

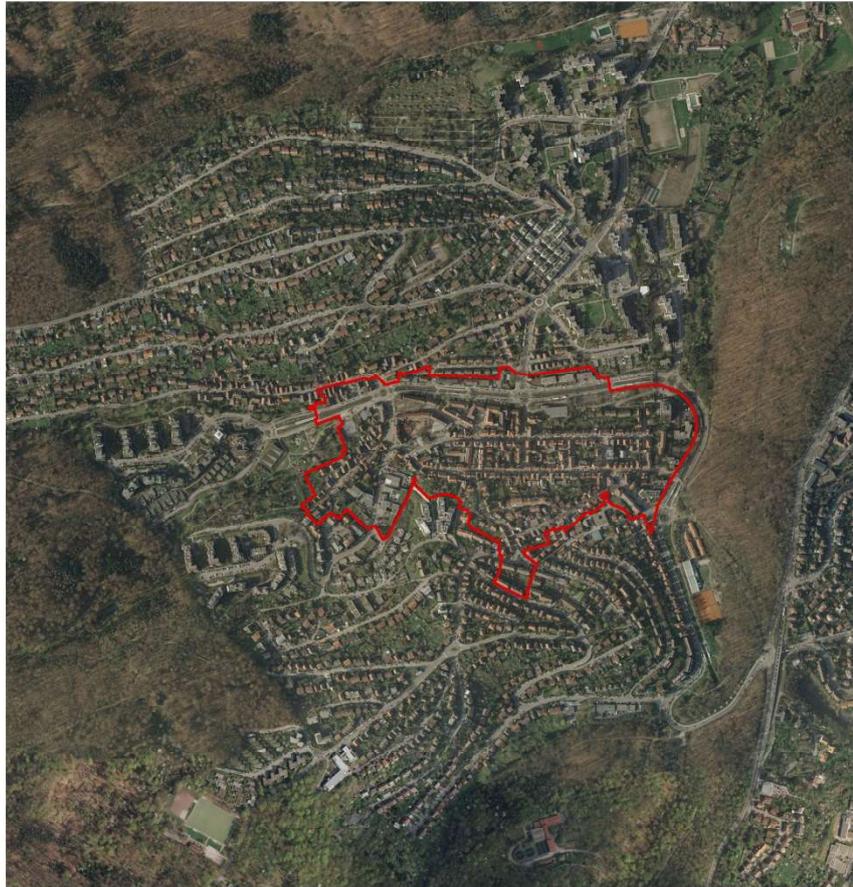


Nr. 09 Botnang - Franz-Schubert-Straße

Ausschnitt Luftbild mit
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:
Botnang

Flächengröße:
25,1 ha



Darstellung der stadträumlichen Lage

Der zentrale Kern des Gebiets umfasst die historische Ortsmitte von Botnang und erstreckt sich vom Gasthof Hirschen im Westen zwischen der Franz-Schubert-Straße und der Alte Stuttgarter Straße nach Osten. Die beiden Straßen bilden gleichzeitig die Ränder der auf die Ortsmitte von Botnang beschränkten Blockrandbebauung aus, geprägt durch eine stark durchmischte Nutzungsstruktur. Im Bereich der Franz-Schubert-Straße befinden sich in der Erdgeschosszone zahlreiche Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, in den Obergeschossen meist Wohnnutzungen. In den Blockinnenbereichen sind neben der Wohnnutzung immer wieder auch kleingewerbliche Betriebe zu finden.

Die Gebietsgrenze im Osten verläuft entlang der Regerstraße, die in diesem Bereich nicht im Plangebiet liegt. Der Gebietsrand wird in diesem Bereich durch mehrgeschossige Wohnblöcke geprägt.

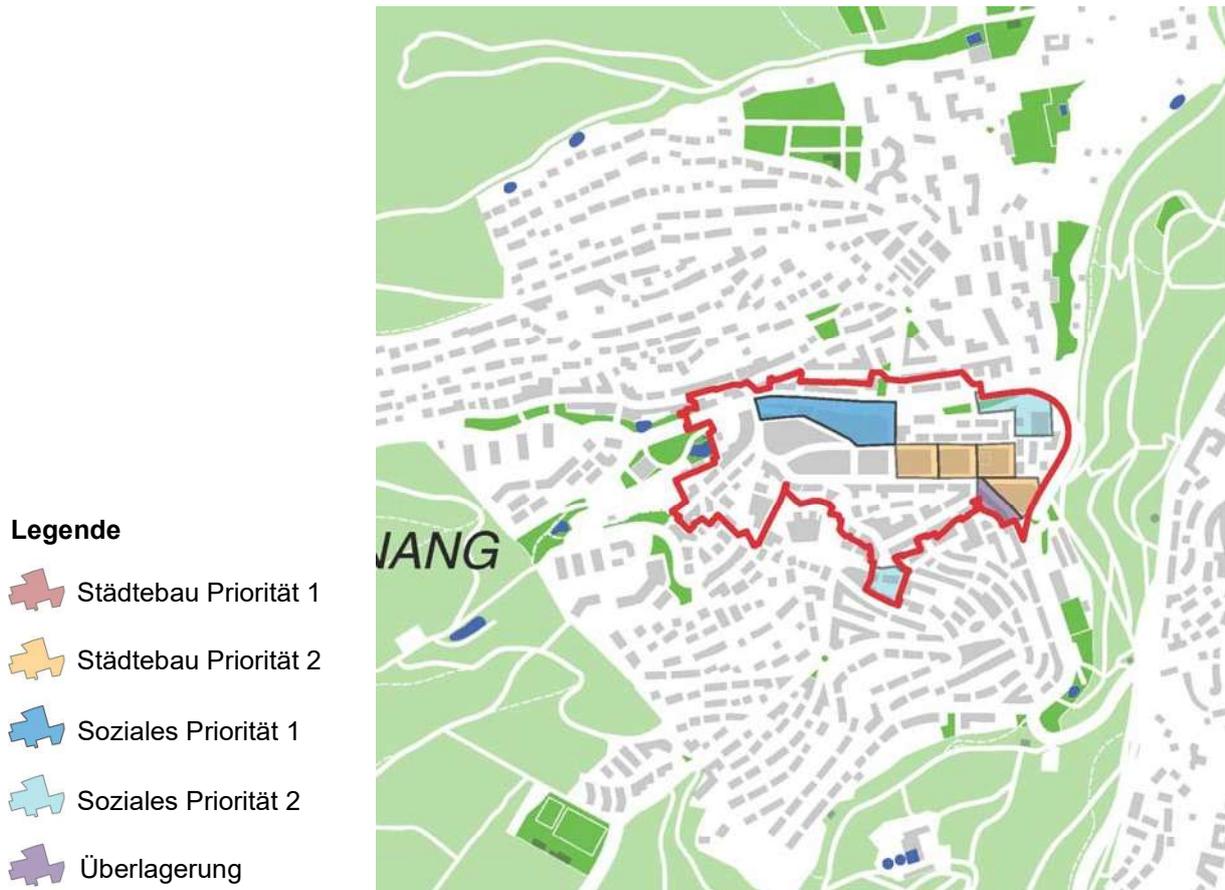
Im Nordosten wird das Gebiet durch die Regerstraße einschließlich der sich nördlich daran anschließenden Bebauung begrenzt, im Nordwesten durch die Eltinger Straße. Dieser Bereich weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf: Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, gewerbliche Nutzungen, die Franz-Schubert-Schule mit Turn- und Festhalle sowie größere Wohnblöcke im östlichen Teilbereich. Im Bereich der Griegstraße konzentrieren sich die Nahversorgungsangebote. Die Stadtbahnhaltestelle Eltinger Straße der U2 und U9 liegt im Gebiet, die Stadtbahnhaltestellen Botnang und Millöckerstraße grenzen an das Gebiet unmittelbar an.

Im Westen umfasst das Gebiet den Bereich Himmerreichstraße und Nöllenstraße. Während die Bebauung entlang der Himmerreichstraße überwiegend durch Wohnnutzung geprägt wird, finden sich im Bereich der Nölle Straße gewerbliche Nutzungen.

Im Süden wird das Gebiet durch die Wohnbebauung beidseits der Vaihinger Landstraße und der Hummelbergstraße begrenzt. Lediglich ein kleiner Bereich mit Zeilenbebauung erstreckt sich weiter nach Süden bis an die Lortzingerstraße.



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.



Modernisierungsbedarf bei Wohngebäuden, u.a. im Bereich Hummelbergstr. und Vaihinger Landstr.



Zentrale Mängel und Misstände

- Bauliche wie energetische Modernisierungsrückstände bei Gebäuden mit überwiegender Wohnfunktion, z.T. auch Leerstand (u.a. Himmerreichstraße, Hummelbergstraße, Stuttgarter Straße, Regerstraße)
- Einschränkung der Wohnqualität aufgrund dicht bebauter Blockinnenbereiche bzw. rückwärtiger Hofbereiche insbesondere im Bereich zwischen Franz-Schubert-Straße, Alte Stuttgarter Straße und August-Hahn-Straße (u.a. hoher Versiegelungsgrad, Parkierung)
- Nutzungskonflikte und Störwirkungen auf die umliegende Wohnnutzung durch gewerbliche Nutzungen in dicht bebauten Blockinnenbereichen bzw. rückwärtiger Hofbereiche im Bereich zwischen Franz-Schubert-Straße, Alte Stuttgarter Straße und August-Hahn-Straße
- Fehl- und Unternutzungen (z.T. auch Leerstand) von gewerblich genutzten Gebäuden bzw. von Büros und Dienstleistungsangeboten sowie Störwirkungen auf den öffentlichen Raum (u.a. Regerstraße, Bereich zwischen Eltinger Straße und Kauffmannstraße)
- Nutzungskonflikte und Störwirkungen (z.T. Fehl-/Unternutzungen) zwischen Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen (Gemengelagen u.a. im Bereich Regerstraße, Nöllenstraße)
- Stadträumliche Dominanz der Verkehrsfunktion in der Regerstraße mit hoher Trennwirkung (u.a. Gleiskörper der Stadtbahn, Straßenquerschnitt, Kreisverkehre)
- Mangelnde stadträumliche Fassung des Straßenraum im Bereich der Kauffmannstraße
- Funktionale und gestalterische Mängel wichtiger Platz- und Freiflächen sowie zentrale Zugänge in die Ortsmitte, fehlende Aufenthaltsqualität (u.a. Alte Stuttgarter Straße, Schumannstraße)
- Gestalterische Defizite im Wohnumfeld und Überlastung des öffentlichen Straßenraums durch die Dominanz des ruhenden Verkehrs (hoher Parkierungsdruck u.a. Alte Stuttgarter Straße, Franz-Schubert-Straße und im Bereich der Querstraßen)
- Mängel in der Gestaltung der Freiflächen im Umfeld der Wohnhochhäuser im Bereich Regerstraße und Zumsteegstraße



Funktionale und gestalterische Mängel wichtiger Platz- und Freibereiche entlang Alte Stuttgarter Str.



Hohe Trennwirkung durch Regerstraße und Kauffmannstraße, Störwirkung auf den öffentlichen Raum



Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundriss, Energie, Lärmschutz) zur Sicherung und Entwicklung der Wohnfunktion
- Neuordnung der dicht bebauten Blockinnenbereiche zur Stärkung der Wohnfunktion im Plangebiet, u.a. Verlagerung gewerblicher Nutzungsstrukturen und Schaffen von neuen privaten Freiflächenangeboten
- Verlagerung gewerblicher Nutzungsstrukturen zur Reduzierung der Störwirkungen auf die umliegende Wohnbebauung, Verbesserung des Wohnumfelds, ggf. wohnbauliche Ergänzungen
- Städtebauliche Neuordnung der z.T. untergenutzten und brach liegenden gewerblichen Flächen, u.a. durch Verlagerung von gewerblichen Nutzungen, Entzerrung vorhandener Gemengelage
- Gestaltung und Aufwertung zentraler Platzbereiche sowie der Straßenräume zur besseren Vernetzung der Wohnquartiere nördlich der Kauffmannstraße und Regerstraße mit der Ortsmitte, u.a. Anbindung und Sicherung der Nahversorgungs- und Handelsangebote
- Gestaltung und Aufwertung zentraler Fußwegbeziehungen zu den Stadtbahnhaltestellen
- Aufwertung und Gestaltung von öffentlichen Platz- und Freiflächen zur Verbesserung des Wohnumfelds, Schaffen von kleineren Platzbereichen mit Aufenthaltsfunktion
- Qualifizierung der öffentlichen Straßenräume und Platzbereiche durch Maßnahmen zur Neuordnung und Gestaltung der Parkierungssituation



Fehl- und Unternutzungen (z.T. Leerstand) im Bereich Eltinger Straße und Kauffmannstraße



Nutzungskonflikte und Störwirkungen auf umliegende Wohnnutzung im Bereich Nöllenstraße



Gestalterische Defizite im Wohnumfeld (Parkierungsdruck), hohe bauliche Dichte Alte Stuttgarter Str.

Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 09 Botnang - Franz-Schubert-Straße

