

# Vorbereitende Untersuchungen

## zum Sanierungsgebiet

### „Historisches Fabrikgebäude Otto-Ficker“

---



Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck  
Abteilung Städtebau und Baurecht

Sachgebiet Stadtplanung  
Alleenstr. 3  
73230 Kirchheim unter Teck

<b>1. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung</b> .....	1
<b>2. Bestandsaufnahme</b> .....	2
2.1 Lage und Gebietsbeschreibung .....	2
2.1.1 Bauliche Struktur und Gebäudezustand.....	3
2.1.2 Nutzung und Infrastruktur .....	3
2.1.3 Erschließung und Mobilität.....	4
2.1.4 Grün- und Freiräume .....	5
2.1.5 Eigentumsverhältnisse .....	5
2.1.6 Altlastensituation .....	5
2.1.7 Betrachtung im gesamtstädtischen Kontext.....	6
2.2 Historie .....	7
2.3 Mängel und Missstände.....	10
2.3.1 Funktions- und Substanzschwächen .....	10
2.3.2 Klimawandel und Klimafolgenanpassung .....	12
2.3.3 Erschließungsstruktur.....	12
2.4 Städtebauliche Relevanz des Gebäudes .....	13
<b>3. Beteiligung</b> .....	14
3.1 Bürgerschaft.....	14
3.2 Träger öffentlicher Belange .....	14
3.3 Eigentümerbefragung.....	16
<b>4. Übergeordnete Planungen</b> .....	17
4.1 Landesentwicklungsplan.....	17
4.2 Regionalplan .....	18
4.3 Flächennutzungsplan .....	18
4.4 Bebauungsplan.....	19
<b>5. SWOT-Analyse Entwicklungspotenzial</b> .....	20
<b>6. Empfehlung zur Gebietsabgrenzung / Maßnahmenplan</b> .....	21

## **1. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung**

Im Allgemeinen verfolgen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen die Zielsetzung, den Erhalt städtebaulichen Erbes zu sichern sowie die Behebung städtebaulicher Missstände. 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.

Der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes sind vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 Absatz 4 BauGB vorzuschalten. Diese dienen als Grundlage für die spätere Beurteilung, ob die notwendige Voraussetzung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme vorliegt. Die zentrale Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das öffentliche Interesse an der Behebung der in diesem Gebiet vorhandenen städtebaulichen Missstände. Hierzu wird eine umfassende Analyse der Ausgangslage erhoben. Dazu zählen sowohl die sozialen, (infra-)strukturellen als auch die städtebaulichen Gegebenheiten, welche auch in Beziehung zum Ist-Zustand über die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes hinausgesetzt wird. Die Analyse wird zudem in Kombination mit einer entsprechenden Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Ergänzend dazu werden Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken aus planerischer Sicht geprüft.

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

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.

## 2. Bestandsaufnahme

### 2.1 Lage und Gebietsbeschreibung



Abbildung 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet  
Quelle: Datengrundlage der Stadt Kirchheim unter Teck

Das Untersuchungsgebiet der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme wird im Norden durch die Stuttgarter Straße und im Osten durch die Steingaustraße begrenzt. Die südliche Begrenzung stellen sowohl die Otto-Ficker-Straße als auch die auf dem Flurstück enthaltene Bestandsbebauung dar. Die westliche Begrenzung erfolgt durch die dort gewerblich genutzte Bestandsbebauung. Anhand der Abgrenzung wird deutlich, dass sich das „Historische Fabrikgebäude Otto-Ficker“ an einer prägnanten und zentrumsnahen Position innerhalb des Stadtgebiets mit einer unmittelbaren Anbindung an das Wege- und Verkehrsnetz befindet. Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 19.388 m<sup>2</sup>. Nördlich und südlich des Gebiets ist Wohnbebauung in Form von verschiedenen Gebäudetypologien vorzufinden und stehen somit im Kontrast zu der im Westen gelegenen gewerblichen Bebauung. Im Osten grenzt das Steingauquartier an, welches sich aktuell in den Endzügen der Umwandlung von einem Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet mit einem vielfältigen Charakter befindet.

### 2.1.1 Bauliche Struktur und Gebäudezustand



Abbildung 2: Schwarzplan  
Quelle: Datengrundlage der Stadt Kirchheim unter Teck

Im Untersuchungsgebiet befindet sich derzeit ein städtebaulicher Solitär, welcher im bekannten industriellen Stil des früheren Stararchitekten Philipp Jakob Manz errichtet wurde. Für den imposanten Fabrikbau besteht dennoch kein Denkmalschutz. Der aktuelle Gebäudezustand lässt sich als sanierungsbedürftige Bausubstanz mit dem Potenzial der Modernisierung und Aufwertung beschreiben. Der Baukörper hebt sich aufgrund seiner Maßstäblichkeit und seiner prägnanten Gestaltung deutlich von der Umgebung ab. Dies lässt sich sowohl durch seine Höhenentwicklung als auch im Hinblick auf die städtebauliche Körnung im Bezug zur Umgebungsbebauung begründen. Über die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes hinaus weist die umliegende Bebauung zum Teil größere Gewerbebauten auf. Dennoch überwiegt eine heterogene Prägung mit einer recht kleinteiligen Körnung, welche sich hauptsächlich durch Einzel- und Mehrfamilienhäuser kennzeichnet. Die vorhandene städtebauliche Struktur ist auf den Übergang zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet zurück zu führen.

### 2.1.2 Nutzung und Infrastruktur

Innerhalb des Untersuchungsgebiets ist der gewerblichen Nutzung besondere Bedeutung beizumessen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Angebote an Dienstleistungen sowie zur Versorgung des täglichen Bedarfs. In fußläufiger Entfernung sind zwei Einkaufszentren, Getränke- und Baumarkt sowie die historische Altstadt zu erreichen. Gleiches gilt ebenfalls für die ärztliche Versorgung. Die Medius Klinik, das medizinische Versorgungszentrum und zahlreiche Facharztpraxen sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Angrenzend an das Untersuchungsgebiet befindet sich im Süden ein Kindergarten und im Osten ein Seniorenzentrum sowie ein evangelisch freikirchliches Gemeindezentrum. Eine inklusive Kindertagesstätte ist in der Senefelderstraße vorhanden und ist in einem Radius von 400 m erreichbar. Darüber hinaus befinden sich, südwestlich gelegen, in einer Entfernung von 400 m die Max-Eyth-Schule und die Jakob-Friedrich-Schöllkopf-Schule.

### 2.1.3 Erschließung und Mobilität



Abbildung 3: Lageplan mit Straßenbezeichnung  
Quelle: Datengrundlage der Stadt Kirchheim unter Teck

Das Areal grenzt an den Knotenpunkt zwischen der Stuttgarter Straße im Norden und der Steingaustraße im Osten an. Zudem führt eine Privatstraße – die Otto-Ficker-Straße in das Areal hinein. Die Stuttgarter Straße ist einem DTV Wert von 16.075 Fahrzeugen pro 24 h ausgesetzt. Die Steingaustraße weist einen DTV Wert von 5.086 Fahrzeugen pro 24 h auf. Eine vorhandene Belastung durch Verkehrslärm ist somit anzunehmen.<sup>1</sup>

Angesichts der Optimierung des feinmaschigen Fußwegenetzes ist die Durchwegung des Areals planungsrechtlich durch ein festgesetztes Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert, dieses knüpft an die Durchwegung der „Henriettengärten“ an.

In einem Umkreis von 200 m befinden sich zwei ÖPNV-Haltestellen (Kirchheim (T) Krankenhaus und Kirchheim (T) Steingaustraße), welche eine Verbindung in einem 30-minütigen Takt innerhalb des Stadtgebiets und darüber hinaus ermöglichen.

---

<sup>1</sup> Vgl. Verkehrsentwicklungsplan

### 2.1.4 Grün- und Freiräume

Die im Untersuchungsgebiet enthaltene Fläche des Otto-Ficker-Areals wird zum Großteil vom prägnanten Fabrikbau eingenommen. Die vorhandenen Freibereiche weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf und besitzen kaum gestalterische Qualität. Zudem wird ein Großteil der Freibereiche von der Organisation des ruhenden Verkehrs genutzt. Die Stellplatzsituation umfasst aktuell ca. 140 Stellplätze. Dieses wird von einer raumbildprägenden Baumallee entlang der Stuttgarter Straße umrahmt. Die vorhandene Baumallee weist eine hohe freiraumplanerische und gestalterische Qualität sowohl für das Untersuchungsgebiet als auch darüber hinaus – im Hinblick auf die straßenräumliche Struktur der Stuttgarter Straße – auf. Über die räumliche Abgrenzung hinaus ist ebenfalls ein hoher Versiegelungsgrad – bedingt durch die sich dort befindenden Gewerbeflächen – vorzufinden. Wohnungsbezogene und stadtteilverbindende Grün- und Freiräume sind in einem niederschweligen Angebot in der Umgebung vorhanden.

### 2.1.5 Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Untersuchungsgebiet befindet sich in Privateigentum.

### 2.1.6 Altlastensituation



Abbildung 4: Altlastensituation

Quelle: Datengrundlage der Stadt Kirchheim unter Teck

Anhand des Altlastenkatasters wird deutlich, dass von einer vorhandenen Belastung innerhalb des Untersuchungsgebietes und darüber hinaus auszugehen ist. Nach Vorlage einer Ende 2015 / Anfang 2016 von der Firma Geo-AER GmbH durchgeführten Untergrund- und Gebäudesubstanzberechnung geht hervor, dass die Bestandsbebauung altersentsprechende Schadstoffe aufweist, welche bei künftigen Abbruch- und Umbaumaßnahmen zu berücksichtigen ist.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Vgl. Auslobung S. 21

### 2.1.7 Betrachtung im gesamtstädtischen Kontext

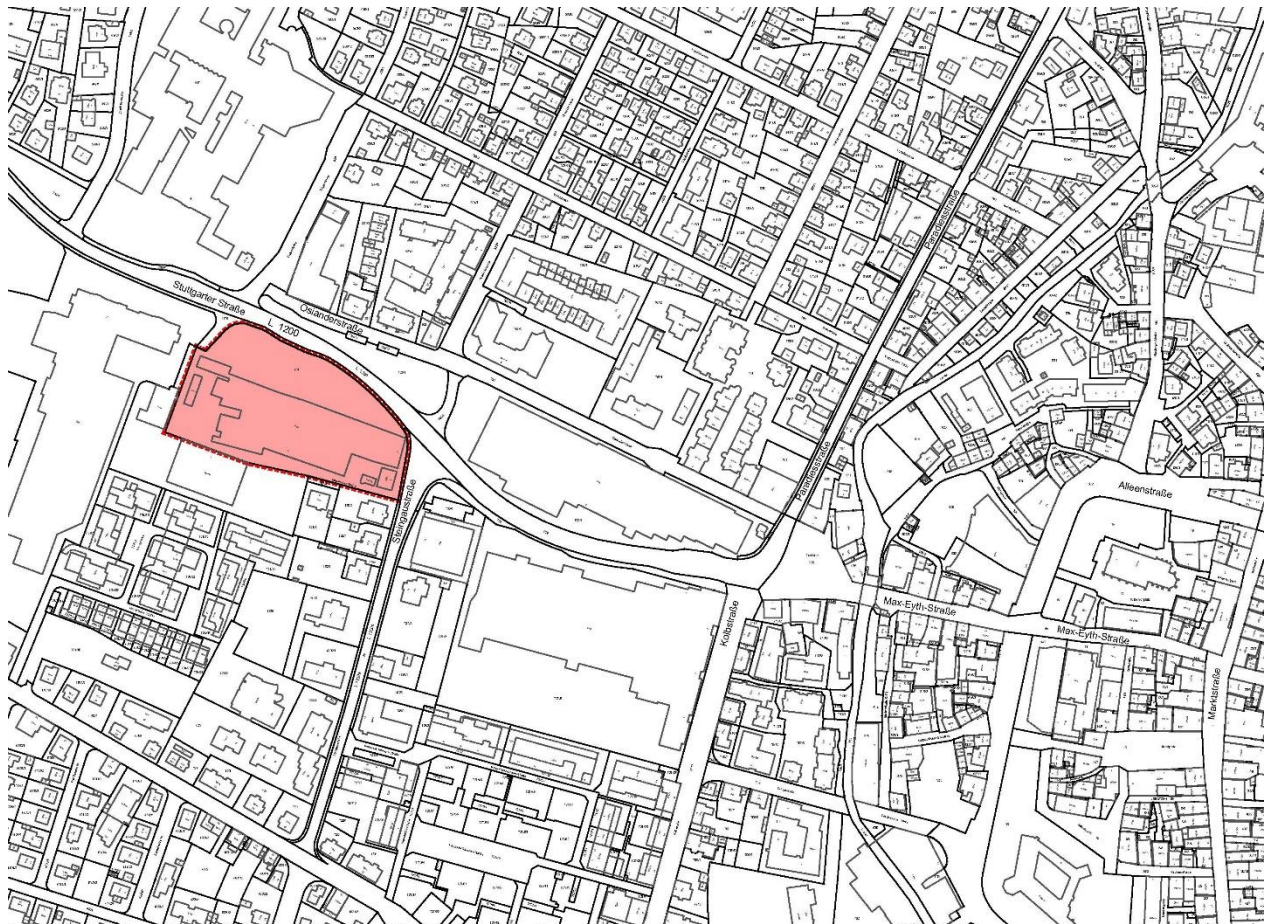


Abbildung 5: Übersicht

Quelle: Datengrundlage der Stadt Kirchheim unter Teck

Als Mittelzentrum innerhalb der Region Stuttgart stellt die Stadt Kirchheim unter Teck einen attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort dar. Dies ist durch die breit gefächerten infrastrukturellen Angebote der Stadt zu begründen. Seit Jahrhunderten zeichnet sich das Stadtbild durch Modifikation und Dynamik ab. Dies sind spezifische Merkmale für eine – seit Jahrhunderten geführte – Handelsstadt und spiegeln sich ebenfalls in der gebauten Stadt als auch in der dort lebenden Gesellschaft wider. In den vergangenen Jahren wurden besonders Innenentwicklungsmaßnahmen innerhalb der Tätigkeiten der Stadtentwicklung fokussiert. Hierbei wurde insbesondere das nachhaltige Handlungsprinzip hinsichtlich des Flächenverbrauches berücksichtigt. Im Zuge dessen wurde dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in Form einer angemessenen Nachverdichtung auf bereits beanspruchten Flächen Rechnung getragen. Diese Grundsatzstrategie verfolgt die sich aus den gesetzlichen Anforderungen resultierende Zielsetzung zum bewussten Umgang mit der gebauten Umwelt, Grund und Boden. In gleicher Weise verfolgt die Stadt die Absicht, möglichst vielfältigen Zielgruppen einen Ort zum Wohnen, Arbeiten und zur Naherholung innerhalb des Sachgebietes darzubieten.



## 2.2 Historie



Abbildung 7: Luftbild (1986)  
Quelle: Datengrundlage der Stadt Kirchheim unter Teck

Durch das Versterben von Albert Ficker im Jahre 1890 übernahmen seine Söhne Otto und Eugen Ficker die gemeinsame Führung des vom Vater aufgebauten Unternehmens in der Marktstraße 6. Die Brüder setzten auf den verstärkten Einsatz von modernen Technologien der damaligen Zeit sowie deren fortlaufende Nutzung. Als sich die vorhandenen räumlichen Gegebenheiten in der Marktstraße abermals als zu beengt erwiesen, war es an der Zeit größere Dimensionen anzustreben und sich gänzlich der Herstellung von Papierwaren zu widmen. Daher erwarben Otto und Eugen Ficker für 11.000 Mark ein Grundstück im Steingau. Dazu erhielten die Brüder auch das Nutzungsrecht für das durch das Grundstück verlaufende Bahngleis.<sup>3</sup>

Um der Transformation des Ficker'schen Unternehmens Rechnung zu tragen, war ein repräsentatives Angesicht am neuen Firmenstandort notwendig, welches zudem eine prägnante Wirkung auf das stadträumliche Gefüge erzielt. Für die Kreation eines Gebäudes mit bestmöglicher Kombination funktionaler und optischer Aspekte wurde Philipp Jakob Manz beauftragt. Der Architekt entwarf ein markantes Arrangement einer Villa mit Fabrikbau, welches im Jahre 1895 erbaut wurde. Bei dieser Kombination wurde die Eisenbahn direkt durch den Fabrikbau hindurchgeführt und rundete den industriellen Charakter des Gebäudes ab.

---

<sup>3</sup> Vgl. Die Chronik der Otto Ficker AG, S. 33-35.



Abbildung 8: Firma Ficker Briefkopf (1902)  
Quelle: Sieber, Band 38, S. 123-129.

Um den eigenen Status der Öffentlichkeit zu präsentieren, war es Gang und Gäbe, die Untermervillen direkt auf dem betrieblichen Grundstück zu positionieren. Damit die damalige Gepflogenheit überboten werden konnte, realisierten die Ficker'schen Brüder einen Baukörper, welcher seine imposante Erscheinung durch die direkte bauliche Verbindung zwischen einer pittoresk gestalteten Villa und eines Fabrikpusses in den öffentlichen Raum hinaustrug. Im kaiserzeitlichen Kirchheim stellte diese Mischung dieser konträren Gebäudetypen mit großer Wahrscheinlichkeit die expressivste Art der Architektursprache dar.<sup>4</sup>



Abbildung 9: Lazarett Ficker (1916)  
Quelle: Archiv der Stadt Kirchheim unter Teck

Das erste Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts war geprägt von Veränderung und Modifikation, denn die Fabrikhallen wurden mit zeitgemäßen Maschinen bestückt und förderten mitunter das Wachstum des Unternehmens. Im Jahre 1914 erfolgte die Fertigstellung der letzten Baumaßnahmen. Zu diesem Zeitpunkt zählte das Unternehmen über 300 Beschäftigte und der Kundenkreis ragte weit über die europäische Grenze hinaus. Im Rahmen des ersten Weltkrieges und des rückläufig gewordenen Geschäftes, wurden die neuen Räume anteilig als Lazarett genutzt. Die Fortsetzung der Arbeitsläufe war trotz Kriegstreiben weiterhin innerhalb des Werks möglich.<sup>5</sup>

Um die Zukunft des Großunternehmens zu sichern, wurde am 23.12.1920 eine Aktiengesellschaft gegründet, deren Aktien im Besitz der Familie verblieben. Acht Jahre später erleidet das Unternehmen einen großen Verlust – Otto Ficker verstirbt am 17. März 1928 und mit ihm ein Teil der Kirchheimer Stadtgeschichte. Mit seinen großzügigen Stiftungen und unter Aufwendung beachtlicher Mittel konnte beispielsweise der Bau des Altenheimes „Fickerstift“ ermöglicht werden. Zudem absolvierte er auch eine 4-jährige Amtszeit als Bürgermeister und wurde mit zahlreichen Ehrungen und Auszeichnungen gewürdigt.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> Vgl. Die Chronik der Otto Ficker AG, S. 33-35.

<sup>5</sup> Vgl. Die Chronik der Otto Ficker AG, S. 33-35.

<sup>6</sup> Vgl. Die Chronik der Otto Ficker AG, S. 33-35.

Nach dem Tod von Otto Ficker gründeten sein Bruder und dessen Frau die gemeinnützige und wohltätige Otto-und-Eugen-Ficker-Stiftung. Dieser wurde der bestehende Aktienbesitz übertragen. Die ausgeschütteten Gewinnanteile kamen vollständig der Stiftung zu Gute, welche sich ausnahmslos der Unterstützung von Kirchheimer Schulen, Studenten und Bedürftiger widmete. Im Jahre 1935 verstirbt auch der jüngere Bruder, Eugen Ficker. Das Gebäude wurde vor großem Leid während Kriegsjahre (1939 - 1945) verschont und überstand diese Zeit ohne äußere Schäden. Allerdings sank die Anzahl der Beschäftigten innerhalb der Fabrik von 382 auf 213 nach dem Krieg.<sup>7</sup> Die darauffolgenden Jahrzehnte waren von Modifikation und Wiederaufbau geprägt. Dies war auch innerhalb des Gebäudes spürbar, welches stetig mit modernen Maschinen ausgestattet wurde. Im Jahre 1971 erfolgte der Abbruch der prunkvollen Villa, welche durch eine Verladehalle mit Lager ersetzt wurde.<sup>8</sup>

2004 fusionierte die Otto Ficker AG mit der Firma Blessing – die Otto Ficker AG wurde fortan unter neuem Namen „BlessOF“ geführt. Dieses wurde im Jahre 2008 von dem Heilbronner Unternehmen unter gleichem Namen weitergeführt.<sup>9</sup> Aufgrund angemeldeter Insolvenz – bedingt durch die rückläufige Nachfrage an großformatigen Umschlägen – endete 2017 die Produktion der BlessOF GmbH am Standort Kirchheim unter Teck und beendete damit auch die Ära der Otto Ficker AG.<sup>10</sup>

Angesichts des heutigen Stadtgefüges wird deutlich, dass sich der Baukörper durch seine Charakteristik im Hinblick auf den eleganten Baustil der damaligen Zeit deutlich von der Bebauung der Gegenwart abhebt. Weiterhin erzielt der Baukörper durch seine historische Architektursprache eine besondere Wirkung auf die Umgebung. Die Historie und die Besonderheit des Gebäudes sorgen dafür, diesen Standort als *genius loci* definieren zu können. Der *genius loci* stammt aus dem Lateinischen und bedeutet übersetzt „der Geist des Ortes“<sup>11</sup> und symbolisiert den Charakter eines besonderen Ortes sowie dessen Ausstrahlung auf die Umgebung. In die Zukunft blickend, bedeutet dies, den *genius loci* aufrecht zu erhalten und dem prägnanten Baukörper die Möglichkeit zu bieten, seine besondere Ausstrahlung weiterhin auf die gebaute Umwelt und der dort lebenden Menschen entfalten zu können.

---

<sup>7</sup> Vgl. Die Chronik der Otto Ficker AG, S. 33-35.

<sup>8</sup> Vgl. Sieber, Band 38, S. 123-129.

<sup>9</sup> Quelle: [https://www.teckbote.de/nachrichten/lokalnachrichten-kirchheim\\_artikel,-kirchheim-kriegt-ein-ganz-neues-quartier-\\_arid,103349.html](https://www.teckbote.de/nachrichten/lokalnachrichten-kirchheim_artikel,-kirchheim-kriegt-ein-ganz-neues-quartier-_arid,103349.html), abgerufen am 16.05.2023

<sup>10</sup> Quelle: [https://www.teckbote.de/nachrichten/lokalnachrichten-kirchheim\\_artikel,-im-herbst-gehen-die-lichter-aus-\\_arid,106342.html](https://www.teckbote.de/nachrichten/lokalnachrichten-kirchheim_artikel,-im-herbst-gehen-die-lichter-aus-_arid,106342.html), abgerufen am 04.05.2023

<sup>11</sup> Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/Genius\\_Loci](https://de.wikipedia.org/wiki/Genius_Loci), abgerufen am 04.05.2023

## 2.3 Mängel und Missstände

### 2.3.1 Funktions- und Substanzschwächen

#### „§ 136 BauGB Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

(1) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.

(2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen 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.“<sup>12</sup>

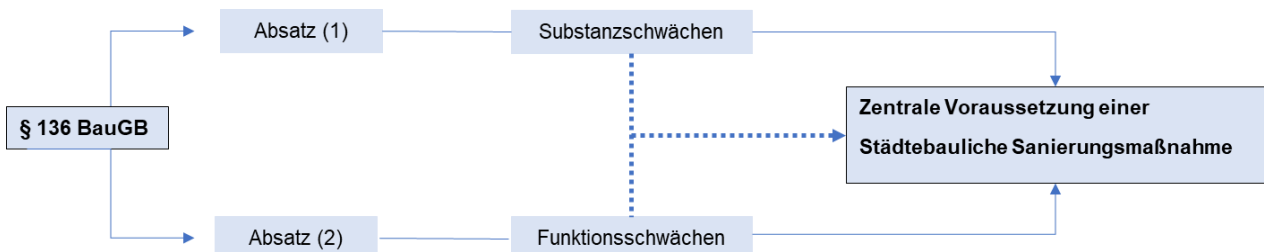


Abbildung 10: Schema § 136 BauGB  
Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an § 136 BauGB

#### Substanzschwächen

Im aktuellen Zustand des historischen Fabrikgebäudes ist weder eine gewerbliche, noch eine Nutzung als Wohnraum möglich. Dies ist auf die nachfolgend aufgeführten Substanzschwächen zurück zu führen:

#### **Belichtung und Belüftung**

- Fenster einfach verglast, nicht öffenbar
- Ostteil Gaubenfenster ab 2.30 m Höhe



Abbildung 11: Deckenhöhe / Fensterposition  
Quelle: Aufnahme Eigentümer / Architekturbüro

<sup>12</sup> Vgl. § 136 BauGB

### Bauliche Substanz

- Fenster
- Schallschutz
- Statik
- Brandschutz
- Dach: Statik, Baustoffe, Bauausführung
- Dämmung
- Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation
- Hochwasserschutz



Abbildung 12: Dachstuhl  
Quelle: Eigentümer / Architekturbüro

### Erschließung

- PKW-Stellplätze

### Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

- Dämmung sämtlicher Dächer und Fassaden
- Energetische Infrastruktur
- Nutzung von Dachflächen für Solar/ PV nicht möglich
- Fehlende Grünräume und Baumstandorte



Abbildung 13: Fenster  
Quelle: Eigentümer / Architekturbüro

### Funktionsschwächen

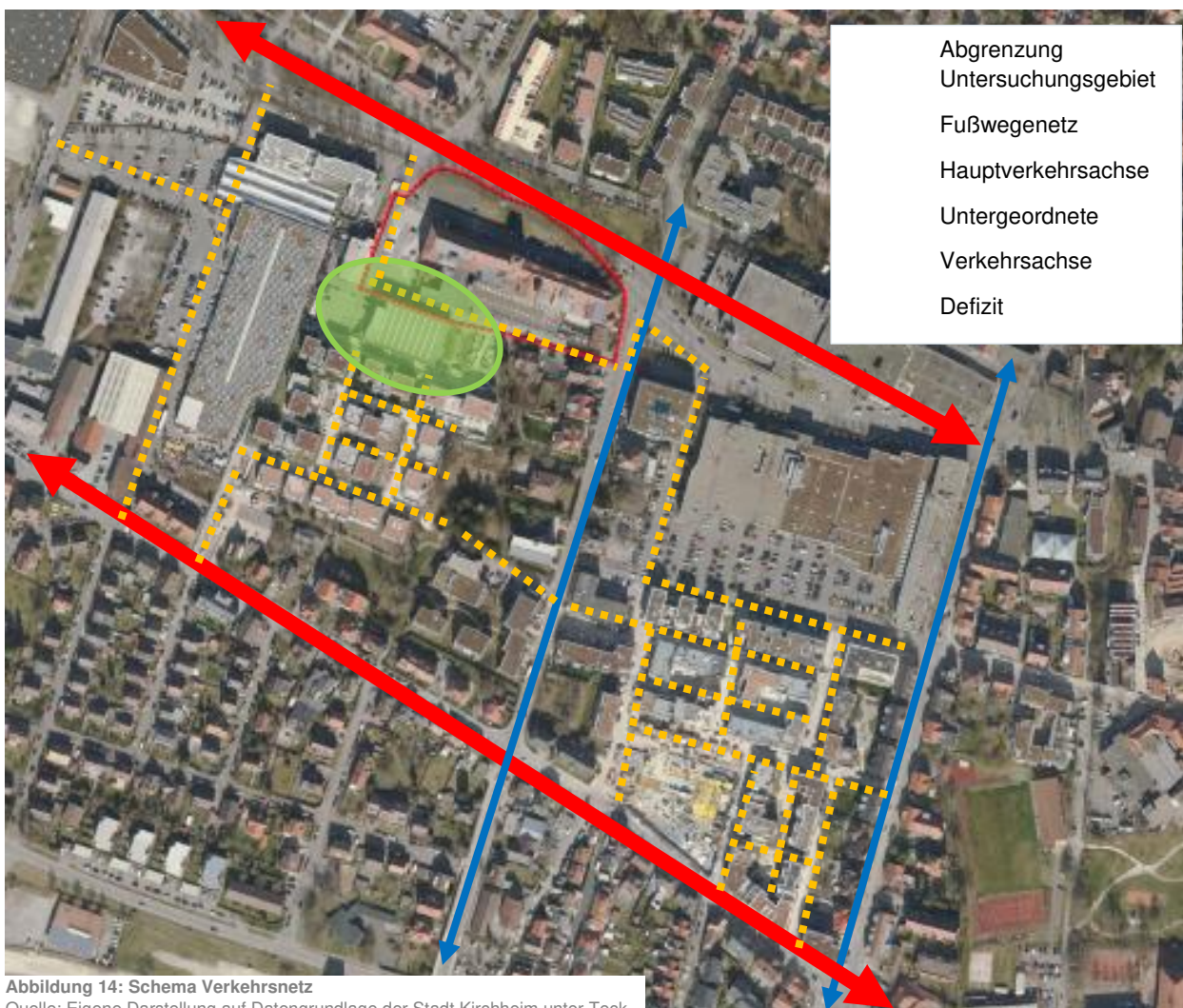
Angesichts der wirtschaftlichen Situation und des vorhandenen Entwicklungspotenzials liegen folgende Funktionsschwächen vor:

- Vorhandene Produktionsräume können im Sinne der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen umgenutzt werden. Dies ist jedoch ohne eine grundlegende Sanierung nicht möglich.
- Mindernutzung der innenstadtnahen Fläche mit Notwendigkeit einer Sanierung zur Belebung der Innenstadt
- Der Erhalt der maroden Bausubstanz des historischen Fabrikgebäudes als stadtbildprägendes Element kann nur durch eine Gesamtsanierung und dem Gebäude entsprechender Nutzung gesichert werden.

### 2.3.2 Klimawandel und Klimafolgenanpassung

Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Struktur weist das Untersuchungsgebiet einen hohen Bebauungs- und Versiegelungsgrad auf - der Grünanteil innerhalb des Gebietes ist entsprechend gering. Dies wiederum hat zur Folge, dass sich das Untersuchungsgebiet bei sommerlichen Temperaturen aufheizt und folglich eine hohe Abstrahlwirkung besitzt. Zudem wird anhand der bereits aufgeführten Substanzschwächen des Gebäudes deutlich, dass der Baukörper enorme Defizite hinsichtlich der energetischen Ausstattung aufweist. Die vorhandene Ausstattung des Gebäudes ist nicht zukunftsfähig und wirkt sich negativ auf das Klima aus.

### 2.3.3 Erschließungsstruktur



Anhand der örtlichen Situation wird deutlich, dass sich das zu untersuchende Gebiet eingebettet innerhalb zwei Verkehrsachsen befindet und somit eine adäquate Anbindung an die Umgebung via Fahrrad, ÖPNV und PKW gegeben ist. Hinsichtlich des Fußgängerverkehrs besteht jedoch Verbesserungsbedarf, welcher grün gekennzeichneten ist. Dieser Bereich stellt durch die noch nicht realisierte Verbindung zwischen Henriettengärten und Otto-Ficker-Areal ein großes Defizit sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer dar.

### **2.4 Städtebauliche Relevanz des Gebäudes**

Anhand des geschichtlichen Rückblickes wird deutlich, was für ein bedeutsames, industrielles Monument das historische Fabrikgebäude Otto-Ficker darstellt und welchen bedarfsabhängigen Nutzungen das Gebäude in der Vergangenheit diente.

Das imposante Werk des früher angesagten Architekten hat folglich einige Transformationen erlebt und stellt somit einen Zeitzeugen der damaligen Architekturgeschichte und der regionalen, industriellen Baukultur dar. Obwohl es schon zwei Kriege und verschiedene Wirtschaftslagen überdauerte, steht es – wenn auch nicht mehr im Ursprungszustand – immer noch eindrucksvoll und mit seiner einstigen Ausstrahlung an einer prägnanten straßenräumlichen Kante. Der Baukörper stellt im übertragenen Sinne ein Symbol für Veränderung, Zeit und Wandel dar und erzielt somit eine raumbildprägende Wirkung. Zudem trägt er ebenfalls der nachhaltigen Handlungsstrategie Rechnung und erlaubt - trotz seiner stetigen Modifikation - einen Blick in die Vergangenheit. Aufgrund seiner vielfältigen Eigenschaften stellt der Baukörper ein erhaltenswertes Monument der Stadtgeschichte dar, welcher auch die zukünftigen Generationen an seinen Geschichten partizipieren lassen soll.

### 3. Beteiligung

#### 3.1 Bürgerschaft

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde der interessierten Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich im Zeitraum vom 08.05.2023 bis einschließlich 09.06.2023 zur Planung zu äußern und Stellung zu beziehen. Innerhalb dieses Zeitraumes gingen keine Stellungnahmen und / oder Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit bei der Verwaltung ein. Zudem wurde die formelle Beteiligung durch eine Informationsveranstaltung im Mai 2023 gestützt. Dieses verfolgte das Ziel, den aktiven Dialog zwischen Bürgerschaft, Architekten und Verwaltung zu eröffnen.

#### Informationsveranstaltung Mai 2023

Am Donnerstag, den 11.05.2023 wurde eine Informationsveranstaltung mit dem Thema „Sanierungsgebiet Historisches Fabrikgebäude Otto Ficker“ im Zeitraum von 18:00 Uhr bis 20:00 Uhr im Büchereisaal veranstaltet. Drei interessierte Bürgerinnen und Bürger nahmen an der Veranstaltung teil, sodass ein persönlicher Austausch möglich war.

Um einen Einstieg in die Thematik und allen Teilnehmenden den gleichen Kenntnisstand zu ermöglichen, wurde ein kurzer historischer Vortrag von Seiten der Stadtverwaltung gehalten. Darauf aufbauend knüpfte das *Büro KLE* ebenfalls an die Historie an und erläuterte danach anhand Bildmaterials die aktuelle Situation des raumbildprägenden Gebäudes. Anschließend gab die *Unger GbR Grundstücksgesellschaft* eine Einführung in die rechtlichen Voraussetzungen eines Sanierungsgebietes gemäß § 136 BauGB. Basierend darauf wurden die vorhandenen Funktions- und Substanzschwächen des historischen Fabrikgebäudes erläutert. Nachfolgend wurde die Planung für das Fabrikgebäude vorgestellt und angesichts der Historie über die weitere Vorgehensweise diskutiert.

#### 3.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB<sup>13</sup> 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.<sup>14</sup>

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.

---

<sup>13</sup> Vgl. § 139 Abs. 2 BauGB

<sup>14</sup> Vgl. § 4 BauGB



## Beteiligung

---

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 ggf. auf der Ebene eines späteren Baugenehmigungsverfahrens abzuhandeln sind.

Die konkreten Stellungnahmen befinden sich tabellarisch aufgearbeitet in der Anlage 2.

### 3.3 Eigentümerbefragung

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden neben der Abfrage der Träger öffentlicher Belange eine schriftliche Eigentümerbefragung durchgeführt. Hierzu wurde vorbereitend ein Fragebogenerarbeitet (s. Anlage 3), welcher sowohl geschlossene als auch offene Fragestellungen enthält und sich in drei Kategorien untergliedert:

1. Kontaktdaten
2. Auskunft zum Grundstück / Gebäude
3. Beurteilung Grundstück / Gebäude

Die geschlossenen Fragestellungen kennzeichnen sich durch konkret vorgegebene Antwortmöglichkeiten. Hierbei muss der / die Befragte die jeweilige Option auswählen, welche am ehesten die persönliche Ansicht repräsentiert. Diese Art der Fragestellung ermöglicht eine statistische Datenerhebung.<sup>15</sup>

Offene Fragestellungen dienen hingegen dazu, einen Einblick zu bestimmten Sachverhalten und Themen zu erhalten.<sup>16</sup> Zudem enthalten die Antworten „reichhaltige qualitative Daten“<sup>17</sup> und geben Auskunft über die Sichtweisen der Befragten und sind somit weniger geeignet, diese statistisch auszuwerten.<sup>18</sup>

Der Rücklauf der Eigentümerbefragung beträgt 100 %. Bei der in der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes enthaltener Bausubstanz handelt es sich aktuell um ein Geschäfts- und Betriebsgebäude, welches im Zuge der Sanierung im 2. Obergeschoss durch Wohnen ergänzt wird – das Interesse an einer umfassenden Nutzungsänderung besteht jedoch nicht. Dem Baukörper sind derweil 100 oberirdische Stellplätze zugeordnet. Die bauliche Substanz befindet sich in einem akuten sanierungsbedürftigen Zustand – hierzu sind bereits Maßnahmen von Seiten der Eigentümer in Planung. Um die Beurteilung des Grundstücks / Gebäudes näher darzulegen, wurde beim *Punkt 3.3* „Bitte erläutern Sie stichpunktartig, welche Sanierungsmaßnahmen bereits durchgeführt wurden und/oder Sie in naher Zukunft planen“ zu ergänzen, gemeinschaftlich ein kurzer Erläuterungsbericht zur „Beschreibung der Sanierungsmaßnahmen“ beigefügt. Dieses Dokument ist der Anlage 3 der Vorbereitenden Untersuchungen zu entnehmen.

---

<sup>15</sup> Quelle: <https://www.surveymonkey.de/mp/comparing-closed-ended-and-open-ended-questions>, abgerufen am 29.09.2023

<sup>16</sup> Quelle: <https://www.surveymonkey.de/mp/comparing-closed-ended-and-open-ended-questions>, abgerufen am 29.09.2023

<sup>17</sup> Quelle: <https://www.surveymonkey.de/mp/comparing-closed-ended-and-open-ended-questions>, abgerufen am 29.09.2023

<sup>18</sup> Quelle: <https://www.surveymonkey.de/mp/comparing-closed-ended-and-open-ended-questions>, abgerufen am 29.09.2023

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg führt die Stadt Kirchheim unter Teck als Bestandteil eines Verdichtungsraumes auf. Weiterhin fungiert sie als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen.

Folgenden – im Landesentwicklungsplan aufgeführten Zielen – werden in der Planung Rechnung getragen:

- Angemessene räumliche Entwicklung, unter Einfluss wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Gesichtspunkte
- Schutz von Natur und Umwelt
- Sicherung und Schutz des Wasservorkommens
- Berücksichtigung der Leitziele



Abbildung 15: Auszug Landesentwicklungsplan

Quelle: <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/service/publikation/did/landesentwicklungsplan-1>, abgerufen am 08.08.2023

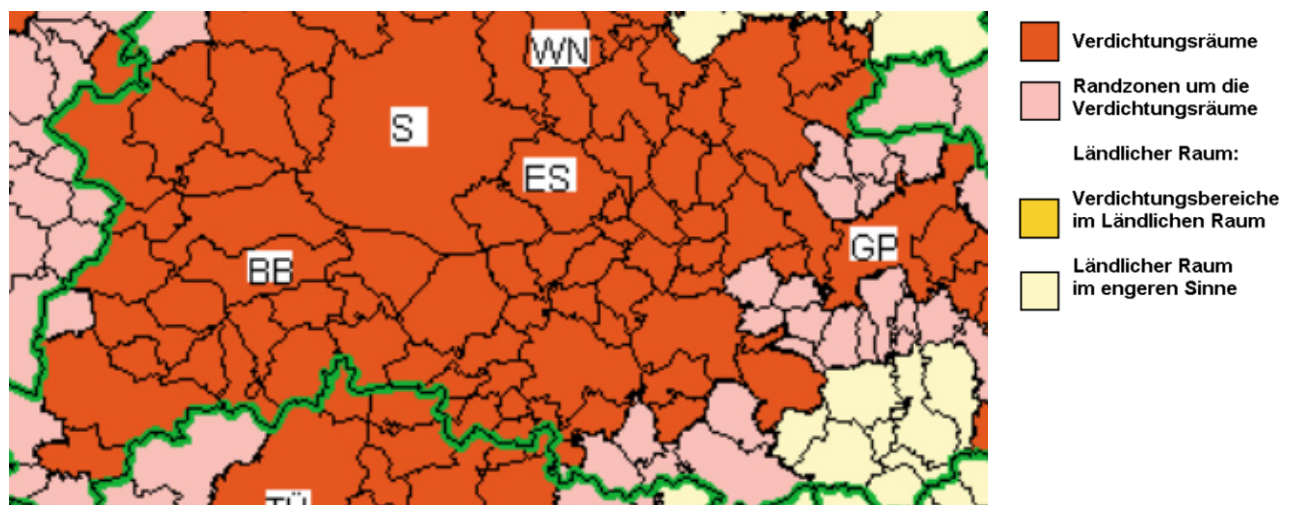


Abbildung 16: Auszug Landesentwicklungsplan

Quelle: <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/service/publikation/did/landesentwicklungsplan-1>, abgerufen am 08.08.2023



4.4 Bebauungsplan

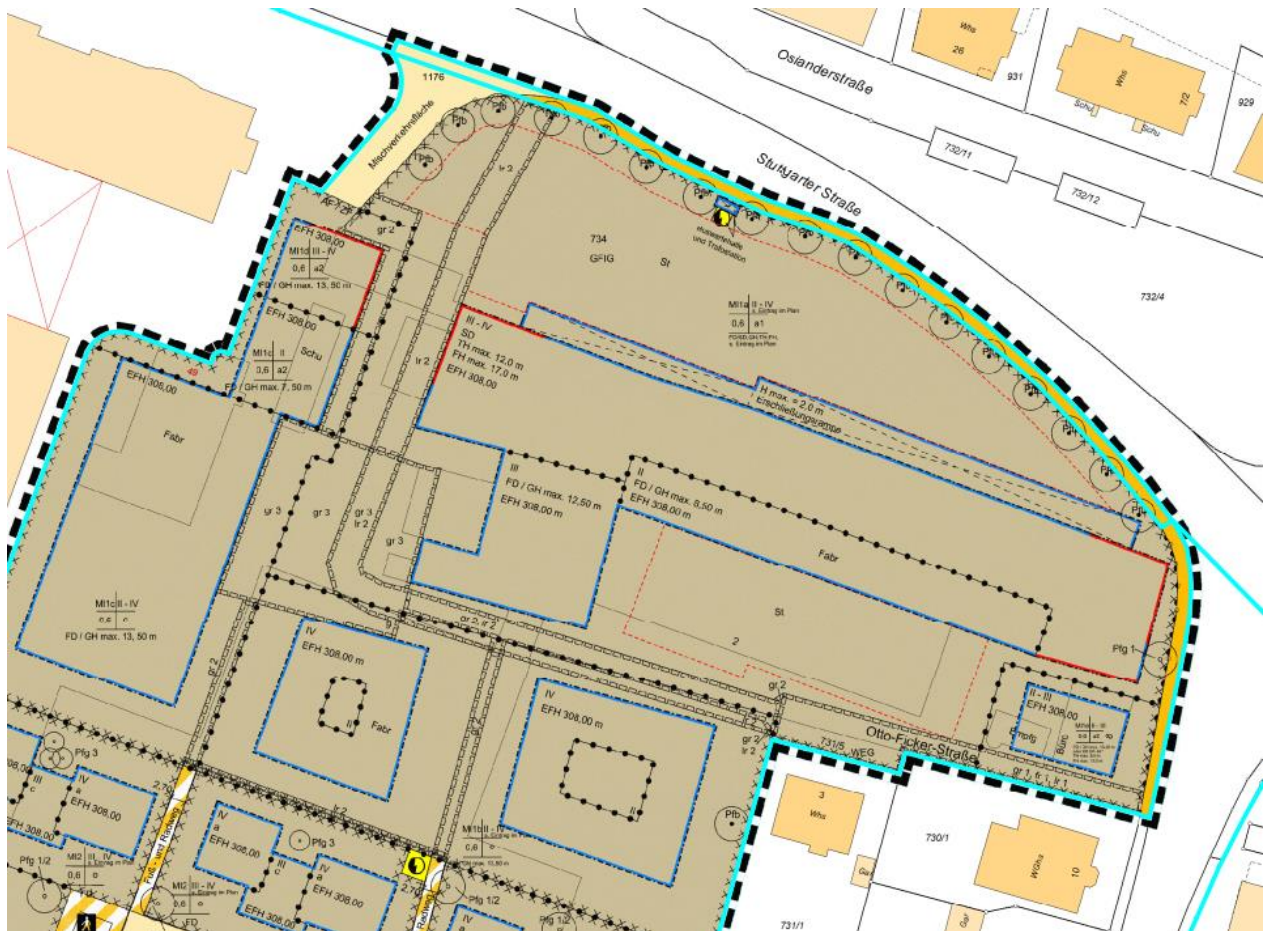


Abbildung 19: Auszug Bebauungsplan  
 Quelle: Datengrundlage der Stadt Kirchheim unter Teck

Das Areal befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zwischen Bosch- und Steingaustraße“ – 2. Änderung, Planbereich Nummer 02.05/2, Gemarkung Kirchheim. 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.

Angesichts des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist auf die Relevanz der Nord-Süd-Durchwegung für die Öffentlichkeit hinzuweisen. Diese sorgt für eine Verbindung zu umliegenden Quartieren und somit zu einer Aufwertung des feinmaschigen Wegenetzes. Die Relevanz der Durchwegung spiegelt sich außerdem innerhalb des Bebauungsplanes durch die Festsetzung der mit „Gerecht zugunsten der Allgemeinheit“ belegten Flächen. Dieses ist zwingend in der weiteren Planung des Areals einzuarbeiten.

5. SWOT-Analyse | Entwicklungspotenzial

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wichtiger Knotenpunkt innerhalb des Stadtgefüges</li> <li>• Stadtgeschichtliches Monument</li> <li>• Raumbildprägender Gebäudekörper</li> <li>• Angestrebte Entwicklung des Gebäudes</li> <li>• Flexibler und anpassungsfähiger Gebäudekörper</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierungsbedürftige Bausubstanz</li> <li>• Voraussichtlich erhöhte Zeit- und Kostenaufwendung</li> </ul>
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachhaltiger Umgang mit vorhandenen Ressourcen</li> <li>• Aufwertung des Umfelds</li> <li>• Qualitätvolle Außen- und Freiräume, u. A. Optimierung der Durchwegung</li> <li>• Zuführung der dem Gebäude entsprechenden Nutzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktuelle Wirtschaftslage</li> <li>• Umwelteinflüsse</li> <li>• Klimawandel / Naturkatastrophen</li> </ul>

Angesichts der historischen Bausubstanz und der städtebaulichen Einbettung des Areals in das gesamträumliche Gefüge wird deutlich, dass das historische Gewerbedenkmal förmlich nach einer Modernisierung und damit verbunden nach einer neuen Nutzung sucht.

Das im Jahre 1914 fertig gestellte Gebäude mit seiner imposanten Ausstrahlung und seinen Charakterzügen in Form von geschichtlich bedingten Abriss- und Ergänzungsarbeiten stellt einen wichtigen Zeitzeugen im Hinblick auf die Historie der Stadt dar. Rückblickend auf die Vergangenheit weist das Gebäude daher über Jahrzehnte eine Anpassungsfähigkeit in Bezug auf die äußeren Einflüsse – bedingt durch Kriege und Umwelt – aber auch durch die daraus resultierenden Nutzungsbedarfe auf. Aufgrund seiner Gestalt und seiner Eigenschaften ist es notwendig diesen imposanten Zeitzeugen auch weiterhin zu erhalten und diesen für die Zukunft zu wappnen. Dies ist besonders im Hinblick auf die Klimafolgenanpassung und dem Gebäude entsprechende Nutzungen.

## 6. Empfehlung zur Gebietsabgrenzung / Maßnahmenplan



- Erhalt des Baumbestandes
- Erweiterung und Aufwertung Grünzone

---

- Umstrukturierung Stellplatzorganisation

---

- Nutzungserweiterung Kombination von Wohnen und gewerblicher Nutzung
- Teilweise Gebäudeaufstockung
- Energetische Sanierungsmaßnahmen:
  - Fenster
  - Dämmung
  - Erneuerbare Energien

---

- Anpassung des Wegenetzes & Anknüpfung an die umliegende Struktur

Abbildung 20: Maßnahmenplan

Quelle: Datengrundlage der Stadt Kirchheim unter Teck

Wie die vorbereitenden Untersuchungen zeigen, liegen die wesentlichen Maßnahmen im Bereich der vorhandenen baulichen Struktur und greifen die Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz inklusive der Behebung der vorhandenen Funktions- und Substanzschwächen sowie Klimafolgenanpassung auf.

<u>Maßnahmen mit positiver Klimaauswirkung</u>	<u>Maßnahmen mit negativer Klimaauswirkung</u>
Modernisierung und Instandsetzung der sanierungsbedürftigen Gebäudesubstanz	Notwendige Materialbedarfe (einmalige Emissionen)
Energetische Gebäudesanierung im Bestand (bspw. Dach- und Fassadendämmung, Fenstererneuerung)	Notwendiger Energiebedarf zur Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen (einmalige Emissionen)
Langfristige Reduktion des Kohlenstoffdioxidausstoßes sanierungsbedürftiger Bausubstanz	
Vermehrter Einsatz von Bäumen und weiteren grünen Gestaltungselementen zur Verbesserung des Mikroklimas	

Ein weiterer erwähnenswerter Maßnahmenbereich stellt die Erschließung / Mobilität in Bezug auf den nicht motorisierten Individualverkehr und den damit verbundenen Neuordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen dar.

Die oben genannten Aspekte werden auch anhand der Darstellungen des beigefügten Maßnahmenplanes verdeutlicht.

Angesichts der vorgelegten vorbereitenden Untersuchungen wird empfohlen, den Gesamtbereich des vorgeschlagenen Untersuchungsgebietes in die Sanierungssatzung aufzunehmen. Der Einbezug des vorgeschlagenen Untersuchungsgebietes in die Sanierungssatzung hat in der Folge vorrangig das Ziel, Sonderabschreibungen im Sanierungsgebiet gem. § 7h EStG analog im Körperschaftssteuerrecht zu eröffnen. Die Beantragung zur Aufnahme in ein Förderprogramm und die Verwendung von Fördermitteln nach Aufnahme in ein Förderprogramm sind nicht Gegenstand der Sanierungssatzung.



**Anlage 1:**

Entwicklungsprozess

**Anlage 2:**

Übersichtstabelle der eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

**Anlage 3:**

Eigentümergefragung | Fragebogen und Kurzbeschreibung

- **September 2015** Kauf des Firmengeländes der Firma BlessOF GmbH & Co. KG und Teilung des großen Grundstücks in zwei Teile:
  - Investor Fa. Fischer, Henriettgarten ca. 15.800 m<sup>2</sup>
  - Investor Unger GbR, Otto-Ficker-Areal ca. 20.000 m<sup>2</sup>
- **Mitte 2016** Architekten-Mehrfachbeauftragung zum Henriettengarten und Otto-Ficker-Areal
- **22.11.2016** Bewertungsgremium mit Siegerentwurf vom Büro Bottega + Ehrhardt
- **08.02.2017** Aufstellungsbeschluss zum B-Plan „Zwischen Bosch- und Steingaustraße“
- **ab 02/2017** Es werden sämtliche Gutachten (Artenschutzgutachten, Verkehrsgutachten, Lärmimmissionsprognose, Entwässerungskonzeption) von den Investoren beauftragt.
- **07.11.2018** Auslegungsbeschluss durch den Technik- und Umweltausschuss
- **03.04.2019** Beschluss über erneute öffentliche Auslegung
- **24.07.2019** Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Bosch- und Steingaustraße – 2.Änderung“
- **2019-2020** Im Ostteil des historischen Fabrikgebäudes werden unter Erneuerung wesentlicher Teile der Infrastruktur (Heizung, Installationen, Personenaufzug) Flächen reaktiviert und saniert und von 3 Mietern bezogen:
  - EG, ca. 450 m<sup>2</sup>, Architekturbüro KLE
  - EG, ca. 740 m<sup>2</sup>, Physio- und Ergotherapie, sowie Neurorehabilitationspraxis Lamprecht
  - 1.OG, ca. 1.055 m<sup>2</sup>, Stadtverwaltung
- **08/2019 – 03/2020** Weitere und tiefere Planungen zu Bauabschnitten und Gebäudesubstanz des historischen Fabrikgebäudes, insbesondere zur energetischen Dachsanierung
- **10.07.2020** Sitzung des Gestaltungsbeirats: Entwürfe des Büros KLE zur energetischen Dachsanierung mit Flachdachaufbau werden vorgestellt:

Ansicht Nord:



- **26.08.2021** Vorstellung der Planungen einer Tiefgarage mit offener Stellplatzfläche im Parkplatzbereich Nord gegenüber EBM Riemer und Herrn Mündler
- **11.03.2022** Sitzung des Gestaltungsbeirats: Gesamtkonzept zur Tiefgaragen- und Stellplatzplanung, sowie zum OFA-Campus wird von der Freiraumplanung Sigmund Landschaftsarchitekten GmbH vorgestellt:



- 29.09.2022

Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung einer Tiefgarage unter den vorhandenen Stellplatzflächen

Querschnitt West:

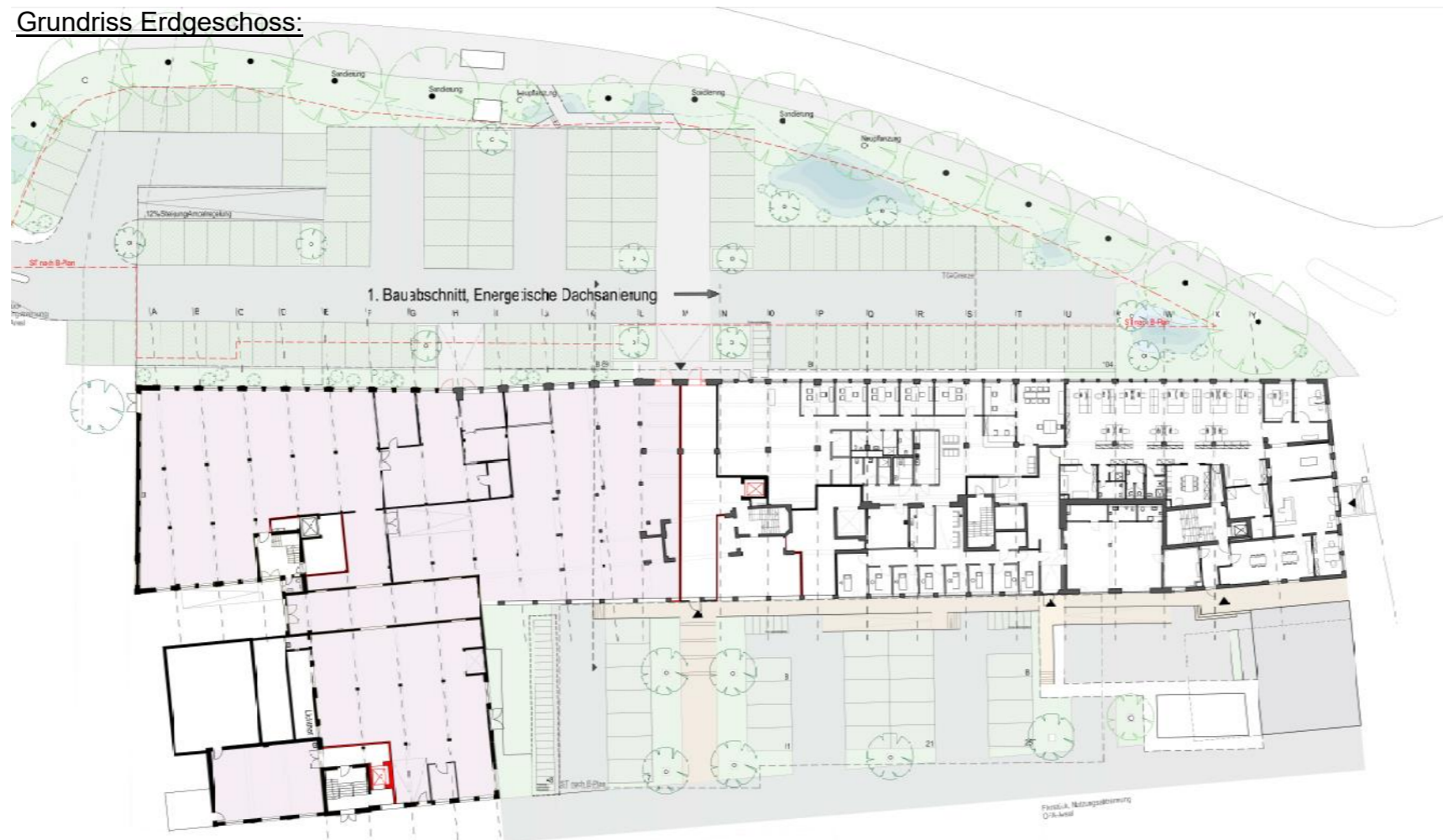


- **04.10.2022**

Übermittlung der überarbeiteten Planunterlagen an die Stadt Kirchheim, Herrn Pohl, unter Beibehaltung der Traufhöhe  
Ansicht Nord, entspricht aktuellem Planungsstand:



Grundriss Erdgeschoss:



## Anlage 1

### Entwicklungsprozess

- **15.03.2023** Einleitungsbeschluss des Gemeinderats zum Sanierungsgebiet „Historisches Fabrikgebäude Otto Ficker“ und Beschluss zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen
- **11.05.2023** Information der Öffentlichkeit über das geplante Sanierungsgebiet im Büchereisaal
- **08.05. – 09.06.2023** Zeitraum der öffentlichen Auslegung
- **13.09.2023** Genehmigung des Neubaus einer Tiefgarage mit 75 Stellplätzen, sowie eines Parkplatzes mit 96 Stellplätzen
- **06.12.2023** Bestandteil der Tagesordnung der Gemeinderatssitzung zum Beschluss als Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historisches Fabrikgebäude Otto Ficker“

## Anlage 2

Stadt Kirchheim unter Teck | Vorbereitende Untersuchungen „Historisches Fabrikgebäude Otto-Ficker“ – Anlage 2: Ergebnisse Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 139 BauGB

Nr.	Datum	Behörde   Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme
1	03.05.2023	Gemeinde Notzingen	Vielen Dank für die Beteiligung. Seitens der Gemeinde Notzingen bestehen keine Bedenken.
2	03.05.2023	Terranets bw	<p>Wir bedanken uns für die Benachrichtigung über das oben genannte Vorhaben. In dem bezeichneten Gebiet (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.</p> <p>Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: <a href="http://www.bil-leitungsauskunft.de">www.bil-leitungsauskunft.de</a>.</p>
3	04.05.2023	Gemeinde Dettingen	<p>Wahzunehmende öffentliche Belange der Gemeinde Dettingen unter Teck sind bei der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme "Historisches Fabrikgebäude Otto Ficker" nicht berührt.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren.</p>
4	22.05.2023	Verband Region Stuttgart	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an der Durchführung vorbereitender Untersuchungen für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Historisches Fabrikgebäude Otto Ficker“ in Kirchheim u.T.</p> <p><b>Aus regionalplanerischer Sicht sind keine Anregungen vorzubringen.</b></p> <p>Wir weisen im Übrigen darauf hin, dass das Plangebiet teilweise in einem Überschwemmungsgebiet HQextrem liegt.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am Sanierungsverfahren. Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.</p>

5	25.05.2023	Stadt Wendlingen am Neckar	<p>Die Belange der Stadt Wendlingen am Neckar sind von der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Historisches Fabrikgebäude Otto Ficker“ der Stadt Kirchheim unter Teck nicht berührt. Anregungen werden nicht vorgebracht.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung im nachfolgenden Verfahren.</p>
6	25.05.2023	Vodafone	<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p>
7	30.05.2023	Netze BW	<p>Für Ihre E-Mail sowie die Bereitstellung der Verfahrensunterlagen bedanken wir uns.</p> <p>Im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets befinden sich Gashausanschlussleitungen.</p> <p>Sollten unsere Leitungen in ihrem Bestand oder Betrieb gefährdet sein, z. B. durch Überbauung, so sind diese im Sinne des derzeit gültigen Pachtvertrages umzulegen.</p> <p>Vor Abbruch bestehender Gebäude/Gebäudeteile mit Gasversorgung sind Hausanschlüsse zu überprüfen und ggf. vom Gasnetz zu trennen. Dazu ist vor Baubeginn unser Anschlussservice, Tel. 07021 8009-59050, zu informieren.</p> <p>Bei der Bauausführung sind folgende Auflagen zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grabarbeiten im Trassenbereich unserer Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Hand auszuführen.</li> <li>• Werden Leitungsabschnitte freigelegt, muss eine Benachrichtigung des zuständigen Rohrnetzmeisters erfolgen. Somit können Leitungsisolierungen überprüft und ggf. erneuert werden.</li> <li>• Bei erkennbaren weitergehenden Schäden müssen wir uns vorbehalten, Leitungsabschnitte im technisch notwendigen Umfang zu erneuern.</li> <li>• Bei Erstellung von Fundamenten o. ä. ist ein Mindestabstand (Außenkante Fundament zu Außenkante Gasleitung) von 0,60 m einzuhalten.</li> <li>• Grund- oder Stützmauern sind so anzuordnen, dass sie die Leitung nicht</li> </ul>



			<p>nachteilig beeinflussen können (Kraftübertragung) und beim Freilegen der Leitung in ihrem Bestand nicht gefährdet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei geplanten Baumstandorten bitten wir die Abstände gemäß DIN 18920 und DVGW GW 125-B1 einzuhalten. Werden die Mindestabstände von 2,5 m zwischen Baum und Leitung nicht eingehalten, sind besondere Schutzmaßnahmen erforderlich.</li> <li>• Die Versorgungsanlagen sind nicht zu überbauen und müssen für Betriebs- und Instandsetzungsarbeiten zugänglich sein.</li> </ul> <p>Wir weisen darauf hin, dass vor der Durchführung von Baumaßnahmen für den Bauausführenden die Erkundigungs- und Sicherheitspflicht besteht und dieser verpflichtet ist, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten, aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftsstelle für die Region Alb-Neckar und Schwarzwald-Neckar der Netze BW GmbH, Rennstraße 4, 73728 Esslingen, Tel.: 0711 289-53650, Fax: 0721 9142-1369, E-Mail: <a href="mailto:Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de">Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de</a> oder online <a href="http://www.netze-bw.de/partner/planenundbauen/Leitungsauskunft">www.netze-bw.de/partner/planenundbauen/Leitungsauskunft</a> anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.</p> <p>Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>
8	02.06.2023	Regierungspräsidium Stuttgart	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz und der Abteilungen 4 und 5 – Mobilität, Verkehr, Straßen sowie Umwelt – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p><b>Raumordnung</b>  Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Insbesondere hinzuweisen ist neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Insoweit ist Augenmerk auf den Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) und den Regionalplan Stuttgart (RegP) zu legen, aber auch auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHVAnI).</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf die teilweise randliche Lage in überflutungsgefährdeten Gebieten HQextrem weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) der BRPHVAnI</p>

hin – auch Starkregenereignisse betreffend – sowie die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Darüber hinaus sind bei Planungen, die Wohnnutzungen ermöglichen sollen, die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen.

Kirchheim unter Teck ist ein Mittelzentrum nach PS 2.4.2 (Z) RegP, und liegt im Verdichtungsraum nach PS 2.3.2 (N) RegP, sodass eine Mindestbruttowohndichte von 80 EW/ha nach PS 2.4.0.8 (Z) RegP einzuhalten ist. Nach PS 2.4.0.5 (Z) Abs. 1 RegP sind in diesen Gemeinden Wohnbauflächen sowie gewerbliche Bauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des „inneren Bedarfs“ zulässig. Die Aktivierung innerörtlicher Potenzialflächen zur nachverdichtenden Wohnnutzung wird ausdrücklich begrüßt.

Weitere Hinweise, Bedenken oder Anregungen behalten wir uns bei konkreter werdender Planung vor.

#### **Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz**

Die Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz nimmt gem. § 26 Abs.3 Nr. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) zu o.g. Planung wie folgt Stellung:

- (1) Nach § 22 Nr. 1 KlimaG liegen Maßnahmen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit.
- (2) Unter Berücksichtigung der internationalen, europäischen und nationalen Klimaziele und -maßnahmen wird gem. § 10 Abs. 1 Klima BW die Gesamtsumme der Treibhausgasemissionen in Baden-Württemberg im Vergleich zu den Gesamtemissionen des Jahres 1990 zur Erreichung der Netto-Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2040 schrittweise verringert. Bis zum Jahr 2030 erfolgt eine Minderung um mindestens 65%. Prozent. Nach § 10 Abs. 2 i.V.m. Anlage 1 KlimaG BW wird zur Erreichung des Klimaschutzziels für das Jahr 2030 für den Sektor Energiewirtschaft ein Minderungsziel von 75% im Vergleich zu den Treibhausgasemissionen des Jahres 1990 festgelegt.
- (3) Bei dem Schutz des Klimas soll nach § 3 Abs.1 KlimaG folgende Rangfolge in absteigender Reihe eingehalten werden:
  1. Vermeiden von Treibhausgasemissionen

2. Verringern von Treibhausgasemissionen

3. Versenken nicht oder mit verhältnismäßigem Aufwand nicht zu vermeiden-der oder zu verringernder Treibhausgase.

Auch geringen Beiträgen zum Klimaschutz kommt Bedeutung zu. Maßgeblich müssen die Bereiche Energie, Mobilität, Produktion und Konsum, Beschäftigung sowie Bauen zum Klimaschutz beitragen. Insbesondere bei energiebedingten Treibhausgasemissionen sollen das Vermeiden und Verringern der Emissionen in erster Linie durch Einsparung sowie effiziente Bereitstellung, Umwandlung, Nutzung und Speicherung von Energie, sowie effiziente durch den Ausbau und die Nutzung erneuerbarer Energien erreicht werden.

(4) Nach § 7 KlimaG BW hat die öffentliche Hand im Rahmen ihrer Zuständigkeit bei Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung beschlossenen Ziele bestmöglich zu berücksichtigen. Sie unterliegt hierbei nach § 5 KlimaG BW einer Vorbildfunktion.

(5) Im Allgemeinen verfolgt die geplante städtebauliche Sanierungsmaßnahme die Zielsetzung die historische Bausubstanz des Historischen Fabrikgebäude Otto Ficker zu erhalten und zu modernisieren. Priorität 1 ist hierbei „Klimaschutz, Klimafolgenanapassung und Energie“. Insbesondere sollen eine energetische Gebäudesanierung des Daches stattfinden, sowie die Potenziale der Wärme und Stromversorgung genutzt werden. In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt auf die in Baden-Württemberg geltende Photovoltaik-Pflicht nach § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) und Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) hin, die unter anderem bei grundlegenden Dachsanierungen greift.

Im Ergebnis begrüßen wir das Vorhaben, da es die Ziele des KlimaG BW sich an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels anzupassen und die Transformation in eine klimaresiliente Gesellschaft zu fördern, unterstützt.

Die Planung trägt den Zielen des KlimaG BW Rechnung und ist daher aus Sicht der StEWK zu begrüßen.

Es wird gebeten, die Stabstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK@rps.bwl.de) über das weitere Verfahren zeitnah zu informieren.

Für Rückfragen steht zur Verfügung:

Frau Jasmin Wagner, ☎ 0711/904-12116, ✉ [StEWK@rps.bwl.de](mailto:StEWK@rps.bwl.de)

#### **Abt. 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen**

##### Luftverkehr

Wir erheben keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Wir bitten um Beteiligung am Baugenehmigungsverfahren, um über Hindernisse, wie Kräne und sonstige hohen Geräte entscheiden zu können, da das Vorhaben nicht weit des Hubschraubersonderlandeplatzes für Rettungszwecke der Stadt Kirchheim/Teck liegt; quasi auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Dessen Einflussbereich sehen wir als betroffen an.

##### Straßenverkehr

Der oben genannte Bebauungsplan befindet sich ausschließlich im Erschließungsbereich der Landesstraße L 1200. Falls Anpassungen an der Landesstraße erforderlich sind, sind diese mit dem Regierungspräsidium Stuttgart – Außenstelle Göppingen, Referat 47.3 – abzustimmen.

Für Rückfragen steht zur Verfügung:

Herr Karsten Grothe, ☎ 0711/904-14242, ✉ [Referat 42 SG 4 Technische Straßenverwaltung@rps.bwl.de](mailto:Referat_42_SG_4_Technische_Straßenverwaltung@rps.bwl.de)

#### **Abt. 5 – Umwelt**

##### Naturschutz:

Naturschutzgebiete, Flächen mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind vom Vorhaben nicht betroffen. Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, da diesbezüglich noch keine Gutachten vorliegen. Es wird deshalb die spätere Beurteilung der unteren Naturschutzbehörde abgewartet bevor ggf. im Rahmen einer erneuten angemessenen Fristsetzung eine weitere fachliche Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde erfolgt.

Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff. BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich

ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es für streng geschützte sowie für nicht streng geschützte Arten zusammen einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.

Ergänzende Hinweise:

Im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss und/oder der geplanten Errichtung neuer Gebäude ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu berücksichtigen. Hierzu möchten wir bereits auf Folgendes hinweisen:

- Bei der Sanierung bzw. dem Abriss bestehender Gebäude sind insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu berücksichtigen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den Internetauftritt des Tübinger Projektes „Artenschutz am Haus“.
- Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die Broschüre des LBV "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht".
- Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen Publikationen des "Projektes Sternenpark Schwäbische Alb" sowie des "Biosphärenreservates Rhön" (Stichwort: Außenbeleuchtung).
- Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden.
- Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen.
- Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden.
- Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitats für zahlreiche Tierarten geschaffen.

Vor Baubeginn ist deshalb u.a. mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept abzustimmen.

			<p>Bei Rückfragen stehen Ihnen zur Verfügung:  Herr Schmitz, Referat 55, ☎ 0711/904-15502, ✉ Andreas.Schmitz@rps.bwl.de Frau  Rübesam, Referat 56, ☎ 0711/904-15611, ✉ Ella.Ruebesam@rps.bwl.de</p> <p><b>Abt. 8 – Landesamt für Denkmalpflege</b>  Abteilung 8 meldet Fehlanzeige.</p> <p>Für Rückfragen steht zur Verfügung:  Herr Lucas Bilitsch, ☎ 0711/904-45170, ✉ Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de</p> <p><b>Hinweis:</b>  Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Erlasses zur  Koordination in Bauleitplanverfahren vom <b>11.03.2021</b> mit <b><u>jeweils aktuellem Formblatt</u></b>  (abrufbar unter <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/">https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/</a>).  Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem  Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung in digitalisierter Form an  das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zugehen zu lassen. Die Stadtkreise und  großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.</p>
9	06.06.2023	Landratsamt Esslingen	<p>Der Gemeinderat der Stadt Kirchheim unter Teck hat in seiner Sitzung am 15.03.2023 den  Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet des „Historischen  Fabrikgebäudes Otto Ficker“ gemäß § 141 Absatz 3 BauGB beschlossen.</p> <p>Grundlegende Voraussetzung für die förmliche Festlegung des zukünftigen Sanierungsge-  bietes ist die Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB. Die Unter-  suchungen sollen Aufschluss über die städtebaulichen Mängel und Missstände des Untersu-  chungsgebietes geben und als Basis für die Erarbeitung eines Sanierungskonzepts dienen.</p> <p>Gemäß § 139 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB sind die Behörden und  sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig in die Sanierung einzubeziehen. In ihrer  Stellungnahme haben sie der Stadt Aufschluss über die von ihnen beabsichtigten oder bereits  eingeleiteten Planungen und sonstigen Maßnahmen zu geben, die für die städtebauliche  Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können.</p> <p>Das Landratsamt wurde gebeten, bis zum 09.06.2023 eine Stellungnahme abzugeben.</p>

**I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)**

**1. Oberflächengewässer**

Frau Dr. Beate Baier, Tel. 0711 3902-42490

Der nördliche Teil des Areals wird bei einem Extremhochwasser überflutet. Dies ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Die HQextrem Linie ist in den Planunterlagen darzustellen.

Die Ergebnisse der Starkregenrisikoanalyse sind in die weiteren Planungen mit einzubeziehen.

**2. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung**

Herr Roland Schunn, Tel. 0711 3902-42485

2018 und 2019 erfolgte eine Abstimmung zur Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung im Gebiet.

Die abgestimmte Entwässerungskonzeption für die Erschließungsarbeiten im „Otto-Ficker-Areal“ (Geoteck Ingenieure) ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und der Sanierungssatzung beizulegen.

**3. Grundwasser**

Frau Maxi Karakas, Tel. 0711 3902-44593

Aus der Baugrunderkundung von Herbst 1991 für das Flurstück 734 wurde bis zu einer Tiefe von ca. 6 m unter der Geländeoberkante kein Grundwasser aufgeschlossen. Es wurden jedoch die kiesigen Talfüllungen angetroffen, die als Grundwasserleiter anzusprechen sind. Insbesondere bei tiefen Unterkellerungen ist nicht auszuschließen, dass diese bereits im grundwasserbeeinflussten Bereich liegen. Die Tiefgarage ist wegen der Lage im Grundwasserleiter mit dichter Bodenplatte herzustellen, um möglichen Verunreinigungen des Grundwassers entgegenzuwirken. Pflasterbelägen kann zugestimmt werden, wenn unterhalb eine Dichtschicht eingebracht wird.

Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, so sind die Bauarbeiten einzustellen und unverzüglich das Landratsamt Esslingen Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu informieren (§ 43 Absatz 7 Wassergesetz für Baden-Württemberg). Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (untere Wasserbehörde) einzureichen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt

werden. Dauer-hafte Grundwasserabsenkungen werden grundsätzlich nicht zugelassen.

#### 4. Bodenschutz/ Altlasten

Frau Tanja Bleyer, Tel. 0711 3902-42489

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme umfasst den Altstandort „Otto Ficker Areal Teilgelände Nord“. Der Altstandort wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster auf Beweisniveau 3 als B-Fall mit Entsorgungsrelevanz geführt. Auf der Fläche liegen entsorgungsrelevante Kontaminationen mit PAK und Schwermetallen vor.

Bei geplanten Tiefbauarbeiten ist mit nicht frei verwertbarem Bodenmaterial zu rechnen, das separiert und ordnungsgemäß entsorgt werden muss.

Sollten sich Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Gesetzes ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach § 3 Absatz 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Esslingen — Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz — zu informieren.

#### Versickerung von Oberflächenwasser

Gemäß § 1 der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 ist das Niederschlagswasser schadlos zu beseitigen.

Einer Versickerung beziehungsweise einer Entsiegelung kann hier nur zugestimmt werden, wenn die bekannten Bodenbelastungen vorher ausgeräumt worden sind.

Sollten die erforderlichen Nachweise nicht erbracht werden, kann einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers beziehungsweise einer Entsiegelung nicht zugestimmt werden.

#### **II. Untere Naturschutzbehörde**

Frau Virginie Stiber, Tel. 0711 3902-42791

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Anlässlich der Bebauungsplanänderung „Zwischen Bosch- und Steingaustraße – 2. Änderung“ wurden am Bestandsgebäude Fledermäuse sowie Mauersegler festgestellt und Maßnahmen



zum Artenschutz definiert. Dies ist im weiteren Verfahren zur Sanierung des Dachbestands zwingend zu berücksichtigen.

### **III. Gewerbeaufsicht**

Herr Tobias Bareiß, Tel. 0711 3902-41407

Durch die städtebauliche Sanierungsmaßnahme des „Historischen Fabrikgebäudes Otto Ficker“ soll dessen historische Bausubstanz erhalten sowie modernisiert werden. Dies beinhaltet die Neugestaltung der nördlichen Parkierungsfläche mit Schaffung einer zusätzlichen Tiefgaragenebene sowie den Abbruch und Neubau des Dachraumes oberhalb der vorhandenen Traufe im Westflügel des Gebäudebestandes.

Das Vorhaben ist mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, welcher das Baugebiet als Mischgebiet ausweist, vereinbar. Eine vorbereitende Untersuchung soll Aufschluss über die städtebaulichen Mängel und Missstände des oben genannten Untersuchungsgebietes geben. Die daraus resultierenden Erkenntnisse fließen in die förmliche Festsetzung des zukünftigen Sanierungsgebietes mit ein.

Standortbedingt wird das Plangebiet vermehrt mit Verkehrslärm durch die nordöstlich verlaufende Stuttgarter Straße (L 1200) belastet. Das im Zuge des Bauleitplanverfahrens „Zwischen Bosch- und Steingaustraße – 2. Änderung“ erstellte Schallgutachten der Ingenieurgesellschaft rw bauphysik vom 05.04.2018 berücksichtigt die gewerblichen Lärmimmissionen und den Straßenverkehrslärm.

Im Ergebnis erkennt das Gutachten keine grundlegenden immissionsschutz-rechtlichen Konflikte, die der Planung entgegenstehen. Gleichwohl bedarf es zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen weitergehender Schallschutzvorkehrungen, die im Kapitel 9 des Gutachtens beschrieben sind.

Hiervon wurden die zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlichen Maßnahmen unter Punkt 1.10 und Punkt 3.10 im Textteil zum Bebauungsplan festgeschrieben, allerdings ohne die Notwendigkeit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage. Da die erforderliche Schalldämmung nur bei geschlossenen Fenstern gegeben ist, können Lüftungsprobleme entstehen, die durch eine „Stoßlüftung“ oder eine „indirekte Lüftung“ über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend lösbar sind.

Daher wird angeregt, zumindest an Schlafräumen, vor denen nachts Beurteilungspegel von 45

dB(A) überschritten werden (nördlicher Planbereich) den Einbau entsprechend dimensionierter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen.

Ferner ist sicherzustellen, dass die im Gutachten unter Kapitel 9 aufgeführten „weiteren Schallschutzmaßnahmen“ in der konkreten Ausführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme beachtet werden.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stellt die Tiefgarage samt Zufahrt eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) dar. Sie ist nach dieser Bestimmung so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Als schädliche Umwelteinwirkungen definiert § 3 Absatz 1 BImSchG solche Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Die Umsetzung des Stands der Technik ist nach § 22 BImSchG eine Betreiberpflicht.

Aus Gründen des Immissionsschutzes hält es die Gewerbeaufsicht für erforderlich, im weiteren Verfahren ein schalltechnisches Gutachten (Immissionsprognose) vorzulegen beziehungsweise das bestehende Schallgutachten fortzuschreiben. Hierbei ist der Nachweis zu erbringen, dass durch das Vorhaben —auch unter der Annahme ungünstigster Betriebsverhältnisse — sowie bei voller Auslastung der Nutzungskapazitäten die in Frage kommenden Immissionsrichtwerte in der Umgebungsbebauung sicher eingehalten werden.

#### **IV. Gesundheitsamt**

Frau Dr. Kamila Lindner, Tel. 0711 3902-44328

Das Gesundheitsamt nimmt aus Sicht des Infektionsschutzes und der Umwelthygiene wie folgt Stellung:

##### 1. Tiefgarage

Aus umwelthygienischer Sicht ist darauf zu achten, dass die Entlüftungsschächte/ -öffnungen der Tiefgarage so angeordnet werden, dass über diese Abgase und Verdunstungsverluste der Kraftfahrzeuge nicht in Wohnräume und in Bereiche, die für den längerfristigen Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (zum Beispiel Terrassen) oder in den Spielbereich für Kinder gelangen können.

##### 2. Altlasten

Das Gesundheitsamt geht davon aus, dass eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten oder

anderer Bodenbelastungen durch möglicherweise gesundheitsschädliche Substanzen, zum Beispiel in Folge vorausgegangener Nutzungen, seitens der Stadt Kirchheim u.T. erfolgt ist (siehe hierzu auch die Stellungnahme des WBA und I.4.). Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das WBA zu informieren.

#### **V. Amt für Geoinformation und Vermessung**

Herr Markus Rieth, Tel. 0711 3902-41299

Es besteht eine vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlen bei den Flurstücken 732, 737 und 1173/1 die Flurstück-Nummern.

Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen.

#### **VI. Straßenbauamt**

Herr Jürgen Bunz, Tel. 0711 3902-44429

Das Plangebiet befindet sich an der Landesstraße 1200 der Ortsdurchfahrt Kirchheim unter Teck.

Die Baulast sowie die Prüfung der Baumaßnahme nach anbaurechtlichen Vorgaben obliegt auf der Grundlage der zu berücksichtigenden Vorschriften des Straßengesetzes für Baden-Württemberg der Stadt Kirchheim unter Teck.

#### **VII. Nahverkehr/ Infrastrukturplanung**

Frau Sandra Schlosser, Tel. 0711 3902-44710

Das Plangebiet ist gemäß den Vorgaben des Nahverkehrsplans durch die Haltestelle „Kirchheim (T) medius Klinik“ vollständig erschlossen. Es bestehen keine Einwände.

#### **VIII. Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen**

Herr Fabian Queisser, Tel. 0711 3902-44557

Die Bestandssituation sollte die folgenden Punkte bereits abdecken:

### 1. Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

### 2. Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung vorzusehen.

Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Dies gilt sowohl für den geradlinigen Verlauf der Zufahrten für die Feuerwehr als auch innerhalb der Kurven, die in der nach Bild 1 VwV Feuerwehrflächen erforderlichen Breite freizuhalten sind.

Zwischen den anzuleitenden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (zum Beispiel Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden, da sie den Einsatz des Rettungsgerätes behindern oder

gegebenenfalls nicht möglich machen.  
Um Berücksichtigung wird gebeten.

**IX. Abfallwirtschaftsbetrieb**

Herr Michael Seidl, Tel. 0711 3902-44292

Belange des Abfallwirtschaftsbetriebes sind von der Planung nicht betroffen.

**X. Untere Abfallrechtsbehörde**

Herr Jochen Göttl, Tel. 0711 3902-46145

Das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) verlangt gemäß § 3 Absatz 3, dass u.a. bei der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von § 3 Absatz 4 LKreiWiG die Abfallrechtsbehörden und die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit, insbesondere im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, darauf hinwirken sollen, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. In den vorgelegten und eingereichten Unterlagen findet sich kein Hinweis auf die Durchführung des Erdmassenausgleiches nach § 3 Absatz 3 LKreiWiG.

Das LKreiWiG findet ebenfalls Anwendung bei der Bauherrschaft respektive beim beauftragten Unternehmer und ist auf Ebene des konkreten Einzelbauvorhabens auch zu beachten. Es wird angeregt, hierzu einen Hinweis in die Satzung aufzunehmen.



## Anlage 3

### Eigentümergefragung | Fragebogen

3.2 Wurden bereits Sanierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchgeführt bzw. planen Sie in naher Zukunft Sanierungsmaßnahmen durchzuführen?

Bereits  
durchgeführt.

In Planung.

Nein.

3.3 Bitte erläutern Sie stichpunktartig, welche Sanierungsmaßnahmen bereits durchgeführt wurden und/oder Sie in naher Zukunft planen:

---

---

---

3.4 Gesamtkosten (Schätzwert) \_\_\_\_\_

3.5 Ist in naher Zukunft eine Neuordnung oder Teilneuordnung Ihres Grundstückes geplant?  
(Zum Beispiel: Abbruch, Teilabbruch, Neubebauung)

Ja

Nein

3.6 Ist in naher Zukunft eine Nutzungsänderung geplant?

Ja

Nein

3.7 Ist in naher Zukunft eine Veräußerung des Gesamtgrundstückes oder Teilen davon geplant?

Ja

Nein

## **Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Historisches Fabrikgebäude Otto Ficker“**

### ***Beschreibung der Sanierungsmaßnahmen***

#### **1. Allgemeines**

Das Otto-Ficker-Areal befindet sich in der Otto-Ficker-Straße 2 in Kirchheim unter Teck. Das von der Stadt Kirchheim unter Teck als stadtbildprägend eingeordnete historische Fabrikgebäude der Otto Ficker AG, welches 1902-1914 erbaut wurde und teils auf die Entwürfe des einstigen Stararchitekten Philipp Jakob Manz aus Kirchheim zurückgeht, soll auf der Grundlage der in 2019 in Kraft getretenen Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Bosch- und Steingaustraße – 2.Änderung“ zeitgemäß wiederbelebt werden.



#### **2. Nutzung**

Die vorhandenen Flächen in den Gebäuden waren für die Herstellung und Lagerung von Papierprodukten konzipiert. Für die im aktuellen Bebauungsplan vorgesehenen gewerblichen Nutzungen wie Büros, Praxen, Handwerk und Dienstleistungen, Schulungs- und Seminarräume und Ausstellungsflächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, sowie Wohnnutzung im 2. Obergeschoss und in den Dachgeschossen können die Flächen ohne eine grundlegende Sanierung nicht dienen.

Eine große Menge an Flächen in einer innenstadtnahen Lage ist derzeit ungenutzt und kann erst durch eine grundlegende Sanierung wiederbelebt werden und damit einen entscheidenden Beitrag zum Angebot von vielfältigen Nutzungen leisten.

Der Erhalt des historischen Fabrikgebäudes als stadtbildprägendes Industriedenkmal kann nur durch eine Gesamtsanierung und anschließende Nutzung gesichert werden.



### 3. Sanierungsmaßnahmen

Die Maßnahmen umfassen die energetische Grundsanierung der Gebäudehülle, die Sanierung der Haustechnik, die Ertüchtigung des baulichen Brandschutzes sowie die funktionale Anpassung der Innenflächen des historischen Fabrikgebäudes. Dabei müssen insbesondere unter den Aspekten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sämtliche Dächer, sowie alle Fassaden energetisch saniert, sprich, mit modernen Baustoffen gedämmt werden.

Die Sanierung soll in 6 Bauabschnitten durchgeführt werden:

Bauabschnitt 1:	Backsteingebäude
Bauabschnitt 2:	Fabrikgebäude West mit Wasserturm
Bauabschnitt 3:	Fabrikgebäude Ost ab Wasserturm, 2. OG und 1. und 2.DG
Bauabschnitt 4:	Fabrikgebäude Ost ab Wasserturm, UG, EG, 1.OG
Bauabschnitt 5:	Tiefgarage
Bauabschnitt 6:	Steingaustraße 8

#### 3.1. Fassaden

##### Bauabschnitt 1, Backsteingebäude:

Die attraktive Backsteinfassade wird aufwendig rekonstruiert und saniert, damit diese erhalten werden kann. Das Gebäude wird mit einer Innendämmung auf den KfW-55-Standard gebracht und erreicht damit einen U-Wert von 0,41 W/m<sup>2</sup>K.

##### Bauabschnitte 2-4 und 6, Fabrikgebäude West mit Wasserturm, Fabrikgebäude Ost, Steingaustraße 8

Das 135 Meter lange historische Fabrikgebäude wird mit einer Außendämmung der Fassade auf KfW-55-Standard gebracht.

Der Fassadenentwurf orientiert sich insbesondere im Norden zur Stuttgarter Straße hin am Bestand, stellt diesen aber nicht wieder original 1:1 her. Er wurde sowohl mit dem Amt für Stadtplanung, als auch mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmt.

#### 3.2. Fenster und Türen

##### Bauabschnitte 1-4 und 6, Backsteingebäude, Fabrikgebäude West mit Wasserturm, Fabrikgebäude Ost, Steingaustraße 8

Mit den einfachverglasten, nicht öffnenbaren Segmentbogenfenstern in der Nordfassade des Altbaus, sowie im Backsteingebäude ist weder für Wohn- noch für Arbeitszwecke eine ausreichende Belichtung, noch Belüftung der Flächen möglich.

Sämtliche Fenster müssen, auch im Hinblick auf den Schallschutz, sowie der Wärmedämmung vollständig erneuert werden. Dabei wird der U-Wert 1,30 W/m<sup>2</sup>K erreicht.

#### 3.3. Dächer

##### Bauabschnitt 1, Backsteingebäude:

Das Flachdach wird mit einer Gesamtdicke von 38 cm komplett neu hergestellt und unter der Maßgabe des U-Werts von 0,12 W/m<sup>2</sup>K gedämmt.

## Bauabschnitt 2-4, Fabrikgebäude West mit Wasserturm, Fabrikgebäude Ost

Das gesamte Dach ist in seiner Statik und seiner Beschaffenheit nach weder im Hinblick auf die Anforderungen an die Baustoffe, noch im Hinblick auf die Vorgaben für die Bauausführung mehr zu erhalten und muss komplett saniert werden.  
Dabei muss auch die Decke über dem 2. Obergeschoss erneuert werden.



Die Heterogenität der Dachlandschaft nach Süden hin ergibt sich aus zahlreichen Anbauten in verschiedenen Ebenen. Für eine Nutzbarmachung der Gebäude muss die komplette Sanierung der Dächer und eine Bereinigung der Dachlandschaft erfolgen. Hierdurch kann eine Nutzung der Dachflächen für PV/Solar gewährleistet werden.

### **3.4. Haustechnik**

#### Bauabschnitte 1-4 und 6, Backsteingebäude, Fabrikgebäude West mit Wasserturm, Fabrikgebäude Ost, Steingaustraße 8

Das Gebäude wurde über eine Dampfheizung beheizt, welche nicht weiter betrieben werden kann. Sowohl die Heizungsinfrastruktur, als auch sämtliche sonstigen technischen Versorgungseinrichtungen wie die Elektro-, Sanitär-, Be- und Entlüftungs- sowie Kommunikationsinfrastruktur müssen komplett saniert werden.

Es werden in allen Geschossen Fußbodenheizungen eingebaut, um das Heizsystem mit Niedrigtemperaturen (Wärmepumpen) zu betreiben.

Sanitäranlagen werden entsprechend der vorgesehenen Nutzungen eingebaut.

### **3.5. Boden und Wände**

#### Bauabschnitte 1-4 und 6, Backsteingebäude, Fabrikgebäude West mit Wasserturm, Fabrikgebäude Ost, Steingaustraße 8

Wand- und Bodenflächen, sowie Kellerdecken müssen gegen das Erdreich und gegen unbeheizte Räume wärmedämmend werden.

Estriche müssen nach Installation der Fußbodenheizungen eingebracht werden.

Trockenbauwände und Innentüren, werden entsprechend den vorgesehenen Nutzungen ergänzt.

### **3.6. Brandschutz**

#### Bauabschnitte 1-4 und 6, Backsteingebäude, Fabrikgebäude West mit Wasserturm, Fabrikgebäude Ost, Steingaustraße 8

Der Brandschutz muss in allen Bauabschnitten (außer in den bereits renovierten Flächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Fabrikgebäudes Ost) ertüchtigt und entsprechend der Brandschutzkonzeption komplett saniert werden. Eine Abtrennung verschiedener Nuteinheiten mit Brandschutzwänden und -türen erfolgt ebenfalls anhand der Konzeption.

### **3.7. Barrierefreiheit**

#### Bauabschnitte 1-4, Backsteingebäude, Fabrikgebäude West mit Wasserturm, Fabrikgebäude Ost

Zur barrierefreien Erschließung der Gewerbe- und Wohnflächen müssen die vorhandenen Fahrstuhlschächte ergänzt oder neu eingebaut und neue Aufzüge eingebaut werden.

#### Bauabschnitt 5, Tiefgarage

Durch den Bau der Tiefgarage und die hierauf entstehenden neu angelegten offenen Stellplätze und Wegeführungen kann sowohl im EG, als auch durch die Tiefgarage im UG eine barrierefreie Erschließung sämtlicher Eingänge in das historische Fabrikgebäude gewährleistet werden. Das Gebäude ist somit direkt von der Bushaltestelle und vom Gehweg entlang der Stuttgarter Straße aus barrierefrei zu erreichen.

### **3.8. Außenflächen**

#### Bauabschnitte 1-4, Backsteingebäude, Fabrikgebäude West mit Wasserturm, Fabrikgebäude Ost

Die vom Büro Sigmund am 11.03.2022 dem Gestaltungsbeirat vorgestellte Freiraumplanung sieht vor, dass zu den bereits vorhandenen 17 Bäumen entlang der Stuttgarter Straße, die den offenen Parkplatzbereich säumen, weitere 12 Bäume im Bereich der Stellplätze gepflanzt werden.

Der aktuell vorhandene Stellplatzbereich für 108 Pkws ist mit einem Bitumenbelag vollständig versiegelt. Entsprechend des Konzepts des Büros Sigmund werden die Oberflächen der Stellplätze auf der Tiefgarage mit wasserdurchlässigem Pflasterbelag hergestellt. Die Stellplatzfläche wird mit einem Gefälle hin zu den vorhandenen Bäumen an der Stuttgarter Straße hergestellt, so dass das abfließende Wasser diesen bereits akut an Wassermangel leidenden Bäumen zugutekommt. Es findet also eine wesentliche Entsiegelung der aktuell noch versiegelten Stellplatzfläche statt.

Im westlichen Außenbereich werden weitere Baumstandorte hergestellt.

### **3.9. Hochwasserschutz**

#### Bauabschnitt 5, Tiefgarage

Die Flächen nördlich des historischen Fabrikgebäudes sind als Überflutungsflächen in der Hochwassergefahrenkarte gekennzeichnet. Durch den Bau der Tiefgarage ist das historische Fabrikgebäude geschützt, die bestehenden 3.000 m<sup>2</sup> Lagerfläche im Untergeschoss können durch diese Maßnahme geschützt werden und sind als Lager, und Abstellflächen vermietbar und attraktiv.

### **3.10. Parkierung auf dem Gelände**

#### Bauabschnitt 5, Tiefgarage

Aufgrund der Menge der Flächen in den Gebäuden von insgesamt ca. 14.000 m<sup>2</sup> und der vorgesehenen gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Nutzungen sind eine große Anzahl an Pkw-Stellplätzen nachzuweisen. Diese sind aktuell nicht vorhanden und müssen deshalb hergestellt werden.

## LITERATUR

**Otto Ficker AG (1983):** Mit Fortschritt, Qualität und Leistung verbunden. Die Chronik der Otto Ficker AG.

**Eberhard Sieber (2016):** Gründerzeitliche Villenarchitektur und repräsentativer Fabrikbau. Der Architekt Philipp Jakob Manz (1861-1936) in Kirchheim unter Teck, Schriftenreihe des Stadtarchivs Bd. 38.

**Wick + Partner (2016):** Kirchheim unter Teck | Mehrfachbeauftragung | Henriettengarten / Steingaupark | Auslobung.

## INTERNETQUELLEN

**Der Teckbote (2017):** Kirchheim kriegt ein ganz neues Quartier. Online unter [https://www.teckbote.de/nachrichten/lokalnachrichten-kirchheim\\_artikel,-kirchheim-kriegt-ein-ganz-neues-quartier-\\_arid,103349.html](https://www.teckbote.de/nachrichten/lokalnachrichten-kirchheim_artikel,-kirchheim-kriegt-ein-ganz-neues-quartier-_arid,103349.html), abgerufen am 16.05.2023.

**Der Teckbote (2017):** Im Herbst gehen die Lichter aus. Online unter [https://www.teckbote.de/nachrichten/lokalnachrichten-kirchheim\\_artikel,-im-herbst-gehen-die-lichter-aus-\\_arid,106342.html](https://www.teckbote.de/nachrichten/lokalnachrichten-kirchheim_artikel,-im-herbst-gehen-die-lichter-aus-_arid,106342.html), abgerufen am 04.05.2023.

**Duden (2023):** Genius Loci. Online unter [https://www.duden.de/rechtschreibung/Genius\\_Loci](https://www.duden.de/rechtschreibung/Genius_Loci), abgerufen am 04.05.2023.

## RECHTLICHE QUELLEN

**Baugesetzbuch (BauGB):**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1: ABGRENZUNG UNTERSUCHUNGSGEBIET .....	2
ABBILDUNG 2: SCHWARZPLAN .....	3
ABBILDUNG 3: LAGEPLAN MIT STRAßENBEZEICHNUNG.....	4
ABBILDUNG 4: ALTLASTENSITUATION .....	5
ABBILDUNG 5: ÜBERSICHT.....	6
ABBILDUNG 5: ÜBERSICHT.....	6
ABBILDUNG 6: LUFTBILD (1986) .....	7
ABBILDUNG 7: FIRMA FICKER BRIEFKOPF (1902) .....	8
ABBILDUNG 8: LAZARETT FICKER (1916) .....	8
ABBILDUNG 9: SCHEMA § 136 BAUGB .....	10
ABBILDUNG 10: DECKENHÖHE / FENSTERPOSITION.....	10
ABBILDUNG 11: DACHSTUHL.....	11
ABBILDUNG 12: FENSTER .....	11
ABBILDUNG 13: SCHEMA VERKEHRSNETZ .....	12
ABBILDUNG 14: AUSZUG LANDESENTWICKLUNGSPLAN.....	17
ABBILDUNG 15: AUSZUG LANDESENTWICKLUNGSPLAN.....	17
ABBILDUNG 16: AUSZUG REGIONALPLAN .....	18
ABBILDUNG 17: AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	18
ABBILDUNG 19: MAßNAHMENPLAN.....	21