



Nr. 06 Urbanstraße/Neckarstraße

Ausschnitt Luftbild mit
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:
Mitte / Ost

Flächengröße:
38,0 ha



Darstellung der stadträumlichen Lage

Das Gebiet setzt sich aus zwei unterschiedlich geprägten Teilbereichen zusammen.

Der südliche Teilbereich wird im Westen durch die Willy-Brandt-Straße, im Osten durch die Werastr. am Hangfuß der Umlandshöhe und im Süden durch die Paul-Löbe-Staffel begrenzt, die vom Gebhard-Müller-Platz, vorbei an der Neckar-Realschule bis zur Jugendherberge führt. Die Urbanstraße durchläuft den südlichen Teilbereich mittig. Siedlungsstrukturell wird das Gebiet durch eine Blockrandbebauung sowie durch die diagonalen Straßenachsen der Kerner-, Landhaus- und Schubartstraße und den sich daraus ergebenden Platzfolgen charakterisiert (u.a. Schützen-, Kerner-, Friedensplatz, Neckartor). Während im östlichen Teilbereich die Wohnfunktion überwiegt, weist das Gebiet zur Willy-Brandt-Straße eine zunehmend heterogene Nutzungsstruktur auf. Neben Sondernutzungen wie Hotel, Ministerien des Landes Baden-Württemberg, Konsulat, Neckar-Realschule, Domsingschule, Friedenskirche und Post finden sich in den Erdgeschosszonen Handels- und Dienstleistungsnutzungen wie Gastronomie, in Richtung Norden zum Neckartor zunehmend auch gewerbliche Strukturen.

Der nördliche Teilbereich liegt zwischen der Cannstatter Straße im Westen und der Neckarstraße im Osten. Beide Straßen liegen nicht im Gebiet. Im Norden wird der Teilbereich durch die Randbebauung an der Nordseite der Villastraße begrenzt. Miteinander verknüpft sind die beiden Teilbereiche im Einmündungsbereich der Stotzstraße in die Neckarstraße. Das Erscheinungsbild im nördlichen Teilbereich wird insbesondere durch verschiedene Groß- und Nutzungsstrukturen bestimmt, u.a. durch verschiedene Autohäuser, Staatsanwaltschaft Stuttgart, Zeppelin-Gymnasium, Sporthalle, Abfallwirtschaft Stuttgart, Regierungspräsidium Stuttgart. In Richtung Villastraße im Nordosten wird die Nutzungsstruktur feingliedriger. An den Blockrändern finden sich zunehmend mehr Wohnnutzungen, die Blockinnenbereiche weisen wohnbauliche wie gewerbliche Nutzungsstrukturen auf.



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.



Einschränkung der Wohnqualität aufgrund hoher Dichte und Versiegelung der Blockinnenbereiche



Zentrale Mängel und Misstände

- Einschränkung der Wohnqualität aufgrund dicht bebauter bzw. enger Blockinnenbereiche (u.a. eingeschränkte Belichtung, hoher Versiegelungsgrad) insbesondere im Bereich der südlichen Gehäufthälfte
- Vereinzelt Fehl- und Unternutzungen (z.T. auch Leerstand) von gewerblich eingelagerten Strukturen in den Blockinnenbereichen
- Bauliche wie energetische Modernisierungsrückstände bei Gebäuden mit überwiegender Wohnfunktion
- Störwirkungen auf das Wohnumfeld und Überlastung des öffentlichen Straßenraums durch die Dominanz des ruhendes Verkehrs
- Fehlende Ablesbarkeit und mangelnde Gestaltung zentraler Wegeachsen zur inneren Vernetzung der Stadtquartiere (u.a. Urbanstraße, Kernerstraße)
- Funktionale und gestalterische Mängel insbesondere im Kreuzungsbereich der diagonal verlaufenden Straßenachsen und fehlende Aufenthaltsqualität von zentralen Platz-/Freibereichen
- Nutzungskonflikte und Störwirkungen zwischen Wohnbebauung und gewerblich genutzten Bereichen (Gemengelage, v.a. im Bereich zwischen der Villastraße und Heinrich-Baumann-Steg)
- Äußere Belastungswirkungen entlang von Hauptverkehrsachsen (Willy-Brandt-Straße, Cannstatter Straße) mit hoher Trennwirkung zu benachbarten Quartieren / Schlossgarten (stadträumliche Insellage der nördlichen Gehäufthälfte) und mit Einschränkung der umliegenden Wohnnutzungen im Bereich der Neckarstraße
- Gestörte, zum Teil nicht ausgebildete Blockränder und fehlende Raumkanten mit sehr heterogenen Nutzungsstrukturen in der nördlichen Gehäufthälfte



Funktionale und gestalterische Mängel von zentralen Platzbereichen und fehlende Aufenthaltsqualität



Defizite in der Gestaltung des öffentlichen Raums mit Störwirkung auf das Wohnumfeld



Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Aufwertung und Gestaltung von privaten und öffentlichen Freiflächen zur Verbesserung des Wohnumfelds (u.a. Stützung der Wohnfunktion)
- Qualifizierung der öffentlichen Straßenräume und Platzbereiche durch Maßnahmen zur Neuordnung und Gestaltung der Parkierungssituation
- Entwicklung attraktiver öffentlicher Aufenthaltsbereiche im Kontext der zahlreichen Platzsituationen als Ausgleich zu den beengten Raumsituationen in den Blockinnenbereichen
- Aufwertung und Verbesserung der Querungsmöglichkeiten entlang der stark belasteten Hauptverkehrsachsen
- Verlagerung gewerblicher Nutzungsstrukturen aus den Blockinnenbereichen zur Verbesserung der Wohnfunktion
- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundriss, Energie, Lärm) zur Sicherung und Entwicklung der innerstädtischen Wohnfunktion
- Gestaltung und funktionale Aufwertung der zentralen Fußwegeachsen zur Stärkung der quartiersbezogenen Vernetzung und Anbindung an angrenzende Stadtquartiere sowie des Schlossgartens
- Städtebauliche Neuordnung und Nutzungsverlagerungen im nördlichen Teilbereich zur Entzerrung von Gemengelagen und Entwicklung homogener Wohn- und Gewerbequartiere
- Belebung der Erdgeschosszonen auf der Westseite der Neckarstraße mit Handel, Nahversorgung und Gastronomie und gleichzeitige Aufwertung des öffentlichen Straßenraums zur Stärkung der stadträumlichen Vernetzung mit dem östlichen angrenzenden Stadtquartier wie zur Stärkung der Handels- und Dienstleistungsnutzungen auf der Ostseite der Neckarstraße (Entwicklung urbaner Stadtstrukturen)



Fehlende Ablesbarkeit und mangelnde Gestaltung zentraler Wegeachsen zur inneren Vernetzung



Überlastung des öffentlichen Straßenraums durch die Dominanz des ruhenden Verkehrs



Nutzungskonflikte und Störwirkungen aufgrund von Gemengelagen

Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 06 Urbanstraße/Neckarstraße

