



Nr. 12.1 Feuerbach - Wiener Straße

Ausschnitt Luftbild mit
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:
Feuerbach

Flächengröße:
26,5 ha



Darstellung der stadträumlichen Lage

Das Gebiet wird im Norden durch die Steiermärker Straße, ausgenommen des westlichen Teilbereichs zwischen der Leobener Straße und dem Erich-Hermann-Weg, im Osten durch den Gleiskörper der Stadtbahn und im Süden durch die Stuttgarter Straße begrenzt. Die Straßen wie der Gleiskörper liegen allesamt selbst nicht innerhalb des Gebiets.

Im Südwesten verläuft die Abgrenzung entlang der Leobener Straße in Richtung Norden bis zur Bregenzer Straße, knickt dort nach Westen bis kurz vor die Sankt-Pöltener-Straße ab und verläuft weiter nach Norden entlang der Trennlinie zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung durch die Quartiersblöcke bis zur Steiermärker Straße. Die Leobener Straße selbst liegt im nördlichen Abschnitt zwischen Bregenzer Straße und Steiermärker im Gebiet. Die Gebietsgrenze im Süden verläuft entlang der Stuttgarter Straße in Richtung Osten bis zur Pöchlerner Straße, knickt nach Norden ab und verläuft dann weiter entlang der Kremser Straße. Die Stuttgarter Straße selbst liegt nicht innerhalb des Plangebiets, die Pöchlerner Straße sowie die Kremser Straße sind jedoch Bestandteil des abgegrenzten Gebiets.

Das Gebiet stellt räumlich betrachtet das Bindeglied zwischen dem Bahnhof Feuerbach und der Ortsmitte Feuerbach mit den zentralen Nahversorgungs- und Handelseinrichtungen dar. Das Gebiet wird im Wesentlichen durch gewerbliche Nutzungsstrukturen wie auch durch Büro- und Dienstleistungsangebote geprägt. Darüber hinaus befinden sich entlang der Wiener Straße das Stadtbad und die Louis-Leitz-Schule als öffentliche Einrichtungen im Gebiet, ebenso die Feuerwache 4.

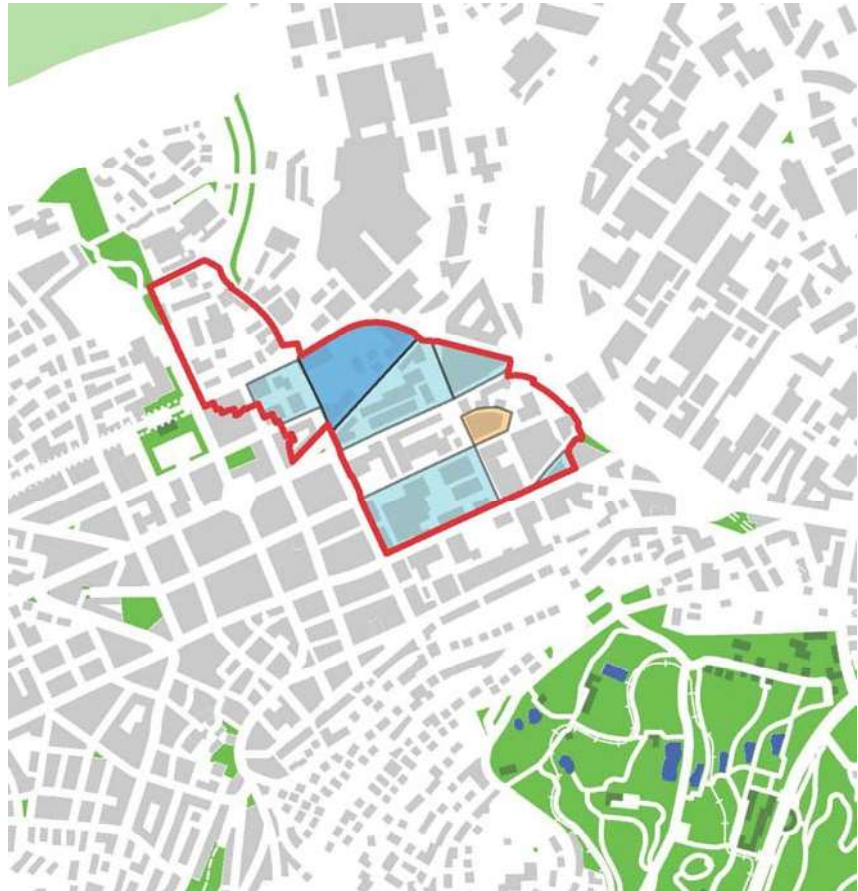
Neben einzelnen im Gebiet verteilten Wohngebäuden konzentriert sich die Wohnnutzung auf den Bereich zwischen der Bludenzer Straße, der Wiener Straße, der Burgenlandstraße und der Dornbirner Straße. Darüber hinaus befinden sich noch einige Wohngebäude an der Steiermärker Straße nördlich wie südlich der Bregenzer Straße.



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.



Gestalterische und funktionale Defizite im öffentlichen Straßenraum, u.a. Dornbirner Str., Kremser Str.



Zentrale Mängel und Misstände

- Grundsätzliche Mängel in der Funktionserfüllung als Gewerbestandort aufgrund von Unternutzung, modernisierungsbedürftiger Bausubstanz und Leerstand zum Teil größerer gewerblicher Flächen (u.a. Schoch-Areal, südlich Steiermärker Straße, Bregenzer Straße, nördlich Steiermärker Straße)
- Nutzungskonflikte und Störwirkungen zwischen Wohnbebauung und gewerblich genutzter Bereiche (Gemengelage u.a. entlang der westlichen Gebietsgrenze im Bereich der Sankt-Pöltener-Straße)
- Fehl- und Unternutzungen gewerblich genutzter Strukturen entlang der Blockränder mit z.T. fehlenden städtebaulichen Raumkanten (u.a. Burgenlandstraße, Ecke Leobener Straße und Wiener Straße, Ecke Leobener Straße, nördlich Steiermärker Straße)
- Unzureichend ausgeprägte städtebauliche Fassung des Straßenraums (Raumkanten) im Bereich Steiermärker Straße, Bregenzer Straße und Leobener Straße
- Hohe Belastungswirkung entlang der Stuttgarter Straße, Bludenzer Straße und Steiermärker Straße (Verlauf B 295) mit Einschränkung der umliegenden Wohnnutzungen und gleichzeitig hoher Trennwirkung
- Fehlende stadträumliche Bezüge der bestehenden Wohnquartiere im Bereich der Bludenzer Straße, Wiener Straße, Burgenlandstraße und Dornbirner Straße, im östlichen Abschnitt der Bregenzer Straße im Anschluss an Steiermärker Straße und Bludenzer Straße sowie im Bereich Stuttgarter Straße, Kremser Straße und Pöchlerner Straße
- Bauliche wie energetische Modernisierungsrückstände sowohl bei Gebäuden mit überwiegender Wohnfunktion als auch bei gewerblich genutzten Gebäuden
- Gestalterische und funktionale Defizite im öffentlichen Straßenraum vor allem im östlichen Teilbereich (u.a. Dornbirner Straße, Kremser Straße, Burgenlandstraße)
- Fehlende Durchgängigkeit der Burgenlandstraße bis zum Bahnhof Feuerbach



Störwirkungen zwischen Wohnbebauung und gewerblich genutzter Bereiche (Gemengelage)



Brache Schoch-Areal mit Störwirkung auf angrenzende Wohnbebauung und fehlender Durchwegung



Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Städtebauliche Neuordnung und Umnutzung des Schoch-Areals als strategisches Bindeglied zwischen der Ortsmitte Feuerbach und dem Feuerbacher Bahnhof (u.a. Wohn- und p im Nordwesten durch Verlagerung gewerblicher Nutzungsstrukturen zur Verbesserung der Wohnfunktion, Qualifizierung der privaten Freiflächenangebote und ggfs. Ergänzung der Wohnbebauung
- Entwicklung von stadträumlich wirksamen Raumkanten im Bereich Steiermärker Straße, Bregenzer Straße und Leobener Straße
- Verbesserung und Aufwertung der Querungssituationen entlang der stark belasteten Hauptverkehrsachsen (B 295) zur besseren Vernetzung der Wohnquartiere und Siedlungsstrukturen
- Verbesserung der funktionalen wie räumlichen Anbindung bisher siedlungsstrukturell isolierter Wohnlagen
- Verlängerung der Burgenlandstraße bis zum Bahnhof Feuerbach
- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundriss, Energie, Lärmschutz) zur Sicherung und Entwicklung der Wohnfunktion
- Aufwertung und Gestaltung der öffentlichen Freiflächen zur Aufwertung des Wohnumfelds (u.a. Dornbirner Straße, Kremser Straße)



Untergenutzte Gewerbeflächen, Modernisierungsbedürftige Bausubstanz und Leerstand



Gewerbliche Nutzung (z.T. Unternutzung / Leerstand) beiderseits der Bregenzer Straße



Isolierte Wohnlagen mit Modernisierungsbedarf und hohe Verkehrsbelastung mit Trennwirkung

Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 12.1 Feuerbach - Wiener Straße

