



BACKNANG 

Die Murr-Metropole

SSP „Wilhelmstraße/Mühlstraße“

Vorbereitende Untersuchungen

Vorbereitende Untersuchungen

Auftraggeber:

Große Kreisstadt Backnang

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz-Elsas-Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2219

Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Projektleitung: Ernst Manogg

Stuttgart, den 09.02.2017

Inhalt

1	Vorbemerkung.....	1
2	Vertraulichkeit.....	1
3	Allgemeine Ziele der Sanierung.....	1
4	Aufgabenstellung der Vorbereitenden Untersuchungen	3
5	Das Untersuchungsgebiet	4
6	Ergebnisse der Haushaltsbefragung.....	4
6.1	Mitwirkungsbereitschaft.....	4
6.2	Wohnwert.....	5
6.3	Sanierungsziele und Schwerpunkte	6
6.4	Gebäudenutzung und Vermietung	7
6.5	Gebäudezustand	7
6.6	Geplante Erneuerungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.....	8
7	Anhörung der Träger öffentlicher Belange	10
8	Sozialstruktur	40
8.1	Staatsangehörigkeit.....	40
8.2	Bevölkerung in Altersgruppen.....	40
8.3	Analyse des Migrationshintergrundes.....	41
8.3.1	Migrationshintergrund.....	41
8.3.2	Art des Migrationshintergrundes.....	42
8.3.3	Personen mit Migrationshintergrund nach Altersklassen	42
8.4	Bewertung.....	43
9	Mängel und Konflikte	43
9.1	Räumliche strukturelle Missstände.....	44
9.1.1	Baulich strukturelle Mängel.....	44
9.1.2	Stadtgestalterische Mängel	44
9.1.3	Objektbezogene bauliche Mängel	45
9.2	Funktionale Mängel.....	46
9.3	Energetische Situation.....	47
10	Sanierungsziele	47
11	Integriertes Handlungs- oder Entwicklungskonzept.....	49
11.1	Räumliches Entwicklungskonzept.....	49
11.1.1	Stadtquartier der kurzen Wege	49
11.1.2	Innovationsquartier westliche Wilhelmstraße.....	49
11.1.3	Wohnen an der Murr Schleife/Mühlstraße	49
11.1.4	Entwicklungsbereich Fabrikstraße.....	50
12.2	Maßnahmen.....	50
12.2.1	Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäude-/ Stadtstruktur sind insbesondere:	50
12.2.2	Maßnahmen zur Verbesserung des Straßenraums und der Erschließung sind insbesondere:.....	50
12.2.3	Maßnahmen zur Energieeinsparung und Klimaschutz	50

12.2.4 Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung.....	51
12.3 Einsparung von Neubauland durch Innenentwicklung	51
12.4 Organisation und Steuerung	52
13 Gebietsabgrenzung	53
14 Art und Wahl des Verfahrens.....	54
14.1 Vergleich der unterschiedlichen Rechtsinstrumente im Förderprogramm „Soziale Stadt“	54
14.2 Umfassendes Sanierungsverfahren (§§ 152 ff. BauGB)	55
14.3 Vereinfachtes Sanierungsverfahren (§§ 142 Absatz 4 BauGB).....	56
14.4 Verfahren als Maßnahme der „Sozialen Stadt“ nach § 171 e BauGB.....	57
14.5 Vorschlag für das zu wählende Verfahren.....	58
15 Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	58
16 Schlussbemerkung	61

Anhang

Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet	62
Abgrenzungsplan des förmlich festgelegten Erneuerungsgebiet nach § 171 e BauGB..	63
Plan Städtebauliche Missstände	64
Plan Neuordnungskonzept.....	65

1 Vorbemerkung

Zur Behebung der städtebaulichen und strukturellen Mängel und Missstände bemüht sich die Große Kreisstadt Backnang seit Jahren, den Stadtkern nachhaltig zu entwickeln und zu stärken. Die Stadt führt bereits seit vielen Jahren erfolgreich städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durch. Als weiteres städtebauliches Problemgebiet hat sich der Bereich „Wilhelmstraße/Mühlstraße“ herauskristallisiert.

Die Stadt beauftragte 2014 die Kommunalentwicklung (KE) mit der Ausarbeitung eines Aufnahmeantrags in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung. Im Programmjahr 2016 wurde die Sanierungsmaßnahme dann in das Programm Soziale Stadt (SSP) aufgenommen. Grundlage des Antrags war das gesamtstädtische- und integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept vom Büro Wick+Partner aus Stuttgart. Dieser umfangreiche Bericht mit Planunterlagen vom 21.09.2015 bildet die Grundlage für die Sanierungsdurchführung. Der vorliegende VU-Bericht beinhaltet notwendige Ergänzungen und Aktualisierungen vor allem zum Thema der Haushaltsbefragungen. Einzelergebnisse, die für das Verständnis wichtig sind, werden nochmals aufgeführt und in diesen Bericht eingebunden.

2 Vertraulichkeit

Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind die Erhebungen, die bei den Eigentümern und Pächtern getätigt werden, streng vertraulich zu behandeln.

1

Die Mitarbeiter der KE sind zur Geheimhaltung aller ihnen bekannt gewordenen Daten verpflichtet.

Die im Zusammenhang mit den Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB gewonnenen personen- und haushaltsbezogenen Daten werden deshalb in diesem Bericht, als auch im Zuge der weiteren Planungen nur in aggregierter Form in Gestalt von statistischen Aussagen verwendet.

3 Allgemeine Ziele der Sanierung

Sanierungsmaßnahmen sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, die aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) von den Kommunen vorbereitet und durchgeführt werden.

Nach § 136 Abs. 2 BauGB werden Sanierungsmaßnahmen definiert als Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Die städtebauliche Erneuerung von Maßnahmen nach dem Programm „Soziale Stadt“ ist neben den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 – 164b BauGB) im § 171e BauGB „Maßnahmen der sozialen Stadt“ geregelt.

Zum allgemeinen Verständnis werden die Absätze (1) – (5) aufgeführt:
„§ 171e Maßnahmen der Sozialen Stadt.

(1) Städtebauliche Maßnahmen der Sozialen Stadt in Stadt- und Ortsteilen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, können auch anstelle von oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch nach den Vorschriften dieses Teils durchgeführt werden.

(2) ¹ Städtebauliche Maßnahmen der Sozialen Stadt sind Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligten Ortsteilen oder anderen Teilen des Gemeindegebiets, in denen ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht. ² Soziale Missstände liegen insbesondere vor, wenn ein Gebiet auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situationen der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt ist. ³ Ein besonderer Entwicklungsbedarf liegt insbesondere vor, wenn es sich um benachteiligte innerstädtische oder innenstadtnahe gelegene Gebiete oder verdichtete Wohn- und Mischgebiete handelt, in denen es einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen bedarf.

(3) ¹ Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem die Maßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss fest. ² Es ist in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.

(4) ¹ Grundlage für den Beschluss nach Absatz 3 ist ein von der Gemeinde unter Beteiligung der Betroffenen (§ 137) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139) aufzustellendes Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen schriftlich darzustellen sind. ² Das Entwicklungskonzept soll insbesondere Maßnahmen enthalten, die der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen.

(5) ¹ Bei der Erstellung des Entwicklungskonzeptes und bei seiner Umsetzung sollen die Beteiligten in geeigneter Form einbezogen und zur Mitwirkung angeregt werden. ² Die Gemeinde soll die Beteiligten im Rahmen des Möglichen fortlaufend beraten und unterstützen. ³ Dazu kann im Zusammenwirken von Gemeinden und Beteiligten eine Koordinierungsstelle eingerichtet werden.

⁴ Soweit erforderlich, soll die Gemeinde zur Verwirklichung und zur Förderung der mit dem Entwicklungskonzept verfolgten Ziele sowie zur Übernahme von Kosten mit den Eigentümern und sonstigen Maßnahmenträgern städtebauliche Verträge schließen.“

Das Programm Soziale Stadt ist im Rahmen der Städtebauförderung ein essenzieller Bestandteil der Stadtentwicklung des Bundes. Das seit ca. 15 Jahren installierte und mehr als 650 Wohnquartiere umfassende Städtebauförderungsprogramm zeigt in vielen Stadtteilen positive Wirkungen in den Handlungsfeldern

- Aufwertung der Wohn(ungs)-qualität, des Wohnumfelds und des öffentlichen Raumes,
- Verbesserung der sozialkulturellen Infrastrukturen und Quartierszentren,
- Stärkung des Zusammenlebens und der Integration im Stadtteil,
- Beteiligung, Eigeninitiative und Qualifizierung der Quartiersbewohnerinnen und –bewohner sowie

- Vernetzung vor Ort und Kooperationen mit anderen Politikbereichen, Wohlfahrtsverbänden, Kirchen und zivilgesellschaftlichen Akteuren.

Quelle: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

4 Aufgabenstellung der Vorbereitenden Untersuchungen

Die Vorbereitung und Durchführung einer „Soziale Stadt“ Maßnahme ist auf Grund der kommunalen Planungshoheit Aufgabe der Gemeinde. Die Gemeinde entscheidet je nach Erfordernis im Gebiet, ob eine „Soziale Stadt“ Maßnahme, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme oder eine Kombination aus diesen beiden Instrumenten durchgeführt werden soll. Die Entscheidung für die Wahl des Verfahrens ergibt sich aus den Ergebnissen der vorbereitenden Planungen, in denen alle notwendigen baulichen, städtebaulichen, sozialen, ökonomischen, ökologischen und sonstigen Grundlagen ermittelt werden. Aus diesen Planungen ergibt sich auch der Umfang des Gebiets, in dem die Maßnahme durchgeführt werden soll.

Bevor ein Erneuerungsgebiet durch Gemeinderatsbeschluss förmlich festgelegt werden kann, sind nach § 141 Abs. 1 BauGB Vorbereitende Untersuchungen vorgeschrieben. Dadurch sollen Erkenntnisse und Grundlagen gewonnen werden, um beurteilen zu können, ob städtebauliche Missstände vorliegen, die durch geeignete städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen behoben werden können. Auch die Abgrenzung des künftigen Erneuerungsgebietes kann so erfolgen.

3

Ziel dieser Untersuchungen ist es, u. a. durch eine Befragung der Eigentümer im Untersuchungsgebiet und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen, die dem Gemeinderat Entscheidungen darüber ermöglichen

- ob die vorhandenen städtebaulichen Mängel die Durchführung einer Sanierung erfordern,
- wie die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge aussehen,
- ob ausreichende Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen gegeben ist,
- ob sich wegen der beabsichtigten Sanierung nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im sozialen wie im wirtschaftlichen Bereich ergeben (§ 141 Abs. 1 BauGB) und wenn ja, welche,
- wie die Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbessert werden können,
- wie sozial stabile Bewohnerstrukturen erhalten bzw. geschaffen werden können,
- wie die allgemeinen Ziele und Maßnahmen für eine erfolgreiche Erneuerung aussehen müssen,
- wie das Gebiet sinnvoll abgegrenzt werden soll,
- mit welchem Kostenaufwand zu rechnen ist und wie die Finanzierung erfolgt.

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und der Aktualisierung und Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde die KE beauftragt.

5 Das Untersuchungsgebiet

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.04.2016 die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen beschlossen und das Untersuchungsgebiet abgegrenzt. Das Untersuchungsgebiet hat eine Fläche von ca. 11 ha.

Das Untersuchungsgebiet „Wilhelmstraße/Mühlstraße“ liegt westlich der Kernstadt und erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Wilhelmstraße, Mühlstraße und Fabrikstraße (vgl. Abgrenzungsplan). Das Untersuchungsgebiet in zentraler Stadtlage westlich der Innenstadt befindet sich im Nutzungsumbruch: ursprüngliche gewerbliche Nutzungen sind aufgegeben, einerseits bestehen teilweise Gebäudeleerstände beziehungsweise Grundstücksbrachflächen, teilweise haben sich Zwischennutzungen angesiedelt und umliegender Parkierungsdruck wird flächenintensiv auf ungenutzten Grundstücksteilen befriedigt. Andererseits findet in einer alten Gewerbehalle das Technikmuseum in der Stadt Backnang einen neuen Standort und initiiert neben weiteren Ansässigen der Kreativbranche einen Quartierswandel.

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind nach erstem Augenschein bereits erhebliche funktionale und gestalterische Defizite erkennbar, die einer Entwicklung zu einem zeitgemäßen Stadtquartier entgegenstehen und die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme rechtfertigen. Im Rahmen der Untersuchung ist daher zu prüfen, welche Maßnahmen erforderlich sind um die Qualität und Funktionalität des Quartiers zu verbessern. Dabei werden städtebauliche, denkmalpflegerische, baukulturelle, wohnungs- und gewerbewirtschaftliche sowie soziale Aspekte berücksichtigt und in einem gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) dargestellt. Zudem wird der Untersuchungsbereich in das gesamtstädtische Entwicklungskonzept (GEK) eingebunden. Wichtig ist bei der Ausarbeitung des Entwicklungskonzeptes eine umfassende Bürgerbeteiligung.

4

6 Ergebnisse der Haushaltsbefragung

Zum Auftakt wurde am 10.10.2016 eine Infoveranstaltung durchgeführt. Die Bewohner wurden über mögliche Sanierungsmaßnahmen ausführlich informiert. Von der Möglichkeit Anregungen vorzubringen wurde auch Gebrauch gemacht. Anschließend wurden alle Grundstückseigentümer schriftlich über die geplante städtebauliche Erneuerung und deren Fördermöglichkeiten informiert. Beigefügt war ein Fragebogen -teilweise mehrsprachig-, in dem die Eigentümer ihre Absichten und Vorstellungen angeben konnten. Parallel dazu wurden gezielt einige Eigentümergespräche geführt, um die Sanierung schnell voranzubringen. Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt:

6.1 Mitwirkungsbereitschaft

Insgesamt hat die Stadt 55 Fragebogen an die Eigentümer der Grundstücke im Sanierungsgebiet verteilt. 23 Fragebögen, das sind 42 %, wurden zurückgegeben.

Dabei haben 8 Eigentümer signalisiert, dass sie für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereit sind. 5 Eigentümer haben mit „vielleicht“ geantwortet und 3 Eigentümer haben sich zu diesem

Punkt nicht geäußert. Insgesamt haben 14 Eigentümer konkrete Baumaßnahmen angegeben, die durchgeführt werden sollen.

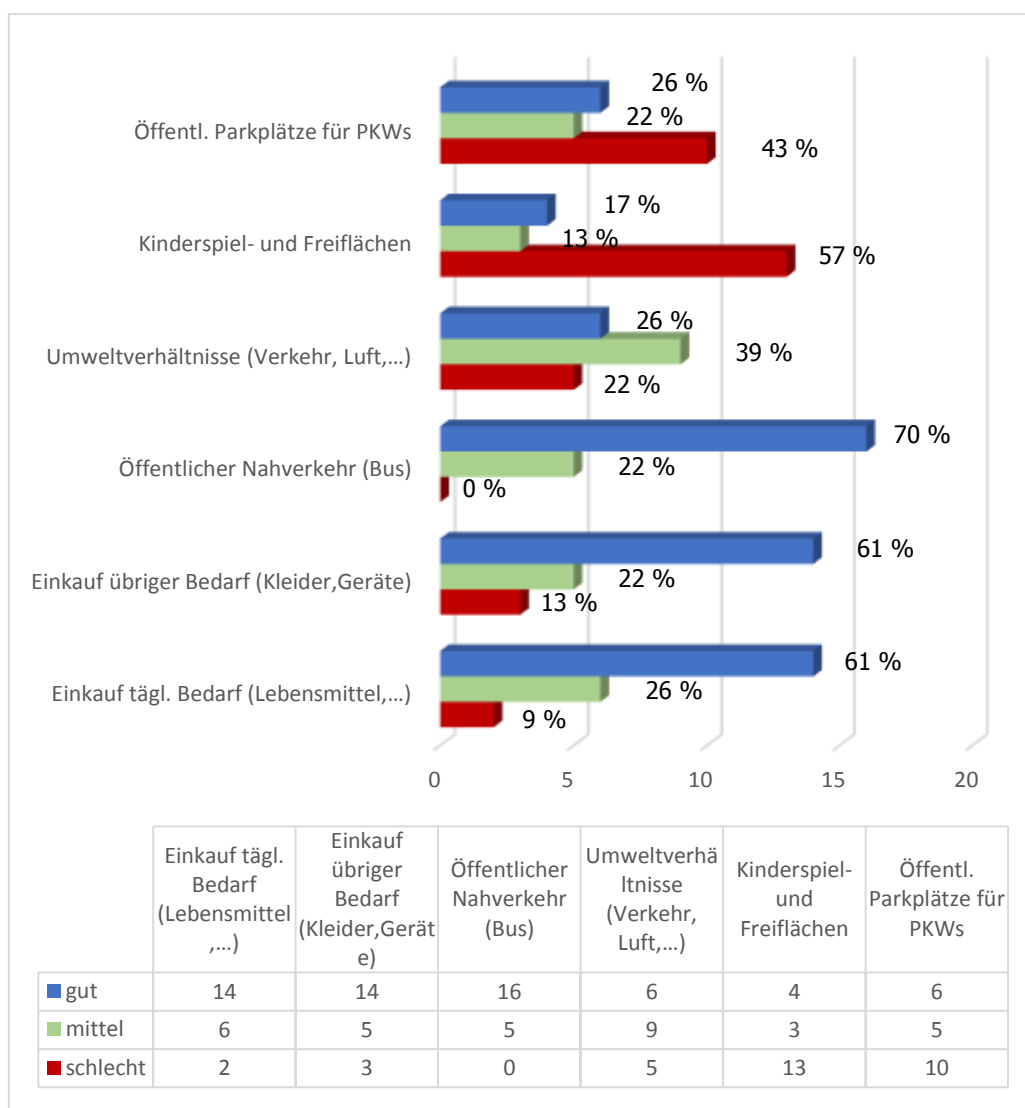
Es muss das Ziel sein, möglichst viele der Sanierungsmaßnahmen auch tatsächlich umzusetzen. Die Erfahrungen der KE und die bisher geführten Gespräche zeigen, dass vermutlich die Mitwirkungsbereitschaft tatsächlich geringer ist, u. a. weil die Fördervoraussetzungen nicht erfüllt sind oder die Finanzierung nicht sichergestellt werden kann.

6.2 Wohnwert

12 Befragte gaben an, gerne in dem Gebiet zu leben. Hervorgehoben wird die Nähe zur Stadtmitte. Die größten Defizite werden gesehen bei den Kinderspiel- und Freiflächen sowie je nach Standort auch bei den öffentlichen Parkplätzen für PKWs. „Durchschnittlich“ werden die Umweltverhältnisse und das Wohnumfeld eingeschätzt. Die Gemengelage zwischen Wohnen und Arbeiten wird hier teilweise kritisiert.

Positiv werden der Öffentliche Nahverkehr sowie die Einkaufsmöglichkeiten beurteilt.

Details siehe folgende Tabelle:



6.3 Sanierungsziele und Schwerpunkte

Die vielfältigen Anregungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Modernisierung und Instandsetzung der Wohngebäude
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
- Schaffung von attraktiven Frei- und Spielflächen
- Verbesserung der Parksituation
- Verbesserung Hochwasserschutz
- Verkehrsberuhigung z. B. Tempo 30 Zone Wilhelmstraße
- Neugestaltung der Straßenbereiche
- Lösung, Konflikt Wohnen – Produktion
- Weiterentwicklung der Gewerbeflächen.

Diese Anregungen wurden auch in der Informationsveranstaltung vorgebracht. Teilweise werden hier auch Interessengegensätze offenbart, z. B. ruhiges Wohnumfeld und Produktion. Die relativ geringe

Anzahl der Antworten ist auch nicht repräsentativ. Sie geben aber durchaus Hinweise auf die Sanierungsschwerpunkte und decken sich weitgehend mit den Antragsgrundlagen.

6.4 Gebäudenutzung und Vermietung

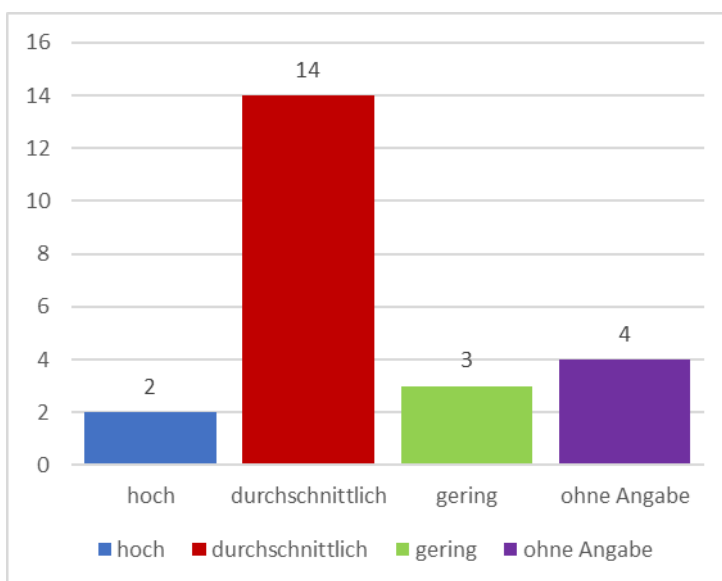
Die Gebäude im Untersuchungsgebiet dienen dem Wohnen und dem Gewerbe. Insgesamt 50 Wohngebäude konnten lokalisiert werden. 4 Gebäude stehen leer.

Zum Teil werden die Gebäude eigengenutzt, zum Teil auch vermietet.

6.5 Gebäudezustand

Das Baualter ist ziemlich unterschiedlich und reicht von 1848 bis 2000. Umbau- und Sanierungsarbeiten wurden teilweise durchgeführt.

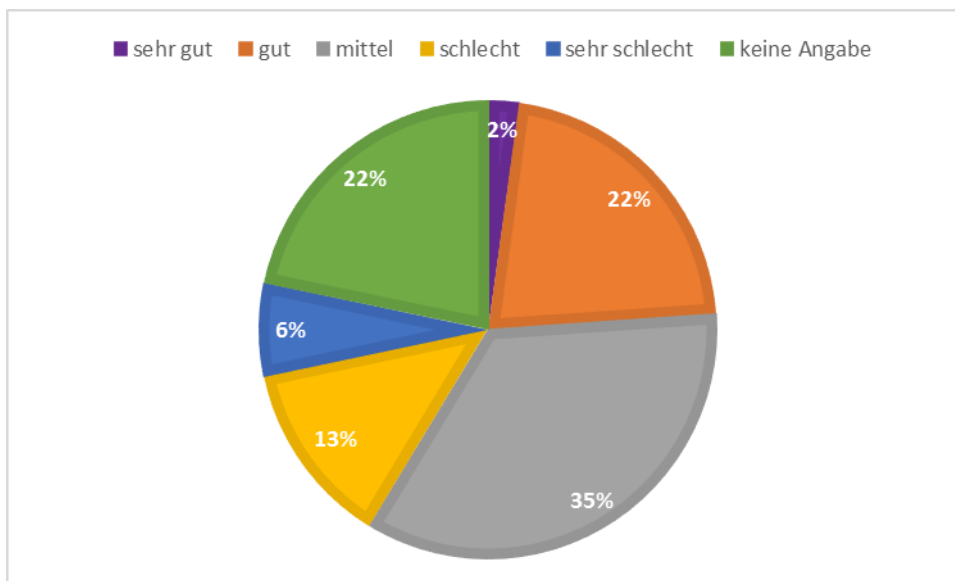
Der Wohnwert wird von 61 % der Eigentümer als „durchschnittlich“ bewertet, d. h. es besteht durchaus Verbesserungsbedarf.



Am häufigsten werden folgende Mängel benannt:

- veraltete Heizungssysteme
- erneuerungsbedürftige Fassade
- schlechte Dämmung und Energieeffizienz
- veraltete Fenster
- schadhaftes Dach.

Die Befragten schätzen den Zustand ihres Gebäudes selbst wie folgt ein:

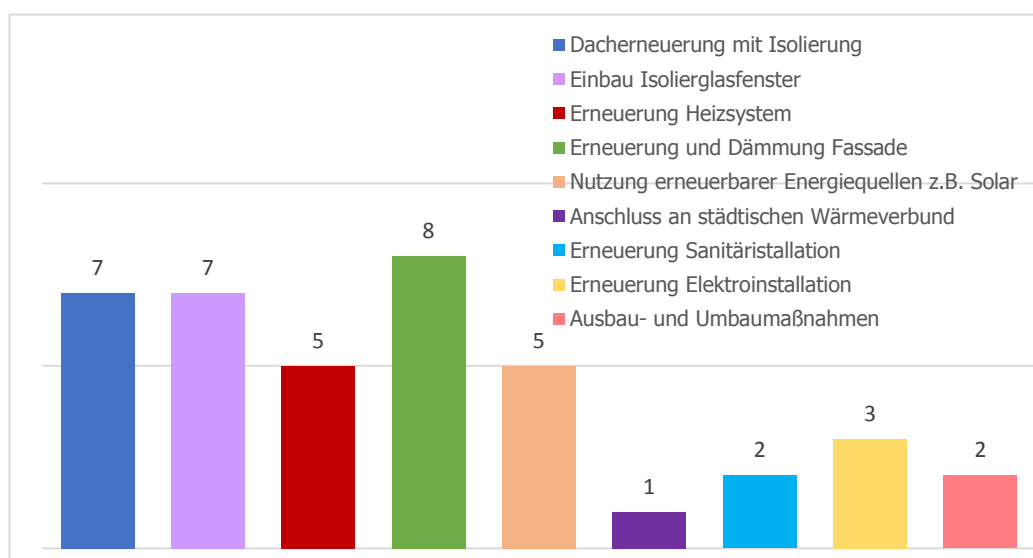


Das Büro WICK + PARTNER hat bei der Bestandsaufnahme 2015 den Gebäudezustand deutlich schlechter bewertet. Hier wurden bei über 80 % der Gebäude teils erhebliche bauliche Mängel durch Inaugenscheinnahme von außen diagnostiziert. Erfahrungsgemäß werden bauliche Mängel dann geringer eingeschätzt, wenn die Sanierung die eigenen finanziellen Möglichkeiten überfordert. Auch dürften im Bereich der Energieeffizienz vorhandene Mängel vielfach nicht erkannt worden sein.

8

6.6 Geplante Erneuerungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Hier wurden folgende Maßnahmen angesprochen:



Die Art der baulichen Mängel unterliegt einem breiten Spektrum.

Hauptsächlich wird die Dacherneuerung mit Isolierung, der Einbau von Isolierglasfenstern und die Erneuerung und Dämmung der Fassade geplant. Auch die Nutzung erneuerbarer Energiequellen spielt hierbei eine Rolle.

Die aufgeführten Mängel sind typisch für viele städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen. Sofern die Mängel umfassend beseitigt werden, sind die Kosten förderfähig.

Geplante Nutzungsänderung bzw. Grundstücksverkauf:

7 Eigentümer geben an, sich eine Veräußerung vorstellen zu können und 2 Eigentümer ziehen eine Nutzungsänderung in Betracht.

Beratungstermin:

Aktuell wünschen 9 Eigentümer ein Beratungsgespräch.

Hier muss sicherlich auch während der Durchführung auf das **unverbindliche Beratungsangebot** hingewiesen werden. Ohne den Abschluss eines Sanierungsvertrages ist eine Sanierungsförderung nicht möglich.

Der Gemeinderat hat zwischenzeitlich die Fördermodalitäten festgelegt (vgl. Anlage).

7 Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Nach § 139 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB ist den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet u.U. von der Sanierung tangiert wird, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Nachdem der Gemeinderat die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB beschlossen hatte, wurden mit Schreiben vom 23.05.2016 die Träger öffentlicher Belange von der KE im Auftrag der Stadt aufgefordert ihre Stellungnahme zur geplanten Sanierung „Wilhelmstraße/Mühlstraße“ abzugeben. Als Anhang wurde ein Plan mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes beigelegt.

Die Auswertung und Abwägung kann beigelegter Zusammenfassung entnommen werden.

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
1. Unitymedia BW GmbH	04.05.2016	X	Gegen die oben genannte Planung werden keine Einwände erhoben. Es wird darauf hingewiesen, dass vor Baubeginn aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern sind. Kostenlose Planauskunft der Unitymedia GmbH ist im Internet auf der Seite https://www.unitymedia.de/geschaeftskunden/service/planauskunft/ verfügbar. Zusätzlich ist der Fax Abruf über die Nummer 0900/ 111 1140 (10 EUR/Abruf) möglich. Bei Rückfragen ist immer die Vorgangsnummer: 186628 anzugeben.
2. Große Kreisstadt Backnang	15.06.2016	X	<u>Amt für Familie, Jugend und Soziales</u> Momentan sind keine Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen geplant. In den laufenden Bedarfsplanungen ist das Sanierungsgebiet im vorschulischen und schulischen Bereich nicht berücksichtigt. Es wird darauf verwiesen, dass im Falle

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			einer Nachverdichtung mit zusätzlichen Wohnungen, anhand der vorliegenden Planungen ggf. Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen geprüft werden. Es wird um Informationen über die weiteren Planungen im Sanierungsgebiet gebeten. Außerdem sollen die Belange von Migranten/-innen, der jungen Menschen und der Senioren/-innen im Sanierungsgebiet durch Einbindung der entsprechenden Vertreter im Gemeinderat einbezogen werden. <u>Verkehrsbehörde</u> Es wird darauf hingewiesen, dass falls im Zuge der geplanten Maßnahmen Parkplätze wegfallen, diese an anderer Stelle zusätzlich geschaffen werden müssten, da im Gebiet Wilhelmstraße/Mühlstraße ein hoher Parkdruck herrscht. Das in der Gerberstraße vorhandene Parkhaus und die Anordnung des „Bewohnerparkens“ gleichen den Stellplatzmangel nicht aus. Zudem ist bei den Maßnahmen zu berücksichtigen, dass im Sanierungsgebiet Busverkehr stattfindet. Die Buslinien 363, 364, 367 und 467 führen durch die Wilhelmstraße (s. Anlage). Eine weitere Entschleunigung des Busverkehrs im Rahmen der Erneuerungsmaßnahmen ist unbedingt zu vermeiden, da die Taktzeiten im Busverkehr äußerst knapp berechnet sind.

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			<u>Stadtbauamt</u> Zum jetzigen Zeitpunkt sind folgende Maßnahmen im Bereich des Erneuerungsgebietes vorgesehen: • Im Bereich der ehemaligen Fertigmacherei der Firma Kälble an der Mühlstraße plant die Städtische Wohnbau GmbH die Neuerstellung von Wohngebäuden. • Die Mühlstraße soll zwischen der Schöntaler Straße und der Fabrikstraße ausgebaut, bzw. erneuert werden. • Die Wilhelmstraße soll auf der gesamten Länge neugestaltet werden. • Die Gerberstraße soll zwischen der Aspacher Straße und der Wilhelmstraße neugestaltet werden. Dies betrifft auch den Knotenpunkt der Wilhelmstraße mit der Gerberstraße. • Der Kreisverkehr sowie der gesamte Knotenpunktbereich Aspacher Straße/Talstraße/Gerberstraße wird im Zuge der Baumaßnahmen für den örtlichen Hochwasserschutz neugestaltet. • Die Karlstraße soll auf der gesamten Länge neugestaltet werden.
3. Stadtentwässerung Backnang (SEB)	23.05.2016	X	Es kann momentan keine detaillierte Rückmeldung über die Sanierungsmaßnahmen der Stadtentwässerung Backnang im Erneuerungsgebiet gegeben werden. Voraussichtlich wird die Stadtentwässerung 2018/2019 in der Fabrikstraße, vom Gebäude Fabrikstraße 4 bis zum Gebäude Fabrikstraße 86, einen neuen Schmutzwassersammler in offener Bauweise herstellen, sowie den bestehenden Schmutzwassersammler in geschlossener

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			Bauweise sanieren. Des Weiteren soll voraussichtlich der Mischwasserkanal in der Karlstraße im Jahr 2018 teilweise erneuert werden. In weiteren Bereichen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme befindet sich die bestehende Kanalisation teilweise in einem schadhaf-ten und/oder hydraulisch überlasteten Zustand. Abhängig von beabsichtigten Straßenbaumaßnahmen des Stadtbauamt Backnang wird die Stadtentwässerung Backnang entsprechende Sanierungsmaßnahmen an der bestehenden Kanali-sation durchführen. Das SBA Backnang steht mit der Stadtentwässerung Backnang in direktem Kontakt. Somit werden Maßnahmen abgestimmt und koordiniert.
4. Handwerks-kammer Region Stuttgart	04.05.2016	X	Die von der HWK wahrzunehmenden öffentlichen Belange sind durch die ge-plante städtebauliche Sanierungsmaß-nahme nicht berührt. Es wird jedoch darum gebeten, die HWK am weiteren Verfahren zu beteiligen.
5. Bezirkskammer Rems-Murr der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart	11.05.2016	X	Seitens der IHK Region Stuttgart gibt es keine Sanierungsabsichten oder bereits eingeleiteten Maßnahmen, die für die Sanierung in der umgrenzten Raum-schaft von Bedeutung sein könnten. Da die von der IHK wahrzunehmenden Inte-ressen unmittelbar betroffen sind, wird um Beteiligung am weiteren Verfahren gebeten.

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
6. Verband Region Stuttgart	09.05.2016	X	Dem Vorhaben im Untersuchungsgebiet stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen. Es wird darum gebeten, den Verband Region Stuttgart zu gegebener Zeit über die Ergebnisse der Maßnahmen zu informieren.
7. Zweckverband Wasserversorgung Nordost-württemberg (NOW)	19.05.2016	X	Im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes werden keine Belange des Zweckverbandes berührt.
8. Stadtwerke Backnang GmbH	11.05.2016	X	Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Bereich der geplanten Maßnahme Erdgas- und Wasserversorgungsleitungen der Stadtwerke Backnang GmbH liegen, die in den beiliegenden Plänen (s. Anlage) der SwBK dargestellt sind. Insbesondere wird auf die vorhandenen Bauwerke der SwBK hingewiesen: Gasdruckregelanlage Fabrikstraße Flst- Nr. 1382 und die bestehende Rohrbrücke von der Schlachthofstraße zur Fabrikstraße. Sollten diese Leitungen durch die Maßnahme beeinträchtigt werden, ist die Stadtwerke Backnang GmbH unverzüglich zu benachrichtigen. Eventuelle Erneuerungen von Gas- und Wasserleitungen werden unabhängig von der Neu- und Umgestaltung von Straßenräumen geplant.

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
9. Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS)	06.06.2016	X	Das künftige Sanierungsgebiet wird von den Buslinien der Firmen Omnibus-Verkehr Ruoff GmbH (OVR) und Regiobus Stuttgart (RBS) befahren. Bei eventuellen Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum sind die Belange des Linienbusverkehrs mit zu berücksichtigen. Es wird darum gebeten, die Firmen OVR und RBS als betreibende Busunternehmen und auch die VVS frühzeitig zu informieren.
10. Deutsche Telekom Technik GmbH	06.06.2016	X	Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Telekom. Ob die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Telekommunikationsanlagen von der Sanierungsmaßnahme betroffen sind, kann erst beurteilt werden, wenn das detaillierte Sanierungskonzept vorliegt. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle einer Störung) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der vorhandenen Telekommunikationslinien informieren. Fax: 0391580246114, E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de Die Kabelschutzanweisungen der Telekom sind zu beachten. Es wird darauf verwiesen, dass die entstehenden Kosten für Ersatz der Anlagen gem. § 150 I BauGB zu erstatten sind,

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			falls diese während der Bauausführung im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen sollten. Über ggf. notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können erst Angaben gemacht werden, wenn endgültige Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass nach § 139 III BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit der Telekom abzustimmen ist. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, wird darum gebeten dies zwecks Koordinierung mit der Verlegung von anderen Versorgungsleitungen rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mitzuteilen (Tel. 0800 3301903, E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de).
11. Syna GmbH	07.06.2016	X	Es wird darauf hingewiesen, dass die Stromversorgung durch die bestehenden Anlagen gesichert werden kann. Bei zusätzlichen Kabelverlegungen in Abhängigkeit von der Entwicklung des Sanierungsgebietes ist eventuell ein weiterer Standort für eine Transformatorenstation notwendig. Es wird darum gebeten, die Syna GmbH über die weiteren Detailplanungen rechtzeitig zu informieren, damit das Vorhaben rechtzeitig in deren Dispositionen eingeordnet werden kann. Bei technischen Fragen steht der Netzplaner Herr Horst Trautwein unter der Tel.- Nr.: 07144 266 165 zur Verfügung. Zu Beginn der Tiefbauarbeiten wird um Einholung

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			der aktuellen Kabellage über die Internetseite www.syna.de (Alle Portale im Überblick -> Zentrale Planauskunft) und um Beachtung des „Merkhefts für Bau fachleute“ gebeten. Bei Fragen oder Unklarheiten zur Planauskunft oder zum Merkheft steht die Planauskunft der Syna unter der E-Mail Adresse geo.service@syna.de oder unter der Tel.-Nr.: 069 3107 2188 zur Verfügung.
12. NABU-Gruppe Backnang	07.06.2016	X	Es wird darauf hingewiesen, dass vor einigen Jahren in diesem Gebiet künstliche Schwalbennester zur Unterstützung der Mehlschwalben angebracht wurden. Im Laufe der Zeit wurden diese von Eigentümern entfernt oder sind durch Alterung zerbrochen. Gerade bei Neubauten wird damit gerechnet, dass mit noch geringerer Akzeptanz, erneut Schwalbennester angebracht werden dürfen. Aus diesem Grund wäre es außerordentlich wichtig, wenn an den Grundstücken zur Murr (z.B. Flurstück 1571) beispielsweise ein oder zwei Schwalbentürme von Anfang an eingeplant würden. Ebenso wären wirksame unterstützende Maßnahmen für Mauersegler- und Fledermausquartiere bei rechtzeitiger Planung möglich. Die NABU-Gruppe erklärt sich bereit dazu, dies in einer oder mehreren Versammlungen für die beteiligten Eigentümer darzustellen und dafür zu werben. Besagte Maßnahmen haben den Vorteil, dass die Fassade in aller Regel nicht leidet. Bei gedämmten Fassaden ist es aber meist unmöglich, nachträglich noch künstliche Quartiere anzubringen.

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			Bei der Sanierung des Gebietes ist aufgrund der Gebäudestruktur mit Fledermausquartieren zu rechnen. Dies erfordert vor dem Abbruch oder der Sanierung von Gebäuden vorbereitende Untersuchungen auf das Vorkommen von Fledermäusen und entsprechende Schutzmaßnahmen.
13. Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Referat 83.2 Denkmalkunde	09.06.2016	X	Es wird mitgeteilt, dass das Untersuchungsgebiet vor allem durch Zeugnisse der industriellen Vergangenheit von Backnang geprägt ist. Sie reichen von der frühindustriellen Entwicklung mit dem Kulturdenkmal Ehem. Burgenmühle (Talstraße 1; teils massiver, teils verputzter Fachwerkbau, Satteldach. 1743, samt Mühlkanal) bis zur Lagerhalle Gerberstraße 34 von 1913 in Formen des Neubarock bzw. Heimatstils. Neben diesen beiden Kulturdenkmälern befinden sich noch weitere erhaltenswerte Zeugnisse der Industrie- und Siedlungsgeschichte im Plangebiet. Es sind insbesondere: • Schlichte, aber gebietstypische Arbeiterwohnhäuser des späten 19. Jhs. in der Wilhelm-, Karl- und Gerberstraße (Karlstraße 122, 23, 27; Gerberstraße 46, 48; Friedrichstraße 10; Wilhelmstraße 9, 11, 13, 15, 33) • Die eindrucksvoll erhaltene Zeile mit Arbeiterwohnhäusern in Massiv-/bzw. Fachwerkbauweise aus der Zeit um 1900 in der Mühlstraße (Mühlstraße 3, 5, 7, 9, 11; Fabrikstraße 4) • Die 1701 neu erbaute und um 1900 umgebaute/erweiterte Untere Mühle

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			als Hinweis auf das Gerbereihandwerk (Fabrikstraße 5 und 7 mit zugehörigen Freiflächen) Als gebietsprägende Architekturen in regionaltypischer Ausprägung sollten diese Gebäude ebenfalls im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Die Bewahrung dieser als erhaltenswert bezeichneten historischen Objekte ist zudem wichtig für die Einbettung der Kulturdenkmale in ein intaktes und sinnstiftendes Umfeld und die ortsgeschichtliche Entwicklung von Backnang. Sie ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung. Im Untersuchungsgebiet werden zudem Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit insbesondere in Arealen der sich ab Ende des 14. Jahrhunderts sich entwickelnden äußeren Aspacher Vorstadt berührt. In den betroffenen Bereichen der Aspacher Straße, Talstraße und Gerberstraße können auch nach archäologischen Beobachtungen der jüngsten Vergangenheit (in der Gerberstraße), neben Siedlungsrelikten vor allem relevante Befunde und Funde von Gewerbeeinrichtungen erwartet werden die bis in mittelalterliche Zeit zurückreichen können. Siehe dazu die nachgenannte Auflistung. Maßgeblich ist die beiliegende Kartierung der archäologischen Relevanzbereiche: • Abgegangene Lohmühle Bereich nordöstlich Talstraße 1. Das Stifts-

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			gerbuch nennt 1393 eine bereits abgegangene Lohmühle. Laut Lagerbuch stand diese Mühle gegenüber der Burgermühle – Prüffall/ • Archäologische Verdachtsfläche 1M. • Abgegangene Burgermühle, Bereich Talstraße 1. Im Stiftslagerbuch von 1393 verzeichnet. Wahrscheinlich eine der bereits 1245 genannten Mühlen des Stifts Backnang. 1743 durch einen Neubau ersetzt - Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. • Abgegangene Aspacher Brücke. Bereits 1393 an der Stelle des Murrübergangs eine Brücke erwähnt, die um 1506 von einer Holz- in eine Steinbrücke umgebaut worden sein dürfte. 1765/66 Neubau der Brücke, die 1909-11 durch eine Betonbrücke ersetzt wurde. Dieser Brückenbau 1945 gesprengt und nach dem Bau einer Behelfsbrücke 1953 durch abermaligen Neubau ersetzt - Prüffall/Archäologische Verdachtsfläche 1M. • Abgegangene Untere Badstube, Einmündung Talstraße/Aspacher Straße. Als Stiftslehen 1393 erstmals erwähnt. 1650 als Badhaus neu erbaut und vor 1911 abgebrochen. Für Bodeneingriffe in den bezeichneten Bereichen ist aus vorgenannten Gründen eine weitere Beteiligung notwendig. Eine

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			abschließende Stellungnahme kann hier jedoch erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen die dort vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen ersichtlich werden (z. B. Kanal- und Leitungstrassen, Kelleranlagen und historische Baupläne). Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen innerhalb bezeichneter archäologisch relevanter Flächen mit entsprechenden Auflagen zur Beauftragung und Kostentragung einer wissenschaftlichen Begleitung und Dokumentation eventuell auftretender archäologischer Kulturdenkmale durch Veranlasser entsprechender Rettungsmaßnahmen zu rechnen ist. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Frau Dr. Susanne Arnold (susanne.arnold@rps.bwl.de) eingereicht werden. Weiterhin und für die übrigen Planbereiche wird auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG verwiesen: Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Das Landesamt für Denkmalpflege bittet abschließend darum, die oben genannten Kulturdenkmale, die Hinweise auf erhaltenswerte Gebäude sowie die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege nachrichtlich in der Planung zu übernehmen und gem. § 136 (4) BauGB dem öffentlichen Erhaltungsinteresse bei der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen Rechnung zu tragen. Es wird darum gebeten das Landesamt für Denkmalpflege über das Ergebnis Ihrer vorbereitenden Untersuchungen zu informieren und der Behörde ein Exemplar des Berichtes zu überlassen.
14. BUND Ortsverband Backnanger Bucht e.V.	28.06.2016	X	Folgende Stichpunkte werden zu oben genanntem Vorhaben benannt: 1. Der Hochwasserschutz muss ausschließlich innerhalb des Plangebiets selbst hergestellt und durch Ausgleichsmaßnahmen so gesichert werden, dass keinerlei Retentionsraum im Plangebiet verloren geht. Die Berechnungsgrundlagen müssen auf die

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			im Oberlauf der Murr bereits vorgenommenen Maßnahmen bzw. auf den dann aktualisierten Status quo bereits vernichteter Retentions-raum Bezug nehmen. Die hydraulischen Verhältnisse der Murr sind durch ein unabhängiges Gutachten neu zu berechnen. Hierbei sind auch die Abflusskapazitäten der im Oberlauf der Murr sich befindlichen Hochwasserpumpwerke zu berücksichtigen, jedoch keinesfalls die der geplanten Hochwasserrückhaltebecken im Oberlauf der Murr, da diese – staatlicherseits hoch subventioniert- ansonsten einer weiteren Höherlegung von Flächen innerhalb des Plangebiets Vorschub leisten würden. Eine Verrechnung von Retentionsraumgewinnen und –verlusten darf folglich nur innerhalb des Plangebiets selbst vorgenommen werden. Da die Murr das Plangebiet tangiert bzw. umfließt und die „Ericcson Werksbrücke“ in die hydraulischen Verhältnisse erheblich eingreift, ist diese anzuheben bzw. neu zu konstruieren. 2. Die in den 1990er Jahren als „Werkstraße“ privatisierte Gerberstraße im Bereich der dort ansässigen Firmen Ericcson und Tesat muss vollständig rückgebaut und wieder öffentlich zugänglich gemacht werden. 3. Die durch die Sanierung oder Abriss von Gebäuden betroffenen bzw. gefährdeten Vogelnester müssen durch

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			geeignete „Schwalbentürme“ kompensiert, sowie die Brutstätten und Lebensmöglichkeiten aller Vogelarten gesichert werden. 4. Es sind Fledermauserhebungen durchzuführen bzw. es muss für Ersatzwohnraum gesorgt werden. 5. Die bisher kaum genutzte und nach dem städtebaulichen Prinzip der autogerechten Stadt konstruierte Unterführung unter der Friedrichstraße (Planung Hinterleitner etc.) sollte wieder entfernt und durch ein zeitgemäßes Fuß- und Radverkehrskonzept ersetzt werden. Insofern ist die Murradwegführung zukünftig über die Fabrikstraße zu führen und durchgängig zu kennzeichnen. Weitere planerische Anregungen ergeben sich aus folgenden Quellen: • Der Einzug der Moderne. Ein Kapitel aus der neueren Stadtbaugeschichte Backnangs, in: Unsere Heimat, Nr.4/1994, Stroh Verlag, Backnang 1994. • Freie Fahrt durch Backnang. Die Planungseuphorie der sechziger Jahre, in: Unsere Heimat, Nr. 1/1995, Stroh Verlag, Backnang 1995. • Stadtentwicklung zum Beispiel: Backnang. Stadtplanung und Kommunalpolitik 1950-1980, in: Die alte Stadt. Vierteljahres-

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			zeitschrift für Stadtgeschichte, Stadtsoziologie, Denkmalpflege und Stadtentwicklung, 33.Jhrg., Heft 3/2006, Franz Steiner Verlag, Stuttgart 2006, S. 293-306. Es wird darum gebeten, die vorangegangenen Stichpunkte in den weiteren Planungsprozess einfließen zu lassen. Es wird darauf hingewiesen, dass seitens des BUND im Verlauf der Planung noch weitere Überlegungen eingebracht werden.
15. Landratsamt Rems-Murr-Kreis	06.06.2016	X	<u>Gesundheitsamt</u> Es bestehen keinerlei Bedenken gegen die Erneuerungsmaßnahmen. <u>Amt für Umweltschutz</u> <u>Naturschutz und Landschaftspflege</u> Entsprechend des Abgrenzungsplanes befinden sich im Gebiet viele alte Gebäude. Daher kann das Vorkommen von auch im Siedlungsbereich nach dem Bundesnaturschutzgesetz „besonders“ und „streng geschützten“ Arten (insbesondere Gebäudebewohner wie z. B. Fledermäuse, Mauersegler, Schwalben, Wildbienen etc.) nicht ausgeschlossen werden. Meldungen zu Flugbeobachtungen von Fledermäusen innerhalb der Gebietsabgrenzung liegen vor. Auch die vorhandenen Gebäudestrukturen und Biotopstrukturen der Murr (Fließgewässer und Gehölzstrukturen) im Planungsgebiet sind Hinweise auf ein potenziell mögliches Vorkommen von Fledermäusen und deren Lebensstätten. Der Erhalt der Lebensstätten gerade auch im besiedelten

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			Bereich (z. B. Sommerlebensraum in alten Dachstühlen, Gebäudespalten, Fensterläden oder Winterquartier in Gewölbekeller) sowie der Jagdreviere an Fließgewässern ist für diese streng geschützten Tiere nach dem Naturschutzgesetz von großer Bedeutung. Bei Planungen sollten daher frühzeitige die Aspekte des Fledermaus-schutzes aufgenommen werden (z. B. Bestandserhebung, Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen, etc.), um die naturschutzfachlichen Belange ausreichend zu berücksichtigen und den gesetzlichen Schutzbestimmungen für diese Tiere und deren Lebensstätten zu entsprechen. Die ehrenamtlichen Sachverständigen für Fledermausfragen (Herr Pfaff und Herr Dahl) könnten evtl. als fachliche Berater in den Planungs-prozess eingebunden werden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei allen Umgestaltungen, Umbaumaßnahmen und Sanierungsvorhaben zu beachten. Es wird angeregt, das Gebiet rechtzeitig durch fachlich qualifiziertes Personal auf mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter vornehmlich an öffentlichen Gebäuden etc.) durchzuführen. Für diesbezügliche Rückfragen steht die untere Naturschutzbehörde beratend zur Verfügung.

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			<u>Immissionsschutz</u> Es bestehen keine immissionsschutztechnischen Bedenken, solange bei der weiteren Planung der Lärmschutz entsprechend berücksichtigt wird. Speziell in den Bereichen, in denen Gewerbegrundstücke an Wohngrundstücke grenzen, ist zu prüfen, ob die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der bestehenden Nutzung gegeben ist. <u>Grundwasserschutz</u> Es bestehen keine Bedenken. <u>Bodenschutz</u> Es bestehen keine Bedenken. Es wird begrüßt, wenn die Gewerbebrachen „revitalisiert“ werden. <u>Altlasten und Schadensfälle</u> Im Planbereich waren früher zahlreiche Gerbereien (Lederherstellung und –verarbeitung) ansässig. Aufgrund dieser grundsätzlichen altlastenrelevanten Vornutzung liegen im Planbereich zahlreiche Flächen, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) erfasst sind (s. beigefügter Plan). Im Folgenden werden die erfassten Flächen mit der jeweiligen Bewertung dargestellt: 1. „Fabrikstr. 35-43“ Bewertung: Handlungsbedarf: „B-Belassen“ Kriterium: „Entsorgungsrelevanz“ Bedeutung: Bei Eingriffen in den Untergrund ist mit entsorgungsrelevantem Erdaus-

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			hub und damit mit Mehrkosten zu rechnen. Hintergrundinformation: Auf besagter Fläche wurde über längere Zeit Leder hergestellt und verarbeitet. Punktuelle Schadstoffuntersuchungen wurden bereits durchgeführt. Auf Grundlage dieser Beprobung kann davon ausgegangen werden, dass keine Gefahr für das Grundwasser besteht. Da die Fläche sehr großräumig ist und lediglich eine punktuelle Beprobung stattgefunden hat, bleibt die Fläche mit dem o. g. Handlungsbedarf in der BAK erfasst. 2. „Fabrikstr. 32“ Bewertung: Handlungsbedarf: „B-Belassen“ Kriterium: „Entsorgungsrelevanz“ Bedeutung: s.o. Hintergrundinformation: Es handelt sich hierbei um eine Altablagerung. Vermutlich steht diese im Zusammenhang mit der vorhandenen Gerberei. Die bereits durchgeführte Orientierende Untersuchung (OU) ergab Arsenverunreinigungen im Bereich der Auffüllung, die jedoch zur Tiefe hin abgegrenzt waren. Damit besteht aktuell keine Gefahr für das Grundwasser. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch ist die Fläche aus dem BAK ausgeschieden, da die Arsengehalte innerhalb der Prüfwerte für Kinderspielflächen lagen.

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			3. „Fabrikstraße – RUEB 14“ Bewertung: Handlungsbedarf: „B-Belassen“ Kriterium: „Entsorgungsrelevanz“ Bedeutung: s. o. Hintergrundinformation: Es handelt sich hierbei ebenfalls um eine Altablagerung. Auf der Fläche wurde von 1944-1960 Bauschutt abgelagert. 4. „Wilhelmstraße 55“ Die Fläche ist für den Wirkungspfad Boden- Grundwasser mit Handlungsbedarf „OU- orientierende Untersuchung“ bewertet. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch ist die Fläche mit Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ bewertet. Bedeutung: Aufgrund der Vornutzung (Lederherstellung und –verarbeitung) bestehen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Untergrundverunreinigung. Bislang haben nach aktuellem Kenntnisstand noch keine technischen Erkundungen stattgefunden. Sofern Eingriffe in den Untergrund geplant sind, ist daher im Vorfeld eine Orientierende Untersuchung durch einen Sachverständigen in der Altlastenbearbeitung durchzuführen. Das Untersuchungskonzept ist im Vorfeld mit dem LRA Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, abzuklären. Eine OU ist erforderlich.

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			derlich, um den Anfangsverdacht einer Verunreinigung auszuschließen oder diesen zu bestätigen. Für den Mensch besteht aktuell, aufgrund der vorhandenen Versiegelung, keine Gefahr. 5. „Mühlstraße 3“ Die Fläche ist für den Wirkungspfad Boden- Grundwasser mit Handlungsbedarf „OU- orientierende Untersuchung“ bewertet. Bedeutung: s. o. Hintergrundinformation: Lederherstellung und –verarbeitung und Holzbearbeitung. 6. „Mühlstraße 13“ Die Fläche ist für den Wirkungspfad Boden- Grundwasser mit Handlungsbedarf „OU- orientierende Untersuchung“ bewertet. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch ist die Fläche mit Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ bewertet. Bedeutung: s. o. Hintergrundinformation: Lackiererei der Fa. Kaelble. OU durch Terraconsult wird noch dieses Jahr durchgeführt. 7. „Wilhelmstraße“ Es handelt sich hierbei um einen sogenannten Schadensfall, bzw. Industrie-/Gewerbestandort (MKW-

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			Schadensfall. Die Fläche ist mit Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Bedeutung: Bei Eingriffen in den Untergrund ist mit entsorgungsrelevantem Erdaushub und damit mit Mehrkosten zu rechnen. 8. „Wilhelmstr. 44 + 46“ Die Fläche (umfasst Schadensfall „Wilhelmstraße“) ist für den Wirkungspfad Boden- Grundwasser mit Handlungsbedarf „OU- orientierende Untersuchung“ bewertet. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch ist die Fläche mit Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ bewertet. Bedeutung: Aufgrund der Vornutzung bestehen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Untergrundverunreinigung. Bislang haben nach aktuellem Kenntnisstand noch keine technischen Erkundungen stattgefunden. Sofern Eingriffe in den Untergrund geplant sind, ist daher im Vorfeld eine Orientierende Untersuchung durch einen Sachverständigen in der Altlastenbearbeitung durchzuführen. Das Untersuchungskonzept ist im Vorfeld mit dem LRA Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, abzuklären. Eine OU ist er-

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			forderlich, um den Anfangsverdacht einer Verunreinigung auszuschließen oder diesen zu bestätigen. Für den Mensch besteht aktuell, aufgrund der vorhandenen Versiegelung, keine Gefahr. Hintergrundinformation: Gerberei und Metallverarbeitung (Fa. Kaelble) 9. „Wilhelmstr. 22, Fläche 1“ Bewertung: Handlungsbedarf: „B-Belassen“ Kriterium: „Entsorgungsrelevanz“ Bedeutung: Bei Eingriffen in den Untergrund ist mit entsorgungsrelevantem Erdaushub und damit mit Mehrkosten zu rechnen. Hintergrundinformation: Lederherstellung und –verarbeitung (Fa. Häuser) 10. „Gerberstr. 30, 32, 34“ Die Fläche ist für den Wirkungspfad Boden- Grundwasser mit Handlungsbedarf „OU- orientierende Untersuchung“ bewertet. Bedeutung: Aufgrund der Vornutzung bestehen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Untergrundverunreinigung. Bislang haben nach aktuellem Kenntnisstand noch keine technischen Erkundungen

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			stattgefunden. Sofern Eingriffe in den Untergrund geplant sind, ist daher im Vorfeld eine Orientierende Untersuchung durch einen Sachverständigen in der Altlastenbearbeitung durchzuführen. Das Untersuchungskonzept ist im Vorfeld mit dem LRA Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, abzuklären. Eine OU ist erforderlich, um den Anfangsverdacht einer Verunreinigung auszuschließen oder diesen zu bestätigen. Hintergrundinformation: Lederherstellung und -verarbeitung, Tankstelle und Elektrotechnik. <i>11. „Wilhelmstr. 11/13, Karlstraße 16“</i> Die Fläche ist für beide Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch mit Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ bewertet. Bedeutung: Derzeit bestehen aufgrund der vorhandenen flächigen Versiegelungen keine Gefahren für die Schutzgüter Grundwasser und Mensch. Sofern Eingriffe in den Untergrund geplant sind, die zu veränderten Expositionsbedingungen führen (z. B. Entsiegelungsmaßnahmen), ist die Fläche vorab orientierend technisch durch einen Sachverständigen zu untersuchen.

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			Hintergrundinformation: Lederherstellung und –verarbeitung. <i>12. „Karlstr. 12“</i> Die Fläche ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ bewertet. Hintergrundinformation: Lederherstellung und –verarbeitung. <i>13. „Gerberstr. 48“</i> Die Fläche ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ bewertet. Bedeutung: s. o. Hintergrundinformation: Lederherstellung und –verarbeitung. <i>14. „Friedrichstraße 12-16“</i> Die Fläche ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ bewertet. Bedeutung: s. o. Hintergrundinformation: Lederherstellung und –verarbeitung, Kleingewerbe. <i>15. „Wilhelmstraße 33“</i> Die Fläche ist für den Wirkungspfad

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			Boden- Grundwasser mit Handlungsbedarf „OU- orientierende Untersuchung“ bewertet. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch ist die Fläche mit Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ bewertet. Bedeutung: Aufgrund der Vornutzung (Lederherstellung und -verarbeitung) bestehen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Untergrundverunreinigung. Bislang haben nach aktuellem Kenntnisstand noch keine technischen Erkundungen stattgefunden. Sofern Eingriffe in den Untergrund geplant sind, ist daher im Vorfeld eine Orientierende Untersuchung durch einen Sachverständigen in der Altlastenbearbeitung durchzuführen. Das Untersuchungskonzept ist im Vorfeld mit dem LRA Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, abzuklären. Eine OU ist erforderlich, um den Anfangsverdacht einer Verunreinigung auszuschließen oder diesen zu bestätigen. Für den Mensch besteht aktuell, aufgrund der vorhandenen Versiegelung, keine Gefahr. <i>16. „Wilhelmstr. 43 + Eberhardstr. 1“</i> Die Fläche ist für den Wirkungspfad Boden- Grundwasser mit Handlungsbedarf „OU- orientierende Untersuchung“ bewertet. Für den Wirkungs-

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			pfad Boden-Mensch ist die Fläche mit Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ bewertet. Bedeutung: s. o. Hintergrundinformation: Lederherstellung und –verarbeitung. <i>17. „Eberhardstr. 9“</i> Die Fläche ist für beide Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch mit Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ bewertet. Bedeutung: Derzeit bestehen aufgrund der vorhandenen flächigen Versiegelungen keine Gefahren für die Schutzgüter Grundwasser und Mensch. Sofern Eingriffe in den Untergrund geplant sind, die zu veränderten Expositionsbedingungen führen (z. B. Entsiegelungsmaßnahmen), ist die Fläche vorab orientierend technisch durch einen Sachverständigen zu untersuchen. Hintergrundinformation: Spinnerei, Baugewerbe, Gerberei. Zusätzlich sind folgende aus dem BAK ausgeschiedene Flächen (A-Fälle, Altlastenverdacht ist ausgeräumt) im Planbereich enthalten (s. lila Darstel-

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			lung im Plan): 18. „Fabrikstr. 36“ 19. „Fabrikstr. 5 und 7“ 20. „Wilhelmstr. 22, Fläche 2“ 21. „Gerberstr. 8“ 22. „Aspacherstraße/Talstraße“ 23. „Gerberstr. 24a/26“ 24. „Gerberstr. 28“ 25. „Gerberstr. 46“ 26. „Wilhelmstr. 21/23“ 27. „Eberhardstr. 8“ 28. „Mühlstr. 5“. <u>Kommunale Abwasserbeseitigung</u> Bei der weiteren Planung ist die Vorgabe des § 55 II Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtlich Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Im Zuge der Sanierung sollten auch schadhafte oder überlastete Kanäle ausgetauscht werden. <u>Gewässerbewirtschaftung</u> Es bestehen keine Bedenken. Nach den Unterlagen ist ein längerer Uferabschnitt der Murr betroffen. Es wird empfohlen, rechtzeitig in weiteren Umgestaltungsmaßnahmen besonders die Uferbereiche der Murr mit zu berücksichtigen. <u>Hochwasserschutz und Wasserbau</u> Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die städtebaulichen Erneue-

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			rungsmaßnahmen. Allerdings wird nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes BW das Plangebiet teilweise bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) überschwemmt (vgl. Anlage). Seit dem 22.12.2013 gelten die Vorschriften für Bauen in Überschwemmungsgebieten nach dem novellierten Wassergesetz für BaWü (WG): Nach §78 II S. 1 WHG bedürfen Anlagen im Überschwemmungsgebiet einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese kann nur erteilt werden, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind: 1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird, 2. der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird, 3. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und 4. das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird, oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Zuständige Behörde für die wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 II S. 1

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			WHG ist gem. § 65 III S.1 WG die Gemeinde, die gem. § 82 VI WG der Weisung der unteren Wasserbehörde des LRA Rems-Murr-Kreis unterliegt. Sofern nach § 84 II WG gleichzeitig eine baurechtliche Entscheidung für das Bauvorhaben erteilt wird, so entscheidet die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde über die wasserrechtliche Genehmigung. Die Gemeinde unterliegt der Weisung der unteren Wasserbehörde des LRA Rems-Murr-Kreis. Falls für das Vorhaben keine Baugenehmigung erforderlich wäre, wird darum gebeten, eine entsprechende Mitteilung an die unteren Wasserbehörde des LRA Rems-Murr-Kreis zu machen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass durch den Wasserverband Murrthal im genannten Vorhabensbereich örtliche Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Murr geplant sind, mit deren Umsetzung teilweise schon begonnen wurde. Es wird empfohlen, auch den Wasserverband zum Vorhaben zu hören.

Aus dieser Zusammenfassung der Stellungnahmen ergibt sich, dass gegen die geplante Sanierung keine Bedenken vorgebracht werden. Im Gegenteil, die Sanierung wird begrüßt. Selbstverständlich ist darauf zu achten, dass im weiteren Verfahren die betroffenen Träger beteiligt werden und die Vorgaben bzw. Anregungen berücksichtigt werden. Besondere Bedeutung kommt sicherlich dem Thema „Altlasten“ zu.

8 Sozialstruktur

Die Sozialstruktur ist kein direktes Sanierungskriterium, gibt aber Auskunft über die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes insoweit, als Abweichungen von Durchschnittswerten bezüglich Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur, Ausländeranteil, Wanderungsbewegungen u.a. ggf. Hinweise auf das Vorhandensein eines überdurchschnittlich hohen Anteils sozial schwächerer Bevölkerungsgruppen liefern. Dies wieder lässt den Schluss auf qualitativ schlechtere, dem heutigen Standard nicht mehr entsprechende Wohnverhältnisse und sonstigen Nutzungen zu. Verzerrungen in der Sozialstruktur müssen demnach vor dem Hintergrund der Wohnungs- und Gebäudequalität gesehen und interpretiert werden.

Da die Sozialstruktur insbesondere beim Programm „Soziale Stadt“ eine wichtige Rolle einnimmt, werden hier ausnahmsweise die Erhebungen aus dem Bericht zum GEK/ISEK wiedergegeben.

8.1 Staatsangehörigkeit

Am 31.12.2013 leben im Untersuchungsgebiet 360 Menschen. Der Ausländeranteil beträgt 64 % und liegt im Vergleich zur Gesamtstadt Backnang mit 17 % wesentlich höher. 141 Einwohner haben die deutsche Staatsangehörigkeit, 110 sind EU-Bürger und 109 gehören Staaten außerhalb der EU an.

Staatsangehörigkeit	Untersuchungs- gebiet		Stadt Backnang	
	absolut	anteilig	absolut	anteilig
deutsche	141	39 %	28.984	83 %
ausländische	219	61 %	6.006	17 %

Stand 31.12.2013, Quelle: Stadt Backnang, StaLa Baden-Württemberg, Auswertung Wick+Partner

8.2 Bevölkerung in Altersgruppen

In Bezug auf die Altersverteilung lässt sich im Vergleich mit der Gesamtstadt Backnang im Untersuchungsgebiet eine jüngere Bevölkerung feststellen. Während im Untersuchungsgebiet 58 % der Einwohner unter 40 Jahren sind, beträgt dieser Bevölkerungsanteil der Gesamtstadt lediglich 43 %. Insbesondere die Altersgruppen in Ausbildung/Berufsbeginn (18 bis unter 25 Jahre) und in der Phase der Familiengründung (25 bis unter 40 Jahre) sind mit 39 % stärker vertreten als in der Gesamtstadt mit einem Viertel der Bevölkerung (25 %). Demgegenüber leben weniger Ältere über 65 Jahre im Untersuchungsgebiet.

Altersgruppen	Untersuchungs- gebiet		Stadt Backnang	
Im Alter von... bis unterJahren	absolut	anteilig	absolut	anteilig
unter 15	56	16 %	4.879	14 %
15 bis 18	12	3 %	1.226	4 %
18 bis 25	52	14 %	2.841	8 %
25 bis 40	88	25 %	6.051	17 %
40 bis 65	113	31 %	12.915	37 %
65 und mehr	39	11 %	7.078	20 %

Stand 31.12.2013, Quelle: Stadt Backnang, StaLa Baden-Württemberg, Auswertung Wick+Partner

8.3 Analyse des Migrationshintergrundes

Die Stadt Backnang hat durch die DemographieKommunal GbR, Günzburg, den Migrationshintergrund der Bevölkerung in Backnang analysieren lassen. Die Ergebnisse mit Stichtag zum 30.06.2014 liegen in einem Bericht nebst Kartenmaterial vor.

DemographieKommunal ermittelt durch eigene Berechnung auf Basis der Daten des Einwohnermeldeamts der Stadt Backnang und orientiert sich bei der Bestimmung des Migrationshintergrunds einer Person an den definitorischen Abgrenzung des Statistischen Bundesamtes:

*„Zu den Menschen mit Migrationshintergrund zählen die nach 1949 auf das heutige Gebiet der Bundesrepublik Deutschland Zugewanderten, sowie die in Deutschland geborenen Ausländer und die in Deutschland als Deutsche Geborenen mit zumindest einem zugewanderten oder als Ausländer in Deutschland geborenen Elternteil.“
(Statistisches Bundesamt 2011 a)*

41

Die Erhebungen von DemographieKommunal sind auf die Gesamtstadt, auf Ortsteile auf Stadtteile und Stadtviertel gegliedert. Für statistische Aussagen im Rahmen dieser Untersuchungen erscheinen Datenvergleiche zwischen Gesamtstadt, Ortsteil Backnang (dieser umfasst die Kernstadt) und dem Stadtviertel Backnang Backnang 5_2 (BK 5_2) relevant.

Das Stadtviertel BK 5_2 der Erhebung von DemographieKommunal ist nicht deckungsgleich zur Abgrenzung des Untersuchungsgebiets der VU. Es umfasst das Untersuchungsgebiet und ist nach Westen entlang der Murr weiter gefasst. Die dort liegenden Flächen sind jedoch stadtstrukturell vergleichbar sowie einerseits als Gewerbeflächen und andererseits als Flächen im Außenbereich kaum besiedelt. Die ermittelten Zahlen für BK 5_2 scheinen daher geeignet, annäherungsweise Aussagen treffen zu können, die eine Einschätzung der sozialen Situation im Untersuchungsgebiet ausreichend zulassen.

8.3.1 Migrationshintergrund

Während unter Ziffer 8.1 durch die Staatszugehörigkeit bereits ein hoher Ausländeranteil dokumentiert ist, wird in der Erhebung des Migrationshintergrunds deutlich, dass im Untersuchungsgebiet fast zwei

Drittel der Einwohner (63 %) einen solchen besitzen, während in der Kernstadt Backnang weniger als die Hälfte (40 %) und in der Gesamtstadt der Bevölkerung etwas über ein Drittel (35 %) der Bevölkerung einen Migrationshintergrund besitzen .

Migrationshintergrund		
Stadtviertel BK 5_2	absolut	anteilig
Personen mit Migrationshintergrund	515	63 %
Personen ohne Migrationshintergrund	305	37 %
Ortsteil Backnang		
Personen mit Migrationshintergrund	10.019	40 %
Personen ohne Migrationshintergrund	15.158	60 %
Gesamtstadt		
Personen mit Migrationshintergrund	12.458	35 %
Personen ohne Migrationshintergrund	23.385	65 %

Stand 30.06.2014, Quelle: DemographieKommunal Günzburg, Analyse des Migrationshintergrunds,
Darstellung Wick+Partner

8.3.2 Art des Migrationshintergrunds

Unter Betrachtung des Migrationshintergrunds ist festzustellen, dass über die Hälfte der Personen zugewanderte ausländische Personen mit eigener Migrationserfahrung sind.

42

Art des Migrationshintergrunds		
Stadtviertel BK 5_2	absolut	anteilig
Gruppe I	292	57 %
Gruppe II	123	24 %
Gruppe III	52	10 %
Gruppe IV	48	9 %

Stand 30.06.2014, Quelle: DemographieKommunal Günzburg, Analyse des Migrationshintergrunds,
Darstellung Wick+Partner

- G I Zugewanderte ausländische Person(en) – mit eigener Migrationserfahrung
- G II Nicht zugewanderte ausländische Person(en) – ohne eigene Migrationserfahrung
- G III Zugewanderte deutsche Person(en) – mit eigener Migrationserfahrung
- G IV Nicht zugewanderte Person(en) – ohne eigene Migrationserfahrung

8.3.3 Personen mit Migrationshintergrund nach Altersklassen

Die Altersklassen der 25 bis 59 Jahre sind sehr stark vertreten. Hierbei handelt es sich sicherlich um die Altersgruppe der Zuziehenden und ist daher unter Berücksichtigung des hohen Anteils der Immigration nach Ziffer 5.3.2 zu sehen. Sie ist gleichzeitig als Bevölkerungsgruppe in der Phase der Familiengründung, was auf den hohen Anteil der (Klein-)Kinder hinweist.

Personen mit Migrationshintergrund nach Altersklassen			
Stadtviertel BK 5_2			
Altersklassen in Jahren	absolut	anteilig	Anteil *
0 bis 15	110	21 %	89 %
16 bis 18	26	5 %	87 %
19 bis 24	46	9 %	64 %
25 bis 39	123	24 %	71 %
40 bis 59	157	30 %	69 %
60 bis 74	35	7 %	39 %
75 *	18	4 %	17 %
Gesamt	515	100 %	63 %

Stand 30.06.2014, Quelle: DemographieKommunal Günzburg, Analyse des Migrationshintergrunds,
Darstellung Wick+Partner

**Anteil an der Gesamtbevölkerung differenziert nach Altersklassen*

Die differenzierte Darstellung nach Altersklassen bestätigt wiederum die Gliederung nach Altersgruppen aller Einwohner im Untersuchungsgebiet gem. Ziffer 8.2.

8.4 Bewertung

Anhand der ermittelten Sozialdaten ist eine differenzierte Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet festzustellen, die insbesondere durch eine eher jüngere Bevölkerung mit einem hohen Anteil an Personen mit Migrationshintergrund im Vergleich zur Gesamtstadt charakterisiert ist.

43

Maßnahmen im Rahmen einer Sanierung können teilweise Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen haben, die frühzeitig zu erörtern sind. In Bezug auf abzusehende Härten insbesondere für ältere Bewohnergruppen, Personen mit Migrationshintergrund sowie für Haushalte mit geringem Haushaltseinkommen sind mindernde Maßnahmen zu ergreifen.

9 Mängel und Konflikte

Städtebauliche Missstände liegen nach § 136 Abs. 2 BauGB vor, „wenn (1) das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder

(2) das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“

Aus der Bestandsanalyse und den Ergebnissen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen konnten Defizite und Konflikte im Untersuchungsgebiet abgeleitet werden (vgl. im Detail Wick+Partner – Bericht GEK/ISEK).

9.1 Räumliche strukturelle Missstände

9.1.1 Baulich strukturelle Mängel

Einschränkung durch hohe bauliche Dichte

Die vorhandene, historisch überkommene Baustruktur im östlichen Untersuchungsgebiet (Teilraum I) besitzt eine hohe bauliche Dichte, teilweise mit eingeschränkter Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten. Hinzu kommt ein teilweise hoher Versiegelungsgrad der Grundstücksfreiflächen. Dies führt zu negativen Auswirkungen auf das Stadtklima, wie mangelnder Luftaustausch, schlechte Durchlüftung und sommerlicher Hitzestau.

Großflächige ehemalige Industriestrukturen

Ein Schwerpunkt baulich-struktureller Mängel besteht im westlichen Untersuchungsgebiet (Teilräume II und III). Hier erstrecken sich, begründet in der Aufgabe der früheren gewerblichen Nutzung, schlechte Bausubstanz sowie großflächige Brachflächen über mehrere Grundstücke hinweg. Die topografische Situation ermöglicht die Aufsicht und damit die Wahrnehmung der vergehenden Großbauten von den angrenzenden Höhenlagen. Aufgrund der vorliegenden Strukturen ist keine städteräumliche Einbindung zu den angrenzenden Wohnlagen gegeben.

44

Fehlende bauliche Fassung

Erfahrbare Stadträume werden durch bauliche Raumkanten gefasst. Das Untersuchungsgebiet weist zum Teil solche Stadträume mit klaren Raumkanten auf (Teilraum I). Gerade untergenutzte oder brach liegende Flächen weisen jedoch bislang keine oder undefinierte stadträumliche Fassungen auf. Im westlichen Untersuchungsgebiet ist dies besonders auffallend.

Maßstabssprung Gerberstraße

In der Gerberstraße ist ein wesentlicher Maßstabssprung in der Baugestalt und Bautypologie festzustellen. Hier treffen zweigeschossige Stadthäuser (traufständig, Lochfassade, teilweise Klinker) der nördlichen Straßenbebauung auf die Betriebsgebäude mit vier bis fünf Geschossen (kubisch, horizontale Bandfassade, Verkleidung aus Elementen) südlich des ungegliederten Straßenraums.

9.1.2 Stadtgestalterische Mängel

Straßen mit dominanter Verkehrsfunktion

Die Straßen im Untersuchungsgebiet tragen zu einem unattraktiven Stadtbild bei: wenig Aufenthaltsqualität, dominierender Autoverkehr und marode Beläge. Der ruhende und fließende Verkehr in den Straßen beeengt/reduziert den Raum für Fußgänger und Radfahrer. Engstellen und unübersichtliche Straßenabschnitte führen zu Konflikten und Gefahrenstellen der Verkehrsteilnehmer und belasten das

Wohnumfeld. Straßenbegleitendes Grün ist kaum vorhanden und dort wo vorhanden in schlechtem Zustand.

Barriere Friedrichstraße

Die Friedrichstraße mit ihrer übergeordneten Verkehrsfunktion stelle eine Barriere im Stadtraum dar. Eine Ost-West gerichtete Vernetzung der Untersuchungsbereiche entlang der Wilhelmstraße ist nicht gegeben. Auch wenn dies bisher aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkte auch nicht notwendig war, erhält die städteräumliche Vernetzung eine immer stärkere Anforderlichkeit für eine positive Entwicklung der Stadtbereiche. Mit dem Technik-Forum wird ein Standort etabliert, der in besonderer Weise an die Innenstadt anzubinden ist; die heutige Friedrichstraße stellt hier eine Barriere dar.

Angstraum Unterführung

Unterführungen stellen ohne ansprechende, vertrauenerweckende Gestaltungsmaßnahmen (Beleuchtung, Farbgebung, Gestaltung Zugänge) meist Angsträume im öffentlichen Raum dar. Dies trifft auf die Unterführung der Friedrichstraße zu. Die Zugangssituationen sind unattraktiv und vor allem nicht barrierefrei. Vor Ort entsteht der Eindruck, dass die Unterführung sehr wenig angenommen wird.

Unterbrechung Gerberstraße

Im südöstlichen Untersuchungsbereich überlagern Betriebsflächen den (vormals) öffentlichen Raum. Dies führt dazu, dass die Gerberstraße durch Firmenzäune bzw. durch eine Betriebspforte unterbrochen ist und der Durchgang ausschließlich Berechtigten vorbehalten ist. Die öffentliche Verbindung besteht über Karl- und Wilhelmstraße.

45

Stadt- und Freiraum mit mangelnder Aufenthaltsqualität

Zum Wohnumfeld gehören Straßen- und Freiräume. Im gesamten Untersuchungsgebiet ist ein Mangel attraktiver Freiräume festzustellen. Vorhandene Freiflächen wie im nord-östlichen Untersuchungsbereich an der Wilhelmstraße/Gerberstraße sind als private Stellplatzflächen genutzt.

Die Murr am Rand des Untersuchungsgebiets ist kaum wahrnehmbar und sehr eingeschränkt erreichbar.

9.1.3 Objektbezogene bauliche Mängel

Baumängel, hoher Sanierungsbedarf

Das Untersuchungsgebiet ist zu großen Teilen durch einen hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf gekennzeichnet. Flächendeckend wurden an den Gebäuden Mängel festgestellt. Insbesondere im östlichen Untersuchungsbereich (Teilraum I) bedeutet der häufig nicht zeitgemäße Standard der Gebäudehülle, -ausrüstung und -technik und anderem einen hohen Energieverbrauch mit Emissionen und negativen Auswirkungen auf das Stadtklima. Die ehemals gewerblich-industriell genutzten Gebäude im westlichen Untersuchungsbereich sind teilweise in so schlechtem Zustand, dass eine Umnutzung oftmals ausgeschlossen erscheint. Im weiteren Verfahren ist hier jedoch zu prüfen, in wie weit

die Industriegeschichte des Ortes durch den Erhalt einzelner Gebäude für das Gebiet identitätsstiftend erhalten werden kann.

Gebäude mit Gestaltungsmängeln

Im Untersuchungsgebiet sind Gebäude mit offensichtlichen Gestaltungsmängeln markiert. Kriterien sind hierbei der Bautypologie widersprechende Fassaden- und insbesondere Erdgeschossgestaltung (Anteil Öffnungen; Fassadensymmetrie und/oder –asymmetrie, Material) und/oder Werbeanlagen, die das Stadtbild stören.

9.2 Funktionale Mängel

Hoher Versiegelungsgrad

Der hohe Versiegelungsgrad privater Flächen im gesamten Untersuchungsgebiet beeinträchtigt vor allem die Freiraumqualität und das Stadtklima. Zusätzlich sorgt die vorhandene dichte Baustruktur für einen Mangel an wohnungsnahen Aufenthalts- und Erholungsflächen auf den privaten Grundstücken.

Funktionsverlust in Gebietsteilen

Die ehemaligen Gewerbe- und Industrieflächen westlich der Friedrichstraße befinden sich im Umbruch. Die ursprüngliche Funktion ist verloren; derzeitige Zwischennutzungen, insbesondere das großflächige Parken, sowie der massive Leerstand sind keine adäquaten Funktionen eines Stadtquartiers dieser Lage.

46

Nutzungskonflikt

Die Mischung aus Gewerbe, Handwerk und Wohnen ist charakteristisch für den östlichen Untersuchungsbereich. Sie leistet Belebung und sichert Arbeitsplätze vor Ort. Das direkte Aufeinandertreffen von unterschiedlichen Nutzungen kann jedoch zu Konflikten führen (z. B. Belastung durch Immissionen aus Verkehr, Lärm, Beleuchtung u. a.) Die Gemengelage wird vielfach auch bei der Fragebogenaktion bemängelt.

Übergangszone Gemengelage

Zwischen den brachliegenden Gewerbeflächen mit großmaßstäblichen Strukturen und den angrenzenden Wohngebäuden an der Mühlstraße gibt es bislang keinen Übergang.

Erschließungssituation und barrierefreie Fußgängerverbindungen

Die Erschließungsstruktur ist bestandsbezogen ausreichend, die stadtgestalterischen Mängel in den Erschließungsräumen sind oben dargestellt. Insbesondere im westlichen Untersuchungsbereich ist das Erschließungsnetz auf die zukünftigen Anforderungen einer Gebietsentwicklung zu prüfen.

Die Topografie erschwert die barrierefreie Verbindung über das Gebiet hinaus. Die Achsen Mühlstraße und Karlstraße binden nur über Treppenanlagen an die angrenzenden Straßenräume an. Von West (Schöntaler Höhe) und Nord (Schöntaler Straße) bestehen nur punktuelle Anbindungen.

9.3 Energetische Situation

Die Erhebung und Bewertung des baulichen Zustands haben gezeigt, dass die Mehrzahl der Gebäude sich in schlechtem bis sehr schlechtem Zustand befinden. Neben den baulichen Mängeln sind hier auch energetische Standards berücksichtigt. Aufgrund des Gebäudealters und erkennbarem Zustand sind hier einerseits die Gebäudehülle (insbesondere Fenster, Dach) mit nicht zeitgemäßen und ausreichenden Dämmeigenschaften und andererseits Heizsysteme mit schlechtem Wirkungsgrad und überwiegend fossilen Energieträgern zu nennen. Dies führt zu einem hohen Energieverbrauch mit klimaschädlichen Emissionen. Negative Auswirkungen sind sowohl für das globale Klima durch CO₂-Ausstoß wie auch für das Kleinklima durch Feinstaub u. a. zu erwarten.

Der hohe Energieverbrauch führt zum Anstieg der Wohnnebenkosten, was wiederum Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation der Bewohner hat. Gerade für Haushalte mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen führen hohe Wohnnebenkosten zu wirtschaftlich nicht tragbaren Belastungen.

10 Sanierungsziele

Die Ermittlung und Darstellung der städtebaulichen Mängel und Missstände zeigt die Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen auf; hierbei sind folgende Schwerpunkte zu setzen:

47

Städtebau/Baustruktur

- Neuordnung der Entwicklungsbereiche westlich der Friedrichstraße zur Wiedernutzung unter- und fehlgenutzter Grundstücke (Teilräume I und II)
- Transformation von der Produktionsstätte zum Kreativ-, Kultur- und Wissensquartier: Schaffen einer eigenen Identität (Nutzungsqualität) bspw. Handwerkerhöhe, Schwerpunkt Dienstleistung
- Bauliche Entwicklung unter Erhalt und Einbeziehung des baulichen Erbes (Identität/Image) und Einbindung des Anstoßprojekt Technik-Forum.

Bausubstanz

- Sanierung/Modernisierung privater Bausubstanz unter Berücksichtigung energetischer Anforderungen sowie unter Beachtung der Gebäudestrukturen und der Gebäudegestalt.

Nutzung/Funktion

- Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion durch Verbesserung des Wohnumfelds unter Förderung der vorhandenen Nutzungsmischung im Teilraum I (Östliches Untersuchungsgebiet)
- Anpassung von Grundrissdefiziten an heutige Wohn- und Gewerbebedürfnisse und Behebung von Nutzungseinschränkungen um Leerstand und Funktionsverlust entgegenzuwirken
- Entsiegelung von Flächen und Vergrößerung grün gestalteter Quartiersinnenbereichen zur Verbesserung bisher eingeschränkter Wohnqualität
- Hierarchisches Erschließungs- und flächensparendes Parkierungskonzept

- Gestalterische und funktionale Aufwertung (im Bestand) sowie Entwicklung von Nutzungskonzepten (Neubau) für die Erdgeschosszonen zur Sicherung einer Nutzungsmischung zur Belebung des öffentlichen Raums. Hierzu ist unter anderem die Ansiedlung von störenden Nutzungen wie z. B. Spielhallen oder ähnliche Vergnügungseinrichtungen sowie die Anbringung von Fremdwerbung an Gebäuden oder im öffentlichen Raum zu verhindern.

Freiraum

- Entwicklung eines gebietsübergreifenden Grün- und Flächenraumkonzepts unter Einbindung der Murr, Erlebbarkeit und Erreichbarkeit des Murrufers, Nutzungskonzept, Wegeverbindungen und Vernetzung mit den angrenzenden Siedlungsbereichen
- Integration ökologischer Aspekte zur Verbesserung des Stadtklimas, Entsiegelung, Baumpflanzungen, Reduzierung des Ablaufs von Oberflächen u. a.
- Aufhebung funktionaler und gestalterischer Mängel im öffentlichen Raum durch Ausgleich der Nutzerinteressen: Aufenthaltsqualität, sichere fußläufige Vernetzung (wo möglich barrierefrei), Erreichbarkeit und Parkierungsangebot
- Stärkung der räumlichen Verknüpfung über die Friedrichstraße, insbesondere in den Achsen der Wilhelmstraße und Gerber-/Eberhardstraße.

Energie/Ökologie

- Entwicklung integrativer Energiekonzepte; hierbei sind Synergieeffekte zwischen Wohnen und (energieintensiven) gewerblichen Nutzungen sowie zwischen Altbau/Bestand und energieeffizienten (Plusbilanz-) Neubauten zu berücksichtigen.
- Ökologische Belange; eine Wiedernutzung durch unterschiedliche Nutzungen, auch als Wohnquartiere, führt zu Bereichen der Entsiegelung und Neupflanzung von Gehölzen zur Wohnumfeldgestaltung. Dies hat positive Auswirkungen auf das Klima für den gesamten Stadtbereich sowie den Bodenschutz und Wasserkreislauf.

Sozialstruktur

- Objektsanierungen führen zu Energieeinsparungen: neben dem Beitrag zum Klimaschutz können damit auch durch Reduzierung des Energieverbrauchs wirtschaftliche Einsparungen für die Haushalte erzielt werden und damit der Erhalt bezahlbaren Wohnraums gefördert werden. Die Sicherung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zur Stabilisierung der Sozialstruktur ist dabei ein wesentliches Sanierungsziel.

Aspekte zur Nachhaltigkeit

Die Sanierungsziele, im vorliegenden Fall sowohl die Anpassung bestehender Baustrukturen an zeitgemäße Anforderungen (östlicher Bereich) wie auch die Wiedernutzung brachgefallener Stadtbereiche (westlicher Bereich) tragen zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen. Hierauf sind die Sanierungsziele ausgerichtet.

11 Integriertes Handlungs- oder Entwicklungskonzept

Grundlage für den Beschluss eines „Soziale Stadt“ Gebiets nach § 171e BauGB ist ein Integriertes Handlungs- oder Entwicklungskonzept. Es wird von der Stadt unter Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (Akteure im Quartier, Quartiersmanagement, Bewohner, Eigentümer, Ladeninhaber, Vereine, Initiativen etc.) und öffentlichen Aufgabenträger (§§ 137 und 139 BauGB) erarbeitet.

Integrierte Handlungs- oder Entwicklungskonzepte sind gebietsbezogene Planungen zur Entwicklung eines Quartiers. Bauliche oder städtebauliche Aufgaben stehen dabei gleichberechtigt neben anderen Fachbelangen wie Soziales, Beschäftigung und Ökologie. Alle betroffenen Handlungsfelder werden in diesen Konzepten zusammengefasst.

Das Neuordnungskonzept zeigt die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten beispielhaft auf. Es stellt gleichermaßen Konzeptvorschläge zur baulich strukturellen Neuordnung, zur Gestaltung öffentlicher Räume sowie zu privaten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen dar.

11.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Das Untersuchungsgebiet bietet unterschiedliche Lagen einer städtebaulichen Entwicklung. Die Clusterbildung hilft räumliche Schwerpunkte und Identitäten zu definieren. Belebende Nutzungsmischungen sind zu fördern, dabei sind jedoch negative Auswirkungen und gegenseitige Störungen zu vermeiden und Standortadressen herauszubilden.

49

11.1.1 Stadtquartier der kurzen Wege

Das Wohnen in diesem innerstädtischen Umfeld zu stärken, soll mehrere Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik erfüllen. So wird durch eine Belebung des Stadtquartiers die Innenstadt gestärkt, kurze Wege in der Stadt realisiert und die vorhandene technische Infrastruktur adäquat ausgenutzt.

11.1.2 Innovationsquartier westliche Wilhelmstraße

Die Wiedernutzung von Brachflächen trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und kann Neuausweisungen auf der grünen Wiese verhindern. Hierfür eignet sich der Gebietsbereich auch aufgrund der vorhandenen Erschließung. Hier kann in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt ein vielfältiges Nutzungsangebot für besonderes Wohnen und Arbeiten geschaffen werden. Für die Belebung des Untersuchungsgebiets sowie für die Transformation und Steigerung der Standortattraktivität ist die Stärkung des Dienstleistungsangebots und sonstigen Gewerbes von erheblicher Relevanz. Bedeutung kommt dabei der Bereitstellung vielseitiger Arbeitsplätze in Wohnortnähe zu.

11.1.3 Wohnen an der Murr Schleife/Mühlstraße

Ein vielfältiges Wohnungsangebot, das verschiedene Ansprüche, Lebensformen und Preissegmente abdeckt, kann die soziostrukturelle und demografische Entwicklung des Untersuchungsbereichs wie

auch der Stadt Backnang positiv beeinflussen. Die Wohnbautypologien sind hierbei auf die weiteren Entwicklungsgebiete in der Stadt abzustimmen.

11.1.4 Entwicklungsbereich Fabrikstraße

Zwischen Fabrikstraße und Murr bestehen Entwicklungsflächen für attraktive und die Wohnstandorte ergänzende Freiräume.

12.2 Maßnahmen

Um die städtebaulichen Ziele zu erreichen, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

12.2.1 Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäude-/ Stadtstruktur sind insbesondere:

- Abbruchmaßnahmen
- private Sanierungsmaßnahmen an Objekten
- energetische Sanierungsmaßnahmen
- Nach- und Umnutzung von Industriehallen
- Neubebauung zur Ergänzung der Stadtstruktur

12.2.2 Maßnahmen zur Verbesserung des Straßenraums und der Erschließung sind insbesondere:

- Neugestaltung von Straßenräumen
- Neugestaltung von Frei- und Grünräumen (insbesondere entlang der Murr).

50

12.2.3 Maßnahmen zur Energieeinsparung und Klimaschutz

Mit der städtebaulichen Sanierung soll auch die energetische Erneuerung durch integrierte Handlungsziele und Maßnahmen auf Quartiersebene vorangetrieben werden. Einzelmaßnahmen sind aus dem Maßnahmenkatalog abzuleiten und auf Konsequenzen auf Quartiersebene abzu prüfen. Im Rahmen des Sanierungsmanagements ist eine intensive Beratung und Begleitung einzelner Zielgruppen zu energetischen Sanierungsmaßnahmen notwendig.

Maßnahmen hierzu sind:

- Anpassung der Energieversorgung
Umbau der Energieversorgung auf dezentrale Versorgungslösungen, wie etwa BHKW und Nahwärmenetze unter Verwendung regenerativer Energieträger.
- Energetische Gebäudesanierung
Aufgrund des Baualters der Gebäude im östlichen Untersuchungsbereich (Teilraum I) ist hier die energetische Gebäudesanierung wesentliches Einsparpotenzial und damit Klimaschutzziel. Hierbei sollen Synergieeffekte quartiersbezogen genutzt werden: Anhand von geförderten Initiativprojekten sollen Empfehlungen auf ähnliche Bautypologien übertragen werden.

- **Kompakte städtebauliche Strukturen**
Im Bereich der Wiedernutzung brachgefallener Flächen sollen kompakte Baukörper mit hoher Energieeffizienz entstehen. Hierbei sind solarenergetische Aspekte in Bezug auf Besonnung/Verschattung zu berücksichtigen.
- **Energiestrategie zur Einsparung des Primärenergieverbrauchs**
Umsetzung energieeffizienter und wirtschaftlich darstellbarer Maßnahmen im gewerblichen Bereich; dies betrifft bspw. die Beleuchtung durch konsequenten Einsatz von LED-Technologie sowie die Kälte-/Wärmeproduktion durch Optimierung der Netze und eine zeitliche Entkoppelung von Erzeugung und Verbrauch durch Speicherung.
- **Reduzierung verkehrsbedingter CO₂-Emissionen**
Der Verkehr trägt immens zu CO₂-Emissionen bei. Im Untersuchungsgebiet bilden die umfangreichen Parkierungsflächen den hohen Zielverkehr ab. Es ist daher einerseits notwendig, Anreize für ein geändertes Mobilitätsverhalten zu setzen, um den Modal Split positiv zu beeinflussen; dies erfordert stets auch die Betrachtung gesamtstädtischer Verkehrsstrukturen. Andererseits können die Schaffung innerstädtischen Wohnraums und damit die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten den Individualverkehr grundsätzlich reduzieren.

12.2.4 Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung

51

- **Grünstrukturen und öffentliche Räume**
Neben den Gebäudebeständen prägen die öffentlichen Räume die Lebens- und Aufenthaltsqualität im Quartier. Der Zustand ist überwiegend schlecht und verbesserungswürdig. Mit der Aufwertung der öffentlichen Räume können neue Grünstrukturen integriert werden, die gegen Überhitzung (Temperaturreduktion durch Verdunstungskälte und Verschattung) wirken, Schadstoffe filtern und aufnehmen, zur Durchlüftung beitragen und damit zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen.
- **Entsiegelungsflächen**
Entsiegelte Flächen reduzieren die Entstehung von Hitzeinseln und tragen wie auch die Anlage von Dachbegrünungen zur Wasserrückhaltung bei. Neben Hochwasserschutzmaßnahmen an der Murr ist die Rückhaltung des Oberflächenwassers am Niederschlagsort ein aktiver Beitrag zur Minderung von Hochwasserereignissen.

12.3 Einsparung von Neubauland durch Innenentwicklung

Die Wiedernutzung brachgefallener ehemaliger Industriebereiche fördert den sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB).

Innerhalb des Untersuchungsbereiches können ca. 4,5 ha Innenstadtfläche wiedergenutzt werden. Im Neuordnungskonzept werden westlich der Friedrichstraße folgende Clusternutzungen vorgeschlagen:

Cluster	Fläche	Einsparungspotenzial Neubauland für
Innovationsquartier Wilhelmstraße und Entwicklungsbereich Fabrikstraße	2,0 ha 0,5 ha	Gewerbe-/ Mischfläche Sonderwohnen
Wohnen an der Murr Schleife/ Mühlstraße	2,0 ha	Wohnen

Aufstellung Flächenwiedernutzung

Hieraus kann eine Wohnbauentwicklung in folgendem Umfang erwartet werden:

Regionaler Wohnbauschwerpunkt: $2,5 \text{ ha} \times 67,6^* \text{ EW/ha} = 169 \text{ EW}$
 $169 \text{ EW} / 2,1 \text{ EW/WE} = 80 \text{ WE}$

12.4 Organisation und Steuerung

Zur Verbesserung der Integration und der sozialkulturellen Infrastrukturen im Gebiet „Wilhelmstraße/Mühlstraße“ kann ein gezieltes Quartiersmanagement helfen und Konflikten entgegenwirken. Neben den sozialen, stadträumlichen und ökologischen Ansätzen wird ein solcher prozessorientierter Ansatz für die Umsetzung der angestrebten Ziele von entscheidender Rolle sein.

52

Innerhalb des Quartiersmanagement-Prozesses gilt es zielgerichtet Strategien zur kontinuierlichen Beteiligung der Bewohnerschaft zu entwickeln. Insbesondere die Hilfe zur Selbsthilfe steht in diesem Zusammenhang im Vordergrund.

Die Kernaufgabe des lokalen Quartiersmanagement liegt in der Definition von gemeinsamen Handlungsansätzen und Zielen, in der Aktivierung der Bewohnerschaft und der Initiierung von Projekten.

Darüber hinaus beschäftigt sich das Quartiersmanagement mit folgenden Aufgaben:

- Ausloten von Potenzialen; Zieldefinition
- Entwicklung von Projekten, insbesondere Schlüsselprojekte
- Vermittlung zwischen der Bürgerschaft und Verwaltung (Information und Beratung)
- Moderation von Dialogen und Bürgerbeteiligungsprozessen.

Das Quartiersmanagement soll nicht primär als Aufgabe einzelner Akteure aufgefasst werden, sondern bildet ein sozialräumliches, organisatorisches Handlungskonzept.

Es geht beispielhaft um ein vernetztes, örtliches Handlungssystem

- zur Aktivierung der Bewohnerinnen und Bewohner,
- zur Initiierung von Projekten gem. den Zielen eines örtlichen Handlungskonzeptes, das die Interessen und Bedürfnisse der Bewohnerschaft aufnimmt,

- zur Koordination von Aktivitäten, Projekten und Akteuren im Quartier
- und zur Förderung und Stärkung der lokalen Ökonomie.

Die Struktur des Quartiersmanagements für das Gebiet „Wilhelmstraße/Mühlstraße“ könnte sich auf zwei wesentliche Bausteine konzentrieren:

Errichtung einer Lenkungsgruppe

Bestehend aus Vertretern der Verwaltung und Vertretern aus der Bewohnerschaft sowie bereits bestehender lokaler Agendagruppen.

Aufbau eines Quartierszentrums „SSP Wilhelmstraße/Mühlstraße“

Bereitstellung von Räumlichkeiten als Anlaufpunkt für alle Bevölkerungsgruppen innerhalb des Quartiers. Betrieb einer temporär besetzten Anlaufstelle sowie Räumlichkeiten für gemeinsame Aktivitäten, unter Federführung der Verwaltung (bspw. Stadtjugendreferat, Soziales etc.) und mit Unterstützung von ehrenamtlichen Kräften aus dem Quartier bzw. von institutioneller Seite (bspw. kirchliche Einrichtungen oder ähnliches)

13 Gebietsabgrenzung

Bei der förmlichen Festlegung des Erneuerungsgebietes ist darauf zu achten, dass das Gebiet so abgegrenzt wird, dass sich die Sanierung und Erneuerung zweckmäßig durchführen lässt.

53

Hierbei sind folgende Punkte wichtig:

- Vorhandene Mängel und Konflikte im Gebiet bzw. Teilbereichen
- Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Bewohner
- Auswirkungen auf die Bewohner
- Durchführbarkeit der Erneuerungsmaßnahme
- Finanzierbarkeit der geplanten Maßnahmen.

Die Bestandsanalyse und die Entwicklungskonzeption zeigen, dass im gesamten Untersuchungsgebiet Mängel und Konflikte vorhanden sind. Dies würde bedeuten, das gesamte Untersuchungsgebiet als Sanierungsgebiet abzugrenzen. Dem steht entgegen, dass während der Vorbereitungsphase ein Investor größere auch zusammenhängende Grundstücke erworben hat. Die Stadt stimmt derzeit mit dem Erwerber die Neuordnung und Neubebauung entsprechend den in diesem Bericht aufgeführten Zielen ab. Die Stadt geht davon aus, dass diese Neuordnung auch außerhalb des Programmes „Soziale Stadt“ durchgeführt wird.

Eine Reduzierung des Maßnahmenpaketes bzw. eine Verkleinerung des Erneuerungsgebietes ist auch erforderlich, da das Regierungspräsidium unter Ziffer 4.3 des Bewilligungsbescheides festgelegt hat, *„wegen des hohen Antragsvolumens konnte die Bundes- und/oder Landeshilfe nicht in dem beantragten Umfang bewilligt werden; es besteht kein Anspruch auf eine spätere Aufstockung. Um die sanierungsrechtliche Vorgabe des Baugesetzbuches zur Gesamtfinanzierung einer Sanierungsmaßnahme zu*

erfüllen, ist es erforderlich, die Sanierungsmaßnahme an die Höhe der bewilligten Finanzhilfe unter Einschluss des kommunalen Eigenanteils (Förderrahmen) anzupassen (z. B. durch Änderung des Maßnahmenkatalogs oder Verkleinerung des Sanierungsgebiets)."

Sonstige Grundstücke und Gebäude, bei denen absehbar ist, dass Interesse und Bereitschaft zur Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen besteht wurden einbezogen. Nach intensiver Diskussion zwischen Stadtverwaltung, Planern und KE wird vorgeschlagen, das Gebiet deutlich zu verkleinern. Nicht einbezogen werden u. a. das Quartier zwischen Friedrichstraße und Mühlstraße sowie südlich der Fabrikstraße und Wilhelmstraße (vgl. Abgrenzungsplan – Anlage).

14 Art und Wahl des Verfahrens

Als Rechtsgrundlagen kommen im Förderprogramm „Soziale Stadt“ zwei Verfahren in Betracht:

- Maßnahmen der „Sozialen Stadt“ (§ 171e BauGB)
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 ff BauGB).

Die zur Verfügung stehenden Verfahrensinstrumente besitzen unterschiedliche Eingriffs- und Wirkungsintensität. Bei der Verfahrenswahl sind die Erneuerungsziele, die Einzelmaßnahmen und deren Durchführbarkeit, die städtebauliche Situation sowie die Auswirkungen auf die Entwicklung der Bodenpreise zu berücksichtigen. Auch steuerliche Gesichtspunkte können eine Rolle spielen, da die §§ 7 h und 10 f EStG bei einem Gebiet ohne Sanierungssatzung nach § 142 BauGB nicht in Anspruch genommen werden können. Die folgende Übersicht verdeutlicht die unterschiedlichen Rechtswirkungen:

54

14.1 Vergleich der unterschiedlichen Rechtsinstrumente im Förderprogramm „Soziale Stadt“

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen §§ 136 ff. BauGB		Maßnahmen der Sozialen Stadt § 171 e BauGB
§ 141 Abs. 3 BauGB Einleitungsbeschluss mit Bekanntmachung Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen		Einfacher Beschluss Erarbeitung des Integrierten Handlungs- oder Entwicklungskonzepts
§ 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen § 137 BauGB Beteiligung der Betroffenen § 138 BauGB Auskunftspflicht § 139 BauGB Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger		§ 137 BauGB Beteiligung der Betroffenen § 139 BauGB Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger
§ 142 BauGB Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen		§ 171 e BauGB Beschluss eines „Soziale Stadt“ Gebiets auf Grundlage des Entwicklungskonzepts
Sanierungssatzung mit Bekanntmachung		Beschluss
umfassendes Verfahren	vereinfachtes Verfahren	---

§ 144 BauGB Genehmigungspflicht für bestimmte Maßnahmen und Rechtsvorgänge Sanierungsvermerk	§ 144 BauGB Genehmigungspflicht kann ganz oder teilweise ausgeschlossen werden. Sanierungsvermerk bei Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB	---
§ 24 BauGB Allgemeines Vorkaufsrecht		---
§§ 7 h/10 f EStG Erhöhte Absetzung von Aufwendungen bei Maßnahmen an Gebäuden in Sanierungsgebieten		----
Durchführung der Sanierungs- oder „Soziale Stadt“ Maßnahme § 164 a und b BauGB Einsatz von Städtebauförderungsmittel		
Abschluss der Maßnahme		
§ 154 BauGB Erhebung von Ausgleichsbeträgen	---	---
Abrechnung der Gesamtmaßnahme		
Aufhebung der Sanierungssatzung	Beschluss zur Beendigung der „Soziale Stadt“ Maßnahme	

Quelle: Städtebauförderung in Bayern, München 2009

14.2 Umfassendes Sanierungsverfahren (§§ 152 ff. BauGB)

Das „umfassende“ oder auch „klassische“ Sanierungsverfahren beinhaltet die Anwendung der §§ 152 bis 156 a BauGB. Das sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnittes des „Besonderen Städtebaurechts“ im BauGB.

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Stadt damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die „lediglich durch Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ eintreten (vgl. § 153 Abs. 1 BauGB). Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist.

Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Stadt Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann.

Rechtswirkungen der Sanierungssatzung im umfassenden Verfahren im Detail:

Im umfassenden Sanierungsverfahren gelten für Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Besonderheiten:

- a) Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch
 - den städtischen Erwerb von Grundstücken zum sanierungsbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 3 BauGB und ggf. die Veräußerung zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4,
- b) Preisprüfung durch die Stadt gem. § 153 Abs. 2, bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten). Die Preisprüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144, 145 BauGB. Liegt der vereinbarte Preis wesentlich über dem sanierungsunbeeinflussten Wert, ist die Genehmigung zu versagen.

Die Stadt hat bei allen rechtsgeschäftlichen Grundstücksvorgängen die Pflicht der Preisprüfung, um sicherzustellen, dass im Sanierungsgebiet der Grundstücksverkehr - und dies gilt auch für die Anwendung des kommunalen Vorkaufsrechts - zum sanierungsunbeeinflussten Bodenwert erfolgt.

- c) Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Absatz 2 (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB). An die Stelle des Beitrags für Erschließungsanlagen nach § 127 Absatz 2 BauGB tritt der Ausgleichsbetrag nach § 154 Absatz 1 Satz 1 BauGB.
- d) Beiträge nach § 154 Absatz 2 a BauGB
Mit dieser Regelung wurde die Möglichkeit geschaffen, durch Satzung zu bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von den Abschöpfungen sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen ausgehend von dem Aufwand für die Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Absatz 2 Nr. 1-3 (Verkehrsanlagen) zu berechnen ist.

14.3 Vereinfachtes Sanierungsverfahren (§§ 142 Absatz 4 BauGB)

Das vereinfachte Sanierungsverfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der oben dargestellten, besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156 a BauGB) durchgeführt wird.

Dabei ist zu beachten, dass nach § 142 Absatz 3 in der Sanierungssatzung die Anwendung der erwähnten Vorschriften grundsätzlich auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Sanierungsverfahren). Das bedeutet, dass je nach der städtebaulichen

Situation und den gemeindlichen Sanierungszielen eine Verpflichtung der Stadt bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten.

Beim vereinfachten Verfahren gibt es wiederum 4 Varianten:

- Anwendung von § 144 Absatz 1 und 2 BauGB
- Anwendung von Absatz 1
- Anwendung von Absatz 2
- Ausschluss von § 144 Absatz 1 und 2 BauGB.

Die Entscheidung für das umfassende oder das vereinfachte Verfahren hängt also im Einzelfall davon ab, ob der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB erforderlich ist. Folgende Kriterien spielen bei der Entscheidung eine besondere Rolle:

- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen können die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen, weil sie den städtischen Grunderwerb für Sanierungszwecke erschweren. Hier hat insbesondere die Preisprüfung (§ 153 Absatz 2 BauGB) dämpfende Wirkung auf die Bodenpreisentwicklung; sie ist nur im umfassenden Verfahren möglich.
- Keine Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Stadt vor allem Bestandspflege betreiben will, z. B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden. Auch die Neugestaltung von Straßenräumen ist einer „erhaltenden“ Erneuerung zuzuordnen.
- Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Stadt Bodenwerterhöhungen zu erwarten, so bietet das umfassende Verfahren der Stadt die Möglichkeit, die Werterhöhungen zur Mitfinanzierung der Sanierungsmaßnahme über Ausgleichsbeträge abzuschöpfen.

Sind es allerdings ausschließlich Erschließungsanlagen i. S. von § 127 BauGB, von denen die Werterhöhungen zu erwarten sind, ist es nicht notwendig, das umfassende Sanierungsverfahren durchzuführen. Wichtiger und in der Praxis wesentlicher Unterschied ist weiter, dass beim „vereinfachten Verfahren“ eine eventuelle sanierungsbedingte Wertsteigerung nicht entsteht, d.h. keine Ausgleichsbeträge erhoben werden können.

Bezüglich der Förderung der Einzelmaßnahmen gibt es keine Unterschiede zwischen „vereinfachten“ und „umfassendem“ Verfahren. Auch die besonderen abgaben- und steuerrechtlichen Vergünstigungen nach § 7 EStG und § 10 EStG für Modernisierungen und Instandsetzungen im Sanierungsgebiet finden bei beiden Verfahrensarten Anwendung.

14.4 Verfahren als Maßnahme der „Sozialen Stadt“ nach § 171 e BauGB

Für die Durchführung der Erneuerungsmaßnahme „Soziale Stadt“ ist nicht vorgeschrieben, dass eine Sanierungssatzung nach § 142 BauGB erlassen wird – auch nicht im „vereinfachten“ Verfahren. In den allgemeinen Zuwendungsvoraussetzungen der „Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über

die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahme“ für Baden-Württemberg von 23.11.2006 ist in Ziffer 5.1.2 geregelt, dass als allgemeine Zuwendungsvorschrift auch die Festlegung nach § 171 e BauGB ausreicht.

Das „Besondere Städtebaurecht“ ist somit nicht in jedem Fall erforderlich. Ohne Sanierungssatzung entfallen die unter 14.2 und 14.3 aufgeführten Rechtsinstrumente. Allerdings können auch ohne eine entsprechende Sanierungssatzung zur Sicherung der Ziele zusätzlich auch die Instrumente des Allgemeinen Städtebaurechts (z. B. Bauleitplanung oder der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung) angewendet werden.

Allerdings können bei dieser Verfahrenswahl die besonderen steuerlichen Möglichkeiten der §§ 7 h und 10 f EStG zum Abzug bestimmter Kosten bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht in Anspruch genommen werden. Davon unberührt bleiben erhöhte Absetzungen bei Baudenkmälern (§ 7 i EStG).

14.5 Vorschlag für das zu wählende Verfahren

Nach den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und der Verkleinerung des Gebietes wird die Durchführung der mehrjährigen Erneuerungsmaßnahme ohne das „Besondere Städtebaurecht“, d. h. auch ohne Sanierungssatzung (nach Abstimmung mit der Stadtverwaltung) empfohlen. Sollte sich herausstellen, dass die Rechtsinstrumente zur Realisierung wichtiger Einzelmaßnahmen doch noch erforderlich sind, kann auch nachträglich noch eine Sanierungssatzung beschlossen werden.

58

Dieser Vorschlag wird auch durch die Programmentscheidung der Bewilligungsbehörden und der Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ unterstrichen.

Die Stadt ist bestrebt, die Aufwertung und Neuordnung des Gebietes als erhaltende Erneuerung ohne „Zwang“ mit freiwilligen Vereinbarungen und städtebaulichen Verträgen zu bewerkstelligen. Entsprechende Beteiligungsformen und eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit sind hierzu vorgesehen.

15 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Zur Errichtung der Sanierungsziele und damit zur Beseitigung der wesentlichen Mängel ist die Durchführung der dargestellten Maßnahmen erforderlich. Der genaue Kostenaufwand sowie die unrentierlichen Kosten können zum Teil erst im weiteren Sanierungsverfahren ermittelt werden.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist laufend zu aktualisieren, um u. U. auch auf Preiserhöhungen und sonstige Änderungen reagieren zu können.

Bei der Programmaufnahme in das SSP hat das Regierungspräsidium Stuttgart einen Förderrahmen von 1.833.333,-- € bewilligt. Die Bundes- und Landesfinanzhilfen belaufen sich demnach auf

1.100.000,-- €. Die Erneuerungsmaßnahmen der 1. Priorität sind auf den momentan bewilligten Förderrahmen abgestimmt.

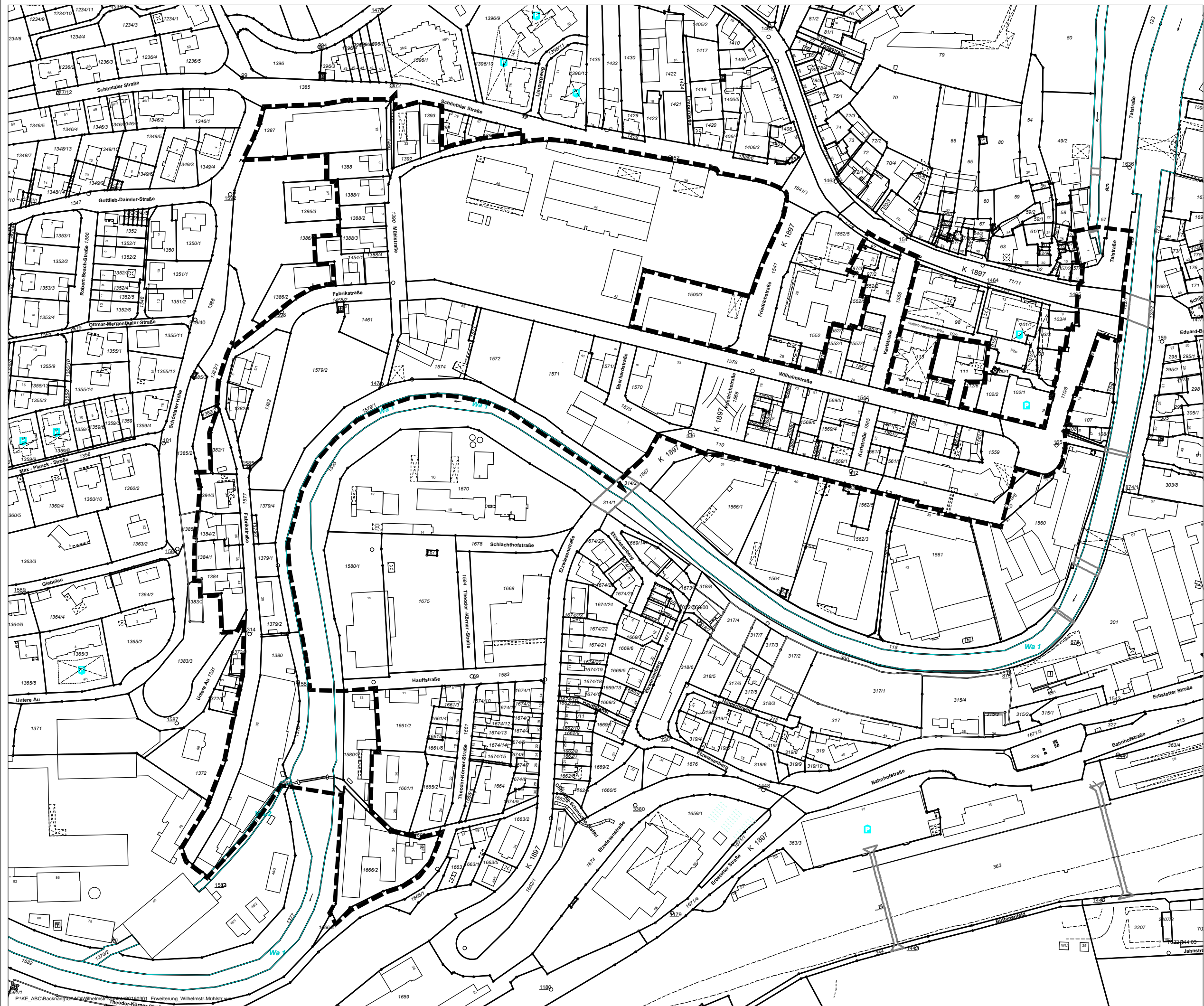
Die vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht für das (verkleinerte) Erneuerungsgebiet ist nachfolgend dargestellt:

Nr.	Ausgaben/Kostengruppen	Flächengröße ca. in qm/Objekt		Fördersatz Ansatz €		1. Priorität		2. Priorität	
I.	Vorbereitende Untersuchungen					20.000	€		
II.	Weitere Vorbereitung der Sanierung					40.000	€	20.000	€
	Fachplanungen, Gutachten, Öffentlichkeitsarbeiten								
III.	Grunderwerb					50.000	€	135.000	€
	zur Grundstücksneuordnung,	1000	m ²	235	€/m ²	50.000	€	135.000	€
IV.	Ordnungsmaßnahmen					1.345.000	€	1.605.000	€
	Bodenordnung und Vermessung					40.000	€	20.000	€
	Sozialplan, Umzüge Bewohner					10.000	€	15.000	€
	Abbruchmaßnahmen	25000	m ³	30	€/m ³	500.000	€	250.000	€
	Neugestaltung Straßenräume								
	Wilhelmstraße Ost	2000	m ²	150	€/m ²			300.000	€
	Karlstraße	1700	m ²	150	€/m ²			255.000	€
	Gerberstraße	1400	m ²	150	€/m ²	210.000	€		
	Übergang Friedrichstraße	2500	m ²	150	€/m ²			375.000	€
	Wilhelmstraße West	2600	m ²	150	€/m ²			390.000	€
	Mühlstraße	2000	m ²	150	€/m ²	300.000	€		
	Eberhardstraße	900	m ²	150	€/m ²	135.000	€		
	Fabrikstraße	1000	m ²	150	€/m ²	150.000	€		
V.	Baumaßnahmen					300.000	€		
	private Modernisierungsmaßnahmen	12 Geb.		120 T€ x 25%		300.000	€		
VI.	Sonstige Ausgaben					10.000	€	10.000	€
VII.	Sanierungsbetreuung					70.000	€	40.000	€
	Sanierungsbedingte Ausgaben					1.835.000	€	1.810.000	€
	Summe Ausgaben							3.645.000	€

16 Schlussbemerkung

Dieser Bericht bildet gemeinsam mit den Antragsunterlagen zur Aufnahme in das Programm Soziale Stadt, insbesondere dem gesamtörtlichen (GEK) und integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) die Grundlage für die vorgeschlagene Gebietsfestlegung und die Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme.

Städtebauliche Erneuerung ist für die Stadtverwaltung, den Gemeinderat und die Bevölkerung aufgrund der Erfahrungen mit den bisherigen Erneuerungsmaßnahmen kein Fremdwort mehr. Die Erfahrungen sind durchaus positiv. Die finanzielle Unterstützung von Bund und Land findet Anerkennung und Dank.



Stadt
Backnang

Städtebauliche
Erneuerungsmaßnahme
"Wilhelmstraße /
Mühlstraße"

Lageplan zur Abgrenzung des
Erneuerungsgebietes



Abgrenzung Untersuchungsgebiet
nach § 141 BauGB
Gesamtfläche: 109 206 m²

0 10 20 50 100

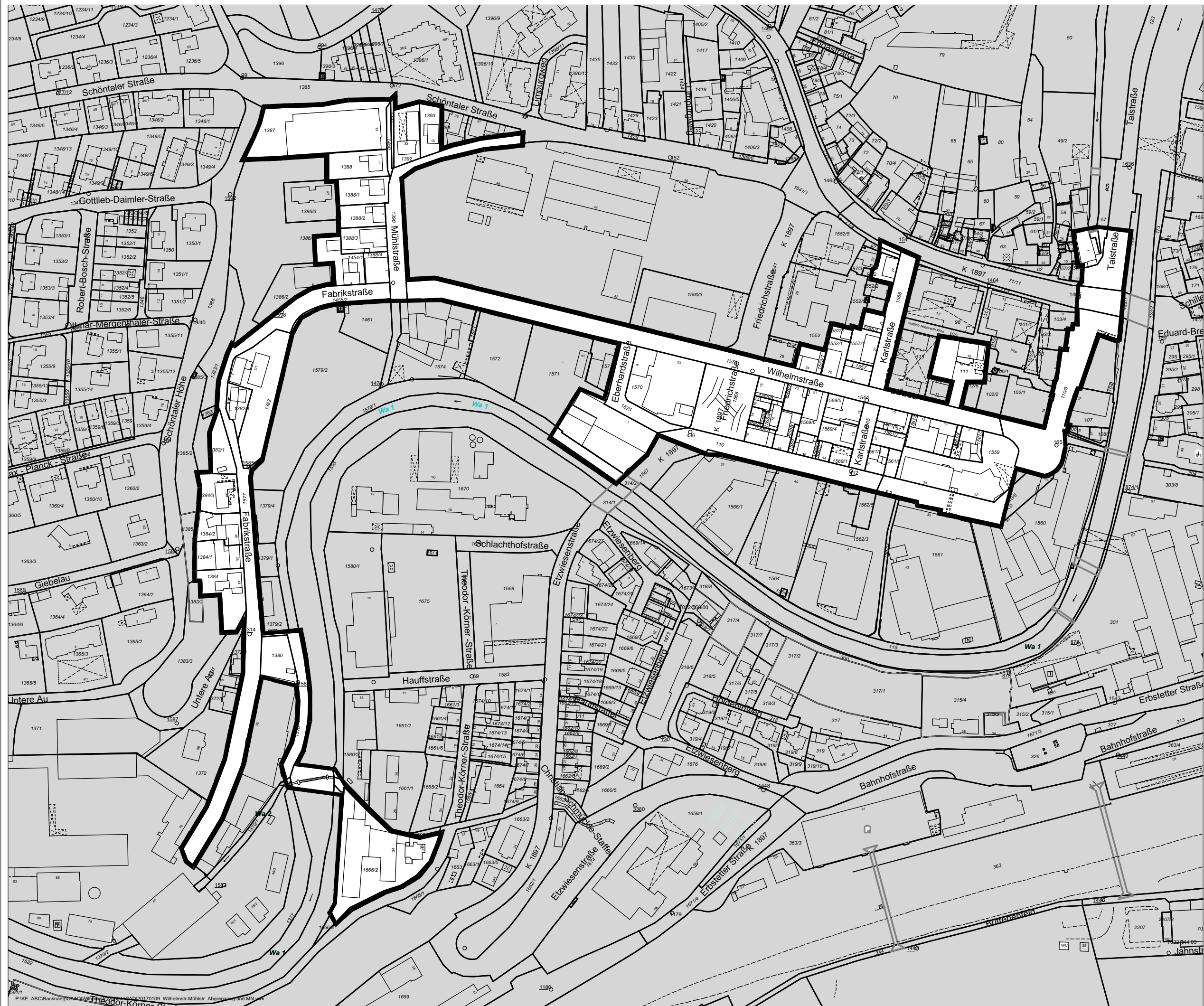
M 1:2500
Stuttgart
01.03.2016



Manogg / Konzi



LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart



Stadt
Backnang

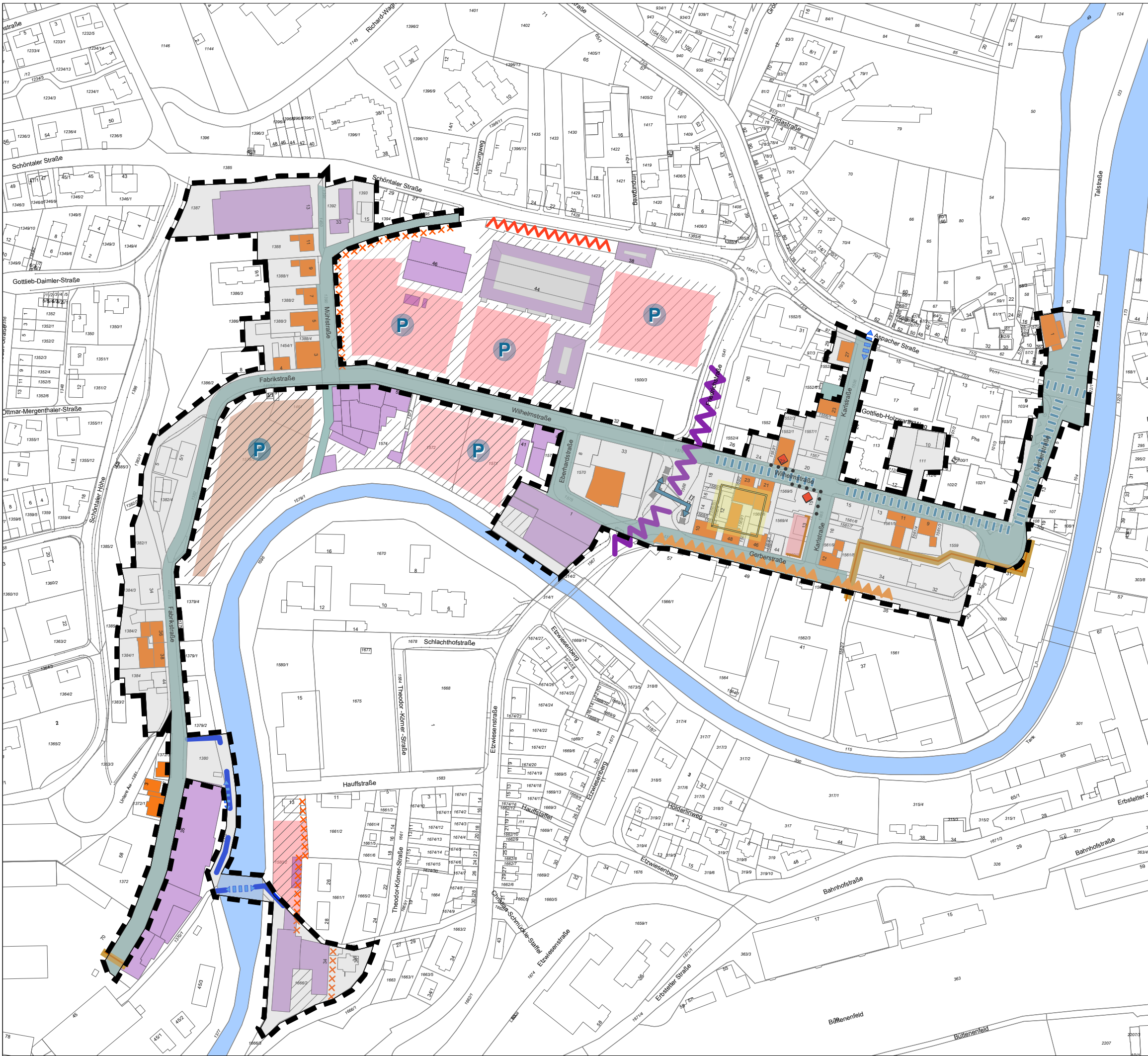
Städtebauliche
Erneuerungsmaßnahme
SSP "Wilhelmstraße /
Mühlstraße"

Lageplan zur Abgrenzung des
Erneuerungsgebietes nach
§171e BauGB

 Abgrenzung nach §171e BauGB
Gesamtfläche: 57 284 m²

0 10 20 50 100
M 1:2500
Stuttgart
16.02.2017
Manogg / Konzi

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart



Räumlich strukturelle Missstände

-  Einschränkung durch hohe bauliche Dichte
-  fehlende stadträumliche Fassung
-  Stadtbildstörende Dachaufsicht
-  Maßstabssprünge der Baugestalt und -typologie
-  Betriebsgelände, kein Zugang Barrieren im Stadtgrundriss
-  Straßen mit dominanter Verkehrsfunktion wenig/ keine Aufenthaltsqualität

Objektbezogene bauliche Mängel

-  Gebäude mit Gestaltungsmängeln (besonders Fassade)
-  Graviernde Baumängel, hoher Modernisierungsbedarf
-  Graviernde Baumängel, Leerstand bzw. Mindernutzung
-  Teilweise graviernde Baumängel, Zwischen-nutzung und Gründer-/Kreativbranche

Funktionelle Missstände

-  hoher Versiegelungsgrad
-  untergenutzte Grundstücke
-  Übergangszone Gemengelage
-  Angstraum Unterführung
-  Barriere Friedrichstraße
-  hohe Verkehrsbelastung + hoher Parkierungsdruck
-  Fußgänger-verbinding mit Barrieren, schlecht auffindbar
-  flächenintensives Parken (Firmenparkplatz)

Stadt Backnang
Stadtplanungsamt

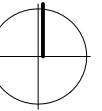
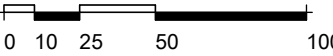
Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept (GEK)
Gebietsbezogenes integriertes Entwicklungskonzept (ISEK)
zur Sanierungsmaßnahme "Wilhelmstraße/Mühlstraße"

Städtebauliche Missstände

Plan 7

17.02.2017

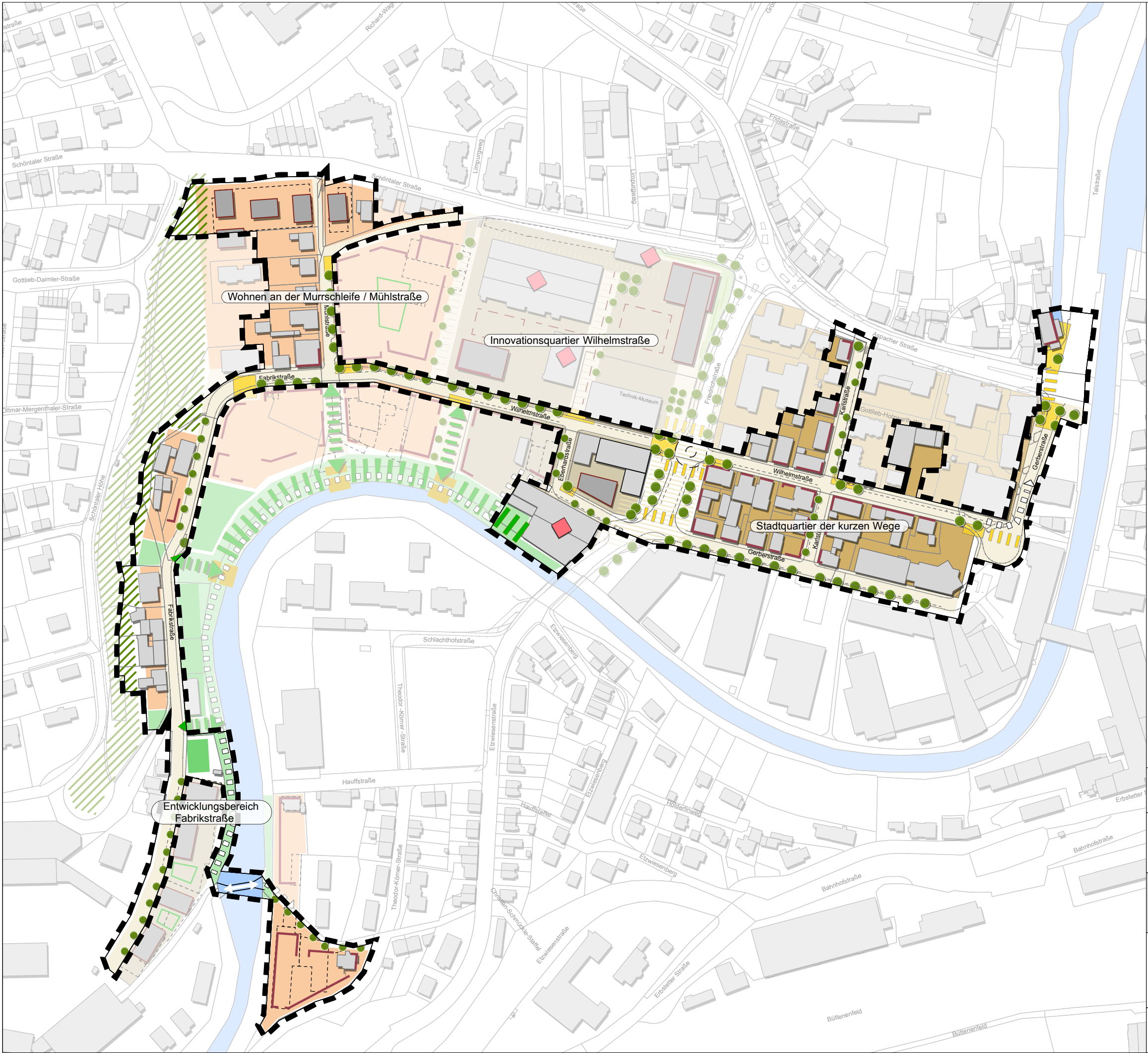
M 1 : 2.500



Planfertiger:



WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
info@wick-partner.de



- Legende**
- Gebäude Bestand
 - optionaler Baukörper
Neubau, bauliche Ergänzung, Ersatzbau
(schematisch strukturell)
 - Gebäude Nach- / Umnutzung (Erhalt)
 - Gebäude Abbruch
 - Raumkante
 - Straßenraumgestaltung, Neuordnung
Querschnitt, Parkierung, Begrünung,
Aufenthaltsqualität
 - Abschnittsbildende Gestaltung
Kreuzungsbereich
 - attraktive fußläufige Verbindung /
Vernetzungsraum
 - Murrufer erlebbar machen
 - Murrufer erlebbar machen
 - Anbindung Murr
 - Wohnen an der Murr Schleife / Mühlstraße
 - Innovationsquartier Wilhelmstraße
 - Stadtquartier der kurzen Wege

Stadt Backnang
Stadtplanungsamt

Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept (GEK)
Gebietsbezogenes integriertes Entwicklungskonzept (ISEK)
zur Sanierungsmaßnahme "Wilhelmstraße/Mühlstraße"

**Räumliches Entwicklungskonzept –
Neuordnungskonzept**
Entwicklungsstufe 2 – Perspektive **Plan 8**

17.02.2017

M 1:2.500

0 10 25 50 100

↑

Planfertiger:

 **WICK + PARTNER**
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
info@wick-partner.de