



## Nr. 10 Zuffenhausen - Zahn-Nopper-Straße

Ausschnitt Luftbild mit  
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:  
Zuffenhausen

Flächengröße:  
43,5 ha



### Darstellung der stadträumlichen Lage

Das SVG-Gebiet gliedert sich in folgende Teilbereiche:

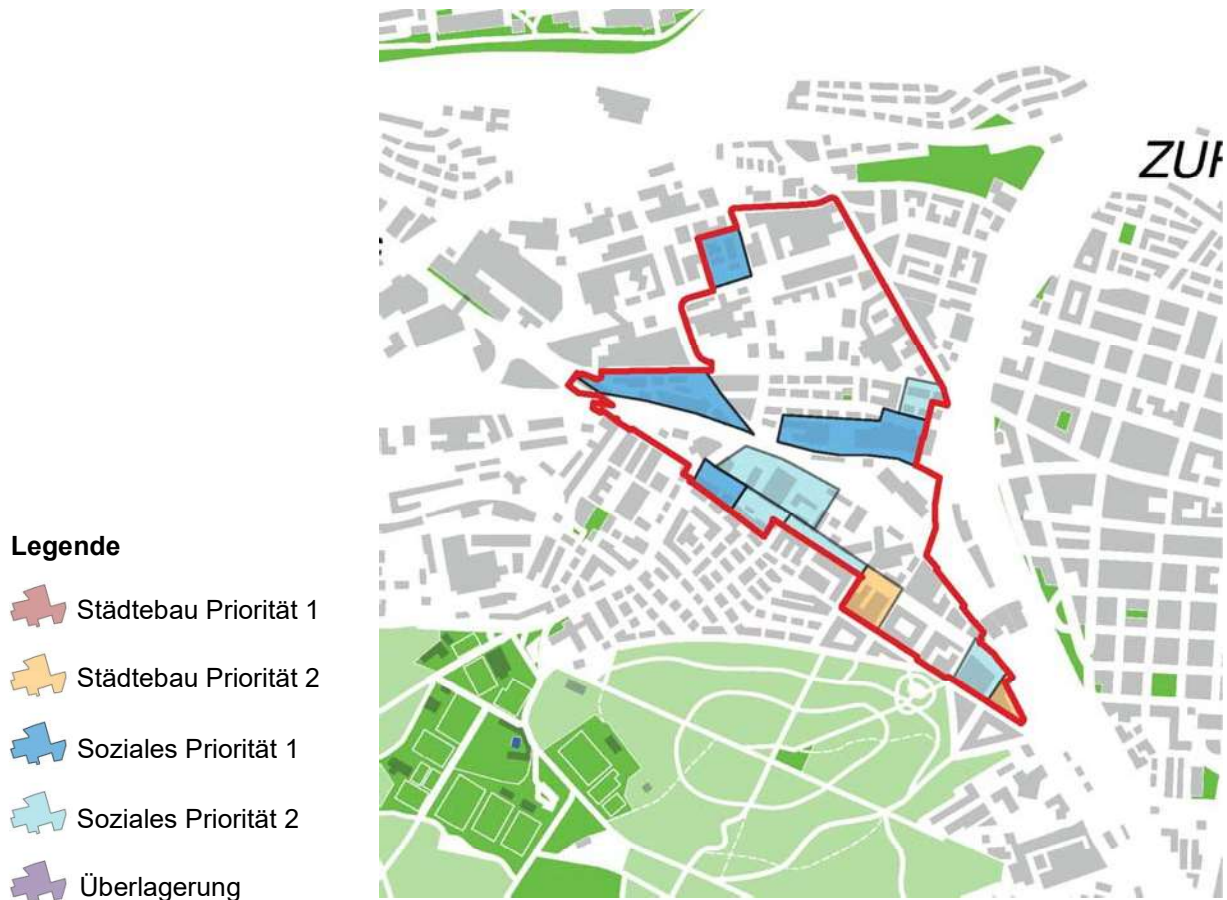
Den Südrand bilden wohnbaulich genutzte Baublöcke, welche wesentlich durch die Schwieberdinger Straße als Hauptverkehrsachse geprägt werden. Hieran grenzen nördlich der Schwieberdinger Straße gewerblich und industriell genutzte Flächen an, welche durch die Bahntrasse in Richtung Korntal zerschnitten werden und eine sehr heterogene städtebauliche Struktur und einen differenzierten Gewerbebesatz aufweisen. Das Spektrum reicht hier von handelsorientierten Nutzungen entlang der Schwieberdinger Straße über handwerkliche bis hin zu industriellen Betriebsstrukturen. Eingelagert sind aber auch extensiv genutzte bis brach liegende Teilbereiche. Darüber hinaus liegt in diesem Teilbereich isoliert zwischen den umliegenden Bahntrassen der S-Bahnhof Zuffenhausen.

An die gewerblichen Flächen grenzt nördlich entlang der Rütlistraße und der Schützenbühlstraße ein Wohnquartier an. Dieses bildet durch die angrenzenden gewerblichen Flächen, die Bahntrasse und Hauptverkehrsachsen eine Insellage in der wohnbaulichen Siedlungsstruktur von Zuffenhausen aus und ist nur über die Brücke an der Marconistraße und den Durchlass an der Unterländerländer Straße an die umliegende Siedlungsstruktur angebunden.

An die Wohnbauflächen grenzt wiederum nördlich der Schützenbühlstraße ein ausgedehntes Gewerbegebiet an, das ebenfalls über eine sehr heterogene städtebauliche Struktur und differenzierte Nutzungsintensitäten verfügt. In das ausgedehnte Gewerbegebiet sind nördlich der Salzwiesenstraße zudem Geschoßwohnungsbauten eingelagert, welche an das Straßenbahndepot der Stuttgarter Verkehrsbetriebe grenzen.



## 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.



Defizite in der Wohnbebauung entlang der Schwieberdinger Straße





## Zentrale Mängel und Misstände

- Unternutzungen und Leerstand von gewerblich genutzten Gebäuden und Flächen, Heterogenität der gewerblichen Bebauung
- Gestalterische und funktionale Defizite in den öffentlichen Straßenräumen innerhalb der gewerblich geprägten Teilflächen, Parkierungsdruck im öffentlichen Raum
- Defizite in den stadträumlichen Bezügen der Wohnbauflächen entlang der Rütlistraße und der Schützenbühlstraße: Fehlen von attraktiven funktionalen Anbindungsoptionen (Fuß- und Radwegebeziehungen) und Zugängen zu angrenzenden Erholungsräumen abseits von hochbelasteten Straßenzügen
- Vorhandene Gemengelagen zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen (insbesondere nördlich der Salzwiesenstraße und nördlich der Zahn-Nopper-Straße)
- Äußere Belastungswirkungen entlang der Hauptverkehrsachsen (Schwieberdinger Straße, Adestraße, Zahn-Nopper-Straße) mit Einschränkung der umliegenden Wohnfunktionen
- Bauliche und energetische Modernisierungsrückstände bei Gebäuden mit überwiegender Wohnfunktion, Defizite im Wohnungsbestand, Defizite im Wohnumfeld, Defizite auf privaten Freiflächen im Bereich der Blockstrukturen entlang der Schwieberdinger Straße
- Defizite in der Zufahrtssituation und im städtebaulichen Umfeld und Defizite in der Gestaltung der öffentlicher Flächen im Umfeld des S-Bahnhofs
- Defizite in der Ortseingangssituation des Stadtteils Zuffenhausen an der Schwieberdinger Straße



Gemengelage nördlich Zahn-Nopper-Straße



Gemengelage im Umfeld der Salzwiesenstraße, Defizite im öffentlichen Raum



## Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Städtebauliche Neuordnung der teils untergenutzten und brach liegenden gewerblichen Flächen wie auch der bereits baulich belegten gewerblichen Flächen mit dem Ziel der Stärkung der gewerblichen Funktion und der Intensivierung des Ausnutzungsgrades des zentral gelegenen Standortes im Kontext der Lagegunst zum S-Bahnhof Zuffenhausen
- Entzerrung vorhandener Gemengelagen, Prüfung einer Ergänzung der Wohnfunktion zur Abmilderung der städtebaulich Gemengelagen zu angrenzenden gewerblichen Flächen
- Stärkung der funktionalen Anbindung (Rad- und Fußwegebeziehungen) des Wohnquartiers entlang der Rütlistraße, Schützenbühlstraße in Richtung der umliegenden Siedlungslagen und in Richtung des S-Bahnhofs Zuffenhausen, Abmilderung der isolierten städtebaulichen Lage über eine Qualifizierung der umliegenden gewerblichen Flächen
- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundriss, Energie, Lärmimmissionen) zur Sicherung und Qualifizierung der Wohnfunktion
- Qualifizierung des Umfelds und der Zufahrtssituation zum S-Bahnhof Zuffenhausen
- Aufbau einer städtebaulichen Kante an der Ortseingangssituation von Norden an der Schwieberdinger Straße



Gemengelagen, gewerblicher Leerstand, Ortseingangssituation Schwieberdinger Straße



Defizite gewerblicher Nutzungsstrukturen an der Schwieberdinger Straße / Zahn-Nopper-Straße





Vorfeld S-Bahn-Haltepunkt Zuffenhausen

### Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 10 Zuffenhausen - Zahn-Nopper-Straße

