



Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

# Gemeinde Kirchentellinsfurt

## „Bahnhof-Mitte-Schafhaus“

# Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

## Gemeinde Kirchentellinsfurt „Bahnhof-Mitte-Schafhaus“

Im Auftrag der  
Gemeinde Kirchentellinsfurt  
Rathausplatz 1  
72138 Kirchentellinsfurt

### Projektbearbeitung:

M. Eng. Tobias Meigel  
M. Sc. Corinna Götz  
M. Sc. Mario Seibold

**Reschl Stadtentwicklung** GmbH & Co. KG  
Leuschnerstraße 45  
70176 Stuttgart

Tel. 0711 220041-0  
Fax 0711 220041-22

<http://www.reschl-stadtentwicklung.de>  
[info@reschl-stadtentwicklung.de](mailto:info@reschl-stadtentwicklung.de)

|||| ■ ■ = = **Reschl**  
|||| ■ ■ = = Stadtentwicklung

Stadtplanung Wirtschaftsförderung  
Projektentwicklung Kommunalberatung

Stand 01. Oktober 2021

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Anlass und Ziel - Städtebauliche Erneuerung .....</b>	<b>4</b>
<b>Städtebauliche Erneuerung.....</b>	<b>5</b>
Sanierungsgebiet „Ortskern I“ (1979 – 2001) .....	5
Sanierungsgebiet „Ortskern II“ (2002 – 2011) .....	5
Sanierungsgebiet „Ortskern III“ (2012 – 2022) .....	5
Zukünftiges Erneuerungsgebiet „Bahnhof-Mitte-Schafhaus“ .....	5
<b>Bestandserhebung und Bestandsanalyse .....</b>	<b>7</b>
Verkehr.....	8
Nutzung .....	10
Gebäudezustand.....	11
Denkmalschutz .....	14
Kommunales Eigentum.....	14
<b>Bürgerbeteiligung .....</b>	<b>16</b>
Ergebnisse der Beteiligung „Bahnhof-Mitte-Schafhaus“ .....	17
<b>Ziele der städtebaulichen Erneuerung.....</b>	<b>19</b>
Städtebauliche Missstände .....	19
<b>Übergeordnete Entwicklungsziele.....</b>	<b>20</b>
Stärkerer Fokus auf den Innenbereich .....	20
Weiterentwicklung und Ausgestaltung des „Campus Kirchentellinsfurt“ .....	20
Weiterentwicklung der kommunalen Liegenschaften .....	20
Verbesserung der allgemeinen Verkehrs- und Mobilitätsbedingungen .....	20
Stärkung und Erhalt des historischen Ortskerns und des dörflichen Charakters .....	20
<b>Inhaltliche Schwerpunkte im Erneuerungsgebiet .....</b>	<b>21</b>
Neuordnung und Aufwertung der Gebäudesubstanz .....	21
Aufwertung des öffentlichen Raums .....	21
Stärkung der Ortsmitte.....	21
Neuordnungskonzept .....	22
Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	23
Weiteres Vorgehen .....	23

## Anlass und Ziel - Städtebauliche Erneuerung

Der Masterplan | Kirchentellinsfurt 2030, der vom Büro Reschl Stadtentwicklung, in Zusammenarbeit mit der Verwaltung und der Bürgerschaft erarbeitet wurde, bildet ein ganzheitliches Konzept zur Weiterentwicklung der Gemeinde in ihren unterschiedlichen Handlungsfeldern und Handlungsräumen. Ein wichtiges Handlungsfeld ist die städtebauliche Sanierung, die in Kirchentellinsfurt seit Langem ein bedeutendes Instrument zur Verbesserung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen darstellt.

Der Bereich „Bahnhof“ südwestlich des aktuellen Sanierungsgebiets „Ortskern III“, bildet dabei einen Schwerpunkt bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung. Der Bereich und das angrenzende Umfeld zeichnen sich durch eine sehr heterogene Bebauungsstruktur mit sowohl Gewerbe- als auch Wohnnutzungen aus. Dies betrifft sowohl das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude an sich, als auch die Straßen- und Parkierungsgestaltung und die fußläufige Verbindung zum Ortskern, um nur einige Entwicklungen zu nennen. Der Bereich „Mitte“ als Teil der Ortsmitte an der Dorfstraße und Neuen Steige beherbergt eine sehr alte Gebäudesubstanz und ein hohes Entwicklungspotenzial. Dies betrifft auch den Bereich „Schafhaus“ der nordöstlich der Ortsmitte liegt. Dieser soll als Treffpunkt insbesondere für Jugendliche herausgebildet und die Gebäudesubstanz, die sich in einem sehr schlechten Zustand befindet, erneuert werden. Teil des neuen Gebiets soll auch die kommunale Liegenschaft Zehntscheuer in der Gass und das Lehrschwimmbecken sein.

Im vorliegenden gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept können durch die Bestandsanalyse des Gebiets konkrete Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen abgeleitet werden. Dabei bildet dieses Konzept die Grundlage für weitere stadtplanerische Entwicklungen und Maßnahmen in diesem Gebiet.

Da die Gebietsentwicklung mit hohen finanziellen Aufwendungen verbunden ist, bemüht sich die Gemeinde Kirchentellinsfurt für das Jahr 2022 um die Aufnahme in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung, um einen fließenden Übergang in ein neues Sanierungsgebiet zu erreichen. Seit dem Jahr 2019 ist die Erstellung eines gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzepts (GEK), als auch eines gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (GISEK) Voraussetzung für die Bewerbung für ein Programm der städtebaulichen Erneuerung. Dies ist mit dem Masterplan | KIRCHENTELLINSFURT 2030 und dem vorliegenden GISEK „Bahnhof-Mitte-Schafhaus“ gegeben. Durch eine konkrete Maßnahmenplanung wird die zügige Durchführung der städtebaulichen Erneuerung ermöglicht.

## Städtebauliche Erneuerung

Die Gemeinde Kirchentellinsfurt betreibt bereits seit mehreren Jahrzehnten erfolgreich die städtebauliche Erneuerung. Im nachfolgenden Absatz wird diese Entwicklung kurz skizziert.

### **Sanierungsgebiet „Ortskern I“ (1979 – 2001)**

Im Jahr 1979 begann das erste umfassende Sanierungsprogramm „Ortskern“ in der Gemeinde Kirchentellinsfurt. Eine Aufwertung erfolgte insbesondere im Bereich des Rathauses und Schlosses in der Ortsmitte sowie mit der Aufwertung der Dorfstraße. Auch die Ansiedlung von Geschäften und Dienstleistungsangeboten sind zu nennen. Darüber hinaus fanden eine Vielzahl von umfassenden Modernisierungen im privaten Bereich von normalen und denkmalgeschützten Gebäuden statt.

### **Sanierungsgebiet „Ortskern II“ (2002 – 2011)**

Als weitere Sanierungsmaßnahmen sind ab 2002 die Neuordnung der Unteren Dorfstraße, der Grunderwerb in der Bahnhofstraße, inklusive des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes, die Erweiterung des Rathauses, weitere Grunderwerbe und Neuordnungen im Ortskern und wiederum eine Vielzahl privater Modernisierungen, die zu einer Stärkung des Ortskerns führen.

### **Sanierungsgebiet „Ortskern III“ (2012 – 2022)**

Im aktuellen Sanierungsgebiet wurde die Erneuerung des Ortskerns erfolgreich fortgesetzt. Dies beinhaltete die Erneuerung der Dorfstraße, inklusive des Rathausgässles mit Randbereichen und Parkierungsflächen, die Fertigstellung der Rathausenerweiterung mit Außenanlagen, sowie die Erneuerung des denkmalgeschützten Schlosses samt Außenanlagen, die Fertigstellung der Erneuerung der Richard-Wolf-Halle, als auch eine Vielzahl privater Erneuerungsmaßnahmen.

### **Zukünftiges Erneuerungsgebiet „Bahnhof-Mitte-Schafhaus“**

Mit Beschluss des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung am 14.10.2021 wurde das zukünftige Sanierungsgebiet als auch die Bewerbung für Fördergelder der Städtebauförderung beschlossen.

Das Erneuerungsgebiet erstreckt sich vom Bahnhof südwestlich der Ortsmitte Kirchentellinsfurts über die Neue Steige zum nördlichen Bereich der Dorfstraße, sowie der Pfarr- und Kirchfeldstraße und dem Schafhaus im Westen. Das Gebiet umfasst eine Gesamtgröße von rund 12,5 Hektar.

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept  
 Gemeinde Kirchentellinsfurt „Bahnhof-Mitte-Schafhaus“

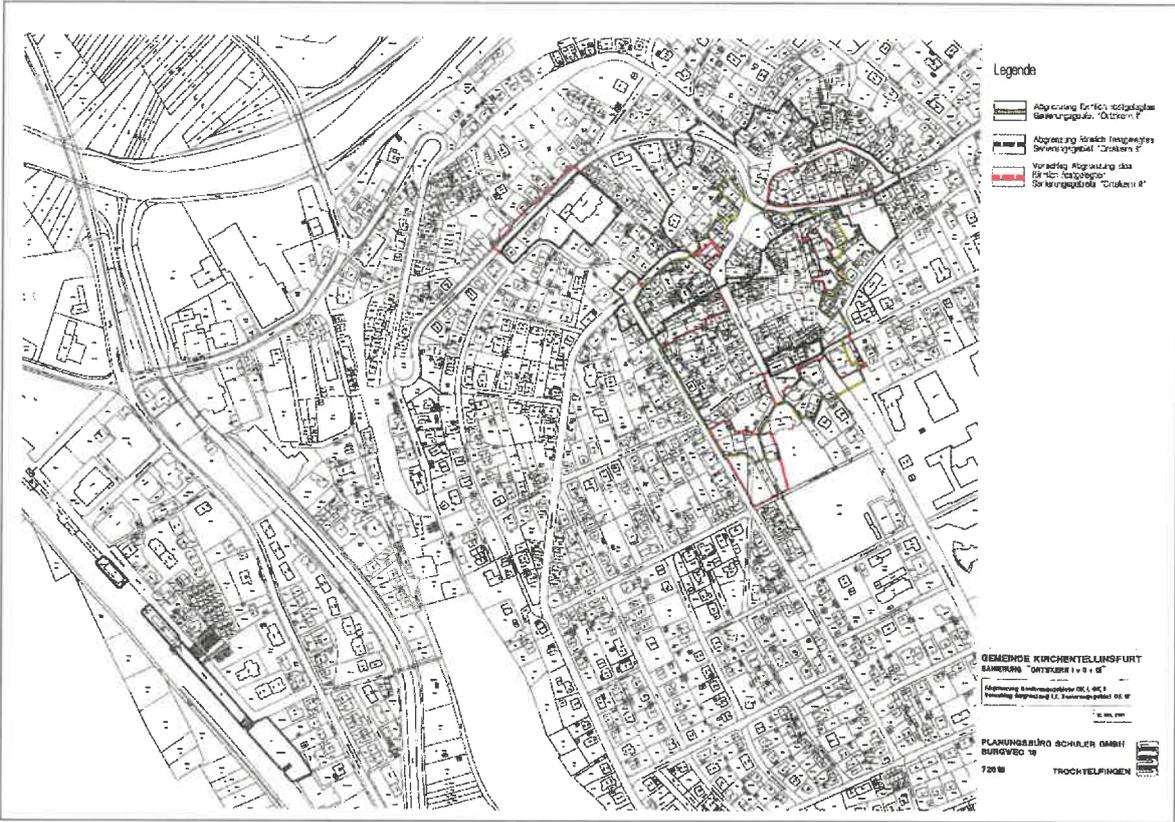


Abbildung 1 Überblick Sanierungsgebiete

## Bestandserhebung und Bestandsanalyse

Im Januar 2021 hat das Büro Reschl Stadtentwicklung die Bestandserhebung im Gebiet durchgeführt. Die Bestandsaufnahme wurde als Begehung und durch eine Inaugenscheinnahme von außen durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet wurden vorab in Zusammenarbeit mit der Verwaltung festgelegt.

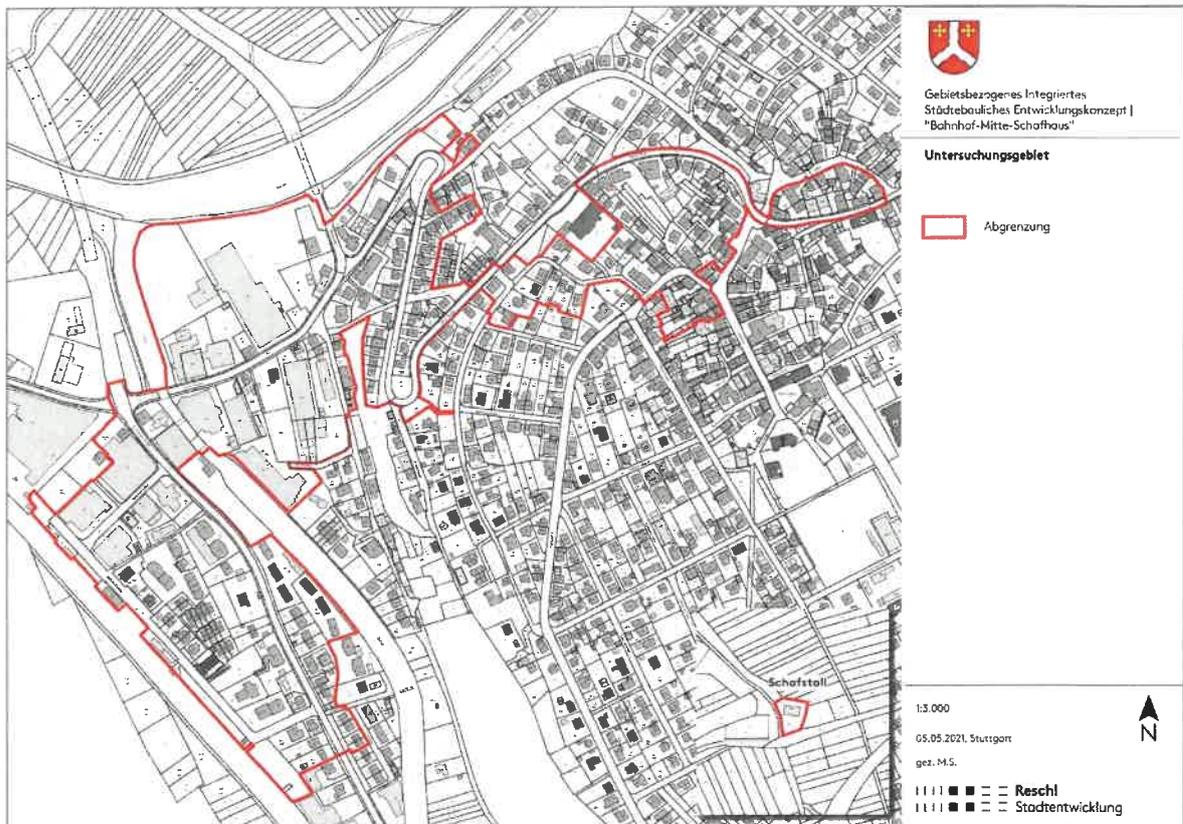


Abbildung 2 Abgrenzung Untersuchungsgebiet

## **Verkehr**

### Straßenverkehr

Das Gebiet wird von der Landesstraße 379, die von der Bundesstraße 27 Richtung Wannweil führt, durchzogen. Weitere Straßen im Gebiet sind die Bahnhofstraße, die Einhornstraße und Neue Steige.

Das Verkehrskonzept von BS Ingenieure aus dem Jahr 2016 sieht verschiedene Maßnahmen für den Bahnhofsbereich vor. Dies sind unter anderem die Verbesserung/Neuordnung des Parkplatzangebotes, verbesserte/neue Radabstellanlagen, sowie die Befestigung des Fußwegs entlang der Echaz.

### Öffentlicher Personennahverkehr

Die Bahntrasse Tübingen-Reutlingen-Stuttgart, inklusive Haltepunkt in Kirchentellinsfurt, befindet sich im Gebiet und wird von der Bahnlinie 760 angefahren. Direkt vor dem Bahnhofsgebäude ist auch eine Haltestelle verortet.

Darüber hinaus gibt es noch eine Haltestelle in der Einhornstraße und direkt vor der Richard-Wolf-Halle. Diese werden von den Linien 7601 und 760 bedient. Vor allem die Haltestelle in der Einhornstraße befindet sich nicht auf dem neusten Stand und ist die Erneuerung miteinander zu beziehen.

### Rad – und Fußverkehr

Die Erstellung eines Radschutzstreifen entlang der Landesstraße, sowie die Zulässigkeit des Radverkehrs auf den Fußwegen und die Reduzierung auf Tempo 30 wurden bereits umgesetzt. Die Erstellung von Radabstellanlagen ist auch am Bahnhof notwendig. In der Einhornstraße und der Neuen Steige sind vor allem die Gehwegbereiche an vielen Stellen zu schmal und somit kann die vollständige Verkehrssicherheit nicht überall gewährleistet werden.

Diesen Mangel gilt es im geplanten Gebiet so weit wie möglich zu beheben und eine altersgerechte und barrierefreie Struktur herzustellen.

Bereiche in denen nur Schrammborde bestehen, kann keine Verbreiterung stattfinden, jedoch ist jeweils auf den gegenüberliegenden Seiten ein Gehweg verfügbar.

Zusätzlich gilt es in Kombination mit dem Grünraum an der Echaz die vorhandene Fußwegeverbindung auszubauen und qualitativ aufzuwerten.

# Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Kirchentellinsfurt „Bahnhof-Mitte-Schafhaus“

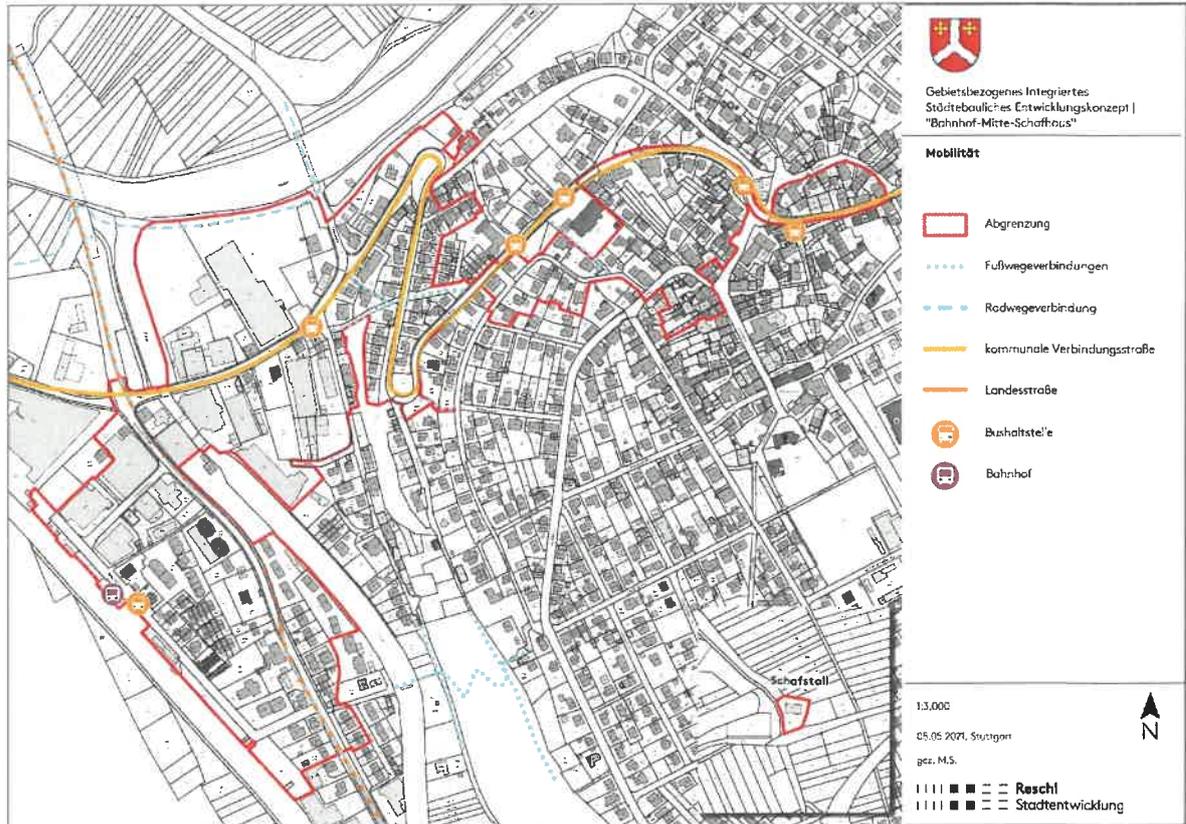


Abbildung 3 Verkehr im Untersuchungsgebiet

## Nutzung

Das Untersuchungsgebiet ist sowohl von Wohnnutzungen, öffentlicher Infrastruktur, grünräumlichen Strukturen, als auch von einigen wenigen Gewerbenutzungen geprägt.

Durch die Maßnahmen der Weiterentwicklung des Bahnhofs und dessen Umfeld, sowie der Modernisierung erneuerungsbedürftiger Gebäude im privaten Besitz, kann der Wohnwert Kirchentellinsfurts gesteigert und zusätzlicher Wohnraum in der Ortsmitte generiert werden. Parallel findet eine Aufwertung der öffentlichen Erschließungsanlagen und Infrastrukturen statt.

Ein weiteres wichtiges Potenzial stellt der Naturraum „Echazwiese“ dar, der sowohl aus Sicht der örtlichen Naherholung als auch aus mikroklimatischer Sicht einen hohen Wert für die Gemeinde beinhaltet und als Wegeverbindung vom Bahnhof zur Ortsmitte genutzt wird.

<b>Nutzungen</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Prozent</b>
Wohnen	169	44,5
Nebengebäude (Scheunen, Garagen, Schuppen)	174	45,8
Öffentliche Nutzungen	2	0,5
Gastronomie/Hotellerie	1	0,3
Gewerbe/Industrie	26	6,8
Dienstleistungen/Handel	8	2,1
<b>Gesamt</b>	<b>380</b>	<b>100</b>
Leerstände	2	0,5

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept  
Gemeinde Kirchentellinsfurt „Bahnhof-Mitte-Schafhaus“

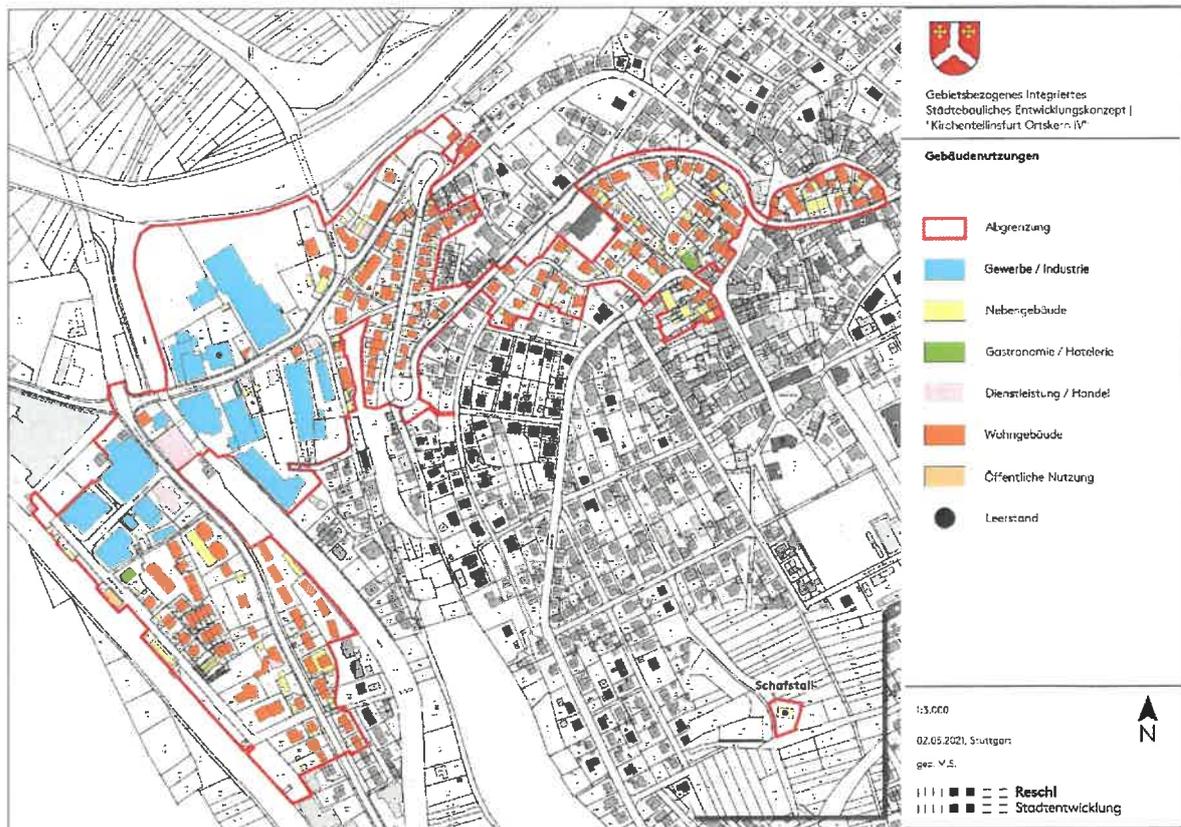


Abbildung 4 Erhebung Gebäudenutzungen im Untersuchungsgebiet

### Gebäudezustand

Anhand der folgenden vier Parameter wurden die Zustände der Haupt- und Nebengebäude bewertet:

<b>1 Ohne Mängel</b>	Neubauten oder Bestandsgebäude, die keine Mängel aufweisen
<b>2 Geringe Mängel</b>	Gebäude mit erkennbaren Mängeln, Grundsubstanz weist keine Mängel auf. In mehr als einem Gewerk ist eine Modernisierung erforderlich, wie z. B. Austausch der Fenster, Dämmmaßnahmen
<b>3 Erhebliche Mängel</b>	Erhebliche Kosten für die Modernisierung, da starke Mängel und Funktionsdefizite vorhanden sind, z. B. Fassadendämmung, Belichtung, neue Grundrisse
<b>4 Substanzielle Mängel/Abbruch</b>	Kosten der Modernisierung übersteigen die Kosten eines Neubaus, Erhalt wirtschaftlich fraglich. Funktionsverlust und kaum Nutzungen möglich, z. B. Umnutzung von Scheunen zu Wohnnutzung.

Die Inaugenscheinnahme der Haupt- und Nebengebäude erfolgte nur äußerlich und kann die Potenziale die im Inneren der Gebäude vorliegen erst im weiteren Prozess miteinbeziehen. Dennoch ist eine Bewertung der Gebäudezustände wichtig, um zum einen, einen Bedarf im

privaten Bereich nachzuweisen und zu anderen eine grobe Schätzung des zu erwartenden Modernisierungsaufwands für die Kosten- und Finanzierungsübersicht abschätzen zu können.

Wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ist, weisen über 50 Prozent der Gebäude im Untersuchungsgebiet erkennbare Mängel und starke Mängel auf. Dies bedeutet, dass ein hohes Modernisierungspotenzial im Untersuchungsgebiet vorliegt.

Intensität der Mängel	Anzahl	Prozent
Ohne Mängel	15	3,9
Leichte Mängel	122	32,1
Erkennbare Mängel	161	42,4
Starke Mängel	52	13,7
Nicht bewertet	30	7,9
<b>Gesamt</b>	<b>380</b>	<b>100</b>

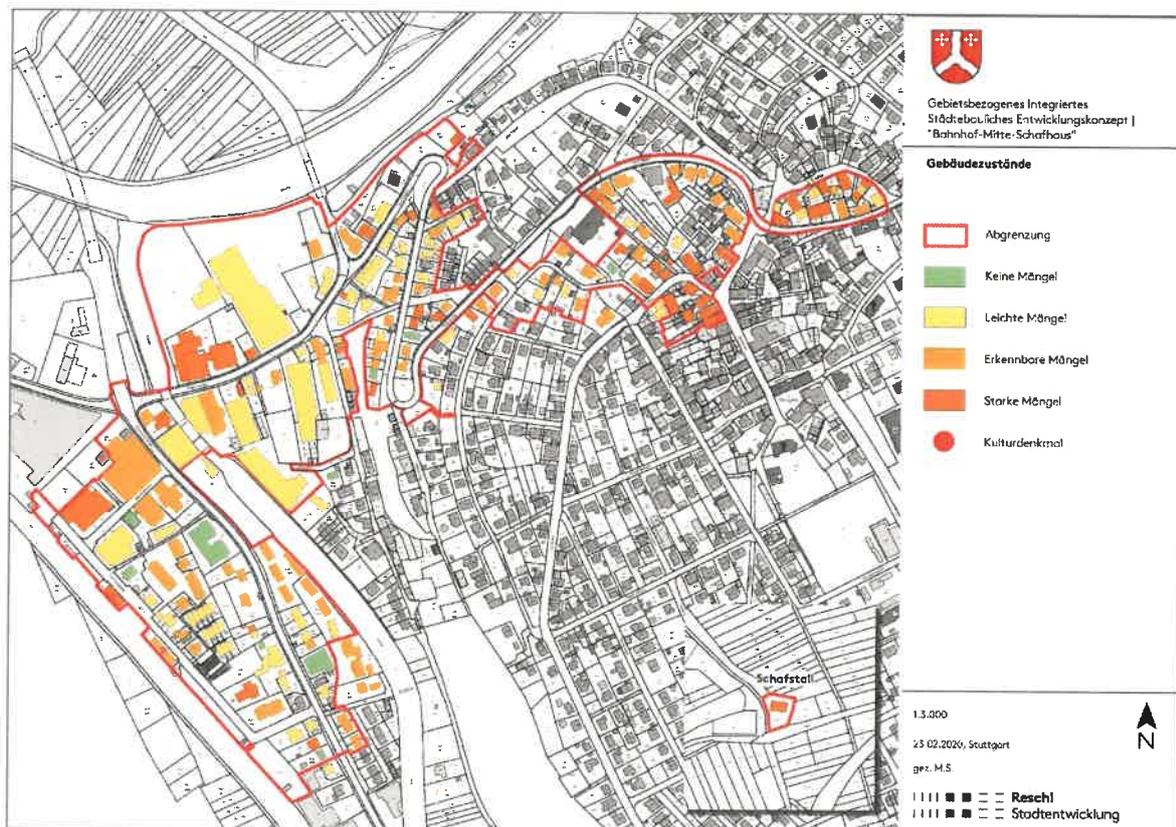


Abbildung 5 Erhebung Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept  
Gemeinde Kirchentellinsfurt „Bahnhof-Mitte-Schafhaus“

Vorortbegehung am 09.02.2021



## Denkmalschutz

Das potenzielle Erneuerungsgebiet in Kirchentellinsfurt beinhaltet sieben denkmalgeschützten Gebäude:

- **Bahnhofstraße 48, 54** (Flst.Nr. 0-7651/19, 0-7651/21)

Bahnhof Kirchentellinsfurt, Station der Oberen Neckarbahn (heute Neckar-Alb-Bahn), 1860/1861 bestehend aus:

- Bahnhofstraße 48: Empfangsgebäude, zweieinhalbgeschossig, Quadermauerwerk, Dachgeschoss mit Kniestock in Sichtfachwerk, an der Südseite Anbau, eingeschossig, verputzt, Bahnsteigüberdachung
- Bahnhofstraße 54: Güterschuppen, eingeschossig, Fachwerkkonstruktion, senkrechte Brettschalung, dekorative Lüftungsöffnungen, an den Langseiten Laderampen

- **Dorfstraße 6, 8, 10** (Flst.Nr. 0-25/4, 0-25/5, 0-25/6)

Bauernhaus, heute Wohnhaus, zweigeschossig, verputzt, freiliegendes Fachwerk im Giebel, Wohn- und (ehemaliger) Ökonomie teil unter einem Dach, Wohnteil 1621 (d), Scheune 1657/1658 (d) und 1795/1796 (d)

- **Dorfstraße 26** (Flst.Nr. 0-46/1, 0-46/2, 0-46/4)

Wohnteil eines Bauernhauses, zweigeschossig, verputzt, am straßenseitigen Giebel Erkeranbau auf Holzstützen, um 1600

- **Am Plon 3** (Flst.Nr. 0-38/ Prüffall)

Wohnhaus, südliche Haushälfte, zweigeschossig, verputzt, Giebel mit Vorkragungen, 16. Jahrhundert, Ausbauten und Erweiterungen, spätes 18./19. Jahrhundert

## Kommunales Eigentum

Im Erneuerungsgebiet befindet sich eine hohe Anzahl an öffentlicher Infrastruktur und gemeindlichen Grundstücken:

- Bahnhofstraße 54: Güterschuppen
- Bahnhofstraße 48: Bahnhofsgebäude (Denkmal)
- Altenburgstraße 57: Schafstall
- Bahnhofstraße: Grundstück Bahnhofstraße (unbebaut)

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept  
Gemeinde Kirchentellinsfurt „Bahnhof-Mitte-Schafhaus“

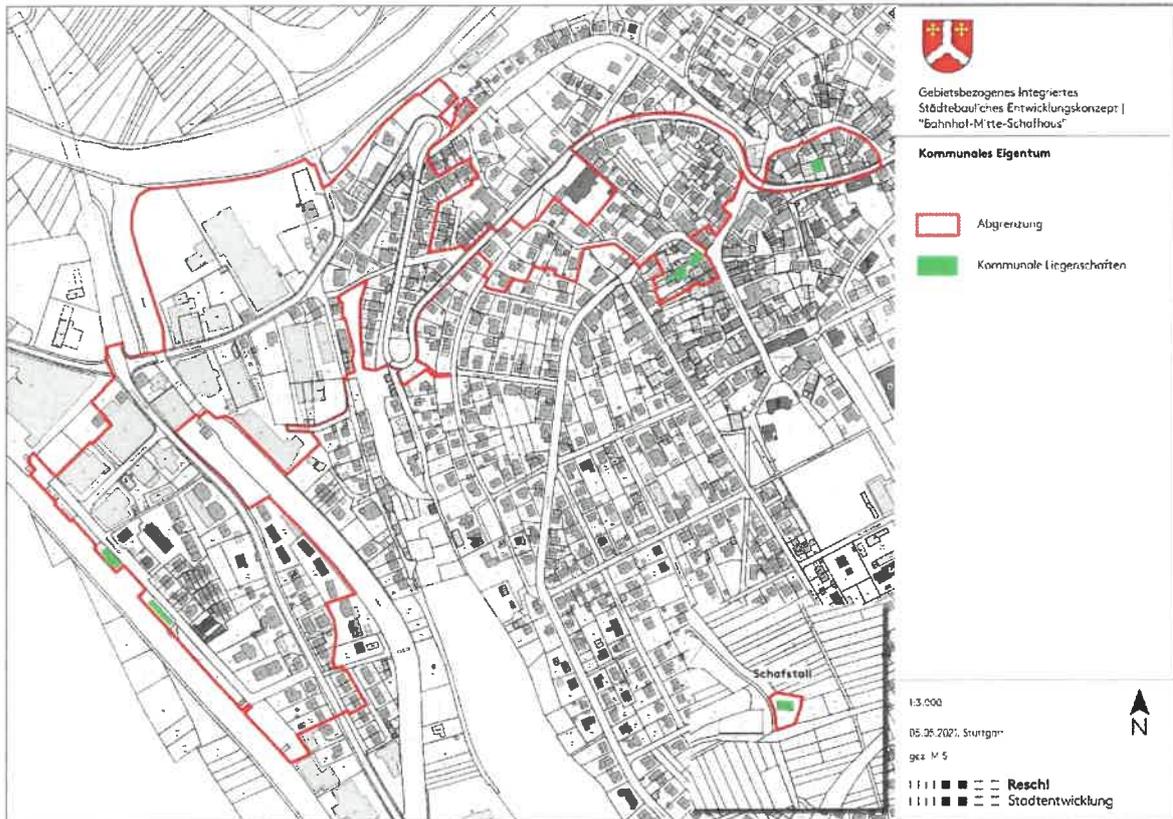


Abbildung 6 Kommunales Eigentum und Denkmäler im Untersuchungsgebiet

## Bürgerbeteiligung

Für die zukünftige Entwicklung und Aufwertung des Gebiets „Bahnhof-Mitte-Schafhaus“ in der Gemeinde Kirchentellinsfurt ist es notwendig und wichtig, die dort lebende Bürgerschaft in diesen Prozess miteinzubeziehen.

Bereits bei der Durchführung der Einwohnerversammlung am 30. Januar 2019 im Rahmen des Masterplans | Kirchentellinsfurt 2030 fand eine umfassende Bürgerbeteiligung statt. Erkenntnisse für das Gebiet „Bahnhof-Mitte-Schafhaus“ waren der Ausbau der Zehntscheuer als weiteres kulturelles Zentrum und der Ausbau des Bahnhofs und einer verbesserten Anbindung an den ÖPNV. Darüber hinaus wurde ein durchgängiger Gehweg an der Neuen Steige angeregt und die Weiterführung der Neuordnungsmaßnahmen in der Ortsmitte. Hierbei sollen vor allem historische Bausubstanzen erhalten und bewahrt werden. Des Weiteren wurde auch die Begrünung der Gemeindeflächen angeregt, was die Entwicklung der Echazwiese mit einbezieht, an der die Aufenthaltsqualität erhöht werden soll.

Am 14. Juni 2021 war die Bürgerschaft im Rahmen der Erstellung des GISEKs erneut aufgefordert worden, weitere Ideen und Anregungen im Rahmen einer Corona konformen Beteiligung zur Entwicklung des Untersuchungsgebiets einzubringen.

Die Bürgerinnen und Bürger hatten online, als auch über die Homepage der Gemeinde die Möglichkeit ihre Anregungen zur Entwicklung des Gebiets „Bahnhof-Mitte Schafhaus“ einzubringen. Hierbei konnten zusätzlich zu den Ideen und Anregungen aus dem Masterplan weitere Stärken und Schwächen des Gebiets ermittelt und mögliche Zielstellungen ergänzt werden.

Ziele für die zukünftige Entwicklung der Ortsdurchfahrt wurden aufbauend auf den zuvor benannten Defiziten von den Teilnehmenden formuliert. Die benannten Ziele wurden von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern - sofern möglich - mit konkreten Maßnahmen zur Umsetzung versehen und ebenso wie die Stärken und Schwächen auf den Plangrundlagen verortet.

Die Ergebnisse wurden der Verwaltung und dem Gemeinderat in der Sitzung am 22.07.2021 vorgestellt. Die Ergebnisse werden im Folgenden detaillierter ausgeführt.

## **Ergebnisse der Beteiligung „Bahnhof-Mitte-Schafhaus“**

### Stärken und Schwächen

Die Stärken des Themenbereichs MOBILITÄT | VERKEHR werden bei der Geschwindigkeitsreduzierung und der autofreien Fußwegeverbindung über den Bahnhofsfußweg gesehen. Auch der Bahnhaltepunkt in der Gemeinde und das Angebot des ÖPNV nach Reutlingen sehen die Teilnehmenden sehr positiv.

Beim Themenbereich WOHNEN | BEBAUUNG sehen die Teilnehmenden die Lage und der Wohnmix aus Alt- und Neubauten in Kirchentellinsfurt und die Erneuerung des Ortskerns als großen Pluspunkt.

Zum Themenbereich NATUR | UMWELT | GRÜNRÄUME | KLIMASCHUTZ werden vor allem die Grünzüge in Hanglage mit Verbindung zur Echaz und Wohnbebauungen mit extensiv genutzten Gärten und die Begrünung und Neubepflanzung im öffentlichen Raum positiv gesehen.

Der Themenbereich ÖFFENTLICHER RAUM | ÖFFENTLICHE INFRASTRUKTUR wird vor allem durch die oben erwähnte naturnahe Pflege der Grünflächen als auch der Ortskern mit den guten Einkaufsmöglichkeiten positiv wahrgenommen. Dies umfasst auch die gute Infrastruktur allgemein mit Ärzten, Apotheke, etc.

Die Schwächen im Gebiet sehen die Teilnehmenden im Themenbereich MOBILITÄT | VERKEHR vor allem bei der Barriere zwischen Tal und Hügel für mobilitätseingeschränkte Personen, zu wenig Radwegeverbindungen und Abstellmöglichkeiten am Bahnhof. Defizite werden bei den Geschwindigkeitskontrollen und Messanlagen, sowie sicheren Querungsmöglichkeiten gesehen. Auch bei den Gehwegbereichen an der Neuen Steige sehen die Teilnehmenden ein Verbesserungspotenzial.

Beim Themenbereich WOHNEN | BEBAUUNG sehen die Teilnehmenden einen Modernisierungs-/Sanierungstau bei den Gebäuden, sowie Einschränkungen durch Lärmbelastungen und zu wenig Parkmöglichkeiten.

Zum Themenbereich NATUR | UMWELT | GRÜNRÄUME | KLIMASCHUTZ sehen die Teilnehmenden Verbesserungsbedarf bei der Begrünung und dem Straßenbegleitgrün. In Bezug auf den Grünraum entlang der Echaz sehen die Teilnehmenden ein Defizit in der Begehbarkeit des Flusses und der Gestaltung der Echazwiese. Modernisierungen sollten mit nachhaltigen Materialien durchgeführt werden, soweit dies möglich ist.

### Ziele und Maßnahmen

Aufbauend auf den oben genannten Schwächen wurden folgende Ziele und Maßnahmen für eine zukünftige Aufwertung des Gebiets Bahnhof-Mitte-Schafhaus formuliert:

Wie auch bereits im Masterplan benannt, sind ein durchgängiger und sicherer Fußweg an der Neuen Steige, der Ausbau des Bahnhofs, der Erhalt und die Sanierung des Schafhauses, die Verbesserung des ÖPNVs, barrierefreie Wegeverbindungen und Sanierung kommunaler und privater Gebäude Ideen für die Aufwertung. Hierfür soll das Bahnhofsumfeld verbessert, Bau-maßnahmen geprüft, geplant und mit Hilfe von Fördermitteln durchgeführt werden. Eine Aufwertung des öffentlichen Raums und des Wohnumfelds durch weitere Begrünungen, Lärmreduzierungen sowie der Einsatz regenerativer Energien und nachhaltigen Baumaterialien könnte die Wohn- und Aufenthaltsqualität in Kirchentellinsfurt weiter steigern.

Auch ist die weitere Stärkung des Ortskerns mit der guten Infrastruktur sollte eine weitere Zielsetzung sein. Hierfür wäre auch die Schaffung einer barrierearmen Wegeverbindung vom Bahnhof zur Ortsmitte wichtig.

Um die Treffpunkte in Kirchentellinsfurt zu erweitern, soll die Sanierung des Schafhauses und der Zehntscheuer in der Pfarrstraße Teil der zukünftigen Entwicklungen sein, um die Lebensqualität zu erhöhen, ortsbildprägende Gebäude zu erhalten und einer Nutzung zuzuführen und den Zusammenhalt vor Ort zu stärken.

## Ziele der städtebaulichen Erneuerung

Den identitätsstiftenden und ortstypischen Charakter des Untersuchungsgebiets „Bahnhof-Mitte-Schafhaus“ durch die Beseitigung städtebaulicher Missstände zu erhalten und weiterzuentwickeln, ist Ziel der städtebaulichen Erneuerung. Dies kann durch die funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums, in Form von zeitgemäßen Freiflächengestaltungen und der Neuordnung des Straßenraums erfolgen. Dies führt zu einer erhöhten Aufenthaltsqualität und gleichzeitig zu einer Verbesserung des Wohnumfelds und der Barrierefreiheit.

Darüber hinaus ist der Erhalt der Bausubstanz durch die Modernisierung und Neuschaffung von privatem Wohnraum das geeignete Mittel, um die Innenentwicklung weiter voranzutreiben. Weiterhin ist auch die Aktivierung von potenziellen Flächen und untergenutzten, sowie leerstehenden Gebäuden ein wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Erneuerung.

Als wichtige Baumaßnahme im Straßenraum ist der Ausbau des Fußwegs vom Bahnhof über die Echaz in die Ortsmitte geplant, sowie die Randbereiche der Neuen Steige und des Bahnhofsplatzes/-umfeldes. Es sollen vor allem am Bahnhof die Parkmöglichkeiten neu geordnet und erweitert werden.

## Städtebauliche Missstände

Die Bestandsanalyse des Bereichs „Bahnhof-Mitte-Schafhaus“ in Kirchentellinsfurt hat ergeben, dass im gesamten Untersuchungsbereich eine Vielzahl von städtebaulichen Missständen vorherrschen:

- Fehlende/enge Gehwege entlang der Neuen Steige
- Gestaltungsmängel im Freiraum und öffentlichen Raum
- Hoher Modernisierungsbedarf von öffentlicher und privater Gebäudestruktur im Untersuchungsgebiet (Zehntscheuer, Lehrschwimmbecken, Schafhaus)
- Funktionalität des Bahnhofs und Bahnhofsumfeld



Abbildung 5 und 6 Straßenraum Bahnhofstraße und Neue Steige

## Übergeordnete Entwicklungsziele

Aus den Ergebnissen des Masterplans | Kirchentellinsfurt 2035 und der durchgeführten Bürgerbeteiligung lassen sich im Hinblick auf das Erneuerungsgebiet „Bahnhof-Mitte-Schafhaus“ folgende allgemeine Entwicklungsziele ableiten:

### **Stärkerer Fokus auf den Innenbereich**

- Mobilisierung von Potentialen im Innenbereich (Baulücken und Leerstände) durch konsequente Eigentümeransprache und geeignete Maßnahmen
- Wohnraum für Alle durch eine Angebots- und Preisdifferenzierung im Wohnungsmarkt sowie einer Förderung zielgruppengerechter Wohnungsangebote

### **Weiterentwicklung und Ausgestaltung des „Campus Kirchentellinsfurt“**

- Ausbau der Betreuungs- und Pflegeangebote
- Profilbildung des Schulstandorts Kirchentellinsfurt

### **Weiterentwicklung der kommunalen Liegenschaften**

- Kommunales Liegenschaftsmanagement (KLM)
- Schaffung von Treffpunkten für Jugendlichen

### **Verbesserung der allgemeinen Verkehrs- und Mobilitätsbedingungen**

- Verbesserung des Fuß- und Radverkehrsnetzes
- Berücksichtigung der Belange einer alternden Gesellschaft hinsichtlich Barrierefreiheit
- Verbesserung des Mobilitätsangebotes
- Förderung des Ausbaus des Angebotes für Elektromobilität
- Bedarfsgerechter Ausbau der Kapazität an P&R Parkplätzen in Bahnhofsnähe für PKW und Radfahrer

### **Stärkung und Erhalt des historischen Ortskerns und des dörflichen Charakters**

- Sicherung des Dorfzentrums durch weiteren Ausbau des Einzelhandels, um die Attraktivität zu steigern und für ein verbessertes Versorgungsangebot zu sorgen
- Die Aktivierung von Einzelhandelsleerständen unterstützen
- Sicherung und Verbesserung der ärztlichen Versorgung
- Positive Entwicklung der Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur
- Erhalt und Sanierung identitätsstiftender Gebäude
- Erhalt der Zehntscheuer in der Gass
- Neue, bzw. verbesserte Nutzung der Zehntscheuer Pfarrstraße
- Weiterführung der Fördermittel für private Grundstücke

## Inhaltliche Schwerpunkte im Erneuerungsgebiet

Das zukünftige Erneuerungsgebiet „Bahnhof-Mitte-Schafhaus“ umfasst eine Fläche von rund 12,5 Hektar. Nach der Durchführung der Bestandsanalyse wurde das Gebiet um die Wohnbebauung an der Neuen Steige/Einhornstraße, als auch die Gewerbebereiche entlang der Einhornstraße reduziert, da in diesen beiden Gebieten nur in sehr geringem Umfang städtebauliche Missstände nachgewiesen wurde, bzw. keine aktuelle Bereitschaft zur Neuordnung/Entwicklung bekannt sind.

Das vordringliche Ziel der Attraktivierung des Bahnhofs, der Wegeverbindung in die Ortsmitte, die Weiterentwicklung der Ortsmitte und die Modernisierung kommunaler Gebäude sind die Gründe für die Abgrenzung des Erneuerungsgebiets. Es sollen identitätsstiftende Gebäude mit der Durchführung dringend notwendigen Modernisierungen wieder einer Nutzung zugeführt und Treffpunkte für Jung und Alt geschaffen werden.

Aus den im vorherigen Absatz genannten übergeordneten Entwicklungszielen werden auf Grundlage der erhobenen städtebaulichen Missstände und der Bürgerbeteiligung folgende Schwerpunkte und Ziele für das Erneuerungsgebiet „Bahnhof-Mitte-Schafhaus“ abgeleitet.

### Neuordnung und Aufwertung der Gebäudesubstanz

- Umfassende energetische Modernisierung der Bausubstanz von Privaten um Wohnraum im Innenbereich zu schaffen
- Aktivierung und Entwicklung von Leerständen, Baulücken und Brachflächen
- Neuordnung und Nachnutzung von baufälligen Bausubstanzen
- Förderung der Modernisierung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude

### Aufwertung des öffentlichen Raums

- Gestaltung des Grünraums an der Echazwiese und der Wegeverbindung vom Bahnhof zur Ortsmitte
- Schaffung von barrierearmen und sicheren Fußwegen
- Neugestaltung des Bahnhofsumfelds
- Betrachtung der Verkehrsbelastung entlang der Neuen Steige
- Aufwertung des Wohnumfeldes bei Maßnahmen der Innenentwicklung

### Stärkung der Ortsmitte

- Erhalt und Belebung öffentlicher Gebäudesubstanz
- Entwicklung des Schafhauses und der Zehntscheuer in der Pfarrstraße zu generationsübergreifenden Orten und Treffpunkten
- Modernisierung der Gemeindestraßen
- Gestaltung von Freiflächen und Neuordnung von Parkierungsflächen
- Modernisierung kommunaler Liegenschaften nach der Priorisierung im Liegenschaftsmanagement, wie z.B. das Lehrschwimmbecken mit der alten Turnhalle

## Neuordnungskonzept

Das Ergebnis des gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzeptes, die Bestandsanalyse des Untersuchungsbereichs und die Beteiligung der Bürgerschaft zum GISEK haben einen großen Erneuerungsbedarf nachgewiesen. Das Neuordnungskonzept dient als Grundlage für die spätere Durchführung der städtebaulichen Erneuerung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, funktionelle und strukturelle Entwicklung des Untersuchungsgebiets

Auf dieser Grundlage wurde Gebietsabgrenzung dem Gemeinderat vorgestellt. Das zukünftige Antragsgebiet umfasst eine Größe von 12,5 Hektar.

Das Neuordnungskonzept dient als Grundlage für die Berechnung der voraussichtlich anfallenden Kosten und dem Fördermittelbedarf im Erneuerungsgebiet und der zügigen Durchführung der angestrebten Maßnahmen. Der nachfolgende Plan zeigt die geplanten Maßnahmen mit den dazugehörigen Nummerierungen.

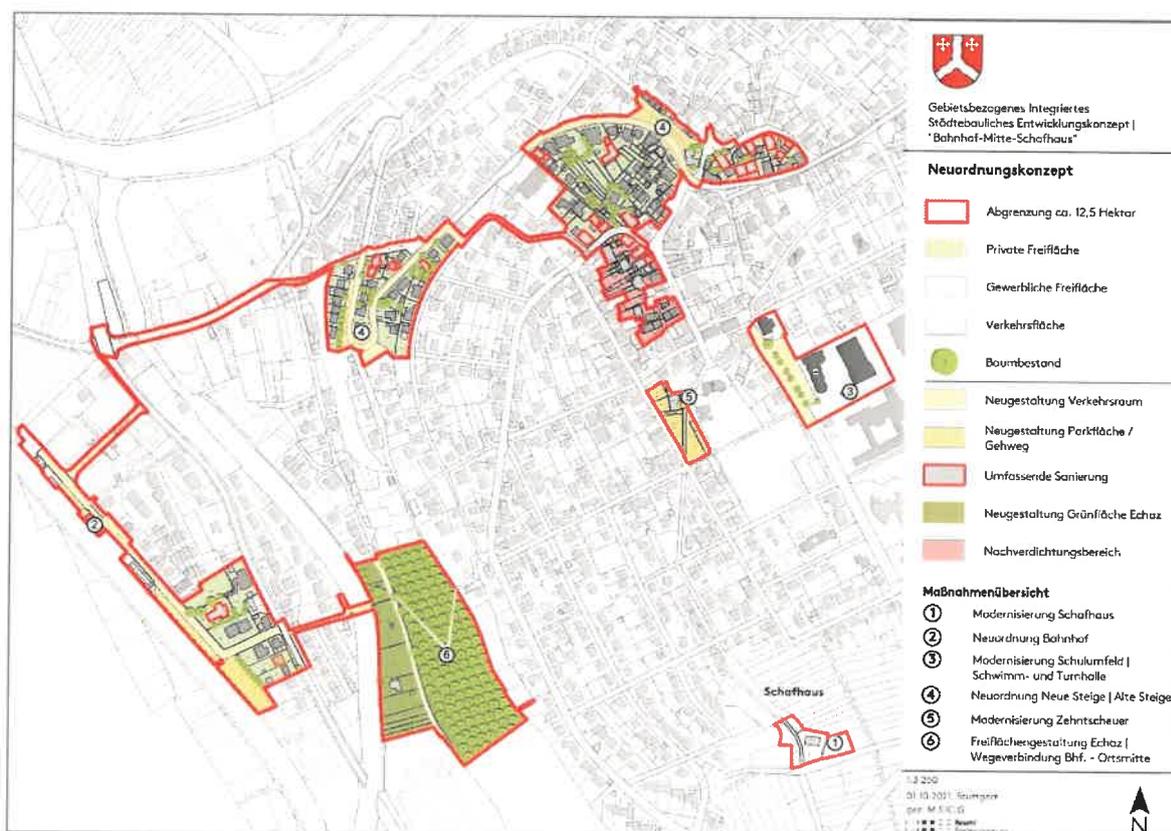


Abbildung 8 Neuordnungskonzept mit Maßnahmenübersicht

### Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Gemeinde Kirchentellinsfurt wird für das Programmjahr 2022 einen Antrag auf Aufnahme der städtebaulichen Erneuerung in eines der Programme der Städtebauförderung stellen.

Auf Grundlage des Neuordnungskonzeptes und des dazugehörigen Maßnahmenplans ergibt sich folgende vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht:

<b>I Ausgaben:</b>	<b>€</b>
<b>1. Vorbereitende Untersuchung</b>	10.000
<b>2. Weitere vorbereitende Untersuchungen</b>	
Fachplanungen	30.000
Öffentlichkeitsarbeit	10.000
<b>3. Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen</b>	
Erschließungsmaßnahmen (Plätze, Randbereiche) Neue Steige, Zehntscheuer in der Pfarrstraße und Echazwiese 10.500 m <sup>2</sup> x 250 €	2.625.000
Erschließungsmaßnahmen (Straßen) Neue Steige, Bahnhofstraße und Kirchfeldstraße 16.085 m <sup>2</sup> x 250 €	4.021.250
<b>4. Baumaßnahmen</b>	
Privat geringe Intensität (10 x 10.000 €)	100.000
Privat hohe Intensität (10 x 25.000 €)	250.000
Öffentliche Baumaßnahmen (Schafhaus/Bahnhof)	1.200.000
<b>5. Vergütung</b>	150.000
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>8.396.250</b>
<b>II Einnahmen</b>	<b>0</b>
<b>III Benötigter Förderrahmen</b>	<b>8.396.250</b>
Finanzhilfen 60 Prozent	<b>5.037.750</b>
Anteil Gemeinde 40 Prozent	<b>3.358.500</b>

### Weiteres Vorgehen

Der Beschluss des Konzeptes wird in öffentlicher Sitzung am 14. Oktober 2021 gefasst. Somit sind die Voraussetzungen für den Antrag auf Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung 2022 mit der Fertigstellung des Masterplans | Kirchentellinsfurt 2030 und des GISEKs „Bahnhof-Mitte-Schafhaus“ erfüllt.

