



## Nr. 04 Leonhardsviertel/Hohenheimer Straße

Ausschnitt Luftbild mit  
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:  
Mitte

Flächengröße:  
30,9 ha



### Darstellung der stadträumlichen Lage

Das Gebiet ist in drei Teilbereiche untergliedert. Die Englische Kirche an der Olgastraße liegt zentral im Gebiet und fungiert sozusagen als stadträumliches Bindeglied zwischen den einzelnen Stadtquartieren.

Das Leonhardsviertel wird überwiegend durch Vergnügungsstätten und Gaststätten sowie eingelagerte Wohnnutzungen geprägt. Durch das Gustav-Siegler-Haus und die Leonhardskirche wird es zur Hauptstätter Straße und durch das Parkhaus Züblin zum nördlich angrenzenden Bohnenviertel begrenzt.

Östlich schließt sich das gemischt genutzte Quartier zwischen Katharinenstraße und der Bebauung an der Olgastraße mit der Feuerwache Süd, der Jakobschule, dem Marien- sowie dem Pestalozziheim an. Die Bebauung entlang der Olgastraße ist wesentlich durch Mischnutzungen in der Erdgeschosszone wie in den Blockinnenbereichen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen geprägt. Die östliche Straßenseite der Blumenstraße wird durch einen großen Gebäudekomplex mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen, einem privaten Parkhaus sowie Einzelhandel geprägt, ebenso finden sich hier Vergnügungsstätten. Weiter östlich erstreckt sich hangaufwärts ein Wohnquartier von der Alexanderstraße über die Danneckerstraße bis zur Hohenheimer Straße. Über zahlreiche Staffeln ist das Quartier fußläufig an die Innenstadt angebunden. Es dominiert eine Blockrandbebauung, in Richtung Gerda-Taro-Platz wird das Erscheinungsbild jedoch durch Wohnhochhäuser bestimmt.

Der Bereich zwischen Olga- und Alexanderstraße nördlich der Charlottenstraße liegt noch im SVG-Gebiet und wird wesentlich durch Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen wie auch durch Wohnnutzungen geprägt.



## Ergebnis der statistischen Betrachtung auf Baublockebene

### Legende

-  Städtebau Priorität 1
-  Städtebau Priorität 2
-  Soziales Priorität 1
-  Soziales Priorität 2
-  Überlagerung



### 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.



Defizite im öffentlichen Raum und funktionale Mängel, Störwirkung, Nutzungskonflikte Blumenstraße



## Zentrale Mängel und Missstände

- Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzungen und Vergnügungsstätten im Leonhardsviertel und im Umfeld der Blumenstraße
- Funktionale und gestalterische Mängel von größeren Gebäudekomplexen mit Störwirkung auf das umliegende Stadtquartier und den öffentlichen Raum (u.a. Parkhäuser und Bebauungsstruktur an der Blumenstraße)
- Fehl- und Unternutzungen (z.T. auch Leerstand) von gewerblich genutzten Gebäuden in den Blockinnenbereichen (u.a. Olgastraße)
- Bauliche wie energetische Modernisierungsrückstände bei Gebäuden mit überwiegender Wohnfunktion
- Einschränkung der Wohnqualität aufgrund dicht bebauter bzw. enger Blockinnenbereiche (u.a. eingeschränkte Belichtung, hoher Versiegelungsgrad)
- Mangelnde Gestaltung und Nutzbarkeit von Blockinnenbereichen für Wohnnutzungen (u.a. fehlende Freiflächen, hoher Parkierungsdruck, Bebauung)
- Mängel in der Gestaltung der Freiflächen im Umfeld der Wohnhochhäuser
- Fehlende Ablesbarkeit und mangelnde Gestaltung zentraler Wegeachsen zur inneren Vernetzung der Stadtquartiere
- Funktionale und gestalterische Mängel bei wichtigen Platz-/ Freibereichen entlang zentraler Wegeachsen; fehlende Aufenthaltsqualität
- Störwirkungen auf das Wohnumfeld und Überlastung des öffentlichen Straßenraums durch die Dominanz des ruhendes Verkehrs
- Hohe Belastungswirkung entlang der Hauptverkehrsachsen (u.a. Charlottenstraße, Alexanderstraße, Hohenheimer Straße) mit Einschränkung der umliegenden Wohnnutzungen



Modernisierungsbedarf und Defizite im öffentlichen Raum, u.a. Bereich Gerda-Taro-Platz/Alexanderstr.



Mangelnde Gestaltung zentraler Wegeachsen im Quartier



## Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Neuordnung und Nutzungsänderung im Umfeld der Blumenstraße zur Stärkung der Wohnfunktionen im Quartier, zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und zur Belebung insbesondere der Erdgeschosszonen (Entwicklung urbaner Stadtstrukturen)
- Reduzierung der Anzahl der Vergnügungsstätten auf ein für das Quartier verträgliches Maß
- Verlagerung gewerblicher Nutzungsstrukturen aus den Blockinnenbereichen zur Verbesserung der Wohnfunktion, ggf. Ergänzung der Wohnbebauung
- Neuordnung und Gestaltung der Blockinnenbereiche zur Aufwertung der Freiflächen und zur verträglichen Ergänzung der Wohnfunktion; teilweise auch Modernisierung bestehender Wohnnutzungen in den Blockinnenbereichen
- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundriss, Energie, Lärm) zur Sicherung und Entwicklung der innerstädtischen Wohnfunktion
- Gestaltung von Platzbereichen und Straßenräumen zur Aufwertung der zentralen Quartierszugänge
- Gestaltung und funktionale Aufwertung der Hauptfußwegeachsen zur Stärkung der quartiersbezogenen Vernetzung und Anbindung an angrenzende Stadtquartiere
- Qualifizierung der öffentlichen Straßenräume durch Maßnahmen zur Neuordnung und Gestaltung der Parkierungssituation
- Aufwertung und Gestaltung von privaten und öffentlichen Freiflächen zur Verbesserung des Wohnumfelds (u.a. Stützung der Wohnfunktion)
- Fortsetzung und Ergänzung bisher erfolgter Sanierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Sicherung der bisherigen Sanierungsziele und -erfolge



Dicht bebaute und z.T. ungeordnete, ungenutzte Blockinnenbereiche (u.a. Hohenheimer Straße)



Fehl- / Unternutzungen, z.T. Leerstand gewerblicher Nutzungen in Blockinnenbereichen (u.a. Olgastr.)



Defizite in der Gestaltung des öffentlichen Raums u.a. in der Gaisburgstraße und Uhlandstraße

## Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 04 Leonhardsviertel/Hohenheimer Straße

