



## Sanierung „Innenstadt Teil II“ Vorbereitende Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Schwerpunkt 7

Stadt Backnang  
Stadtplanungsamt  
August 07

**BACKNANG**   
Die Murr-Metropole



# Anlage 1 - Vorbereitende Untersuchung mit Planunterlagen

## Vorbemerkungen

---

Die Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Teil II“ wurde im Jahr 2003 in das vom Bund und Land geförderte SEP aufgenommen. Der derzeitige Förderrahmen beträgt nach einer erneuten Aufstockung im Programmjahr 2007 nunmehr ca. 4,802 Mio. € (100%). Die Stadt erhält aus diesem Programm 60% Finanzhilfe, dass sind ca. 2,881 Mio. €.

Mehrere Sanierungsmaßnahmen, wie die Neugestaltung des Stiftshofes, die Sanierung des Gotischen Chores im Stadtturm, die Errichtung der Verbindungstreppe zwischen der Graben- und der Uhlandstraße wurden mit Städtebaufördermitteln bezuschusst.

Die Gebietsabgrenzung Teil II umfasst zurzeit folgende Sanierungsschwerpunkte:

1. Bahnhofstraße/ Obere Bahnhofstraße
2. Obstmarkt/Dilleniusstraße
3. Rathausquartier/Stiftshof
4. Gerberstraße/Wilhelmstraße
5. Grabenstraße/Kesselgasse
6. Elisenhof.

Nun bedarf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Innenstadt Teil II“ einer dringenden Erweiterung, dessen Gebiet -innerhalb der Altstadt und unmittelbar an die Altstadt angrenzend- erhebliche städtebauliche Mängel aufweist. Der Gemeinderat hat am 24.05.2007 der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes zugestimmt und die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB beschlossen.

Es handelt sich hierbei um den Schwerpunkt 7 mit den Teilbereichen:

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| 1. <b>Untere Marktstraße</b>            | -Altstadtbereich,                |
| 2. <b>Bleichwiese</b>                   | -Städtischer Parkplatz,          |
| 3. <b>Schweizerbau mit Gartenstraße</b> | -ehemaliger Industriekomplex und |
| 4. <b>Am Schillerplatz</b>              | -Jugendstilgebäude.              |

Nachfolgend sind diese vier Teilbereiche untersucht, gravierende Mängel ermittelt sowie Maßnahmen aufgezeigt worden. In der Anlage 4 sind die textlichen Erläuterungen durch folgende Planunterlagen untermauert.

- |        |                                  |
|--------|----------------------------------|
| Plan 1 | Abgrenzung                       |
| Plan 2 | Bausubstanz                      |
| Plan 3 | Potenziale, Mängel und Konflikte |
| Plan 4 | Städtebauliches Konzept.         |

## Teilbereich 1 - Untere Marktstraße

---

Der Teilbereich 1 mit ca. 5350 m<sup>2</sup> umfasst die untere Marktstraße vom Historischen Rathaus bis zur Sulzbacher Brücke, schließt die östliche Bebauung, die Stadtmauer und den Uferweg entlang der Murr ein und beinhaltet ebenfalls die Verbindungsfläche zwischen den Gebäuden Marktstraße 10 und Uhlandstraße 20.

### **Bestand/Mängel**

Die Marktstraße ist als 50 km/h - Zone ausgewiesen. Die asphaltierte Fahrbahn und die beidseitig schmalen Gehwege sind durch Hochbordsteine getrennt. Störend wirkt auch der Lastenaufzug im Durchgang Uhland-/Marktstraße.



Zustand heute



Verbindungsweg mit Blick zur Fußgängerzone Uhlandstraße

Die maßgebenden Gebäude befinden sich östlich der Marktstraße und sind durch ein einheitliches, giebelständiges Gesamtbild gekennzeichnet. Die Gebäude Nr. 1, 3, 5, 9 (letzteres bis auf die Grundmauern und dem Gewölbekeller im Juni 2007 abgebrannt), 11 und Wassergasse 3 und 4 nutzen auf ihrer Ostseite gegen die Murr die unter Schutz stehende Stadtmauer als vierte Wand im Unter- bzw. Erdgeschoss. Die mittelalterliche, barocke Raumform ist überliefert, ebenfalls sind die vorbarocken, mittelalterlichen Kelleranlagen in 9 von 14 Gebäuden erhalten.

Im Geltungsbereich befinden sich 14 Hauptgebäude. Davon sind 1 Gebäude abgebrannt, 1 mit substantiellen Mängeln, 5 mit erheblichen, 2 mit durchschnittlichen, 1 mit geringen und 4 Gebäude ohne Mängel. Dabei liegen die Missstände hauptsächlich in der unzureichenden Wärmedämmung der Dächer, Außenwände und Fenster, in der nicht zeitgemäßen Ausstattung der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik und den teilweise zu niedrigen Geschosshöhen.



Untere Marktstraße



Gebäude auf der Stadtmauer



Wassergasse

### Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliche Zielsetzung ist der Ausbau der unteren Marktstraße zu einer gemischt genutzten Verkehrsfläche mit der Nutzung als verkehrsberuhigter Bereich. Sie soll einen neuen Belag und einem fließenden Übergang von Fahrbahn und Gehweg erhalten. Die Betonblumenkübel werden entfernt, die Straßenbeleuchtung wird überarbeitet. Der Durchgang Marktstraße/Uhlandstraße soll eine ebenfalls helle, freundliche Verbindung zwischen Marktstraße und Fußgängerzone werden, die städtebauliche Beeinträchtigung durch den firmeneigenen Lastenaufzug soll behoben werden. Die Marktstraße erhält so eine freundliche, offene Atmosphäre.



Zustand geplant



Durchgang ohne Lastenaufzug

Für die Gebäude wird eine durchgehende Verbesserung der Bautechnik, vor allem in Hinblick auf die Energieeffizienz angestrebt. Bei der Modernisierung und städtebaulichen Neuordnung der Wohn-, Geschäfts- und Nebengebäude ist auf den Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden Stadtmauer sowie der Gewölbekeller besonderen Wert zu legen. Es wird auf die Verzahnung der Unter- und teilweise Erdgeschosse mit der historischen Stadtmauer hingewiesen, so dass Sorgfalt geboten ist, um eine Gefährdung der Stadtmauer auszuschließen.

Die Gebäude Marktstraße 7, 9(abgebrannt) und 11 können unter Beibehaltung der Giebelständigkeit eine Neuordnung mit den Funktionen „Wohnen an der Stadtmauer“ und Dienstleistung zur Marktstraße erhalten.

## Teilbereich 2 - Bleichwiese

Der Teilbereich 2 mit ca. 22.250 m<sup>2</sup> umfasst die Flächen der Sulzbacher Brücke, den Kreuzungsbereich Annonay-Straße/ Sulzbacher Straße, die Annonay-Straße, die Bleichwiese einschließlich des Hallenbades und die vordere Fußgängerbrücke.

Der Standort Bleichwiese zwischen Murr und Annonay-Straße nimmt eine Art "Schlüsselposition" im Innenstadtbereich von Backnang ein und stellt eine wichtige Sichtbeziehung zur Altstadt und zum Burgberg dar.

### Bestand/Mängel

In ihrer dominierenden Funktion ist die Bleichwiese zurzeit ein großer, ungeordneter, asphaltierter Parkplatz mit einer dunklen, wenig einladenden Fußgängerunterführung, zwei Pavillons von 1984, einem Imbisswagen und einer Müllsammelstelle. Während des einmal jährlich stattfindenden Backnanger Straßenfestes ist die Bleichwiese Hauptstandort für größere Fahrgeschäfte. An den oberirdischen Parkplatz schließt sich nach Osten die Annonay-Anlage, eine städtische Grünfläche mit Kinderspielplatz und Skatanlage an. Das Hallenbad von 1962 ist technisch völlig unzeitgemäß.



Bleichwiese  
Parkierungsanlage



Pavillons



Städtisches Hallenbad

Die Hauptverbindung für Fußgänger zwischen der Innenstadt und der Sulzbacher Straße erfolgt am Kopf der Bleichwiese über eine unattraktive Unterführung. Darüber hinaus besteht eine Fußgängerampel am Ende des Parkplatzes. Von der Bleichwiese zur Altstadt führen zwei Fußgängerbrücken über die Murr.

Über eine zweiläufige Betontreppe aus den 70 er Jahren erreicht man in kürzester Entfernung das Zentrum der Altstadt mit dem Historischen Rathaus.

Zwischen der Freifläche Bleichwiese und dem ca. 210 m langem ehemaligen Industriegebäude Sulzbacher Straße 10, dem so genannten Schweizerbau, besteht eine starke räumliche Trennung.



Übergänge  
Unterführung



1.FG-Brücke über die Murr



2.FG-Brücke über die Murr

### Städtebauliche Zielsetzung

Für die Neugestaltung des Bereiches Bleichwiese und Schweizerbau wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Ziel war es, die Anbindung des Schweizerbaus an die Innenstadt zu verbessern und die Freifläche attraktiver zu gestalten. Die derzeitige Unterführung soll offener, freundlicher und attraktiver gestaltet und alle Zugangsbereiche gestalterisch aufgewertet werden. Unter Berücksichtigung der neuen Verkehrsplanung (Kreisverkehr am Kreuzungspunkt Sulzbacher Brücke/Annonay-Straße/Sulzbacher Straße und Talstraße, Baubeginn 2008) soll auch die Annonay-Straße umgestaltet werden. Durch die Umgestaltung der Bleichwiese soll mehr Aufenthaltsqualität geschaffen werden und als Bindeglied zweier Stadtquartiere dienen.

### Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Ausbildung eines neuen städtischen Platzes mit einer neuen großzügigen Unterführung am Kopf der Bleichwiese sowie zwei breiten Fußgängerquerungen zum Schweizerbau vor. Mit einer Freitreppe zur Murr wird die Bedeutung des Ortes hervorgehoben und es entsteht ein attraktiver Aufenthaltsort. Die Parkierungsanlage wurde auf drei Parkstreifen reduziert und in der Längsausrichtung etwas ausgedehnt. Dadurch entsteht ausreichend Platz für einen durchgängigen Uferweg, der in die neu gestaltete Annonay-Anlage am östlichen Ende der Bleichwiese mündet. Zur Verbesserung der Fußwegverbindung zwischen Bleichwiese und Innenstadt ist im Entwurf eine außen liegende Treppe mit „Aussichtsplattform“ vorgesehen.



Wettbewerbssieger AB Glück, Stuttgart - Planausschnitt

Die zukünftige Nutzung des Hallenbades ist derzeit noch offen. Durch den Bau eines neuen Hallenbades am Standort des Freibades ist eine Umnutzung oder ein Abbruch zu untersuchen.

### Teilbereich 3 - Schweizerbau mit Gartenstraße

---

Der Teilbereich 3 mit ca. 15.500 m<sup>2</sup> ist im Osten durch die Bebauung der Gartenstraße, im Westen durch die Annonay-Straße, im Norden durch die Sulzbacherstraße und im Süden durch den Kreisverkehr „Lidl“ begrenzt.

#### Bestand/Mängel

Das Areal wird vom ehemals industriell genutzten, städtebaulich prägnanten ca. 210 m langen Gebäude der Firma Schweizer dominiert. Der mittlere Gebäudeteil mit seinen prägnanten Fassadendetails ist ein Werk des Münchner Architekten Julius Necker von 1913 und dem Industriearchitekten Philipp Jakob Manz von 1916. Das Gesamtgebäude ist als denkmalwürdig einzustufen und weist insgesamt eine sehr hohe städtebauliche Qualität auf.

Durch die verschiedensten Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Freizeiteinrichtungen, Gastronomie und Dienstleistung ist das gesamte Gebäude in den letzten Jahrzehnten im Inneren umfangreich und kleinteilig verändert worden. Durch die Vielzahl der Nutzungen sind die Fassaden mit An- und Vorbauten, Dachaufbauten, Verblendungen und Werbungen verunstaltet worden.



Schweizerbau mit Bleichwiese

Im Anschluss an den Schweizerbau schließt sich ein Wohngebiet an. Die Gebäude in Fahrtrichtung rechts der Gartenstraße sind durchweg zwei- bis dreigeschossige Backsteinbauten mit Zwerchgiebeln, von der Annonay-Straße 3- bis 4-geschossig teilweise mit Balkonen bzw. Loggien rückwärtig zur Gartenstraße. Die mit einem hohen Ensemblewert um die Jahrhundertwende von 1897 bis 1907 entstandenen Gebäude sind Stadtbild prägend. Das Doppelhaus Gartenstraße 44/46 von 1897 ist Kulturdenkmal im Sinne §2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg.



Fassaden zur Annonay-Straße



Backsteingebäude in der Gartenstraße

Im Geltungsbereich befinden sich 9 Hauptgebäude und 2 eingeschossige Flachdachbauten. Davon sind 1 Gebäude mit erheblichen Mängeln, 8 mit durchschnittlichen, 1 mit geringen und 1 Gebäude ohne Mängel. Die städtebaulichen Missstände liegen zum einen äußerlich in der das Gebäude verunstaltenden Fassadenverkleidung und zum anderen in der unzureichenden Wärmedämmung der Dächer, teilweise der Fenster sowie in der nicht zeitgemäßen Ausstattung der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik.

Die Gartenstraße ist eine vernachlässigte Verkehrsfläche mit Parkierungsmöglichkeiten, die Oberfläche der Fahrbahn und Fußwege besteht aus Asphalt.



### **Städtebauliche Zielsetzung**

Der dominierende Schweizerbau als attraktiver und denkmalwürdiger Backsteinbau soll im Bestand erhalten bleiben und einer wirtschaftlich sinnvollen und nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Eine Konzentration der Werbeanlagen an einer dafür ausgewiesenen Stelle soll Ziel sein.

Den Stadtbild prägenden Wohngebäuden soll die Möglichkeit gegeben werden, eine Modernisierung und Instandsetzung am Äußeren und Inneren durchzuführen, vor allem aber auch an den „Gebäuderückseiten“ zur Annonay-Straße. Erhalt und Instandsetzung der typischen Backsteinfassaden, Entfernung der Fassadenverkleidung und Verbesserung der Bautechnik heißen die Sanierungsziele für die Wohngebäude, wobei auf eine einheitliche Detailgestaltung Wert gelegt werden soll.

### **Städtebauliches Konzept Schweizerbau**

Der neue Eigentümer und Investor beabsichtigt den gesamten Schweizerbau zu sanieren, und umzubauen. 15.000 bis 18.000m<sup>2</sup> sollen in vermietungsfähigen Abschnitten einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Erd- und 1. Obergeschoss sollen Raum für Geschäfte, Anlieferung und Parkplätze sein. Das 2. Obergeschoss ist für Sport, Freizeit, Büros und Dienstleistungen vorgesehen. Neben Büros sind im 3. Obergeschoss Wohnungen geplant, wodurch mittels eines Aufbaus- 4. Obergeschoss-Maisonettewohnungen mit Dachterrasse und Blick auf die Altstadt entstehen sollen.

Der Kopfbau an der Ecke Sulzbacher-/Annonay-Straße soll mit halb transparentem Glas verkleidet werden. Das Erdgeschoss mit seinen Verkaufseinrichtungen entlang der neu gestalteten, alleinartigen Annonay-Straße soll eine einheitlich durchgängige, transparente Schaufensterzone erhalten. Die Farbe auf den Fassaden soll entfernt werden, um die Klinkersteine in seinem natürlichen Farbton erscheinen zu lassen.



Visualisierung Schweizerbau



## Teilbereich 4 - Am Schillerplatz

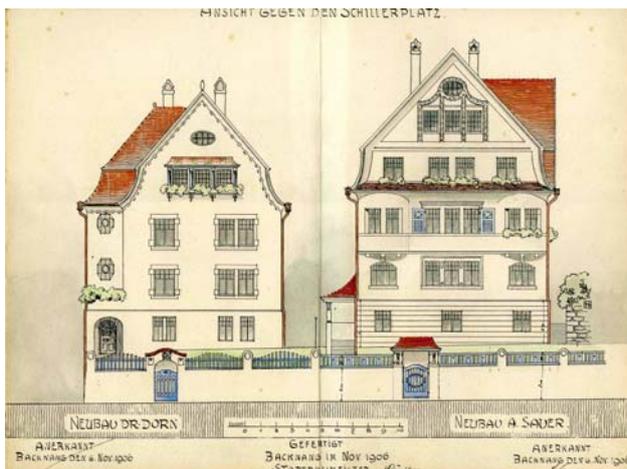
Unmittelbar angrenzend an den Schwerpunkt 1 -Bahnhofstraße/Obere Bahnhofstraße- und in unmittelbarer Nähe des historischen Stiftshofs gelegen, befindet sich Teilbereich 4 mit ca. 1.150 m<sup>2</sup>.

### Bedeutung/Mängel

Es handelt sich um zwei Kulturdenkmale aus der Jugendstilzeit, vom Ortsbaumeister Müller 1906 für den Arzt Emil Dorn und dem Kaufmann A. Sauer als 3-geschossige Wohnhäuser mit Mansarddach, Ortganghohlkehle und Jugendstilelementen errichtet. Profilierte Gesimse, Fenstereinfassungen aus Naturstein, Stuckverzierungen in Form von Zopfmustern kennzeichnen die Gebäude.

Im Inneren sind Grundriss, Treppenhaus, Türen mit Türgriffen, Türstürze und Türlaibungen im Original erhalten. Die Decken weisen Hohlkehlen auf, zum Teil sind die Deckenspiegel mit floralen Elementen geschmückt.

Für die Gebäude liegen die Missstände hauptsächlich in der unzureichenden Wärmedämmung der Dächer, Außenwände und Fenster und in der nicht zeitgemäßen Ausstattung der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik.



### Maßnahmen

Durch die Dominanz der beiden Gebäuden Am Schillerplatz, ihrer städtebaulichen Bedeutung, ihrer guten historischen Überlieferung sollen die Gebäude und die Außenanlagen eine umfassende Sanierung erfahren, wobei die bauphysikalische Verbesserung der Gebäudehüllen (Außenwände und Dach) sowie der Erhalt und die Rückführung von historischen Details besonders Beachtung finden soll.

## Anlage 2

### Beteiligung der Eigentümer und Mitwirkungsbereitschaft

---

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Teil II“ wurden die Eigentümer im Bereich der Erweiterungsquartiere sowohl telefonisch als auch schriftlich über das Verfahren, die Ziele der Sanierung und die Fördermodalitäten informiert. Grundsätzlich stieß die vorgesehene Gebietserweiterung auf positive Resonanz vor allem hinsichtlich der möglichen Förderung von Sanierungsmaßnahmen. Mehrere Eigentümer zeigen Interesse im Zuge der weiteren Sanierungsdurchführung Modernisierungsmaßnahmen an ihren Gebäuden durchzuführen. Bei manchen Eigentümern sind die Überlegungen bereits fortgeschritten, sodass nach der Satzungsänderung und dem Abschluss der Sanierungsverträge mit den Bauarbeiten begonnen werden kann. Erfreulich ist auch, dass in allen Erweiterungsquartieren, also sowohl in der unteren Marktstraße, am Schillerplatz, im Bereich Gartenstraße und am „Schweizerbau“ durchgreifende Sanierungsmaßnahmen geplant sind.

## Anlage 3

### Anhörung der Träger öffentlicher Belange

---

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

Nachdem der Gemeinderat die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB beschlossen hatte, wurden mit Schreiben vom 29.05.2007 die Träger öffentlicher Belange von der Kommunalentwicklung aufgefordert, ihre Stellungnahme zur geplanten Sanierungsgebietserweiterung abzugeben. In Anlage 1 wurde Plan 1 mit der Abgrenzung des Erweiterungsgebietes beigefügt.

Die Auswertung und Abwägung kann beigefügter Zusammenfassung entnommen werden:

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Waiblingen	02.07.2007	X	<u>Umweltschutz</u> (Naturschutz und Landschaftspflege)  Innerhalb des Erweiterungsgebietes befinden sich auch Gebäude des historischen Ortskerns, Stadtmauer und Gewölbekeller. Daher kann auch im Siedlungsbereich das Vorkommen von „besonders geschützten“ und „streng geschützten“ Arten nach dem Bundesnaturschutzgesetz (insbesondere Gebäudebewohner wie z. B. Fledermäuse, Mauersegler, Schwalben, Wildbienen etc.) nicht ausgeschlossen werden.  Der unteren Naturschutzbehörde liegen zahlreiche Meldungen zu Flugbeobachtungen von Fledermäusen innerhalb der Gebietsabgrenzung vor. Auch die vorhandenen Gebäude- und Biotopstrukturen der Murr (Fließgewässer und Gehölzstrukturen) im Planungsgebiet sind Hinweise auf potentiell mögliche Vorkommen von Fledermäusen und deren

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			<p>Lebensstätten. Bei Planungen sollten daher frühzeitig die Aspekte des Fledermausschutzes aufgenommen werden, um die naturschutzfachlichen Belange dieser Säugetiere ausreichend zu berücksichtigen.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei allen Umgestaltungen zu beachten. Es wird daher angeregt, das Gebiet rechtzeitig durch fachlich qualifizierte Personen auf mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Für diesbezügliche Rückfragen steht die Untere Naturschutzbehörde gerne beratend zur Verfügung.</p> <p>Vorhandene Grünbestände sollten erhalten werden. Sofern möglich, sollten zusätzlich neue Gehölzstrukturen vorgesehen werden.</p> <p>(Stellungnahme teilweise etwas verkürzt wiedergegeben.)</p> <p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Wir gehen davon aus, dass bei einer Überplanung des Sanierungsgebietes hinsichtlich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzungen, die vorhandene Bebauung und Nutzung berücksichtigt wird.</p> <p><u>Altenlasten und Schadensfälle</u></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass sich im gesamten Sanierungsbereich aktualisiert die Altstandorte „Wilhelmstr. 2“, „Wilhelmstr. 4+5“, „Stiftshof 11“, „Sulzbacher Str. 12“ und „Bleichwiese 20“ befinden. Alle Altstandorte sind gegenwärtig mit dem Handlungsbedarf „B“ – Belassen zur Wiedervorlage – bewertet. Bei Eingriffen in den Untergrund ist ein Sachverständiger hinzuzuziehen. Weitere Untersuchungen sind nicht auszuschließen.</p>
Stadtwerke Backnang GmbH	29.06.2007	X	<p>Im Bereich der geplanten Sanierungsmaßnahmen befinden sich Anlagen der Stadtwerke. Ein Plan mit der Darstellung der Leitungen ist beigefügt. Die Stadtwerke Backnang planen derzeit keine Leitungserneuerungen. Sollten durch die Sanierung Umlegungen notwendig werden, sind die Stadtwerke frühzeitig in die Detailplanungen einzubeziehen.</p>
Regierungspräsidium Stuttgart	26.06.2007	X	<p>Das RP Stuttgart nimmt zur Sanierung als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 4 – Straßenwesen und</p>

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			<p>Verkehr – und der Abteilung 5 – Umwelt – folgendermaßen Stellung:</p> <p><u>Straßenwesen und Verkehr</u></p> <p>Da von der Sanierungsmaßnahme keine Bundes- und Landesstraßen betroffen sind, hat die Straßenbauverwaltung des Landes keine Bedenken. Das Referat 46 mit dem Sachgebiet Eisenbahnen hat wegen des betroffenen Gebiets im Bereich des Bahnhofs auch keine Bedenken.</p> <p><u>Umwelt</u></p> <p>Auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird verwiesen. Insbesondere und erneut auf die Aussagen zu akut hochwassergefährdeten Gebieten im Innenbereich der Kernstadt. Latente Hochwassergefährdung entlang der Annonay-Straße und auf den Parkierungsflächen „Bleichwiese“ sowie der Abschnitt des Gewässers erster Ordnung Murr zwischen den beiden Brücken der Sulzbacher Straße und der Aspacher Straße.</p> <p><u>Raumordnung</u></p> <p>Das Erweiterungsgebiet liegt im Mittelzentrum Backnang und ist im Regionalplan als Siedlungsbereich ausgewiesen. Das Erweiterungsgebiet liegt auch in einem Standortbereich für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Nur in solchen Standorten sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment zulässig. Bei der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten und überörtlich wirksamen Veranstaltungszentren ist auch zu prüfen, ob eine weitere Aufsiedlung, Erweiterung oder Umnutzung vorhandener Standorte möglich ist.</p> <p>Auf die Vorgaben des Landesentwicklungsplans 2002, insbesondere auf die Plansätze 3.1.9 (Z) und 3.3.7 (Z) wird verwiesen.</p>
Regierungspräsidium Stuttgart Referat Denkmalpflege	29.06.2007	X	<p>Die Erweiterung des Untersuchungsgebietes umfasst mit der unteren Marktstraße den nordöstlichen Teil des historischen Stadtkerns. Der östlich anschließende Teil ist als typische vorstädtische Grünzone anzusprechen, die erst im Zuge der Industrialisierung im späten 19. Jahrhundert (Schweizerbau) intensiv baulich in Anspruch genommen wurde.</p>

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			<p><u>Untere Marktstraße:</u></p> <p>Der nördliche Straßenabschnitt der Marktstraße hat heute einen sehr ambivalenten baulichen Charakter. Auf der westlichen Straßenseite dominieren die teils unmaßstäblichen Neubauten früherer Sanierungsmaßnahmen, auf der östlichen Seite stehen sieben giebelständige Wohnhäuser unterschiedlichen Alters, die mit ihren Rückseiten zum Teil unmittelbar auf der Stadtmauer aufsitzen. Von diesen Gebäuden erreicht wegen der zum Teil starken Überformungen keines die Qualitäten eines Kulturdenkmals, sie sind aber für das Straßenbild der unteren Marktstraße prägend; diese Objekte des 18.-19. Jahrhunderts sollten im Sinne eines Erhalts Eingang in die nun anstehenden Planungen finden. Gleiches gilt für die drei Objekte an der Nordseite der Wassergasse. Es handelt sich hier um die Gebäude Marktstraße 5, 7, 15 und 17 sowie Wassergasse 2, 3 und 4.</p> <p><u>Bleichwiese:</u></p> <p>Die Bleichwiese ist in ihrer heutigen Form zwar als Freiraum vor der eindrucksvollen Stadtsilhouette mit den Stiftsgebäuden gut erhalten, in ihrer Substanz als Grünfläche freilich stark reduziert. Deshalb wäre die Erhöhung des Grünflächenanteils dieser historischen Vorstadtsituation aus städtebaulichdenkmalpflegerischen Gründen zu begrüßen. Als erhaltenswertes Element der frühen Industriegeschichte sollte das Murr-Wehr Erwähnung finden.</p> <p><u>Schweizerbau mit Gartenstraße:</u></p> <p>Der Schweizerbau – insbesondere der historische, mittlere Kernbau – stellt zwar ein durchaus bemerkenswertes Zeugnis der Industriegeschichte Backgangs dar, aufgrund der zahlreichen Veränderungen im Bestand kommt ihm jedoch keine Kulturdenkmaleigenschaft zu.</p> <p>Die Gartenstraße ist neben dem Industriekomplex des Schweizerbaus insbesondere von einer Reihe von Arbeiterwohnhäusern in Backsteinbauweise aus der Zeit der Jahrhundertwende gekennzeichnet. In diesem recht geschlossen wirkenden Straßenzug besitzt jedoch nur die Nr. 44/46 aufgrund des guten Überlieferungszustands die Qualitäten eines Denkmals gem. § 2 Denkmalschutzgesetz. Die anderen Häuser können dennoch als erhaltenswerte</p>

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	ohne Bedenken	Anregungen / Hinweise
			<p>Bauten bezeichnet werden, sie sind aber im Detail bereits mehr oder weniger stark überformt und verändert.</p> <p>Im Untersuchungsgebiet befinden sich darüber hinaus auch die folgenden archäologisch interessanten Objekte:</p> <p>Stadtmauer, Sulzbacher Torturm, Postamt/Postgerberei, Kaufmannshaus, Messerschmiede, Kupferschmiede, Nadelschmiede, Wirtshaus Altdeutsche Weinstube, Falken, Lohmühle, Sulzbacher Brücke.</p> <p>Nähere Auskunft hierzu gibt der Archäologische Stadtkataster Backnang von 2004. Im Fall von geplanten Erdarbeiten ist das Referat 25 / Archäologische Denkmalpflege frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Das RP Stuttgart – Referat Denkmalpflege – bittet darum, die genannten Kulturdenkmale und Informationen zu erhaltenswerter Bausubstanz und archäologischen Belangen nachrichtlich in die Planung zu übernehmen und dem öffentlichen Erhaltungsinteresse Rechnung zu tragen.</p> <p><b>Bemerkung:</b></p> <p>Die Kulturdenkmale sind in den Bestandsplänen des Stadtplanungsamtes gekennzeichnet.</p>
Deutsche Telekom AG, Heilbronn	05.06.2007	X	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.</p> <p>Ob die vorhandenen Leitungen von den Sanierungsmaßnahmen betroffen werden, kann erst beurteilt werden, wenn ein detailliertes Sanierungskonzept vorliegt. Sollten durch die Sanierung Änderungen an den Telekommunikationsanlagen notwendig werden, so sind die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Absatz 1 BauGB zu erstatten.</p>
Süwag Netzservices GmbH, Frankfurt am Main	14.06.2007	X	<p>Die Stromversorgung kann durch die bestehenden Anlagen sichergestellt werden.</p>
Kabel BW, Stuttgart	20.06.2007	X	<p>Im Erweiterungsgebiet gibt es keine Anlagen der Kabel BW.</p>

Aus der Zusammenfassung der Stellungnahmen, die zum Teil etwas gekürzt wurden, ergibt sich, dass gegen die geplante Sanierung keine Bedenken hervorgebracht werden, im Gegenteil die Sanierung wird begrüßt.

Selbstverständlich ist darauf zu achten, dass im weiteren Verfahren die direkt betroffenen Träger weiter beteiligt werden. Gesprächsbedarf ergibt sich nach den Anregungen insbesondere mit der Denkmalschutzbehörde und mit dem Landratsamt, hier insbesondere wegen den naturschutzrechtlichen Belangen.

## **Zusammenfassung**

---

Die Bestandserhebungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen haben in den Erweiterungsquartieren deutliche städtebauliche Mängel offenbart. Es liegt im öffentlichen Interesse, die Innenstadtsanierung auf die Erweiterungsquartiere auszudehnen und die vorgestellten Sanierungsmaßnahmen nach und nach durchzuführen. Hierzu ist die Änderung der Sanierungssatzung erforderlich. Sollte die Finanzierung nicht in vollem Umfang gesichert werden können, müsste ggf. das Maßnahmenkonzept reduziert werden.

## Anlage 4

### Sanierung "Innenstadt - Teil II" Backnang

#### Kosten- und Finanzierungsübersicht

(Stand 19.09.2007 in T€)

Maßnahmen / Kostengruppe	Gesamtkosten ca.	nicht förderfähige Kosten	förderfähige Kosten			
			innerhalb bestehendes Sanierungsgebiet	Erweiterungsgebiet	bereits abgerechnet	Rest / Folgejahre
Vorbereitende Untersuchungen Weitere Vorbereitung	30	0	20	10	5	25
<b>Summe</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>25</b>
<b>Grunderwerb</b>						
DB Gelände Obere Bahnhofstr.	700	0	700	0	700	0
Erwerb Stiftshof 15, 16 (Bodenwert) und 20	1.080	0	1.080	0	1.080	0
Erwerb Uhlandstraße 29	330	0	330	0	330	0
<b>Summe Grunderwerb</b>	<b>2.110</b>	<b>0</b>	<b>2.110</b>	<b>0</b>	<b>2.110</b>	<b>0</b>
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>						
Schaffung von 163 Stellplätzen auf Bahngelände (5.284 m <sup>2</sup> )	490	0	490	0	0	490
Gestaltung Außenbereich Bandhaus	30	0	30	0	30	0
Gestaltung Dilleniusstraße (2.500 m <sup>2</sup> x 150,00 €/m <sup>2</sup> )	375	0	375	0	0	375

Abbruch Stiftshof 16 (incl. Restwert)	165	0	165	0	165	0
Sanierung Stadtmauer	125	0	125	0	0	125
NG Untere Marktstraße (2.200 m <sup>2</sup> x 150,00 €/m <sup>2</sup> )	330	0	0	330	0	330
Neugestaltung Platzbereich Stiftshof	450	116	334	0	334	0
Stützwände Stiftshof	310	0	310	0	100	210
Stellplätze Stiftshof	20	0	20	0	20	0
Gestaltung Bereich Dekanat incl. Treppe	145	0	145	0	0	145
Treppe Stiftshof	78	0	78	0	78	0
Grünflächen und Spielplatz Stiftshof	80	0	80	0	45	35
Abbruch Uhlandstraße 29 und Verbindungstreppe	271	0	271	0	271	0
Neugestaltung Platzfläche zur Murr vor Bleichwiese (1.500 m <sup>2</sup> x 140,00 €/m <sup>2</sup> )	210	0	0	210	0	210
Freitreppe zur Murr bei Bleichwiese	160	0	0	160	0	160
Vorbereich öffentliche Fläche Schweizerbau (740 m <sup>2</sup> x 140,00 €/m <sup>2</sup> )	104	0	0	104	0	104
NG Annonay Boulevard	266	266	nicht förderfähig, da klassifizierte Straße			0
Parkplatz Bleichwiese (4.770 m <sup>2</sup> x 100,00 €/m <sup>2</sup> )	477	0	0	477	0	477
Gestaltung Murrufer incl. Treppen (3.110 m <sup>2</sup> x 120,00 €/m <sup>2</sup> )	374	0	0	374	0	374
Gestaltung Gehwegbereiche Gartenstraße (400 m <sup>2</sup> x 130,00 €/m <sup>2</sup> )	52	0	0	52	0	52

Abbruch Hallenbad	460	0	0	460	0	460
Fußgänger-Unterführung mit Treppenaufgang	120	0	0	120	0	120
Sonstiges	23	0	0	23	0	23
<b>Summe Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>5.115</b>	<b>382</b>	<b>2.423</b>	<b>2.310</b>	<b>1.043</b>	<b>3.690</b>
<b>Baumaßnahmen</b>						
Sanierung Gotischer Chor	210	172	38	0	38	0
Sanierung Bandhaus	140	110	30	0	30	0
Sanierung Bandhaus (2. BA) Eingangsbereich, Fassade und Dach	370	55	315	0	0	315
Modernisierung Rathaus (Fördersatz 85 %)	1.000	150	850	0	0	850
Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	600	0	300	300	0	600
<b>Summe Baumaßnahmen</b>	<b>2.320</b>	<b>487</b>	<b>1.533</b>	<b>300</b>	<b>68</b>	<b>1.765</b>
Sonstiges, Vergütungen, Abrechnung der Sanierung	190	0	110	80	50	140
<b>Summe</b>	<b>190</b>	<b>0</b>	<b>110</b>	<b>80</b>	<b>50</b>	<b>140</b>
<b>Gesamtsummen Ausgaben</b>	<b>9.765</b>	<b>869</b>	<b>6.196</b>	<b>2.700</b>	<b>3.276</b>	<b>5.620</b>

abzüglich sanierungsbedingte Einnahmen Grundstückserlöse / Wertansätze	700	0	700	0	0	700
---	-----	---	-----	---	---	-----

<b>unrentierliche förderfähige Kosten</b>	<b>9.065</b>	<b>869</b>	<b>5.496</b>	<b>2.700</b>	<b>3.276</b>	<b>4.920</b>
---	--------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------

<b>Bewilligter Förderrahmen</b>	(100 %)	4.802.833,00 €
<b>Erforderliche Fördermittel:</b>	(100 %)	
bestehendes Sanierungsgebiet	ca.	5.496.000,00 €
Erweiterungsgebiet Untere Marktstraße, Bleichwiese	ca.	2.700.000,00 €
<b>Benötigte Aufstockung</b>	(100 %)	<b>3.393.167,00 €</b>

Der genaue Kostenaufwand sowie die unrentierlichen Kosten können zum Teil erst im weiteren Sanierungsverfahren genau ermittelt werden.

Für die meisten aufgeführten Sanierungsmaßnahmen gibt es jedoch bereits detaillierte Bau- und Entwurfspläne mit Kostenschätzungen. Gegebenenfalls ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht zu aktualisieren, um unter Umständen auch auf Preisänderungen reagieren zu können.

Im Rahmen eines Aufstockungsantrages wird die Stadt die Aufstockung des Förderrahmens um ca. 3,4 Millionen € beantragen. Geplant ist dem Regierungspräsidium und dem Wirtschaftsministerium die Dringlichkeit der Sanierung auch vor Ort zu verdeutlichen.

In der Vergangenheit haben die Bewilligungsbehörden die Belange der Stadt erfreulicherweise positiv bewertet und entsprechende Fördermittel bewilligt.

