



Nr. 15 Bad Cannstatt - Gnesener Straße

Ausschnitt Luftbild mit
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:
Bad Cannstatt

Flächengröße:
20,4 ha



Darstellung der stadträumlichen Lage

Das Gebiet beinhaltet vorrangig die gewerblichen Flächen, welche zwischen der wohnbaulichen Siedlungsstruktur entlang der Schmidener Straße und den Freiflächen entlang des Neckars liegen. Innerhalb der gewerblichen Flächen im Baublock nördlich der Schmidener Straße, dem Bahnviadukt, der Hofener Straße und der Gnesener Straße existiert eine kompakte gewerbliche Bebauung. In diese gewerbliche Bebauung sind an der Oppelner Straße und der Gnesener Straße Wohnnutzungen sowie das zur Caritas gehörende Haus Clemens von Galen (Wohnheim für Erwachsene mit geistiger Behinderung) eingelagert.

Östlich der Gnesener Straße und südlich der Hofener Straße definiert eine Mischnutzung aus gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen die Ausgangssituation.

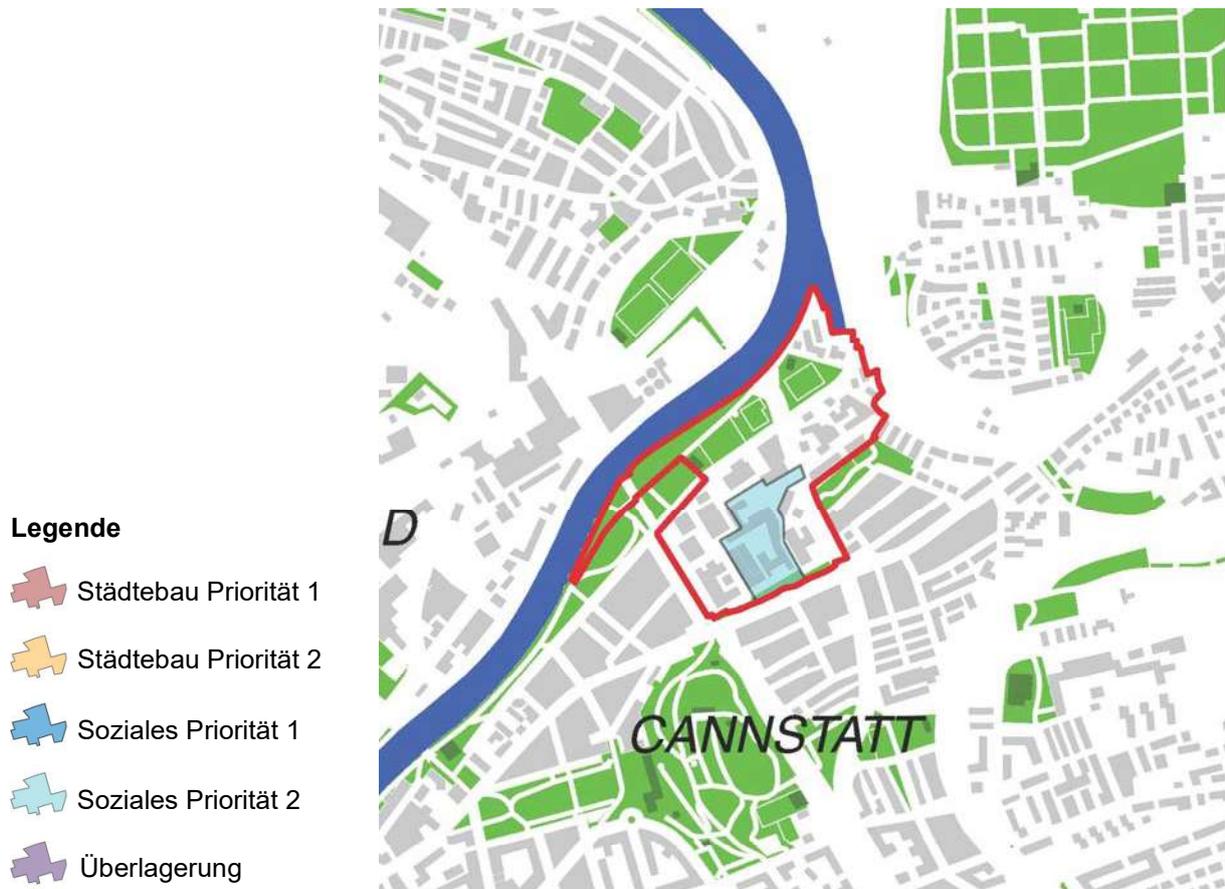
Mit dem Eisenbahnviadukt, der Schmidener Straße, der Gnesener Straße und auch der Hofener Straße bestimmen Hauptverkehrsachsen und größere Knotenpunkte die Grundstruktur des Gebietes.

Ebenfalls im Gebiet enthalten sind die Freiräume entlang des Neckars, welche durch Sportfreianlagen, die Lage des Wasser- und Schifffahrtsamtes und visuell zudem durch das auf der gegenüberliegenden Uferseite liegende Kraftwerk Münster geprägt werden.

Neben seiner stadträumlichen Lage und dem Kontext zum Neckar wird das Gebiet auch durch seine Topografie charakterisiert, welche von der Schmidener Straße aus deutlich zur Neckaraue hin abfällt.



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.



Prägung des Ortsauftakts durch den Knotenpunkt Gnesener Straße/Hofener Straße



Zentrale Mängel und Misstände

- Unternutzungen und Leerstand von gewerblich genutzten Gebäuden und Flächen, städtebaulicher Neuordnungsbedarf zur Erhöhung der Nutzungsintensität und Qualifizierung der gewerblichen Funktion
- Fehlende stadträumliche Bezüge der z.T. hoch verdichteten Wohnlagen im südlichen Umfeld der Schmidener Straße zum zentralen Freiraumelement des Neckars; fehlende funktionale Anbindungsoptionen (Fuß- und Radwegebeziehungen) abseits der hoch belasteten Gnesener Straße
- Äußere Belastungswirkungen entlang der Hauptverkehrsachsen Gnesener Straße, Schmidener Straße und Hofener Straße mit Einschränkung der Wohnfunktion und mit entsprechender Trennwirkung zu angrenzenden Stadtquartieren
- Vorhandene Gemengelagen zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen entlang der Oepelner Straße und östlich der Gnesener Straße
- Bauliche und energetische Modernisierungsrückstände bei Gebäuden mit überwiegender Wohnfunktion, funktionale Defizite im Wohnungsbestand, Defizite im Wohnumfeld, fehlende private Freiräume
- Defizite in der Umfeldsituation des Hauses Clemens von Galen
- Mängel in der Gestaltung der nicht funktional genutzten Freiflächen im Bereich der Neckaraue. Lage des Wasser- und Schifffahrtsamts als bauliche Einrichtung an dem zentralen Gelenkpunkt des Freiraums zwischen offener Neckaraue und dem durch die Weinberge geprägten Teilabschnitt des Neckars in Richtung Hofen



Gemengelagen nördlich der Schmidener Straße



Defizite im Wohnungsbestand westlich und östlich der Gnesener Straße



Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Städtebauliche Neuordnung der z.T. untergenutzten und brach liegenden gewerblichen Flächen, Entzerrung vorhandener Gemengelagen
- Stärkung der Freiraumbezüge und Aufbau einer attraktiven funktionalen Anbindung (Rad- und Fußwegebeziehung) von der Schmidener Straße aus zum Neckar abseits der Hauptverkehrsachse der Gnesener Straße
- Städtebauliche Aufwertung der Stadteingangssituation nach Bad Cannstatt von der Reinhold-Maier-Brücke aus, Ausbildung klarer städtebaulicher Kanten, städtebauliche Akzentuierung des Stadteingangs
- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundriss, Energie, Abschottung Lärm) zur Sicherung und Qualifizierung der Wohnfunktion
- Verbesserung der Querungssituationen entlang der stark belasteten Hauptverkehrsstrassen
- Erhöhung der öffentlichen Freiraumqualitäten entlang des Neckars zum Ausgleich der hohen baulichen Dichte und der fehlenden öffentlichen Freiräume im Osten von Bad Cannstatt und als Baustein in einem übergreifenden Konzept zur Aufwertung des Neckarufers
- Freiraumplanerische Aufwertung und Stärkung der Durchgängigkeit entlang des Uferbereichs des Neckars, städtebauliche Orientierung auf den Neckar



Prägung der Bestandssituation durch das Neckarviadukt



Gewerbliche Unternutzung südlich der Hofener / östlich der Schmidener Straße / Gemengelagen



Freiraum der Neckaraue unterhalb des Neckarviadukts

Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 15 Bad Cannstatt - Gnesener Straße

