

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2023/015

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Kroner, Marie-Louise
Telefon:

AZ: 621.41
Datum: 06.12.2022

**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Historisches Fabrikgebäude
Otto Ficker"
- Einleitungsbeschluss**

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	01.02.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	08.02.2023
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	08.03.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	15.03.2023

ANLAGEN

Anlage 01 - Lageplan Sanierungsgebiet Historisches Fabrikgebäude Otto Ficker_20221207 (ö)
Anlage 02 - Planunterlagen (ö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 2x 231

Mitzeichnung von: 140, BMin, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

Handlungsfelder

Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.

Positive Auswirkungen

Negative Auswirkungen

Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a

Geringfügige Erhöhung <100t CO₂äq/a

Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO₂äq

Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO₂äq/a

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro

In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	09
Produktgruppe	5110
Kostenstelle/Investitionsauftrag	61105000
Sachkonto	42910000

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Es entstehen geringfügige Kosten von ca. 3000 Euro, die innerhalb des Budgets THH 09 finanziert werden können.

ANTRAG

Zustimmung zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB für das im Lageplan vom 07.12.2022 dargestellte Untersuchungsgebiet „Historisches Fabrikgebäude Otto Ficker“.

Im Rahmen dieser Zustimmung werden keine baulichen Maßnahmen beschlossen. Diese werden innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

ZUSAMMENFASSUNG

Für das „Historische Fabrikgebäude Otto Ficker“ wird das Verfahren einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß § 141 BauGB angestrebt. Als vorrangiges Ziel hierfür gilt der Erhalt historischer Bausubstanz sowie die Modernisierung dieser. Das Areal befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zwischen Bosch- und Steingaustraße“ – 2. Änderung, Planbereich Nummer 02.05/2, Gemarkung Kirchheim.

Die beabsichtigten Maßnahmen am Gebäudebestand und im Bereich der nördlichen Vorfläche des historischen Fabrikgebäudes sind anhand der Planunterlagen in der Anlage 02 zur Sitzungsvorlage GR/2023/015 ersichtlich.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Im Allgemeinen verfolgen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen die Zielsetzung, den Erhalt städtebaulichen Erbes zu sichern sowie städtebauliche Missstände zu beheben. Im Hinblick auf den Erhalt historischer Bausubstanz und deren Modernisierung wird daher nun für das Untersuchungsgebiet „Historisches Fabrikgebäude Otto Ficker“ eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 BauGB angestrebt.

Neben einer Neugestaltung der nördlichen Parkierungsfläche mit Schaffung einer zusätzlichen Tiefgaragenebene, beziehen sich die baulichen Maßnahmen in einem ersten Schritt auf den Westflügel des historischen Gebäudebestandes. Dort ist der Abbruch des Dachraumes und dessen Neubau oberhalb der vorhandenen Traufe vorgesehen.

Das Vorhaben in der nunmehr geplanten Form ist im Grundsatz mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans vereinbar.

Die von der Eigentümerseite geäußerte Bitte um Festsetzung eines Sanierungsgebietes wurde – vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates – von der Verwaltungsspitze in Aussicht gestellt.

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das öffentliche Interesse an der Behebung der in diesem Gebiet vorhandenen städtebaulichen Missstände. Aus diesem Grund sind der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes vorbereitende Untersuchungen, mit einer entsprechenden Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorzuschalten.

Der Einleitung dieses Verfahrensschritts dient die zu beratende Sitzungsvorlage. Im Rahmen der späteren Beschlussfassung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes sind im Einzelnen die räumliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets, der Durchführungszeitraum und die Verfahrensart festzulegen.

Auf der Grundlage einer Modernisierungsvereinbarung sind dann die Sanierungsziele und die förderfähigen Maßnahmen festzuschreiben. Dabei soll im vorliegenden Fall eine finanzielle Förderung der Sanierungsmaßnahmen durch städtische Finanzmittel ausgeschlossen werden.

Einschätzung der Klimawirkung der Sitzungsvorlage

Ziel der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme des historischen Fabrikgebäudes Otto Ficker ist es, über eine Modernisierung der vorhandenen Gebäudesubstanz, über eine teilbereichsweise städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung und über Maßnahmen zur Qualifizierung des öffentlichen Raumes das Areal städtebaulich aufzuwerten und über diese Maßnahmen der Innenentwicklung positive Impulse im Hinblick auf den Klimawandel und die Klimafolgenanpassung zu setzen.

Nachstehend sind Maßnahmen im Zuge der beabsichtigten Quartiersentwicklung aufgeführt, welche sich positiv auf das Klima auswirken können:

- Modernisierung und Instandsetzung der sanierungsbedürftigen Gebäudesubstanz
- Energetische Gebäudesanierung im Bestand (bspw. Dach- und Fassadendämmung, Fenstererneuerung)
- Potenziale der Wärme- und Stromversorgung (bspw. Austausch Heizungsanlage, Einsatz regenerativer Energien)
- Langfristige Reduktion des Kohlenstoffdioxidausstoßes sanierungsbedürftiger Bausubstanz
- Vermehrter Einsatz von Bäumen und weiteren grünen Gestaltungselementen zur Verbesserung des Mikroklimas

Nachstehend sind mögliche Optionen aufgeführt, welche sich negativ auf das Klima auswirken können:

- Notwendige Materialbedarfe (einmalige Emissionen)
- Notwendiger Energiebedarf zur Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen (einmalige Emissionen)