



Nr. 11.1 Zuffenhausen - Südlich Unterländer Straße

Ausschnitt Luftbild mit
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:
Zuffenhausen

Flächengröße:
30,6 ha



Darstellung der stadträumlichen Lage

Das Gebiet wird im Nordwesten von der Straßburger Straße, im Nordosten von der Hohenloher Straße, im Westen und Süden von der Dammlage der B 27 begrenzt. Im Osten verläuft die Grenze entlang der Stimpfacher Straße, der Langenburger Straße und der Gerabronner Straße von Süden nach Norden. Die Neubauten im Bereich der Schrozberger Straße liegen nicht im Gebiet. Hier verläuft die Grenze auf der Ostseite der Ludwigsburger Straße.

Im Norden umfasst das Gebiet die Blockstrukturen südlich der Straßburger Straße und grenzt an das derzeit laufende Sanierungsgebiet Zuffenhausen 8 - Unterländer Straße an. Der Gebietscharakter ist hier durch eine dichte Blockrandbebauung geprägt, auch die Blockinnenräume sind häufig mit Gebäudestrukturen belegt. Neben der Wohnnutzung finden sich im Quartier entlang der Straßburger Straße und punktuell in den südlich angrenzenden Baublöcken Handels- und Dienstleistungsnutzungen, vereinzelt sind im gesamten Quartier zudem gewerbliche Betriebe eingelagert. Am Südrand liegt mit der Robert-Bosch-Schule und der Hohenstein-Schule ein Gemeinbedarfsschwerpunkt.

Östlich der Ludwigsburger Straße wird das Gebiet überwiegend durch Zeilenbauten aus der Nachkriegszeit mit Wohnnutzungen geprägt. Das Wohnquartier im südöstlichen Teil des Gebiets wird stark durch das begrenzende Brückenbauwerk an der Friedrichswahl im Süden bestimmt.

Südlich der Frankenstraße grenzt ein gewerblich genutzter und städtebaulich heterogener Teilbereich an, der durch die Dammlage der B 27 und die Ludwigsburger Straße begrenzt wird. Die Frankenstraße bildet hier eine klare Zäsur in der Funktionszuordnung.

Das Gesamtgebiet wird stark durch die Hauptverkehrsstrassen (Ludwigsburger Straße, Frankenstraße, Burgunder Straße) und die auf einem Damm liegende Trasse der B27 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.



Untergenutzte gewerbliche Flächen südlich der Frankenstraße



Zentrale Mängel und Missstände

- Defizite in der Wohnfunktion innerhalb der Blockstruktur südlich der Straßburger Straße und im Bereich der Zeilenbauten östlich der Ludwigsburger Straße: Bauliche und energetische Modernisierungsrückstände, funktionale Defizite im Wohnungsbestand, fehlende private Freiräume, teils starke bauliche Verdichtung und bauliche Nebenanlagen in den Blockinnenräumen, gestalterische und funktionale Defizite im Wohnumfeld
- Gemengelagen aufgrund teils noch vorhandener gewerblicher Nutzungen in den Blockinnenräumen
- Wegbrechen der Handelsfunktion entlang der Straßburger Straße und innerhalb der Blockstrukturen aufgrund der Konzentration von Handelsnutzungen entlang der Unterländer Straße
- Defizite in der Gestaltung öffentlicher Straßenräume, hoher Parkierungsdruck, Defizite in der Gestaltung öffentlicher Freiräume insbesondere in den Randbereichen zur Burgunderstraße, hohe Siedlungsdichte, geringes Angebot an öffentlichen Freiräumen, fehlende Zugänglichkeit zu umliegenden Erholungsräumen
- Starke stadtstrukturelle Trennwirkung und Belastungen über vorhandenen Hauptverkehrsachsen (Trasse B 27, Bahn, Ludwigsburger Straße). Visuelle Belastungswirkung durch die Dammlage (fehlende visuelle Bezüge) und das Brückenbauwerk an der Friedrichswahl
- Defizite in der Funktion des Gewerbestandortes südlich der Frankenstraße, Unternutzungen, Leerstände, Neuordnungsbedarf zur städtebaulichen und funktionalen Qualifizierung, fehlende städtebauliche Kanten zur Frankenstraße, Ludwigsburger Straße
- Defizite in der Ortseingangssituation des Stadtteils Zuffenhausen entlang der Ludwigsburger Straße



Defizite in den Straßenräumen innerhalb der Blockstrukturen südlich der Straßburger Straße



Gemengelagen und hohe Verdichtung in den Blockinnenräumen



Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundrisse, Energie, Lärm) zur Sicherung und Qualifizierung der innerstädtischen Wohnfunktion
- Verlagerung gewerblicher Nutzungsstrukturen aus den Blockinnenbereichen zur Verbesserung der Wohnfunktion, ggf. auch wohnbauliche Ergänzung
- Gestaltung der öffentlichen Straßenräume, Maßnahmen zur Minderung des Parkierungsdrucks
- Gestaltung und funktionale Neuordnung der öffentlichen Freiflächen entlang der Burgunder Straße, Vorfeld S-Bahnhof und ZOB Zuffenhausen. Erhöhung des Anteils öffentlicher Freiflächen
- Qualifizierung des Gewerbestandortes südlich der Frankenstraße, Erhöhung der Nutzungsintensität, Nutzen der Lagegunst, Neuordnung der städtebaulichen Struktur, Aufbau von Raumkanten zu umliegenden Straßenachsen
- Minderung der Belastungswirkungen ausgehend von den an das Gebiet angrenzenden Hauptverkehrsstrassen
- Stärkung der Bezüge aus dem Quartier südlich der Straßburger Straße zu den östlich angrenzenden Freiräumen jenseits der Ludwigsburger Straße



Wohnquartier südöstlich Ludwigsburger Straße, Prägung durch Brückenbauwerk Friedrichswahl



Defizite in der Wohnfunktion entlang der Ludwigsburger Straße



Defizite in der Freiraumsituation S-Bahnhof und Burgunder Straße

Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 11.1 Zuffenhausen - Südlich Unterländer Straße

