



Nr. 19 Obertürkheim

Ausschnitt Luftbild mit
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:
Obertürkheim

Flächengröße:
13,1 ha



Darstellung der stadträumlichen Lage

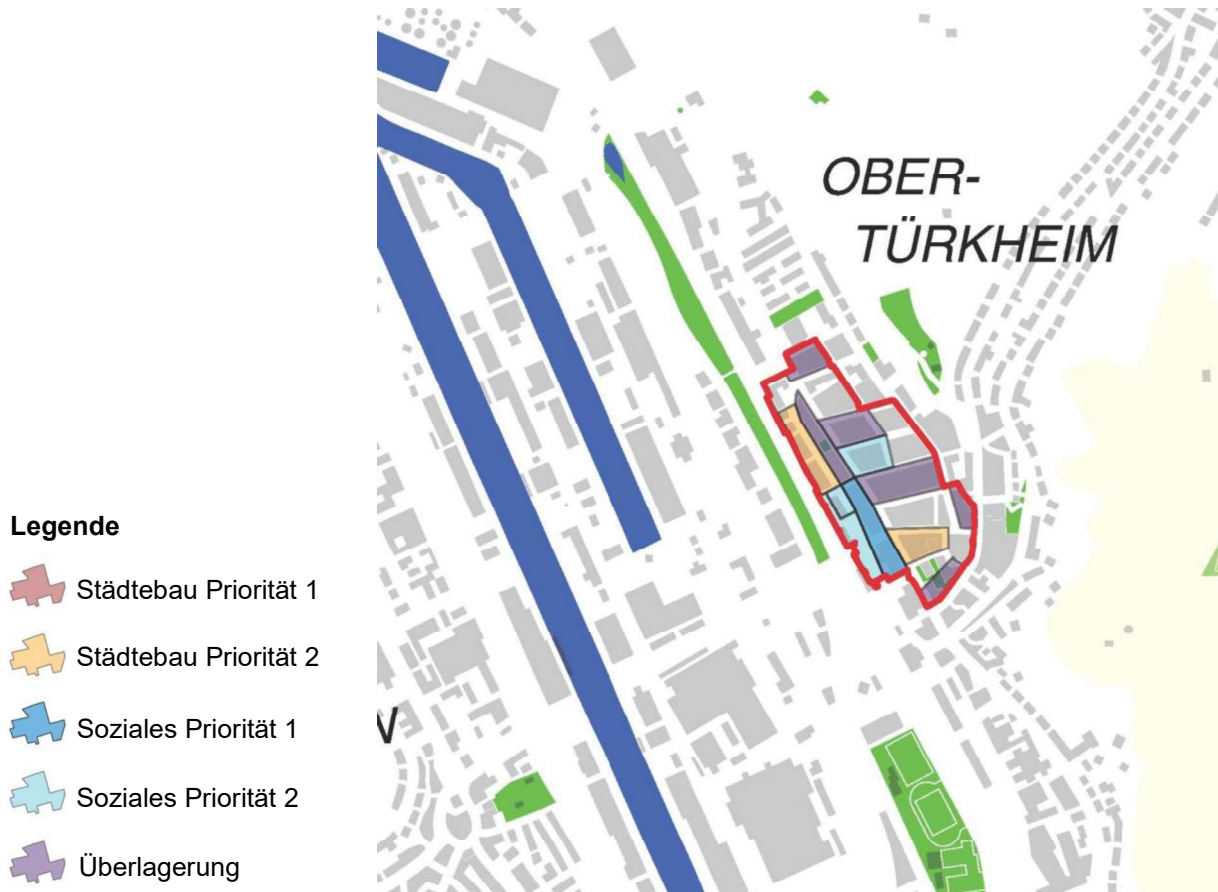
Das Gebiet erstreckt sich im Stadtteil Obertürkheim im Talraum des Neckars linear entlang der Augsburgsburger Straße. Das Gebiet wird im Westen durch den Imweg und die Göppinger Straße, im Norden durch die Straße Im Dinkelacker, im Osten durch den Mirabellenweg und weiter nach Süden durch die Uhlbacher Straße begrenzt. Funktional beinhaltet das Gebiet einerseits mit der Augsburgsburger Straße eine Handelslage, andererseits aber auch in den Seitenstraßen angrenzende Wohnlagen, in die gewerbliche Nutzungen, aber auch Gemeinbedarfsnutzungen integriert sind.

Das Gebiet ist charakterisiert durch blockartige Siedlungsstruktur, die hangaufwärts in eine dörfliche Ortskernlage übergeht. Der Imweg und die Göppinger Straße begrenzen das Gebiet markant und bilden zusammen mit der Augsburgsburger Straße als Hauptachse eine räumlich schmale Wohn- und Geschäftslage aus. Am Südrand der Augsburgsburger Straße grenzt das Gebiet zu dem bereits über Sanierungsmaßnahmen aufgewerteten Ortskern und zum Bahnhofsumfeld an, wo sich die Handelsnutzungen mittlerweile konzentrieren.

Mit dem Brückenkopf der Otto-Hirsch-Brücken bildet das Gebiet auch die Ortseingangssituation des Stadtteils Obertürkheim von Hedelfingen kommend aus. Ähnliches gilt von Untertürkheim her kommend für den Kreuzungsbereich von Augsburgsburger Straße und Imweg. Des Weiteren liegen innerhalb des Gebietes die gewerblichen Flächen zwischen Imweg und der Bahntrasse von Esslingen nach Bad Cannstatt, welche derzeit den Rand der Siedlungsstruktur von Obertürkheim definieren und den Imweg als Hauptverkehrsachse flankieren.



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 Handelsfunktion entlang der Augsburger Straße - Ladenleerstände



Zentrale Mängel und Misstände

- Defizite in der Wohnfunktion: Bauliche und energetische Modernisierungsrückstände, funktionale Defizite im Wohnungsbestand, fehlende private Freiräume aufgrund teils starker baulicher Verdichtung, Defizite im Wohnumfeld
- Defizite in der privaten Freiraumausstattung aufgrund stark verdichteter Blockinnenräume
- Wegbrechen der ehemals vorhandenen Handelsfunktion im Verlauf der Augsburgers Straße
- Äußere Belastungswirkungen durch den Straßenzug des Imwegs und der Göppinger Straße
- Defizite in der Ortseingangssituation von den Otto-Hirsch-Brücken aus am Imweg / Göppinger Straße und am Kreuzungspunkt Imweg / Augsburgers Straße
- Defizite in der Gestaltung der öffentlichen Straßenräume
- Hoher Parkierungsdruck innerhalb der Wohnquartiere und in der Augsburgers Straße



Defizite in den Wohnbeständen und in den öffentlichen Straßenräumen



Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundrisse, Energie, Lärmschutz) zur Sicherung und Qualifizierung der Wohnfunktion
- Förderung der Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen in der Augsburgers Straße über die Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums, sukzessive funktionale Neuordnung der Augsburgers Straße nach vollzogener Konzentration der Handelsnutzungen im räumlichen Kontext zum Bahnstandsstandort
- Entzerrung von noch vorhandenen Gemengelage innerhalb der Wohnquartiere
- Aufwertung der Ortseingangssituationen an den Otto-Hirsch-Brücken und am Kreuzungspunkt Imweg / Augsburgers Straße
- Aufbau einer städtebaulichen Kante entlang des Imwegs und der Göppinger Straße zur Abschirmung der Siedlungslage
- Gestaltung der Straßenräume in der Kernortslage, Maßnahmen zur Minimierung des Parkierungsdrucks
- Entwicklung privater Freiräume durch Ordnungsmaßnahmen innerhalb der Blockstrukturen
- Qualifizierung der gewerblichen Flächen entlang der Bahntrasse, Aufbau einer städtebaulichen Kante als Lärmschutz zur angrenzenden Wohnbebauung



Defizite am Westrand: Gewerbliche Unternutzung, eingeschränkte Wohnfunktion, Immissionsschutz



Defizite in der Ortseingangssituation im Kreuzungsbereich Otto-Hirsch-Brücken/Imweg

Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 19 Obertürkheim

