



Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB
Gebiet Stuttgart 30 -Gablenberg-

Dokumentation

Bearbeitung:



Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Petra Zeese
Dipl.-Ing. Heide Buff (MA)
Dipl.-Ing. Heinz Lermann

FREIE PLANUNGSGRUPPE 7
Büro für Stadtplanung und Architektur
Ludwigstrasse 57 . 70 176 Stuttgart
Tel. 0711/96782-0 . Fax 0711/96782-20
E - Mail: f p 7 @ f p 7 .de www.fp7.de

In Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Stuttgart



INHALTSVERZEICHNIS

Seite:

Ergebnisbericht Kurzfassung – Anlage 1 GRDs 290/2013

1.	Vorbemerkung und Gebietsabgrenzung	05
1.1	Aufgabenstellung und Anlass der vorbereitenden Untersuchungen	05
1.2	Abgrenzung und Größe des Untersuchungsgebiets (Plan 1:4.000)	06
2.	Bestandsaufnahme und Analyse	07
2.1	Städtebauliche Ausgangssituation Lage im Raum/Topografie, Stadthistorische Entwicklung, übergeordnete Planungsziele und Bauleitplanung, Betrachtung der Einzelquartiere,	08
2.2	Eigentumsverhältnisse (Plan 1:4.000)	15
2.3	Alters- und Sozialstruktur, Bevölkerungsverteilung	17
2.4	Gebäudealter und Gebäudezustand (2 Pläne 1:4.000)	20
2.5	Gebäudenutzung (2 Pläne 1:4.000)	23
2.6	Verkehrsraum und Erschließung (Plan 1:4.000)	25
2.7	Stadtgestalt und Freiraum (3 Pläne 1:4.000) Gestaltwert der Gebäude, Zustand und Qualität der Freiräume, Stadtgestalt öffentlicher und privater Räume	29
3.	Beteiligung der Sanierungsbetroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger	35
3.1	Ergebnisse der Befragung von Eigentümern	36
3.2	Ergebnisse der Befragung von Haushalten	40
3.3	Ergebnisse der Befragung von Betrieben	43
3.4	Befragung von Schlüsselpersonen	46
3.5	Bürgerbeteiligung / Begleitgruppe	48
3.6	Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	49
4.	Zusammenfassung der Mängel und Defizite (Plan 1:4.000)	54
4.1	Erläuterung zu Mängeln in einzelnen Teilbereichen	54
4.2	Erläuterung zu allgemeinen Mängeln im Untersuchungsgebiet	59
4.3	Fazit der Analyse der Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet	60
5.	Sanierungsziele und Maßnahmen	61
5.1	Übergeordnete Sanierungsziele	61
5.2	Sanierungsschwerpunkte	61
5.3	Städtebauliches Rahmenkonzept (Plan 1:4.000)	62
5.4	Neuordnungsmaßnahmen (Plan 1:4.000)	62
6.	Empfehlungen zur Durchführung der Sanierung	74
6.1	Empfehlungen zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets (Plan 1:4.000)	74
6.2	Sozialplanung	75
6.3	Empfehlungen zum Sanierungsverfahren	75
6.4	Kosten- und Finanzierungsübersicht	75
	Quellennachweis	76
	Fotos / Grafiken: eigene Bearbeitung, Darstellung FP7	
	Anlage: Kostenübersicht (ausführliche Fassung)	





1. Vorbemerkung und Gebietsabgrenzung

1.1 Aufgabenstellung und Anlass der vorbereitenden Untersuchungen

Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets ist die Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB. Der Gemeinderat der Stadt Stuttgart hat am 22.05.2012 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das im Lageplan abgegrenzte Gebiet Stuttgart 30 -Gablenberg- beschlossen. Mit der Durchführung hat die Landeshauptstadt Stuttgart das Büro für Stadtplanung und Architektur FREIE PLANUNGSGRUPPE 7 Ende August 2012 beauftragt.

Anlass der vorbereitenden Untersuchungen ist u.a. die starke Verkehrsbelastung entlang der Hauptverkehrsstraßen und in der Gablenberger Kernlage. Dies führt zu einer starken Fluktuation bei den Bewohnern und in Teilbereichen zu einer Vernachlässigung der Bausubstanz. Besonders betroffen ist die Gablenberger Hauptstraße mit überwiegend kleinteiligen Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbestrukturen, die zudem einem generellen strukturellen Wandel unterliegen. Es ist daher zu prüfen, mit welchen Maßnahmen die Qualität im Gebiet langfristig gesichert und verbessert werden kann.

Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist die Erlangung von Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit und den Umfang der Sanierung, über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie über die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung. Es soll festgestellt werden, ob durch die Stadtsanierung städtebauliche Mängel und Missstände behoben werden können. Im Rahmen des Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeptes sollen mögliche Maßnahmen zur Aufwertung des Gebiets dargestellt werden.



Entree Gablenberg mit Blick nach Süden



1.2 Abgrenzung und Größe des Untersuchungsgebiets

(Plan M 1 : 4.000)

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Wagenburgstraße als stark belastete Haupteerschließungsstraße mit den angrenzenden historischen Wohnsiedlungen (z.B. Wagenburgsiedlung), die historische Ortslage von Gablenberg als ehemaliges Straßendorf mit der prägenden Gablenberger Hauptstraße und die überwiegend in der Gründerzeit entstandenen Wohnquartiere östlich der Aspergstraße bis zur Bergstraße. Nördlich der Wagenburgstraße sind beidseitig der Ostendstraße bis zur Schönbühlstraße historische Gewerbestandorte (z.B. das Küblerareal als ehemalige Textilfabrik) und Arbeiterwohnsiedlungen aus dem frühen 20. Jhd. enthalten.

Die Gesamtfläche des Untersuchungsgebiets beträgt ca. 52,8 ha und umfasst folgende Baublöcke komplett:

- 142119 bis 142121 (3 Baublöcke)
- 145220, 145222, 145223, 145225, 145226 (5 Baublöcke)
- 146319 (1 Baublock)
- 147203 bis 147222 (20 Baublöcke)
- 147227 bis 147233 (7 Baublöcke)
- 147313 (1 Baublock)

Folgende Baublöcke sind nur teilweise im Untersuchungsgebiet enthalten:

- 145214 bis 145216, 145221, 147226, 147234 (gesamt 6 Baublöcke)

Im Untersuchungsgebiet wurden bisher keine Maßnahmen der Stadtsanierung vorbereitet oder durchgeführt.



2. Bestandsaufnahme und Analyse

Die Bestandsaufnahmen im Untersuchungsgebiet wurden im 3. und 4. Quartal 2012, in Form einer umfassenden Begehung aller Grundstücke und Gebäude, durchgeführt. Ergänzt wurde diese Erhebung durch eine umfassende schriftliche Befragung der Eigentümer, Haushalte und Betriebe, Schlüsselpersonengespräche und einzelne Eigentümer- und Nutzergespräche. Zudem wurde eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung mit einer Auftaktveranstaltung zur Themensammlung und der Einrichtung einer Begleitgruppe zur Differenzierung der Problempunkte und Maßnahmenansätze durchgeführt.

Die Bestandsbewertung und -analyse stützt sich auf Daten der Stadt, des Statistischen Landesamtes, mehrfache Außenbegehung des Gebietes i.V. mit einer Fotodokumentation, Erörterungen mit der Stadtverwaltung, Befragung von Schlüsselpersonen und die Sichtung und Auswertung vorhandener Unterlagen.

Bei der Begehung und der Auswertung wurden folgende Faktoren erfasst:

- Städtebauliche Grundstruktur, Typologie des Gebietes
- Eigentumsverhältnisse
- Alters- und Sozialstruktur, Bevölkerungsverteilung
- Gebäudealter und Gebäudezustand
- Gebäudenutzungen
- Verkehrsraum und Erschließung
- Stadtbild und Freiraum
- Gestaltwert der Gebäude und Denkmalschutz
- Freiraumstruktur, Zustand und Qualität der Freiräume



Gablenberger Hauptstraße: funktionale und gestalterische Mängel



Schlößlestraße: Parkierungsdruck



Klingenstraße: mangelnde Wohnumfeldqualität

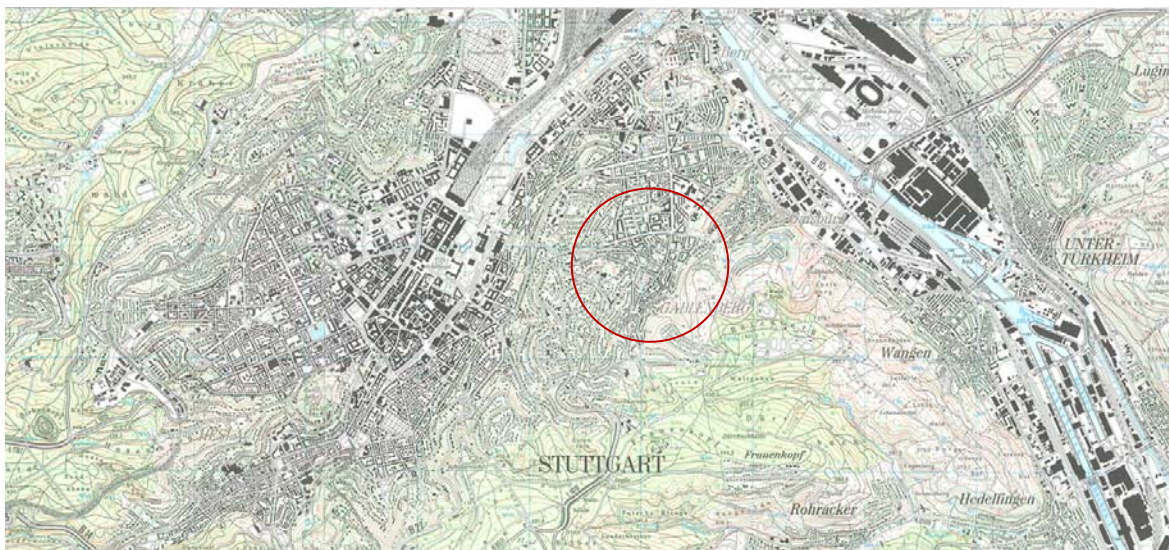


2.1 Städtebauliche Ausgangssituation

Lage im Raum, Topografie

Der Stadtteil Gablenberg mit seiner ausgeprägten Tallage wird durch die Höhenrücken Gänsheide und Ameisenberg räumlich vom langgestreckten Talgrund der Stuttgarter City und der fjordartigen Grünachse zum Neckar getrennt.

Der Stadtteil Gablenberg hat sich aus einem selbständigen „Wengerterdorf“ im engen Klingenbach-talgrund zu einem dicht bebauten Stadtteil mit sehr unterschiedlichen Bebauungsstrukturen ent-wickelt. Deutlich spürbar ist die eigenständige, aber auch „hinter dem Berg“-Lage im Paralleltal zum Nesenbachtal der Stuttgarter City.

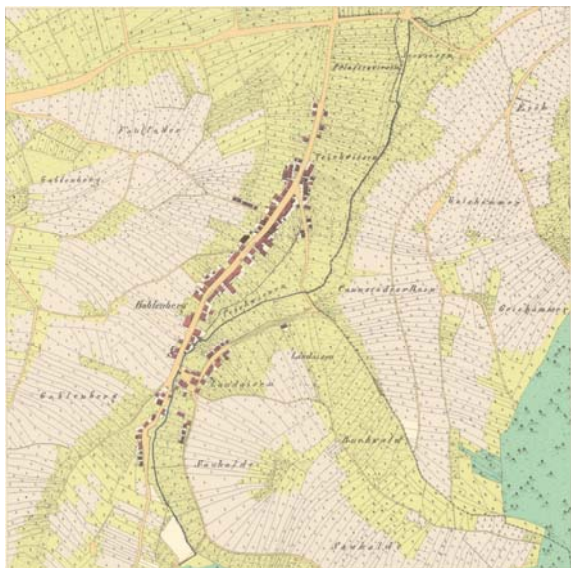


Ausschnitt Topografischer Karte, ohne Maßstab

Stadthistorische Entwicklung

Bauhistorische Entwicklung des Stadtteils

Während die Stadt Stuttgart sich von der befestigten Stadt des Mittelalters bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts zur stattlichen Residenzstadt im breiten Nesenbachgrund bis zum Neckar ent-wickelt hatte, war der Weiler Gablenberg - wie viele Dörfer um Stuttgart - durch seine abseitige topo- grafische Lage von der städtebaulichen Entwicklung noch unberührt.



Ausschnitt Katasterplan Gablenberg 1825 -



1856 (ohne Maßstab)



In den 1830 - 1930-iger Jahren wurden in Stuttgart im Zuge der Industrialisierung vielfältige Stadterweiterungen über die Topografie hinweg durchgeführt. Diese Entwicklung erreichte das schmale und arme Wengertendorf Gablenberg im Klingenbachtal nachhaltig erst am Ende des 19. Jahrhunderts.

Projektierte Straßenlinien, ausgehend von den streng geometrisch angelegten Straßen und Plätzen im Osten, bestimmten nach der Eingemeindung Gaisburgs die Entwicklung Gablenbergs. Dieser Rasterplanung folgend entstanden zur Zeit der Industrialisierung im nördlich gelegenen Ostheim Wohnkolonien für Arbeiter im einheitlichen Baustil, die Baudichte war mit 2 Geschossen angenehm niedrig. Aufgrund des großen Wohnungsbedarfs wurden die Bauquartiere jedoch dichter und mündeten teilweise im urbanen Gründerzeitstil mit großstädtischem Charakter. Diese Baustrukturen sind an der Wagenburgstraße und der westlichen hangseitigen Situation oberhalb der Gablenberger Hauptstraße abzulesen (ca. 1899 - 1910).



Stadtentwicklung Ostheim, Gaisburg und Gablenberg 1930 (ohne Maßstab)

Neue Strömungen unterschiedlicher Bauweisen in der Stuttgarter Stadtentwicklung folgten; die geometrische Reißbrettplanung über die Topografie hinweg (Diagonalstraßen, Sternplätze) wurde verlassen. Die Bebauungen an den Hängen folgten nun einer sorgfältig an die Topografie angepassten Straßenführung. Damit entstanden windungsreiche Straßenzüge mit offener (Bauwisch) oder geschlossener Bebauung mit starker räumlicher Wirkung. In Gablenberg sind dies z.B. die Straßenzüge Schwarzenbergstraße, die leicht gebogene Libanonstraße und die Schlößlestraße mit besonderer, malerischer Wirkung. Ein prägnantes städtebauliches Merkmal im gesamten Stuttgarter Osten ist die Gestaltung übergeordneter Hauptachsen mit mittigen, doppelten Baumreihen im Gefüge der kleineren Raumfiguren Ostheims und der gewundenen Hangstraßen (Wagenburgstraße, Ostendstraße).



Zwischen den beiden Weltkriegen wurde in der kurzen wirtschaftlichen Blütezeit (vor der Wirtschaftsdepression der 30-iger Jahre) der Wohnungsbau von der Stadt Stuttgart forciert und von gemeinnützigen Baugenossenschaften unterstützt. Es entstanden geschlossene Siedlungen, z.T. in Zeilenbauweise, 2-4-geschossig mit großen halböffentlichen Höfen (Siedlung an der nördlichen Klingenstraße, die Wagenburgsiedlung in offener Zeilenbauweise vom Architekten Wetzel). Die Blockrandbebauungen wurden aufgegeben, Belichtung und Belüftung waren wichtige Planungsfaktoren.

In der extrem politisch geprägten Vorkriegszeit entstand 1935 der heutige Schmalzmarkt mit seiner einseitig geschlossenen Bebauung. Zahlreiche Schutzstollen wurden in die Berghänge getrieben und der Wagenburgtunnel als Schutzraum und als Verkehrsachse nach Stuttgart Ost gebaut.

Die Kriegszerstörungen nach den Luftangriffen im 2. Weltkrieg sind im nachfolgenden Ausschnitt des Zerstörungsplans der Stadt Stuttgart dokumentiert.

Schwere Beschädigungen sind:

- im nördlichen Abschnitt des Untersuchungsgebiets
 - östlich der Ostendstraße (Arbeitersiedlung Klingenstraße) und
 - östlich der Gablenberger Hauptstraße
- im südlichen Abschnitt westlich der Gablenberger Hauptstraße um den Schmalzmarkt
- sowie im Dreieck Wagenburg-, Schwarenberg- und Libanonstraße zu verzeichnen.

Der mittlere Untersuchungsbereich im Umgriff der Kirche und des Friedhofs ist weitgehend von Zerstörungen verschont geblieben. Hier sind die meisten ältesten Gebäude Gablenbergs zu finden.



Ausschnitt Zerstörungsplan der Stadt Stuttgart, ohne Maßstab

In den Nachkriegsjahren (1945 bis heute) gab es aus räumlich-topografischen Gründen keine Ortserweiterungsmöglichkeiten; es erfolgten partielle Wiederaufbauten oder einzelne Neubebauungen auf Bestandsflächen (z.B. Ostseite Gablenberger Hauptstraße Nr.21 bis 29).



Mit dem Ausbau des Weilers Gablenberg zum „Vorort“ der Stadt Stuttgart (1892) verbesserte sich zu Beginn des 20. Jahrhunderts die städtebauliche Versorgungsinfrastruktur (Wasser, Gas, öffentliche Straßenbeleuchtung etc.). Diese Entwicklung wurde durch die Straßenbahnlinie zwischen Ostendstraße und oberer Wagenburgstraße mit der Vollkurve an der alten Schule (Ausbau ab 1905) gestärkt.

Gablenberg gehört heute zum Stadtbezirk Stuttgart-Ost (mit Berg, Gaisburg und Ostheim) und ist durch die Stadtachsen Wagenburgstraße/Talstraße und Gablenberger Hauptstraße geprägt. Durch die starke Verkehrsbelastung und geringe Aufenthaltsqualität ist ein 'downtrading'-effekt festzustellen.

Ausblick Stadtbaugeschichte - Zukunft

Die Ortsbaugeschichte Gablenbergs ist integrativ mit der Entwicklung der Stadt Stuttgart verbunden. Das ehemalige Wengerterdorf ist bis auf einige Einzelspuren und Straßenführungen aufgegangen. Gablenberg konnte keine eigene Identität stiftende Ortsstruktur gewinnen, sondern wurde von den verschiedenen Baupochen der Stuttgarter Expansion um- und überlagert. Diese unterschiedlichen Areale und Baustrukturen sind heute für Gablenberg prägend und auch wertbildend. Die zukünftige Entwicklung Gablenbergs hat die wichtige Aufgabe, die baugeschichtliche Substanz und das Raumgefüge in den z.T. wertvollen und unterschiedlichen Stadtarealen zu sichern. Diese Einzelbereiche sind meist topografisch und durch beengte Erschließungen geprägt, an den Übergängen und in Einzelpassagen werden bauliche, funktionale und gestalterische Brüche deutlich.

Die voranstehend beschriebene notwendige Sicherung und Pflege der Gablenberger Stadtareale und die Neugestaltung der inneren städtebaulichen Bruch- und Schwachstellen mit zeitgemäßen und sensiblen stadtstrukturellen Ergänzungen sind ein wichtiges Stabilisierungsziel für Gablenberg. Solche Maßnahmen umfassen sowohl bauliche Anlagen als auch neue Freiräume. Diese integrativen lokalen Erneuerungsmaßnahmen mit guten Wohnungs-, Versorgungs- und besonderen Freiraumangeboten können dazu beitragen, dem baulich und in seiner Einwohnerschaft heterogenen Stadtteil eine gesamtheitliche Identität und Zukunftsfähigkeit zu geben.

Übergeordnete Planungsziele und Bauleitplanung



Im Flächennutzungsplan 2010, der dem Leitbild „kompakt, urban, grün“ folgt, ist das Untersuchungsgebiet überwiegend als Wohnbaufläche im Bestand und entlang der Gablenberger Hauptstraße zwischen Schmalmarkt und Pflasteräckerstraße als gemischte Baufläche dargestellt.

Markant sind die dargestellten Grünkorridore entlang der Klingenstraße, der Ostend- und der Wagenburgstraße, die zur Grünvernetzung der Siedlungsbereiche und als Frischluftschneisen dienen.

Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart
(ohne Maßstab)



In der Einzelhandelsstudie (Dr. Acocella, Stand: 2008) ist die Gablenberger Hauptstraße zwischen Schmalzmarkt und Pflasteräckerstraße als D-Zentrum (Haupteinkaufsbereich zur Sicherung der Nahversorgung) mit einem Ergänzungsbereich bis zur Wagenburgstraße dargestellt.

Große Flächen des Untersuchungsgebiets liegen im Baustaffelplan aus dem Jahr 1935. Qualifizierte Bebauungspläne innerhalb des Untersuchungsgebiets liegen für folgende Bereiche vor:

1984/15	Gablenberger Hauptstraße / Wunnensteinstraße / Gablenberg
1971/57	Gablenberger Hauptstraße / Klingenstraße / Gablenberg
1986/15	Libanon- / Schwarzenbergstraße Ost
1983/13	Berg- / Klingenstraße / Gablenberg
1973/36	Gablenberger Hauptstraße / Schlösslestraße / Gablenberg
1969/56	Neue Straße / Anna-Bloß-Weg / Ginsterstaffel Gablenberg

Derzeit befindet sich ein Bebauungsplanentwurf zu Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Ost in Bearbeitung.

*Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planerischen Zielsetzungen der Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart, die das Gutachterbüro Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung in den Jahren 2011 und 2012 erstellt hat, umzusetzen und planungsrechtlich zu sichern. Gemäß dem Ergebnis der Konzeption ist vorgesehen, Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros in allen Baugebieten auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten zu definieren.

Im Plangebiet zum Bebauungsplan für den Stadtbezirk Stuttgart-Ost befinden sich drei D-Zentren und drei E-Zentren, hingegen keine A-, B- und C-Zentren. Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros werden daher im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats (UTA) hat am 22.05.2012 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 265.2)“ gefasst (GRDrs 210/2012), um die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten – insbesondere von Spielhallen und Wettbüros – entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt differenzierter als bisher für den gesamten Stadtbezirk regeln zu können.

Ziel der Aufstellung ist es, die heute vorhandene Nutzungsverteilung, die im Wesentlichen den städtebaulichen Zielen entspricht, zu sichern und damit die Gebiete in ihrer Eigenart zu stabilisieren. Hierfür ist es erforderlich, städtebaulich unerwünschte Nutzungen wie Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes, insbesondere Spielhallen und Wettbüros vollständig auszuschließen. Wettbüros sowie Bordelle oder bordellartige Betriebe, die nach der Rechtsprechung als Gewerbebetriebe einzustufen sind, sind ebenso vollständig auszuschließen.

*Quelle: Boris Trippensee, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanung, Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 61-4.2, per E-Mail vom 18.04.2013



Betrachtung und Analyse der Einzelquartiere (Fotos FP7)

▪ Talachse Gablenberger Hauptstraße



Die Gablenberger Hauptstraße ist aufgrund der historischen Entwicklung die Versorgungsachse des Stadtteils. Durch die große Längenausdehnung (800m), die Verkehrsbelastung, schmale Gehwege, geringe Grundstückstiefen und lückenhafte Erdgeschossnutzungen (auch aktuelle Leerstände) ist die Stadtteilversorgung deutlich beeinträchtigt.

Die Neubebauung in der mittleren Gablenberger Hauptstraße mit dem Discounter (Fa. Aldi) hat aufgrund der stadträumlichen Zuordnung zu einer Stabilisierung der Einzel-

handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfeld geführt.

Eine weitere Stabilisierung könnte eine Folge von Platzaufweitungen an der Westseite bewirken („Drachenplan“), die Impulse für Nutzungen mit notwendiger Aufenthaltsqualität geben.

▪ Wagenburgstraße



Mit dem Bau des Wagenburgtunnels (Bauzeit 1941-42) wurde die räumlich anspruchsvolle Wohnallee mit der baumbestandenen Mittelachse Teilabschnitt der stark belasteten Verkehrsachse Hauptbahnhof-Talstraße-Neckarraum. Trotz zum Teil hochwertiger Baustruktur ist die Wohn-/Aufenthaltsqualität verloren gegangen. Dazu trägt auch die Verschattung durch die in Teilbereichen ungepflegt wirkende Baumallee bei.

Mit einer Teilumgestaltung in Verbindung mit Verkehrsberuhigungsmaßnahmen kann

die Aufenthaltsqualität und die Wohnadresse dieser repräsentativen Straße verbessert werden. Mit einer attraktiven Fußgängerverbindung zum oberen Wagenburgplatz und den neu zu gestaltenden Wagenburgterrassen kann die städtebauliche Zäsur zwischen „oben“ und „unten“ gemindert werden.

▪ Bereich Klingenstraße, Bergstraße



Die Straßen sind dicht bebaute Wohnstraßen mit erheblichen Parkierungsproblemen. Die schmalen Quartiersinnenbereiche sind z.T. dicht bebaut und meist ohne Freiraumqualität. Die östliche bergseitige Bebauung steht direkt am steilen Hangfuß mit erschwerter Freiraumnutzung und Verschattung.

Im Gebiet könnten zwei Anwohnerparkierungsanlagen eine verkehrliche Entlastung bewirken. Die Klingenstraße kann als durchgehende sichere Fahrradwegeachse gestaltet werden.



- **Besondere Wohnsiedlungen**



Die Wagenburgsiedlung am östlichen Tunnelportal besteht aus einer offenen Zeilenbebauung in Hanglage mit Aussicht (Bauzeit 1927-28 im Zuge der Wagenburgstraße).

Die Zeilensiedlungen beidseitig der nördlichen Klingenstraße (Bauzeit ca. 1930) stehen in der Folgetradition der stringent geplanten Arbeitersiedlungen Ostheims. Dem nach außen geschlossenen Wohnquartier liegt ebenfalls die damals neuzeitliche Zeilenstruktur mit schmalen

halböffentlichen Räumen zugrunde. Vor einer Modernisierung des Bestandes sollte hier eine städtebauliche Aufwertung durch bauliche Veränderungen überprüft werden.

Die Wagenburgsiedlung (vermutete Stahlskelettbauweise) genießt eine prägnante Aussichtslage und kann zu einem attraktiven Wohnstandort modernisiert werden.

- **Baublöcke an der südwestlichen Ostendstraße**



Die kompakten und stabilen ehemaligen urbanen Fabrikstrukturen sind Basis einer positiven Gewerbe- und Dienstleistungsentwicklung.

Das Quartier Küblerareal bietet die Chance einer funktionalen und gestalterischen Verbesserung zum Erhalt und zur Stabilisierung der innovativen Nutzungen (verbesserte Nutzflächen, Parkierung, Freibereiche).

- **Bereiche mit Hangbebauungen an der Schwarenberg-, Wunnenstein-, Pflasteräcker-, Libanon-, Bussenstraße**



Die Straßen und ihre Bebauung sind in der neuen Stuttgarter Bautradition ab 1890 als sorgfältig topographisch geführte windungsreiche Straßen mit teilweise raumprägender Bebauung gestaltet. Hier bestehen zum Teil deutliche Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch die Verkehrsbelastung, die Quartiersinnenbereiche sind jedoch meist freigehalten und begrünt.



2.2 Eigentumsverhältnisse

(Plan M 1 : 4.000)

Bei Überlegungen zu städtebaulichen Neuordnungen spielen die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke eine wesentliche Rolle.

Die Eigentumsverhältnisse wurden folgenden Kategorien zugeordnet und im Plan Nr.2 dargestellt:

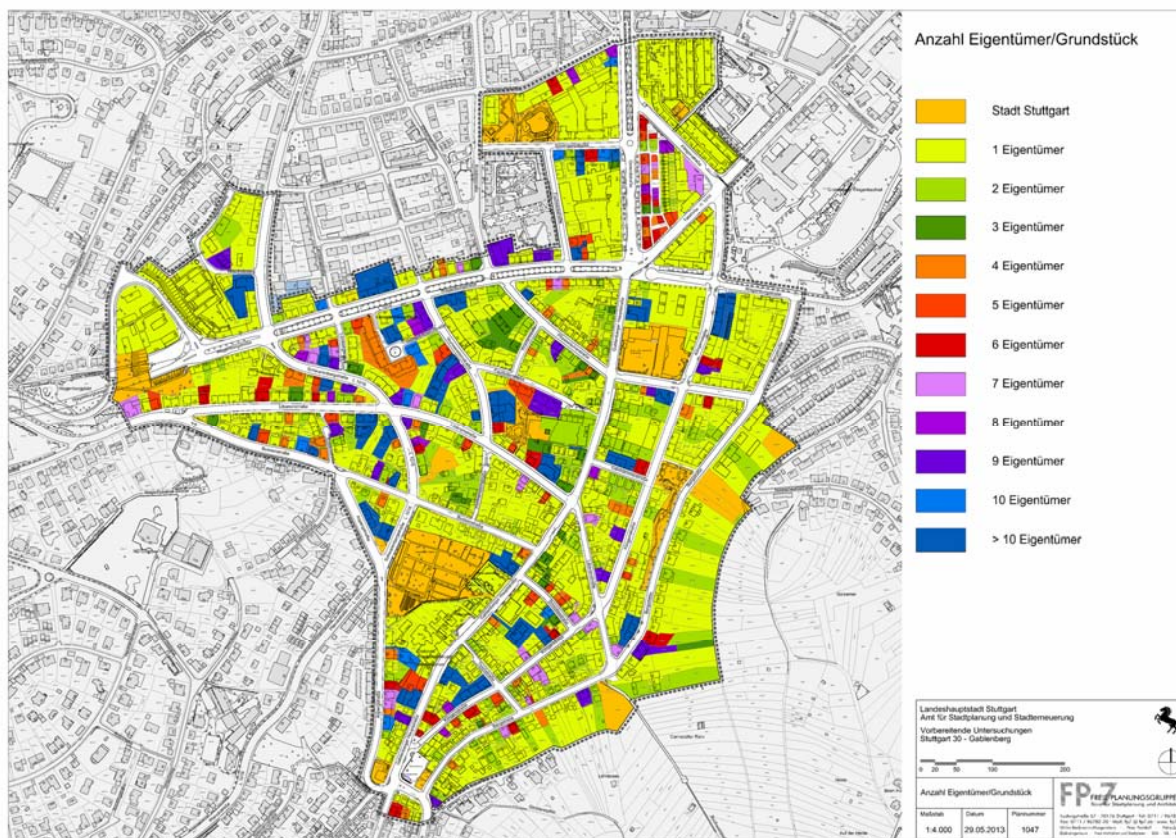
- Privateigentümer
- Gesellschaften
- Sonstige Eigentümer

Positive Veränderungen können am leichtesten in Bereichen mit öffentlichem, insbesondere städtischem Grundbesitz erreicht werden. Bei Grundstücken, die sich im Privatbesitz befinden, hängt die Mitwirkungsbereitschaft an der Sanierung wesentlich von der Bindung der Eigentümer an das Grundstück bzw. das Quartier ab.

Eine differenzierte Darstellung des Wohnortes der Eigentümer (auf dem Grundstück, in Stuttgart oder außerhalb von Stuttgart) ist aufgrund der dichten Baustruktur (mehrgeschossige Gebäude mit vielen Wohnungen) und damit einhergehend einer hohen Anzahl an Eigentümergemeinschaften nicht möglich. Diese Angaben sind den Auswertungen der Eigentümerbefragungen zu entnehmen.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich ca. 1.055 Flurstücke (ohne öffentliche Straßen- und Erschließungsflächen) mit insgesamt ca. 2.550 Eigentümern. Die Größen und Zuschnitte der Flurstücke weisen ein heterogenes Bild auf. Neben kleineren Flurstücken mit beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten (z.B. Bergstraße 5-49, Libanonstraße 55-65, Ostendstraße 107B-123E) sind großzügige, vereinzelt sehr große Flurstücke vorhanden (z.B. Gebäudekomplex Klingenstraße/Schönbühlstraße, Kübler-Areal, Wagenburgsiedlung). Die topografische Situation bestimmt dabei wesentlich die Nutzungsmöglichkeiten eines Flurstücks.

Ein großer Anteil der Flurstücke befindet sich in Privateigentum (ca. 89,3%); davon wiederum in Teileigentum bzw. in Besitz von Eigentümergemeinschaften ca. 40,6%. Die stark variierende Anzahl von Eigentümern auf einem Flurstück ist im nachfolgenden Plan grafisch dargestellt.





Bezogen auf die Gesamtfläche der dargestellten Flurstücke in m² nimmt das Privateigentum einen Flächenanteil von ca. 75,4% ein. Für die Durchführung der Sanierung ist der große Anteil an Privateigentum grundsätzlich positiv zu bewerten, da bei dieser Eigentümergruppe i.d.R. von einer größeren Mitwirkungsbereitschaft ausgegangen werden kann. Die hohe Anzahl an Teileigentum/Eigentümergeinschaften erschwert jedoch u.U. eine zielgerichtete Umsetzung der Sanierungsziele.

Die Flächenanteile, die sich in der Hand von Wohnungsbaugesellschaften befinden, sind mit insgesamt 13,5 % der dargestellten Flurstücke nicht unerheblich. Zum Teil handelt es sich dabei um Erbbaurechtsflächen.

Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet (ohne öffentl. Straßen-/Erschließungsflächen)

Art des Besitzes	Anzahl d. Flurstücke	Anteil in %	Fläche in m ²
Privateigentum			
Privateigentümer	514	48,7	170.246
Eigentümergeinschaften/ Teileigentum	428	40,6	177.486
Gesellschaften			
Private Wohnungsbaugesellschaften/-genossenschaften	56	5,3	43.277
Städt. Wohnungsbaugesellschaften/-genossenschaften	4	0,4	14.589
Landesbaugenossenschaft Württemberg	2	0,2	1.061
Banken/Versicherungen	4	0,4	3.180
Sonstige Eigentümer			
Landeshauptstadt Stuttgart	39	3,7	42.749
Kirchliche Träger	8	0,7	8.889
Gesamt	1.055	100	461.477

Die Stadt Stuttgart besitzt bezogen auf die Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes (einschl. öffentliche Straßen- und Erschließungsflächen, ca. 66.202 m²) mit ca. 20,6% den zweitgrößten Flächenanteil.

Schlussfolgerungen

Mängel und Probleme

- Der hohe Anteil an Teileigentum/Eigentümergeinschaften erschwert die Durchführung von Modernisierungs- und Neuordnungsmaßnahmen.
- Die Stadt Stuttgart benötigt zur Umsetzung wichtiger Sanierungsziele (Teil-) Grundstücksflächen (Grunderwerb), z.T. sind Grundstücksneuordnungen erforderlich.

Chancen und Ziele

- Die schriftliche Haushalts-, Eigentümer- und Firmenbefragung zeigt insgesamt ein hohes Interesse und eine gute Mitwirkungsbereitschaft an der Sanierung auf.
- Bindung von Eigentümern durch Attraktivität des Stadtteils stärken, wie z.B. Infrastrukturangebot, Gestaltung der öffentlichen Freiflächen, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, Neuordnung der Parkierung etc.



2.3 Sozialstruktur

Bei der Betrachtung der Sozialstruktur wird der Fokus auf den Zustand und den Wandel einer Gesellschaft gelegt. Die Sozialstruktur gibt Auskunft über die Verteilung (Häufigkeit) der Bevölkerung in einem bestimmten Gebiet unter verschiedenen Gesichtspunkten. Am weitesten verbreitet ist die demografische Grundgliederung der Bevölkerung (Alter, Geschlecht, Haushaltsstruktur) sowie die Gliederung nach der Verteilung der Ressourcen Bildung, Einkommen und Beruf.

Die Analyse der Sozialstruktur befasst sich mit dem sozialen Wandel, also mit der Veränderung einer Gesellschaft über die Zeit und den damit verbundenen Einflussfaktoren. Sie dient der Klärung sozialer Sachverhalte und ermöglicht einen Einblick in die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Bevölkerung. Eine detaillierte Untersuchung des Bevölkerungsaufbaus gibt z.B. Aufschluss über die Belastung/Auslastung der für die verschiedenen Altersgruppen relevanten Institutionen (Schulen, Krankenhäuser, Altenheime etc.).

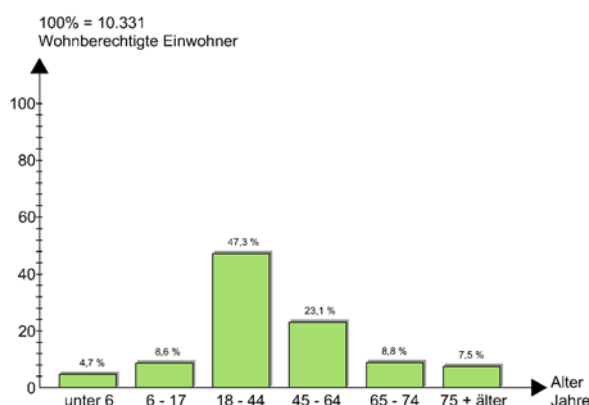
Die Auswertungen zur Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet werden differenziert dargestellt und mit den Werten der Gesamtstadt Stuttgart verglichen. Damit können tendenzielle Unterschiede festgestellt werden.

Bei der Auswertung der Alters- und Sozialstruktur sowie der Bevölkerungsverteilung ist eine eher gleichmäßige, breit gestreute Verteilung im gesamten Untersuchungsgebiet festzustellen. Auf deutliche Abweichungen in einzelnen Baublöcken wird gesondert verwiesen (Verteilung der Baublöcke und Baublock-Nr. s. Plan 1).

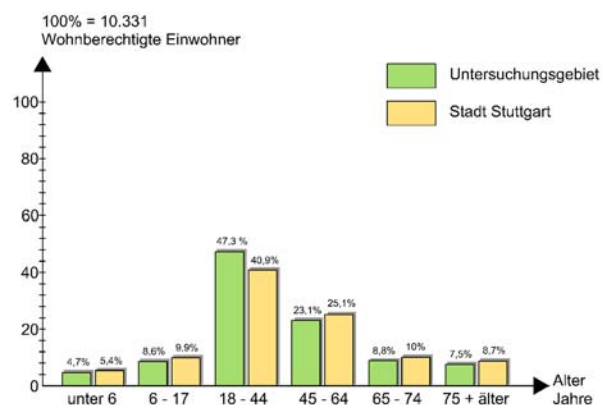
Altersstruktur:

- Die Zahl der wohnberechtigten Einwohner zwischen 18 und 65 Jahren im voll erwerbsfähigen Alter liegt bei ca. 70% und damit über dem Anteil der Stadt Stuttgart (ca. 66%).
- Der geringste Anteil liegt bei den unter 6-Jährigen. Dies entspricht in etwa dem Durchschnittswert der Gesamtstadt.
- Die Zunahme bei den älteren Menschen ist noch nicht so gravierend wie im allgemeinen Trend; hier sind jedoch Verschiebungen zu erwarten.

Anteile im Untersuchungsgebiet



Vergleich mit der Stadt Stuttgart



Ein deutlich höherer Anteil an älteren Menschen über 75 Jahre ist in den Baublöcken:

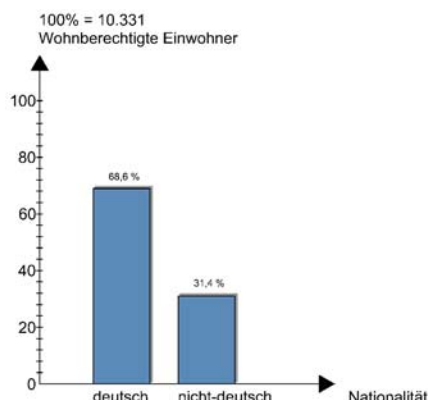
- Nr. 6 (Wagenburgstraße) mit ca. 24% und
- Nr. 32 (Gablenberger Hauptstraße, Libanonstraße, Schlöblestraße) mit ca. 15% festzustellen.



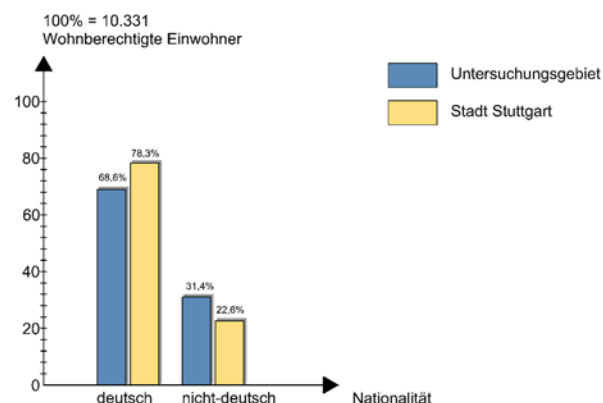
Nationalität

- Bei dieser Auswertung wird in Einwohner mit deutscher bzw. mit nicht-deutscher Nationalität unterschieden.
- Der Anteil mit deutscher Nationalität liegt bei ca. 69%, der Anteil mit nicht-deutscher Nationalität bei ca. 31%. Damit ist der Anteil an Einwohnern mit nicht-deutscher Nationalität deutlich höher als im gesamten Stadtgebiet (ca. 22,6%).
- Über Gespräche, aber auch über die schriftliche Befragung, wurde deutlich, dass wohnberechtigten Einwohner mit nicht-deutscher Nationalität z.T. schon sehr lange in Gablenberg wohnen und sich mit dem Stadtteil verwurzelt fühlen.

Anteile im Untersuchungsgebiet



Vergleich mit der Stadt Stuttgart



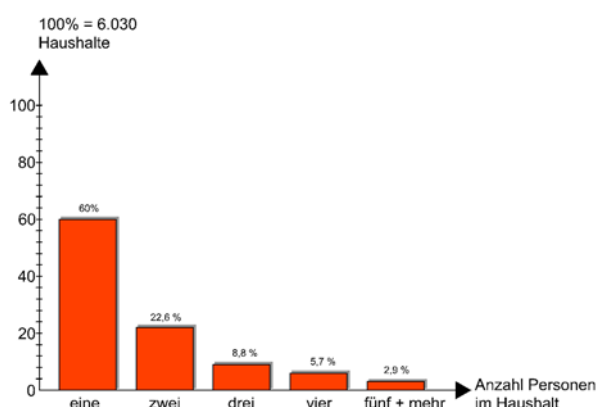
In den nachfolgend aufgelisteten Baublocken ist eine Umverteilung festzustellen, d.h. der Anteil an wohnberechtigten Einwohnern mit nicht-deutscher Nationalität überwiegt:

- Baublock-Nr. 2/3 (Siedlungskomplex an der Klingenstraße): ca. 50%
- Baublock-Nr. 12 (Wagenburgsiedlung): ca. 50%
- Baublock-Nr. 16 (Wagenburgstraße): ca. 60%

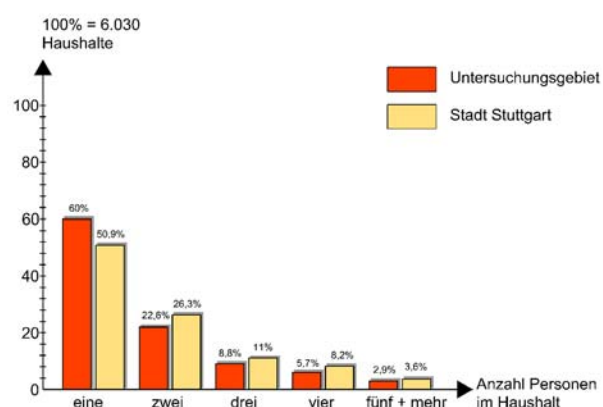
Belegungsdichte der Haushalte:

- Den größten Anteil im Untersuchungsgebiet haben die 1- bzw. 2-Personenhaushalte mit ca. 83%. Dies ist ein hoher Wert, da der größte Anteil an wohnberechtigten Einwohnern im Untersuchungsgebiet bei den 18-65 Jährigen im voll erwerbsfähigen Alter liegt.
- Im Vergleich mit der Stadt Stuttgart weist das Untersuchungsgebiet einen deutlich höheren Anteil an 1- und 2-Personenhaushalten auf.
- Die Anteile mit 3-, 4-, 5- und mehr Personen im Haushalt gehen kontinuierlich zurück; sie liegen leicht unter den Werten der Gesamtstadt Stuttgart.

Anteile im Untersuchungsgebiet



Vergleich mit der Stadt Stuttgart





Der Auswertung zu den Themenbereichen **Arbeitslosigkeit** und **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** liegen Angaben vom Statistischen Landesamt bzw. der Stadt Stuttgart zugrunde.

Arbeitslosenquote (Stand: 12/ 2011):

- Untersuchungsgebiet: ca. 7,9%
- Gesamtes Stadtgebiet: ca. 6,7%

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:

Im Untersuchungsgebiet ist nur ca. die Hälfte der Erwerbstätigen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Dies liegt unter dem städtischen bzw. Bundestrend und damit unter dem erwarteten Anteil, da sich die Mehrzahl der Wohnberechtigten Einwohner im voll erwerbsfähigen Alter befindet.

Schlussfolgerungen

- Unter Berücksichtigung der Belegungsdichte ist ein hoher Anteil an 1- und 2- Personenhaushalten bei den Erwerbstätigen festzustellen.
- Dem gegenwärtigen Trend zur Überalterung kann im Untersuchungsgebiet durch z.B. gezielte Anreize für junge Familien mit Kindern entgegen gewirkt werden. Hierzu ist die Entwicklung und Umsetzung innovativer Wohnformen und Mehrgenerationenwohnen bei Neubauvorhaben erforderlich.
- Der Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von nur ca. 50% lässt Rückschlüsse auf tatkräftige Unterstützung von Familienmitgliedern zu.



2.4 Gebäudealter und Gebäudezustand

(2 Pläne M 1 : 4.000)

Gebäudealter

Auf die historische Entwicklung des Stadtteils Gablenberg wurde bereits im Kapitel 2.1 näher eingegangen. Die vorhandene Altersstruktur der Gebäude wird bei der Beurteilung in 4 Kategorien eingeteilt, die Zeitspannen und Entwicklungen zusammenfassen.

Kategorien Gebäudealter:

- vor 1880
 - 1880-1950
 - 1950-1990
 - nach 1990
- Die Erhebungen basieren z.T. auf den Datenangaben der Stadt Stuttgart; z.T. wurden diese über Beurteilungen des Erscheinungsbildes der Gebäude von außen empirisch korrigiert und ergänzt.

Die ältesten Gebäude, datiert vor 1880, sind v.a. im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets im Umgriff der Gablenberger Hauptstraße angesiedelt (prägender Teil der historischen Ortslage von Gablenberg als ehemaliges Straßendorf). Im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes befinden sich die historischen Gewerbestandorte und Arbeiterwohnsiedlungen aus dem frühen 20. Jhd. Derselben Kategorie werden die überwiegend in der Gründerzeit entstandenen Wohnquartiere östlich der Aspergstraße bis zur Bergstraße zugeordnet.

Nachkriegsbauten und Neubauten sind verstreut im gesamten Untersuchungsgebiet zu finden; ihr Anteil beträgt ca. 43,6 %. Die Standorte sind z.T. auf Kriegsschäden und auf schlechte Bausubstanz zurückzuführen.



vor 1880 – Gablenberger Hauptstraße 66



1880 bis 1950 – Bussenstraße 42



1950 bis 1990 – Krämerstraße 2



nach 1990 – Faullederstraße 16

Gebäudealter (907 kartierte Hauptgebäude)	vor 1880	1880-1950	1950-1990	nach 1990
Anteil der Hauptgebäude	3,3 %	53,1 %	40,1 %	3,5 %



Gebäudezustand

Die vorhandenen Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet (907 kartierte Hauptgebäude) wurden mit der Bestandserhebung über eine äußere Betrachtung qualitativ bewertet und in vier Kategorien eingeordnet. Für die Bewertung ist der voraussichtlich erforderliche Investitionsaufwand zur Erlangung eines guten, zeitgemäßen Bauzustands ausschlaggebend.

- guter Bauzustand max. 10% des Investitionsbedarfs eines vergleichbaren Neubaus
- geringe Mängel Instandsetzung notwendig, 10 bis 35% des Investitionsbedarfs eines Neubaus
- erhebliche Mängel umfangreiche Modernisierung und energetische Sanierung erforderlich, 35-70% des Investitionsbedarfs eines Neubaus
- schwerwiegende Mängel über 70% des Investitionsbedarfs eines Neubaus

Gebäudezustand (907 kartierte Hauptgebäude)	guter Zustand	geringe Mängel	erhebliche Mängel	schwerwiegende Mängel	energetische Teilsanierung erforderlich
Anteil der Hauptgebäude	25,2 %	47,9 %	26,6 %	0,3 %	ca. 74,5 %

Bei der Beurteilung zu den Mängeln und Missständen mit dem vorliegenden Modernisierungserfordernis wurden zusätzlich die Ergebnisse und Erkenntnisse aus den Befragungen bezüglich der Ausstattung berücksichtigt, obwohl hierzu keine durchgängigen Erhebungen vorliegen.

Die Erfordernisse und Möglichkeiten der energetischen Gebäudesanierung bezogen auf die Außenhülle wurden dabei gesondert betrachtet und in Bezug auf die technische und gestalterische Umsetzbarkeit abgeprüft. Aufgrund der vielfältig vorhandenen, aufwändig bzw. besonders gestalteten Fassaden kommt eine äußere Wärmedämmung bei ca. 340 Gebäuden in Betracht (entspricht ca. 37,5 % der Gebäude = grober Schätzwert).

Die energetische Sanierung einzelner Bauteile, wie die Dämmung von Dächern, der Einbau von Isolierglasfenstern und -türen, die Verwendung von Dämmputzen etc. ist jedoch bei fast allen Gebäuden mit baulichen Mängeln erforderlich (energetische Teilsanierung bei ca. 74,5 % der Gebäude). Sie stellt einen Schwerpunkt der Sanierungs- und Modernisierungserfordernisse dar.

Der Zustand der vorhandenen Bausubstanz kann grundsätzlich als befriedigend bis gut bewertet werden und verteilt sich über das ganze Untersuchungsgebiet; Konzentrationen von Gebäuden mit Mängeln in größere abgrenzbare Bereiche gibt es nicht. Entlang der stark vom Verkehr beeinträchtigten Hauptverkehrsachsen sind jedoch Bereiche mit Gebäuden festzustellen, die ein erhöhtes Modernisierungserfordernis aufweisen (z.B. in der Wagenburgstraße und im nördlichen Abschnitt der Gablenberger Hauptstraße).

Nur in Einzelfällen (3 Hauptgebäude) sind schwerwiegende Mängeln vorhanden. In stark mit Verkehr belasteten Bereichen sind vermehrt Gebäude mit teilweise erheblichen baulichen Mängeln zu verzeichnen, die auf eine vernachlässigte Modernisierung zurückzuführen sind. In diese Kategorie fallen auch Denkmäler bzw. Gebäude mit insgesamt positiven Gestaltqualitäten. Auf den Erhalt und eine angemessene Nutzung dieser Gebäude sollte ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Bei den historischen Siedlungsgebäuden ist überwiegend ein umfassender Modernisierungsbedarf insbesondere bezüglich der Ausstattung der Wohnungen erkennbar (Tendenz aus Fragebögen).



erhebliche Mängel



schwerwiegende Mängel



Ein hoher Anteil der Gebäude im privaten Eigentum befindet sich in gutem Bauzustand. Sie entsprechen den heutigen wohnlichen und betrieblichen Standards, so dass hier im Rahmen eines normalen Bauunterhalts keine Möglichkeit einer Finanzierungshilfe mit Mitteln der Städtebauförderung gegeben ist.

Grundsätzlich besteht jedoch die steuerliche Abschreibungsmöglichkeit für ergänzende bauliche Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Grundstück oder Gebäude.

guter Bauzustand

Die im öffentlichen Interesse liegenden privaten Modernisierungen sollten im Rahmen der Sanierung durchgeführt werden. Träger der einzelnen Maßnahmen sind i.d.R. die Eigentümer selbst. Sie werden dabei beraten und die Maßnahmen werden entsprechend den Richtlinien der Städtebauförderung gefördert.

Schlussfolgerungen Gebäudealter / Gebäudezustand

Mängel und Probleme

- hohe Durchmischung unterschiedlichster Gebäudealter und Erhaltungszustände
- hoher Bedarf an energetischer (Teil-) Sanierung der Gebäude

Chancen und Ziele

- hoher Anteil an bereits modernisierten bzw. teil-modernisierten Gebäuden
- Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Bewahrung denkmalgeschützter / stadtbildprägender Bausubstanz/Ensembles, v.a. auch energetische Sanierungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Denkmalpflege und damit
- Stärkung der Identität



2.5 Gebäudenutzungen

(2 Pläne M 1 : 4.000)

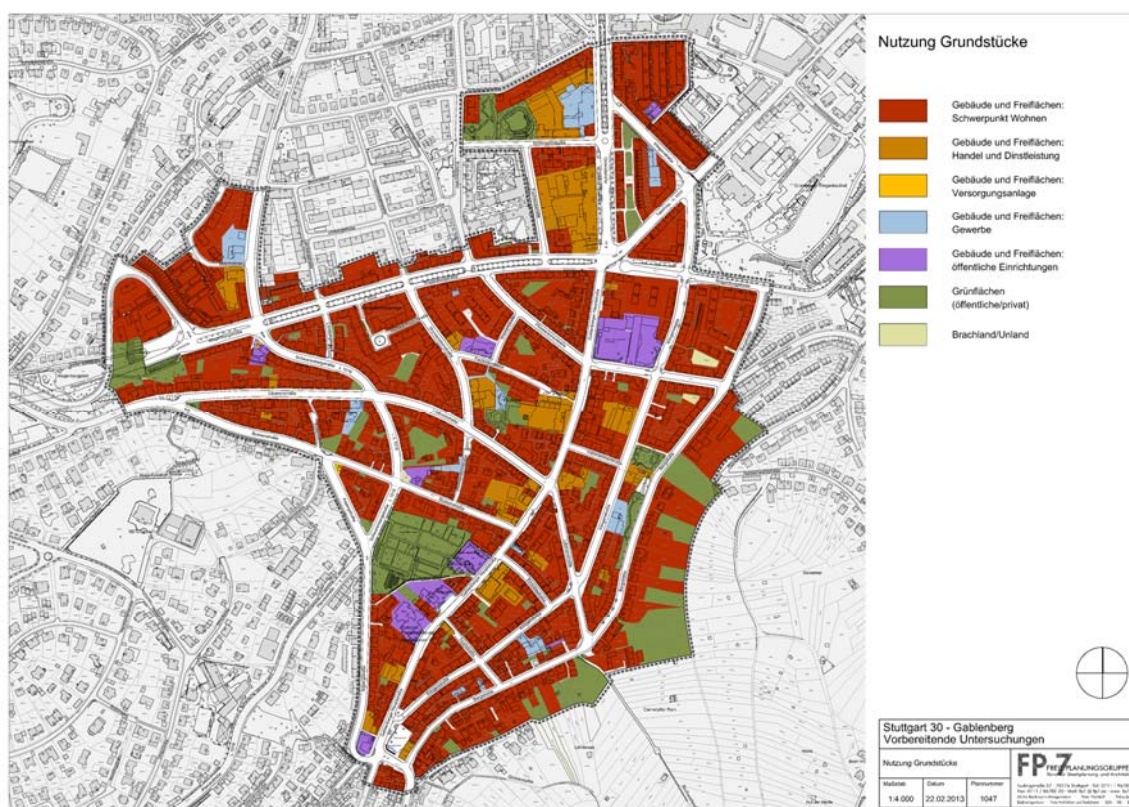
Zur Feststellung der baulichen Nutzung wurden die Gebäude von außen besichtigt und die Gebäudenutzung nach den folgenden Kategorien geschossweise erhoben:

- Wohnen
- Dienstleistung/Praxen/Büros
- Handel
- Gastronomie/Hotel
- Gewerbe/Werkstatt
- Lager/Scheunen/Nebennutzung
- Garagen
- Schulen/Bildungseinrichtungen/Kindergärten
- Ämter der Stadt/Rathaus
- kirchliche Einrichtung
- soziale Einrichtungen
- Leerstand

Das Untersuchungsgebiet weist ein heterogenes Nutzungsbild auf:

- Der Stadtteil Gablenberg ist grundsätzlich von Wohnnutzung geprägt.
- Nutzungen wie Handel, Dienstleistungen, Gastronomie und Gewerbe konzentrieren sich überwiegend entlang der Hauptverkehrsstraßen (Gablenberger Hauptstraße, Wagenburgstraße, Ostendstraße).
- Schulen, Kindergärten, kirchliche und soziale Einrichtungen verteilen sich gleichmäßig über das gesamte Untersuchungsgebiet. Im Umfeld der Petruskirche lässt sich eine kleine Konzentration der öffentlichen Einrichtungen feststellen, die am Schmalzmarkt ihren Abschluss findet.
- Grundsätzlich ist nur ein geringer Leerstand zu verzeichnen, der im südlichen Abschnitt der Gablenberger Hauptstraße zunimmt (Rückzug des Einzelhandels).
- Folgenutzungen/Nutzungswandel mit dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen (Sonnen- und Nagelstudio, Friseure usw.) nehmen tendenziell zu.
- Dichte Blockinnenbereiche mit z.T. untergenutzten Nebengebäuden.
- In den Obergeschossen sind überwiegend Wohnnutzungen, vereinzelt Dienstleistungen/ Büros/ Praxen vorhanden.

Die nachfolgende Darstellung der Nutzung der Grundstücke, bezogen auf Gebäude und Freiflächen zeigt besonders deutlich den Schwerpunkt der Wohnnutzung auf.





Besonders charakteristisch ist die Kleinteiligkeit der Nutzungsstrukturen. Es gibt nur sehr wenige größere zusammenhängende Flächen für Gewerbe und Handel (Ausnahme: Küblerareal). Aufgrund dieser Kleinteiligkeit und der dichten Baustruktur weisen viele Handelseinrichtungen nur eine geringe Bruttogeschossfläche auf; hier besteht vielfach Erweiterungsbedarf.

Gemengelagen, d.h. größere Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in direkter Nachbarschaft zu kleinteiligen Wohnstrukturen sowie Gemengelagen mit gestörten Raumkanten sind in den Baublöcken westlich der Ostendstraße und punktuell an der Schwabenbergstraße und Klingenstraße/Bergstraße zu finden.

Nutzungskonflikte ergeben sich auch aus dem engen Nebeneinander öffentlicher Einrichtungen und Wohnbebauungen (z.B. Wohnkomplex Klingenstraße – angrenzende Schule).

Des Weiteren sind erste Ansätze von Vergnügungsstätten und damit Konflikte mit der angrenzenden Geschäfts- und Wohnnutzung zu erkennen (Gablenberger Hauptstraße). Hier ist eine eindeutige Zielformulierung erforderlich, die eine Fortführung nicht genehmigter Vergnügungsstätten sowie neue Vergnügungsstätten ausschließt (s. Ausführungen zum Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere im Stadtbezirk Ost“ auf S.12).

Eine Zäsur in der Handels- und Dienstleistungsversorgungsstruktur entsteht durch die Grund- und Werkrealschule mit ihren eingeschränkt nutzbaren, raumgreifenden Hofflächen an der Gablenberger Hauptstraße. Über eine langfristige Neuordnung dieses Areals in Abstimmung mit der Schulentwicklungsplanung kann ein neues Nutzungspotenzial als wichtiger Baustein in zentraler Ortslage entwickelt werden.



größere, zusammenhängende Flächen
Kübler-Areal



Kleinteiligkeit / dichte Baustruktur
Gablenberger Hauptstraße

Schlussfolgerungen

Mängel und Probleme

- kleinteilige Nutzungsstruktur
- stark verdichtete Blockinnenbereiche mit z.T. untergenutzten/nicht genutzten Nebengebäuden
- in Einzelbereichen Maßstabsbrüche / Nutzungskonflikte durch Gemengelagen

Chancen und Ziele

- Sicherung einer attraktiven Nutzungsmischung und Stärkung der Dienstleistungs-, Handels- und Gastronomienutzungen durch Konzentration entlang der Gablenberger Hauptstraße
- Schaffung großflächiger Angebote (auch in den Obergeschossen) -> Erweiterungsoptionen
- Sicherung und Aufwertung der Wohnnutzung i.V. mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen und Umgestaltung der öffentlichen Räume
- langfristige Aufwertungs- und Nutzungsüberlegungen für das Areal der Gablenberger Grund- und Werkrealschule in Abstimmung mit der Schulentwicklungsplanung



2.6 Verkehrsraum und Erschließung

(Plan M 1 : 4.000)

Kfz-Verkehr

Zur Auswertung wurden ergänzend die Ergebnisse aus dem Verkehrsberuhigungs- und Lärmminimierungskonzept Stuttgart-Ost, Stand: Dezember 2010, herangezogen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich die Straßen in ihrer Gestaltung stark an die Topografie anlehnen und von raumprägenden Bebauungsstrukturen begleitet werden. Kaum eine Straßenführung verläuft gerade, sondern windungsreich durch das Untersuchungsgebiet.

Das Untersuchungsgebiet ist durch nachfolgende Hauptverbindungen erschlossen:

- Ost-West-Richtung: Wagenburgstraße und Talstraße als Fortführung in Richtung Neckar
- Nord-Süd-Richtung: Ostendstraße und Gablenberger Hauptstraße, Schwarzenbergstraße und Aspergstraße

Die Haupteerschließungsachsen weisen fast durchweg eine hohe (ab 15.000 Kfz/Tag) bis sehr hohe (ca. 30.000 Kfz/Tag) Verkehrsbelastung auf. Neben Ziel-, Quell- und Anlieferverkehr ist ein hoher Anteil an Durchgangsverkehr (v.a. Wagenburgstraße-Talstraße und Gablenberger Hauptstraße) zu verzeichnen. Dieser ist verursacht durch Verlagerungseffekte durch den Stuttgarter Osten aufgrund der häufigen Überlastung der innerstädtischen Bundesstraßen B10/14 sowie der Filderauffahrten Hedelfingen, Esslingen-Weil und Esslingen-Zollberg.

Die Gestaltung der Straßen ist primär auf den fließenden Verkehr zugeschnitten mit einer gegenwärtig zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h. Straßenbegleitend sind Längsparkierungen angeordnet, in der Wagenburgstraße in den meisten Abschnitten beidseitig, sonst überwiegend einseitig. In Verbindung mit der topografischen Situation ist damit das Queren der Hauptstraßen für Fußgänger häufig unübersichtlich und erschwert.

Die Straßen in den angrenzenden Wohnquartieren sind flächendeckend in Tempo-30-Zonen-Regelungen eingebunden, jedoch mit einem erheblichen Parkierungsdruck im öffentlichen Raum belastet. Es besteht fast durchgängig die Möglichkeit zum beidseitigen freien Parken.

In den Quartieren im süd-östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes (Klingenstraße, Bergstraße) ist durch verkehrslenkende Maßnahmen wie Einbahnstraßenregelungen bzw. Durchfahrverbote für Schwerlastverkehr eine Entlastung zu spüren.

Die aus dem hohen Verkehrsaufkommen resultierende Belastung für die Bewohner des Untersuchungsgebiets, aber auch für Fußgänger und Radfahrer ist durch eine hohe Konzentration an Lärm und Feinstaub gekennzeichnet.

Fußgängerverkehr

Die Situation für Fußgänger ist geprägt und beeinträchtigt durch:

- Bevorrechtigung des fahrenden Verkehrs durch Gestaltung des Straßenraumes und dadurch zu hohe Fahrgeschwindigkeiten
- mangelnde bzw. fehlende Querungsoptionen entlang der Hauptverkehrsachsen
- Einschränkung der Querungssicherheit / Querungsfreundlichkeit in Kreuzungsbereichen durch die Länge der Fußgängerquerungen und der Ampelphasen
- Gefährdung der Fußgänger durch zu schmale Bewegungsräume und Vorflächen vor den Gebäuden, insbesondere an Bushaltestellen
- unzureichende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum im gesamten Untersuchungsgebiet
- Konfliktsituationen zwischen Fußgängern und Radfahrern v.a. in Straßenabschnitten mit hohem Parkierungsdruck

Die fußläufige Anbindung des Untersuchungsgebietes an die Stadt über den Wagenburgtunnel ist unbefriedigend gestaltet und damit nicht attraktiv.



schmale Bewegungsräume und Vorflächen
Gablenberger Hauptstraße



Einschränkung Querungssicherheit
Wagenburgstraße

Fahrradverkehr

Das Fahrrad als Verkehrsmittel wird im Stadtteil Gablenberg nur eingeschränkt genutzt. Neben der topografischen Situation ist die geringe Berücksichtigung der Radfahrer als Verkehrsteilnehmer in den Hauptverkehrsachsen festzustellen.



unübersichtliche Radwegeführung

Die Erschließungsstraßen der Wohnquartiere sind grundsätzlich gut mit dem Fahrrad zu befahren, ein Ausweisen separater Radwege ist nicht erforderlich.

Gefährdungen sind hier analog zur Situation der Fußgänger aufgrund der dichten Parkierungssituation gegeben. Insbesondere für die langsamen Radfahrer (Kinder, Schüler, Senioren) fehlt die notwendige Übersicht und Einsicht, die für ein ungefährdetes Fahrradfahren in Straßen mit beidseitiger Parkierung erforderlich ist.

Ruhender Verkehr

In der zentralen Ortslage gibt es eine öffentliche Tiefgarage an der Gablenberger Hauptstraße 32 (Aldi Süd). Ergänzend sind 23 private Tiefgaragen vorhanden, verteilt auf das nördliche Untersuchungsgebiet (Wagenburgstraße, Ostendstraße) sowie entlang und östlich der Gablenberger Hauptstraße.



freies Parken im Wohnquartier

Der überwiegende Bedarf wird oberirdisch über markierte öffentliche Stellplätze (gebührenpflichtig bzw. gebührenfrei), Behindertenparkplätze und Kundenparkplätze straßenbegleitend abgedeckt. Dazu kommen zahlreiche private Stellplätze in Grundstückszufahrten und in Hinterhöfen, die z.T. funktional und gestalterisch negativ zu bewerten sind.

In den Wohnquartieren selbst ist im öffentlichen Straßenraum aufgrund der fehlenden, privaten Stellplätze auf dem Grundstück ein sehr hoher Parkierungsdruck zu verzeichnen.



ÖPNV

Das Untersuchungsgebiet ist über 2 Buslinien mit ausreichenden Haltestellen gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden:

- Die Buslinie 40 erschließt vom Hauptbahnhof kommend mit der Endhaltestelle Wagenburgstraße vorrangig den nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes;
- Die Buslinie 42 deckt hingegen das gesamte Untersuchungsgebiet ab: vom Hauptbahnhof kommend <> Ostendstraße <> Gablenberger Hauptstraße <> Aspergstraße <> Bussenstraße <> weiter Richtung Schlossplatz.

Die Buslinien fahren im 10 bis 20 Minutentakt, abhängig von der Tageszeit, vom Wochentag und von den Schulferien. Am Ostendplatz, nördlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend, befindet sich der Anschluss an das Stadtbahnnetz über die U4.

Die Bewegungsräume an den Bushaltestellen in der Wagenburgstraße sind zu schmal und unbefriedigend gestaltet. Dies führt zu einer Gefährdung der Wartenden (v.a. der Kinder), aber auch des Fußgängerverkehrs. Eine unübersichtliche Verkehrsführung der einzelnen Buslinien und damit eine unsichere Überquerungssituation für den Fußgänger ist auch an den Haltebereichen in der Ostendstraße festzustellen.



zu schmale Bewegungsräume an Bushaltestellen
Wagenburgstraße



unübersichtliche Busführung
Ostendstraße

Nach Aussage des Verkehrsberuhigungs- und Lärmminderungskonzept (Stand: Dezember 2010) hat der Linienbusverkehr einen nicht unerheblichen Anteil am werktäglichen Schwerverkehrsaufkommen. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass insbesondere in der Aspergstraße und Bussenstraße, aber auch in abgeschwächter Form in der Gablenberger Hauptstraße keine wahrnehmbare Lärmminderung allein durch güterverkehrsbezogene Maßnahmen erreicht werden kann.

Zielführend ist es vielmehr, lärmmindernde Maßnahmen im Linienbusverkehr mit in die Überlegungen einzubeziehen (z.B. betriebliche Randbedingungen, Fahrzeugtechnik, Geschwindigkeitsreduzierung, Fahrbahngestaltung).



Schlussfolgerungen

Mängel und Probleme

- Hauptverkehrsachsen mit:
 - funktionaler Überlastung durch hohes Verkehrsaufkommen, Verflechtungsverkehre, ÖPNV und straßenbegleitender Parkierung
 - hohe Lärm- und Feinstaubbelastung
 - gestalterische Defizite
 - unsichere und ungenügende Querungsoptionen für Fußgänger
- verkehrsfunktionale und gestalterische Defizite in den Kreuzungsbereichen
- Überlastung im gesamten Gebiet durch hohen privaten und öffentlichen Parkierungsbedarf
- Defizite in der Radwegführung in Nord-Süd-Richtung
- zu schmale Gehwege, Bewegungsräume und Vorflächen vor den Gebäuden, v.a. an Bushaltestellen, dadurch mangelhafte Verkehrssicherheit

Chancen und Ziele

- Verringerung der Belastung an den Hauptverkehrsstraßen durch verkehrsberuhigende und verkehrslenkende Maßnahmen
- Verkehrsabwicklung als Zielformulierung, die für alle Verkehrsteilnehmer verträglich ist und alle gleichermaßen berücksichtigt
- Entlastung der Wohnquartiere vom hohen Parkierungsdruck durch ergänzende Parkraumangebote sowie Förderung des ÖPNV und neuer Mobilitätsangebote (z.B. Standorte für car-sharing, Elektroauto, Mietautos, E-Bikes)
- Erhöhung des Radverkehrsanteils am innerstädtischen Verkehr durch verbesserte Angebote
- Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger durch Verbreiterung der Gehwege, sichere und einheitliche Querungsmöglichkeiten
- weitgehende barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes

Eine Neuordnung des Verkehrs, die sowohl die Belange der Bewohner und Besucher als auch die Entwicklung des Einzelhandels berücksichtigt, ist eine der wichtigsten Voraussetzungen für die Stärkung der Nutzungen in der zentralen Ortslage, die Aufwertung/Weiterentwicklung der überwiegenden Wohnnutzung und damit für das Gelingen der Stadtsanierung.



2.7 Stadtgestalt und Freiraum

Im Gegensatz zu den Untersuchungen zur Bevölkerungsstruktur, zur Bausubstanz und zu den Nutzungen befasst sich die Darstellung der Stadtbildqualität vor allem mit den besonderen Werten der Stadtstruktur, nämlich mit ihrer historischen Bedeutung, ihrem Erlebniswert für Bewohner und Besucher, ihren visuellen Merkmalen und dem Gestaltwert der Gebäude.

Die baukünstlerische Qualität und Eigencharakteristik von Gebäuden, Straßen und Platzräumen sind in ihrer Unverwechselbarkeit ein wichtiger Faktor für die Identifikation der Bürger mit ihrem Wohnort und damit von kultureller und sozialer Bedeutung. Die Erhaltung und Weiterentwicklung der baulichen und räumlichen Struktur mit einer Anpassung an zeitgemäße bauliche und funktionale Erfordernisse ist daher ein wichtiges Sanierungsziel.

Die Aussagen zur Stadtgestalt und den Freiräumen sind das Ergebnis einzelner Untersuchungen und Betrachtungen sowie deren Subsummierung und Abwägung.

2.7.1 Gestaltwert der Gebäude und Denkmalschutz

(Plan M 1 : 4.000)

Die Beurteilung der Einzelgebäude hinsichtlich ihres Gestaltwertes sowie ihrer Bedeutung im städtebaulichen Kontext erfolgte durch Außenbegehungen und fotografische Erfassungen.

Der Bewertung liegt eine 5-stufige, auf das Einzelgebäude bezogene architektonische, ästhetische und gestalterische (fassadenbezogene) Einstufung zugrunde, die auf nachfolgenden Beurteilungskriterien und auch auf Erfahrungswerten basiert:

Beurteilungskriterien:

- Identitätsstiftende Gebäude, prägender Baustil aus historischen Epochen bis zeitgenössischer Architektur (z.B. Mittelalter, Gründerzeit, 20-er Jahre, Nachkriegsmoderne etc.),
- Proportionen und Kubatur, städtebauliche Einfügung, Umgang mit der Topografie,
- Fassadengliederung, visuelle Abstrahlung (z.B. freundlich, blickanziehend, schmuckvoll, kühl bis sachlich, lieblos, beliebig),
- Wirkung im Straßenraum (z.B. in der Reihe oder als Eckbebauung oder mit herausragenden Einzelschmuck/Zierelementen),
- Ablesbarkeit von Gestalt und Funktion (z.B. Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Einzelhandel).

Einstufung in 5 Kategorien:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| ▪ sehr positives Erscheinungsbild | stadtbildprägende, identitätsstiftende Gebäude |
| ▪ positives Erscheinungsbild | bereichsprägende, markante Gebäude |
| ▪ insgesamt neutral | Gebäude ohne besondere Qualität |
| ▪ gestalterische Einschränkungen | Gebäude, die in Bezug auf Baugestalt und Architektur im Stadtbild störend wirken |
| ▪ negatives Erscheinungsbild | Gebäude mit deutlichen gestalterischen, funktionalen, städtebaulichen Mängeln und Erneuerungsbedarf |

Kultur-/Baudenkmale wurden nachrichtlich übernommen und sind grundsätzlich als identitätsstiftende Gebäude eingestuft.

Das Untersuchungsgebiet weist aufgrund der historischen Entwicklung und der Stadtstruktur eine hohe Dichte an Gebäuden/Ensembles mit stadtstruktureller, gestalterischer und funktionaler Bedeutung auf (z.B. Pflasterackerstraße, Bussenstraße, südl. Straßenseite der Wagenburgstraße in Teilbereichen, Küblerareal, Gablenberger Hauptstraße mit Schmalzmarkt, Teilbereiche in der Klingengstraße/Aspergstraße). Gebäude, die als Einzeldenkmale unter Denkmalschutz stehen bzw. Kulturdenkmale in Sachgesamtheit (Schlößlestraße) sind in geringerer Anzahl vorhanden. Sie sind mit unterschiedlichen Nutzungen belegt und befinden sich überwiegend in der zentralen Ortslage des Untersuchungsgebiets. Aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte, Bauform und Ensemblewirkung bilden sie wichtige Bausteine der Stadtgeschichte und sind grundsätzlich zu erhalten.



Die Ablesbarkeit ehemaliger Nutzungen, die Herausarbeitung der gestalterischen Besonderheiten und die Nutzbarmachung der historischen Strukturen nach zeitgemäßen Anforderungen ist eine wichtige Aufgabe des Denkmalschutzes. Eine wichtige Ergänzung zum Denkmalschutz sind Erhaltungssatzungen für orts- und stadtbildprägende Gebäude.

Ein hoher Anteil der Gebäude in Gablenberg besitzt ein sehr positives oder positives Erscheinungsbild (ca. 62 % aller Gebäude). Dies sind vorwiegend gründerzeitliche Bebauungen oder Gebäude aus den 20-iger oder 30-iger Jahren (Wohnsiedlungsbau). Ein breites Mittelfeld (ca. 34 % aller Gebäude) bilden Nachkriegsbauten mit einer zweckdienlichen, sachlichen oder auch beliebigen Fassadengestaltung. Wenig in Erscheinung treten Gebäude mit gestalterischen Einschränkungen oder einer negativ wirkenden Außengestaltung (ca. 4 % aller Gebäude).



positives Erscheinungsbild – Ostendstraße



neutrales Erscheinungsbild - Wunnensteinstraße

Durch die Analyse und Wertung der architektonischen Gestaltung der Einzelgebäude zeichnet sich im Stadtteil Gablenberg eine positive Identität und Wertschätzung seiner Bausubstanz ab. Dieses Niveau sollte Maßstab in der baulichen und gestalterischen Erneuerung sowie bei der Weiterentwicklung des Stadtteils sein.

Die folgende ergänzende Betrachtung des Wohnumfeldes (öffentliche und private Räume) ermöglicht eine Gesamtaussage zum stadtgestalterischen Potential des Stadtteils Gablenberg.



2.7.2 Zustand und Qualität der Freiräume

(Plan M 1 : 4.000)

Mit der Bestandserhebung sind die Qualitäten und die Mängel der öffentlichen und privaten befestigten Freiflächen, sowie die der öffentlichen und privaten Grünflächen erfasst und dargestellt worden. Im Detail wurden die öffentlichen Straßenräume (Straßen und Plätze), die privaten befestigten Hofflächen mit Zufahrten und Parkplätzen, die öffentlichen Grünanlagen und Grünflächen sowie die Quartiersinnenzonen betrachtet.

Beurteilungskriterien für befestigte Freiflächen (öffentlich/privat):

- Funktionale Gestaltung, Sicherheit und Aufenthaltsattraktivität (z.B. zu schmale Gehwege, keine oder zu kleine Aufenthaltsflächen, unattraktive Ränder, fehlende Ausstattung),
- Räumliche Gestaltung, Bereichs- und Materialgliederung, Begrünung (z.B. keine Integration in den Stadtgrundriss, Barrieren, Verschattung, öffentlicher Raum als Hundeklo, Grau-in-Grau-Materialien ohne Wertigkeit),
- Immissionen, Umfeld, Ökologie (z.B. durch Verkehr, zu dichte Parkierung, unzureichende oder gefährliche Straßenquerungen, fehlende Übersichtlichkeit, keine Maßnahmen für schwächere Verkehrsteilnehmer, zu starke Versiegelung, umgebende Leerstände).

Die Freiraumqualitäten im Untersuchungsgebiet stellen sich sehr unterschiedlich dar. Während die Grundrissstruktur der Straßenräume in der Gesamtbetrachtung als qualitativ positiv zu bewerten ist, sind in der Beurteilung der öffentlichen Freiräume (Straßen, Plätze und Grünflächen) nur vereinzelt Bereiche bzw. Abschnitte in einem stadträumlich adäquaten Zustand zu finden. Beispielhaft wären hier der Schmalzmarkt, der Bereich der Klingenstraße zwischen Wagenburgstraße und Pflasteräckerstraße, der nördlicher Abschnitt der Ostendstraße sowie die Lembergstraße zu nennen.



öffentliche Freiräume in gutem Zustand
Klingenstraße nördlicher Abschnitt



öffentliche Freiräume mit Mängeln in Zustand/Gestaltung
Kreuzung Libanonstraße - Bergstraße



öffentliche Freiräume mit Mängeln in Zustand/Gestaltung
Schulhof Grund- und Werkrealschule Gablenberg



prägende Straßenräume mit erheblichen Mängeln
Wagenburgstraße



Die Straßenräume in den Wohnquartieren weisen durchgehend Mängel in Zustand, Gestaltung und Funktion auf. Dieser Beurteilungskategorie sind auch der Schulhof der Gablenberger Grund- und Werkrealschule sowie die Freifläche an der Petruskirche zugeordnet.

Die stadtstrukturell prägenden Straßenräume Wagenburgstraße und Gablenberger Hauptstraße sind mit erheblichen Mängeln in Zustand, Gestaltung und Qualität belastet. Dieser Zustand ist vor allem der hohen Verkehrs- und Immissionsbelastung geschuldet, mit der Folge eines deutlichen „trading-down-effekts“ in der Gablenberger Hauptstraße und einer fehlenden Aufenthaltsqualität in der Wagenburgstraße.

Bei den überwiegend stark versiegelten Blockinnenbereichen (private Freiflächen) besteht deutliches Aufwertungspotenzial in Bezug auf Zustand und Gestaltung.



verdichtete Blockinnenbereiche



private Freiräume mit Mängeln in Zustand/Gestaltung

Beurteilungskriterien für Grünflächen (öffentlich/privat):

- Gestalterisch-räumliche Situation (z.B. situationsgerechte Gestaltung, Zustand, Nutzungsmöglichkeiten der Hofbereiche, Brachland, Steillagen),
- Funktionen (z.B. Zwitterbereiche teils grüne, teils befestigte Parkierung, teilweise ungeordnete Nebengebäude „Wildwuchs“, Grün als Hundeklo),
- Vegetationszustand (z.B. Sichtbehinderungen, Verschattung, Zugänglichkeit, Sicherheit, Wildwuchs, Pflege).

Die mit einer eindeutigen Nutzung belegten öffentlichen Grünflächen sind in Zustand und Gestaltung als gut einzuschätzen: - Friedhof an der Petruskirche

- Spielplatz neben Caritas an der Strombergstraße

- Spielplatz hinter Aldi-Areal zwischen Faulleder- und Libanonstraße.

Die Spielplätze sind jedoch schwer auffindbar.

Die öffentlichen Grünflächen ohne Nutzungsbelegung sind überwiegend in einem deutlich verbesserungswürdigen Zustand. Dazu zählen der Wagenburgpark als wichtige Fußgängeranbindung an das Stadtzentrum und die Grünanlage entlang der Bergstraße. Der Wagenburgpark bietet Möglichkeiten für Aufenthalt und Freizeitaktivitäten, ist jedoch schwer zugänglich und unangemessen gestaltet. Mit einem schlüssigen Funktions- und Gestaltungskonzept sollte eine Aufwertung der Freiflächen, die Öffnung des Geländes sowie eine Verbesserung der stadträumlichen Anbindung einhergehen.

Die privaten Grünflächen werden als neutral eingestuft bzw. sind in einem stadträumlich angemessenem Zustand (v.a. die hangseitigen Freiräume der überwiegend in der Gründerzeit entstandenen Bebauung). In Anbetracht der nur in geringem Umfang zur Verfügung stehenden öffentlichen Aufenthaltsflächen ist die hochwertige Gestaltung von privaten Freiräumen von großer Bedeutung für die Wohnumfeldqualität.

Die Analyse der Freiräume im Hinblick auf Zustand und Qualität zeigt deutlich auf, dass die Verbesserung des öffentlichen Raumes in den beiden Hauptachsen Gablenberger Hauptstraße und Wagenburgstraße ein wichtiger Schwerpunkt der Sanierung ist.



2.7.3 Stadtgestalt öffentlicher und privater Räume

(Plan M 1 : 4.000)

Der Stadtteil Gablenberg weist ein ambivalentes Erscheinungsbild auf: einerseits besteht ein erhebliches Potential an gestalterisch wertvoller Bausubstanz, andererseits sind erhebliche Mängel im Zustand und Qualität der öffentlichen Räume zu erkennen.

Der Fokus bei der Betrachtung der Stadtgestalt wird auf das Herausarbeiten besonderer städtebaulicher/räumlicher Strukturen und Situationen gelegt, deren Schutz und Entwicklung von besonderer Bedeutung sind. Diese positiven Bewertungen (Potentiale) sind planerisch festgehalten (Plan Nr. 8), um eine stabilisierende und motivierende Basis für die Maßnahmen der Stadterneuerung zu erhalten.

Die vorhandenen stadtgestalterischen Mängel und Konflikte sind der zusammenfassenden Bestandsbewertung aller Mängel und Defizite (Plan Nr. 9) zu entnehmen. Sie weisen deutlich auf die Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen hin.

Untersuchungskriterien zur Stadtgestalt:

(Kultur- und Baudenkmale sind nachrichtlich übernommen)

- Gebäude/Ensembles mit stadtstruktureller, gestalterischer oder funktionaler Bedeutung:
Die Bereichsvorschläge für Ensembles beinhalten keine denkmalrechtliche Einstufung. Sie sind als örtlich identitätsprägend eingestuft; Ensemblevorschläge bilden eine Gestaltungsgemeinschaft.
- Raumkanten:
Die dargestellten Straßenraumkanten sichern den Stadtgrundriss mit seiner teils geschlossenen, aber auch offenen Bauweise. Sie ergänzen die oben beschriebenen Ensemble- oder Einzelgebäude und sichern die Raumstruktur in gleicher Weise.
- Straßen und Plätze mit prägnanter Raumwirkung:
Im Zusammenwirken bestehender Raumkanten und Ensemblelinien werden prägnante Stadträume bestätigt, erweitert oder neue Situationen als schutzwürdig definiert.
- Raumwirksame Baumbepflanzungen:
Die im Stadtraum vorhandenen Baumalleen in Mittellage (Wagenburgstraße, Ostendstraße) sowie einzelne Baumreihen oder Solitäräume sind stadtgestalterisch prägend und grundsätzlich dauerhaft zu erhalten. Es sind jedoch pflegerische Maßnahmen, Neupflanzungen oder räumliche Verbesserungen notwendig.
- Stadtstrukturelle Grünflächen, Blickbeziehungen:
Die Stadtstruktur Gablenbergs ist durch den größtenteils unbebauten Osthang der Gewannlagen Gaisemer, Cannstatter Rain und Landaisen sowie durch die Wagenburganlage geprägt. Durch die Höhenlagen bestehen für Stuttgart typische Aussichtssituationen.



Blick vom Osthang auf
Gablenberg



Durch die Subsummierung der Ergebnisse der einzelnen Gestaltuntersuchungen verfestigt sich das stadtstrukturelle Bild Gablenbergs mit einer besonderen Identität durch bauliche Anlagen der verschiedenen Bauepochen.

Die herausgearbeiteten Bereiche sollten Basis und Grundlage der Sanierungsmaßnahmen mit dem Ziel der Stabilisierung, Erneuerung und Weiterentwicklung des Stadtteils sein. In den Potentialbereichen sollte die Bestandssicherung Vorrang vor stadträumlicher Veränderung haben, damit sich städtebauliche Strukturen nicht auflösen. Es bestehen jedoch ausreichend Spielräume für die erforderliche stadtstrukturelle Weiterentwicklung des Stadtteils, z.B. in der Gablenberger Hauptstraße und Wagenburgstraße.

Schlussfolgerungen

Mängel und Probleme

- stadtstrukturell prägende Straßenräume mit funktionellen Mängeln und hohem Umgestaltungsbedarf
- erheblicher Anteil an öffentlichen Freiflächen (Straßen-, Grünflächen) mit Gestaltungsbedarf
- z.T. schlechte Auffindbarkeit von öffentlichen Grünflächen
- Barrierewirkung zur Stadt durch erschwerte Zugänglichkeit des Wagenburgparks
- stark versiegelte Blockinnenbereiche mit Gestaltungsmängeln

Chancen und Ziele

- hoher Anteil an Gebäuden mit positivem bis sehr positivem Gestaltwert
- Erhalt der städtebaulich prägenden Bausubstanz, Sicherung der Einzeldenkmäler und der orts- und stadtbildprägenden Gebäude durch Modernisierung entsprechend der Sanierungsziele
- bei Bedarf Umnutzungen prüfen zum Erhalt wertvoller Bausubstanz
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Straßen- und Platzräumen durch Neuordnung und Umgestaltung (funktionale und gestalterische Verbesserung)
- Ergänzung und Weiterentwicklung ortsbildprägender Qualitäten (Gebäude und Freiraum)



3. Beteiligung der Sanierungsbetroffenen und der öffentlichen Auftraggeber (§ 137 BauGB)

Gesamtergebnis der Beteiligung

Im Rahmen der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen wurden von Mitte Dezember 2012 bis Mitte Januar 2013 schriftliche Befragungen der Eigentümer, Haushalte und Betriebe im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Den Eigentümern wurde der Fragebogen postalisch zugestellt, die Haushalte und Betriebe erhielten den jeweiligen Fragebogen als Wurfsendung. Die Empfänger konnten die ausgefüllten Fragebögen postalisch mit Freiumschlag zurücksenden oder in extra aufgestellten Briefkästen im MuseO und in der Volksbank in der Gablenberger Hauptstraße 37 einwerfen. Die Beteiligung an der Befragung kann insgesamt als positiv bewertet werden. Bezogen auf das Untersuchungsgebiet ist eine relativ gleichmäßige Verteilung der Rücklaufquote festzustellen.

Rücklauf Fragebögen (Stand: 24.04.2013)	Anzahl verteilte/ versandte Fragebögen	Anzahl Rücklauf absolut	Rücklauf prozentual
Fragebögen an Grundstückseigentümer	ca. 2.550	824	32,3 %
Fragebögen an Haushalte	ca. 4.375	669	15,3 %
Fragebögen an Betriebe	ca. 345	41	11,9 %
gesamt	ca. 7.270	1.510	20,8 %

Mit der Auswertung des Rücklaufs der Fragebögen wurde die Zuordnung zu den Hauptgebäuden bzw. Grundstücken geprüft und festgestellt, dass für mehr als ca. 60 % der 907 kartierten Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet Antworten eingegangen sind (638 Rückläufe der Fragebögen).

Anzahl der Hauptgebäude insgesamt	907	100 %
-----------------------------------	-----	-------

* z.T. Mehrfach-Rückläufe durch Teileigentum, Anzahl Mieter etc.

Anzahl der Hauptgebäude mit Rücklauf Fragebögen Eigentümer	503*
--	------

Anzahl der Hauptgebäude mit Rücklauf Fragebögen Haushalte	402*
---	------

Anzahl der Hauptgebäude mit Rücklauf Fragebögen Betriebe	38*
--	-----

Anzahl der Hauptgebäude ohne Rücklauf Fragebögen	269	29,5 %
--	-----	--------

Damit ist eine insgesamt hohe und engagierte Beteiligung festzustellen. Der Rücklauf ermöglicht eine grundsätzlich repräsentative Auswertung, insbesondere zur Ausstattung der Wohnungen, zu Anregungen und Wünschen und zur Mitwirkungsbereitschaft.

Gesamtergebnis zur Frage der Mitwirkungsbereitschaft bei einer künftigen Sanierung

Die bei den Eigentümern abgefragte Mitwirkungsbereitschaft lag bezogen auf das Untersuchungsgebiet bei ca. 41 %, davon bezieht sich bei ca. 15 % die Mitwirkungsbereitschaft auf die Modernisierung des Gebäudes insgesamt und bei ca. 2 % auf die Möglichkeit einer Neubaumaßnahme. Ein weiteres positives Interesse besteht für den Einbau einer energiesparenden Heizung und von Isolierglasfenstern, für die Dämmung der Gebäudeaußenhülle bzw. für den Neubau von Garagen/ Stellplätzen zur Verbesserung der Freiflächen. Insgesamt 30,4 % der Rückläufe der Eigentümer äußerten kein Interesse an einer Mitwirkung oder sahen keinen Veränderungsanlass, z.T. aufgrund bereits durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen.



Die Mitwirkungsbereitschaft bei der Betriebsbefragung wurde von ca. 19,5 % der Befragten positiv bezüglich baulicher Veränderungen in oder am Betrieb beantwortet. Die Mitwirkungsbereitschaft erhöht sich bei ca. 34,2 % der Befragten durch den Anreiz von Fördermöglichkeiten.

Die Auswertung der Fragebögen ergibt, dass die Anzahl der Autos mehr als doppelt so hoch ist als privat verfügbare Stellplätze. Die Frage, ob bei Verfügbarkeit Stellplätze im Nahbereich gemietet würden, wurde wie folgt beantwortet:

- Eigentümer: ca. 28 %
- Mieter: ca. 33,5 %
- Betriebe: ca. 46 %

3.1 Ergebnisse der Befragung von Eigentümern

Insgesamt wurden ca. 2.550 Fragebögen an Eigentümer versandt (Garagen in der Klingenstraße sind nicht mitgerechnet). 824 Eigentümer haben den Fragebogen zurückgesandt, das entspricht einer Rücklaufquote von ca. 32,3 % (Stand: 24.04.2013).

Wohnort der Eigentümer

- ca. 35,6 % der Eigentümer wohnen im Untersuchungsgebiet,
- ca. 42,8 % der Eigentümer wohnen außerhalb des Untersuchungsgebiets, jedoch in der Stadt Stuttgart,
- ca. 21,6 % der Eigentümer wohnen außerhalb der Stadt Stuttgart.

Ca. 40 % der Gebäude/Grundstücke befinden sich im Privateigentum (= Einzeleigentum), über 55 % des Eigentums sind Eigentumswohnungen (= Teileigentum).

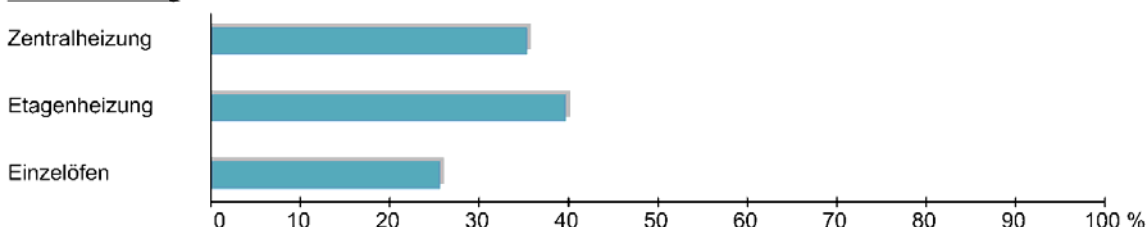
Bei den Rückläufen der Fragebögen ist ein besonders hoher Anteil aus dem Bereich östlich der Gablenberger Hauptstraße, um den Schmalzmarkt und südlich der Wagenburgstraße zu verzeichnen. Die auswärtigen Eigentümer haben sich insgesamt geringer an der Befragung beteiligt (ca. 23,8 % der Rückläufe von Eigentümern).

Für die **Nutzung der Gebäude** ergibt sich vergleichbar der Bestandssituation mit ca. 93,3 % Wohnnutzung die deutliche Prägung vom Stadtteil Gablenberg als Wohnstandort, d.h. nur ca. 6,7 % der Nutzungseinheiten werden gewerblich genutzt. Diese befinden sich überwiegend entlang der Gablenberger Hauptstraße.

Die Befragung zur Anzahl der vorhandenen privaten **Stellplätze** ergab, dass nur für ca. 36,5 % der Nutzungseinheiten (WE, GE, Büros etc.) ein privater Stellplatz in Garagen, Tiefgaragen oder als offener Stellplatz zur Verfügung steht. Damit ist ein deutlicher Mangel an privat verfügbaren Stellplätzen erkennbar. Ca. 28 % der Eigentümer wären bereit, für den Eigenbedarf einen Stellplatz im Nahbereich zu mieten.

Die Aussagen zur **Art der Heizung** verdeutlichen, dass ca. 25,6 % der Wohnungen noch mit Einzelöfen ausgestattet sind. Hier zeigt sich ein entsprechend hoher Modernisierungsbedarf. Zudem sind nur in knapp 40 % der Wohnungen alle Zimmer beheizbar. In ca. 32 % der Wohnungen erfolgt die Warmwasserbereitung über separate Boiler.

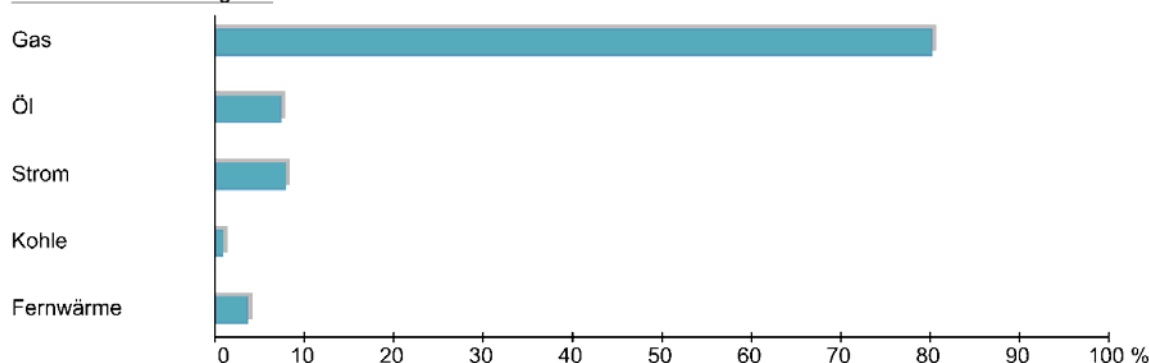
Art der Heizung





Bei der **Betriebsart der Heizung** überwiegen die Gasheizungen. Allerdings ist ein noch relativ hoher Anteil von ca. 9% an ökologisch kritisch zu bewertenden Heizungsarten (Kohle, Strom) festzustellen. Auch der geringe Anteil an Fernwärme ist ausbaufähig. Hier sollten i.V. mit Neubau- oder umfassenden Modernisierungsmaßnahmen gemeinschaftliche Energieversorgungskonzepte auf Quartiersebene geprüft und umgesetzt werden (z.B. Blockheizkraftwerke).

Betrieb der Heizung mit



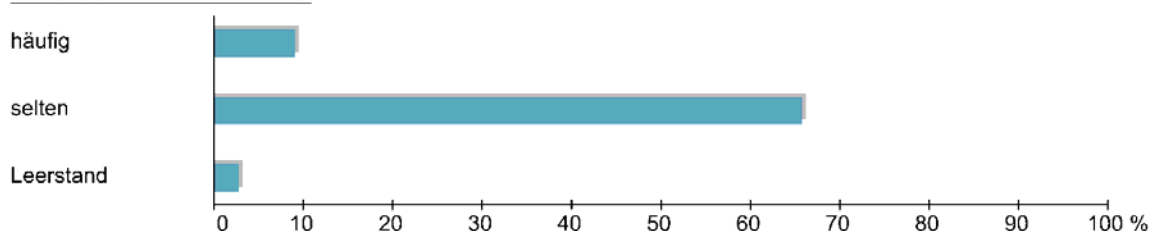
Das **Mietniveau** ist im Untersuchungsgebiet etwas geringer als in der Gesamtstadt Stuttgart. Die durchschnittliche Kaltmiete liegt für Wohnnutzung zwischen 6,-- bis 9,-- €/m², bei Büronutzung zwischen 8,-- und 9,-- €/m² und bei sonstiger gewerblicher Nutzung zwischen 7,-- und 8,-- €/m².

Die Fluktuation von Mietern ist nach den Angaben der Eigentümer relativ gering, ca. 66 % verweisen auf einen seltenen Mieterwechsel.

Die Angaben zu leerstehenden Einheiten beziehen sich vorwiegend auf gewerbliche Nutzungen, mit ca. 2,5 % ist dieser Anteil jedoch unerheblich.

Insgesamt kann damit eine stabile Vermietungssituation abgeleitet werden.

Fluktuation / Mieterwechsel



In den vergangenen 20 Jahren haben ca. 57 % der Eigentümer **Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen** an ihren Gebäuden durchgeführt, wobei in den letzten 3 Jahren ein deutlicher Anstieg an Maßnahmen zu verzeichnen ist.

Der Anteil an energiesparenden Maßnahmen ist mit ca. 40 % für den Einbau von Isolierglasfenstern, ca. 21 % für eine energiesparende Heizung und ca. 12,6 % für die Dämmung der Gebäudeaußenhülle als insgesamt hoch einzustufen. Für fast die Hälfte der Eigentümer im Untersuchungsgebiet besteht dagegen noch Modernisierungsbedarf an ihren Gebäuden.



durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen am / im Gebäude in % (Mehrfachnennungen möglich)	Gebäudemodernisierung	Grundrissverbesserung	Umnutzung, z.B. in Wohnraum	energiesparende Heizung	Einbau von Isolierglasfenstern	Abbruch / Neubau	Erweiterung	Neubau Garagen/Stellplätze	Verbesserung Freiflächen	Dämmung der Außenhülle
gesamt	32,4	8,6	2,2	21,1	40,3	3,6	2,5	1,8	5,6	12,6

Die Befragung zur Mitwirkungsbereitschaft bei der Modernisierung ihrer privaten Gebäude hat ergeben, dass ca. 41 % der Eigentümer zur Durchführung von Maßnahmen bereit sind. Ca. 55 % davon halten insbesondere energiesparende Maßnahmen für notwendig.
Ca. 30,4 % der Eigentümer sehen keinen Veränderungsanlass. Das lässt sich mit bereits durchgeführten Maßnahmen begründen.

Mitwirkungsbereitschaft in % (Mehrfachnennungen möglich)	Gebäudemodernisierung	Grundrissverbesserung	Umnutzung, z.B. in Wohnraum	energiesparende Heizung	Einbau von Isolierglasfenstern	Abbruch / Neubau	Erweiterung	Neubau Garagen/Stellplätze	Verbesserung Freiflächen	Dämmung der Außenhülle
gesamt	14,8	4,4	1,4	17,1	15,1	2,0	2,7	8,2	7,5	22,7

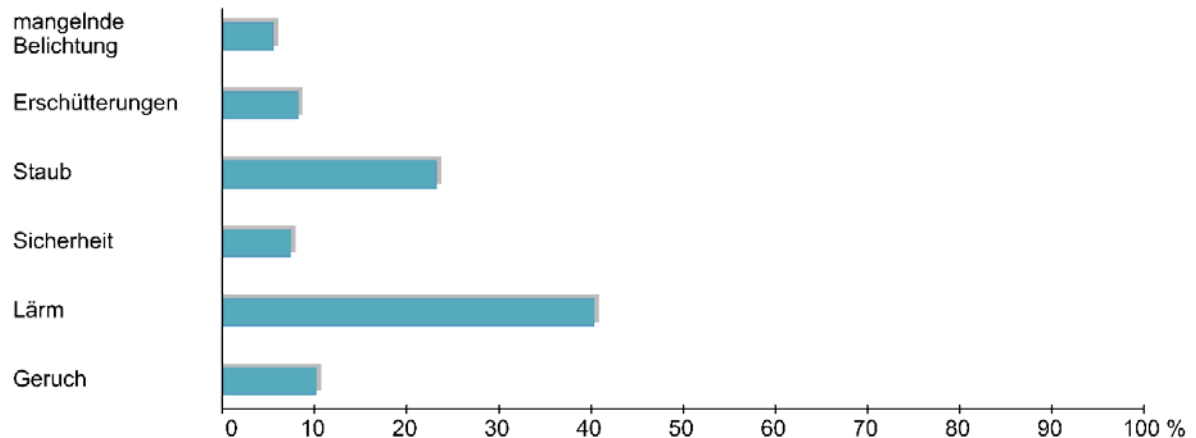
Der Anteil beabsichtigter Maßnahmen zur Herstellung einer Außendämmung ist mit ca. 23 % relativ hoch. Die Umsetzbarkeit muss jedoch i.V. mit der jeweils vorhandenen Beschaffenheit der Fassade und ggf. vorhandenen Schmuck- und Zierelementen abgeprüft werden. Als wesentliche Maßnahme zur Energieeinsparung wurde häufig die Erneuerung und Dämmung der Dächer genannt. Der Einbau von Isolierglasfenstern und energiesparender Heizungen wird als wichtige Maßnahme angegeben, jedoch zeigt sich auch hier im Vergleich der Anteile, dass bereits Maßnahmen durchgeführt wurden. Mitwirkungsbereitschaft wurde außerdem für die Herstellung bzw. Erweiterung von Grünflächen und die Herstellung von Balkonen und Fahrradabstellanlagen geäußert.



Belastungen / Beeinträchtigungen:

Im Zuge der Befragung wurden mögliche Beeinträchtigungen oder Nachteile im Umfeld bzw. Wohnquartier abgefragt. Hier ist deutlich erkennbar, dass insgesamt Lärm und Staub als starke Beeinträchtigungen empfunden werden. Dagegen bestehen bezüglich der Belichtung und dem Sicherheitsempfinden kaum Einschränkungen im Gebiet.

Beeinträchtigungen/Nachteile im Umfeld



Bei der Auflistung sonstiger Beeinträchtigungen bzw. Nachteile erfolgten z.T. sehr häufige Nennungen zu folgende Aspekten:

- fehlende Parkierung
- hohes Verkehrsaufkommen
- Leerstand Einzelhandel, Ladensterben
- Verunreinigungen, Probleme mit Hundebesitzern
- wenig Grünflächen

Anregungen zur Sanierung:

Von den Eigentümern wurden folgende Anregungen zur Sanierung gegeben:

- Verbesserung Parkierung, insbesondere Parkierungsangebot (ca. 26% der Rückläufe)
- Verkehrsberuhigung, Verkehrslenkung (Reduzierung Durchgangsverkehr), Verkehrsanbindung, Schwerlastverkehr unterbinden (ca. 17%)
- Aufwertung + Ergänzung Grünflächen
- Verbesserung von Radwegeführungen
- Fußgängerüberquerungen schaffen und Gehwege verbessern
- Sicherung + Verbesserung Einkaufsmöglichkeiten
- Aufwertung öffentlicher Raum
- Angebote für Jugendliche verbessern



3.2 Ergebnisse der Befragung von Haushalten

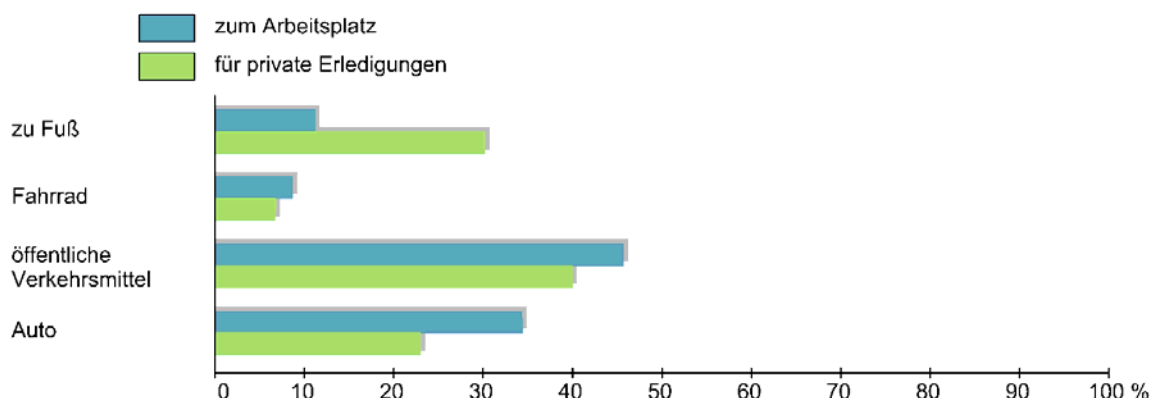
Insgesamt wurden ca. 4.375 Fragebögen als Wurfsendung im Untersuchungsgebiet verteilt. 669 Haushalte haben sich an der Befragung beteiligt, das entspricht einer Rücklaufquote von ca. 15,3 %. Für ca. 402 Hauptgebäude erfolgte damit ein Rücklauf der Fragebögen für Haushalte, d.h. für etwas weniger als die Hälfte aller Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet. Bei den Rückläufen der Fragebögen Haushalte waren ca. 32 % gleichzeitig Eigentümer.

Die Frage der **Wohndauer** konnte mit Mehrfachnennungen, bezogen auf die in der Wohnung lebenden Personen beantwortet werden. Die Angaben zeigen einen deutlichen Anteil von Personen (46 %), die bereits über 10 Jahre im Quartier wohnen. Auch in einzelnen Gesprächen wurde eine starke Bindung an das Wohnquartier deutlich.

Die Frage nach der Anzahl der Personen, die in einer Wohnung leben, und deren Alter zeigt eine auffällig hohe Anzahl an 1- und 2-Personenhaushalten und eine überdurchschnittliche Anzahl von Personen im Alter zwischen 19 und 44 Jahren.

Bei der Frage zur **Verkehrsmittelwahl** zum Arbeitsplatz und für private Erledigungen kann für beide Anlässe ein hoher Anteil bei der Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel festgestellt werden. Für private Erledigungen gehen ca. 30 % zu Fuß und bewegen sich damit unmittelbar in ihrem Quartiersumfeld. Relativ gering ist der Anteil an Fahrradverkehr; dies lässt sich mit der hohen Verkehrsbelastung und wenig sicheren Radwegeführungen erklären.

Wahl der Verkehrsmittel



Fast jeder Haushalt im Untersuchungsgebiet besitzt ein Auto. Die verfügbaren privaten Stellplätze decken dabei weniger als die Hälfte des Stellplatzbedarfs ab.

Die Frage, ob bei Verfügbarkeit ein Stellplatz im Nahbereich gemietet werden würde, wurde von ca. 33,4 % der Befragten mit „ja“ beantwortet.

Die monatliche **Kaltmiete** liegt überwiegend zwischen 7,-- bis 9,-- €/m², ca. 16 % geben jedoch einen Mietpreis zwischen 9,-- bis 11,-- €/m² an, ca. 12,5 % zahlen einen Mietpreis zwischen 4,-- bis 6,-- €/m². Das durchschnittliche Mietpreisniveau liegt damit im Untersuchungsgebiet etwas geringer als in der Gesamtstadt Stuttgart (60 m²-Wohnung ø 11,-- €/m², 100 m²-Wohnung ø 11,92 €/m²).

Zur Wohnzufriedenheit wurden verschiedene Fragen zu Lage, Größe, Zuschnitt und Zustand der Wohnung gestellt. Die 3-Zimmerwohnungen bilden mit ca. 44,3 % den größten Anteil der verfügbaren Wohnungen, 2-Zimmerwohnungen sind mit ca. 31,1 % vorhanden. Der Anteil an 4- und Mehrzimmerwohnungen beträgt ca. 20 %.

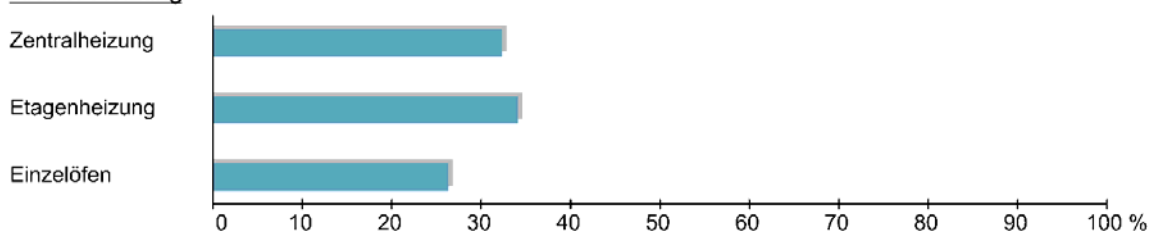
Bei einem Anteil von ca. 46 % der Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50-75 m² sind die verfügbaren Wohnungen nicht sehr groß bemessen. Wohnungen mit einer Wohnflächengröße zwischen 76 und 150 m² sind mit ca. 28,5% in einer ausreichenden Anzahl vorhanden. Es kann insgesamt von einem guten Mix an Wohnungsgrößen und damit von einer wichtigen Voraussetzung für eine gute soziale Mischung der Bevölkerung ausgegangen werden.



Das Befragungsergebnis ergibt aber auch, dass ca. 30 % nicht mit dem Zuschnitt und ca. 37 % mit dem Zustand der Wohnung nicht zufrieden sind. Das zeigt einen deutlichen Modernisierungsbedarf bezüglich der Wohnungsausstattung.

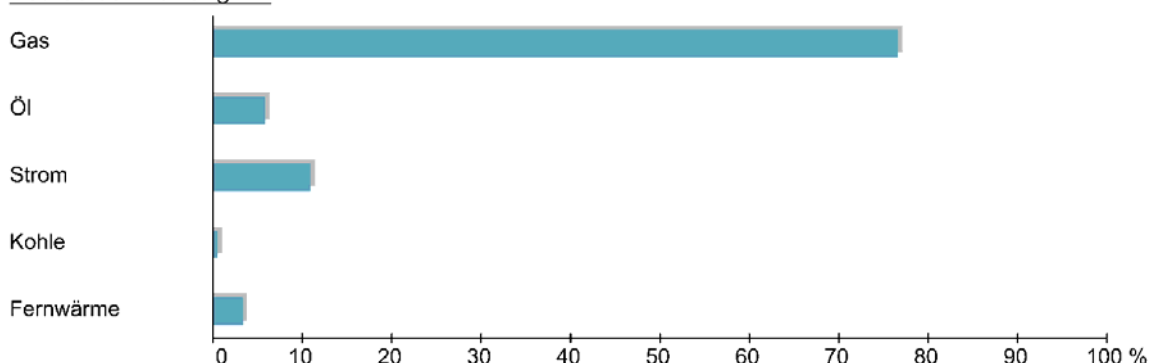
Konkretisiert werden diese Aussagen bei der Befragung zur **Art der Heizung**. Ein Anteil von ca. 26 % der Wohnungen wird über Einzelöfen beheizt. Zudem sind nur in ca. 48 % der Wohnungen alle Zimmer beheizbar. In ca. 38 % der Wohnungen erfolgt die Warmwasserbereitung über separate Boiler.

Art der Heizung



Die Ergebnisse bei der Befragung zur **Betriebsart der Heizung** sind mit den Ergebnissen der Eigentümerbefragung vergleichbar. Die Gasheizungen überwiegen, der Anteil an ökologisch kritisch zu bewertenden Heizungsarten (Kohle, Strom) ist mit ca. 11,5 % noch relativ hoch. Der niedrige Anteil an Fernwärme ist ausbaufähig. Hier sollten i.V. mit Neubau- oder umfassenden Modernisierungsmaßnahmen gemeinschaftliche Energieversorgungskonzepte auf Quartiersebene geprüft und umgesetzt werden (z.B. Blockheizkraftwerke).

Betrieb der Heizung mit



Die Abfrage zur Ausstattung der Wohnung hat folgendes Bild ergeben:

- ca. 4 % ohne Küche
- ca. 7 % ohne Bad
- ca. 46 % ohne Terrasse/Balkon
- nur ca. 17 % mit Garten.

Folgende Mängel werden für die Wohnsituation beanstandet:

- Zustand/Ausstattung Sanitärbereich
- Heizung: keine vorhanden, zu alt
- Fenster / Isolierung / Wärmedämmung
- Zustand Innen: Feuchtigkeit, veraltete Elektrik und Versorgungsleitungen, Böden, Treppenhaus
- Zustand Außen: kein Balkon, Dach

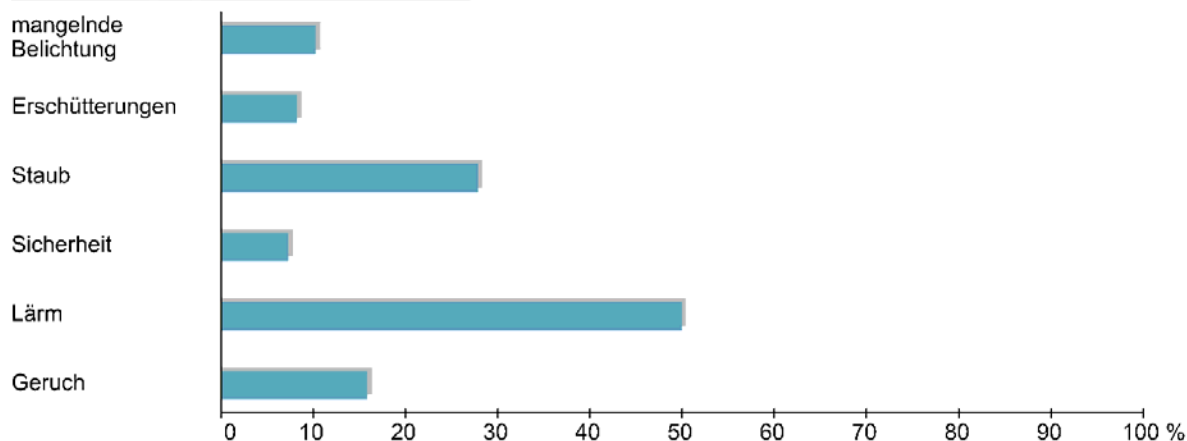
Dementsprechend ist für ca. 31 % der Wohnungen eine Modernisierung erforderlich.



Belastungen / Beeinträchtigungen:

Im Zuge der Befragung wurden mögliche Beeinträchtigungen oder Nachteile im Umfeld bzw. Wohnquartier abgefragt. Hier ist deutlich erkennbar, dass insgesamt Lärm und Staub als starke Beeinträchtigungen empfunden werden. Dagegen bestehen bezüglich der Belichtung und zum Sicherheitsempfinden wenige Einschränkungen im Gebiet.

Beeinträchtigungen/Nachteile im Umfeld



Bei der Auflistung sonstiger Beeinträchtigungen bzw. Nachteile erfolgten z.T. sehr häufige Nennungen zu folgende Aspekten:

- hohes Verkehrsaufkommen! (Nennung von ca. 38% der Rückläufe)
- fehlende Parkierung
- Leerstand Einzelhandel
- Verunreinigungen
- wenig Grünflächen
- schlechte Einkaufsmöglichkeiten
- Probleme mit Hundebesitzern

Dennoch haben nur ca. 14 % die Absicht wegzuziehen. Gründe für die Wegzugsabsicht wurden nicht abgefragt, da diese sehr persönlich sein können.

Anregungen zur Sanierung:

- Verkehrsberuhigung, Verkehrslenkung (Reduzierung Durchgangsverkehr), Verkehrsanbindung, Schwerlastverkehr unterbinden (ca. 24%)
- Verbesserung Parkierung (-sangebot) (ca. 23%)
- Verbesserung von Radwegführungen (ca. 8%)
- Fußgängerüberquerungen schaffen und Gehwege verbessern
- Aufwertung und Ergänzung Grünflächen
- Verbesserung ÖPNV-Anbindung
- Sicherung und Verbesserung Einkaufsmöglichkeiten



3.3 Ergebnisse der Befragung von Betrieben

Insgesamt wurden ca. 345 Fragebögen an Betriebe/Arbeitsstätten als Wurfsendung verteilt. 41 Betriebsinhaber haben den Fragebogen zurückgesandt, das entspricht einer Rücklaufquote von ca. 12 % (Stand: 24.04.2013), die als durchschnittlich gut für diese Form der Befragung eingeschätzt werden kann. Die Aussagen können als grundsätzliche Tendenzen der Gesamtsituation im Untersuchungsgebiet betrachtet werden.

Ca. 24,4 % der Betriebsräume befinden sich im Eigentum der Betriebsinhaber, ca. 75,6 % der Betriebsinhaber haben die Betriebsräume gemietet bzw. gepachtet.

Über 54 % der Betriebe sind seit mehr als 10 Jahren an ihrem heutigen Standort tätig, 19,5 % seit mehr als 5 Jahren. Damit kann eine relativ stabile Geschäftslage und hohe Kontinuität festgestellt werden.

Die **monatliche Kaltmiete** beträgt überwiegend 7,-- bis 9,-- €/m², knapp 15 % zahlen einen Mietpreis zwischen 9,-- bis 18,-- €/m², weniger als 7,-- €/m² zahlen nur ca. 5 %. Das durchschnittliche Mietpreisniveau ist damit im Untersuchungsgebiet etwas geringer als in der Gesamtstadt Stuttgart.

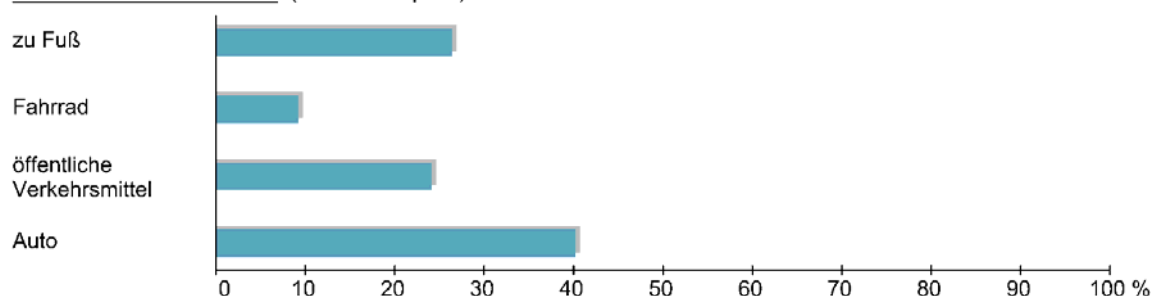
Die Zufriedenheit mit den Räumlichkeiten wird von ca. 44 % als hoch angegeben, über 46 % sind zufrieden, nur 2,4 % sind weniger zufrieden.

Bei der Abfrage zu bestehenden **Mängeln an den Räumlichkeiten** erfolgten z.T. mehrere Nennungen zu folgende Aspekten:

- zu wenig Platz/Räumlichkeiten, höherer Bedarf, Erweiterung schwierig
- keine bzw. zu wenig Parkierung für Kunden
- keine freie Zufahrt wegen parkenden Fahrzeugen
- Lärm, Verkehrsaufkommen, Schwerlastverkehr

Bei der Frage zur **Verkehrsmittelwahl** der Mitarbeiter zum Arbeitsplatz kann festgestellt werden, dass ein überwiegender Anteil von ca. 40,2 % das Auto benutzt; ca. 26,4 % gehen zu Fuß und bewegen sich damit in ihrem Wohnquartiersumfeld. Relativ gering ist auch hier analog zu den Rückläufen aus der Haushaltsbefragung der Anteil an Fahrradverkehr.

Wahl der Verkehrsmittel (zum Arbeitsplatz)



Für ca. 20 % der Beschäftigten (einschließlich Inhaber) steht ein Stellplatz auf dem Betriebsgrundstück oder im Nahbereich zur Verfügung. Im Verhältnis zu den Beschäftigten, die ihren Arbeitsplatz mit dem Auto aufsuchen, besteht damit ein deutlicher Mangel an verfügbaren Stellplätzen. Die Frage, ob bei Verfügbarkeit ein Stellplatz im Nahbereich gemietet werden würde, wurde daher auch von über 46 % der Befragten mit „ja“ beantwortet.

Der **Lieferverkehr** beträgt durchschnittlich 5 Fahrzeuge/Woche oder 1 Fahrzeug/Tag je Betrieb.



Nennung von Standortqualitäten/Standortmängeln

Die Befragung der Betriebe enthielt spezielle, auf die Situation der Betriebe ausgerichtete Fragestellungen, die nachfolgend mit den Auswertungsergebnissen dargelegt sind:

Was sehen Sie positiv an Ihrem Standort?

- zentrale Lage, gut erreichbar, gute ÖPNV- und Verkehrsanbindung,
- gute Infrastruktur
- intakte Bevölkerungsmischung, gut bekannt in der Nachbarschaft, familiäre Atmosphäre
- großes Einzugsgebiet mit vielseitiger, kaufkräftiger Kundenklientel
- aktiver Gewerbeverein
- kostenfreie Parkmöglichkeiten

Warum führen Sie Ihren Betrieb am derzeitigen Standort?

- aus Tradition und guter Lage, im Stadtteil verwurzelt
- wohnt auch dort, Nähe zum Wohnort
- gute Erreichbarkeit, Kundennähe
- günstige Miete oder Eigentum
- wirtschaftlicher Erfolg

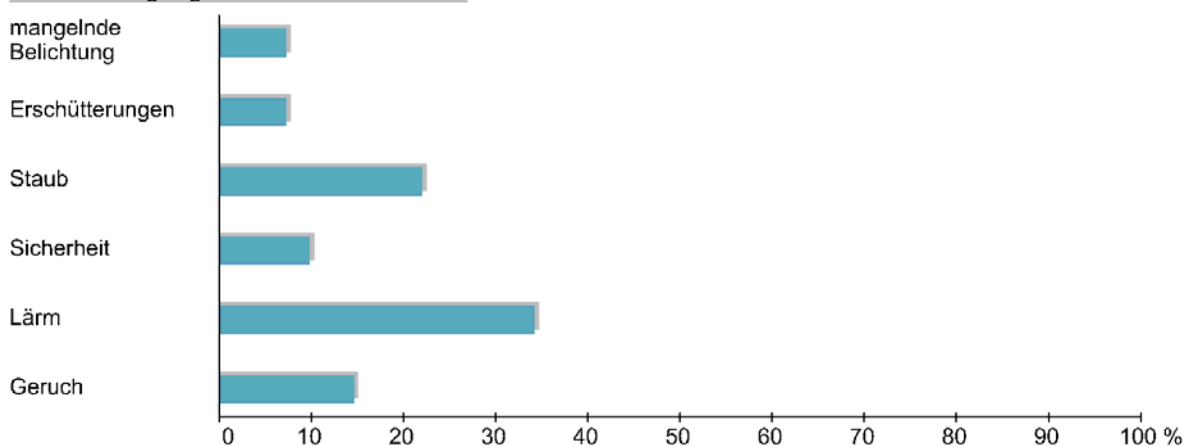
Was gefällt Ihnen nicht?

- Verkehrsaufkommen, Durchgangsverkehr, Schwerlastverkehr, gefährliche Kreuzung, fehlende Parkierung, zu schmale Gehwege, Lärm, Schmutz, Staub
- fehlende Aufenthaltsqualität
- Leerstand Einzelhandel, Ladensterben, zu viele Spielcasinos
- hohe Mieten bei Neuvermietungen
- heruntergekommene Bauten
- Probleme mit Hundebesitzern, Verschmutzung der Gehwege
- ÖPNV-Verbindung nach 18:30 Uhr
- Imageproblem

Beeinträchtigungen / Nachteile im Umfeld des Betriebes:

Im Zuge der Befragung wurden mögliche Beeinträchtigungen oder Nachteile im Umfeld des Betriebsstandortes abgefragt. Hier ist deutlich erkennbar, dass insgesamt Lärm und Staub als starke Beeinträchtigungen empfunden werden. Dagegen bestehen bezüglich der Belichtung und auch zum Sicherheitsempfinden nur geringe Einschränkungen im Gebiet.

Beeinträchtigungen/Nachteile im Umfeld





Die Befragung zur Absicht, bauliche Veränderungen in oder am Betrieb vorzunehmen, hat ergeben, dass ca. 20 % der Betriebsinhaber zur Durchführung von Maßnahmen bereit sind. Dagegen sehen ca. 68 % der Betriebsinhaber keinen Veränderungsanlass.

Mitwirkungsbereitschaft in % (Mehrfachnennungen möglich)	Gebäudemodernisierung	Grundrissverbesserung	Umnutzung, z.B. in Wohnraum	energiesparende Heizung	Einbau von Isolierglasfenstern	Abbruch / Neubau	Erweiterung	Neubau Garagen/Stellplätze	Verbesserung Freiflächen	Dämmung der Außenhülle
gesamt	9,8	7,3	2,4	12,2	12,2	-	7,3	9,8	9,8	9,8

Die Abfrage zu sonstigen geplanten Maßnahmen ergab folgende Nennungen:

- barrierefreier Eingang
- Fassadenrenovierung
- Dachsanierung
- Umzug in größere Räumlichkeiten

Bei ca. 34 % der Betriebsinhaber erhöht sich der Anreiz zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen durch Förderung im Rahmen der Stadtsanierung.

Anregungen zur Sanierung von Seiten der Betriebe:

- Verkehrsberuhigung, Verkehrslenkung (Reduzierung Durchgangsverkehr), Verkehrsanbindung, Schwerlastverkehr unterbinden
- Verbesserung Parkierung (-sangebot), v.a. für Kunden
- Verbesserung von Radwegeführungen
- Fußgängerüberquerungen schaffen und Gehwege verbessern
- Verbesserung der Angebotsvielfalt/Qualität Einzelhandel (Förderung, neue Konzepte)
- Aufwertung öffentlicher Raum
- schnellere Umsetzung von seit langem geplanten Maßnahmen



3.4 Befragung von Schlüsselpersonen

Im Zuge der Befragung wurden mit folgenden Schlüsselpersonen, welche aufgrund ihres Aufgabenbereichs oder Organisation besondere Kenntnisse zu Problemstellungen im Untersuchungsgebiet haben, Interviews bzw. Arbeitsgespräche geführt:

- Herr Körner, Bezirksvorsteher Stadtbezirk Stuttgart-Ost
- Herr Metzler, Handels- und Gewerbeverein (HGV)
- Frau Mücke und Herr Morgenstern, Karamba Basta (offene Kultur- und Freizeiteinrichtung für Kinder und Jugendliche)
- Herr Heilek, Rektor Grund- und Werkrealschule Gablenberg
- Frau Wolf, Vorsitzende des Kirchengemeinderats Petruskirche und Herr Pfarrer Häussler, vertr. Pfarrer Lucasgemeinde

Mit den Aussagen in den Schlüsselpersonengesprächen wurden Erkenntnisse über die Situation des Handels und Gewerbes, der Sozialstruktur, der Betreuungs- und Bildungseinrichtungen und der Wohnsituation gewonnen, die direkt in die Analyse und Ansätze zur Neuordnung eingebunden wurden. Zusammenfassend wurden folgende Schwerpunkte benannt:

- Die **Verkehrssituation** mit hohem Verkehrsaufkommen und einem großen Anteil an Durchgangs- und Schwerlastverkehr wird als große Belastung für den Stadtteil gesehen. Es werden vielfältige erforderliche Maßnahmen gesehen:
 - Verkehrsberuhigung und Umgestaltung im öffentlichen Raum (Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Umgestaltung von Kreuzungsbereichen zu Plätzen, Aufpflasterungen von Einmündungsbereichen, Einrichtung sicherer Fußgängerüberwege, Erweiterung Schmalzmarkt zum MuseO
 - Reduzierung der Geschwindigkeit, damit Reduzierung der Lärm- und Feinstaubbelastung
 - Verbesserung ÖPNV-Anbindungen z.B. zu den Sportplätzen und zur Merzschule
 - Verbesserung der Bewegungsräume für Radfahrer, übersichtliche und sichere Führung in der Klingenstrasse (z.B. durch Reduzierung der Zahl der Parkplätze)
- In der **Bevölkerungsstruktur** sind Bereiche mit deutlicher Konzentration von Bewohnern mit Migrationshintergrund festzustellen. Diese Bewohnerklientel hat sich z.T. eine Parallelwelt geschaffen mit einer eigenen Orientierung im Bereich um den Gaskessel und Großmarkt, wo eine Moschee mit zugeordnetem Versorgungszentrum bereits einen hohen Anteil der Bedarfe abdeckt. Soziale Brennpunktbereiche sind in der Libanon- und Gaishammerstraße als Einzugsbereich für die Ganztageschule erkennbar. Sozial benachteiligte Kinder kommen überwiegend aus den Bereichen Wagenburgstraße, Ostendstraße und Gablenberger Hauptstraße. Ein hoher Anteil der Eltern ist beruflich stark belastet, oft bestehen mehrere Beschäftigungsverhältnisse und Wechselschichten. Der Anteil an Alleinerziehenden ist relativ hoch. Sprachprobleme sind ein großes Integrationshindernis.
Insgesamt ist eine leichte Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerungs- und Sozialstruktur im Bereich des Mittelstandes erkennbar. Kindergartenkinder und schulpflichtige Kinder orientieren sich jedoch eher Richtung Buchwald mit Waldorfschule bzw. Ameisenbergschule, Abgrenzungstendenzen sind auch hier sichtbar.

Die Stabilisierung der Bewohnerstruktur und eine bessere Integration, auch durch eine verbesserte Vernetzung der Akteure im sozialen Bereich im Stadtteil, stellen daher einen wichtigen Aufgabenschwerpunkt der Stadterneuerung und Stadtentwicklung in Gablenberg dar.

- Im **sozialen Bereich** sind nach Auskunft der Befragten ausreichende Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung vorhanden. In der Gablenberger Hauptstraße werden künftig kirchliche Begegnungs- und Betreuungseinrichtungen konzentriert.

Aufgrund des relativ hohen Anteils an Bevölkerung mit Migrationshintergrund muss insbesondere die Integration dieser verschiedenen Bevölkerungsgruppen verstärkt werden, da sich der Migrationshintergrund häufig durch eine geringere Integration in das soziale Leben auswirkt.



Dazu muss es Orte und Möglichkeiten der Identifikation geben. Wichtig sind Begegnungs- und Treffpunktbereiche für Bewohner verschiedener Altersgruppen ohne Berücksichtigung des religiösen Hintergrunds.

- Große Teile des Untersuchungsgebiets sind aufgrund der hohen Verkehrsbelastung durch Lärm und Feinstaub stark beeinträchtigt. Hier finden sich verstärkt Bereiche mit z.T. vernachlässigter Bausubstanz und entsprechend sozial benachteiligter Bewohnerklientel. Die Verbesserung des **Wohnungsstandards und des Wohnumfelds** sowie die Aufwertung von Brennpunktsiedlungen ist hier eine wesentliche Aufgabenstellung.
Für Betreutes Wohnen besteht Bedarf in Gablenberg. Die Seniorenbetreuung wird überwiegend über mobile Pflegedienste abgedeckt.
- Es wird festgestellt, dass es im Stadtteil an ausreichenden und attraktiven **Aufenthalts- und Freibereichen** für alle Altersgruppen mangelt. Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, (z.B. ein Abenteuerspielbereich) sind nicht ausreichend vorhanden.
Im Umgriff des Schmalzmarktes besteht ein relativ hoher Anteil an Bevölkerung mit Migrationshintergrund. Durch die höhere Anzahl von Kindern und Jugendlichen in diesem Bereich besteht ein erhöhter Bedarf an Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten.
- Die **Situation des Einzelhandels** in Gablenberg hat sich nachhaltig verändert. Insgesamt ist ein deutlicher Rückgang an inhabergeführten Traditionsgeschäften zu verzeichnen. Das entspricht einem generellen Trend zur Geschäftsaufgabe von kleineren inhabergeführten Geschäften durch Erreichen einer Altersgrenze und fehlende Nachfolge. Ein Rückgang des Geschäftsbesatzes ist insbesondere im südlichen Bereich der Gablenberger Hauptstraße zu erkennen. Im Norden hat sich dagegen durch die Ansiedlung eines Frequenzbringers (Discounter) die Geschäftslage stabilisiert. Eine weitere Reduzierung des Branchenspektrums wird als kritisch für die Versorgungsstruktur im Stadtteil gesehen. Die Ansiedlung weiterer Frequenzbringer wird daher zur Stabilisierung der Geschäftslage gewünscht.
- Im **gewerblichen und im Dienstleistungsbereich** ist eine Geschäftszunahme, insbesondere durch jüngere Betriebe mit neuen Geschäftsideen zu beobachten. Diese belegen z.T. Standorte, aus denen sich der Einzelhandel zurückgezogen hat. Die gemischte Nutzungsstruktur entlang der Gablenberger Hauptstraße soll daher fortentwickelt werden.
- In der Gablenberger Hauptstraße hat die Parkraumbewirtschaftung mit der „Brötchentaste“ (½ h freies Parken) zu einer deutlichen Verbesserung der Parkierungsnutzung geführt. Im gesamten Gebiet wird jedoch aus Sicht des Einzelhandels insgesamt ein **Parkierungsproblem** gesehen. Bei einer Umgestaltung der Straßenräume sollten ausreichend Parkplätze, vor allem in den Schwerpunktbereichen des Handels wieder hergestellt werden. Hier sind Interessenskonflikte auch bezüglich der Bewegungsräume und der Aufenthaltsqualität für Bewohner und Kunden erkennbar.



3.5 Bürgerbeteiligung / Begleitgruppe

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist erstmalig eine umfassende und offene Bürgerbeteiligung erforderlich.

Mit der **Auftaktveranstaltung** am 01. Oktober 2012 erfolgte der Beginn eines offenen und transparenten Beteiligungsverfahrens, das auch bei der künftigen Umsetzung einzelner Projekte fortgeführt werden soll. Die Auftaktveranstaltung diente den Bürgerinnen und Bürgern Gablenbergs zur Information über das Verfahren sowie zur Klärung von Themen und Handlungsbedarfen des Stadtteils. Als zentrale Aussagen der Bürgerinnen und Bürger können festgehalten werden:

- hohe Verkehrsbelastung v.a. in der Gablenberger Hauptstraße
- mangelnde Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und
- die damit verbundenen Ladenleerstände.

Im weiteren Vorgehen wurde eine **Begleitgruppe** aus Vertretern verschiedener Interessensgruppen, Vereinen und interessierten Bürgerinnen/Bürgern gebildet. Diese begleitet das Verfahren zu den vorbereitenden Untersuchungen und wird bei Festlegung eines Sanierungsgebiets weiter aktiv den Sanierungsprozess und die Umsetzung einzelner Projekte unterstützen.

In einer Sitzung der Begleitgruppe am 05.03.2013 wurden die Einschätzungen zum Untersuchungsgebiet, zu Entwicklungsschwerpunkten und ersten Maßnahmenansätzen intensiv diskutiert und wertvolle Anregungen zu den Zielsetzungen der Sanierung aufgenommen.

Als Themenschwerpunkte wurden die Maßnahmenvorschläge zur Wagenburgstraße und zu den Wagenburgterrassen, zur Gablenberger Hauptstraße, zum Höhenpark, zum Brückenschlag über die Talstraße, zum Schmalzmarkt, zu den Anwohnergaragen an der Bergstraße und zur Verbesserung der Radwegführung in die Klingenstraße aufgegriffen und z.T. vertieft diskutiert.

Zusätzlich wurden ergänzende Themenfelder erörtert und entsprechende Maßnahmen gefordert:

- Stadtbild lebt von stadtbildprägenden Gebäuden und Gestaltung insgesamt, Gestaltungsrichtlinien, z.B. zur Steuerung von Parabolantennen prüfen
- Wasser im Stadtteil, Erlebbarkeit für die Bewohner/innen herausarbeiten;
- Verbesserung des Angebots an Grün- und Freiflächen für Kinder und Jugendliche.
-



Teilnehmende an der Auftaktveranstaltung am 01.10.2012 in der GWS Gablenberg



und an der Sitzung der Begleitgruppe am 05.03.2013 im Muse-O

Eine vertiefende Bearbeitung der verschiedenen Themenfelder erfolgt in zu bildenden Projektgruppen im Durchführungsprozess der Stadtsanierung (nach den vorbereitenden Untersuchungen).

Am 03. Juli 2013 wird zur öffentlichen **Abschlussveranstaltung** in der Grund- und Werkrealschule Gablenberg eingeladen. In diesem Rahmen werden die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und das weitere Vorgehen vorgestellt und den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zur Rückmeldung gegeben.



3.6 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Mit Schreiben vom 10.12.2012 wurden die Behörden und sonstigen Aufgabenträger um ihre Stellungnahme gebeten. Im Rahmen der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger wurden insgesamt 29 Fachbehörden, z.T. mit weiteren Abteilungen angeschrieben, 18 Stellungnahmen gingen ein (ca. 62 % Rückmeldung). Die eingegangenen Anregungen wurden bei den Zielformulierungen und den geplanten Maßnahmen, soweit möglich, berücksichtigt. Eine weitere Verfahrensbeteiligung erfolgt, sofern die einzelnen Träger dies wünschen bzw. dies erforderlich ist.

Im Zuge der Ämterbeteiligung der Stadt Stuttgart wurden der Kurzbericht und aussagekräftige Pläne in einem Vorabzug versandt und am 16.04.2013 in einem gemeinsamen Erörterungstermin besprochen. Danach hatten die Ämter zusätzlich die Möglichkeit bis Ende April 2013 eine weitere schriftliche Stellungnahme abzugeben. Die Anmerkungen und Anregungen wurden in die Mängelbewertung und die Maßnahmenansätze eingebunden.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Aufgabenträger sind nachfolgend aufgelistet. Die Auswirkungen des Hinweises der DBAG auf die Tunneltrasse S21 und die damit verbundene Veränderungssperre werden noch geprüft (die Bereiche Aspergstraße, Friedhof, Petruskirche und Schlösslestraße sind davon tangiert). Das Ergebnis wird bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets berücksichtigt.

* UG = Untersuchungsgebiet

Name Anschrift	Inhalt der Anregung	Stellungnahme / Abwägung
1. Garten-, Friedhofs- und Forst- amt (67), Stuttgart vom 20.12.2012	Keine Einwände. Bitte, um weitere Beteiligung zu Frei- und Spielflächen sowie grundsätzlich im weite- ren Verfahren.	Keine Anmerkung erforderlich.
2. Amt für Umweltschutz Stuttgart vom 29.01.2013	Stadtklima: – Berücksichtigung des Kaltluftabflusses und Frischluftschneise Klingenbachtal – erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsin- tensivierungen, Vergrößerung Vegeta- tionsanteil und Erweiterung Belüftungs- flächen – Erweiterung und Durchgrünung der Be- lüftungsflächen in der Gabl.Hauptstr., Verlängerung im Zuge der Ostendstr., der Klingen- und Bergstr., dort ist von Ausweitung vorh. baulicher Nutzung abzusehen.	Im Neuordnungskonzept sind punktuell Stadtreparaturmaßnahmen vorgesehen. Ziel ist die Bestandsverbesserung, keine grundsätzliche Nachverdichtung. Ein wichtiges Ziel der Stadtsanierung ist die Verbesserung und Schaffung ergänzen- der Wohnangebote. Dazu sind teils Um- bau- oder Neubaumaßnahmen bei städ- tebaulicher Verbesserung der Gesamtsi- tuation vorgesehen, eine Berücksichti- gung stadtklimatologischer Aspekte er- folgt im Rahmen der konkreten Möglich- keiten. Selbstverständlich werden die Belange bei der gesamtheitlichen Be- trachtung und Planung grundsätzlich be- rücksichtigt.
	Lufthygiene / Verkehrslärm: – die Zielwerte für Schadstoffkonzentration und Feinstaub werden in Teilberei- chen des UG* überschritten, – daher sind Maßnahmen zur Senkung der straßenverkehrsbedingten Zusatz- belastung erforderlich, Grundlage ist das Verkehrsberuhigungs- und Lärm- minderungskonzept für Stuttgart-Ost, gepl. Maßnahmen: Rückbau von Fahrstreifen, Geschwin- digkeitsbeschränkungen sowie Durch- fahrtsverbote für LKW, Verringerung der Verkehrsbelegung insgesamt,	Der Lärmaktionsplan Stuttgart 2009 und das Verkehrsberuhigungs- und Lärm- minderungskonzept Stuttgart-Ost 2011 werden berücksichtigt und dienen als Grundlage für Maßnahmenvorschläge zur Verbesserung der Wohn- und Auf- enthaltsqualität im Untersuchungsgebiet. Die Umgestaltung der Gablenberger Hauptstraße mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen, insbesondere die Reduzie- rung der Fahrgeschwindigkeit ermöglicht die Integration des örtlichen Verkehrs in den Nahversorgungs- und



Name Anschrift	Inhalt der Anregung	Stellungnahme / Abwägung
zu 2. Amt für Umweltschutz Stuttgart	insbesondere in Spitzenstunden, Verstärkung des Verkehrsflusses – Umbau Gablenberger Hauptstraße zu verkehrsberuhigtem Geschäftsbereich mit Tempo 20 kmh prüfen.	Geschäftsbereich und berücksichtigt durch die Verbreiterung der Gehwege und Vorflächen die Erfordernisse der Passanten und Geschäfte = wichtiges Sanierungsziel.
	Grundwasserschutz: – Das UG* liegt im Außenbereich des Heilquellenschutzgebiets. Unter dem UG verläuft die Trasse von Stuttgart 21. Die baulichen Beschränkungen sind ggf. zu berücksichtigen.	Wird im weiteren Verfahren beachtet.
	Altlasten/Schadensfälle: – Auf die kartierten Altlastenverdachtsflächen bzw. Schadensfälle wird hingewiesen. Im Vorfeld von Bauvorhaben aktuellen Erkundungsstand abfragen.	Wird im weiteren Verfahren beachtet.
	Bodenschutz: – Neugestaltungen von Straßen haben voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Bei Vorlage konkreter Planungen wird eine Bilanz auf Grundlage des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart durchgeführt.	Wird im weiteren Verfahren beachtet.
	Immissionsschutz und Abwasserbeseit.: – Keine Bedenken und Hinweise.	Keine Anmerkung erforderlich.
3. (5) Die Bahn DB Services Immobilien GmbH, Karlsruhe 20.12.2012	Weisen darauf hin, dass der Bau der Bahnstrecke „Zuführung Ober- und Untertürkheim“ planfestgestellt ist. Daher besteht eine gesetzl. Veränderungssperre nach § 19 AEG. Auf den von der Planfeststellung betroffenen Flächen dürfen keine wesentlich wertsteigernden Maßnahmen oder die Baumaßnahme erheblich erschwerende Veränderungen vorgenommen werden. Die Veränderungssperre kann zum Konflikt mit Sanierungsmaßnahmen führen, da damit verbundene wesentliche Wertsteigerungen nicht auszuschließen sind. Weisen darauf hin, dass immissionsschutzrechtliche Ansprüche i.V. mit der Herstellung der Tunneltrasse nach der Planfeststellung ausgeschlossen sind. Bitten um Zusendung der Abwägungsergebnisse.	Die Erhaltung und die Verbesserung des Bestandes stehen im Vordergrund der Stadtsanierung in Gablenberg. Die vorgesehenen Maßnahmen liegen zu großen Teilen im öffentlichen Bereich (Verbesserung der städtebaulichen Situation, der Verkehrsverhältnisse, der Funktion des Gebietes und des Umfelds). Diese notwendigen Maßnahmen dienen zur Stabilisierung des Gesamtgebietes und der noch bestehenden Versorgungseinrichtungen. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die die Durchführung der Sanierung erschweren oder behindern würden, sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Die Durchführung der Sanierung wird daher im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs.4 BauGB vorgeschlagen. Werden einzelne Baumaßnahmen im Bereich der Trassenführung des Tunnels geplant, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder der Modernisierungsvereinbarung eine entsprechende vertragliche Regelung mit der DBAG bzgl. möglicher Schadensansprüche getroffen werden.



Name Anschrift	Inhalt der Anregung	Stellungnahme / Abwägung
4. (7) Deutsche Telecom AG, Technische Infrastruktur, Stuttgart 19.12.2012	Bei Leitungsumverlegungen oder Ersatz von Anlagen der Telekom sind die Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten. Genaue Kostenermittlungen sind erst bei Vorlage der endgültigen Umbauplanungen möglich. Mindestens 6 Monate vor Baubeginn einer Umbaumaßnahme muss eine schriftliche Anzeige zur Abstimmung und Koordination erfolgen.	Keine Anmerkung erforderlich.
5. (8) Eisenbahn-Bundesamt, Stuttgart vom 16.01.2013	Keine Bedenken.	Keine Anmerkung erforderlich.
6. EnBW Regional AG, Stuttgart 10.01.2013	Auf den drei genannten Grundstücken betreibt die EnBW Umspannstationen. Es gibt momentan keine Planungen an den Gebäuden Änderungen herbei zu führen.	Keine Anmerkung erforderlich.
7. Gesundheitsamt (53) Stuttgart vom 22.01.2013	Keine Einwände. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.	Keine Anmerkung erforderlich.
8. Handwerkskammer Stuttgart 15.01.2013	Keine Bedenken oder Anregungen.	Keine Anmerkung erforderlich.
9. (17) Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg vom 14.01.2013	– keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzl. Regelungen – keine eigenen Planungen im UG – Gipskeuper und Schilfsandsteininformationen vorh., ingenieurgeolog. Beratung empfohlen – liegt innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets, jedoch keine Bedenken aus hydrogeolog. Sicht – mehrere unterird. Bunker- bzw. Stollenanlagen vorh., detaill. Unterlagen im TBA Stgt., Gefahrenabwehr: zuständige Stelle RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Referat 97 (Landesbergbaudirektion); vor Durchführung baulicher Maßnahmen sind gutachterliche Untersuchungen erforderlich, Erkundungen sind abzustimmen	Keine Anmerkung erforderlich. Der Stollenplan liegt vor und wird bei den einzelnen Maßnahmen berücksichtigt.
10. (18) Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. Wirtschaft und Infrastruktur, Stuttgart vom 25.01.2013	Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Keine Anmerkung erforderlich.



Name Anschrift	Inhalt der Anregung	Stellungnahme / Abwägung
11. (18) Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stuttgart 28.12.2012	Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist es ratsam, eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Die Luftbilddauswertungen zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken sind seit dem 02.01.2008 nur noch auf vertraglicher Basis kostenpflichtig durchzuführen.	Keine Anmerkung erforderlich. Bei konkreten Maßnahmen werden bei Bedarf die Auswertungen entsprechend angefordert.
12. (19) Stuttgarter Straßenbahnen AG, Stuttgart 18.01.2013	In der Gablenberger Hauptstraße verkehren die wichtigen Innenstadtbuslinien 42 und 45. In der Bussenstraße und Aspergstraße die Linie 42. Über die Wagenburgstraße ist die Buslinie 40 geführt, die ihre Endhaltestelle in der Ostendstraße hat.	Keine Anmerkung erforderlich.
	Bitte um Beteiligung, wenn Änderungen in der Straßengestaltung der genannten Hauptverkehrsstraßen geplant sind. Bei der Umgestaltung von Knotenpunkten müssen die Belange des Linienbusverkehrs von vorneherein berücksichtigt werden.	Wird im weiteren Verfahren beachtet.
13. (20) Südwest Rundfunk, Stuttgart 20.12.2012	Vorhaben ist nicht berührt, Richtfunkstrecke tangiert das UG*, vertikaler Abstand ist ausreichend. Großflächige reflektierende Flächen, z.B. metallische Fassaden können zu Empfangsstörungen führen und sind daher zu vermeiden. Durch Abschattung von Hochbauten können Maßnahmen zur Empfangsverbesserung erforderlich werden. Grundsätzlich sollte den Bewohnern die Montage von Empfangsantennen möglich sein.	Keine Anmerkung erforderlich. Keine Anmerkung erforderlich. Bei der Montage von Empfangsantennen sind stadtgestalterischer Erfordernisse zu berücksichtigen.
14. (22) Verband Region Stuttgart 07.01.2013	Es stehen keine Ziele des Regionalplanes entgegen. Anregung, neben der Untersuchung der Gebäudesubstanz auch ihre Bewohner, insbesondere die Altersstruktur mit einzubeziehen, sowie energetische Gesichtspunkte, auch gebietsbezogen und im Hinblick auf energiesparende Techniken wie z.B. Versorgung durch Fernwärme. Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren.	Keine Anmerkung erforderlich.



Name Anschrift	Inhalt der Anregung	Stellungnahme / Abwägung
15. (23) Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH, Stuttgart 10.01.2012	Keine Bedenken. Hinweis, dass die Straßenzüge Wagen- burg-, Ostend-, Tal-, Bussen- und As- pergstraße, Neue Straße und Gablenberger Hauptstraße mit (teils) häufig verkehrenden Buslinien belegt sind. Bei eventuellen Gestaltungsmaßnahmen in diesen Straßen- räumen sind daher die Belange des Linien- busverkehrs mit zu berücksichtigen. Außer- dem befinden sich in diesen Straßen Bus- haltestellen, die auch künftig erhalten wer- den müssen.	Keine Anmerkung erforderlich. Wird entsprechend berücksichtigt und abgestimmt, insgesamt ist eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für den ÖPNV und eine verbesserte Einbindung der Bushal- testellen bei der Umgestaltung der öf- fentlichen Räume vorgesehen.
16. (26) Wehrbereichsverwaltung V, Stuttgart 15.01.2013	Interessen der militärischen Landesverteidi- gung werden nicht berührt.	Keine Anmerkung erforderlich.
17. (27) Zweckverband Bodensee- wasserversorgung; Stuttgart 19.12.2012	Im Bereich der Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Keine Anmerkung erforderlich.
18. (28) Zweckverband Landeswas- serversorgung 04.01.2013	Im Geltungsbereich der Maßnahme sind keine Betriebsanlagen der Landeswasser- versorgung betroffen.	Keine Anmerkung erforderlich.

Stellungnahmen im Zuge der Ämterbeteiligung	Inhalt der Anregung	Stellungnahme / Abwägung
19. Jugendamt Stuttgart vom 18.04.2013	Begrüßen die städtebaulichen Planungen und die vorgeschlagenen Maßnahmen. Suche nach Standorten für Kleinkinderbe- treuung (derzeit nur ca. 40% des Bedarfs gedeckt).	Kenntnisnahme Der Bedarf wird als Mangel aufgeführt. Im Maßnahmenplan werden Standorte zur weiteren Prüfung vorgeschlagen.
20. Sozialamt Stuttgart vom 22.04.2013	Bedarf an Grundstück für Wohnen und Ta- gesstruktur für hilfsbedürftige Menschen. Bedarf für Tagespflege in der Altenhilfe.	Die Bedarfe werden als Mangel aufge- führt und in den Maßnahmenbeschrei- bungen berücksichtigt.
21. Schulverwaltungsamt Stuttgart vom 29.04.2013	Öffentliche Schulhoffläche mit Café und Ganztagesbetrieb der Schule werden kri- tisch gesehen, Ersatz für Bolzplatz/Spielfeld ist erforderlich. Wo werden die Stellplätze ersetzt, wenn der östliche Schulhof als Pausenhof und Auf- enthaltbereich genutzt werden soll? Platzbedarf für Erweiterung Schule und Er- satz Schulhof bei Bestandserhalt der Wohngebäude Klingenstr. 93. und 95 aus- reichend? Bolzplatz Am Klingenbach 19 für Grund- schüler wird begrüßt.	Die Entwicklung der Schulstandorte als langfristige Standortentwicklung erfolgt in Abstimmung mit der Schulentwick- lungsplanung. Dementsprechend sind die Maßnahmenvorschläge als Anre- gungen für künftige Entwicklungsoptio- nen zu verstehen.



4. Zusammenfassung der Mängel und Defizite

(Plan M 1 : 5.000)

Die in den vorbereitenden Untersuchungen aufgezeigten Mängel und Missstände bestehen mit unterschiedlichen Gewichtungen in den einzelnen Bereichen, sie sind jedoch über den gesamten Untersuchungsbereich relativ gleichmäßig verteilt.

Die dargestellten Mängel erfordern und rechtfertigen die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Zur Behebung dieser Mängel ist eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen erforderlich. Aus der Überlagerung der in den einzelnen Themenkarten analysierten Probleme, Mängel oder Missstände ergeben sich folgende Problemgebiete:

4.1 Erläuterung zu Mängeln in einzelnen Teilbereichen:

Wagenburgstraße -

Funktionale Überlastung und Mängel in der Gestaltung des Straßenraums

- Überlastung durch hohes Verkehrsaufkommen, Verflechtungsverkehre, ÖPNV und Anwohnerparkierung,
- zu schmale Bewegungsräume und Vorflächen vor den Gebäuden, insbesondere an den Bushaltestellen,
- mangelnde und fehlende Querungsmöglichkeiten für Fußgänger entlang der Straßenachse (i.V. mit der zulässigen Fahrgeschwindigkeit bestehen zu wenig sichere Bewegungsräume)
- die Mittelzone ist stark verschattet und unattraktiv, sie erscheint nur als Begleitgrün und ohne Bewegungsflächen („Hundeklo“)
- hohe Verkehrslärm- und Feinstaubbelastung, damit Beeinträchtigung der Wohnqualität und Mängel in der Aufenthaltsqualität
- Konzentration von Gebäuden mit erhöhtem Modernisierungsbedarf (insbesondere Ausstattung der Wohnungen)



Wagenburgstraße



Gablenberger Hauptstraße - Funktionale Überlastung und Mängel in der Gestaltung des Straßenraums

- Überlastung durch Verkehrsaufkommen, insbesondere durch Anteil an Durchgangsverkehr,
- zu hohe tatsächlich gefahrene und zulässige Fahrgeschwindigkeit für eine Wohn- und Geschäftsstraße,
- räumlich beengter Straßenraum mit Nahversorgungsfunktion, Defizite in Breite und Gestaltung der Geschäftsvorflächen
- zu schmale Bewegungsräume, mangelnde und fehlende Querungsmöglichkeiten für Fußgänger,
- hohe Verkehrslärm- und Feinstaubbelastung, damit Beeinträchtigung der Wohnqualität und Mängel in der Aufenthaltsqualität
- Konzentration von Bereichen mit mangelhafter Bausubstanz und Leerständen in den Erdgeschosszonen
- tendenzieller Rückzug des Einzelhandels aus der südlichen Gablenberger Hauptstraße
- Schulhofgelände als Zäsur in der Versorgungsstruktur
- Folgenutzungen / Nutzungswandel mit dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen (Sonnenstudio, Nagelstudio, Friseure), erste Ansätze von Vergnügungsstätten und damit Konflikte mit der angrenzenden Geschäfts- und Wohnnutzung
- teilweise großflächige Fremdwerbung (über 2 m² Ansichtsfläche) beeinträchtigen das Wohn- und Geschäftsumfeld



Gablenberger Hauptstraße



Westlich der Ostendstraße – Dichte in Blockinnenräumen, hoher Parkierungsdruck

- hohe Nutzungsdichte mit Arbeitsplätzen, Dienstleistungsangeboten und Wohnen, dadurch deutlich erhöhter Parkierungsbedarf
- Defizite an privaten nutzbaren Freiflächen
- im nördlichen Quartier punktuelle Belastung durch Anlieferung und Erschließung, i.V. mit der Dichte der Bebauung besteht hier eine Einschränkung der Wohnqualität



Kübler-Areal

Östlich der Ostendstraße – hohe Bebauungsdichte, Nutzungskonflikt zu öffentlichen Einrichtungen

- Mängel in der Wohnqualität durch hohe Bebauungsdichte mit enger Zeilenbebauung (Verschattung) und Defiziten in der Größe und Gestaltung der vorhandenen Freiflächen (Umfeldbelastungen)
- eingeschränkte Wohnungsstruktur und fehlende private Parkierungsangebote,
- erhöhter Modernisierungsbedarf, insbesondere bei der Ausstattung der Wohnungen, daher besteht auch ein relativ geringes Mietniveau und eine einseitige Bevölkerungs- und Sozialstruktur, relativ hoher Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund
- Beeinträchtigung durch benachbarte Nutzungen (Nutzungskonflikt mit Jugendlichen aus Schulen und angrenzenden Institutionen)
- Überlastung der Klingenstraße durch hohen privaten Parkierungsbedarf
- punktuelle Belastung durch gewerbliche Nutzung,



Siedlung Klingenstraße

Schwarenbergstraße – Funktionale Überlastung

- Überlastung durch Verkehrsaufkommen, insbesondere durch Durchgangsverkehr und zu hohe tatsächlich gefahrene und zulässige Fahrgeschwindigkeit,
- Konzentration von Bereichen mit immissionsbelasteten Wohnsituationen und mangelhafter, vernachlässigter Bausubstanz besonders im unteren, topografisch schwierigen Bereich der Schwarenbergstraße
- mangelnde und fehlende Querungsmöglichkeiten für Fußgänger, unattraktive räumliche Situation und lange Wartezeiten an den Lichtsignalanlagen
- Kreuzungsbereich Schwarenbergstraße - Aspergstraße - Planckstraße mit schwieriger Orientierung und hoher Belastung



Schwarenbergstraße



Pflasteräcker- und Bussenstraße – historisch geprägte Ortslagen



Bussenstraße

- Gefährdung historisch gewachsener Ortslagen durch vernachlässigte Bausubstanz mit Modernisierungsbedarf
- Verlust von identitätsprägenden Ensembles und Bausubstanz
- zum Teil kleine Grundstücke mit schwierigem Zuschnitt

Klingen- und Bergstraße – Dichte in Blockinnenräumen

- nicht oder untergenutzte Nebengebäude
- teilweise Belastung der Wohnnutzung durch das Verkehrsaufkommen der vorhandenen Handwerksbetriebe
- städtebauliche Gemengelage mit gestörten Raumkanten
- Überlastung der Straßenräume durch hohen privaten Parkierungsdruck
- Gestaltungsbedarf im öffentlichen Raum, insbesondere in den unübersichtlichen Kreuzungsbereichen der Libanonstraße (Platzräume)
- Defizite an der Größe und Gestaltung der privat nutzbaren Freiflächen



Klingenstraße



4.2 Erläuterung zu allgemeinen Mängeln im Untersuchungsgebiet:

Schleichverkehre und Parkierungsdruck im Untersuchungsgebiet

- Libanon-, Pflasteräcker und Klingenstraße mit Schleich- und Parksuchverkehr belastet,
- zu hohe Fahrgeschwindigkeit für Wohnstraßen
- Überlastung im gesamten Untersuchungsgebiet durch hohen privaten und öffentlichen Parkierungsbedarf (Anzahl der Autos mehr als doppelt so hoch ist, wie privat verfügbare Stellplätze)

Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum

- Straßenzüge der Wagenburgstraße und der Gablenberger Hauptstraße
- Wagenburgtunnelportal
- Kreuzungsbereiche Aspergstraße – Schwarenbeargstraße, Aspergstraße – Neue Straße
- Platzsituationen Klingenstraße - Libanonstraße - Bergstraße
- Platzsituation vor der Gablenberger Grund- und Werkrealschule



Kreuzung Libanonstraße - Klingenstraße

Fehlende oder unattraktive Wegeverbindungen im Untersuchungsgebiet

- Wagenburgstraße Richtung City über Wagenburanlagen
- Bergstraße Richtung Nonnenwaldstraße und Buchwald, fehlende Anbindung des Höhenwegs
- Defizite in der Radwegführung in Nord-Süd-Richtung

Fehlende Freiflächen im öffentlichen Raum

- Defizit an generationenübergreifenden Aufenthaltsbereichen im gesamten Untersuchungsgebiet, Freizeitnutzungen, naturbezogene Abenteuerspiel- und Freiflächen
- Defizite in der Gestaltung vorhandener Freiflächen (Verschattung, Angebot Spielgeräte)



Fehlende Freiflächen in den Baublock-Innenbereichen

- z.T. hoher Anteil überbauter Grundstücksflächen i.V. mit hohem Versiegelungsgrad der nicht überbauten Grundstücksflächen (durchschnittlich sind ca. 57 % der Baublöcke versiegelt)
- Defizite in der Gestaltung privater Freiflächen (Verschattung, Angebot Frei- und Spielbereiche)



Bussenstraße

Fehlende Betreuungsangebote und besondere Wohnformen

- fehlende Betreuungsplätze für Kleinkinder (insbesondere für unter 3-jährige)
- Defizite in den Angeboten für betreutes Wohnen und Betreuungsmöglichkeiten für hilfsbedürftige Menschen und für die Tagespflege für Senioren,

4.3 Fazit der Analyse der Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse zeigen, dass städtebauliche Mängel und Missstände, die Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen, breit gestreut im Untersuchungsgebiet vorliegen.

Die im Rahmen der Sanierungsziele und des Neuordnungskonzeptes definierten Maßnahmen beziehen sich dabei auf die Bestandssicherung und den strukturellen Erhalt der Funktionsfähigkeit des Gebietes als Versorgungs-/ Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnstandort. Der Schwerpunkt der Maßnahmen umfasst die Minderung der Verkehrsbelastung und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Weitere Aufgabenschwerpunkte umfassen die Modernisierung und Instandsetzung vorhandener Bausubstanz i.V. mit energetischen Sanierungsmaßnahmen sowie die Verbesserung der Betreuungsangebote für Kleinkinder, für Senioren und hilfsbedürftige Menschen.



5. Sanierungsziele und Maßnahmen

5.1 Übergeordnete Sanierungsziele

- Erhalt und Verbesserung der historisch gewachsenen Stadtstruktur, Sicherung denkmalgeschützter und stadtbildprägender Bausubstanz
- Funktionale und gestalterische Sicherung und Stärkung des Stadtteils als Wohn-, Arbeits- und Versorgungsbereich mit örtlichem Kulturangebot
- Sicherung und Entwicklung von zusammenhängenden Grünstrukturen zur Stärkung der Attraktivität und Identität des Stadtteils (mit Zielrichtung bis zum Neckar)

5.2 Sanierungsschwerpunkte

- **Qualitative Verbesserung der öffentlichen (Straßen-) Räume in Gestaltung / Funktion** durch
 - umfeldverträgliche Gestaltung des Kfz-Verkehrs auf der Grundlage des Verkehrsberuhigungs- und Lärminderungskonzeptes Stuttgart-Ost 2011 (z.B. Rückbau von Fahrstreifen, Geschwindigkeitsbeschränkungen sowie Durchfahrtsverbote für LKW, Verringerung der Verkehrsbelegung insgesamt etc.)
 - Verbesserung der Erreichbarkeit des ÖPNV-Angebots i.V. mit Umgestaltung (sichere Gehwege und Querungen)
 - Neuordnung und Optimierung der Angebote für den ruhenden Verkehr (öffentliche und private Parkierung), z.T. mit Anpassung der Verkehrsführung
 - Verbesserung der Angebote für Taxi /car-sharing und Fahrradstationen/Fahrradparkierung
 - Verbesserung der Angebote für sicheren Radverkehr Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch gestalterische und funktionale Aufwertung des öffentlichen Raums, Schaffung nutzbarer Freibereiche
- **Sicherung und Stabilisierung der Versorgungsfunktion** durch z.B.:
 - Verstärkung des Leerstandsmanagements, ggf. „Kümmerer“
 - Verbesserung des Geschäftsumfelds durch Gestaltung attraktiver öffentlicher Räume
 - Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Einrichtungen,
 - Schaffung neuer und ergänzender Angebote (Verbesserung Branchenmix), Umnutzungen, Angebote / Räume für „start up´s“
 - Verhinderung der weiteren Ansiedlung von störenden Nutzungen, wie z.B. Spielhallen oder Wettbüros (bei Umnutzungen und Neuvermietungen gewerblich genutzter Einheiten soll mit dem Eigentümer eine gebietsverträgliche Nutzung gefunden werden)
 - Unterbindung von großflächiger Fremdwerbung über 2 m² Ansichtsfläche (Werbung und Informationen zu öffentlichen und als gemeinnützig anerkannten Zwecken, etwa im Zusammenhang mit Wahlen, sollen nicht eingeschränkt werden)
- **Sicherung und Stärkung als Wohnstandort** durch
 - Instandsetzung und Modernisierung der Gebäudesubstanz und Wohnungen
 - Unterstützung von privaten Modernisierungsmaßnahmen, z.B. durch Zuschüsse und steuerliche Abschreibungsmöglichkeit
 - Verbesserung der Wohnungsangebote (Vielfalt, Größe) und der Ausstattung der Wohnungen in historischen Siedlungsgebieten, u.a. durch Balkone und Freibereiche
 - Ergänzung des Wohnungsangebots für spezielle Nachfragebedarfe, z.B. familien- und altersgerechte Wohnungen, betreute Wohnformen für hilfsbedürftige Menschen
 - Verbesserung der Betreuungsangebote für Kleinkinder, hilfsbedürftige Menschen und Senioren
 - stadträumliche „Reparatur“ partieller Teilbereiche als Potentiale für Wohnnutzung, Ergänzung von Blockrandbebauungen, Umnutzungen und Neuordnung nicht adäquater bzw. untergenutzter Flächen, baustrukturelle Verbesserung der Wohn- und Umfeldqualität



- **Verbesserung der Wohnumfeldqualität**
 - Aufwertung öffentlicher und privater Freiflächen, Verbesserung der Blockinnenbereiche durch partielle Entkernung und Entsiegelung, Neuordnung und Begrünung unter Beachtung der gewachsenen Strukturen
 - Neuordnung privater Stellplätze, Schaffung von Anwohnergaragen
 - Verbesserung bzw. Neuschaffung von Grünflächen für Freizeit- und Naherholungsnutzung, Verbesserung des Freizeitangebots für Kinder und Jugendliche
 - Beachtung der Belange von behinderten Menschen (nach DIN 18024, Teil 1).
- **Stärkung der Identität in Stadtstruktur und Stadtbildqualität**
 - Sicherung der Einzeldenkmale und Ensembleschutzbereiche und der gestalterisch wertvollen Gebäude durch Modernisierung i.V. mit einer kleinteiligen Nutzungsmischung entsprechend der formulierten Nutzungsziele
 - Ergänzung und Weiterentwicklung ortsbildprägender Qualitäten, u.a. durch Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

5.3 Städtebauliches Rahmenkonzept

Plan M 1:4.000

Die im städtebaulichen Rahmenkonzept dargestellten Maßnahmen- und Projektvorschläge stellen eine mögliche baulich-räumliche Entwicklung dar und dienen der bildlichen und räumlichen Darstellung der städtebaulichen Zielsetzungen. Sie sind nicht als konkrete Projektentwürfe zu verstehen, zeigen jedoch eine räumliche und gestalterische Umsetzungsmöglichkeit auf. Das städtebauliche Rahmenkonzept soll damit zur Umsetzungsorientierung der Maßnahmen dienen. Die Maßnahmen werden nachfolgend detailliert beschrieben und skizzenhaft erläutert.

5.4 Neuordnungsmaßnahmen

Plan M 1:4.000

(s. Nummern im Neuordnungs- und Maßnahmenplan und im Städtebaulichen Rahmenkonzept)



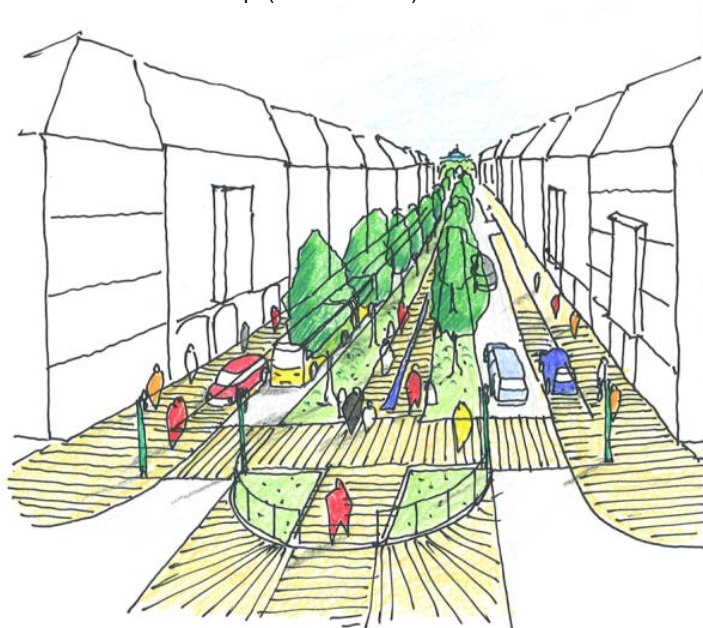
1 Wagenburgallee

Teilumgestaltung der Wagenburgstraße zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität, der Wohnumfeldqualität und Verbesserung der Fußwegeverbindungen im Stadtteil durch z.B.:

- Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit und der Fahrbahn-Regelbreite (Parkierungsstreifen oder als Freihaltebereich für Bushaltestellen, Möblierungen etc.),
- Verbreiterung der Gehwege und Einrichtung von Fußgängerquerungen an jeder Kreuzung, einheitliche Gestaltung,
- Verbesserung der Gestaltung der Mittelzone mit durchgehendem Fuß- und Radweg, helle Beläge für freundliche Ausstrahlung, Prüfung einer lichtereren Baumstellung zur besseren Besonnung der Mittelzone, evtl. auch Neupflanzung mit geeigneter Baumart.



Ausschnitt Rahmenkonzept (ohne Maßstab)



Skizze Wagenburgallee (ohne Maßstab)



2 Wagenburgterrassen

Neue Platzanlage als Verbindungselement zwischen Gablenberg und der Innenstadt

- Umgestaltung des Tunnelportals, Herstellung beidseitiger bequemer Treppenrampen, neue räumliche Umfeldgestaltung am Tunnelportal
- Verbesserung der Aussicht und Besonnung durch Reduzierung des Baumbestands,
- Unterstützung eines Angebots auf der oberen Aussichtsterrasse mit ganzjährigem Café mit Mehrzweckraum, Aufenthalts- und Spielbereichen



Skizze Wagenburgterrassen mit Café-Pavillon (ohne Maßstab)

3 Entrée Gablenberg

Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Wagenburg-/Ostendstraße Gablenberger Hauptstraße mit Verbesserung der Fußwegequerungen

- Stabilisierung des Stadtraumes beim Gebäudekomplex Wagenburgstraße 151 bis 155 durch eine räumliche Fassung, dadurch Ausbildung einer Torsituation zwischen Verkehrsplatz und Wohnstraße als Entrée zur Gablenberger Hauptstraße und zur Klingenbachanlage
- Prüfung einer möglichen Erweiterung der Tiefgarage zur Entlastung des öffentlichen Raumes im verkehrsberuhigten Bereich der Wagenburgstraße bei der geplanten Neubebauung in der Klingenstraße



Kreuzung Wagenburgstraße - Gablenberger Hauptstraße,
Blick zur Wagenburgstraße 142-144

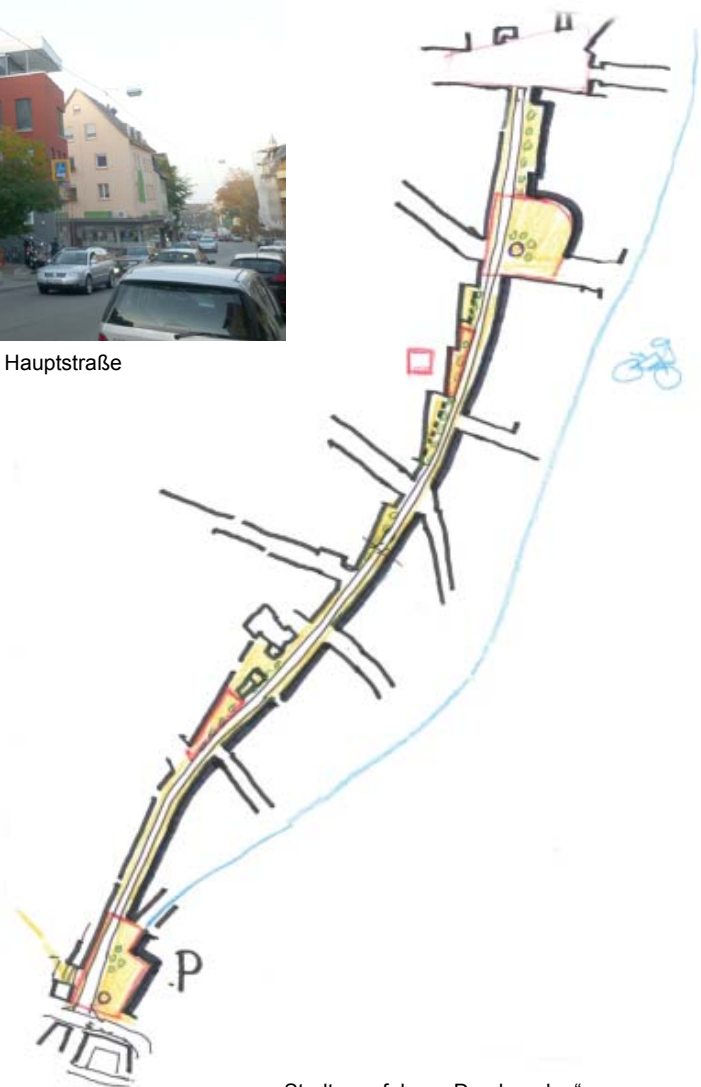


4 Stadtraumfolgen Gablenberger Hauptstraße „Drachenplan“ (ggf. Sicherung durch neues Baurecht)

- schrittweise Herstellung einer Folge von Raumaufweitungen auf der Westseite der Gablenberger Hauptstraße in beengten Situationen mit überwiegend mangelhafter Bausubstanz durch Neuordnung und Neubebauung,
- Verbesserung der Fußgängersicherheit, Aufenthaltsqualität und der Erdgeschossnutzungsmöglichkeiten
- auf der Ostseite verbleiben die geschlossene Baukanten, bauliche Erweiterungen der Erdgeschossflächen zur Stabilisierung der Versorgungsfunktion zwischen Pflasteräcker- und Libanonstraße, weitere partielle bauliche und strukturelle Verbesserungen



Raumaufweitung Discounter - Gablenberger Hauptstraße



Stadtraumfolgen „Drachenplan“



5 Umgestaltung Gablenberger Hauptstraße

Abschnittsweise und umfeldverträgliche Umgestaltung der Gablenberger Hauptstraße als attraktiver Geschäftsbereich entsprechend dem Lärmaktionsplan Stuttgart 2009 und dem Verkehrsberuhigungs- und Lärminderungskonzept Stuttgart-Ost 2011

- Reduzierung der Fahrbahnbreite für Begegnungsverkehr Bus-Bus auf das notwendige Profil
- dadurch durchgehende Verbreiterungsmöglichkeit der Gehwege und Gestaltung von Kreuzungs- und Querungsbereichen, z.B. Libanonplatz
- differenziertes Parkplatzangebot, vorwiegend als Längsparkierung
- Einbeziehung des Umfeldbereichs beim MuseO in die Platzgestaltung zum Schmalzmarkt
- Herstellung einer „gestalterischen Einfahrtsschwelle“ an der Asperger / Neue Straße



Skizze Umgestaltung Libanonplatz, Kreuzung Gablenberger Hauptstraße (ohne Maßstab)



Schmalzmarkt, Platzgestaltung über die Gablenberger Hauptstraße



6 Verbesserung der Radwegeführung in der Klingenstraße

- Sichere Radwegführung in der Klingenstraße in beide Richtungen durch Reduzierung unübersichtlicher Parkierung, Herstellung neuer Kapazitäten für Parkierung in den geplanten Anwohnergaragen.



Klingenstraße, Blick Richtung Schmalzmarkt

7 Umgestaltung Bushaltestelle Ostendstraße

- Gestalterische Markierung der beidseitig stark frequentierten Haltestellenbereiche, dadurch Beitrag zur Verkehrsberuhigung
- Fußgängerfreundliche Querungen jeweils am Ende der Haltebereiche.



Ostendstraße, Blick Richtung Gablenberger Hauptstraße



8 Brückenskulptur

- Neue, sichere und bequeme Fuß- und Radwegeverbindung (Steigung ca. 8 %) über die Talstraße als Landschaftsbrücke (filigrane Stahl-/Holzkonstruktion),
- markante Verbindung der Parkbereiche und der Schulstandorte



Fußgängerbrücke Talstraße, Blick zum Gaskessel

9 Bolzplatz

- Herstellung Bolzplatz in zentraler Lage zur Stärkung und Ergänzung der Freizeitnutzung im Umgriff der Klingenbachanlage, ggf. i.V. mit einer Bebauung am Hang als Dachnutzung (bei Berücksichtigung der Lärmproblematik)
- hohe Qualität beim Bodenbelag und Ballfanggitter zur Verminderung der Lärmbelästigung
- obere und untere Zugänge, direkte Zuordnung zum Grundschulteil der GWS

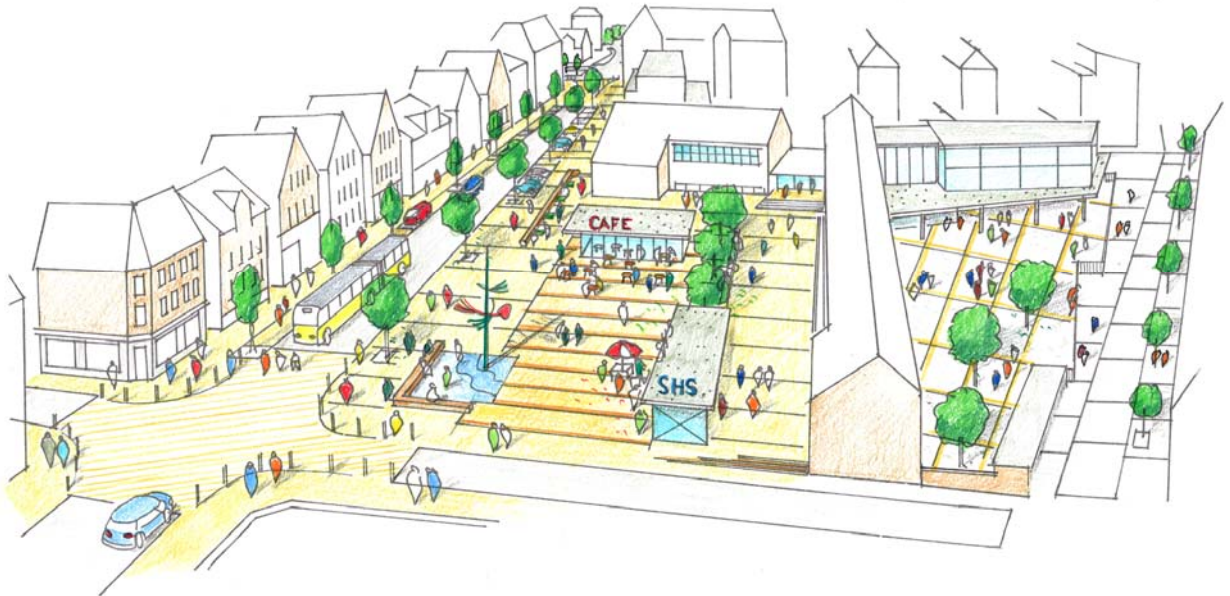


Skizze Bolzplatz und Fußgängerbrücke, Blick aus der Klingenstraße (ohne Maßstab)



10 Schulstandort der Grund- und Werkrealschule Gablenberg als langfristige Standortentwicklung in Abstimmung mit der Schulentwicklungsplanung

(die Zuordnung möglicher Umgestaltungsbereiche an den Schulstandorten erfolgt in Abstimmung mit der Schulentwicklungsplanung)



Westlicher Schulhof der Grund- und Werkrealschule Gablenberg:

- Umgestaltung und Neuordnung als gemeinsam genutzte öffentliche Multi- und Aktionsfläche (Integration Schule und Stadtquartier)
- Gliederung und Zonierung des Freiraums mit Einbeziehung der Kreuzung Pflasteräcker-/ Gablenberger Hauptstraße, Angebote für zusätzliche attraktive Nutzungen, z.B. Cafépavillon und Schülerhaus (das Konzept lässt auch langfristige Entwicklungen zu)
- Bauliche und funktionale Neuordnung für den Bereich Gablenberger Hauptstraße 3-11 als Verbindung zwischen Ostendstraße und neuem Stadtschulplatz
- Präzisierung der Projektidee als Gemeinschaftsplanung mit der Grund- und Werkrealschule Gablenberg „Schüler planen ihre Stadt“

Östlicher Schulhof der Grund- und Werkrealschule Gablenberg:

- bauliche Erweiterungsmöglichkeit für die Schule durch Abbruch der Wohngebäude Klingenstraße 93/95 (erhebliche substanzielle Mängel), Schaffung von adäquaten Ersatz für vorhandene Belegungsrechte an anderer Stelle,
- möglicher Schulanbau im Nordosten für Raumbedarf Ganztageschule und Pausenhalle
- Neukonzeption des östlichen Schulhofes mit ca. 1.200 m² Flächengröße mit Spielfeld
- Umgestaltung der Klingenstraße zur „Spielstraße“ als sichere Verbindung im Schulbereich GGWS zur Klingenbachanlage und zur weiteren Verbindung zur Raichbergrealschule und zum Leo-Vetter-Bad („Schulpark Gablenberg“), Angebot für Lehrerparkplätze





11 Höhenpark

Schmaler Höhenpark auf der Bergseite des Panorama-Hangweges zwischen Nonnenwaldstraße und Buchwaldstaffel zur Naherholung und Freizeitnutzung im dicht besiedelten Stadtteil.

- besonderer Westhang mit Mauerterrassen zur Schaffung von ebenen Freizeitbereichen und möglichen kleinen Mietergärten zur Pflege des Landschaftsbildes
- Herstellung neuer Wegeverbindungen von der Bergstraße als bequeme Hangstaffeln mit mäßiger Steigung (7,5 %) im Süden Anwohnergarage 1, im Norden Anwohnergarage 2 (mit Zukunftsentwurf Schrägaufzug zur Überwindung des großen Höhenunterschieds mit ca. 30 m am Steilhang zwischen Nonnenwaldstraße und Bergstraße/Gaishammerstraße)



12 Anwohnergaragen 1 (Gaishammer-/Bergstraße) und 2 (Libanon-/Bergstr.)

- als Hanggaragen mit Einbindung in Wege- und Grüngestaltungskonzept
- ggf. Zuordnung von abgeschlossenen Parkierungsboxen (Breite ca. 3,0 m) als Garagenersatz
- Entlastung der angespannten Parkungssituation insbesondere im südlichen und östlichen Stadtteil





13 Zeitgemäßes Wohnen

- Modernisierung und städtebauliche Korrekturen der bestehenden Wohnsiedlung an der nördlichen Klingenstraße / Schönbühlstraße durch bauliche Veränderungsmaßnahmen, Angebotsverbesserung Wohnungstypen und Freiflächenzuordnung, damit bessere Durchmischung der Bevölkerungsstruktur (ggf. Sozialplan erforderlich)
- Prüfung von Anwohner Tiefgaragen zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums und zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität



Schönbühlstraße 68

14 Wohnbauergänzung Schönbühlstraße und Strombergstraße

- Erhalt und Aufwertung der Grünanlage als Quartiersgarten mit Spielbereich
- Neuordnungsvorschlag für gewerblichen Bereich bei ggf. Umsiedlung des Betriebs, solitäre Wohnbebauung (Stadt villen) mit Tiefgarage, Prüfung Ergänzung Quartiersgarage für Bedarf aus Bestand



Schönbühlstraße 36



15 Potential Küblerareal

- Vorschlag zur Teilneuordnung der inneren Blockstruktur, Teilabbruch und Neubau mit mehreren versetzten Parkierungsebenen in einer Split-Level-Tiefgarage, ca. 130 Stellplätze möglich,
- Freiraumgestaltung auf der Erdgeschosssebene zur Verbesserung des Arbeits- und Wohnumfelds



Ausschnitt Rahmenkonzept (ohne Maßstab)



Parkplatz Küblerareal

16 Wagenburgsiedlung

- Modernisierung der Wagenburgsiedlung in Verbindung mit einer bauhistorischen Überprüfung der Skelettbauweise, Anbau von Balkonen
- Ergänzungsgebäude südlich Wagenburgstraße 11 und 13 zur strukturellen Ergänzung und als Lärmschutzmaßnahme



Wagenburgstraße 58



17 Quartiersarrondierung Höscheleweg

- Neuordnung des Tankstellenareals mit Wohnnutzung, Tiefgarage und Handel/Dienstleistung im Erdgeschoss
- Ergänzung Tiefgarage mit Anwohnerparken prüfen zur Entlastung Parkierungsdruck im öffentlichen Raum

18 Wohnbebauung Bergstraße/Klingenstraße

- Vorschlag für Wohnungsangebot i.V. mit Tiefgarage auf dem Gesamtareal („Hundewiese“)
- Ersatz durch erweiterte Grünanlage/Höhenpark in der Achse Gaishämmersstraße
- Nutzung der Mehrkapazität der Tiefgarage als Anwohnergarage für Bedarf aus Bestand
- Aufwertung Spielplatz, Reduzierung der starken Verschattung der Anlage



Ausschnitt Rahmenkonzept (ohne Maßstab)



ehemalige Tankstelle Klingenstraße

19 Punktuelle Wohnbauergänzungen mit integrierter Parkierung, z.B. im Bereich:

- Bergstraße 29 / Teichstraße
- Faullederstraße 8 und 11
- Bussenstraße 38 / Ecklenstraße

20 Prüfung möglicher Standorte für Kleinkinderbetreuung:

- Ausbau/Erweiterung Kinderbetreuungsangebot Klingen-/Schönbühlstraße (Ziff. 13)
- Neuordnungsbereich Schwarenbgr./Höschelweg (Ziff. 17)
- Neuordnungsbereich Klingen-/Bergstraße, Standort ehem. Tankstelle und angrenzende Bereiche (Ziff. 18)
- Grunderwerb, Abbruch und Neubau Klingenstraße 71
- Sicherung Kindertagesstätte der ev. Kirchengemeinde in der Faullederstraße als städtische Einrichtung

Fazit der Neuordnungs- und Sanierungsziele

Die dargestellten Sanierungsziele und Neuordnungsansätze / Maßnahmen erfordern ein großes Engagement der öffentlichen Aufgabenträger und ebenso der privaten Eigentümer, damit das Stadtquartier als Wohn-, Gewerbe- und Versorgungsstandort stabilisiert und in die Zukunft entwickelt werden kann.



6. Empfehlungen zur Durchführung der Sanierung

Die vorbereitenden Untersuchungen haben die Notwendigkeit und die Durchführbarkeit einer Stadterneuerungsmaßnahme aufgezeigt.

Der **Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahme** liegt auf der Umgestaltung der öffentlichen Verkehrs- und Straßenräume entlang der Wagenburgstraße und der Gablenberger Hauptstraße, hier verbunden mit städtebaulichen Neuordnungsbereichen zur Verbesserung der funktionalen und stadträumlichen Verhältnisse. Durch die Reduzierung der Umfeldbelastungen, der Schaffung attraktiver Freiraum- und Freizeitangebote und die Unterstützung von privaten Modernisierungsmaßnahmen soll Gablenberg als Wohnstandort gesichert und verbessert werden. Durch die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum soll eine Sicherung und Aufwertung der Gablenberger Hauptstraße als Nahversorgungsstandort bewirkt werden.

6.1 Empfehlungen zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Im Untersuchungsgebiet liegen breit gestreute und unterschiedliche städtebauliche Mängel und Missstände vor, die städtebauliche Sanierungsmaßnahmen erfordern. Vordringlich sind Umgestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, insbesondere in den Haupterschließungsachsen der Wagenburgstraße und der Gablenberger Hauptstraße.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets sollte daher bis auf ein Quartier östlich der Klingenstraße, welches keine erkennbaren Defizite aufweist, dem Umgriff des Untersuchungsgebietes entsprechen. Das Gebiet soll um zwei Bereiche mit notwendigen Ergänzungsmaßnahmen für die Umsetzung der Sanierungsziele erweitert werden und umfasst damit einen großen Umgriff, der sich jedoch insbesondere aus den notwendigen Maßnahmen im öffentlichen Raum ableitet, für deren Umsetzung Fördermittel aktiviert werden müssen. Für die privaten Eigentümer stehen damit für Gebäudesanierungen und Instandsetzungen neben möglichen Modernisierungszuschüssen insbesondere die steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet zur Verfügung, die erfahrungsgemäß einen wichtigen Anreiz zur Umsetzung privater Maßnahmen bieten.

Für Maßnahmen zur Verbesserung von Wegeverbindungen (z.B. über die Talstraße zwischen den Schulstandorten) und zur Schaffung attraktiver Freizeitangebote mit dem Ziel der Sicherung und Stabilisierung als Wohnstandort (z.B. Ballspielbox in der Klingenbachanlage oder Höhenpark Gablenberg) ist eine maßvolle Arrondierung der Abgrenzung des Sanierungsgebiets sinnvoll.

Die Gesamtfläche für die Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets beträgt ca. 53,9 ha. Aufgrund bisheriger Erfahrungen wird vorgeschlagen, das Gebiet in 2 Durchführungsabschnitte aufzuteilen und die Sanierung schrittweise durchzuführen. Für die Teilfläche 1 „östlich der Gablenberger Hauptstraße“ (ca. 24,4 ha) wird in einem ersten Schritt ein Förderantrag gestellt, für die Teilfläche 2 „westlich der Gablenberger Hauptstraße“ (ca. 29,5 ha) nachfolgend.



6.2 Sozialplanung

Die im Sanierungskonzept enthaltenen Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudesubstanz, der Ausstattung von Wohnungen und der Umfeldverbesserungen können Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen haben. Die Stadt muss daher entsprechend § 180 BauGB vorausschauend Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Umzüge von Bewohnern oder Betrieben können mit Mitteln aus der Stadtsanierung finanziell unterstützt werden. In der Finanzierungsübersicht müssen entsprechende Ansätze gebildet werden.

Die Stadt muss darüber hinaus weitere geeignete Maßnahmen prüfen, um absehbare Härten insbesondere für ältere Bewohner, Personen mit Migrationshintergrund und mit geringem Einkommen zu vermeiden. Die Betroffenen sind dabei unmittelbar zu beteiligen.

Das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Stadt und die Möglichkeiten der Umsetzung sind entsprechend § 180 Abs. 2 BauGB schriftlich als Sozialplan darzustellen und ggf. fortzuschreiben. Mögliche Maßnahmen sind beispielsweise:

- Angebot eines Härteausgleichs (z.B. Umzugskosten)
- Festlegung einer Mietpreisbindung
- Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen
- Unterstützung bei der Verlagerung von Betrieben (z.B. Ersatzstandort)
- Angebot eines Wohnraumsatzes im Umfeld des bisherigen Wohnstandortes
- Wiedereinzug in die Bestandswohnung nach Abschluss der Modernisierung.

6.3 Empfehlungen zum Sanierungsverfahren

Die Art des Verfahrens, in der das künftige Sanierungsgebiet durchgeführt werden soll, wird z.Z. noch vom Stadtmessungsamt geprüft. Das Ergebnis wird bei der Antragstellung und bei der förmlichen Festlegung berücksichtigt.

6.4 Kostenübersicht

In der Anlage zu diesem Ergebnisbericht ist eine ausführliche Kostenübersicht der festgelegten Maßnahmen enthalten. Diese sind für die beiden Durchführungsabschnitte getrennt dargestellt. Die Einnahmenseite wird vom Auftraggeber nach Klärung der Verfahrensart definiert.



Quellennachweis

Die vorbereitenden Untersuchungen Stuttgart 30 -Gablenberg- stützen sich auf Daten der Stadt und des Statistischen Landesamtes, die zur Bearbeitung zur Verfügung gestellt wurden. Weitere wichtige Erkenntnisse wurden aus mehrfachen Außenbegehungen des Gebietes i.V. mit einer Fotodokumentation, aus Erörterungen mit der Stadtverwaltung, aus schriftlichen Befragungen von Eigentümern, Haushalten und Betrieben sowie aus Befragungen von Schlüsselpersonen gewonnen.

Nachfolgend sind die wesentlichen Quellen aufgelistet, die ergänzend bei der Bearbeitung herangezogen wurden:

Literaturangaben:

- Brunold, Andreas; Sterra, Bernhard (Silberburg-Verlag Tübingen und Stuttgart, 1994): „Stuttgart – Von der Residenz zur modernen Großstadt“, Architektur und Städtebau im Wandel der Zeit
- Hafner, Thomas.; Simon, Christina (Karl Krämer Verlag Stuttgart, 2002): „WohnOrte“ – 50 Wohnquartiere in Stuttgart von 1890 bis 2002
- Markelin, Antero; Müller, Rainer (Karl Krämer Verlag Stuttgart + Zürich, 1991): „Stadtbaugeschichte Stuttgart“

Links:

- <http://www.muse-0.de/geschichte-s-ost/stadtteil-gablenberg>
„Stadtteil Gablenberg – kurze Geschichte von Gablenberg“ von Ulrich Gohl
- <http://www.petruskirchengemeinde.de/Gemeinde/Petruskirche-Geschichte>
„Lage und frühe Geschichte Gablenbergs“
- http://de.wikipedia.org/wiki/Karl_Beer
„Leben und Bauten“

Bilder, Pläne, Grafiken:

- Stadtarchiv Stadt Stuttgart– Bestand Stadtplanungsamt, 878 B:
S. 8 – Ausschnitt Zerstörungsplan
- Stadt Stuttgart – Stadtplanungsamt:
S. 6 - Ausschnitte Topografische Karte /Katasterpläne, S. 11 - Ausschnitt FNP
- Markelin, Antero; Müller, Rainer – Stadtbaugeschichte Stuttgart:
S. 7 – Ausschnitt Stadtentwicklung Ostheim, Gaisburg und Gablenberg

Fotos / Grafiken: eigene Bearbeitung, Darstellung FP7