

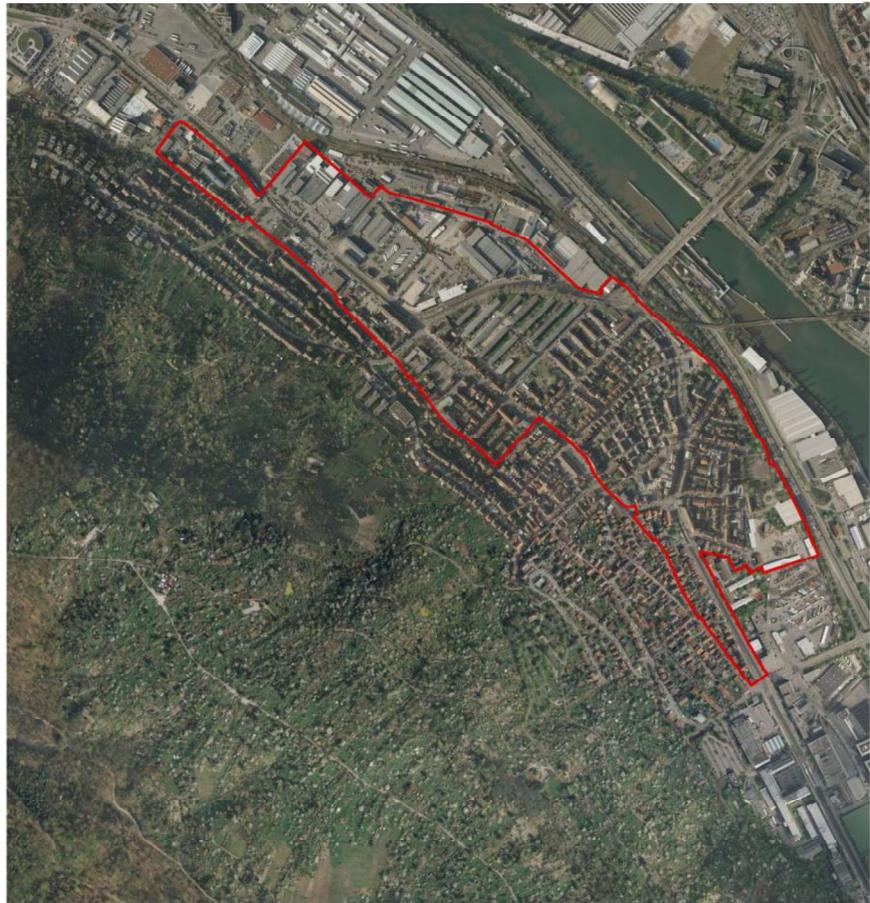


## Nr. 18 Wangen

Ausschnitt Luftbild mit  
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:  
Wangen

Flächengröße:  
46,8 ha



### Darstellung der stadträumlichen Lage

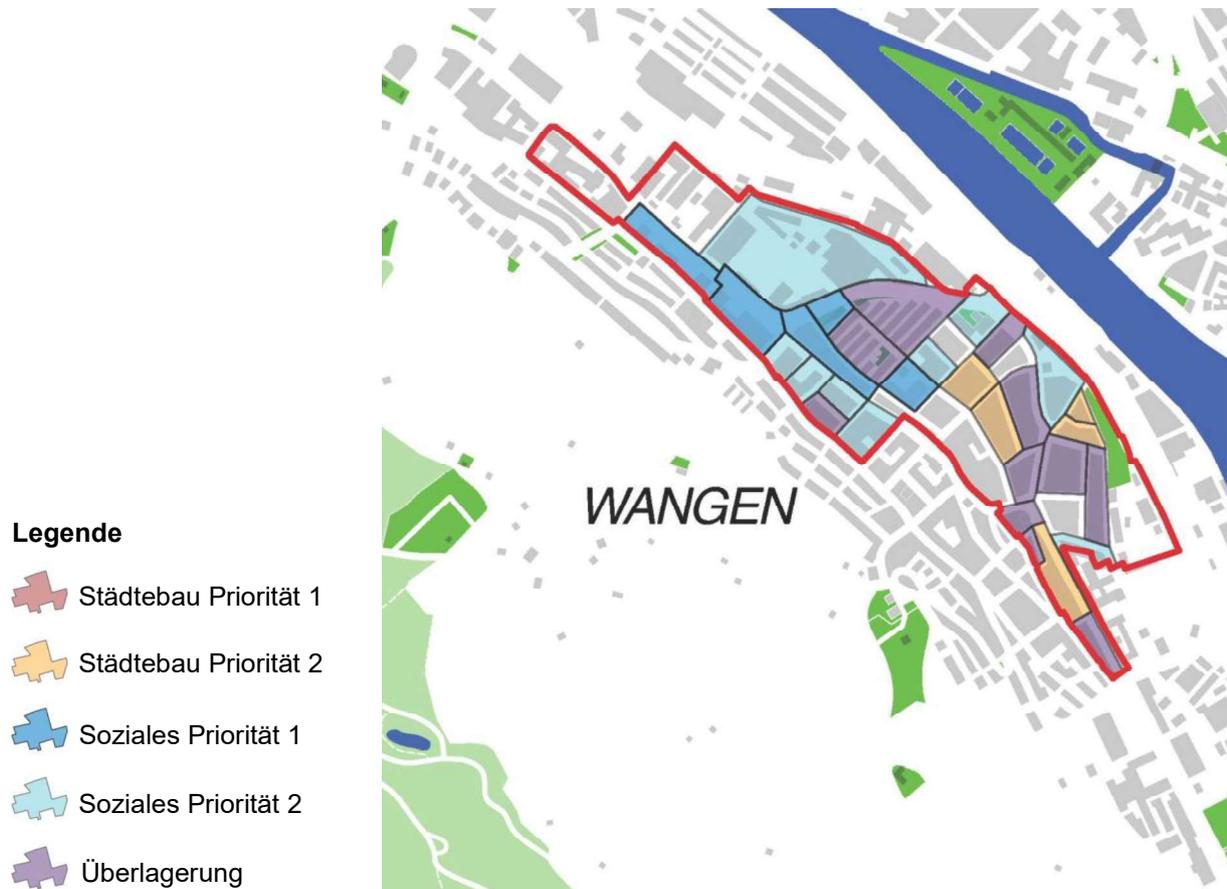
Das Gebiet erstreckt sich im Stadtteil Wangen entlang des Verlaufs der Ulmer Straße, der Inselstraße, der Wasenstraße und der Hedelfinger Straße. In der Summe umfasst es die nördliche und südliche Ortsauftaktsituation von Wangen ebenso wie auch die städtebaulichen Quartiere, welche östlich an den historischen Kern des Stadtteils Wangen angrenzen.

Im Nordwestabschnitt beinhaltet das Gebiet tradierte gewerblich genutzte Teilflächen beidseits der Ulmer Straße, welche eine heterogene Struktur sowohl im städtebaulichen Erscheinungsbild wie auch im Betriebsbesatz (Industrielle und gewerbliche Produktion, Handel, Dienstleistung) aufweisen. Die gewerbliche Prägung wird im Bereich der Inselstraße durch eine vorrangig wohnbauliche Nutzung abgelöst. Die Wohnbebauung ist hier geprägt durch eine heterogene Struktur der Vor- und Nachkriegszeit, welche zum Ortskern vermittelt und in ihrer Dichte zunimmt, zum anderen aber auch durch die denkmalgeschützte Siedlung Inselstraße. Diese wurde 1929/30 aufgesiedelt und gilt als eine beispielhafte Siedlung des städtischen Wohnungsbauprogramms der 20' er Jahre, in der ein Wandel zur Zeilenbauweise vollzogen wurde.

Östlich der Wasenstraße existiert ein Mix aus gewerblichen Standorten, Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnungsbau sowie einem eingelagerten, zur angrenzenden Bundesstraße liegenden Freiraum im Bereich der Flatow-Sporthalle. Dieser Teilbereich ist durch die Wasenstraße von der eigentlichen Ortskernlage von Wangen getrennt und besitzt mit der B10 eine markante Zäsur in Richtung Neckar. Entlang der Hedelfinger Straße schließlich findet sich vorwiegend eine Wohnbebauung der Vorkriegszeit, in die einzelne gewerbliche Nutzungen eingelagert sind.



## 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.



Zäsur der Wasenstraße, Wohnbebauung im Bereich des Ortsauftakts von Wangen



## Zentrale Mängel und Misstände

- Im nördlichen Teilbereich tradierte gewerbliche Flächen mit Leerstand und Unternutzung sowie strukturellen und baulichen Defiziten in der Funktionserfüllung als zentral gelegener gewerblicher Standort
- Gemengelage zwischen gewerblichen Flächen und der an der Ulmer Straße und Nähterstraße liegenden Wohnbebauung sowie entlang der Hedelfinger Straße
- Defizite in der Wohnfunktion: Bauliche und energetische Modernisierungsrückstände, funktionale Defizite im Wohnungsbestand, fehlende private Freiräume aufgrund teils starker baulicher Verdichtung, Defizite im Wohnumfeld
- Hoher Parkierungsdruck innerhalb der Wohnquartiere, Defizite in der Gestaltung der öffentlichen Straßenräume
- Gestalterische Defizite in der Ortseingangssituation an der Inselstraße
- Belastungen durch den Straßenzug der Ulmer-, Insel-, Wasen- und Hedelfinger Straße, räumliche Trennung zum Ortskern von Wangen und den dortigen Versorgungseinrichtungen
- Trennwirkung der B10 mit entsprechenden Belastungen, fehlender Zugang zum Neckar
- Defizite im öffentlichen Raum im Hinblick auf die Gestaltung und Funktion des am Ostrand zur B 10 gelegenen Freiraums, fehlende identitätsstiftende Räume und Freiflächen, mit Aufenthaltsqualität und Kommunikationsfunktion



Defizite in den Wohnbeständen unterschiedlichen Alters



Zäsur der Inselstraße und Siedlung Inselstraße



## 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
- Sicherung der denkmalpflegerischen Bedeutung der vorhandenen Siedlungsstrukturen im Zuge der Modernisierung
- Städtebauliche Neuordnung, städtebauliche und funktionale Aufwertung der Handels- und Gewerbefunktionen im nördlichen Gebietsteil
- Entzerrung von vorhandenen Gemengelagen
- Aufwertung der Ortseingangssituation an der Inselstraße, Minimierung der Trennwirkung der Inselstraße, Wasenstraße
- Stärkung der Freiraumbezüge, Qualifizierung der vorhandenen Freiräume (Umfeld Flatow-Sporthalle)
- Gestaltung wichtiger öffentlicher Räume als Identifikationsorte (Auftakt Ulmer Straße im Ortskern)
- Gestaltung der Straßenräume in der Kernortslage, Maßnahmen zur Minimierung des Parkierungsdrucks
- Entwicklung privater Freiräume durch Rückbau und Entsiegelung



Heterogener gewerblicher Bestand an der Straße Viehwase



Gewerblicher Bestand an der Ulmer Straße



Gemengelagen im Bereich des Gebiets

## Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 18 Wangen

