BACKNANG BK

	Stadt Backnang **Sitzungsvorlage**	**Nr. 119/05**

Federführendes Amt	Stadtkämmerei		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	30.06.2005	öffentlich

Erweiterung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Innenstadt Backnang - Teil II"

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Backnang stimmt der als Anlage beigelegten Satzungsänderung zur Erweiterung der Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Backnang – Teil II“ zu.

Haushaltsrechtliche Deckung	**HHSt.:**	
Haushaltsansatz:	EUR	EUR
Haushaltsrest:	EUR	EUR
Verpflichtungsermächtigung für Ausgaben im folgenden Jahr:	EUR	EUR
Für Vergaben zur Verfügung:	EUR	EUR
Aufträge erteilt (einschl.vorst.Vergabe):	EUR	EUR
Noch freie Mittel/über bzw. außerplanmäßige Ausgaben:	EUR	EUR

Amtsleiter:	**Sichtvermerke:**					
	I	II	III	10	20	60
__02.06.2005_____ Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum					

Begründung:

1. Vorbemerkung

Zur Fortsetzung der Innenstadtsanierung hat der Gemeinderat am 17.07.2003 vier Teilflächen (Schwerpunkte 1-4) als Sanierungsgebiet beschlossen. Am 13.05.2004 wurde das Sanierungsgebiet um einen weiteren Schwerpunkt zwischen der Graben- und Uhlandstraße (rot umrandete Teilfläche) erweitert.
In der Zwischenzeit sind neue Erkenntnisse eingetreten, die es erforderlich machen, einen weiteren Teil, und zwar den „Elisenhof", Röntgenstraße 1-7 (Schwerpunkt 5), in ein förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet einzubeziehen.

2. Vorbereitende Untersuchungen

Zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen sind nach § 141 BauGB vorbereitende Untersuchungen vorgeschrieben. Da aber aufgrund der bisherigen Erhebungen und Gespräche hinreichende Beurteilungsunterlagen für die Erweiterung des Sanierungsgebiets vorliegen, kann von den Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 2 BauGB abgesehen werden.

3. Mängel und Maßnahmen

Das gesamte Gebäude Röntgenstraße 1 entspricht nicht den heutigen baulichen Anforderungen und Standards. Sowohl die Sanitäreinrichtungen, die Elektroinstallationen, als auch das Dach, die Fassade und die Fenster bedürfen einer Sanierung. Es liegen städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 BauGB vor.
Die Fa. Fuhrmann & Benignus GmbH aus Backnang, die das Gebäude mit Kaufvertrag vom 13.05.2005 erworben hat, möchte die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen durchführen.
Es ist geplant, das Gebäude umfassend zu sanieren, sieben Wohneinheiten zu schaffen und diese zu verkaufen.

4. Kosten

Die Maßnahmen verursachen für die Stadt Backnang keine Kosten, da die Fa. Fuhrmann & Benignus GmbH auf eine Zuwendung aus Städtebaufördermitteln verzichtet. Durch die Ausweisung als Sanierungsgebiet entstehen steuerliche Vorteile.

5. Lage/Historie/Beschreibung

Das in den Jahren1895/96 aus der Zeit des Jugendstils errichtete Gebäude liegt in der äußeren Aspacher Vorstadt, die ca. 200 m Luftlinie von der die Altstadt umfließenden Murrschleife entfernt ist. Damals wurde das Gebiet durch die Landwirtschaft und die Obstbaumwiesen geprägt.

1895 erwarb der aus Stuttgart stammende Dr. Alexander von Adelung, Sohn des russischen Adligen Nikolaus von Adelung das ca. 4000 qm große Grundsstück vom Gutsbesitzer Louis Pfitzenmaier. In den Jahren 1895/96 wurde das Wohn- und Ökonomiegebäude nach den Plänen von Architekt Karl Maisenbacher auf einer Baumwiese errichtet.

Im Größeweg/Ecke Röntgenstraße entstand ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Wirtschaftsteil in dem damals üblichen Landhausstil mit den Grundabmessungen von ca. 21 m x 11,5 m. Das stattliche Gebäude findet seinen oberen Abschluss in einem Krüppelwalm- bzw. Halbwalmdach. Die Gebäudeansicht zum Größeweg ist geprägt durch einen über die gesamte Dachhöhe gezogenen Zwerchgiebel mit aufwendigen Holzverzierungen. An der Stirnseite befindet sich ein Schmuckerker mit geschwungener Konsole und folgender Inschrift im Basisstein:
ESSE NON VIDERI – Sein nicht Schein. Rückseitig befindet sich auf einer Konsole eine Holzveranda.

Die Innenausstattung des Gebäudes ist geprägt von Originalbauteilen bei den Fliesenböden, den Wohnungseingangs- und Innentüren sowie den Einbauschränken und Stuckdecken. Zwei gewölbte Keller runden die historischen Überlieferungen ab.

Ebenso beeindruckend bei dieser Parzelle ist, dass das für innerstädtische Verhältnisse relativ große Gartengrundstück durch einen eindrucksvollen Baumbestand mit stattlichem Wuchs geprägt ist.

Besondere Beachtung verdient die heimatgeschichtliche Seite:
Der Vater von Alexander von Adelung, Nikolaus, war als Beschäftigter im russischen Königshaus mit der späteren Königin Olga nach Stuttgart gekommen. Das Anwesen nannte der Sohn nach seiner Ehefrau Elise Hess Elisenhof. Alexander von Adelung gründete noch den Vorläufer des heutigen Obst- und Gartenbauvereins, bevor er 1901 bereits aus Backnang wegzog. Später wurde das Haus als Lehrerseminar genutzt, dann kam es in den Besitz der evangelischen Kirche, die es 2005 an die Baugenossenschaft Backnang verkaufte.
Das Anwesen gilt als Pendant zum1888 durch den Lederfabrikanten Friedrich Häußer errichtete Hofgut „Auf dem Hagenbach“, das in unmittelbarer Nähe liegt.

6. Öffentliches Interesse

Auch wenn die gesetzlichen Schutzgründe im denkmalrechtlichen Sinne künstlerisch, wissenschaftlich oder heimatgeschichtlich nicht ausreichten, um das Gebäude unter Denkmalschutz zu stellen, so sind doch die historischen Überlieferungen und der ideelle Wert für die Stadtgeschichte von großer Bedeutung. Das Gebäude mit dem parkähnlichen Garten wird als erhaltenswert und ortsbildprägend eingestuft.

Darüber hinaus werden durch die geplante Sanierung des Gebäudes sieben Wohneinheiten geschaffen und ein brachliegendes Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt.

Die Erhaltung und Sanierung dient somit dem öffentlichen Interesse.

7. Verfahren

Bei der Erweiterung des Sanierungsgebiets handelt es sich um kein eigenständiges Sanierungsgebiet. Deshalb ist die Verfahrensart des Hauptgebietes „Innenstadt Backnang – Teil II“ zu übernehmen. Dieses wird nach dem Vereinfachten Verfahren durchgeführt. Damit sind die Anwendungen der Vorschriften des 3. Abschnitts §§ 152 – 156a BauGB ausgeschlossen.

Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen und tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Das Grundbuchamt ist zur Eintragung des Sanierungsvermerks zu benachrichtigen.
Das Regierungspräsidium Stuttgart erhält nachrichtlich die Satzung mit Bekanntmachungsnachweis und Karte des Erweiterungsgebietes.

Anlagen:

SATZUNGSÄNDERUNG ZUR

ERWEITERUNG DER SATZUNG ÜBER DIE

FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

"INNENSTADT – TEIL II"

Der Gemeinderat der Stadt Backnang hat aufgrund von § 142 Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I Seite 2141, berichtigt BGBl. 1998 I Seite 137) und § 4 Abs.1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. Seite 582, berichtigte Seite 698) in seiner Sitzung am 30.06.2005 folgende

Erweiterung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Innenstadt - Teil II" beschlossen.

§ 1 – Erweiterung des Sanierungsgebietes

In der Innenstadt Backnang werden die vier Sanierungsschwerpunkte, beschlossen am 17.07.2003, rechtskräftig seit 23.08.2003, erweitert um einen fünften Schwerpunkt "Grabenstraße" durch Beschluss vom 13.05.2004, erweitert um einen sechsten Schwerpunkt „Elisenhof“, Röntgenstraße 1-7 (Flst. 938/1 der Gemarkung Backnang) als Sanierungsgebiet "Innenstadt – Teil II" förmlich festgelegt. In diesem neuen Schwerpunkt liegen städtebauliche Missstände vor, die durch Sanierungsmaßnahmen beseitigt werden. Maßgebend ist der Lageplan der Landsiedlung vom 20.05.2005.
Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 - Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird nach dem "Vereinfachten Verfahren" durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB finden keine Anwendung.

§ 3 - Genehmigungspflichten

Die Vorschriften von § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4 - Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 143 Abs.1 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Heilung von Verfahrens- und Formfehlern sowie von Mängeln der Abwägung

Unbeachtlich sind nach § 215 Abs.1 BauGB

1. eine etwaige Verletzung von § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

2. Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Satzungen,

wenn sie nicht in allen Fällen der Nr.1 innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg oder von aufgrund der Gemeindeordnung erlassenen Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs.4 GemO in dem dort genannten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.

Die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder die Mängel der Abwägung sind schriftlich gegenüber der Stadt Backnang geltend zu machen.

Auf die Bestimmungen des § 144 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge) wird hingewiesen.

Die Satzung einschließlich Begründung sowie der Lageplan können ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung während der Dienstzeiten bei der Stadtkämmerei der Stadt Backnang, Im Biegel 13, 71522 Backnang, von jedermann eingesehen werden.

Auskünfte erteilt die Stadtkämmerei der Stadt Backnang unter Telefon 07191/894-335 oder die Landsiedlung Baden-Württemberg unter Telefon 0711/66 77-331.

Backnang, den

Bürgermeisteramt

Dr. Frank Nopper
Oberbürgermeister