



## Nr. 07 Nordbahnhofviertel/Bürgerhospital

Ausschnitt Luftbild mit  
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:  
Nord

Flächengröße:  
50,2 ha



### Darstellung der stadträumlichen Lage

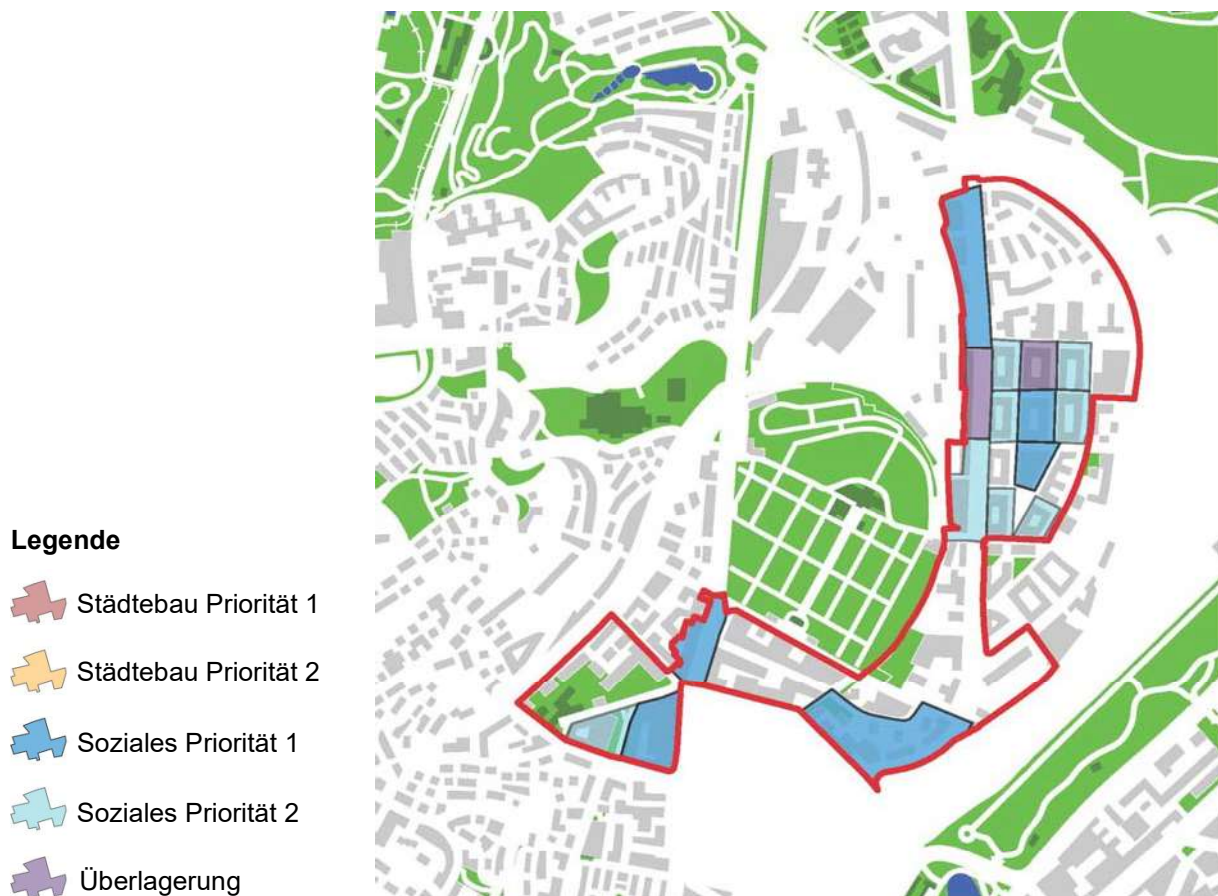
Das Gebiet gliedert sich in drei Teilbereiche: Im Norden umfasst es das Quartier des Nordbahnhofviertels. Das Gebiet wird hier im Westen durch den Pragfriedhof und die Wagenhallen und im Osten durch die Gleisanlagen der Bahntrasse Stuttgart – Ludwigsburg /Mannheim begrenzt. Im Süden ist die Neubebauung am südlichen Kopf des Nordbahnhofviertels nicht in der SVG-Abgrenzung enthalten. Das Nordbahnhofviertel wird in seiner städtebaulichen Grundstruktur durch eine historische Blockrandbebauung mit hoher baulicher Dichte geprägt und umfasst auch das 1894-1912 entstandene und unter Denkmalschutz stehende Eisenbahnerdörfle. Das Nordbahnhofviertel wird in seiner Gesamtheit vorrangig durch eine Wohnnutzung geprägt, entlang der Nordbahnhofstraße findet sich zudem Handel und Dienstleistung, am Ostrand und Südrand existieren gewerbliche Nutzungen. Im Norden des Quartiers ist mit der Rosensteinschule und der Steinbeisschule ein größerer Gemeinbedarfsschwerpunkt eingelagert.

Südlich der Nordbahnhofviertels umfasst das Gebiet die Baublöcke zwischen der Friedhofstraße und der Wolframstraße, welche die vom Bahngelände zum Pragfriedhof hin ansteigende Hangkante belegen. Die dortigen Punkthochhäuser prägen die städtebauliche Gesamtkulisse nördlich des Hauptbahnhofs. Das Teilquartier wird vorrangig durch eine Mischnutzung aus Wohnen und Dienstleistung geprägt, im Umfeld des Haupteingangs des Pragfriedhofs finden sich auch Handelsnutzungen.

Der dritte Teilbereich liegt westlich der Heilbronner Straße und umfasst das Quartier Bürgerhospital. Im Norden wird der Teilbereich durch die Wolframstraße begrenzt, im Süden durch die Türlenstraße. Im Westen verläuft die Abgrenzung parallel entlang der Bahngleise. Neben dem Bürgerhospital wird das Quartier durch das derzeit zwischengenutzte Mercedes-Benz-Areal und die Wohnnutzung geprägt.



## 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.



Gewerbliche Nutzungen als Gemengelage zur angrenzenden Wohnnutzung im Nordbahnhofviertel



## Zentrale Mängel und Misstände

- Vorhandene Defizite in der Wohnfunktion aufgrund teils starker baulicher Verdichtung
- Bauliche und energetische Modernisierungsrückstände, funktionale Defizite im Wohnungsbestand
- Gestalterische und funktionale Defizite im Wohnumfeld, hoher Grad der Versiegelung in den Blockinnenräumen
- Fehlende, teils auch funktional nicht nutzbare private Freiräume aufgrund baulicher Nebenanlagen in den Blockinnenräumen
- Defizite in der Gestaltung der Straßenräume, hoher Parkierungsdruck
- Gemengelage aufgrund vorhandener gewerblicher Nutzungen (östlich Steinbeiss-Schule, Friedhofstraße, Nordbahnhofstraße, Pragfriedhof, Quartier Bürgerhospital)
- Unternutzung größerer gewerblicher Flächenbereiche (u.a. östlich Steinbeiss-Schule und früherem Mercedes-Benz-Areal)
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf zur Qualifizierung gewerblich und infrastrukturell genutzter Flächen, Umnutzungspotenziale zur Entwicklung von Wohnraum (u.a. auch Bürgerhospital)
- Städtebaulich isolierte Lage des Nordbahnhofviertels: Starke Trennwirkung und Belastung durch umliegende Verkehrstrassen (Bahntrasse auf Dammlage, Rosensteinstraße, Nordbahnhofstraße, Wolframstraße). Fehlende bzw. nur untergeordnet ausgebildete räumliche Bezüge des Nordbahnhofviertels zu angrenzenden Erholungsräumen (Rosensteinpark, Schlossgarten, Neckar)
- Städtebaulich isolierte Lage des Teilquartiers Wolframstraße / Nordbahnhofsstraße, Trennwirkung durch Heilbronner Straße, Wolframstraße, Nordbahnhofstraße und Bahntrasse. Hoher Grad der baulichen Verdichtung



Energetische Defizite in den Wohnungsbeständen im Nordbahnhofviertel sowie hohe bauliche Dichte



## Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Fortsetzung und Ergänzung bisher erfolgter Sanierungsmaßnahmen im Nordbahnhofviertel zur nachhaltigen Sicherung der Sanierungsziele
- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (Grundrisse, Energie, Lärmschutz) zur Sicherung und Entwicklung der zentralen innerstädtischen Wohnfunktion
- Neuordnung und Gestaltung der Blockinnenbereiche zur Aufwertung der Wohnfunktion
- Entzerrung von Gemengelage, Verlagerung gewerblicher Strukturen zur Qualifizierung des Wohnstandortes (u.a. Neuordnung und Nachnutzung Quartier Bürgerhospital)
- Verbesserung der funktionalen Anbindung des Nordbahnhofsviertels und des Quartiers Friedhofstraße, Wolframstraße an die umliegenden Erholungsräume (Rosensteinpark, Schlossgarten, Neckar) zum Ausgleich der hohen baulichen Dichte und der fehlenden öffentlichen Freiräume
- Aufwertung der Straßenräume, Maßnahmen zur Entlastung des Parkierungsdrucks
- Neuordnung und Nutzungsänderungen zur Entwicklung urbaner Stadtstrukturen; Aufwertung stadtstruktureller bedeutsamer Quartiere sowie des öffentlichen Raums



Defizite im Wohnbaubestand im Quartier Friedhofstraße, Wolframstraße südlich Heilbronner Straße



Defizite im Wohnbaubestand und öffentlicher Raum Türlenstraße, Tunshofer Straße, Wolframstraße



Defizite in der funktionalen Anbindung an den Rosensteinpark am Durchlass Ehmannstraße

### Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 07 Nordbahnhof / Bürgerhospital

