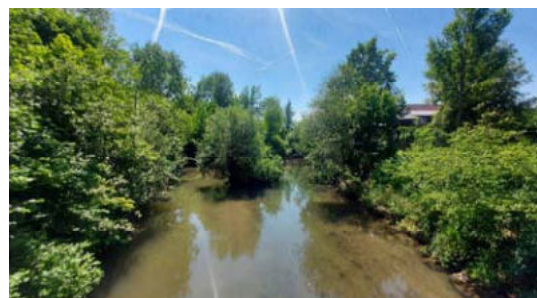
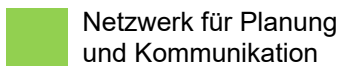




STADT KIRCHHEIM UNTER TECK

Aufnahmeantrag mit Integriertem Entwicklungskonzept für das Wollmarktviertel (VU Teil 1)





Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
e-mail: sippel@sippelbuff.de
www.sippel-buff-netzwerk.de

in Kooperation mit



IDEE-n – Büro für nachhaltige Kommunikation
Herzog-Carl-Straße 2
73760 Ostfildern

Jörg Hiller
Fon 0711 16 123-587
E-Mail: hiller@idee-n.com
www.idee-n.com

Projektleitung: Thomas Sippel, Jörg Hiller
Mitarbeit: Ute Rohe
Stand: 04.08.2022

Inhalt

Teil I **Aufnahmeantrag**

Teil II **Integriertes Entwicklungskonzept für das Wollmarktviertel (VU Teil 1)**

1.1	Anlass und Erfordernis für das Integrierte Entwicklungskonzept	7
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	8
1.3	Ableitung aus der gesamtstädtischen Betrachtungsebene	9
1.4	Historische Entwicklung des Wollmarktviertels	10
1.5	Denkmalschutz	12
1.6	Städtebaulich-freiraumplanerische Grundstruktur und Zonierung	13
1.7	Darstellungen des Flächennutzungsplans	14
1.8	Vorhandene Bebauungspläne	15
1.9	Schutzgebietskulissen / Biotopverbund / Hochwasserschutz	17
1.10	Vorhandene Nutzungen / Leerstände	19
1.11	Gebäudezustand nach äußerer Inaugenscheinnahme	20
1.12	Aktuelle Bevölkerungsstrukturdaten	22
1.13	Funktionale Mängel und Defizite	23
1.14	Standörtliche Mängel und Konflikte	26
1.15	Analoge und digitale Beteiligung der Bürgerschaft	31
1.16	Grundsätzliche Ziele für die gebietsbezogene Entwicklung des Wollmarktviertels	38
1.17	Standörtliche Entwicklungspotenziale	39
1.18	Zusammenfassung	44

Anhang

Anhang 1

Pläne zum Integrierten Entwicklungskonzept für das Wollmarktviertel

- Plan 01: Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Plan 02: Schwarzplan
- Plan 03: Überlagerung historische Ortsstruktur
- Plan 04: Denkmalschutz
- Plan 05: Nutzung in den Erdgeschossen
- Plan 06: Gebäudezustand nach äußerer Inaugenscheinnahme
- Plan 07: Städtebauliche Mängel und Missstände
- Plan 08: Lupen Maßnahmenswerpunkte
- Plan 09: Maßnahmenübersicht

Anhang 2

Fotodokumentation

Teil I

Aufnahmeantrag

Teil II

Integriertes Entwicklungskonzept für das Wollmarktviertel (VU Teil 1)

1.1 Anlass und Erfordernis für das Integrierte Entwicklungskonzept

Mit den Sanierungsgebieten „Herrschaftsgärten“ und „Max Eyth-Straße / Untere Vorstadt“ hat die Stadt Kirchheim/Teck in den letzten Jahren einen wichtigen Schritt der Innenentwicklung vollzogen, indem zwei Quartier angrenzend an die historische Stadtmitte mit Mitteln der Stadterneuerung aufgewertet, als Wohn- und Arbeitsplatzstandort qualifiziert und durch eine Reduzierung der Trennwirkung der Alleenstraße stärker mit der historischen Innenstadt verflochten werden konnten.

Mit dem Wollmarktviertel soll der städtebauliche Erneuerungsprozess in der Innenstadt von Kirchheim/Teck konsequent weitergeführt werden. Das Wollmarktviertel grenzt dabei unmittelbar nördlich an die historische Innenstadt an; ihm fehlt jedoch die freiräumliche Anbindung. Darüber hinaus befindet sich eine Vielzahl von Gebäuden im ursprünglichen und bautechnisch prekären Zustand. Dies wirkt auf die Bewohnerschaft und auf den öffentlichen Raum zurück, der seiner Rolle als „Wohnzimmer der Stadtgesellschaft“ bei weitem nicht gerecht werden kann. Vor diesem Hintergrund besteht ein Erfordernis, das Wollmarktviertel im Zuge eines Integrierten Entwicklungskonzeptes näher zu untersuchen, vorhandene Mängel und Defizite zu benennen und Optionen für einen städtebaulich-freiraumplanerischen Entwicklungsprozess herauszuarbeiten.

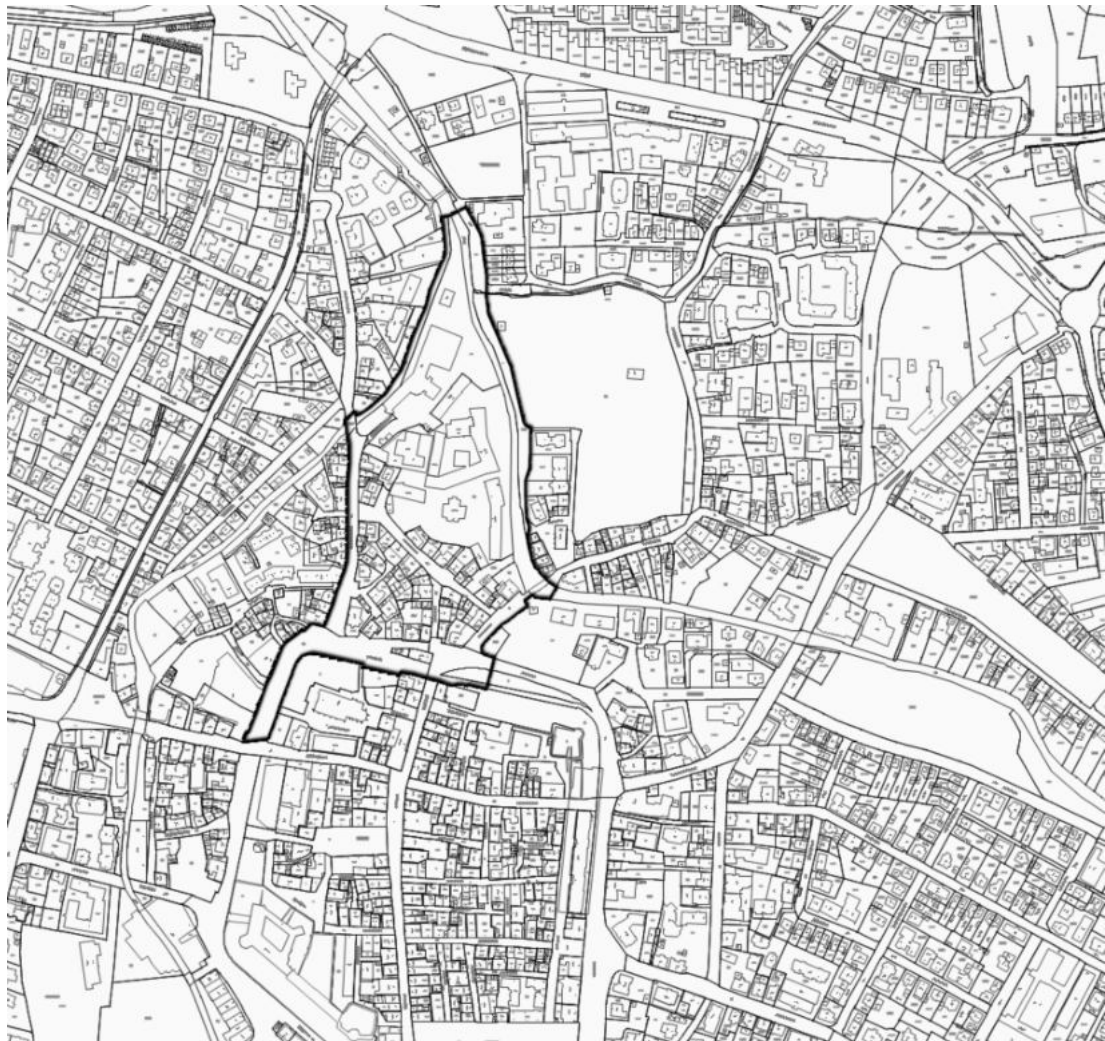
Aktuelle Anlässe für das Integrierte Entwicklungskonzept bilden anstehende städtebauliche Veränderungen am Übergang zwischen Altstadt und Wollmarktviertel in Form des Neubaus des Verwaltungsgebäudes am Rollschuhplatz wie auch die Chance des Aufhebens einer großflächigen Gemengelage im Wollmarktviertel selbst, im Rahmen derer sich die städtebauliche und freiraumplanerische Chance einer durchgreifenden Neuordnung im Kontext der Gewässer von Lauter und Lindach ergeben kann.

Das Integrierte Entwicklungskonzept beinhaltet strukturell einerseits einen fachlichen Blick von außen auf das Wollmarktviertel im Zuge einer städtebaulich-freiraumplanerischen Analyse. Einen zentralen Baustein bildet aber auch die Einbeziehung der Öffentlichkeit und Bewohnerschaft, welche einerseits „klassisch“ analog im Zuge eines Quartiersrundgangs, andererseits aber auch über eine digitale Beteiligungsplattform einbezogen wurde.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet des gebietsbezogenen Entwicklungskonzeptes Wollmarktviertel wird im Norden durch den Zusammenfluss von Lindach und Lauter, den sogenannten Hechtkopf, begrenzt. Im Osten beinhaltet das Gebiet den Bach Lindach und seinen Ufergrünstreifen, im Südosten die Brücke über die Lindach und den südlichen Teil der Herdfeldstraße, dann den Kreuzungsbereich mit der Alleenstraße mit dem westlichen Teil der Grüninsel. Den Südrand des Gebietes bildet die Alleenstraße bis zur Kreuzung mit der Max-Eyth-Straße. Im Westen verläuft die Grenze auf der Westseite der Plochinger Straße bis über die Lauterbrücke und entlang des westlichen Lauterufers bis zum Zufluss der Lindach. Im Kern des Untersuchungsgebiet befinden sich die Wollmarktstraße und Lammstraße sowie die Hammerschmiedgasse.

Abb. Räumliche Lage Untersuchungsgebiet im Kontext der Innenstadt von Kirchheim/Teck



1.3 Ableitung aus der gesamtstädtischen Betrachtungsebene

Die Stadt Kirchheim unter Teck stellt als Mittelzentrum aufgrund ihrer Lage am Rande der Region Stuttgart mit allen infrastrukturellen Voraussetzungen einen attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort dar. Als seit Jahrhunderten eingeführte Handelsstadt sind Dynamik und Veränderung Wesensmerkmale sowohl der gebauten Stadt als auch der Stadtgesellschaft.

Um der baulichen Dynamik Rechnung zu tragen und auch Raum zu geben, wurde in den letzten Jahren und Jahrzehnten der Stadtentwicklung der Fokus insbesondere auf Maßnahmen der Innenentwicklung gelegt. Diese Grundsatzstrategie folgt den Anforderungen, die sich aus der kleinteiligen, topografisch bewegten und einem hohen Nutzungsdruck unterliegenden Landschaft ergeben, die zu schützen ist.

Gleichzeitig will die Stadt einem möglichst breiten Spektrum an Zielgruppen Möglichkeiten zum Wohnen, zum Arbeiten und zum Leben bieten und auch quantitative Spielräume maßstabsgerecht nutzen.

Im Zuge der Innenentwicklung wurden in jüngerer Zeit eine Vielzahl von Konversionsprojekten vollzogen, die umgesetzt sind bzw. sich derzeit in der Umsetzung befinden (u.a. Steingauquartier, Güterbahnhofsquartier Kirchheim, Güterbahnhofsgelände Ötlingen).

In diesem Rahmen konnte Raum für eine wohnbauliche, aber auch wirtschaftliche Entwicklung geschaffen werden, um die Prosperität des Mittelzentrums Kirchheim/Teck zu sichern, aber der regionalen Verantwortung des Drucks auf den regionalen Wohnungs- und Arbeitsmarkt Rechnung zu tragen.

Gleichzeitig sieht die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung der Stadt Kirchheim/Teck aber auch die behutsame, den „Geist des Ortes bewahrende“ Erneuerung des Bestandes vor – insbesondere in der Stadtmitte:

Hier bildet der durch die Alleenstraße gebildete Stadtkern das multifunktionale Zentrum und den Identitätsmittelpunkt der Gesamtstadt Kirchheim/Teck. Dieser wird jedoch historisch durch die Alleenstraße stadträumlich scharf begrenzt und weist nur geringe Verflechtungen zu angrenzenden Quartieren auf. Durch verschiedene stadt- und verkehrsplanerische Maßnahmen in der letzten Dekade konnte diese „einschnürende“ Wirkung der Alleenstraße überwunden und mittelbare Bereiche in das innerstädtische Leben einbezogen werden – auch dank der Unterstützung durch Programme der städtebaulichen Erneuerung, besonders in den Sanierungsgebieten „Herrschaftsgärten“ und „Max Eyth-Straße / Untere Vorstadt“. Diese Bund-Länder - Programme haben wesentlich zum Erfolg der Innenentwicklungsstrategie beigetragen, der sich die Stadt Kirchheim unter Teck verpflichtet hat.

Das Untersuchungsgebiet des Wollmarktviertels stellt nun stadtentwicklungspolitisch die logische Weiterführung der angelaufenen städtebaulichen Erneuerung im Umfeld der Stadtmitte dar und hat ebenfalls die Reduzierung der Trennwirkung der Alleenstraße und die Qualifizierung des Wollmarktviertels als für die Innenentwicklung bedeutsames Quartier in zentraler Innenstadtlage zum Inhalt.

1.4 Historische Entwicklung des Wollmarktviertels

Das Wollmarktviertel ist eine vorstädtische Handwerkersiedlung und grenzt direkt nördlich an die Kirchheimer Altstadt an, die in Folge des Stadtbrandes 1690 als erstes „Neubaugebiet“ entstanden ist und bis heute ein städtebaulich wie architektonisch durchgehendes Gepräge hat.

Infolge seiner Lage zwischen Lauter und Lindach konzentrierten sich vor allem solche Handwerke im Wollmarktviertel, die auf stetige Energiezufuhr angewiesen waren. So hat sich eine Reihe von Mühlen angesiedelt, die Getreide gemahlen, Schmieden betrieben oder Holz gesägt haben. Die Wasserläufe dienten darüber hinaus auch den Gerbern und Kleemeistern der Stadt als Wirkungsstätte, ebenso wie mehreren Brauereien und drei Weinkeltern.

Während das gehobene Handwerk vorrangig im Westen entlang der heutigen Plochinger Straße zu finden war, siedelten sich an der Wollmarkt- und Lammstraße die einfacheren Handwerksbetriebe an. Dies lässt sich bis heute an den Gebäudestrukturen im Wollmarktviertel ablesen.

Ein Großteil des Wollmarktviertels befand sich seit dem 14. Jahrhundert im Eigentum des Frauenklosters, im 19. Jahrhundert diente das Freihofgelände (heute Freihofgrund- und -Realschule) als Kaserne sowie als Handelsplatz für überregionalen Wollhandel.

Der historische Stadtgrundriss ist im zentralen Wollmarktviertel, entlang der Alleenstraße und im südlichen Teil des Freihof-Schulcampus noch gut ablesbar. Auch die beiden Gewässer von Lindach und Lauter sind in ihrer historischen Lage unverändert.

Mit der Veränderung und Begradigung des südlichen Verlaufs der Plochinger Straße und dem Knotenpunkt mit der Alleenstraße war jedoch ein deutlicher Eingriff in die historische Substanz verbunden. Gleiches gilt für den nördlichen Teil des Schulcampus und den Standort des Autohauses. Auch der Mühlkanal zwischen Lauter und Lindach ist heute im Stadtbild nicht mehr vorhanden und ablesbar.

Heute stellt sich das Wollmarktviertel als eines der wenigen innerstädtischen Quartiere mit vielen noch ursprünglichen Gebäudestrukturen, jedoch teilweise auch vernachlässigter Bausubstanz dar. Ebenso leidet der öffentliche Raum trotz rudimentärer Gestaltungsmaßnahmen während der frühen 1980er Jahre unter mangelnder Aneignungsfähigkeit und ist weitgehend mit parkenden Fahrzeugen zugestellt. Gleichzeitig jedoch verfügt das Wollmarktviertel mit seinen kleinstädtischen Gebäuden und den differenzierten Außenräumen über Qualitäten, die zu einem charmanten und attraktiven Quartier entwickelt werden können. Hierzu trägt auch eine gewisse Abgeschiedenheit bei, die durch den Höhenversatz zwischen der zentralen Lammstraße und der Alleenstraße erzeugt wird.

Abb. Historischer Plan Wollmarktviertel 1862 (Quelle Stadt Kirchheim / Teck)

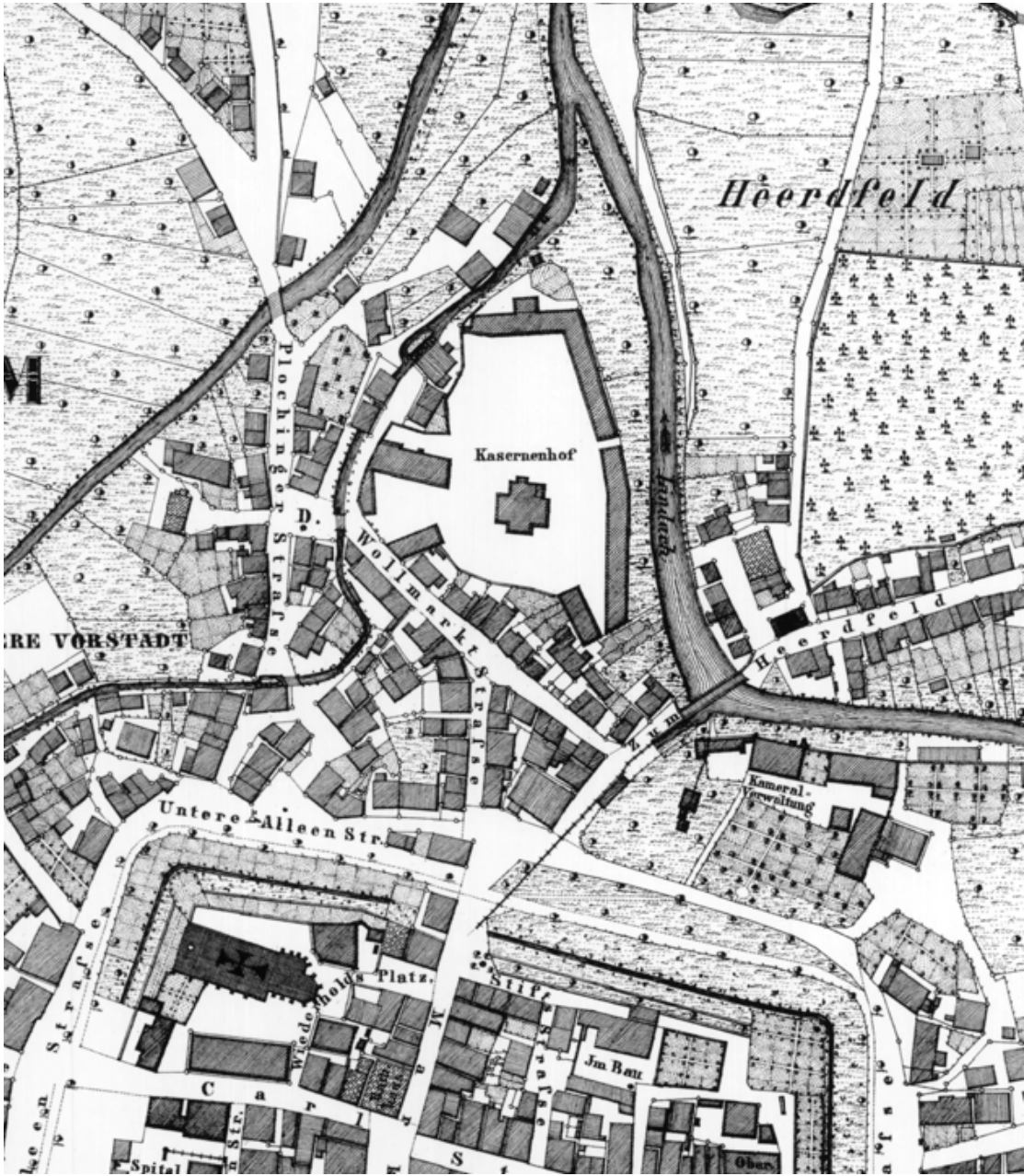


Abb. Luftbild 1986 (Quelle Stadt Kirchheim / Teck)



1.5 Denkmalschutz

In die Liste der Kulturdenkmale Baden-Württemberg sind die baulichen Anlagen Wollmarktstraße 30 und 32 im ehemaligen Adelssitz Freihof inklusive der südwestlich umgebenden Hofmauern, die Plochinger Straße 8 sowie Alleenstraße 128 (ehemaliger Teckbote) und 134 eingetragen, ebenso die Brücke über die Lindach in der Herdfeldstraße und die Grünfläche innerhalb der Alleenstraße im Südosten des Plangebiets und die Gesamtanlage der Altstadt südlich der Alleenstraße einschließlich der beiden auf der Alleenstraße befindlichen Gebäude.

1.6 Städtebaulich-freiraumplanerische Grundstruktur und Zonierung

Die in Nordsüdrichtung verlaufende Plochinger Straße bildet als Einfahrt zur Innenstadt das Rückgrat des Quartiers im Westen. Die Zufahrt in das Gebiet erfolgt von Norden über die Lauterbrücke und dann über einen städtebaulich wenig gefassten Bereich mit Zufahrten zu den gewerblichen Flächen und der Schultiefgarage, der im Westen von zweigeschossiger Bebauung und im Südosten von einem eingeschossigen Gebäude flankiert wird. Im weiteren Verlauf stellt sich die Plochinger Straße als schmaler Bereich zwischen der beidseitigen meist zweigeschossigen Satteldachbebauung dar, deren Querungsstellen zur Wollmarktstraße und zum Blockinnenraum Richtung Lammstraße mit großen Bäumen flankiert sind. Der östliche Bereich zwischen beiden Einmündungen weist eine starke Heterogenität auf, sowohl maßstäblich (ein- bis dreigeschossige Bauten) als auch bezüglich der Gebäudestellung.

Im Norden des Untersuchungsgebietes erstreckt sich bandartig im spitzwinkligen Dreieck zwischen den Gewässerläufen von Lauter und Lindach mit ihren begrünten Uferbereichen ein Autohaus mit gewerblichen Gebäudestrukturen, Hofflächen und Lagerbereichen.

Südlich daran grenzt das Areal der Freihofschule mit seiner heterogenen Gebäudestruktur : In sehr engem Abstand zum Gewerbe schließen Schulgebäude der sechziger bis achtziger Jahre an, südöstlich ein Schulneubau. Südlich hiervon bildet das ehemalige Adelshaus den Mittelpunkt des Schulhofes, gesäumt von einem parallel zur Lindach verlaufenden Gebäuderiegel im Osten und dem historischen Eingangsensemble im Westen, das sich zur Wollmarktstraße hin öffnet. Im Osten besitzt das Schulareal einen Zugang zur Lindach. Die Brücke über die Lindach ist dem Schulbetrieb vorbehalten.

An die Freihofschule schließt sich südlich das Wollmarktviertel an. Die von der Plochinger Straße bis zur Herdfeldstraße verlaufende Wollmarktstraße wird gesäumt von zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach. Lediglich die zurückversetzten Neubauten am zentralen Platz weisen vier Geschosse auf. Die Wollmarktstraße weitet sich zur Plochinger Straße trichterförmig auf, wodurch eine Platzsituation entsteht, die auch gleichzeitig das Vorfeld des Schulhofes der Freihofschule darstellt. Die Wollmarktstraße bildet eine Einheit mit der mittig nach Süden führenden Lammstraße mit ähnlicher baulicher Struktur. Südlich der Wollmarktstraße bilden die Gebäude der Plochinger Straße, Wollmarktstraße, Lammstraße und des Alleenrings einen gemeinsamen Blockrand aus, der einen heterogen genutzten Blockinnenbereich beinhaltet, in den diagonal ein zweigeschossiges Gebäude eingestellt ist.

Dem Freiraum östlich der Herdfeldstraße stehen auf der Westseite zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit Satteldach gegenüber. Der Einmündungsbereich zur Alleenstraße wird von einem großvolumigen dreigeschossigen Gebäude flankiert.

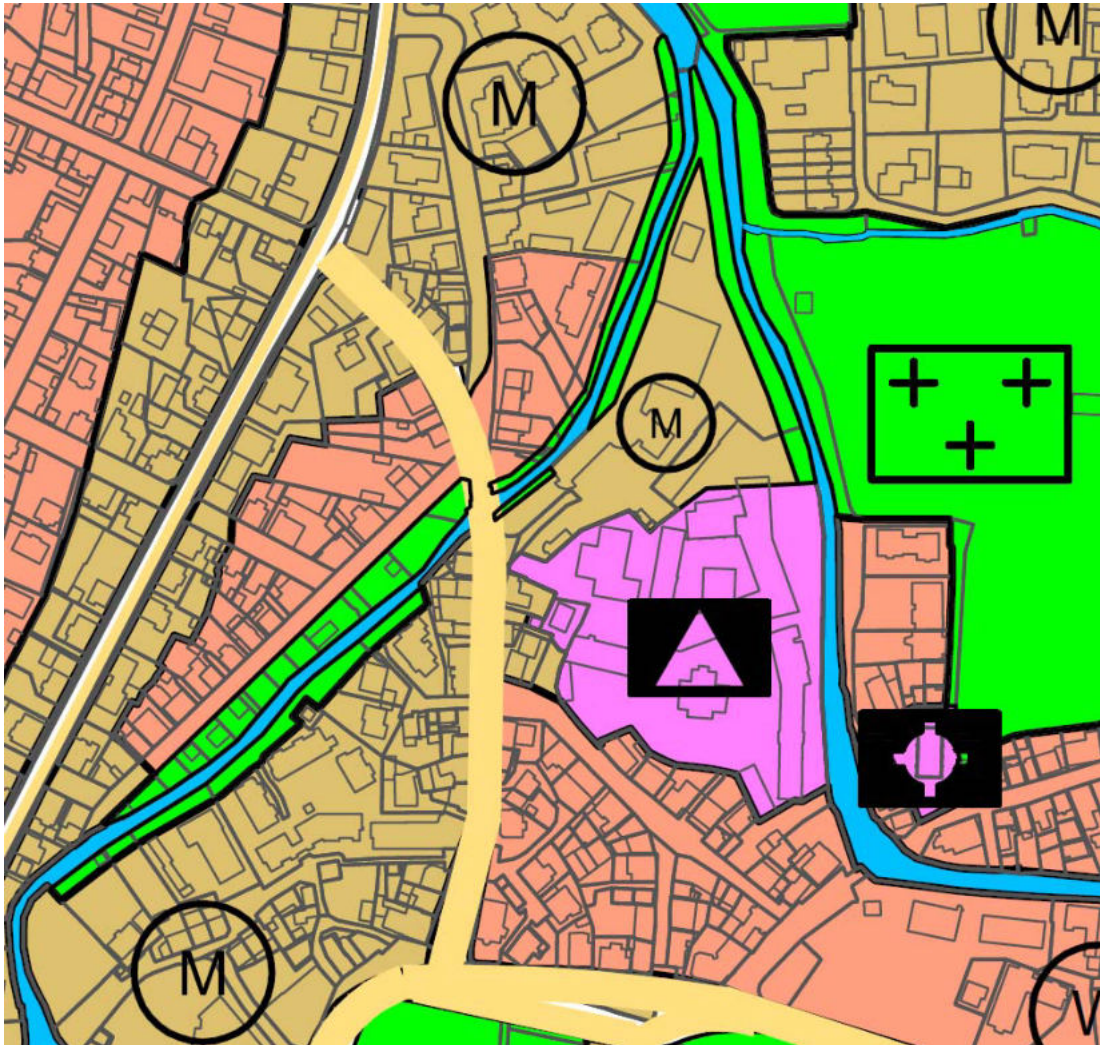
Die Alleenstraße trennt das Wollmarktviertel von der historischen Innenstadt und wird auf der Nordseite von überwiegend zweigeschossigen Satteldachbauten gesäumt. In der Mitte des Straßenraum stehen inselartig zwei historische Gebäude, die mit ihrer Zweigeschossigkeit mit Untergeschoss zwischen der Höhendifferenz der nördlichen und südlichen Fahrbahn vermitteln. Das östliche dieser beiden Gebäude bildet nach Osten hin eine städtebaulich ansprechende Kopfsituation aus. Nach Süden hin, so auch im gesamten westlichen Kurvenbereich grenzen überwiegend die Freiflächen der Martinskirche mit ihrer Reihe großer Bäume an die Alleenstraße an. Sowohl der Kreuzungsbereich der Herdfeld- und Marktstraße als auch die Einmündung der Plochinger Straße bilden weitläufige Verkehrsräume.

1.7 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im Zuge des Fortschreibungsverfahrens zum Flächennutzungsplan 2035 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck, Dettingen unter Teck, Notzingen wird das Wollmarktviertel wie folgt dargestellt:

- Das historische Quartier zwischen Alleenstraße, Wollmarktstraße und Plochinger Straße wird als Bestandswohnbaufäche dargestellt
- Die Bebauung im Norden entlang der Alleenstraße sowie der Standort des Autohauses im Norden des Untersuchungsgebietes werden als gemischte Bauflächen dargestellt
- Der Standort der Freihofschule wird als Gemeinbedarfsstandort mit Zweckbestimmung Schule dargestellt.

Abb. Auszug aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans im Zuge des Fortschreibungsverfahrens mit Stand Dezember 2020 (Quelle: Stadt Kirchheim/Teck)



1.8 Vorhandene Bebauungspläne

Über das Untersuchungsgebiet erstrecken sich unterschiedliche Bebauungspläne.

Der nördliche Teil im Dreieck zwischen Lauter und Lindach ist als Mischgebiet überplant und erlaubt im Baufenster eine Gebäudehöhe bis 11 Meter. Für den überwiegenden Teil der Uferbereiche sowie auf dem Hechtkopf (dem Zuflussbereich von Lindach in Lauter) bestehen Pflanzgebote. Lediglich im Südwesten ist eine Bebauung im Uferbereich erlaubt. Im Baufenster liegt auch der Gebäuderiegel der Hammerschmiede, der inzwischen dem Freihofschulcampus angegliedert ist.

In dem von Plochinger-, Wollmarkt-, Lamm- und Alleenstraße eingerahmten Block ist in einem weiteren Bestandsbebauungsplan ein Besonderes Wohngebiet mit teilweise zwei- bis dreigeschossiger Bebauung ausgewiesen. Im Blockinnenraum wird eine Überbauung ermöglicht. Der Einmündungsbereich in den Block von der Plochinger Straße aus ist planerisch mit Bäumen und Stellplätzen gegliedert.

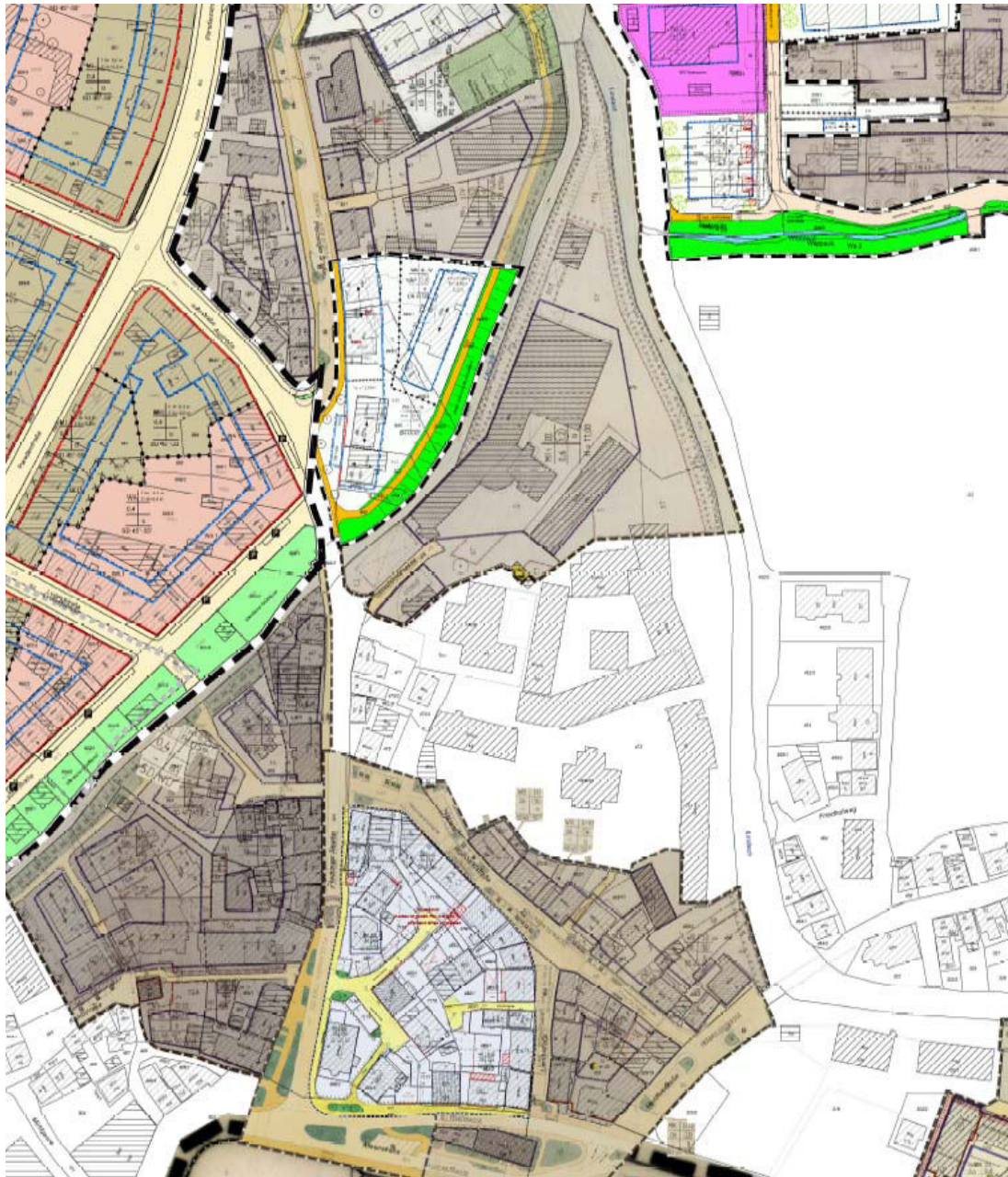
Der Mündungsbereich von Plochinger Straße in die Alleenstraße ist freiraumplanerisch gestaltet. Der Straßenraum wird mit Gehwegbereichen, Verkehrsgrün und Bäumen gegliedert und Stellplätze vorgesehen.

Für die nördliche Bebauung der Wollmarktstraße ist ein Besonderes Wohngebiet mit überwiegend dreigeschossiger Bebauung ausgewiesen. Die Blockränder des von Lamm-, Wollmarkt-, Herdfeld- und Alleenstraße eingefassten Blocks dürfen im Norden als Besonderes Wohngebiet zweigeschossig mit Dachgeschoss gebildet werden. Der Südteil dieses Blocks an der Alleenstraße ist als Kerngebiet mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung ausgewiesen.

Außer im nördlichen Mischgebiet mit ausgewiesenen Flachdächern und dem Baufenster im Südosten am Alleenring mit ausgewiesenen geneigten Dächern, sind im gesamten Untersuchungsgebiet Satteldächer vorgeschrieben. Vier Gebäude sind als Denkmale markiert, darunter das Gebäude des alten Teckboten in der Alleenstraße und das Schützenhaus im Süden des Freihofgeländes.

Wollmarkt- und Lammstraße sind als verkehrsberuhigter Bereich, der Blockinnenbereich als Wohnweg ausgewiesen und beide mit Verkehrsgrün und Stellplätzen untergliedert.

Abb. Übersicht über vorhandene n Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet (Quelle Stadt Kirchheim/Teck)

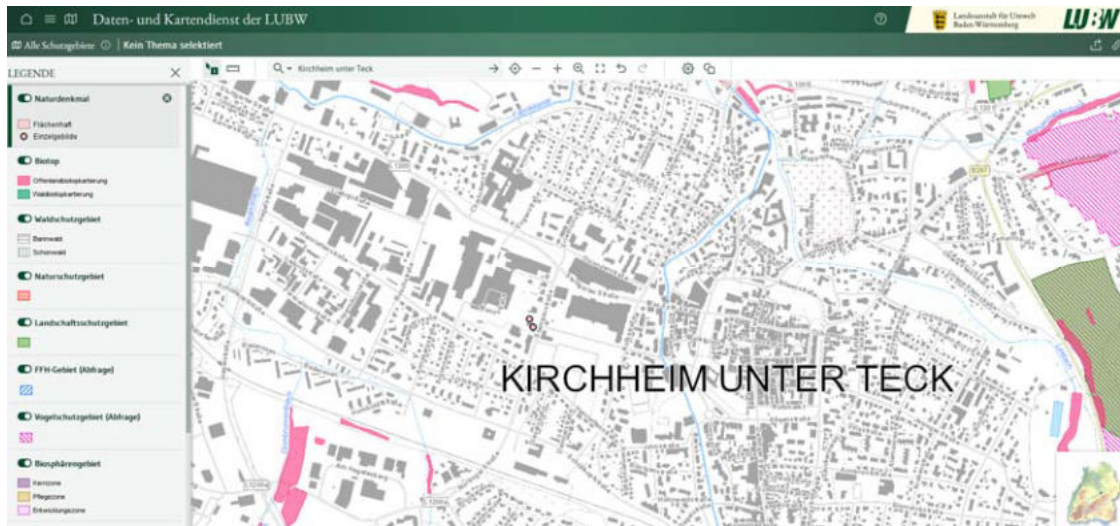


1.9 Schutzgebietskulissen / Biotopverbund / Hochwasserschutz

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht innerhalb von Gebietskulissen von Schutzgebieten nach dem Naturschutzgesetz.

Europäische Schutzgebietskulissen (Natura2000-Gebiete) sind nicht tangiert.

Abb. Übersicht über vorhandene Schutzgebietskulissen (Quelle LUBW 2022)



Belange des landesweiten Biotopverbunds sind aufgrund der Lage inmitten des Siedlungskörpers der Stadt Kirchheim/Teck nicht tangiert. Nichtsdestotrotz besitzen jedoch die Gewässerläufe von Lauter und Lindach zusammen mit ihren bachbegleitenden Vegetationsbeständen eine wichtige Bedeutung in der innerstädtischen Freiraumvernetzung.

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht innerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Im Hinblick auf Hochwassergefahren von Lindach und Lauter existieren kaum Ausbordungen beider Gewässer im HQ100-Fall (hundertjähriges Hochwasser), dementsprechend bestehen nach Wasserrecht auch keine relevanten Bauverbote im Kontext des HQ100.

Betrachtet man jedoch die Hochwassergefahren im HQextrem-Fall, so zeigen sich hier deutliche Ausbordungen beider Gewässer, die deutlich in den Bereich des Autohauses und der Plochinger Straße wie auch in den rückwärtigen nördlichen Teil der Wollmarktstraße reichen. Insofern ist das Thema Hochwasserschutz und hochwasserangepasstes Planen und Bauen im Zuge der vertiefenden städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen.

Abb. Auszug aus Hochwassergefahrenkarte (bis HQ₁₀₀), Quelle LUBW 2022

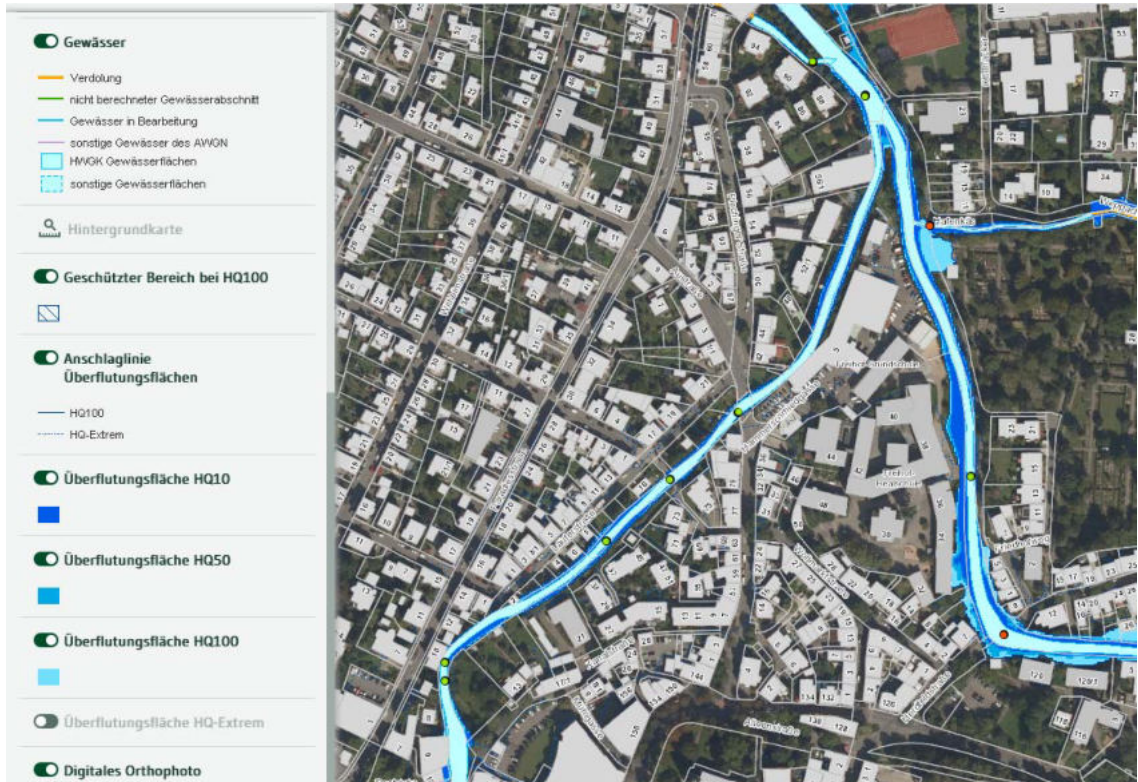


Abb. Auszug aus Hochwassergefahrenkarte (bis HQ_{extrem}), Quelle LUBW 2022



1.10 Vorhandene Nutzungen / Leerstände

Das Untersuchungsgebiet ist bezüglich der Nutzungsstruktur geprägt durch die in historisch geprägten Innenstädten typischerweise anzutreffende Mischung der Nutzungsarten Wohnen, Gastronomie, Öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen, Handwerk und Gewerbe sowie Handel und Nahversorgung.

Der weitaus überwiegende Anteil der Nutzungsarten in den Obergeschossen stellt dabei das Wohnen dar.

Kommunale Einrichtungen befinden sich im nördlichen Bereich der Wollmarktstraße großflächig mit dem Schulzentrum der Freihofschule.

Ein Schwerpunkt der Gastronomie befindet sich in der Alleenstraße, wobei die Gastronomie hier aufgrund des Fehlens von attraktiven Vorfeldern über schwierige Standortverhältnisse verfügt und dementsprechend eher niederschwellig ist. Vereinzelt weitere Angebote existieren in der Wollmarkt- und Herdfelder Straße.

Handel existiert vereinzelt in der Alleenstraße Ecke Lammstraße und auch in der Wollmarktstraße, die typische Einzelhandelsnutzung der zentralen historischen Innenstadt von Kirchheim/Teck reißt jedoch mit der Trennwirkung der Alleenstraße ab und wirkt nicht in das Untersuchungsgebiet hinein.

Klassisches Handwerk und Gewerbe sind im Gebiet mit dem Fahrradladen Plochinger Straße Ecke, dem Schuster in der Lammstraße und dem Autohaus vorhanden. Das Autohaus nimmt räumlich im Vergleich aller anderen Nutzungen den größten Raum ein und erstreckt sich bandartig und flächenintensiv zwischen Freihofschule und Lauter / Lindach.

Erdgeschossiges Wohnen ist hauptsächlich in den ruhigeren inneren Bereichen des Quartiers, wie der Wollmarktstraße und Lammstraße anzutreffen.

Nebennutzungen als Lager befinden sich vereinzelt in rückwärtigen Bereichen. Lediglich an der südlichen Ecke Plochinger Straße / Wollmarktstraße ist ein Gebäude in der ersten Reihe erdgeschossig als Lager genutzt und somit untergenutzt.

Die Leerstände bilden einen Schwerpunkt im Bereich Wollmarktstraße 8 bis 14 und im Kreuzungsbereich Lammstraße / Alleenstraße und sind mit Defiziten in der Gebäudesubstanz verbunden. Insgesamt stehen im Untersuchungsgebiet Stand März 2022 die Erdgeschosse von 9 Gebäuden leer, davon 6 in Wohngebäuden und 3 in bisher gewerblich genutzten Erdgeschossen.

1.11 Gebäudezustand nach äußerer Inaugenscheinnahme

Die Erfassung des Gebäudezustandes im Untersuchungsgebiet erfolgte im März 2022 vor Ort durch Beurteilung von Schlüsselmerkmalen des äußeren Erscheinungsbildes (z. B. Dachdeckung, First, Putz, Fenster, Türen usw.), also im Sinne einer sogenannten äußeren Inaugenscheinnahme, explizit aber noch ohne eine konkrete Begehung der einzelnen Gebäude und auch noch ohne eine Befragung der Eigentümer*innen / Bewohner*innen / Nutzer*innen.

Abweichende Beurteilungen sind daher noch möglich, wenn auch eine Beurteilung im Inneren der Gebäude mit einbezogen wird. Die im Rahmen der Voruntersuchung getroffene Einschätzung des Gebäudezustands dient lediglich der Feststellung eines gebietsbezogenen Bedarfs für Modernisierungen. Es werden hierbei keinerlei Aussagen über einen tatsächlichen Sach- oder Verkehrswert getroffen.

Die Beurteilung des Gebäudezustandes erfolgte in 5 Kategorien, die wie folgt definiert sind:

- **Kategorie I: Neubau oder vollständig sanierter Altbau**
- **Kategorie II: Gebäude mit geringfügigen Mängeln**
Gebäude mit insgesamt guter Bausubstanz, jedoch mit geringfügigem Mängelbild. Die Mängel sind mit vertretbarem Aufwand im Rahmen einer Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahme zu beseitigen. (Energetische Mängel, wie keine Fassaden- und Dachdämmung, geringfügige Mängel an Dach oder Fassade)
- **Kategorie III: Gebäude mit teilweise erheblichen Mängeln**
Für diese Gebäude ist eine Modernisierung / Instandsetzung in Teilbereichen notwendig mit entsprechendem Kostenaufwand. Hier sind einige der folgenden Mängel anzutreffen: Energetische Mängel, veraltete Fenster, Feuchteschäden an Putz und Mauerwerk, schadhafte Verwahrungen am Dach, Schäden an tragenden Teilen, Risse im Mauerwerk, etc.
- **Kategorie IV: Gebäude mit erheblichen substantiellen Mängeln**
Gebäude mit erheblichen substantiellen Mängeln auch in der Grundkonstruktion. Für diese Gebäude ist eine umfassende Modernisierung / Instandsetzung notwendig mit entsprechendem Kostenaufwand.
- **Kategorie V: Abgängige Gebäude**
Gebäude, deren Bausubstanz so schadhaft und deren Struktur so wenig zeitgemäß ist, dass eine Sanierung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr vertretbar wäre (Modernisierungskosten mehr als 70 % eines vergleichbaren Neubaus), bis hin zu baufälligen Gebäuden. Bei diesen Gebäuden ist, wenn nicht gewichtige Gründe dagegensprechen (u.a. Denkmalschutz), in der Regel einem Abbruch Vorrang zu geben.

Insgesamt wurden 65 Gebäude im Untersuchungsgebiet erfasst. Dabei wurden unbedeutende Nebengebäude wie kleinere Schuppen oder Garagen zwar in der Plandarstellung dargestellt, bei der statistischen Auswertung blieben sie aber unberücksichtigt. Größere Nebengebäude wie Scheunen wurden berücksichtigt.

18 Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen teilweise erhebliche Mängel auf und weitere 10 erhebliche substantielle Mängel. Schwerpunktmäßig befinden sich diese im Bereich der zur Lammstraße gehörigen Stichstraße sowie im nordöstlichen Bereich der Wollmarktstraße. Hier sind die Option der Modernisierung mit Zuführung zu einer zeitgemäßen Nutzung und die Option einer städtebaulichen Neuordnung mit Schaffung zeitgemäßer Nutzungsverhältnisse abzuwägen.

Nur ein Gebäude mit Nebengebäude wurde im Zuge der äußeren Inaugenscheinahme der Kategorie V zugeordnet.

Abb. Beispiele für Gebäude mit umfassenden Modernisierungsbedarfen



Alleenstraße 134



Lammstraße 9



Plochinger Straße 16-18



Wollmarktstraße 14



Lammstraße 13



Lammstraße 5

1.12 Aktuelle Bevölkerungsstrukturdaten

Zum 31.12.2021 lebten innerhalb des Untersuchungsgebietes 240 Personen mit Hauptwohnsitz. Dies macht rund 0,6% am Gesamtbevölkerungsstand der Stadt Kirchheim/Teck aus.

Auffällig ist der deutlich geringere Altersdurchschnitt der im Wollmarktviertel lebenden Menschen, welcher 2,7 Lebensjahre unter dem der Gesamtstadt Kirchheim/Teck liegt. Dies resultiert einerseits aus einem unterdurchschnittlichen Anteil an Personen der Altersklassen 66+ (keine Einrichtungen der Pflege und des Seniorenwohnens vorhandenen im Wollmarktviertel), aber auch aus einem deutlich erhöhten Anteil an jüngeren Personengruppen (26-49 Jahre).

Abb. Vergleich Durchschnittsalter Wollmarktviertel / Gesamtstadt (Quelle: Stadt Kirchheim/Teck)

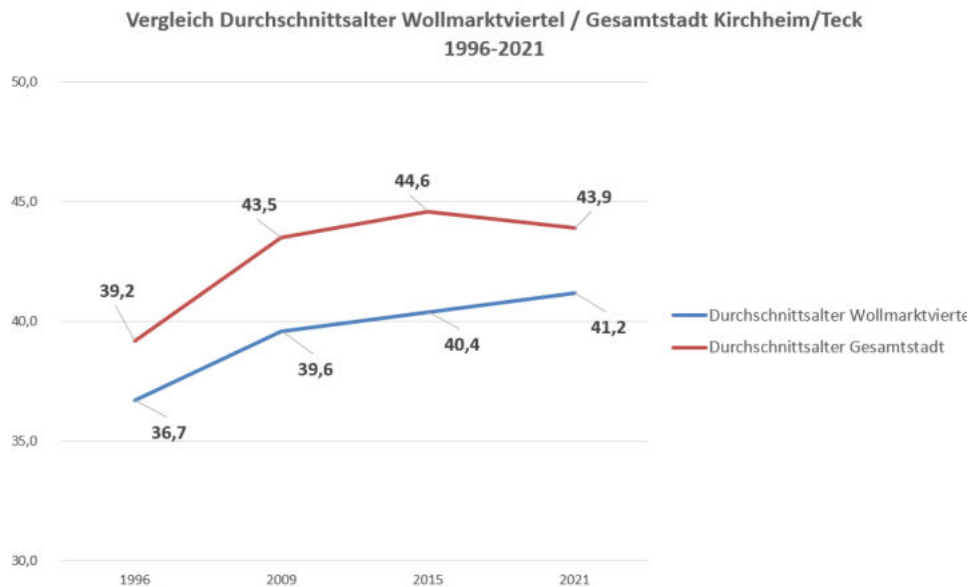
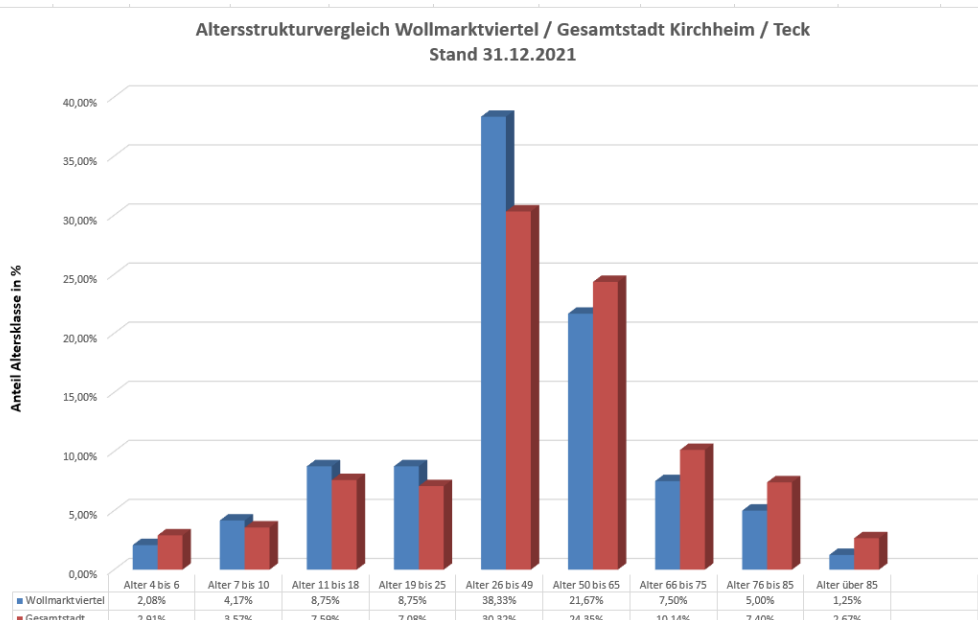


Abb. Vergleich Durchschnittsalter Wollmarktviertel / Gesamtstadt (Quelle: Stadt Kirchheim/Teck)



1.13 Funktionale Mängel und Defizite

Innerhalb des Untersuchungsgebietes können folgende funktionale Mängel und Defizite festgestellt werden:

Mängel und Defizite in der innerstädtischen Wohnfunktion

Das Untersuchungsgebiet beinhaltet mit den Wohngebäuden im Wollmarktviertel eine zentral gelegene innerstädtische Wohnfunktion, welche jedoch in der Bestandssituation beeinträchtigt wird durch folgende Aspekte:

- Innerhalb des vorhandenen Gebäude- und Wohnungsbestandes existieren klar ablesbare und grundlegende Modernisierungserfordernisse insbesondere in der historischen Bausubstanz zur Gewährleistung einer den heutigen Ansprüchen angemessenen Wohnfunktion.
- Die Gebäude verfügen häufig nicht über angemessene Freisitze oder Gartenanteile; und auch die öffentlichen Freiflächen weisen qualitative Mängel auf im Hinblick auf eine wohnungsnahen Freiraumversorgung insbesondere im Hinblick auf die Folgen des Klimawandels und der Klimaanpassung im innerstädtischen Kontext.
- Es existieren im Wohnumfeld Gemengelage mit gewerblichen Betrieben, welche die Wohnfunktion einschränken.
- Die umliegenden Straßen (Alleenstraße / Plochinger Straße) und das damit verbundene Verkehrsaufkommen wie auch der Parkierungsdruck ausgehend von der innerstädtischen Lage und der Lage zur Freihofschule beeinträchtigen ebenfalls die Wohnfunktion.

Mängel und Defizite in der Funktion als innerstädtischer Handels- und Wirtschaftsstandort

Trotz der Lage in der zentralen Innenstadt von Kirchheim/Teck existieren Mängel und Defizite, da den Geschäftslagen insbesondere in der Alleenstraße und Plochinger Straße angemessene Vorfelder zum Bespielen und zum Ausbilden einer Adresse fehlen. Hinzu kommen Problemlagen in Form einer recht komplexen Verkehrsführung in der Alleenstraße.

Mängel und Defizite im Aspekt des Klimawandels und der Klimafolgenanpassung

Das Untersuchungsgebiet weist in der Summe einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf, dies insbesondere im Bereich der Verkehrsflächen der Alleenstraße und Plochinger Straße, des historischen Wollmarktviertels und im Bereich der gewerblichen Flächen des Autohauses. Damit trägt das Untersuchungsgebiet durch den hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrad mit entsprechenden Abstrahlwirkungen maßgeblich zur Erhitzung des Siedlungskörpers bei. Gerade bei den historischen Gebäuden des Wollmarktviertels existieren deutliche Defizite in der energetischen Ausstattung und Dämmung der Gebäude und in der Erzeugung regenerativer Energien.

Grundsätzlich fehlen innerhalb des Untersuchungsgebietes gerade vor dem Hintergrund der hochverdichteten innerstädtischen Lage ausreichende (beschattete) Angebote an Aufenthaltsmöglichkeiten im privaten und öffentlichen Freiraum. Hierbei existieren in vielen Bereichen zwar kleinteilige Flächenangebote (bspw. am Kreuzungsbereich Alleenstraße /

Plochinger Straße, am Auftakt der Wollmarktstraße, an der Kreuzung Wollmarktstraße / Lammstraße), die Standorte verfügen aber nicht über eine attraktive und den Ansprüchen der Klimafolgenanpassung angemessene Ausstattung und freiraumplanerische Qualität.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen die Gewässer von Lindach und Lauter, welche innerstädtisch als Freiraum-Vernetzungselement dienen. Beide Gewässerläufe verfügen jedoch in Teilen des Untersuchungsgebietes bislang weder über eine renaturierte Gewässerführung, noch über entsprechende Gewässerränder im Kontext beider Gewässer. Die Gewässer sind mit Ausnahme des Vorfelds der Freihofschule nicht über eine erlebbare und zum Spiel- und Aufenthalt nutzbare Uferzone ausgestattet und aufgrund ihres dichten Bewuchses und ihrer Tiefenlage auch kaum erlebbar.

Der Alleenring schließlich bildet eine starke räumliche Trennlinie auch im Hinblick auf die Erreichbarkeit der Freiflächen im Bereich des Altstadtrandes der Stadt Kirchheim/Teck um die Martinskirche.

Mängel und Defizite in der Verkehrsfunktion

Die Alleenstraße wie auch die Plochinger Straße weisen hohe verkehrliche Belastungszahlen und aufgrund des Einbahnverkehrs in der Alleenstraße eine recht komplexe Kreuzungssituation auf.

Die Alleenstraße bildet damit eine starke räumliche Barriere Wirkung und Zäsur im gesamtinnerstädtischen Kontext. Durch die Einbahnsituation existieren nur geringe räumliche Vorfelder vor den angrenzenden Gebäuden des Wollmarktviertels. In der Folge besitzt die Alleenstraße in ihrem Grundcharakter eine starke Verkehrsdominanz. Die Querungssituation zwischen Altstadttausgang und Lammstraße ist nicht barrierefrei.

Die Plochinger Straße führt von der Querung der Lauter aus linear mit einem relativ schmalen Querschnitt auf die Alleenstraße zu. Innerhalb der Plochinger Straße stellen die Querungssituationen eine Grundproblematik im Hinblick auf die Verkehrssicherheit dar. Hier existieren zwei Zebrastreifen, welche durch die Schülerziel- und quellverkehre der Freihofstraße gerade in Stoßzeiten stark frequentiert sind. Hinzu kommen aktuell Problematiken mit Elterntaxis, die nun nach der Abpollerung der Wollmarktstraße in der Plochinger Straße auf die Schüler warten und dort ebenfalls der Verkehrssicherheit nicht dienlich sind. Schließlich existieren in der Plochinger Straße aufgrund des geringen Querschnitts auch keine ausreichenden und vor allem durchgängigen Straßen begleitenden Gehwege für die sichere Führung von Fußgängern entlang der Plochinger Straße.

Die Wollmarktstraße war bislang stark durch Elterntaxis frequentiert. Nach Abpollerung an der Plochinger Straße hat sich die Situation leicht entspannt. Nichtsdestotrotz fahren weiter Elterntaxis von Osten von der Herdfeldstraße aus ein und führen auch weiterhin zu verkehrlichen Engpässen. Diese werden noch verschärft durch die in der Wollmarktstraße befindlichen Lieferdienste, was zu entsprechenden Engpässen und Belastungen im Straßenraum der Wollmarktstraße führt.

Innerhalb des Wollmarktviertels existiert zum einen ein starker Parkierungsdruck durch ein nur sehr eingeschränktes Potenzial an privaten Stellplätzen und durch die innerstädtische Lage, die zu Parksuchverkehr führt, um vorhandene Tiefgaragen / öffentliche Parkplätze am Altstadtrand zu meiden. Dementsprechend besteht auch ein Konflikt durch das Beparken privater Stellplätze durch Unberechtigte.

Lindach und Lauter bilden für Fußgänger und Radfahrer im Hinblick auf die innerstädtische Wegevernetzung derzeit klare Trennlinien aus, eine Querung besteht im Bereich der Herdfeldstraße. Die fußläufige Querung der Lindach im Bereich der Freihofschule ist nicht öffentlich, sondern dient nur der Andienung des Schulstandortes. Die nächste Querung von Lindach / Lauter existiert erst wieder nördlich des Hechtkopfes auf Höhe Heppachweg / Hafenkäs mit Anbindung an die nördliche Plochinger Straße. Damit existiert in der Vernetzung der Wegebeziehungen im Siedlungskörper ein Defizit einer Wegvernetzung zwischen Weppachweg und Lauterstraße.

Mängel und Defizite in der Identitätsstiftung und Adressbildung

Mängel und Defizite in der Identitätsstiftung und Adressbildung liegen im Bereich des Alleenrings, wo die vorhandene historische Gebäudestruktur am Altstadtrand derzeit durch den Verkehrscharakter der Alleenstraße negativ beeinflusst wird. In der Folge kommt die historische Bebauung in ihrer Funktion insbesondere der Erdgeschosszone kaum zum Tragen und bietet kein adäquates Pendant zum nördlichen Ende der Marktstraße und der Innenstadt.

Innerhalb des Wollmarktvierels existieren einige historische Gebäude, welche jedoch über einen schlechten Erhaltungszustand verfügen und welche in Ihrer Außenwirkung eher negativ auf das Ensemble des Wollmarktvierels ausstrahlen.

Die Plochinger Straße bildet in ihrer Zufahrt auf die Alleenstraße die nördliche Stadtzufahrt aus. Im Bereich des Autohauses Schmauder & Rau fehlt der Plochinger Straße eine der Stadteinfahrt angemessene räumlich-städtebauliche wie auch freiraumplanerische Auftaktsituation.

1.14 Standörtliche Mängel und Konflikte

Handlungsschwerpunkt 1: Alleenstraße

Die Alleenstraße in ihrer aktuellen Ausprägung besitzt eine stark trennende Wirkung zwischen der Kirchheimer Altstadt mit Rathaus, Marktplatz und Kirche im Süden und dem Wollmarktviertel im Norden. Die Teilung der Alleenstraße durch die inselartig stehenden Gebäude führt zu einer eher komplexen und unübersichtlichen Verkehrsführung und Straßengestaltung sowie zu Problemen in den Querungssituationen, die durch die Topografie noch verstärkt werden.

Der Straßenraum auf der Nordseite der „Gebäudeinsel“ wirkt durch die Inanspruchnahme des engen Querschnitts durch die Fahrbahn „schluchtartig“. Die Gastronomie- und Handelszone im Erdgeschoß lässt eine adäquate Vorzone vermissen. Einige rückwärtige Gebäudezugänge der „Inselgebäude“ führen unmittelbar auf die Fahrbahn, was ein Problem im Aspekt der Verkehrssicherheit darstellt. Die Zonierung des Straßenraums auf der Süd- und Westseite der „Gebäudeinsel“ weist zudem eine starke Dominanz öffentlicher Parkierung auf, was eine angemessene Vorzone der Gebäude des ehemaligen Teckboten sowie des Nachbargebäudes mit Gastronomie verhindert.

Der weite Einmündungsbereich in die Plochinger Straße weist mit seiner aktuellen Gliederung eine starke Verkehrsdominanz und keine klare Orientierung auf. Die vorhandenen Freiflächen liegen dabei aufgrund der Einbahnführung eher inselartig und bilden keinen zusammenhängenden nutzbaren und erlebbaren Freiraum aus. In Teilbereichen der Alleenstraße, vor allem in Abbiegesituationen, bestehen Defizite in der Radwegführung.

Das stadtbildprägende Gebäude des Teckboten steht aktuell leer. Auch die Qualitäten der Erdgeschosszonen im nördlichen Teil der Alleenstraße reagieren auf die fehlenden Vorfelder und die Verkehrsdominanz und weisen eher ein Downtrading auf.

Abb. Impressionen im Handlungsschwerpunkt 1: Alleenstraße



Handlungsschwerpunkt 2: Plochinger Straße

Die Plochinger Straße bildet eine stadträumlich wichtige Zufahrtssituation zur Altstadt von Kirchheim / Teck und ist aktuell nicht ihrer Bedeutung angemessen in Wert gesetzt:

Am nördlichen Auftakt fehlt im Bereich des Autohauses eine städtebauliche Raumkante, die der Stadteingangssituation einen städtebaulichen Halt gibt. Die Lauter selbst ist als solche kaum erlebbar, ein räumlich-visueller Bezug zum Wasser fehlt.

Durch die im weiteren Verlauf der Plochinger Straße stark heterogenen Baukörper, Kubaturen und Gebäudestellungen wirkt der Straßenraum ungegliedert und lässt eine Durchgängigkeit vermissen. Dies und die zusammen mit den fehlenden Vorfeldern nur rudimentär ausgebildeten Erdgeschossnutzungen bewirken eine mangelhafte Adressbildung als Zufahrt zur Kirchheimer Altstadt.

Neben den städtebaulichen Aspekten liegen in der Plochinger Straße die wesentlichen Defizite zudem aber auch im Aspekt der Verkehrssicherheit im Kontext der vorhandenen Querungssituationen, einer nicht vorhandenen Durchgängigkeit von Gehwegen und grundsätzlichen Defiziten für Fußgänger und Radfahrer.

Abb. Impressionen im Handlungsschwerpunkt 2: Plochinger Straße



Handlungsschwerpunkt 3: Auftakt Wollmarktviertel

Der Mündungsbereich der Wollmarktstraße in die Plochinger Straße besitzt zwar durch seine städtebauliche Aufweitung grundsätzlich einen räumlich-platzartigen Charakter, dieser wird in seiner Freiraum- und Aufenthaltsqualität jedoch der standörtlichen Bedeutung als Auftakt zum Wollmarktviertel sowie als Vorfeld des Freihof-Schulcampus nicht gerecht.

Stattdessen wird der Auftakt in das Wollmarktviertel trotz der vollzogenen Abpollerung weiterhin stark durch die Parkierungsnutzung dominiert und besitzt kaum eine echte Aufenthaltsqualität. Mit Ausnahme des Fahrradladens fehlen zudem belebende Erdgeschoßnutzungen.

Die Baumstandorte prägen den Straßenraum zwar dreidimensional und bewirken klimatisch eine gute Verschattungswirkung, durch ihre Lage in aufgepflasterten Hochbeeten tragen sie jedoch nicht zu einer Erhöhung der Freiraumqualität bei.

Abb. Impressionen im Handlungsschwerpunkt 3: Auftakt Wollmarktviertel



Handlungsschwerpunkt 4: Wollmarktviertel

Das Wollmarktviertel bildet städtebaulich bis heute die historische Grundstruktur ab und verfügt trotz teilbereichsweise jüngerer Bebauungsstrukturen dennoch auch noch über historische Gebäudeensembles. Einige dieser historischen Gebäude stehen jedoch teilweise oder ganz leer. Innerhalb der Gebäudesubstanz des Wollmarktviertels existieren zudem deutliche Modernisierungserfordernisse sowohl was energetische Modernisierungsaspekte angeht als auch grundsätzlich über Jahre andauernde Instandhaltungsmängel, welche in der Summe zu umfassenden Modernisierungserfordernissen geführt haben.

Die Wollmarkt- und Lammstraße bieten aufgrund der Dominanz von Parkierung und des Fehlens von Verweilmöglichkeiten derzeit nur eine geringe Aufenthaltsqualität und Kommunikationsfunktion. Zudem wird der öffentliche Straßenraum häufig durch wartende „Elterntaxis“, aber auch Lieferservices der Gastronomie belegt, was zu einer weitergehenden Belastung des öffentlichen Raums und einer Einschränkung der Aufenthaltsqualität führt.

Analog zum Auftakt prägen auch in der Wollmarktstraße Baumstandorte dreidimensional den Straßenraum und bewirken klimatisch eine gute Verschattungswirkung. Durch ihre Lage in aufgepflasterten Hochbeeten tragen sie jedoch auch hier nicht zu einer Freiraumqualität auf dem Niveau des Straßenraumes bei.

Innerhalb des Wollmarktviertels existieren private Stellplätze nicht in ausreichender quantitativer Form, was den Druck auf öffentliche Parkplätze erhöht. Private Stellplätze werden zudem aufgrund mangelnder eindeutiger Gestaltung und Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Flächen oft fremdbeparkt. In der Summe herrscht im Wollmarktviertel ein hohes Maß an Parkierungsdruck und Parkierungssuchverkehr.

Funktional bestehen im Wollmarktviertel Gemengelagen mit gastronomischen Betrieben, welche mit einem hohen Anteil an Liefer- / Ziel- und Quellverkehr verbunden sind.

Die Freihofschule stellt innerhalb des Wollmarktviertels einen eingefriedeten Bereich dar und stößt jedoch in ihren räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten deutlich an ihre Grenzen. Teile der Gebäudesubstanz, insbesondere das zum Autohaus ausgerichtete Bestandsgebäude der Hammerschmiede sind hierbei zu hinterfragen.

Abb. Impressionen im Handlungsschwerpunkt 4: Wollmarktviertel



Handlungsschwerpunkt 5: Autohaus / Lindach / Lauter

Der von Lindach und Lauter begrenzte Bereich im Norden des Untersuchungsgebietes wird derzeit gewerblich durch ein Autohaus mit zugehörigen Ausstellungsflächen, Werkstätten und Lagerflächen genutzt. Die in der zentralen Innenstadt liegenden ausgedehnten Betriebsflächen sind mit Ausnahme der nördlichen Spitze am Heckkopf komplett und großflächig überbaut / vollversiegelt und stellen im Hinblick auf die standörtliche Lagegunst eine stark extensive und flächenzehrende Nutzung dar. In der Gesamtsicht der umliegenden Siedlungsflächen, aber auch der Bedeutung der beiden Gewässer ist hier eine nicht standortgemäße Gemengelage zu konstatieren. Mit den Vorfeldern und Ausstellungsflächen des Autohauses fehlt zudem an der Plochinger Straße eine der Auftaktsituation der Plochinger Straße und dem Stadteingang angemessene Raumkante.

Die Bachläufe von Lindach und Lauter liegen im Abschnitt des Autohauses wie auch des Zusammenflusses an der Nordspitze tief eingekerbt. Den Gewässern fehlen hier entsprechende Randzonen und Uferbereiche. Die Gewässer sind zudem von außen heute kaum wahrnehmbar, erlebbar und schon gar nicht zugänglich.

Im Kontext der angrenzenden Siedlungsflächen existieren zwar Fuß- und Radwegequerungen über die Lindach / Lauter im Bereich der Herdfeldstraße und im Bereich Hafenkäs / Nördliche Plochinger Straße. Aufgrund der Lage der Gewässer und insbesondere der großflächig ausgedehnten Lage des Autohauses zwischen Freihofschule und Lauter fehlt jedoch hier ein Netzelement für eine Fuß- und Radwegeverbindung vom Weppachweg auch in Richtung Lauterstraße.

Abb. Impressionen im Handlungsschwerpunkt 5: Lindach / Lauter



1.15 Analoge und digitale Beteiligung der Bürgerschaft

Im Zuge des Integrierten Entwicklungskonzeptes wurde die Öffentlichkeit aktiv in analoger und digitaler Form eingebunden, um ein möglichst breites Spektrum an Beteiligungsoptionen zu ermöglichen.

Quartiersrundgang am 23.06.2022

Den Auftakt bildete am 23.06.2022 ein Quartiersrundgang durch das Untersuchungsgebiet, an dem sich rund 30 Bürgerinnen und Bürger beteiligten.

Im Zuge des Quartiersrundgangs wurde unter Teilnahme von Herrn OB Bader sowie Vertreter*innen der Stadtverwaltung und der beauftragten Büros an unterschiedlichen Stationen ein Dialog zur Ausgangssituation, zu Problemen, Defiziten und Chancen in der Entwicklung des Wollmarktviertels geführt. Die im Zuge des Quartiersspaziergangs eingegangenen Anregungen wurden in der obenstehenden Darstellung der Mängel und Defizite berücksichtigt.

Abb. Route und Impressionen aus dem Quartiersspaziergang (Quelle Bilder Rundgang: Teckbote)



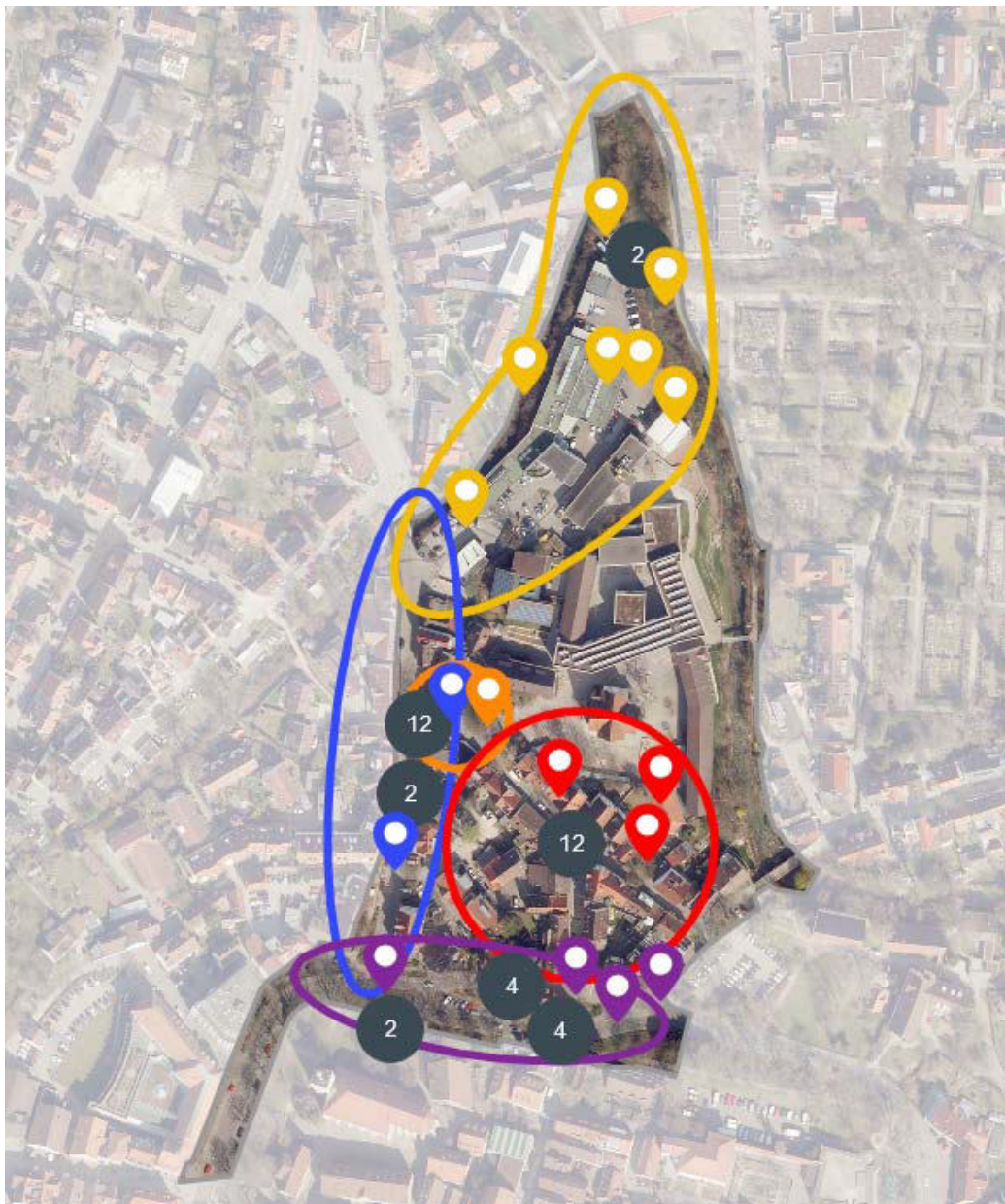
Digitale Abfrage mittels PINmit

Aufbauend auf dem Dialog beim Quartiersrundgang wurde unmittelbar nach dem Quartiersrundgang ab dem 23.06.2022 eine digitale Beteiligungsmöglichkeit mittels PINmit eröffnet. Diese wurde flankiert durch die Möglichkeit einer analogen Abgabe von Meinungen beim Stadtplanungsamt in Kirchheim/Teck. In der Summe wurden jedoch über 98% der Beiträge der Öffentlichkeit auf digitalem Wege eingebracht.

Insgesamt gingen 55 Beiträge zu unterschiedlichen Standorten innerhalb des Untersuchungsgebietes ein.

Die Beiträge setzten sich dabei einerseits mit der vorhandenen Ausgangssituation auseinander, beinhalteten aber auch schon konkrete Projektvorschläge.

Abb. Übersicht der in PINmit eingegangenen standörtlichen Anregungen und Hinweisen



Die eingegangenen Beiträge können wie folgt inhaltlich zusammengefasst werden:

Lupe Alleenstraße:

- Option für eine neue Verkehrslösung im Bereich des Nördlichen Alleenrings
- Verbesserung der Verkehrssicherheit durch neue Verkehrsführung
- Reduzierung der Trennwirkung Alleenstraße
- Herstellen einer barrierefreien Querungssituation
- Veränderung der Verkehrsführung: Chance der Entsiegelung von Flächen, Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Option der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich der Gebäudevorfelder
- Erforderliche Regelung für Busverkehre
- Beibehaltung der beiden Straßenzüge, Beibehalten der historischen Situation, aber Aufwerten der Straßenräume
- Sicherung des historischen Charakters bei Sanierung der Gebäude
- Sichern der Freiflächen an Kirche, Angebot von mehr Sitzmöglichkeiten
- Option für Außengastronomie
- Abzusehende Konflikte zwischen Gastronomie und Wohnfunktion
- Wunsch nach möglichst keiner Außengastronomie

Abb. Gepinnte Beiträge im Bereich Lupe Alleenstraße



Lupe Plochinger Straße:

- Erforderliche Umgestaltung des Straßenraums mit Ziel der Verbesserung für Fußgänger / Radfahrer
- Zusätzliche Zebrastreifen / Optimierung der Querungsmöglichkeiten
- Verbesserung der Gehwegsituation entlang Plochinger Straße
- Halten der Elterntaxis nun in Plochinger Straße mit negativen Auswirkungen auf Verkehrssicherheit (Verengung, laufende Motoren)
- Sichern der Baumstandorte, Wunsch nach ergänzenden Baumstandorten (Klimawandel)
- Option der Entwicklung der vorhandenen Gastronomie, Option Außengastronomie
- Wunsch nach keinen Angeboten an Sitzbänken, Wunsch nach Beruhigung des Ortes für die Anwohner
- Angebot an Sitzgelegenheiten für wartende Eltern
- Hoher Parkierungsdruck, Zuparken privater Stellplätze

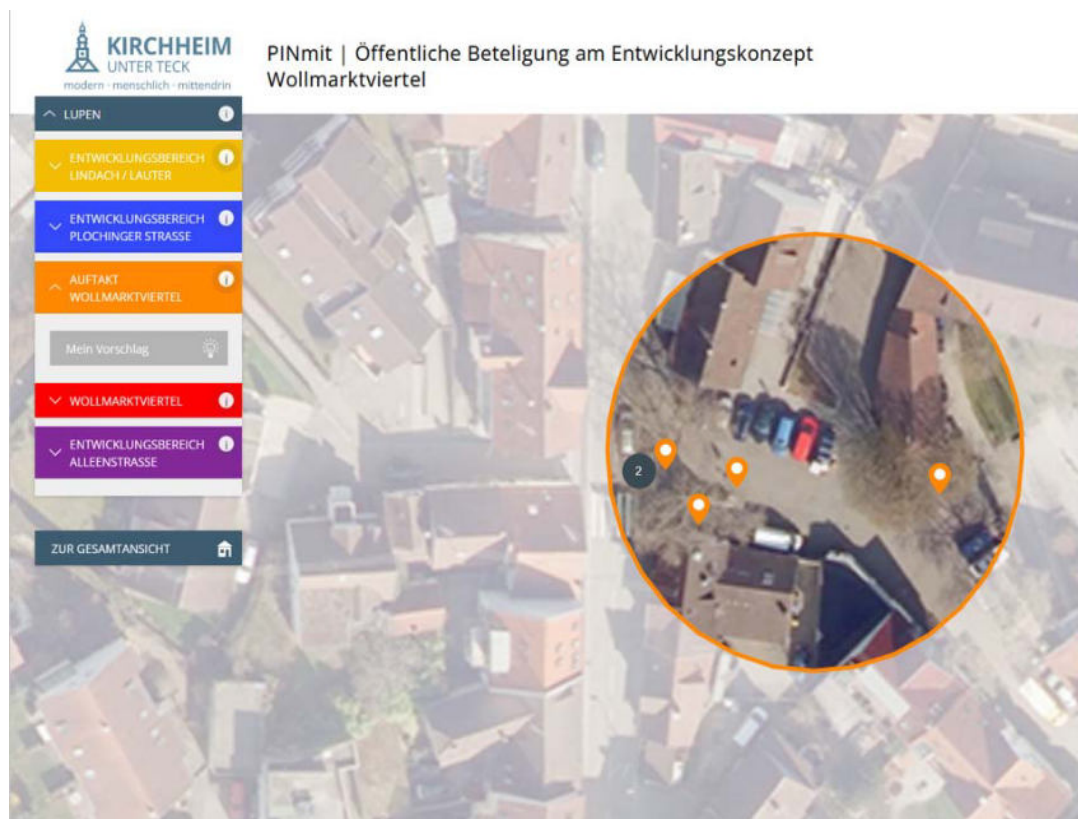
Abb. Gepinnte Beiträge im Bereich Lupe Plochinger Straße



Lupe Auftakt Wollmarkviertel:

- Spürbarkeit einer positiven Wirkung der Poller auf die Situation in der Wollmarktstraße
- Ansatz der Schließung war richtig, jedoch Weiterdenken notwendig
- Kritik an Positionierung der Poller (zu eng für Radanhänger)
- Vorschlag für absenkbare Poller
- Wunsch nach keinen ergänzenden Sitzmöglichkeiten, Sorge vor Lärm
- Wunsch nach Offenhalten der Zugänge zur Lindach (Querung Freihofschule)
- Wunsch nach Neugestaltung und Aufwertung des Öffentlicher Raums

Abb. Gepinnte Beiträge im Bereich Lupe Auftakt Wollmarkviertel



Lupe Wollmarktviertel:

- Wunsch nach Aufwertung des öffentlichen Raums
- Vorschlag zur Aufwertung des Platzbereichs Wollmarktstraße / Lammstraße
- Wunsch nach Angeboten in EG-Zone, keine geketteten Garagenfronten
- Maßnahmen gegen Überhitzung (Mehr Grün, Trinkbrunnen)
- Erhalt Schuster-Haus und Nutzen der Vorzone
- Aufwertung der Gebäude und Fassaden der Bestandsgebäude
- Öffnen des Spielplatzes Freihofschule (Wochenenden, Ferien, Nachmittags-/Abendstunden)
- Problematik und Konfliktfeld Lieferservice (Zuparken private Stellplätze, Lärm, Müllproblematik)
- Problematik und Konfliktfeld Elterntaxis im Verkehrsaufkommen: Zustellen des Straßenraums
- Defizite in Sauberkeit und Pflege von Randbereichen und Gehwegen

Abb. Gepinnte Beiträge im Entwicklungsbereich Wollmarktviertel



Lupe Lindach / Lauter:

- Erforderliches Gesamtkonzept vom Hechtkopf bis zur Plochinger Straße
- Erforderliches übergreifendes Konzept zur Verbindung und Vernetzung der innenstädtischen Grünflächen
- Option eines umweltfreundlichen und nachhaltigen Wohnens
- Option eines Wohnens mit Bezug auf die Gewässer / den Freiraum entlang der Gewässer
- Aufwerten der Aufenthaltsqualität: Gestaltungselemente, Bänke, Sitzgruppen
- Einbinden von Angeboten für Jugendliche
- Mitdenken der Fuß- und Radwegebeziehungen in die Innenstadt
- Verbesserung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Gewässer
- Belassen des natürlichen Charakters / des Idylls

Abb. Gepinnte Beiträge im Entwicklungsbereich Lindach / Lauter



1.16 Grundsätzliche Ziele für die gebietsbezogene Entwicklung des Wollmarktviertels

Basierend auf der planerischen Analyse, der Beteiligung der Öffentlichkeit und unter Berücksichtigung auch gesamtstädtische Ziele werden im Zuge der Entwicklung des Wollmarktviertels folgende kommunale Zielsetzungen formuliert:

- Qualifizierung der Wohnfunktion innerhalb des Wollmarktviertel durch Aufwertung und Modernisierung des Gebäudebestandes mit energetischer Ertüchtigung im Kontext der Ziele zur Minderung des Klimawandels
- Berücksichtigung der baukulturellen Bedeutung des historischen Gebäudebestandes und historisch noch ablesbarer Räume im Wollmarktviertel, grundsätzliches Ziel einer auf die Sicherung und angemessene Weiterentwicklung des historischen Bestands ausgerichteten Sanierung
- Aufwertung / Nutzbarmachung der den Wohnungen und Gebäuden zugeordneten privaten Freiräume im Kontext der Ziele zur Klimafolgenanpassung
- Aufheben von innerstädtischen Gemengelagen durch Verlagerungen gewerblicher Betriebe
- Entwicklung von ergänzenden Flächen für das innerstädtische Wohnen in der zentralen Innenstadtlage zur Verbesserung des Wohnraumangebotes innerhalb der Stadt Kirchheim/Teck
- Qualifizierung der Wirtschafts- und Handelsfunktion im Randbereich der Altstadt durch Neuordnung des Straßenraums der Alleenstraße und Nutzbarmachung der Gebäudevorfelder
- Entwicklung von öffentlichen Freiräumen mit Aufenthaltsqualität im Randbereich des Alleenrings, im Wollmarktviertel und im Kontext von Lauter und Lindach zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Kommunikationsfunktion öffentlicher Freiräume in Verbindung mit den Zielen der Klimafolgenanpassung
- Aufwertung der Bachläufe von Lindach und Lauter im Sinne ihrer gewässerökologischen Funktion und ihrer Bedeutung als innerstädtische Elemente der Freiraumvernetzung in Verbindung mit den Zielen des Hochwasserschutzes und der Klimafolgenanpassung
- Erhöhung der Verkehrssicherheit im Bereich der Plochinger Straße für Fußgänger und Radfahrer
- Reduzierung der Komplexität der Verkehrsführung in der Alleenstraße und Reduzierung der räumlichen Trennwirkung der Alleenstraße zwischen Altstadt und Wollmarktviertel
- Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Kernbereich des Wollmarktviertels
- Prüfung von möglichen Angeboten ergänzender privater Stellplätze im Umfeld des Wollmarktviertels zur Reduzierung des Stellplatzmangels
- Ergänzung von Fuß- und Radwegebeziehungen im Kontext der städtebaulichen Neuordnung

1.17 Standörtliche Entwicklungspotenziale

Handlungsschwerpunkt 1: Entwicklungsbereich Alleenstraße

Zielsetzung

Der nördliche Bereich des Alleenrings soll im Zuge der Sanierungsmaßnahme aufgewertet und als städtebauliches Bindeglied zwischen der nördlichen Altstadt und dem Wollmarktviertel entwickelt werden. Durch eine Verlagerung des einbahnigen Verkehrsflusses von der Nordseite des alten Teckboten auf die Südseite und einem dortigen Zweibahnrichtungsverkehr besteht die Chance, den Erdgeschossnutzungen wie Gastronomie und Handel eine angemessene Vorzone zum Bespielen zuzuordnen und damit die Erdgeschosszonen als ein wichtiges stadträumliches Bindeglied als frequente, urbane Zonen aufzuwerten. Die begleitende Qualifizierung der Gebäudesubstanz soll die funktionale und historische Wertigkeit des historischen Ensembles entlang der Alleenstraße herausarbeiten und einen Beitrag auch zur energetischen Ertüchtigung und zur Anpassung der Wohnverhältnisse an aktuelle Wohnstandards leisten.

Mit der Neuordnung der Verkehrsführung könnten auch die Querungssituationen zwischen Altstadt und Wollmarktviertel verbessert, die Trennwirkung des Straßenraumes am Rand der historischen Altstadt reduziert und der Knotenpunkt zwischen Alleenstraße und Plochinger Straße optimiert werden.

Schließlich besteht auch die Chance, in den Randzonen der Alleenstraße und auch im nördlichen Kreuzungsbereich mit der Plochinger Straße zusammenhängende Freiräume und Aufenthaltsräume zu entwickeln und diese auch im Sinne der Klimafolgenanpassung und der innerstädtischen Aufenthaltsqualität zu gestalten.

Mögliche städtebauliche und freiraumplanerische Maßnahmen

- Verkehrliche Neuordnung der Alleenstraße mit Aufgabe der nördlichen Fahrrihtung und Ausbildung eines Zweirichtungsverkehrs
- Neuordnung der Knotenpunkte mit der Plochinger Straße und der Herdfeldstraße inklusive neuer Führung für den Radverkehr
- Qualifizierung der Fußgängerquerung zwischen nördlicher Marktstraße / Alleenstraße / Lammstraße
- Rückbau und Umgestaltung des nördlichen Straßenraums und Aufwertung der Vorfelder der Alleenstraße
- Entwicklung frequenter Erdgeschosszonen unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzung
- Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz im Sinne einer bestandsorientierten Sanierung
- Entwicklung eines erlebbaren und als Kommunikationsraum nutzbaren öffentlichen Raums unter Berücksichtigung der Aspekte der Klimafolgenanpassung (Beschattung, Umgang mit Element Wasser, Maßnahmen zur Wasserspeicherung etc.)

Handlungsschwerpunkt 2: Plochinger Straße

Zielsetzung

Im Bereich zwischen der Einmündung in die Wollmarktstraße und dem Knotenpunkt mit der Alleenstraße soll die Plochinger Straße umgebaut werden. Im Fokus der Zielsetzung des Umbaus steht dabei die Veränderung des Straßenraumcharakters mit Stärkung der Rolle von Fußgängern und Radfahrern und die Erhöhung der Verkehrssicherheit im Hinblick auf die vorhandenen Querungssituationen insbesondere mit Blick auf den Ziel- und Quellverkehr der Freihofschule.

Diese Maßnahmen sollen auch mit einer grundlegenden gestalterischen Aufwertung des Straßenbereichs einhergehen, um die Zufahrtsfunktion der Plochinger Straße als Stadteingang zur Kirchheimer Altstadt zu unterstreichen.

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Plochinger Straße sollen zudem auch Gestaltungsmaßnahmen vollzogen werden, um die an den Straßenraum angrenzende private Parkierung gestalterisch klarer abzusetzen und den vorhandenen Parksuchverkehr in diesen privaten Bereichen zu minimieren.

Mögliche städtebauliche und freiraumplanerische Maßnahmen

- Grundlegende Umgestaltung des Straßenraums der Plochinger Straße zwischen Kanalstraße und Einmündung in die Alleenstraße
- Optimierung der Querungssituationen, Neuordnung der Vorfelder und der Parkierung, Erhöhen der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- Maßnahmen der Klimafolgenanpassung (Einbringen weiterer Baumstandorte in den Straßenraum)
- Modernisierung der vorhandenen angrenzenden Bausubstanz im Zuge einer bestandsorientierten Modernisierung und punktuellen Neuordnung
- Gestalterisches Absetzen der privaten Zufahrten und Stellplätze
- Freiraumplanerische Entwicklung kleinteiliger Randzonen unter Berücksichtigung der Aspekte der Klimafolgenanpassung (Beschattung, Umgang mit Element Wasser, Maßnahmen zur Wasserspeicherung etc.)

Handlungsschwerpunkt 3: Auftakt Wollmarktviertel

Zielsetzung

Der Auftakt in das Wollmarktviertel stellt einerseits in Zuordnung zur Plochinger Straße die Eingangssituation in das Wollmarktviertel dar und bildet andererseits auch das Vorfeld der Freihofschule und des Radladens aus. In diesen Funktionen soll der Platzraum ergänzend und komplementär zum Umbau der Plochinger Straße umgestaltet und aufgewertet werden.

Die im Frühling 2022 erfolgte Sperrung der Zufahrt von der Plochinger Straße in das Wollmarktviertel hat dabei das Verkehrsaufkommen in der Wollmarktstraße bereits deutlich reduziert und so ein Potential für die Stärkung der Aufenthaltsfunktion auf dem Platz vor dem Campuseingang eröffnet.

Einhergehen soll die Qualifizierung des Platzraums des Auftakts in das Wollmarktviertel auch mit einer Aufwertung der Erdgeschosszonen und einer Etablierung attraktiver Angebote über den vorhandenen Radladen hinaus.

Mögliche städtebauliche und freiraumplanerische Maßnahmen

- Entwicklung eines erlebbaren und als Kommunikationsraum nutzbaren öffentlichen Raums im Vorfeld des Schulcampus unter Berücksichtigung der Aspekte der Klimafolgenanpassung (Sicherung des Baumbestandes, Beschattung, Umgang mit Element Wasser, Maßnahmen zur Wasserspeicherung etc.) unter Berücksichtigung und Sicherung der vorhandenen Baumstandorte
- Neuordnung der Parkierung und Vorfeldsituation vor dem Schulcampus
- Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz, Entwicklung frequenter Erdgeschosszonen unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzung

Maßnahmenschwerpunkt 4: Wollmarktviertel

Zielsetzung

Das Wollmarktviertel stellt in seiner Randlage zur Altstadt ein zentrales innerstädtisches Wohnquartier dar, das in dieser Funktion im Zuge eines Sanierungsverfahrens gestärkt und qualifiziert werden soll. Dazu gehört die Modernisierung der vorhandenen privaten Bausubstanz ebenso wie die Verbesserung der Nutzbarkeit privater Freiflächen und die Gestaltung öffentlicher Straßenräume wie auch die Neuordnung der privaten und öffentlichen Parkierung.

Im Zuge der Modernisierung von Bestandsgebäuden steht dabei auch die baukulturelle Sicherung und bestandserhaltende Inwertsetzung der historischen Bedeutung des Wollmarktviertels im Fokus.

Die Freihofschule und der Campus liegen zwar innerhalb des Untersuchungsbereiches, Maßnahmen zur Entwicklung des Schulcampus werden hierbei jedoch noch nicht im Rahmen des Integrierten Entwicklungskonzeptes formuliert, sondern werden im weiteren Verfahren aus einem parallellaufenden Schulentwicklungskonzept abgeleitet.

Mögliche städtebauliche und freiraumplanerische Maßnahmen

- Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz im Zuge einer bestandsorientierten Modernisierung und punktuellen Neuordnung
- Teilbereichsweise auch städtebauliche Neuordnung von Teilflächen und nachfolgend Angebot eines verdichteten innerstädtischen Wohnens
- Freiraumplanerische Verbesserung der Bestandssituation (Entsiegelung, vegetative Strukturierung) und Nutzbarmachung privater Grundstücksflächen
- Aufheben von gewerblichen Gemengelagen mit dem Ziel der Minimierung gewerblichen Ziel- und Quellverkehrs im Quartier
- Um- und Neugestaltung der Wollmarktstraße und der Lammstraße als Mischverkehrsflächen mit einem erhöhten Maß an Aufenthaltsqualität und der Stärkung des Öffentlichen Raums als Kommunikationsraum
- Entwicklung eines erlebbaren und als Kommunikationsraum nutzbaren öffentlichen Raums im Vorfeld des Schulcampus unter Berücksichtigung der Aspekte der Klimafolgenanpassung (Sicherung des Baumbestandes, Beschattung, Umgang mit Element Wasser, Maßnahmen zur Wasserspeicherung etc.) unter Berücksichtigung und Sicherung der vorhandenen Baumstandorte
- Maßnahmen zur Parkraumbewirtschaftung öffentlicher Parkplätze zur Minimierung des Parksuchverkehrs und weitergehende Unterbindung des direkten Anfahrens der Freihofschule über die Wollmarktstraße für „Elterntaxis“
- Prüfen ergänzender Zuwegungen zur Freihofschule von der Wollmarktstraße aus
- Prüfen ergänzender Stellplatzangebote außerhalb, aber andockend an das Untersuchungsgebiet östlich der Herdfeldstraße

Maßnahmenswerpunkt 5: Entwicklungsbereich Lindach / Lauter

Zielsetzung

Mit der möglichen Verlagerung des Autohauses bietet sich eine für die Stadt Kirchheim/Teck weitreichende städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklungsoption an einem zentralen innerstädtischen Standort:

Ziel ist es dabei einerseits, nach Abbruch der vorhandenen Bausubstanz und Freilegung des Standortes ein weitergehendes innerstädtisches Wohnangebot zu generieren, den Gewässern von Lindach und Lauter Entwicklungsräume in ihren Uferbereichen zu eröffnen, neue Freiraumangebote im Sinne der wohnungsnahen Erholungsnutzung im Kontext zu den Gewässern zu schaffen und schließlich auch ergänzende Fuß- und Radwegnetzungen aufzubauen. Die Frage von ergänzenden Flächenpotenzialen für den Freihof-Schulcampus wird zudem im Zuge der Schulentwicklungsplanung geprüft und wird ebenfalls für diesen Maßnahmenswerpunkt relevant werden.

Vor dem Hintergrund der komplexen planerischen Aufgabenstellung wird zur Entwicklung des Maßnahmenswerpunktes die Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbsverfahrens empfohlen.

Mögliche städtebauliche und freiraumplanerische Maßnahmen

- Verlagerung des Autohauses an einen gewerblichen Standort außerhalb des Untersuchungsgebietes
- Abbruch der vorhandenen Bausubstanz und Freilegen des Grundstücks
- Klärung möglicherweise erforderlicher Flächenpotenziale für die Standortentwicklung des Freihof-Campus im Zuge der Schulentwicklungsplanung und Einbeziehung der Flächenerfordernisse in die Standortentwicklung
- Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbsverfahrens
- Entwicklung eines weitergehenden Angebots an innerstädtischem Wohnraum in attraktiver Ausrichtung zu den Gewässern von Lauter und Lindach und zentraler Innenstadtlage
- Entwicklung einer städtebaulichen Raumkante zur Plochinger Straße zur Verbesserung der städtebaulichen Städteingangssituation
- Renaturierung der Gewässer von Lindach und Lauter und freiraumplanerische Entwicklung eines Freiraums zur weiteren Gewässerentwicklung entlang von Lindach und Lauter
- Freiraumplanerische Gestaltung einer öffentlichen Freifläche am Zusammenfluss von Lindach und Lauter mit entsprechenden Freiraumqualitäten unter Berücksichtigung der Aspekte der Klimafolgenanpassung (Beschattung, Maßnahmen zur Wasserspeicherung etc.)
- Prüfen des Eröffnens einer Zugänglichkeit und Verbesserung der Erlebbarkeit beider Gewässer in Abhängigkeit der naturschutzrechtlichen Anforderungen
- Optimierung des Fuß- und Radwegenetzes und Schließen von Lücken, u.a. in der Beziehung Weppachweg / Plochinger Straße / Lauterstraße entlang der Lauter

1.18 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden gebietsbezogenen Entwicklungskonzept wurde eine Analyse der Ausgangssituation sowohl aus dem externen planerischen Blickwinkel („Blick von außen“) wie auch aus dem Blickwinkel der Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer analogen und digitalen Beteiligung vollzogen.

Im Hinblick auf vorhandene städtebauliche und freiraumplanerische Mängel ist festzustellen, dass das Untersuchungsgebiet aus vielerlei Aspekten heraus Mängel und Defizite aufweist, die städtebauliche und freiraumplanerische Handlungserfordernisse begründen.

So existieren innerhalb des Untersuchungsraumes u.a. klare Mängel und Defizite

- in der Funktion des Wollmarktviertels als innerstädtischer Wohn- und Wirtschaftsstandort,
- in der Freiraum- und Aufenthaltsfunktion öffentlicher Freiflächen und der Qualität und Erlebbarkeit der vorhandenen Gewässer und deren Uferzonen,
- im stadtstrukturellen Kontext in der starken Trennwirkung zwischen Altstadt und Wollmarktviertel,
- im Hinblick auf die Klimaanpassung in der Freiraumversorgung und Qualifizierung von Freiflächen im Aspekt der Klimafolgenpassung sowie im Vorhandensein einer großflächigen gewerblichen Gemengelage mit einem hohen Anteil an überbauten und versiegelten Flächen
- sowie in der Verkehrsführung und Verkehrssicherheit.

Im Zuge des Integrierten Entwicklungskonzeptes wurden basierend auf den Mängeln und Defiziten qualitative Ziele für eine zukünftige Quartiersentwicklung formuliert und auch konkrete standörtliche Entwicklungspotenziale beschrieben, die sich grundsätzlich in folgende räumliche Teilbereiche aufgliedern:

- in den Entwicklungsbereich der Alleenstraße, im Rahmen dessen eine bessere räumliche Anbindung des Wollmarktviertels an die Altstadt, eine Verringerung der Verkehrsdominanz und eine Inwertsetzung der Gebäude und Vorfelder an der Alleenstraße als urbanes Pendant zur Altstadt im Fokus steht,
- in den Entwicklungsbereich der Plochinger Straße, in der eine Änderung des Grundcharakters des Straßenraums und eine Verbesserung der Verkehrssicherheit als Ziel formuliert wird,
- in einen Entwicklungsbereich des Wollmarktviertels und dessen Auftakt in der Wollmarktstraße, innerhalb dessen eine Qualifizierung der innerstädtischen Wohnfunktion, eine Sicherung des baukulturellen Erbes im Sinne einer bestandsorientierten Modernisierung und punktuellen Neuordnung sowie die gestalterische Aufwertung und Stärkung der Aufenthalts- und Kommunikationsfunktion des öffentlichen Raums sowie weiter verkehrsreduzierende Maßnahmen formuliert wurden,

- sowie in einen Entwicklungsbereich entlang der Gewässer der Lindach und Lauter, wo eine mögliche Umsiedlung des große Teile des Untersuchungsgebietes belegenden gewerblichen Betriebs an einen Ersatzstandort im Raum steht. In der Folge besteht hier die Chance einer großflächigen und durchgreifenden städtebaulichen und freiraumplanerischen Neuordnung u.a. mit der Entwicklung innerstädtischen Wohnens unter Berücksichtigung der Entwicklungsbedarfe der Freihofschule, einer freiraumplanerischen Aufwertung der Bachläufe von Lindach und Lauter sowie deren Uferzonen, der Entwicklung eines nutzbaren Freiraums mit Erlebbarkeit der Gewässer für die Bewohner*innen des Wollmarktviertels und der Optimierung von Fuß- und Radwegeverbindungen.

Alle Maßnahmen unterstützen dabei auch die Belange des Klimaschutzes (u.a. energetische Modernisierung der teils historischen Gebäudesubstanz, Qualifizierung von öffentlichen Freiräumen, Minimierung und Rückbau von Versiegelung, Maßnahmen der Gewässerentwicklung entlang Lindach/Lauter, Reduzierung von Individualverkehrsaufkommen) und der Klimafolgenanpassung (u.a. Verbesserung des wohnungsnahen Angebots an qualifizierten Aufenthaltsmöglichkeiten, verantwortungsvoller Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser, Reduzierung der Versiegelung, Maßnahmen im Hochwasserschutz)

In der Summe ergibt sich so ein querschnittsorientiertes Handlungsprogramm, welches die Basis für eine Umsetzung im Zuge eines Programms der städtebaulichen Erneuerung bilden kann und selbstverständlich zur Umsetzung weiter konkretisiert werden muss.

Betrachtet man das Wollmarktviertel dabei im Kontext der bislang im Bereich des Altstadtrandes vollzogenen Sanierungsgebiete Max-Eyth-Straße und Herrschaftsgärten, so kann das Wollmarktviertel hier die logische Fortsetzung bilden und ebenfalls dazu beitragen, die Qualitäten der historischen Altstadtränder zu verbessern, diese Bereiche als zentrale innerstädtische Wohnstandorte weiter zu qualifizieren, baukulturelles Erbe zu bewahren, die Urbanität zu erhöhen und die Trennwirkung der Alleenstraße zu reduzieren.

Anhang 1

Pläne zum Integrierten Entwicklungskonzept für das Wollmarktviertel (VU Teil 1)

Anhang 2

Fotodokumentation

Handlungsschwerpunkt 1: Alleenstraße



Alleenring Mündungsbereich Herdfeldstraße mit Gebäude ehemaliger Teckbote (Mitte) – Blick von Osten



Alleenring Querungsbereich Marktstraße (links) - Lammstraße mit Gebäude ehemaliger Teckbote (Mitte) – von Osten



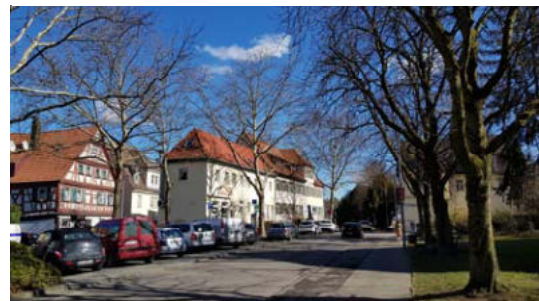
Alleenring Einbahnbereich Nord: Blick von Osten, rechts Lammstraße



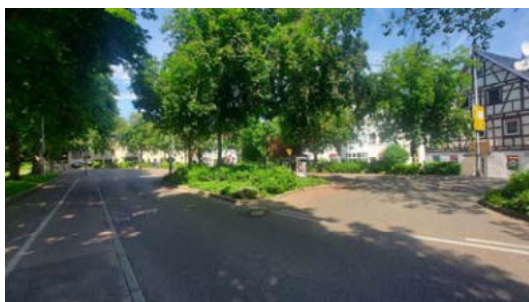
Alleenring Einbahnbereich Nord: Blick von Westen auf Nr. 128 (links) und 130 (rechts)



Alleenring Einbahnbereich Nord: Blick von Westen



Alleenring Einbahnbereich Süd: Blick von Südwesten auf Nr. 134 links und Nr. 130/128 (Mitte)



Alleenring Einbahnbereich Nord: Blick von Westen

Handlungsschwerpunkt 2: Plochinger Straße



Plochinger Straße, Zufahrt von Norden in das Untersuchungsgebiet über Lauterbrücke



Plochinger Straße von Norden (Lauterbrücke), links Abzweig zu Gewerbe und Tiefgarage Freihofschule



Plochinger Straße in Richtung Süden, links Einmündung Wollmarktstraße mit Baum



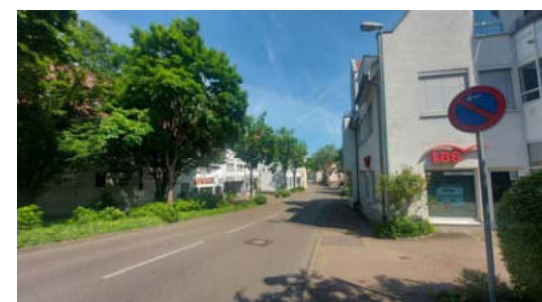
Plochinger Straße in Richtung Norden, rechts vorne Einmündung Wollmarktstraße mit Baum



Plochinger Straße mit Einmündung Wollmarktstraße (Mitte) und Fußgängerquerung



Plochinger Straße in Richtung Osten, Abzweig Stichstraßen Wollmarktviertel (mitte)



Plochinger Straße vom Kreuzungsbereich mit Alleinstraße nach Norden

Handlungsschwerpunkt 3: Auftakt Wollmarktviertel



Plochinger Straße mit Einmündung Wollmarktstraße links



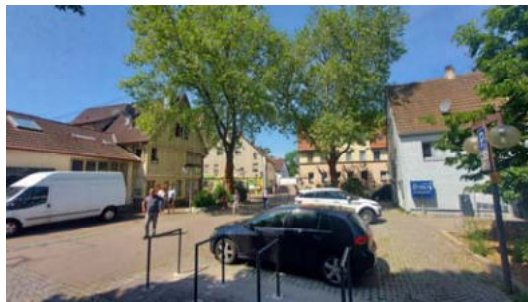
Blick aus Wollmarktstraße auf Querung Plochinger Straße



Einmündungsbereich Wollmarktstraße von Plochinger Straße aus nach Osten (hinten Mitte Zugang Freihofareal)



Mündungsbereich Wollmarktstraße mit Blick nach Westen auf die Plochinger Straße und Fuß- und Radverbindung



Blick von Wollmarktstraße nach Westen Richtung Plochinger Straße (rechts öffentliche Parkplätze)



Blick von Mündungsbereich Wollmarktstraße nach Norden in Stichstraße (rechts Gebäude der Freihofschule, links zugehörige private Stellplätze)

Handlungsschwerpunkt 4: Wollmarktviertel



Blick vom Lindachufer auf Schulhof mit Hammerschmiede links und Containerbau Gewerbe rechts



Blick vom Lindachufer auf Freihoftschulareal mit Ostflügel links, Schlössle hinten Mitte und Hauptgebäude rechts



Blick vom Haupteingang Freihoftschule auf Musikschule Schlössle Mitte



Wollmarktstraße: Blick von Nordwesten auf Platz mit Einmündung Lammstraße rechts



Blick aus Lammstraße nach Nordwesten auf Platz Wollmarktstraße



Wollmarktstraße 14 links und Nr. 8 rechts



Blick von Osten auf Blockinnenraum zwischen Plochingen und Lammstraße mit Lammstraße 9 (Mitte) und Hofseite Wollmarktstraße 23 links

Handlungsschwerpunkt 5: Lindach / Lauter



Einmündung Hammerschiedegasse von Plochingen Straße aus mit Autohaus Mitte, Fachklassenbau Freihofschule hinten rechts und Zufahrt Tiefgarage Freihofschule vorne rechts



Blick von Brücke Plochingen Straße auf Lautach und Autohaus Hammerschmiedegasse rechts



Blick von Nordosten auf Schulgebäude Hammerschmiede links sowie Hof und Gebäude Autohaus Mitte und rechts



Blick von Lindachufer nach Westen auf Autohaus



Blick von Lindachufer nach Süden auf nördlichen Bereich Autohaus



Hechtkopf von Norden: Zufluss von Lindach (links) in Lauter

- Umgestaltung Wollmarktstraße / Lammstraße (ca.1.547 m ²)	387	
Sonstige zuwendungsfähige Kosten ohne Förderobergrenze; zu gestaltende Fläche gemäß Maßnahmenkonzept;		
Freiraumgestaltung Hechtkopf (ca.1.304 m ²) sowie	200	
- Gewässerentwicklung Lindach/Lauter (voraussichtlich Fachförderung);		
<i>Grundstücksneuordnung</i>		
- Abbruch Areal Schmauder (Schätzung)	1.620	
- Abbruch Gebäude Hammerschmiede (Schätzung)	504	
- Abbruch Gebäude Wollmarktstraße 8 (Eigentum Stadt; Schätzung)	50	
- sonstige Freilegungen	100	
Baumaßnahmen		400
- <i>Private Baumaßnahmen</i>		
vorläufig veranschlagter Gesamtzuschuss für die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen mittlerer Intensität und umfassender Erneuerungsmaßnahmen im Bestand bzw. für die Umnutzung und den Ausbau nicht mehr funktionsgerecht genutzter Bausubstanz (Annahme: 10 umfassende Modernisierungsmaßnahmen mit 25TE Kostenerstattungsbetrag und 10 einfache Modernisierungsmaßnahmen mit 15T€ Kostenerstattung);	400	
Vergütung Sanierungsträger		100
pauschaler Ansatz nach Erfahrungswerten		
Summe Ausgaben		7.397
Einnahmen		
		1.500
- Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen, vorläufige Annahme;	1.500	
Summe Einnahmen		1.500
Saldo Ausgaben / Einnahmen		5.897