



## Nr. 03 Tübinger Straße/Hauptstätter Straße

Ausschnitt Luftbild mit  
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:  
Süd

Flächengröße:  
26,2 ha



### Darstellung der stadträumlichen Lage

Die Hauptstätter Straße teilt als zentrale Hauptverkehrsachse das SVG-Gebiet in zwei Teilbereiche. In seiner Nord-Süd-Ausdehnung erstreckt sich das Gebiet zwischen dem Österreichischen Platz im Norden und dem Marienplatz im Süden. Die Grenze im Süden verläuft entlang der Kolbstraße. Der Marienplatz wie der Österreichische Platz liegen selbst nicht innerhalb des abgegrenzten Gebiets. Die Römerstraße verbindet beide Teilbereiche in Ost-West-Richtung.

Westlich der Hauptstätter Straße wird das Gebiet durch die Hohenstaufenstraße und die Silberburgstraße begrenzt. Die Tübinger Straße verläuft als zentrale Anbindung mittig durch den westlichen Teilbereich und bindet das Gebiet an die Innenstadt an. Die gemischte Nutzungsstruktur wird sowohl durch Handels- und Dienstleistungsangebote als auch durch Gastronomie in den Erdgeschosszonen geprägt. Während sich im südlichen Abschnitt auf der Westseite der Tübinger Straße in den oberen Geschossen und den Blockinnenbereichen überwiegend Wohnnutzungen befinden, wird der nördliche Abschnitt gänzlich durch die Dinkelacker Brauerei bestimmt. Zwischen der Tübinger Straße und der Hauptstätter Straße werden hingegen die Blockinnenbereiche auch stark durch kleingewerbliche genutzte Strukturen geprägt.

Östlich der Hauptstätter Straße wird das Gebiet im Südosten durch die Achse Filderstraße - Olgastraße begrenzt, im Nordosten durch die Mittelstraße hinunter bis zum Österreichischen Platz über Heusteig- und Immenhoferstraße. Neben dem Fangelsbachfriedhof und der Markuskirche befinden sich im östlichen Teilbereich darüber hinaus zwei Schulen (Heusteig- und Römerschule) sowie das Kolpinghaus. Die Baublöcke zwischen der Hauptstätter Straße und der Heusteigstraße werden durch größere gewerbliche Strukturen geprägt (u.a. Möbelhaus). Nördlich der Cottastraße nimmt der Anteil der Wohnnutzungen deutlich zu.



## 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.



Modernisierungsrückstände und funktionale Defizite zwischen der Tübinger und Hauptstätter Straße



## Zentrale Mängel und Missstände

- Nutzungskonflikte und Störwirkungen zwischen Wohnbebauung und gewerblich genutzten Blockinnenbereichen (Gemengelagen)
- Bauliche wie energetische Modernisierungsrückstände und funktionale Defizite (z.T. auch Leerstand) insbesondere im Bereich der Baublöcke zwischen der Hauptstätter Straße und der Tübinger Straße
- Defizite an privaten Freiflächen aufgrund z.T. starker baulicher Verdichtung bzw. eines hohen Versiegelungsgrads, Defizite im Wohnumfeld
- Funktionale und gestalterische Mängel durch große gewerblich genutzte Gebäudekomplexe (Monostrukturen) mit Störwirkungen auf die umliegenden Stadtquartiere und den öffentlichen Raum (u.a. Möbelhaus, Brauerei)
- Fehl- und Unternutzungen (z.T. auch Leerstand) von gewerblich genutzten Gebäuden in den Blockinnenbereichen
- Gestörte, zum Teil nicht ausgeprägte Blockränder v.a. in der Tübinger Straße zwischen Cottastraße und Fangelsbachstraße
- Hohe Belastungswirkung entlang der Hauptverkehrsachsen mit Einschränkung insbesondere der umliegenden Wohnnutzungen (u.a. Hauptstätter Straße, Immenhofer Straße, Filder- / Olgastraße)
- Stadträumliche Dominanz der Verkehrsfunktion durch die Hauptstätter Straße mit hoher Trennwirkung
- Gestalterische Defizite und mangelnde Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum sowohl im Bereich der Hauptverkehrsachsen als auch der Quartiersstraßen, hoher Parkierungsdruck
- Fehlende Ablesbarkeit und mangelnde Gestaltung zentraler Wegeachsen zur inneren Vernetzung der Stadtquartiere (u.a. Tübinger Straße, Römerstraße, Heusteigstraße)
- Funktionale und gestalterische Mängel bei wichtigen Platz-/ Freibereichen entlang zentraler Wegeachsen (fehlende Aufenthaltsqualität, Parkierungsdruck)



Fehl- und Unternutzungen von gewerblich genutzten Gebäuden in den Blockinnenbereichen



Funktionale und gestalterische Mängel durch große gewerbliche Gebäudekomplexe (Monostrukturen)



## Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Neuordnung und Gestaltung von Blockinnenbereichen zur Aufwertung und verträglichen Ergänzung der Wohnfunktion
- Verlagerung gewerblicher Nutzungsstrukturen aus den Blockinnenbereichen zur Verbesserung der Wohnfunktion, Qualifizierung der privaten Freiflächenangebote und ggfs. Ergänzung der Wohnbebauung
- Schließen der Blockränder zur Fassung wie Gliederung des Straßenraums und der Abschirmung der Nutzungen im Blockinnenbereich insbesondere zwischen der Tübinger Straße und der Hauptstätter Straße im Abschnitt Cottastraße und Fangelsbachstraße
- Neuordnung und Nutzungsänderung von Teilbereichen mit baulichen Großstrukturen zur Stärkung der Wohnfunktion im Quartier, zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und zur Belebung insbesondere der Erdgeschosszone (Entwicklung urbaner Stadtstrukturen)
- Aufwertung und Gestaltung von öffentlichen Freiflächen zur Verbesserung des Wohnumfelds; Neuordnung und Gestaltung der Parkierungssituation
- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundriss, Energie, Lärmschutz) zur Sicherung und Entwicklung der innerstädtischen Wohnfunktion
- Aufwertung und Verbesserung der Querungsmöglichkeiten entlang der stark belasteten Hauptverkehrsachsen
- Gestaltung und funktionale Aufwertung der Hauptwegeachsen zur Stärkung der quartiersbezogenen Vernetzung und Anbindung an angrenzende Stadtquartiere (u.a. Ordnung und Gestaltung der Parkierung im Straßenraum)
- Qualifizierung von Platzbereichen entlang der Hauptverbindungsachsen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität (Stützung der Wohn- und Handelsfunktion u.a. Tübinger Straße)



Funktionale und gestalterische Mängel bei wichtigen Platzbereichen entlang zentraler Wegeachsen



Gestalterische Defizite und mangelnde Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum



Gestörte, zum Teil nicht ausgebildete Blockränder zwischen Cottastraße und Fangelsbachstraße

### Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 03 Tübinger Straße/Hauptstätter Straße

