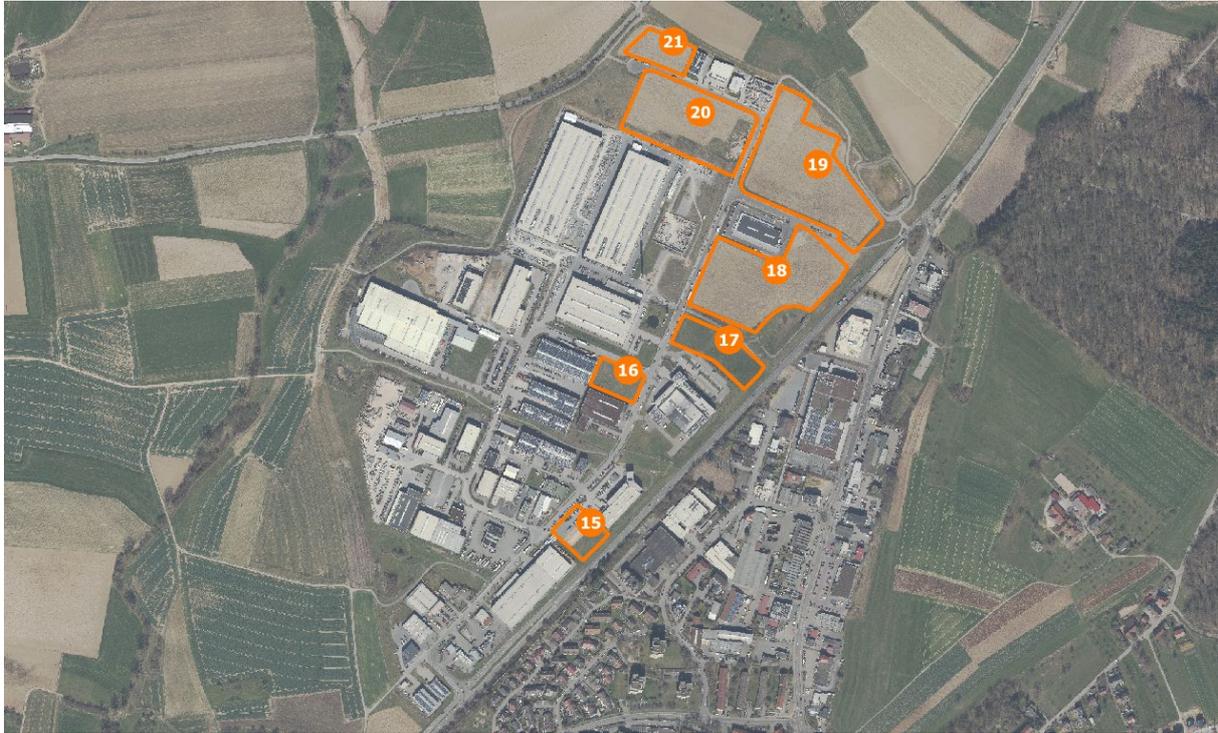
Backnang - Stadt Backnang und Strümpfelbach
Aspach - Großaspach

Gewerbliche Baufläche Erweiterung Lerchenäcker

Backnang, 06.08.2021; Änderung 12.01.2024
Stadtplanungsamt

1. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund veränderter Ansprüche an Gewerbestandstücke und aktueller Anfragen von Gewerbetreibenden hat sich gezeigt, dass eine ungebrochene Nachfrage nach Gewerbestandstücken besteht. Die Bauabschnitte 1 und 2 der Lerchenäcker sind komplett erschlossen, in großen Teilen entwickelt und restlos vermarktet.



Für die Flächen 15 und 16 liegen bereits Bauanträge vor. Die Fläche 17 ist in Privatbesitz und dient als Erweiterungsfläche für ein im Gebiet ansässiges Unternehmen. Für die Fläche 18 steht ein Bauantrag kurz bevor. Auf der westlichen Hälfte der Fläche 19 ist ein Handwerkerhof entstanden. Die verbleibende Fläche 19 wurde bereits vergeben bzw. optioniert.

Der östliche Teil der Fläche 19 ist aufgrund der Zufahrt, Topologie und exponierten Lage nicht für jede gewerbliche Nutzung geeignet. Es wird zurzeit mit Interessenten verhandelt und die Fläche ist reserviert.

An zwei unterschiedliche Gewerbetreibende wurde auch die Fläche 21 vergeben.

Aufgrund der hohen Nachfrage mittelständischer Unternehmen soll die Fläche 20 aufgeteilt werden. Ein Teilgrundstück wurde bereits verkauft, für die verbleibende Fläche wird derzeit mit mehreren Interessenten verhandelt.

Für die Ansiedlung weiterer Betriebe besteht in den Lerchenäckern deshalb aktuell keine Möglichkeit. Aus diesem Grund beabsichtigt der Zweckverband Industrie- und Gewerbegebiet Lerchenäcker eine Erweiterung in südwestlicher Richtung. Hier konnten angrenzende Flächen erworben werden, die in Verlängerung der Manfred-von-Ardenne-Allee eine angemessene Erweiterung und sinnvolle Arrondierung des bisherigen Verbandsgebiets um zwei weitere Bauflächen mit einer Gesamtfläche von rund 1,24 ha ermöglichen.

Beide Flächen sind bereits an ein renommiertes Zukunftstechnologieunternehmen vergeben, das sich bewusst für einen Standort am Nordrand der Region Stuttgart entschieden hat und an dieser städtebaulich prominenten Stelle am Gebietseingang eine Verbindung von hochwertiger Architektur mit landschaftlicher Einbindung in hoher Qualität anstrebt.

Im Stadtgebiet Backnang sind darüber hinaus im Flächennutzungsplan noch die beiden geplanten gewerblichen Bauflächen in Waldrems zwischen den Trassen der B 14 und der Murrbahn (5-18 mit 3,39 ha und 5-19 mit 4,60 ha) dargestellt. Diese nördliche Erweiterung des Gebiets „Mühläcker“ wird derzeit ebenfalls als gewerbliche Baufläche entwickelt (62. Änderung des FNP). Nach der Einigung mit dem Bund über den Neuzuschnitt der bisher als Keil zwischen den beiden Teilflächen liegenden planfestgestellten Ausgleichsmaßnahmen für den Ausbau der B 14 kann dort ein Gebietszuschnitt realisiert werden, der insbesondere Grundstücke für kleine und mittlere Betriebe ermöglicht.

Baulücken oder andere Innenentwicklungspotenziale, auf denen bereits Baurecht besteht, sind derzeit nicht vorhanden. Einzelne Baulücken oder untergenutzte Flächen in den Gewerbegebieten Lerchenäcker und Backnang Süd befinden sich in Privatbesitz und dienen als Reserveflächen für ansässige Betriebe. Sie sind deshalb nicht kurzfristig mobilisierbar.

2. Übergeordnete Planungen

Die Stadt Backnang ist im rechtsverbindlichen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart als Mittelzentrum in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart ausgewiesen und liegt in der Entwicklungsachse Stuttgart – Fellbach – Waiblingen – Backnang – Schwäbisch Hall. Der Bereich Lerchenäcker ist einschließlich der nördlichen Erweiterungen als Entwicklungsschwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen im Status eines Vorranggebiets (VRG) ausgewiesen.

Der unmittelbar westlich an die Lerchenäcker angrenzende Landschaftsraum und damit auch das Plangebiet ist im Regionalplan als Vorranggebiet Regionaler Grünzug gekennzeichnet (Plansatz 3.1.1). Hier hat der Freiraumschutz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraumes und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs Vorrang vor anderen Nutzungen. Regionalplanerisch liegt hier somit ein Konflikt zwischen der räumlich sinnvollen Erweiterung eines bestehenden Industrie- und Gewerbeschwerpunkts und dem Schutz des Freiraums vor weiterer Zersiedlung vor. Die Stadt Backnang schlägt vor, diesen Konflikt dadurch zu lösen, dass der regionale Grünzug an dieser Stelle abschließend und qualitativ ausgeformt werden soll. Der Verband Region Stuttgart hat der Erweiterungsfläche unter dieser Maßgabe zugestimmt. Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich.

Der südliche Bereich ist zusätzlich einem Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landschaftsentwicklung zugeordnet (Plansatz 3.2.4). Dieser Bereich ist besonders geeignet für Maßnahmen zur Förderung und Verbesserung von Landschaftsfunktionen. Das VBG stellt besondere Anforderungen an Aspekte der Biotop- und Landschaftsvernetzung die im Rahmen der Grünordnungsplanung berücksichtigt werden.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflur II. Die Vorrangflur II umfasst überwiegend landbauwürdige Böden mit einer geringen Hangneigung und Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig sind und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Durch die Planung

werden die Böden dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und können nicht mehr zur Erzeugung von Nahrungs-, Futtermittel oder nachhaltigen Rohstoffen dienen. Dieser Belang ist daher im Rahmen der Abwägung zum Bauleitplanverfahren besonders zu berücksichtigen. Das vorgesehene Plangebiet erweitert die bestehenden gewerblichen Bauflächen sinnvoll, da durch den direkten Anschluss an die Lerchenäcker die vorhandene Verkehrs- und Medieninfrastruktur genutzt werden kann. Somit wird neben einer kosteneffizienten Erschließung auch dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. In Bauland umgewandelt wird lediglich eine nur ca. 35 bis 50 Meter breite, landwirtschaftlich nicht optimal zu bewirtschaftende Restfläche zwischen dem Gewerbegebiet und einem auch vom Fuß- und Radverkehr stark frequentierten landwirtschaftlichen Weg, während die ebenfalls der Vorrangflur zugeordneten westlich angrenzenden Flächen durch die abschließende Ausformung des Regionalen Grünzugs dauerhaft für die landwirtschaftliche Produktion gesichert werden.

3. Städtebauliche und landschaftliche Konzeption

Durch die Arrondierung des bestehenden Entwicklungsschwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen können weitere Gewerbeflächen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Bestandsgebiet geschaffen werden.

Bei dem eine Gesamtfläche von rund 1,66 ha umfassenden Planbereich handelt es sich um eine Restfläche zwischen der Gewerbebebauung des 1. Bauabschnitts der Lerchenäcker und dem landwirtschaftlichen Weg, der auch für den Fuß- und Radverkehr eine wichtige Verbindung nach Aspach und in die Naherholungsgebiete darstellt.

Die Einbeziehung dieser Fläche ermöglicht eine zugleich ökonomisch sparsame sowie Flächen und Ressourcen schonende Erweiterung, da die vorhandene Verkehrs- und Medieninfrastruktur mit genutzt werden kann. Sie stellt deshalb eine raumplanerisch und wirtschaftlich sinnvolle Erweiterung des Gewerbegebiets dar.

Die auf den Empfehlungen des Umweltberichts basierenden gestalterischen Maßnahmen des Grünkonzepts umfassen insbesondere eine Randeingrünung des gesamten Gebiets mit Hecken, Wiesen und Hochstaudenfluren. Dadurch wird die Baufläche optisch zum Landschaftsraum hin abgeschirmt und die Landschaftsfunktionen werden im Sinne des Vorbehaltsgebiets für Landschaftsentwicklung dauerhaft gestärkt. Durch den Wechsel unterschiedlicher Grünstrukturen und Biotoptypen werden vielfältige Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung der Begrünung der Dachflächen werden zudem auch die entstehenden Baukörper besser in den Landschaftsraum eingebunden.

Der vor Ort anfallende Erdaushub wird zur Modellierung der Fläche genutzt. Auf den ausgewiesenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen westlich und nördlich der geplanten Bauflächen ist als Kompensation für den Verlust vorhandener Lebensräume u.a. ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen anzulegen.

Der geringfügige Eingriff in den Regionalen Grünzug wird aus den oben bereits erläuterten Gründen als vertretbar angesehen.

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, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Umweltbericht dokumentiert.

Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung liegt in der Fassung vom 02.01.2024 vor (Bearbeitung: Büro Roosplan) und basiert auf einem 2022 durchgeführten Scoping sowie einer darauf aufbauenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere weist in der Summe ein Defizit von 96.343 Ökopunkten (ÖP) auf. Diese negative Bilanz ist ausschließlich durch das Schutzgut Boden begründet (-96.564 ÖP), während sie beim Schutzgut Pflanzen und Tiere sogar leicht positiv ausfällt (+ 221 ÖP). Die Kompensation erfolgt schutzgutübergreifend durch externe Maßnahmen.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Auch die Flächen des landesweiten Biotopverbunds werden nicht tangiert.

Die Ergebnisdokumentationen aller Prüfungsschritte sind Bestandteil dieser Begründung.

5. Bauleitplanung

Der Aufstellungsbeschluss zur 61. Änderung des FNP wurde vom gemeinsamen Ausschuss der vVG Backnang am 21.10.2021 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde während der COVID-19-Pandemie in der Zeit vom 03.01.2022 bis 18.02.2022 durchgeführt. Der Abwägungsvorschlag des Stadtplanungsamts vom 14.03.2022 dokumentiert die eingegangenen Anregungen sowie den vorgesehenen Umgang mit ihnen im weiteren Planungsverfahren.

Parallel zur vorbereiteten Bauleitplanung (FNP) wird das Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) durchgeführt. Hierzu wurde am 02.12.2021 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Frühzeitige Beteiligung fand vom 21.12.2021 bis zum 04.02.2022 statt. Die Auslegung ist für den Zeitraum vor der Sommerpause 2024 vorgesehen.

Die Verzögerung hat sich insbesondere aus den erforderlichen Abstimmungen zur städtebaulich-architektonischen Konzeption des Unternehmens sowie daraus resultierenden Fragen der Erschließungsplanung ergeben. Zudem konnten auch Fragestellungen bezüglich der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich in den Naturhaushalt erst in der Folge abschließend geklärt werden.

Backnang, 12.01.2024

Stadtplanungsamt