

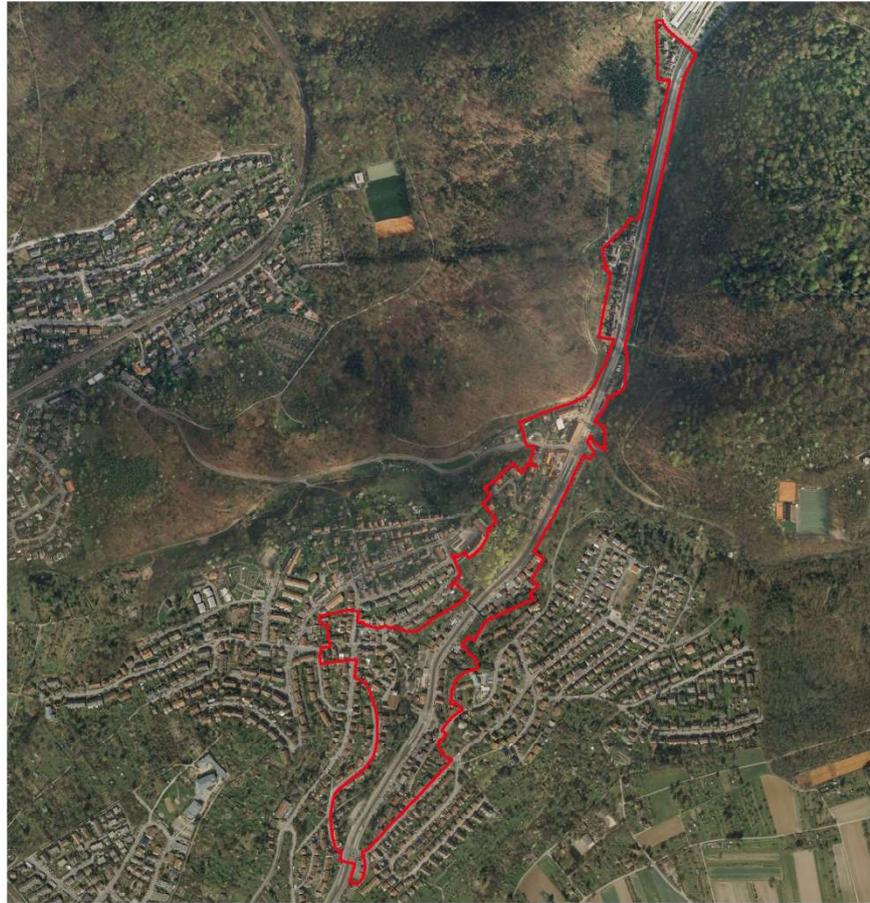


Nr. 01 Kaltental

Ausschnitt Luftbild mit
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:
Süd

Flächengröße:
20,4 ha



Darstellung der stadträumlichen Lage

Das Gebiet erstreckt sich als schmaler Streifen vorrangig in Nord-Südrichtung entlang der Böblinger Straße. Im Norden endet das Gebiet auf Höhe der Stadtbahnhaltestelle Heschlach-Vogelrain. Die Wohnbebauung südlich der Vogelrainstraße liegt innerhalb der Abgrenzung, die Vogelrainstraße selber nicht.

Weiter in Richtung Süden verläuft die Grenze des Gebiets beiderseits der Böblinger Straße und bindet die angrenzenden Wohnquartiere bzw. Einzelgebäude ein. Zwischen der Stadtbahnhaltestelle Waldeck (Höhe Fuchswaldstraße, Im Elsental) und der Stadtbahnhaltestelle Engelboldstraße sind die Gebäude bzw. Flächen in das Gebiet eingebunden, die sich in der Tallage befinden und bis auf wenige Ausnahmen von der Böblinger Straße aus erschlossen werden.

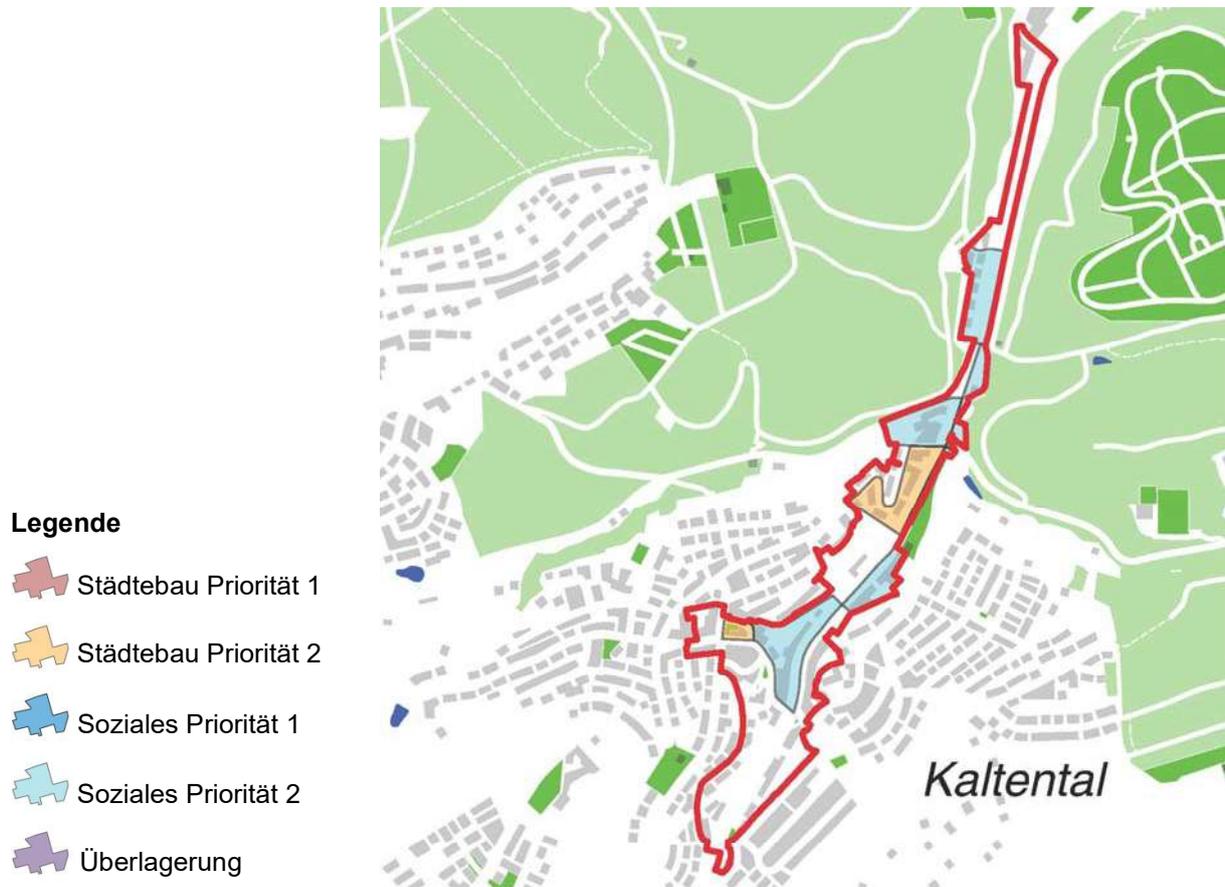
Über die Bebauung in der Tallage hinaus ist die alte Ortslage von Kaltental in die Abgrenzung mit einbezogen. Über die Schwarzwaldstraße verkehrlich angebunden, erstreckt sich die Abgrenzung in Richtung Westen hinauf bis zur Einmündung der Ruhesteinstraße. Im Bereich der alten Ortslage von Kaltental befindet sich der Anna-Scheufele-Platz mittig im Gebiet. Nach Norden reicht die Abgrenzung bis zur Frechstraße, im Süden wird es an der Berneckstraße abgegrenzt.

Im Süden endet die Abgrenzung des SVG-Gebiets im Einmündungsbereich der Engelboldstraße in die Böblinger Straße.

Während das Gebiet im Norden weitgehend durch Wohnbebauung geprägt wird, weist das Gebiet im südlichen Teilbereich beiderseits der Böblinger Straße eine heterogene Struktur mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen auf. In Höhe der Stadtbahnhaltestelle Kaltental finden sich vereinzelte Einzelhandels- und Nahversorgungsangebote.



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.



Dominanz der Verkehrsfunktion mit hoher Stör- und Trennwirkung in der Böblinger Straße



Zentrale Mängel und Missstände

- Nutzungskonflikte und Störwirkungen zwischen Wohnbebauung und gewerblich genutzter Bereiche (Gemengelage)
- Bauliche wie energetische Modernisierungsrückstände bei Gebäuden mit überwiegender Wohnfunktion
- Defizite und funktionale Mängel im Wohnumfeld vor allem im Bereich der Mischstrukturen in der Tallage, z.T. auch hoher Versiegelungsgrad; fehlende Aufenthaltsqualität, insbesondere in den Platz- und Kreuzungsbereichen in Kaltental
- Funktionale wie gestalterische Mängel im öffentlichen Straßenraum (v.a. im Bereich der Böblinger Straße, der Lenzkircher Straße, alte Ortslage Kaltental, hier auch Parkierungsdruck)
- Fehl- und Unternutzungen (z.T. auch Leerstand) von gewerblich genutzten Gebäuden entlang der Böblinger Straße
- Funktionale Mängel hinsichtlich der Handelsfunktionen im Bereich der Stadtbahnhaltestelle Kaltental; bei Zunahme möglicher Funktionsverlust (Trading Down)
- Hohe Belastungswirkung entlang der Böblinger Straße (Pkw- sowie Stadtbahnverkehr) mit Einschränkung der umliegenden Wohnnutzungen
- Stadträumliche Dominanz der Verkehrsfunktion mit hoher Trennwirkung (u.a. Gleiskörper der Stadtbahn)
- Mangelnde und sehr beengte Erschließung der beiden inselartigen Wohnquartiere im nördlichen Abschnitt auf der Westseite der Böblinger Straße (schmale Parallelerschließung zur Stadtbahntrasse)
- Gestalterische Mängel und Defizite im Bereich der Ortseingangssituationen von Kaltental
- Städtebaulich undefinierte Randbereiche beiderseits der Böblinger Straße aufgrund der sehr heterogenen Nutzungsstrukturen; fehlende Raumkanten
- Mängel in der Gestaltung der Fußwegevernetzung entlang der Böblinger Straße und der Verbindungswege aus der Tallage hoch zu den Wohngebieten



Gestalterische Mängel und Defizite im Bereich der Ortseingänge, Fehl- und Unternutzungen



Fehl- und Unternutzungen (z.T. auch Leerstand), Gemengelage und Defizite in der Raumwirkung



Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Städtebauliche Neuordnung und Aufwertung der Ortseingangssituationen von Kaltental
- Aufwertung und Gestaltung von öffentlichen Freiflächen zur Verbesserung des Wohnumfelds; Schaffen von kleineren Platzbereich mit Aufenthaltsfunktion
- Gestaltung und funktionale Anbindung zentraler Fußwegbeziehungen zu den Stadtbahnhaltestellen sowie dem Handels- und Nahversorgungsbereich in der Tallage
- Verbesserung und Aufwertung der Querungssituationen entlang der stark belasteten Hauptverkehrsachse zur besseren Vernetzung der Wohnquartiere und Siedlungsstrukturen beiderseits der Böblinger Straße
- Städtebauliche Neuordnung der z.T. untergenutzten und brach liegenden gewerblichen Flächen, u.a. durch Verlagerung von gewerblichen Nutzungen; Entzerrung vorhandener Gemengelagen
- Förderung und Entwicklung der Handels- bzw. Nahversorgungsfunktionen insbesondere durch Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums im städtebaulichen Umfeld
- Schaffen einer städtebaulichen Kante zur räumlichen Fassung der Böblinger Straße wie zur Abschirmung und Aufwertung der rückwärtigen Bereiche
- Verbesserung der funktionalen Anbindung siedlungsstrukturell isolierter Wohnlagen
- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundriss, Energie, Lärmschutz) zur Sicherung und Entwicklung der Wohnfunktion



Mangelnde und sehr beengte Erschließung isolierter Wohnlagen



Funktionale Mängel hinsichtlich der Handelsfunktion und Defizite in der Gestaltung öffentlicher Raum



Modernisierungsbedarf und funktionale wie gestalterische Mängel im Straßenraum Ortslage Kaltental

Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 01 Kaltental

