



## Nr. 02 Karl-Kloß-Straße/Böheimstraße

Ausschnitt Luftbild mit  
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:  
Süd

Flächengröße:  
31,5 ha



### Darstellung der stadträumlichen Lage

Das Gebiet gliedert sich in drei zentrale Bereiche.

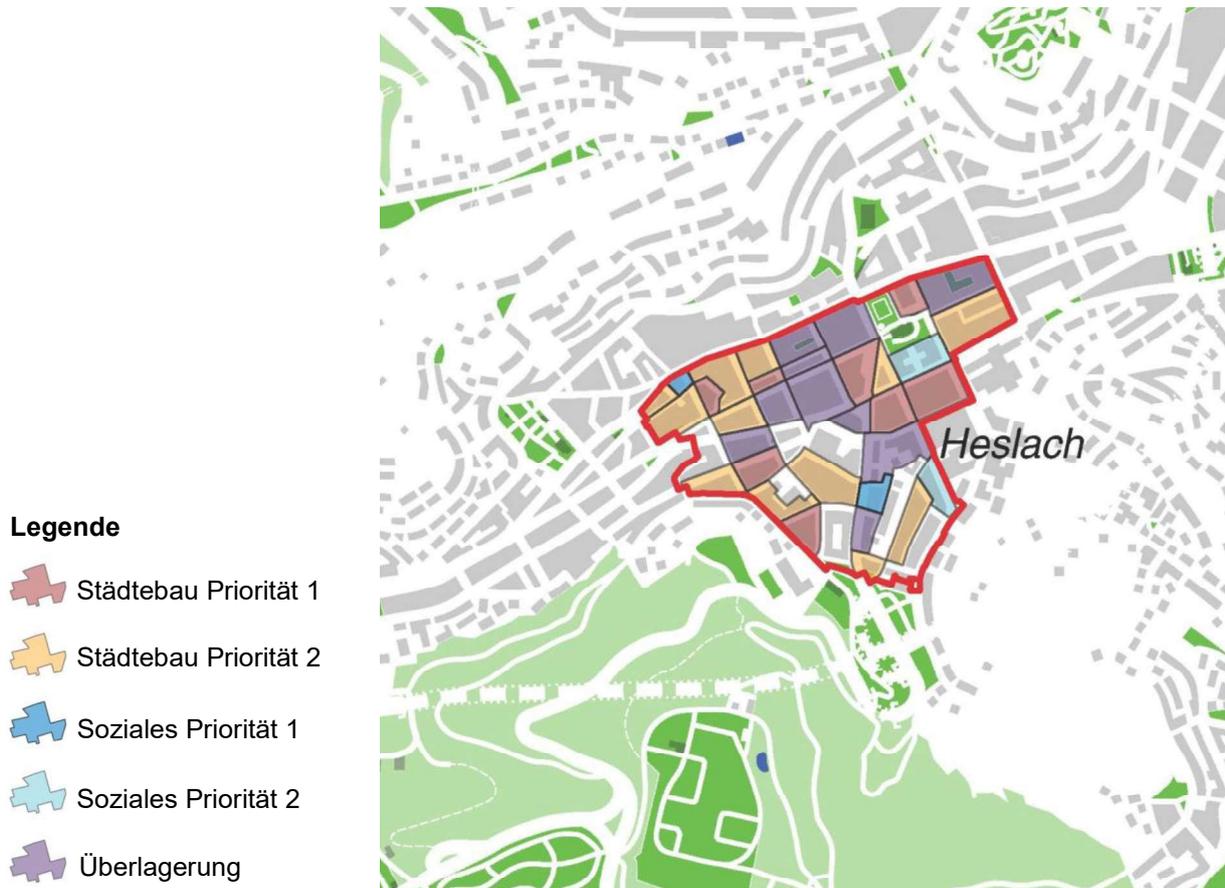
Der nördliche Teilbereich erstreckt sich zwischen der Böblinger Straße im Norden und der Böheimstraße im Süden. Im Osten wird der nördliche Teilbereich durch die Adlerstraße begrenzt, im Westen durch die Ulmenstraße. Das Gebiet wird im Wesentlichen durch eine Blockrandbebauung mit einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe sowie Dienstleistung geprägt, zu Teilen finden sich auch in den bebauten Blockinnenbereichen gewerbliche Nutzungsstrukturen. Entlang der Hauptverkehrsachsen sind in den Erdgeschosszonen auch Einzelhandelsnutzungen untergebracht. Die Matthäuskirche an der Möhringer Straße liegt mittig im Gebiet.

Der südliche Teilbereich wird durch die Karl-Kloß-Straße in zwei Teilbereiche untergliedert. Das Gebiet endet im Süden auf Höhe der Buswendeschleife im Bereich der Kelterstraße. In Richtung Osten erstreckt sich der Bereich bis an die Eierstraße. Die denkmalgeschützte Siedlung Eiernest liegt vollständig im Gebiet. Abgesehen von den gemischtgenutzten Blockstrukturen zwischen der Eierstraße und der Schreiberstraße (u.a. Marienpark) überwiegt in diesem Bereich die Wohnnutzung. Das Marienhospital liegt außerhalb der Abgrenzung, prägt aber in diesem Teilbereich das Quartier.

Der westlich der Karl-Kloß-Straße liegende Bereich wird überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die Kirchengemeinde St. Josef an der Fetzerstraße markiert den Übergang von der Zeilenbebauung entlang der Karl-Kloß-Straße zur Blockrandbebauung im rückwärtigen Bereich. Das Gebiet wird im Südwesten durch die Kelterstraße unterhalb der Lerchenrainschule begrenzt, weiter in Richtung Westen durch den Böhmisreuteweg und die Hahnstraße. Die Schule selbst liegt nicht im Gebiet.



## Ergebnis der statistischen Betrachtung auf Baublockebene



### Darstellung der aus Einzelindikatoren gebildeten Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“

- **Städtebau Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Städtebau Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Soziales Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und sehr niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Soziales Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Überlagerung:** Bereiche, in denen sich die Merkmalsgruppen „Soziales“ und „Städtebau“ überlagern, unabhängig von der Priorität.



Starke Verdichtung in den Blockinnenbereichen, u.a. östlich der Karl-Kloß-Straße



## Zentrale Mängel und Missstände

- Hohe Belastungswirkung entlang der Hauptverkehrsachsen (Böblinger Straße, Böheimstraße, Karl-Kloß-Straße) mit Einschränkung der umliegenden Wohnnutzungen
- Einschränkung der Wohnqualität aufgrund dicht bebauter bzw. enger Blockinnenbereiche (u.a. eingeschränkte Belichtung, hoher Versiegelungsgrad)
- Mangelnde Gestaltung und Nutzbarkeit von Blockinnenbereichen für umliegende Wohnbebauung, u.a. durch mangelnde Gestaltung der Freiflächen, hoher Parkierungsdruck
- Fehl- und Unternutzungen (z.T. auch Leerstand) insbesondere von gewerblich genutzten Strukturen im Blockinnenbereich (u.a. Block Adlerstraße / Böheimstraße und Block Taubenstraße / Möhringer Straße)
- Störfwirkungen auf das Wohnumfeld und Überlastung des öffentlichen Straßenraums durch die Dominanz des ruhenden Verkehrs, hoher Parkierungsdruck
- Gestalterische Defizite und mangelnde Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum sowohl im Bereich der Hauptverkehrsstraßen als auch der Quartiersstraßen
- Bauliche wie energetische Modernisierungsrückstände bei Gebäuden mit überwiegender Wohnfunktion
- Baulicher Veränderungsdruck im Bereich der denkmalgeschützten Siedlung Eiernest aufgrund der Nutzungsstrukturen und der Wohnungsgröße vor allem im Bereich der Reihenhäuser zwischen Liebigstraße, Eierstraße, Sperber- und Zechweg
- Fehlende Ablesbarkeit und mangelnde Gestaltung zentraler Wegeachsen zur inneren Vernetzung der Stadtquartiere
- Funktionale und gestalterische Mängel von wichtigen Platz-/ Freibereichen entlang zentraler Wegeachsen; fehlende Aufenthaltsqualität



Defizite im öffentlichen Raum: Gestaltung der Platz-/Kreuzungsbereiche westl. Karl-Kloß-Straße



Mangelnde Gestaltung und funktionale Defizite, Dominanz des ruhenden Verkehrs



## Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Neuordnung der z.T. sehr dicht bebauten Blockinnenbereiche zur grundsätzlichen Sicherung der Wohnfunktion im Plangebiet
- Entwicklung privater Freiräume durch Ordnungsmaßnahmen sowie Qualifizierung von vorhandenen Freiflächen innerhalb der Blockstrukturen zur Stützung der Wohnfunktion
- Verlagerung z. T. nicht mehr genutzter gewerblicher Strukturen aus den Blockinnenbereichen zur Verbesserung der Wohnfunktion, Schaffen von neuen privaten Freiflächenangeboten und ggf. auch wohnbauliche Ergänzungen
- Aufwertung und Gestaltung von öffentlichen Freiflächen zur Verbesserung des Wohnumfelds; Schaffen von kleineren Platzbereichen mit Aufenthaltsfunktion
- Qualifizierung der öffentlichen Straßenräume durch Maßnahmen zur Neuordnung und Gestaltung der Parkierungssituation
- Gestaltung und funktionale Aufwertung der Hauptfußwegeachsen zur Stärkung der quartiersbezogenen Vernetzung und Anbindung an angrenzende Stadtquartiere
- Aufwertung und Verbesserung der Querungsmöglichkeiten entlang der stark belasteten Hauptverkehrsachsen
- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundriss, Energie, Lärmschutz) zur Sicherung und Entwicklung der innerstädtischen Wohnfunktion
- Sicherung der denkmalpflegerischen Bedeutung der vorhandenen Siedlungsstrukturen im Zuge der Modernisierung
- Fortsetzung und Ergänzung bisher erfolgter Sanierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Sicherung der Sanierungsziele und -erfolge



Funktionale und gestalterische Mängel zentraler Wegeachsen, von Platzbereichen und Fußwegen



Fehl-/ Unternutzungen (z.T. auch Leerstand) insbesondere gewerblich genutzter Blockinnenbereiche



Modernisierungsrückstände bei Gebäuden mit überwiegender Wohnfunktion, u.a. Untere Straße

## Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 02 Karl-Kloß-Straße/Böheimstraße

