

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2023/165

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Kroner, Marie-Louise
Telefon:

AZ: 621.41
Datum: 31.10.2023

**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Historisches Fabrikgebäude
Otto Ficker"**
- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	29.11.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	06.12.2023

ANLAGEN

- Anlage 01 - Lageplan_20221207 (ö)
- Anlage 02 - Stellungnahmen (ö)
- Anlage 03 - Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen 2023 (ö)
- Anlage 04 - Planunterlagen (ö)
- Anlage 05 - Eigentümerbefragung OFA Fragebogen ausgefüllt (nö)

BEZUG

„Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Historisches Fabrikgebäude Otto Ficker“
- Einleitungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 15.03.2023 (Sitzungsvorlage
GR/2023/015, § 28 ö)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 2x 231

Mitzeichnung von: 140, BMin, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

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

Positive Auswirkungen

- Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a
- Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

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.

Negative Auswirkungen

- Geringfügige Erhöhung <100t CO₂äq/a
- Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO₂äq
- Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO₂äq/a

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

ANTRAG

1. Kenntnisnahme von den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen.
2. Beschluss der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historisches Fabrikgebäude Otto Ficker“ gemäß § 142 BauGB, entsprechend dem Lageplan vom 07.12.2022.
3. Auftrag an die Verwaltung, die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historisches Fabrikgebäude Otto Ficker“ öffentlich bekannt zu machen.

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.

Zusammenfassender Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Historisches Fabrikgebäude Otto-Ficker“

1. Beteiligung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen

1.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB ist den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet von der Sanierung tangiert wird, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

In ihrer Stellungnahme haben sie der Stadt Kirchheim unter Teck Aufschluss über die von ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen oder sonstigen Maßnahmen zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können.

Demgemäß wurden mit dem Schreiben von 02.05.2023 die öffentlichen Aufgabenträger über die bevorstehende Sanierung in Kenntnis gesetzt und gebeten, ihre Anregungen innerhalb einer angemessenen Frist vom 08.05.2023 bis einschließlich 09.06.2023 schriftlich mitzuteilen.

Folgende Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab oder brachten keine Anregungen hervor:

Gemeinde Notzingen, Gemeinde Dettingen, Verband Region Stuttgart, Vodafone, Stadt Wendlingen, Handwerkskammer Region Stuttgart, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, NABU Kreisverband Esslingen e. V., Regierungspräsidium Stuttgart, Zweckverband Landeswasserversorgung, Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen am Neckar, Finanzamt Nürtingen – Außenstelle Kirchheim unter Teck.

Die übrigen, mit Anregungen und Hinweisen versehenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind der Sitzungsvorlage beigelegt.

Die Netze BW GmbH informiert über die sich im Untersuchungsgebiet befindenden Gasanschlussleitungen und führt auf, dass Leitungen bei Gefährdung in ihrem Bestand oder in ihrem Betrieb gemäß dem gültigen Pachtvertrag umzulegen sind. Weiterhin werden Maßnahmen vor Abbrucharbeiten sowie Auflagen zur Bauausführung aufgeführt.

Das Regierungspräsidium Stuttgart - Raumordnung weist auf den Regionalplan und auf den Bundesraumordnungsplan Hochwasser sowie auf deren Grundsätze und Ziele hin. Die Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz verweist auf das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW). Weiterhin wird aufgeführt, dass die Planung den Zielen des KlimaG BW Rechnung trägt und wird daher begrüßt.

Aus der Perspektive der Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr und Straßen bestehen hinsichtlich des Luftverkehrs keine Bedenken. In Bezug auf den Straßenverkehr wird vorsorglich die Erforderlichkeit einer Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart – Außenstelle Göppingen, Referat 47.3 bei etwaigen Anpassungen der L 1200 angemerkt.

Die Abteilung 5 – Umwelt kann die Betroffenheit streng geschützter Arten zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausschließen. Eine spätere Beurteilung der unteren Naturschutzbehörde wird deshalb abgewartet. Zusätzlich werden ergänzende Hinweise hinsichtlich des Artenschutzes bei geplanten Abrissarbeiten und / oder geplanten Errichtung neuer Gebäude aufgeführt.

Das Landratsamt Esslingen äußert im Grundsatz keine Bedenken gegen die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und dessen räumliche Abgrenzung.

Die fachtechnischen Stellungnahmen, Hinweise und Empfehlungen zu den Themenbereichen Oberflächengewässer, Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung, Grundwasser, Bodenschutz / Altlasten, Versickerung von Oberflächenwasser, Naturschutz, Immissionsschutz, Gesundheit, Geoinformation und Vermessung, Straßenbau, Nahverkehr / Infrastruktur, Katastrophenschutz / Feuerlöschwesen beziehen sich im Wesentlichen auf Inhalte, die auf der Ebene einer späteren verbindlichen Bauleitplanung, Gewässer-, Straßen- und Objektplanung zu berücksichtigen bzw. abzuwägen sind.

1.2 Bürgerbeteiligung

Gemäß § 137 BauGB ist die Sanierung möglichst frühzeitig mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen zu erörtern.

2. Maßnahmenkonzept

Die Vorbereitenden Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass sich die vorgesehenen Maßnahmen im Wesentlichen auf

- Erhalt des raumbildprägenden Gewerbedenkmal und dessen Wirkung auf das Stadtgefüge
- Instandsetzung und Modernisierung der sanierungsbedürftigen Gebäudesubstanz, auch angesichts der Klimafolgenanpassung
- Aktivierung der derzeit ungenutzten Teile des Areals u. A. im Hinblick auf die zukünftigen Nutzungen
- Verbesserung der Wegebeziehungen zu angrenzenden Quartieren (Nord-Süd-Durchwegung)
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Anteilige gestalterische und funktionale Aufwertung der Freiräume

beziehen.

3. Gebietsabgrenzung

Die zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen vorgeschlagene Gebietsabgrenzung bleibt weiterhin bestehen.

4. Wahl des Sanierungsverfahrens gemäß § 142 Abs. 4 BauGB

4.1 Gesetzliche Grundlagen

Mit Beschluss der Sanierungssatzung hat die Stadt Kirchheim unter Teck gemäß § 142 Abs. 4 BauGB auch zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierungsdurchführung anzuwenden ist. Dabei zeigt das Baugesetzbuch zwei unterschiedliche Optionen auf:

- das Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB, auch „klassisches“ oder „umfassendes“ Sanierungsverfahren genannt,
- und
- das „vereinfachte“ Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB.

Das „klassische“ Verfahren enthält mit den §§ 152 – 156 a BauGB die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnittes des besonderen Städtebaurechts. Hierin sind vor allem enthalten:

- Die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen zur Finanzierung der Sanierung, d. h., die Verpflichtung des Eigentümers eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes, zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbeitrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht.
- Die Preisprüfung bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstückes sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechtes, d. h., die Möglichkeit, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen auszuschließen und somit ggf. Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Wert zu erwerben.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB entfällt bei der Anwendung des „klassischen“ Verfahrens.

Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB im Rahmen der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind bzw. die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht wesentlich erschwert wird.

Folglich ist im Vorfeld des Satzungsbeschlusses zu prüfen, ob infolge der Sanierung voraussichtlich sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen entstehen werden und / oder der Verzicht auf die Möglichkeit der Preisprüfung zu einer Erschwerung der Sanierungsdurchführung führen wird.

Die Wahrscheinlichkeit einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ist erfahrungsgemäß dann vergleichsweise groß, wenn eine Gemeinde im Rahmen der Sanierung tiefgreifende strukturelle Verbesserungen, z. B. in Gestalt grundstücksübergreifender Neuordnungsmaßnahmen oder von Maßnahmen zur Verbesserung des Lagewertes anstrebt.

Für Sanierungsmaßnahmen, die vor allem die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und / oder die Herstellung und Verbesserung von Erschließungsanlagen ohne durchgreifende Maßnahmen der Bodenordnung zum Ziel haben, kommt dagegen vielmehr die Anwendung des „vereinfachten“ Verfahrens in Betracht.

Die Wahrung der Möglichkeit der Kaufpreisprüfung wiederum ist immer dann anzuraten, wenn – beispielsweise im Zuge größerer grundstücksübergreifender Neuordnungsareale – vorbereitender Grunderwerb seitens der Gemeinde unabdingbar ist und deshalb mitunter langwierige Verhandlungen mit einer Mehrzahl von Grundstückseigentümern zu erwarten sind. Dies gilt einerseits um eine spekulative Entwicklung der Preise und somit unnötige Mehraufwendungen der Gemeinde zu vermeiden, andererseits um zu verhindern, dass mittels überhöhter Kaufpreisangebote seitens Dritter die benötigten Grundstücke langfristig dem Zugriff entzogen werden.

Bezüglich der Förderung von privaten Einzelmaßnahmen besteht zwischen beiden Verfahrensarten kein Unterschied.

Des Weiteren gilt gleichermaßen die besonderen abgaben- und steuerrechtlichen Vorschriften des BauGB bzw. der Steuergesetzgebung, insbesondere die Vergünstigungen gemäß den §§ 7 h und 10 f EstG für Modernisierungen und Instandsetzungen im Sanierungsgebiet.

Bei der Anwendung des „vereinfachten“ Verfahrens gibt es weiterhin die Entscheidungsmöglichkeit, auf die Anwendung des § 144 BauGB (genehmigungspflichtige

Vorhaben und Rechtsvorgänge) ganz oder wahlweise auf die Abschnitte 1 und 2 dieses Paragraphen zu verzichten.

Grundsätzlich gilt, dass die Wahl zwischen den beiden oben beschriebenen Verfahrensarten nicht im Ermessen der Gemeinde liegt.

Das BauGB geht vielmehr davon aus, dass auf den Einzelfall nur das eine oder das andere Verfahren passt, sodass die Entscheidung daher sachgerecht und sorgfältig getroffen und in den Vorbereitenden Untersuchungen begründet werden muss.

4.2 Begründung der Verfahrenswahl für die Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Historisches Fabrikgebäude Otto-Ficker“

Für die Durchführung der zukünftigen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Historisches Fabrikgebäude Otto-Ficker“ wird die Wahl des „vereinfachten“ Verfahrens unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152 – 156 a BauGB vorgeschlagen. Dies geht aus den Erkenntnissen der Vorbereitenden Untersuchungen hervor und lassen keine Notwendigkeit zur Einbeziehung dieser Vorschriften erkennen.

Im Einzelnen sprechen folgende Gründe für die Durchführung des „vereinfachten“ Verfahrens:

Die Erreichung der Sanierungsziele ist mit hinreichender Sicherheit auch ohne die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet.

Das Maßnahmenkonzept setzt sich in erster Linie aus dem Erhalt des raumbildprägenden Baukörpers, der Instandsetzung und Modernisierung der sanierungsbedürftigen Bausubstanz zur Verbesserung der Nutzungsqualität (zeitgemäßes Wohnraumangebot und Geschäfts- / Dienstleistungsbesatz) im Bestand, der Neugestaltung der Freiräume, insbesondere der Nord-Süd-Durchwegung des Areals zusammen.

Die Durchführung dieser Maßnahmen wird durch den Ausschluss der §§ 152 – 156 a BauGB nicht tangiert.

Sie liegen entweder im Entscheidungsbereich der Stadt (Erschließungs- und Neugestaltungsmaßnahmen) oder stützen sich auf die Initiative privater Eigentümer.

Die Möglichkeiten zur erhöhten steuerlichen Abschreibung im Sanierungsgebiet gemäß § 7 h bzw. 10 f EstG (siehe Ziffer 5.) werden dabei als Angebot an mitwirkungsbereite Eigentümer betrachtet.

Eine grenzübergreifende Neuordnung unter Einbeziehung privater Grundstücke ist nicht vorgesehen. Bedeutende Grunderwerbsvorgänge, die die Einführung einer Preisprüfung gemäß 153 BauGB rechtfertigen würden, stehen deshalb nicht an.

Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind im Sanierungsgebiet „Historisches Fabrikgebäude Otto-Ficker“ mit Blick auf die geplanten Maßnahmen und deren Wirkung sind grundsätzlich nicht oder allenfalls in einem Ausmaß zu erwarten, welches in keinem vernünftigen Verhältnis zu dem für ihre Berechnung notwendigen Verwaltungsaufwand steht bzw. welches sich in einer seriösen und sachgerechten gutachterlichen Bewertung entzieht.

Von der Möglichkeit, zusätzlich auch auf die Anwendung des § 144 BauGB (Verfügungs- und Veränderungssperre) ganz oder teilweise zu verzichten, sollte bei der Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Historisches Fabrikgebäude Otto-Ficker“ kein Gebrauch gemacht werden, da die Stadt Kirchheim unter Teck damit die rechtliche Möglichkeit aufgäbe, im Sinne der Sanierungsziele steuernd auf die Grundstücksgeschäfte und -veränderungen einzuwirken. Der § 144 BauGB in Verbindung mit § 145 Abs. 2 BauGB eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, die nach diesen Regelungen genehmigungspflichtigen Vorhaben

zu versagen, wenn sie die Durchführung der Sanierung verhindern oder wesentlich erschweren würden.