

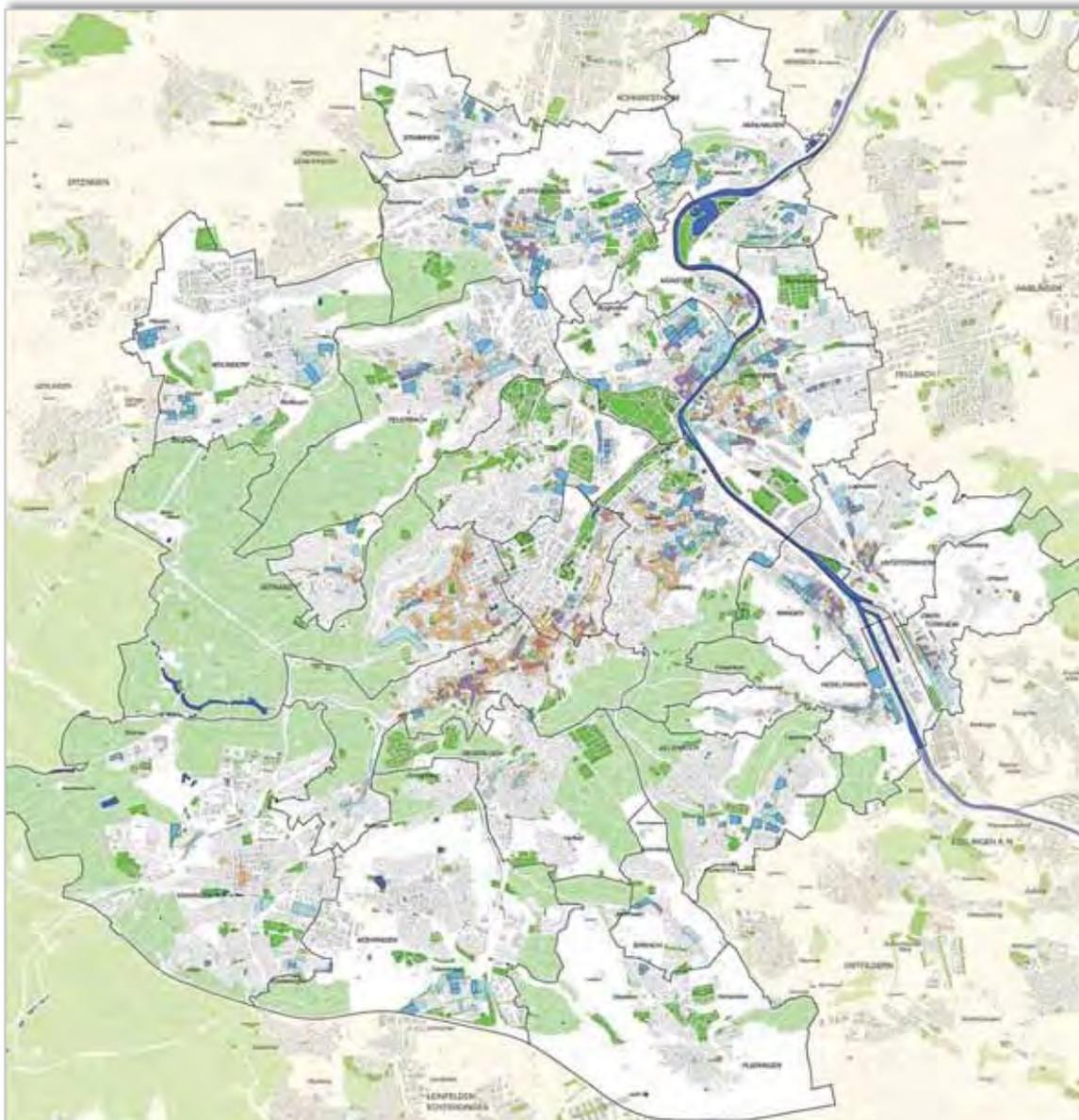


Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Stadterneuerungsvorranggebiete SVG 2012 Konzeptionelle Fortschreibung für eine nachhaltige Stadterneuerung

Ergebnisbericht

Stand 15.03.2012



 **Netzwerk für Planung und Kommunikation**
Bürogemeinschaft Sippel | Buff



Stadterneuerungsvorranggebiete SVG 2012

Konzeptionelle Fortschreibung

für eine nachhaltige Stadterneuerung

Ergebnisbericht
15.03.2012

Auftraggeber:



Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart

Verfahrensbetreuung:
Dorothee Heinz
Andreas Klöpfer

Auftragnehmer:

 **Netzwerk für Planung und Kommunikation**
Bürogemeinschaft Sippel | Buff

Freie Stadtplaner BDA, SRL, Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106, 70188 Stuttgart
Tel.: (0711) 411 30 38/39, E-Mail: info@sippel-netzwerk.de

in Zusammenarbeit mit

explanandum
GESELLSCHAFT FÜR EMPIRISCHE SOZIALFORSCHUNG

Dr. Torsten Luley
Schlüsselwiesen 23A, 70186 Stuttgart
Tel.: (0711) 5052 872, E-Mail: torsten.luley@explanandum.de



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zielsetzung der konzeptionellen Fortschreibung	Seite 04
2	Methodisches Vorgehen	Seite 06
2.1	Arbeitsschritt 1: Lokalisierung möglicher Verdachtsgebiete aus statistischem Blickwinkel	
2.2	Arbeitsschritt 2: Plausibilisierung und Ausschluss möglicher Verdachtsgebiete in Abstimmung mit der Fachverwaltung	
2.3	Arbeitsschritt 3: Herausfiltern von Verdachtsgebieten durch Kurzbegehung	
2.4	Arbeitsschritt 4: Konkretisierung der räumlichen Abgrenzung der Stadterneuerungsvorranggebiete durch ergänzende Begehung (Steckbriefe)	
2.5	Arbeitsschritt 5: Empfehlung zur förmlichen Festlegung der Stadterneuerungsvorranggebiete	
3	Arbeitsschritt 1: Lokalisierung möglicher Verdachtsgebiete aus statistischem Blickwinkel	Seite 09
3.1	Ergebnisse aus der Analyse der Einzelindikatoren	
3.2	Bilden von Merkmalsgruppen	
4	Arbeitsschritt 2: Plausibilisierung und Ausschluss möglicher Verdachtsgebiete in Abstimmung mit der Fachverwaltung	Seite 83
4.1	Rückkopplung der Ergebnisse der statistischen Analyse mit der Fachverwaltung	
4.2	Überprüfung zusätzlicher Indikatoren zur Plausibilisierung der Ergebnisse	
4.3	Ausschluss möglicher Verdachtsgebiete im Vorfeld der Kurzbegehung	
5	Arbeitsschritt 3: Herausfiltern von Stadterneuerungsvorranggebieten durch Kurzbegehung	Seite 94
5.1	Ausschluss von Verdachtsgebieten von einer vertiefenden Betrachtung	
5.2	Darstellung der Stadterneuerungsvorranggebiete für eine ergänzende Begehung	



6	Arbeitsschritt 4:	Seite 97
	Konkretisierung der räumlichen Abgrenzung der Stadterneuerungsvorranggebiete durch ergänzende Begehung (siehe Anlage Steckbriefe)	
7	Arbeitsschritt 5:	Seite 99
	Empfehlung zur förmlichen Festlegung der Stadterneuerungsvorranggebiete	
	Abbildungsverzeichnis	Seite 105

Separate Anlage Steckbriefe

- Steckbrief SVG Nr. 01 Kaltental
- Steckbrief SVG Nr. 02 Karl-Kloß-Straße/Böheimstraße
- Steckbrief SVG Nr. 03 Tübinger Straße/Hauptstätter Straße
- Steckbrief SVG Nr. 04 Leonhardsviertel/Hohenheimer Straße
- Steckbrief SVG Nr. 05 Gablenberg
- Steckbrief SVG Nr. 06 Urbanstraße/Neckarstraße
- Steckbrief SVG Nr. 07 Nordbahnhof/Bürgerhospital
- Steckbrief SVG Nr. 08 Silberburgstraße/Rosenbergstraße
- Steckbrief SVG Nr. 09 Botnang - Franz-Schubert-Straße
- Steckbrief SVG Nr. 10 Zuffenhausen - Zahn-Nopper-Straße
- Steckbrief SVG Nr. 11 Zuffenhausen - Südlich Unterländer Straße
- Steckbrief SVG Nr. 12 Feuerbach - Wiener Straße
- Steckbrief SVG Nr. 13 Bad Cannstatt - Neckarvorstadt/Glockenstraße
- Steckbrief SVG Nr. 14 Münster
- Steckbrief SVG Nr. 15 Bad Cannstatt - Gnesener Straße
- Steckbrief SVG Nr. 16 Bad Cannstatt - Altstadt/Seelberg
- Steckbrief SVG Nr. 17 Untertürkheim
- Steckbrief SVG Nr. 18 Wangen
- Steckbrief SVG Nr. 19 Obertürkheim
- Steckbrief SVG Nr. 20 Dürrolewang



1 Anlass und Zielsetzung der konzeptionellen Fortschreibung

Seit 1979 verfolgt die Landeshauptstadt Stuttgart eine strategisch vorausschauende Stadterneuerung. Diese hat zum Ziel, über Sanierungsverfahren und entsprechende Förderinstrumentarien strukturell benachteiligte Quartiere in städtebaulicher wie sozialer Sicht zu fördern und erkannten funktionalen Missständen und stadtstrukturellen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

Um sich im Vorfeld formaler Sanierungsverfahren auf gesamtstädtischer Ebene einen Überblick über stadträumliche Bereiche und Quartiere zu verschaffen, die insbesondere städtebauliche Missstände aufweisen, verfolgt die Landeshauptstadt Stuttgart traditionell die Abgrenzung von Stadterneuerungsvorranggebieten, SVG genannt. Anhand unterschiedlicher Parameter werden im gesamtstädtischen Vergleich strukturell auffällige Bereiche stadträumlich abgegrenzt. Ziel ist es, aus einer vorausschauenden planerisch-strategischen Sicht heraus potenzielle Sanierungsgebiete herauszufiltern, um Fehlentwicklungen abwenden zu können. Mit der Ausweisung von Stadterneuerungsvorranggebieten ist es möglich, nach § 25 Baugesetzbuch ein besonderes Vorkaufsrecht auszuüben. Somit besteht bereits im Vorfeld einer formalen Ausweisung von Sanierungsgebieten die Möglichkeit, steuernd einzugreifen. Im Rahmen vorbereitender Untersuchungen (VU) sind die lokalisierten Indizien bezogen auf städtebauliche Missstände und die getroffenen Abgrenzungen der SVG vertiefend zu verifizieren.

In der Gesamtschau hat sich das Instrument der Stadterneuerungsvorranggebiete in den letzten Jahrzehnten bewährt, da eine Vielzahl von Sanierungsgebieten aus zuvor definierten Stadterneuerungsvorranggebieten heraus entwickelt wurden. Das Instrument der Stadterneuerungsvorranggebiete hat sich auch insoweit bewährt, dass durch die vergleichende gesamtstädtische Bewertung bereits im Vorfeld der eigentlichen Sanierungsmaßnahmen eine Verständigung über die inhaltliche Ausrichtung und Schwerpunktbildung der Sanierung erzielt wird.

Aufgrund der sich sukzessiv ändernden äußeren wie qualitativen Rahmenbedingungen ist es vor dem Hintergrund städtebaulicher Missstände und dem Blick auf die Bestandssituation einzelner Quartiere notwendig, die Abgrenzung der Stadterneuerungsvorranggebiete periodisch fortzuschreiben. Die letzte Fortschreibung der Stadterneuerungsvorranggebiete erfolgte im Jahr 1999. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden insgesamt 18 Stadterneuerungsvorranggebiete festgelegt. Eine weitergehende Untersuchung fand im Jahre 2004 statt. Hier wurden jedoch keine Gebietsabgrenzungen aktualisiert, sondern programmatische Untersuchungen zu den unterschiedlichen Förderinstrumentarien ange stellt. Somit sind seit der letzten räumlichen Fortschreibung der Stadterneuerungsvorranggebiete nun 13 Jahre vergangen. Für die Stadtentwicklung stellt dies in der Gesamtbetrachtung zwar einen relativ kurzen Zeithorizont dar, bezogen auf die Absicherung der Vorkaufsrechte ist es dennoch geboten, die Abgrenzung der Stadterneuerungsvorranggebiete aus dem Jahr 1999 fortzuschreiben und eine Neuausweisung künftiger Stadterneuerungsvorranggebiete vorzunehmen.

Mit der vorliegenden konzeptionellen Fortschreibung der SVG sollen stadträumlich definierte und möglichst klar abgegrenzte Teilbereiche herausgearbeitet werden, für die ein spürbarer Handlungsbedarf durch die Stadterneuerung besteht bzw. zukünftig absehbar sein wird. Die Neuabgrenzung der SVG leitet sich nicht aus programmatischer Sicht einzelner aktueller Förderprogramme ab. Vielmehr werden im Kontext zur Gesamtstadt aus der städtebaulichen, stadtstrukturellen, freiraumplanerischen, infrastrukturellen und umweltbezogenen Bestandssituation heraus räumliche Teilbereiche abgegrenzt. Diese sind aufgrund erkennbar übergreifender wie querschnittsorientierter Missstände in ihrer Funktionserfüllung eingeschränkt bzw. gestört und haben einen besonderen Erneuerungsbedarf.



Bei der Neuabgrenzung der SVG geht es explizit nicht darum, punktuelle bzw. kleinräumliche Missstände und aktuelle Interventionsnotwendigkeiten nachzuzeichnen. Vielmehr geht es um die strategische Frage, wo im städtischen Gefüge sich sowohl größere wie auch räumlich zusammenhängende, städtische Strukturen und Siedlungsbestände befinden, die einen durchgreifenden Erneuerungsbedarf oder auch eine stadtstrukturell strategische Handlungsnotwendigkeit aufweisen.

Die vorliegende Fortschreibung der Stadterneuerungsvorranggebiete wird demnach als ein strategisch vorbereitendes Instrument der Stadterneuerung verstanden, das aus einem konzeptionell erkennbaren städtebaulich sozialen Handlungsbedarf heraus Stadterneuerungsvorranggebiete definiert, losgelöst von derzeit bestehenden Förderprogrammen. Somit flankiert die Fortschreibung der Stadterneuerungsvorranggebiete nicht nur die Festlegung von Sanierungsgebieten, sondern leistet auch aus dem Bestand heraus einen Beitrag zu einer nachhaltigen wie perspektivischen Stadtentwicklung.



2 Methodisches Vorgehen

Vor dem Hintergrund, dass sich der Blick zunächst auf die gesamtstädtische Ausgangssituation richtet, ist es zur Definition zukünftiger Stadterneuerungsvorranggebiete notwendig, sich in mehreren klar definierten Arbeitsschritten einer belastbaren Auswahl an Gebieten zu nähern. Dabei werden im Rahmen der Untersuchung unterschiedliche statistische Indikatoren wie auch eine fachlich planerische Bewertung hinsichtlich der örtlichen Bestandssituation mit Blick auf strukturelle und funktionale Missstände untersucht. Die unterschiedlichen Indikatoren gewährleisten einerseits die Absicherung einer querschnittsorientierten Betrachtung, dienen gleichzeitig aber auch als „Filter“ für eine zunehmende Spezifizierung der Stadterneuerungsvorranggebiete.

Das strukturelle Ablaufschema in Form von Arbeitsschritten für die konzeptionelle Fortschreibung der Stadterneuerungsvorranggebiete stellt sich in der Gesamtschau wie folgt dar:



Abb.1: Ablaufschema Arbeitsschritte konzeptionelle Fortschreibung

2.1 Arbeitsschritt 1: Lokalisierung möglicher Verdachtsgebiete aus statistischem Blickwinkel

In einem ersten Arbeitsschritt wurde anhand unterschiedlicher Indikatoren ein statistischer Vergleich der in der Landeshauptstadt Stuttgart erfassten Baublöcke angestellt. Da die über die Einzelindikatoren statistisch erfassten Struktur- und Funktionsdefizite nur sehr eingeschränkt einen direkten stadtweiten Vergleich zulassen, wurden für die Definition von statistischen Missständen relevante Einzelindikatoren sowohl aus städtebaulich umweltbezogener als auch aus sozialer Sicht herangezogen.

Die Überlagerung bzw. gemeinsame Abbildung der städtebaulichen wie sozialen Indikatorengruppe hat ergeben, dass es im stadtweiten Vergleich Baublöcke gibt, die vorrangig betrachtet werden müssen. Damit lag nach dem ersten Arbeitsschritt eine nachvollziehbare statistische Bewertung vor, welche für die nachfolgenden Arbeitsschritte die inhaltliche Grundlage bildete.



2.2 Arbeitsschritt 2: Plausibilisierung und Ausschluss möglicher Verdachtsgebiete in Abstimmung mit der Fachverwaltung

Da einerseits die statistische Auswertung aufgrund des Datenschutzes nicht alle Baublöcke der Landeshauptstadt Stuttgart umfasst (u.a. gewerblich geprägte Baublöcke) und andererseits die rein statistischen Ergebnisse aus Sicht der Stadterneuerung fachlich zu interpretieren waren, wurden die Ergebnisse der statistischen Analyse in verschiedenen Runden erörtert. Zu ihnen zählten die einzelnen Abteilungen des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie das Amt für Liegenschaften und Wohnen, das Amt für Umweltschutz, die Wirtschaftsförderung und die ämterübergreifende Arbeitsgruppe soziale Planung AGSP.

Ziel der Abstimmungsgespräche war es, aus Sicht der Fachverwaltungen die statistisch herausgefilterten möglichen Verdachtsgebiete zum einen auf ihre Aussagekraft und Plausibilität zu prüfen und ggf. von einer weiteren Betrachtung im Vorfeld der Kurzbegehung auszuschließen. Zum anderen war die Fragestellung zu beantworten, ob aus Sicht der Fachverwaltungen zusätzlich zu den statistisch verifizierten möglichen Verdachtsgebieten weitere räumliche Teilbereiche mit grundsätzlichen Defiziten in die Untersuchung einzubeziehen sind.

2.3 Arbeitsschritt 3: Herausfiltern von Stadterneuerungsvorranggebieten durch Kurzbegehung

Als Ergebnis der Abstimmungsgespräche wurden insgesamt 36 Bereiche teilräumlich abgegrenzt und anschließend in Form einer Kurzbegehung begutachtet. Allein aus der Summe der zu begehenden Flächen wird deutlich, dass die Kurzbegehungen grundsätzlich dazu dienen, die in den Abstimmungsgesprächen angeführten Hinweise und Anregungen im Sinne eines groben Ersteindrucks vor Ort zu prüfen. Die hierbei erkannten städtebaulichen Missstände -strukturell wie funktional- wurden mit der Abteilung Stadterneuerung und Bodenordnung gemeinsam vertiefend erörtert.

Aufbauend auf dem Ergebnis der statistischen Analyse und der nachfolgenden fachlich dialogischen Plausibilisierung der möglichen Verdachtsgebiete mit der Verwaltung sowie den Erkenntnissen aus den Kurzbegehungen wurden insgesamt 20 Stadterneuerungsvorranggebieten für eine vertiefende Betrachtung in Form einer ergänzenden Begehung herausgefiltert.

Aus einer Gesamtbetrachtung heraus zeigt sich im Ergebnis, dass

- der Flächenumgriff der herausgefilterten 20 Stadterneuerungsvorranggebiete annähernd vergleichbar mit der Flächengröße der Fortschreibung der SVG aus dem Jahr 1999 ist;
- mit den herausgefilterten Stadterneuerungsvorranggebieten gleichsam unterschiedliche Funktionsdefizite erfasst und abgebildet werden (u.a. Wohnen, Gewerbe, Handel, öffentlicher Freiraum);
- sich räumlich klar abgrenzbare Flächen mit einem eher eigenständigen Charakter ebenso darstellen, wie auch Bereiche, die als strategischer Baustein im Kontext zur konzeptionellen Stadtentwicklung fungieren (z.B. Stadt am Neckar);
- in erster Linie Flächen abgegrenzt werden, die bisher nicht Gegenstand von Stadterneuerungsmaßnahmen waren;
- vereinzelt Flächen abgegrenzt werden konnten, die sowohl Gegenstand laufender Stadterneuerungsprogramme als auch abgeschlossener Sanierungsverfahren sind, um mit der Ausweisung als Stadterneuerungsvorranggebiet die bisherigen Sanierungstätigkeiten zu flankieren und fortzusetzen bzw. die erreichten Sanierungserfolge langfristig zu sichern.



2.4 Arbeitsschritt 4: Konkretisieren der räumlichen Abgrenzung der Stadterneuerungsvorranggebiete durch ergänzende Begehung (siehe Anlage „Steckbriefe“)

Um die räumliche Abgrenzung der Stadterneuerungsvorranggebiete zu konkretisieren, wurden die herausgefilterten 20 Gebiete nochmals begangen und vor dem Hintergrund der fachlich erörterten Aspekte vertiefend betrachtet. Die lokalisierten Erkenntnissen aus der ergänzenden Begehung wurde für jede Fläche in einem Steckbrief zusammengefasst, der

- das Stadterneuerungsvorranggebiet auf dem Luftbild abgrenzt;
- das Gebiet dem entsprechenden Stadtbezirk zuordnet und die Flächengröße aufführt;
- die stadträumliche Lage und den Gebietscharakter kurz erläutert;
- das Ergebnis der statistischen Betrachtung aus der Überschneidung der beiden Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“ flächenbezogen auf Baublockebene dokumentiert;
- zentrale Mängel und Missstände stichwortartig darstellt;
- die erfassten Mängel und Missstände ergänzend durch Fotos dokumentiert;
- die vorrangigen Ziele der Stadterneuerung verbal skizziert, ohne dabei die Aussagentiefe einer vorbereitenden Untersuchung zu beanspruchen;
- einen Vorschlag zur förmlichen Abgrenzung macht.

2.5 Arbeitsschritt 5 Empfehlung zur förmlichen Festlegung der Stadterneuerungsvorranggebiete

In der Gesamtschau werden die zuvor erkannten städtebaulichen Mängel und Missstände bei den herausgefilterten 20 Stadterneuerungsvorranggebieten bestätigt. Aufbauend auf den aus der ergänzenden Begehung zusätzlich gewonnenen Erkenntnissen, werden die 20 Gebiete parzellenscharf abgegrenzt und schlussendlich zur förmlichen Festlegung als Stadterneuerungsvorganggebiet 2012 empfohlen.



3. Arbeitsschritt 1: Lokalisierung möglicher Verdachtsgebiete aus statistischem Blickwinkel

Ziel der Lokalisierung von Verdachtsgebieten aus dem statistischen Blickwinkel ist es, mittels aussagekräftiger Indikatoren bezogen auf Gesamtstadtebene Verdachtsgebiete zu identifizieren, die die Grundlage für die nachfolgenden Arbeitsschritte bei der konzeptionellen Fortschreibung der Stadterneuerungsvorranggebiete 2012 bilden.

Eine besondere Bedeutung kommt dabei der Auswahl der Indikatoren zu. Mit deren Qualität steht und fällt das Ergebnis einer solchen Analyse. Neben der Qualität der Indikatoren spielt auch der räumliche Maßstab der verwendeten Daten eine wichtige Rolle. Grundsätzlich gilt: Je feiner der räumliche Maßstab, desto besser die erzielten Ergebnisse. Grundlage der statistischen Auswertung ist entsprechend die Betrachtung möglicher Indikatoren auf der jeweils kleinstmöglichen räumlichen Ebene; im besten Fall entspricht diese dem Baublock. Die Auswahl der Indikatoren erfolgte aufgrund von Plausibilitätsüberlegungen aus soziostruktureller und städtebaulicher Sicht sowie in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und dem Statistischen Amt.

Aufgrund des Datenschutzes und der statistischen „Datenqualität“ liegen folgende Aspekte der Auswertung zugrunde:

- Die Basis der Auswertung bilden Baublöcke in der Struktur vom 31.12.2009.
- Von den 6.035 Stuttgarter Baublöcken konnten in der Folge für 1.635 Baublöcke aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Daten zur Verfügung gestellt werden.
- In die Auswertung gingen aus datenschutzrechtlichen Gründen nur Baublöcke mit mehr als 25 wohnberechtigten Einwohnern bzw. mit mehr als 10 Wohnungen, für die das Baualter bekannt ist, ein.
- Aufgrund des notwendigen Datenschutzes werden die einzelnen Indikatoren auf Baublockebene in Form von Quintilen dargestellt (d. h. die Bandbreite der gegebenen Werte eines Indikators wird bezogen auf die Häufigkeiten in fünf gleichgroße Teile gesplittet). So gibt es z.B. hinsichtlich des Indikators „Siedlungsdichte“ Baublöcke mit sehr hoher, eher hoher, mittlerer, eher niedriger oder sehr niedriger Siedlungsdichte. Dabei ist zu beachten, dass diese Angaben relativ und nur in Bezug auf den Untersuchungsraum der Landeshauptstadt Stuttgart zu interpretieren sind.
- Einige Indikatoren wie der Denkmalschutz oder der Verkehrslärm liegen auf Baublockebene nicht in Form von Quintilen vor, diese werden in vereinfachter Form von „im Baublock gegeben“ und „im Baublock nicht gegeben“ in die Auswertungen mit einbezogen.
- Zur Lokalisierung möglicher Mängel und Missstände wird in Form von Einzelkarten auf Ebene der Baublöcke neben der Abbildung aller fünf Quintile ergänzend das Ergebnis abgebildet, das sich nach Aggregation der Quintile 1 und 2 und der Quintile 4 und 5 darstellt. Ergänzend wird das Ergebnis der Aggregation tabellarisch auf Stadtbezirksebene zusammengefasst.



Folgende Einzelindikatoren wurden ausgewertet:

Nr.	Merkmal	Indikator	Maßstab
Sozialstrukturelle Daten			
1	Siedlungsdichte	Siedlungsdichte	Baublock
2	Haushalte/Personen pro Haushalt	Anteil Singlehaushalte	Baublock
3		Anteil Familienhaushalte	Baublock
4	Entwicklung Einwohnerzahl	Zunahme der Einwohnerzahl	Baublock
5		Abnahme der Einwohnerzahl	Baublock
6	Altersstruktur, Anteil wohnberechtigter Einwohner	von über 65 Jahren	Baublock
7		von 35 bis unter 65 Jahren	Baublock
8		von 18 bis unter 35 Jahren	Baublock
9		von 6 bis unter 18 Jahren	Baublock
10		von unter 6 Jahren	Baublock
11	Frauenerwerbsquote	Frauenerwerbsquote	Baublock
12	Bildungsgrad	Übertrittsquote Hauptschule	Schulbezirk / Schule
13	Bildung Erwachsene/ Akademikerquote	Akademiker	Baublock
14	Arbeitslosigkeit	Transferleistungsempfänger	Baublock
15		Arbeitslosigkeit	Baublock
16	Migrationshintergrund	Anteil Migrationshintergrund	Baublock
17	Wohndauer	Wohndauer (Adresse) unter 5 Jahre	Baublock
Infrastruktur und Wirtschaft			
18	Zentrenabgrenzung	Räumliche Abgrenzung Zentrenkonzept	Bereichsabgrenzung
19	Motorisierungsgrad	Pkw-Dichte	Baublock
20	Grundstückspreise	Bodenpreisindex	Bodenrichtwertkarte
Städtebau			
21	Baualter	Neubau (nach 1977)	Baublock
22		Mittleres Baualter (1945 bis 1977)	Baublock
23		Altbau (vor 1945)	Baublock
24	Denkmalschutz	Denkmalgeschützte Objekte	Punktdaten / Adressen
Umwelt-/Umfeldbedingungen			
25	Versiegelung	Versiegelungsgrad	Baublock
26	Lärmschutz	Lärmbelastung MIV / Schiene nachts	Bereichsabgrenzung
27	Spiel- und Freiflächenausstattung, Spielflächenleitplan	Prioritätenkarte Spielflächenleitplan	Bereichsabgrenzung

Abb.2: Übersicht der ausgewerteten Einzelindikatoren im Arbeitsschritt 1



3.1 Ergebnisse aus der Analyse der Einzelindikatoren

3.1.1 Methodische Anmerkungen zur nachfolgenden Darstellung der Ergebnisse

Die Darstellung der oben dargestellten 27 Einzelindikatoren erfolgt nachfolgend jeweils in Form von drei verschiedenen Grafiken bzw. Übersichtskarten:0

Die erste und zweite Form der Ergebnisdarstellung erfolgt in Form von thematischen Karten, in denen auf unterschiedlicher Aggregatebene die Verteilung der Quintile dargestellt wird. Die erste Kartendarstellung zeigt die Verteilung aller fünf Quintile auf Ebene der Baublöcke und gibt damit die Möglichkeit einer sehr feinen Analyse, der konkreten räumlichen Verteilung, welche für die Abgrenzung der möglichen Verdachtsgebiete die Grundlage bildet. In der zweiten Karte werden die Baublöcke des ersten und zweiten Quintils unter dem Begriff „hohe Werte“ zusammengefasst, die Werte des vierten und fünften Quintils zu dem Begriff „niedrige Werte“. Die Werte des dritten Quintils werden nicht dargestellt. Durch diese Form der Darstellung ist es möglich, sich ein grobes räumliches Bild der Verteilung über den Stadtraum zu machen.

Die dritte Form der Ergebnisdarstellung erfolgt als Balkendiagramm auf Bezirksebene. In dieser Grafik wird vereinfacht gezeigt, wie sich die prozentuale Verteilung hoher, neutraler oder niedriger Werte bezogen auf den jeweiligen Indikator darstellt. Dabei werden die „hohen Werte“ gebildet aus der Addition der Prozentanteile des 1. und 2. Quintils, der „neutrale“ Wert entspricht dem 3. Quintil und die „niedrigen Werte“ entsprechen der Addition der Prozentanteile des 4. und 5. Quintils. Die Basis der Prozentangaben ist dabei die Zahl der erhobenen Baublöcke pro Bezirk. Zu beachten ist bei dieser Form der Darstellung, dass jeder Baublock eine unterschiedliche Zahl an Einwohnern repräsentiert, entsprechend kann es zu Verzerrungen kommen. Insofern sind die Grafiken als hilfreiche Interpretationsunterstützung in Ergänzung zur Kartendarstellung auf Baublockebene zu verstehen. Auch die Zahl der in die Analyse mit einbezogenen Baublöcke variiert stark zwischen den Bezirken: Die Bandbreite reicht von 56 Baublöcken in Birkach bis hin zu 427 Baublöcken in Vaihingen (vgl. Abbildung).

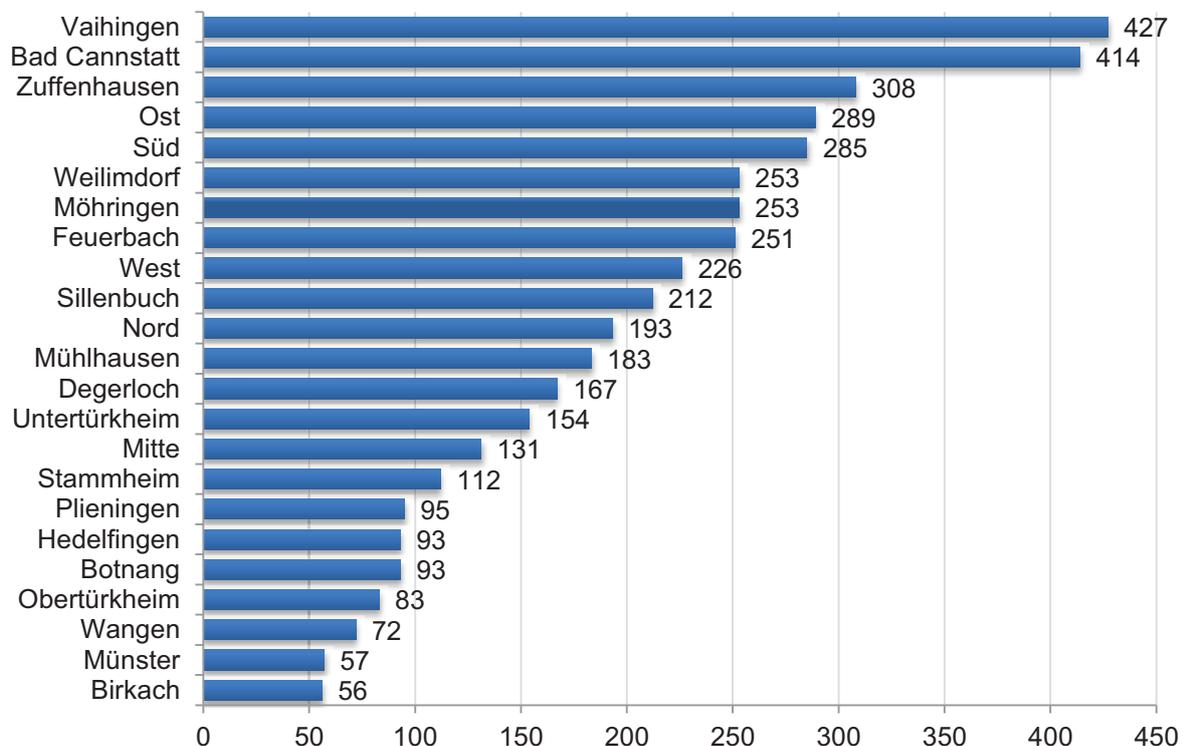


Abb.3: Anzahl der erfassten Baublöcke pro Bezirk



3.1.2 Siedlungsdichte

Beschreibung Indikator: Wohnberechtigte Einwohner pro Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche.

Charakteristik: In allen drei Darstellungen zeigt sich, dass die Siedlungsdichte im Zentrum der Stadt relativ hoch ist, ebenso in den Tallagen des Neckartals und in den historischen Kernen der Stadtteile. Auch in dem verdichteten Wohnungsbau der Peripherie finden sich Baublöcke mit hohen Werten.

Auf Ebene der Bezirke ist auffällig, dass die Außenbezirke auf den Fildern wie Birkach, Sillenbuch, Vaihingen oder Plieningen relativ häufig niedrige Werte aufweisen.

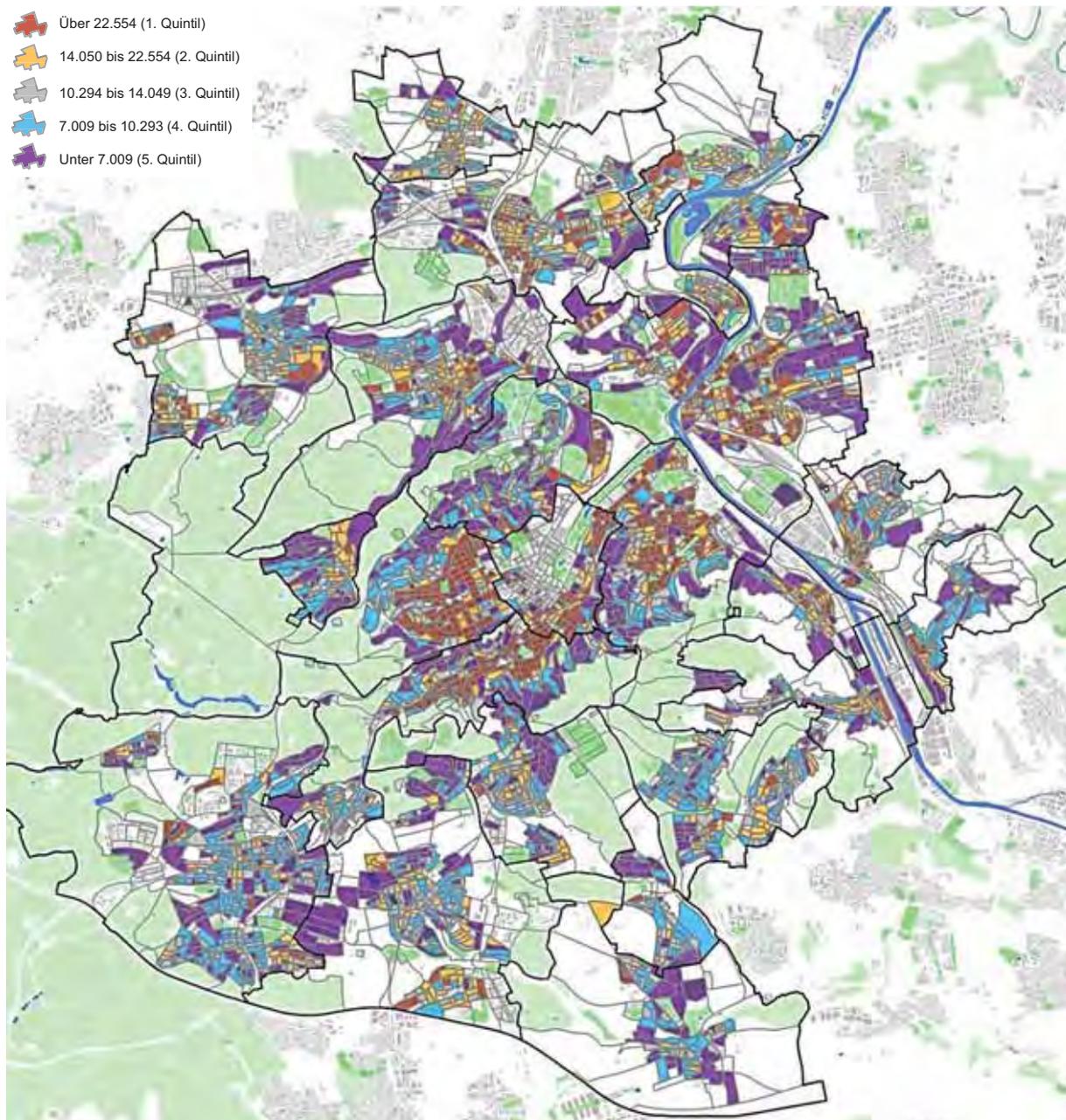


Abb. 4: Siedlungsdichte (Quintile), Plan 1a

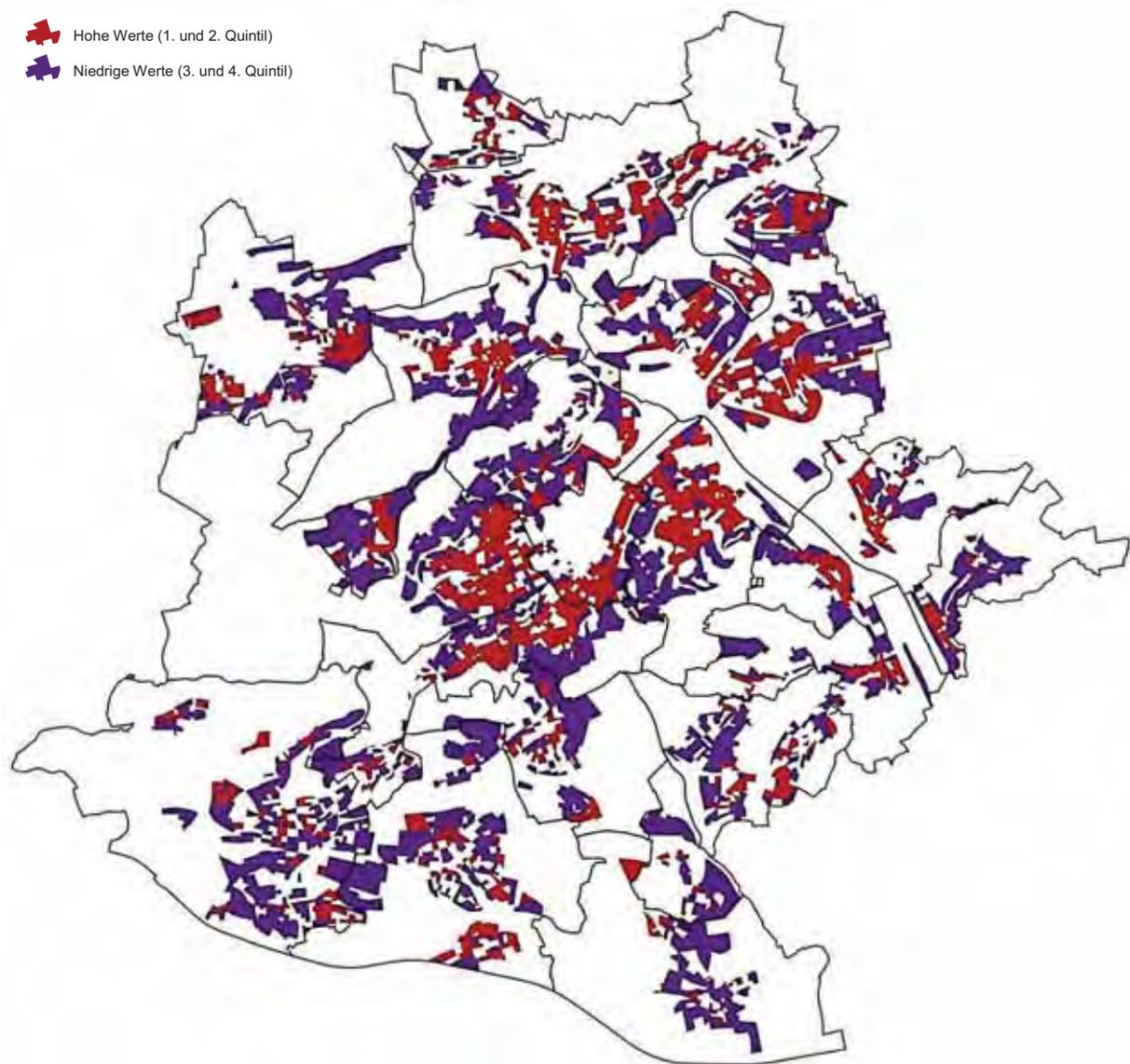


Abb. 5: Siedlungsdichte (Quintile aggregiert), Plan 1b

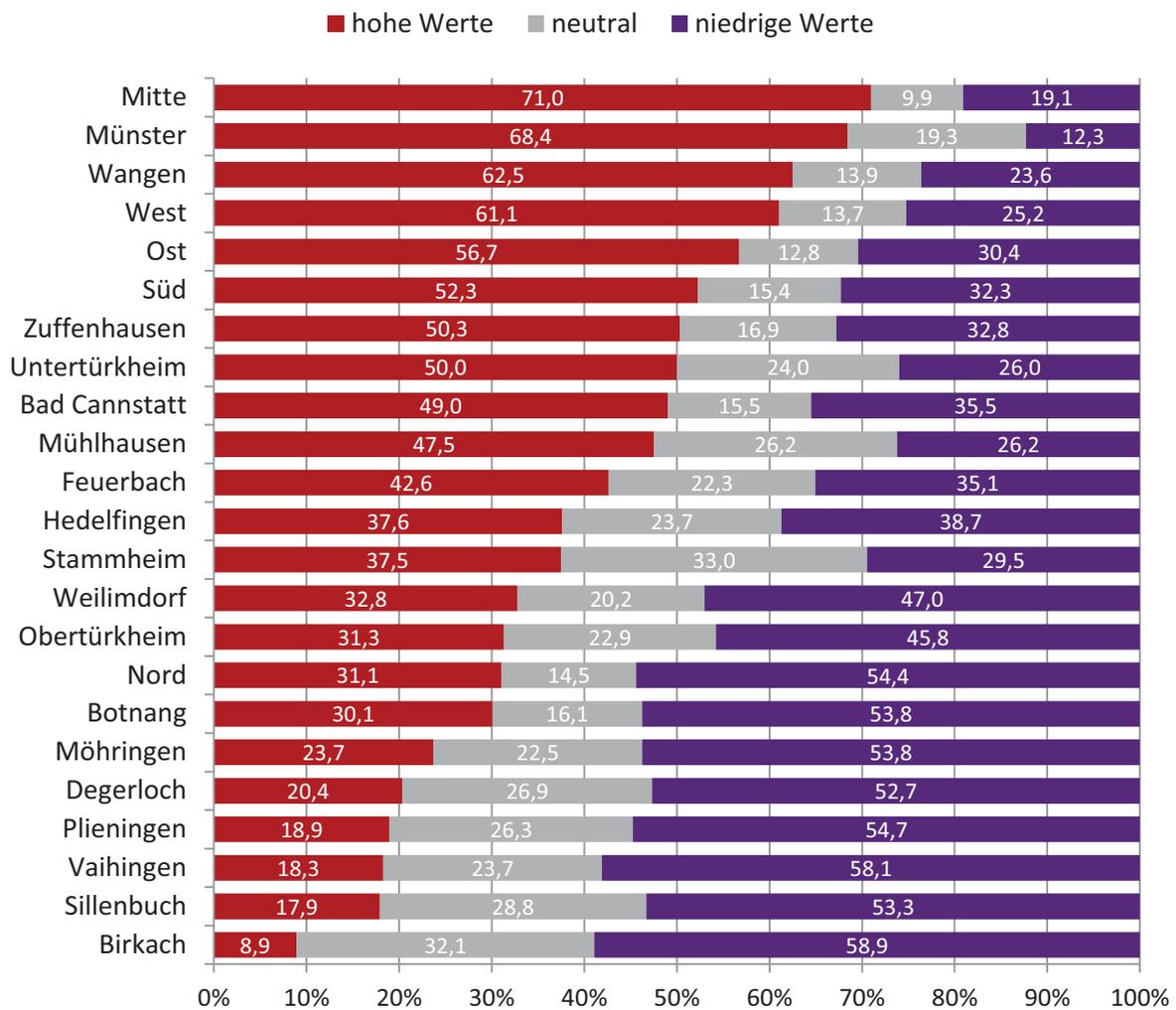


Abb. 6: Siedlungsdichte auf Bezirksebene (Verteilung der Quintile)



3.1.3 Singlehaushalte

Beschreibung Indikator: Anteil Einpersonenhaushalte.

Charakteristik: Bei den Singlehaushalten gibt es eine deutliche Konzentration auf die Innenstadt und die direkt angrenzenden Quartiere. Auffallend ist auf Ebene der Bezirke, dass Münster und Wangen einen relativ großen Anteil an Singlehaushalten aufweisen. Eine Besonderheit stellt in diesem Zusammenhang das Umfeld der Universitäten Stuttgart (Vaihingen) und Hohenheim (Plieningen) und den entsprechend hohen studentischen Anteil an der Wohnbevölkerung dar.

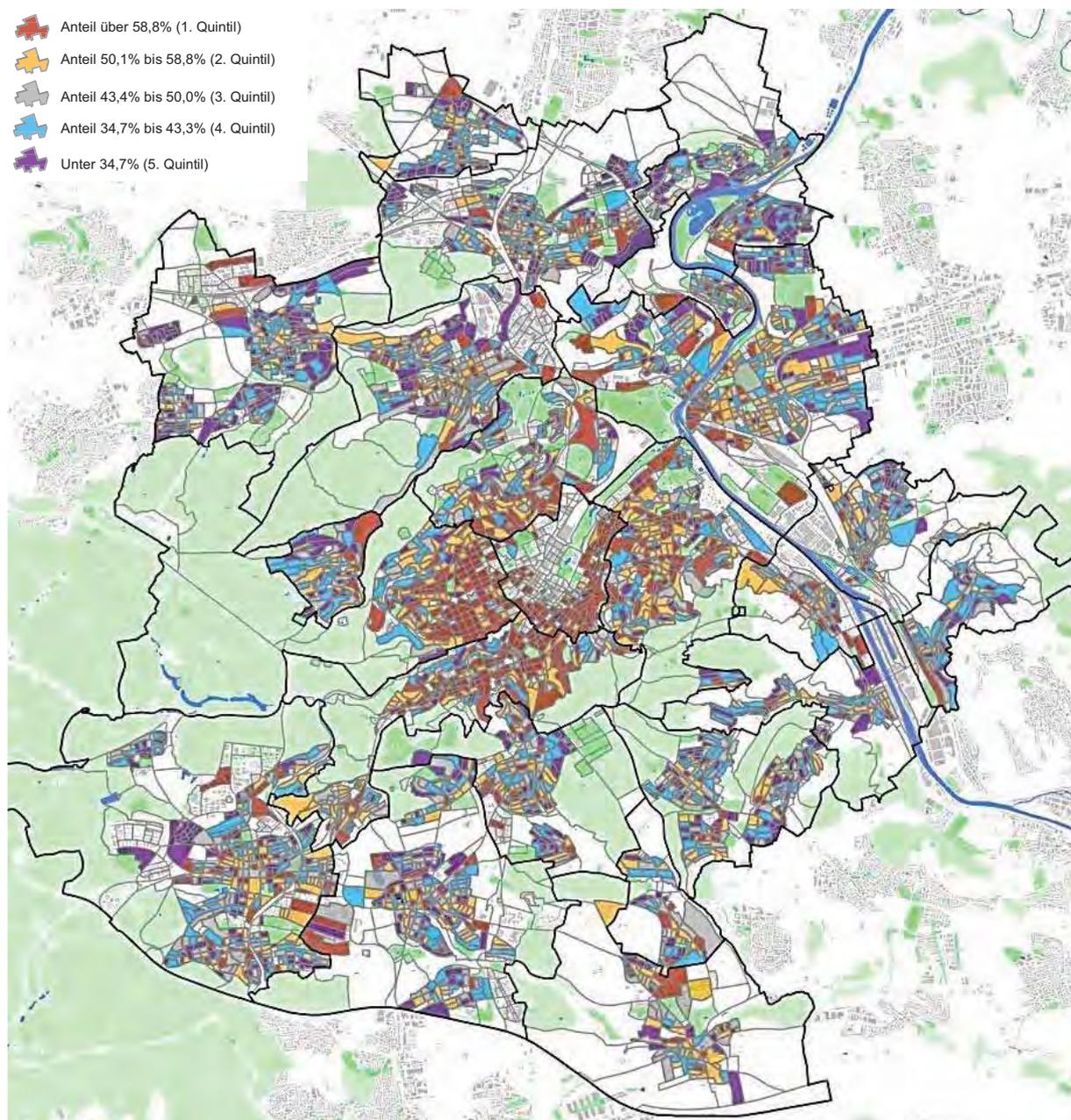


Abb. 7: Singlehaushalte (Quintile), Plan 2a

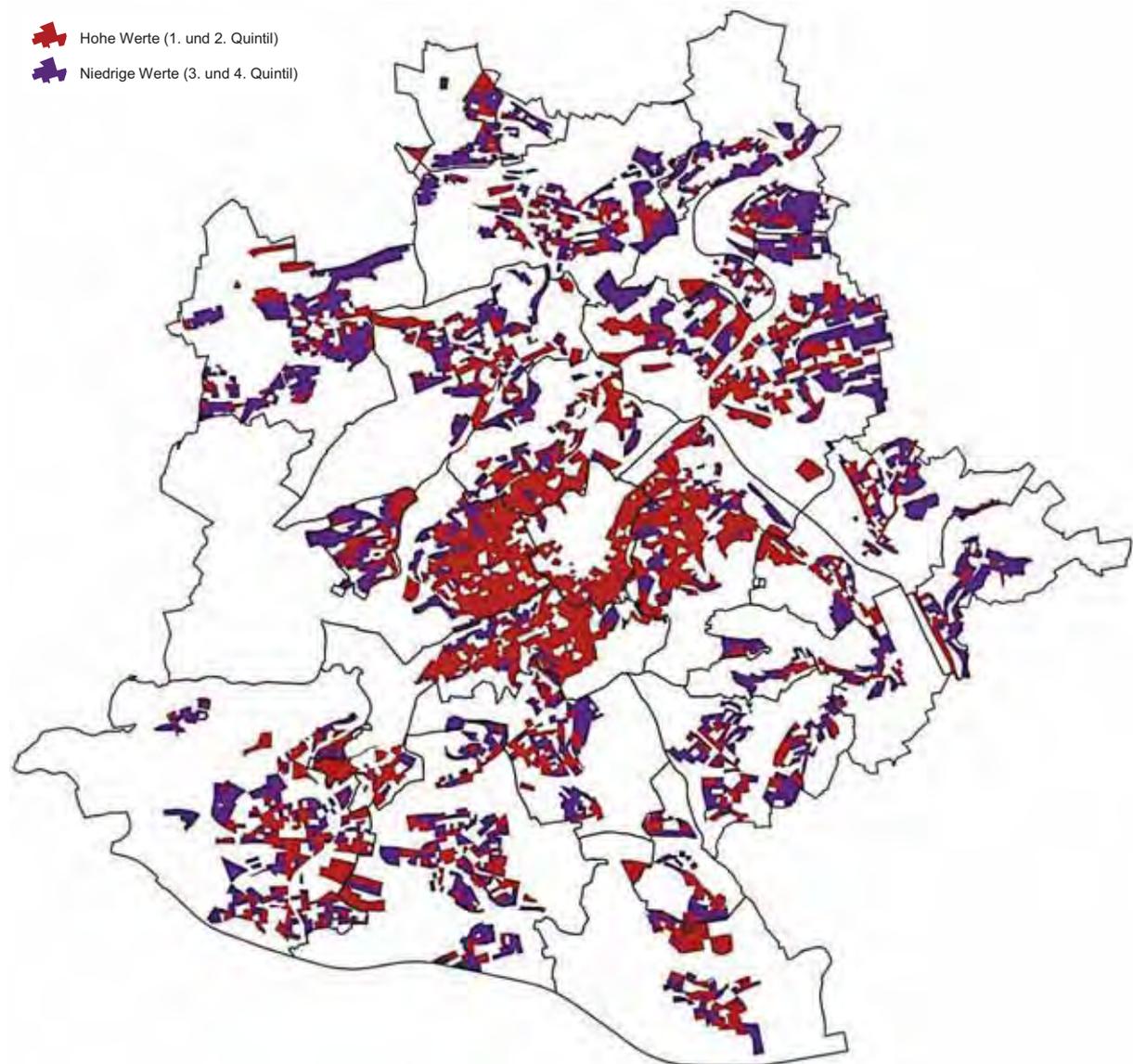


Abb. 8: Singlehaushalte (Quintile aggregiert), Plan 2b

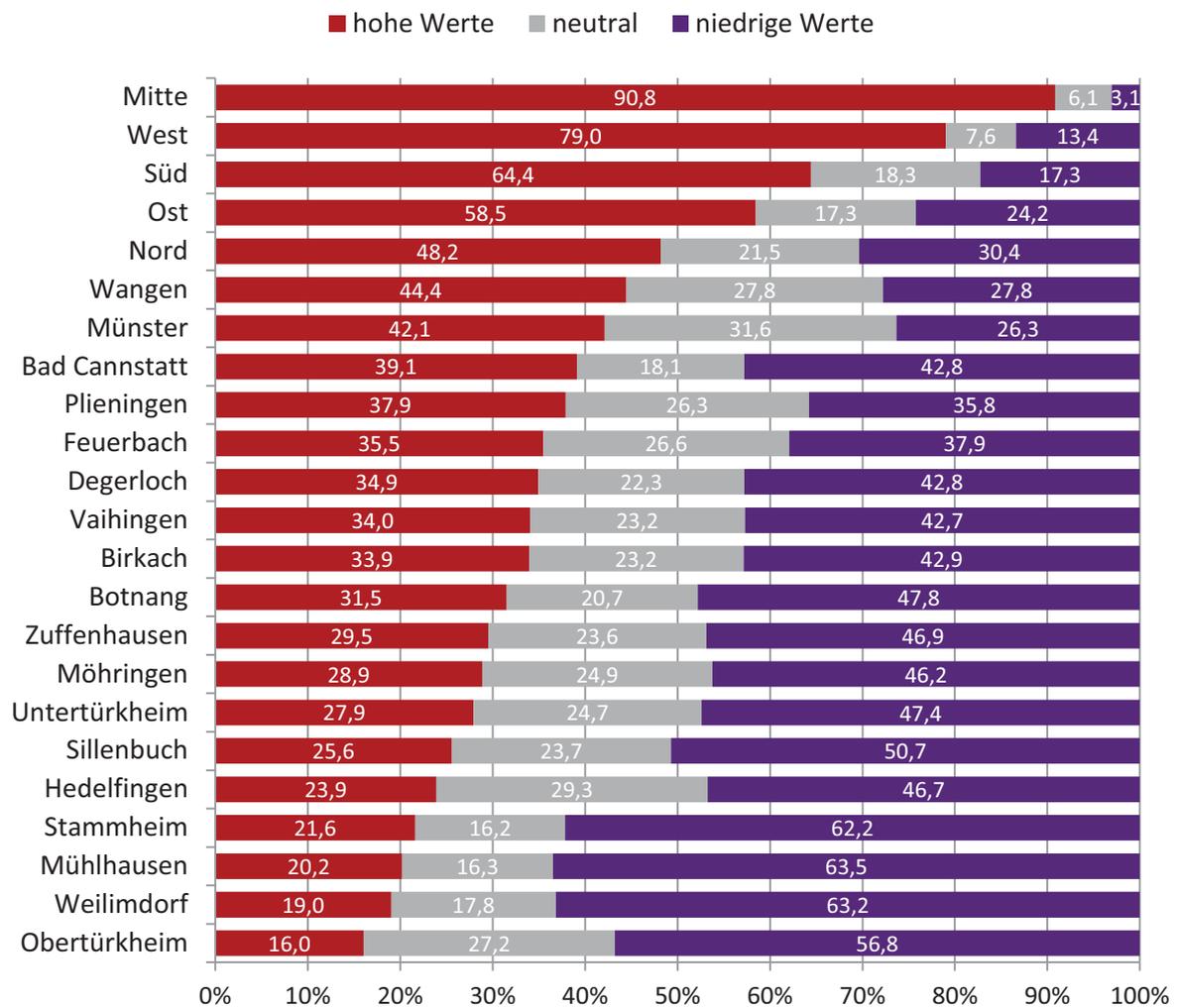


Abb. 9: Singlehaushalte auf Bezirksebene (Verteilung der Quintile)



3.1.4 Familienhaushalte

Beschreibung Indikator: Anteil Familien mit Kindern unter 18 Jahren.

Charakteristik: Die Situation der Familienhaushalte stellt sich im Prinzip umgekehrt proportional zum Sachstand bei den Singlehaushalten dar. Der Anteil der Familienhaushalte steigt vom Zentrum in die Randbereiche, die höchsten Dichten finden sich dabei in den Neubaugebietern der Peripherie.

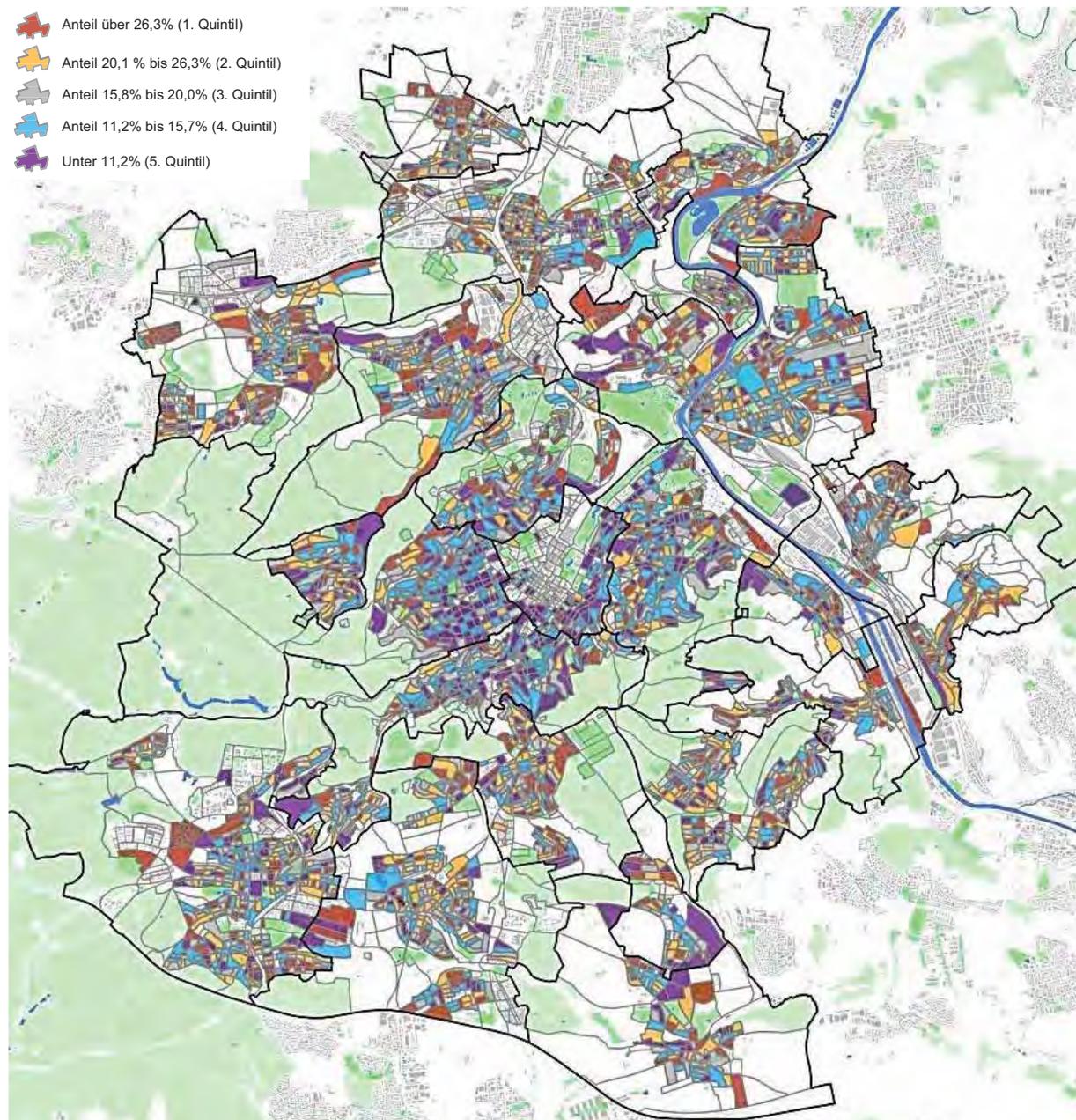


Abb. 10: Familienhaushalte (Quintile), Plan 3a

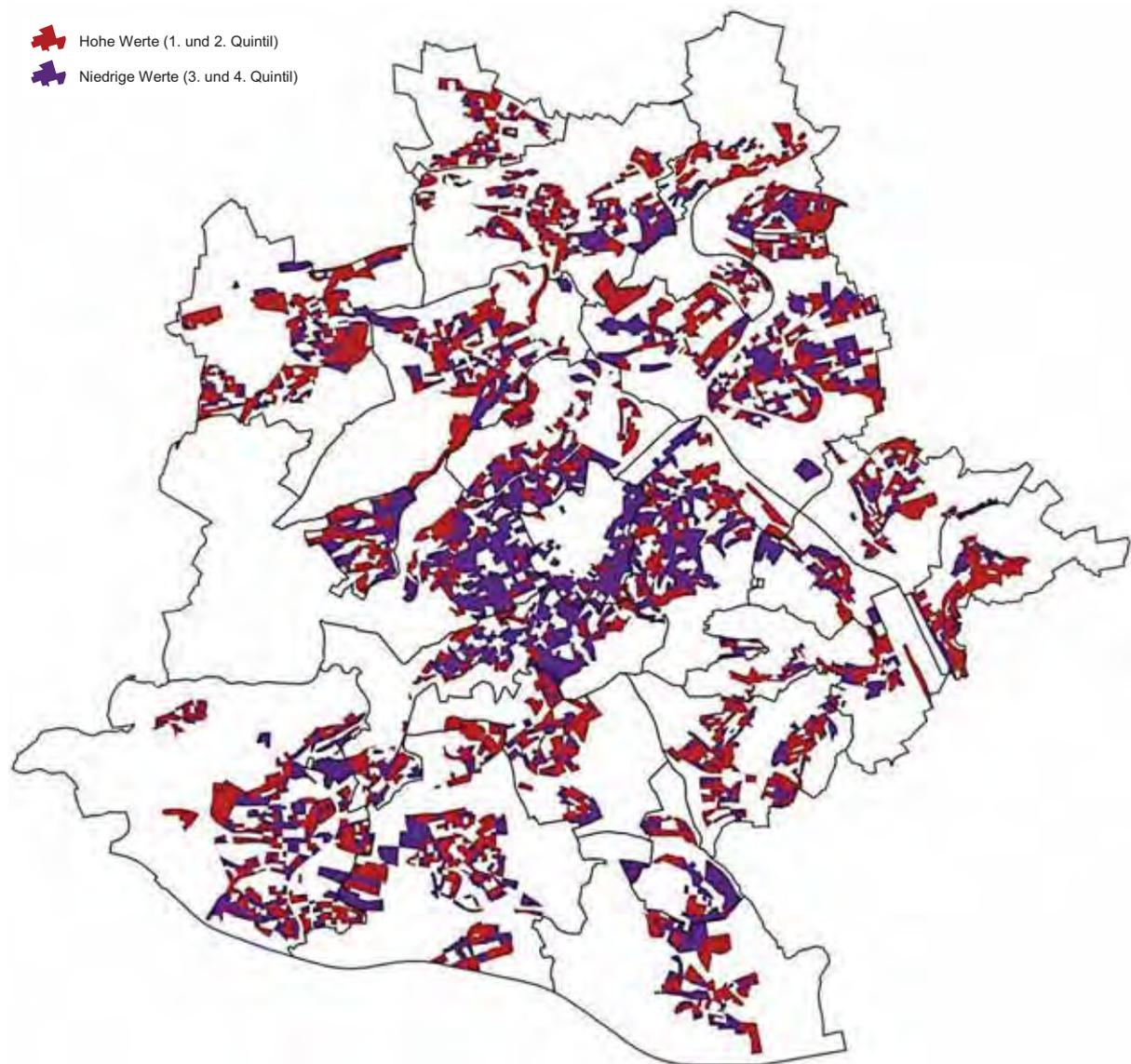


Abb.11: Familienhaushalte (Quintile aggregiert), Plan 3b

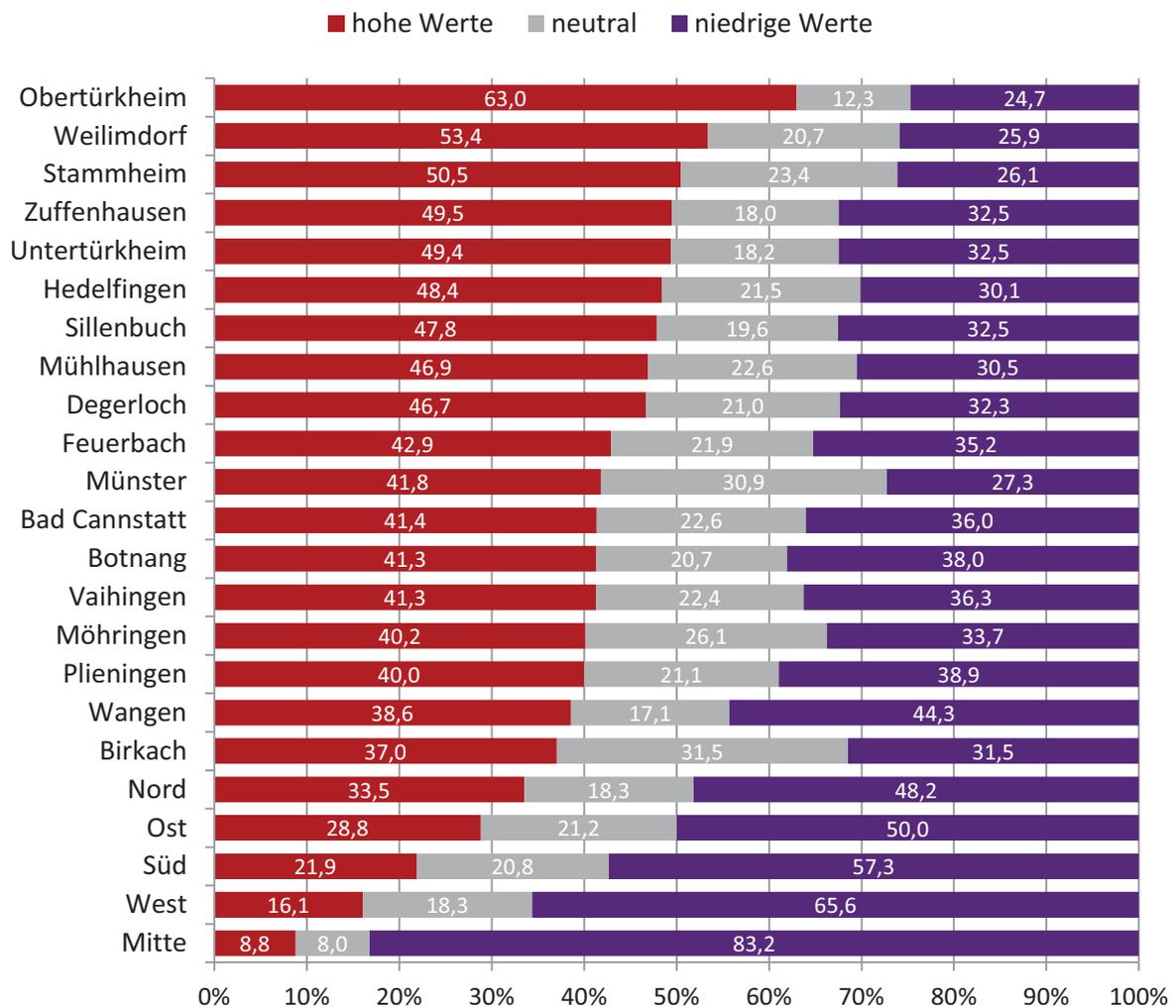


Abb. 12: Familienhaushalte auf Bezirksebene (Verteilung der Quintile)



3.1.5 Zunahme Einwohner

Beschreibung Indikator: Prozentuale Zunahme der wohnberechtigten Einwohner.

Charakteristik: Bei genauerer Betrachtung zeigt sich bei der Zunahme der Einwohner ein relativ heterogenes Bild und es ist keine grundlegende quartiersbezogene Tendenz ablesbar. Auf Ebene der Bezirke kann man jedoch feststellen, dass sich mehr Einwohner eher an der Peripherie ansiedeln. Ein ganzheitliches Bild bzw. ein Hinweis auf eine potenzielle Erneuerungsnotwendigkeit lässt sich aus der Zunahme der Einwohner aber auch aufgrund der beschränkten Datenlage nicht herstellen, denn lediglich für 2.127 Baublöcke liegen Quintilsdaten vor. Dies entspricht ca. einem Drittel der etwas mehr als 6.000 Baublöcke in Stuttgart.

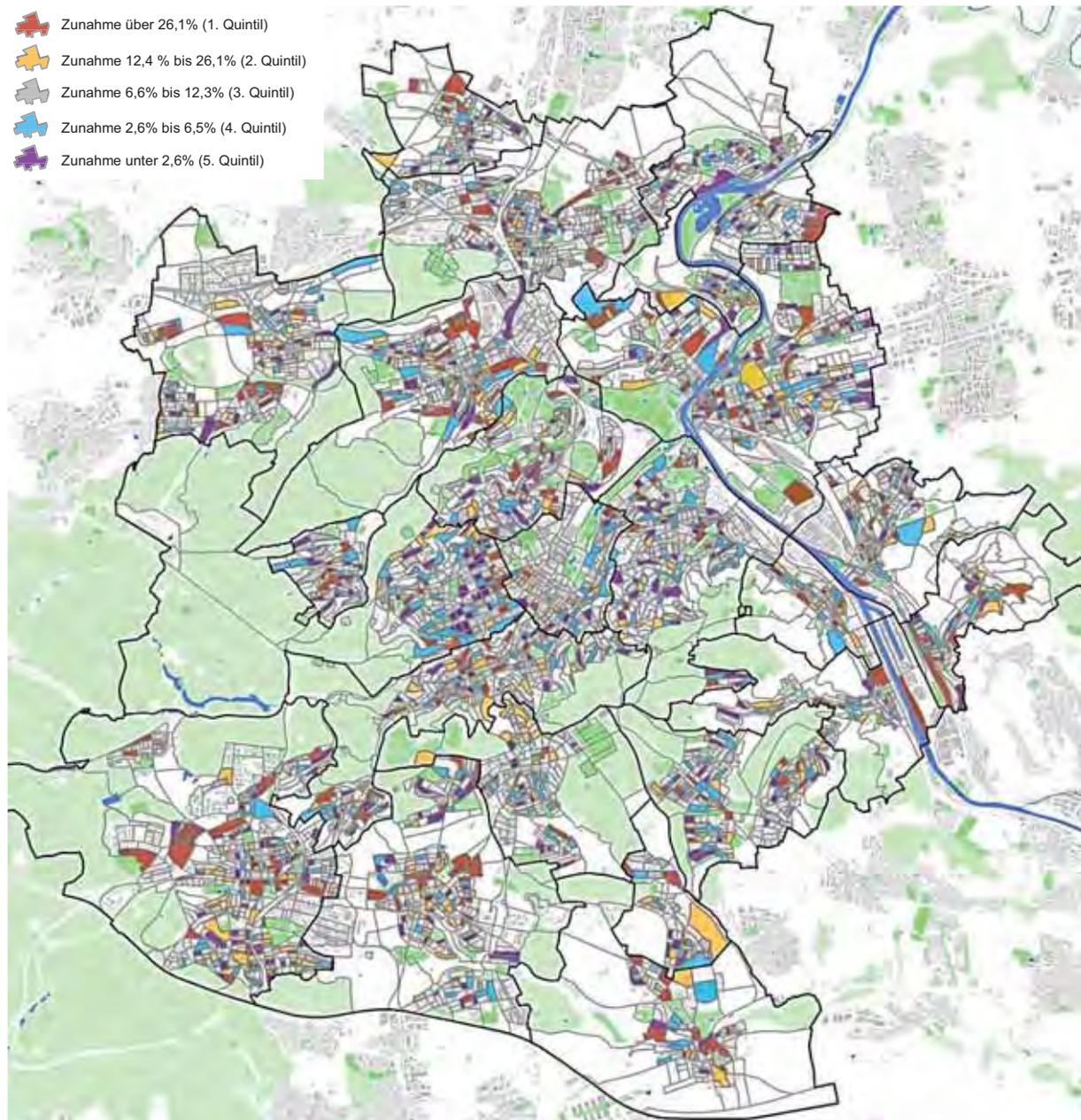


Abb. 13: Zunahme Einwohner (Quintile), Plan 4a

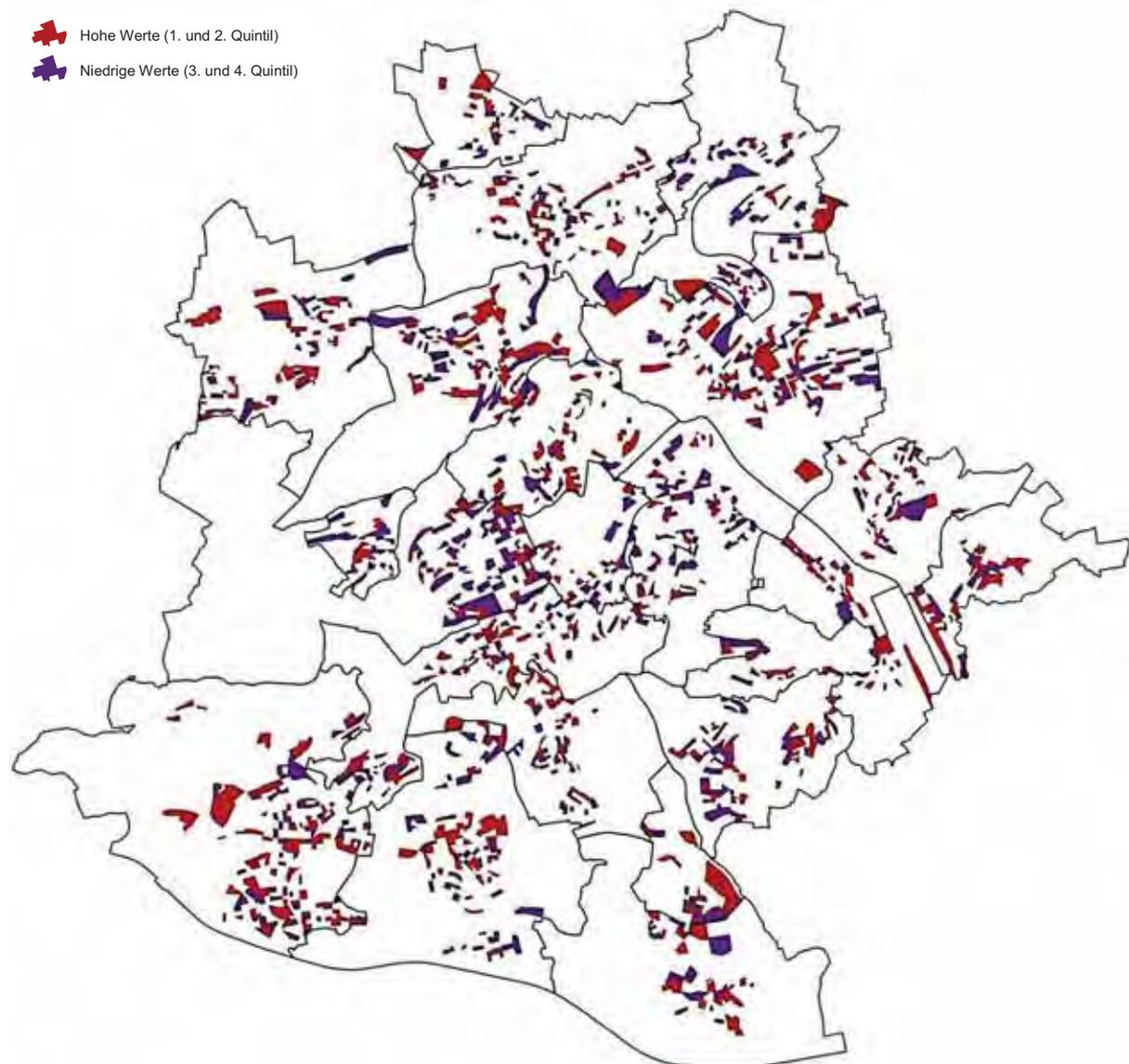


Abb. 14: Zunahme Einwohner (Quintile aggregiert), Plan 4b

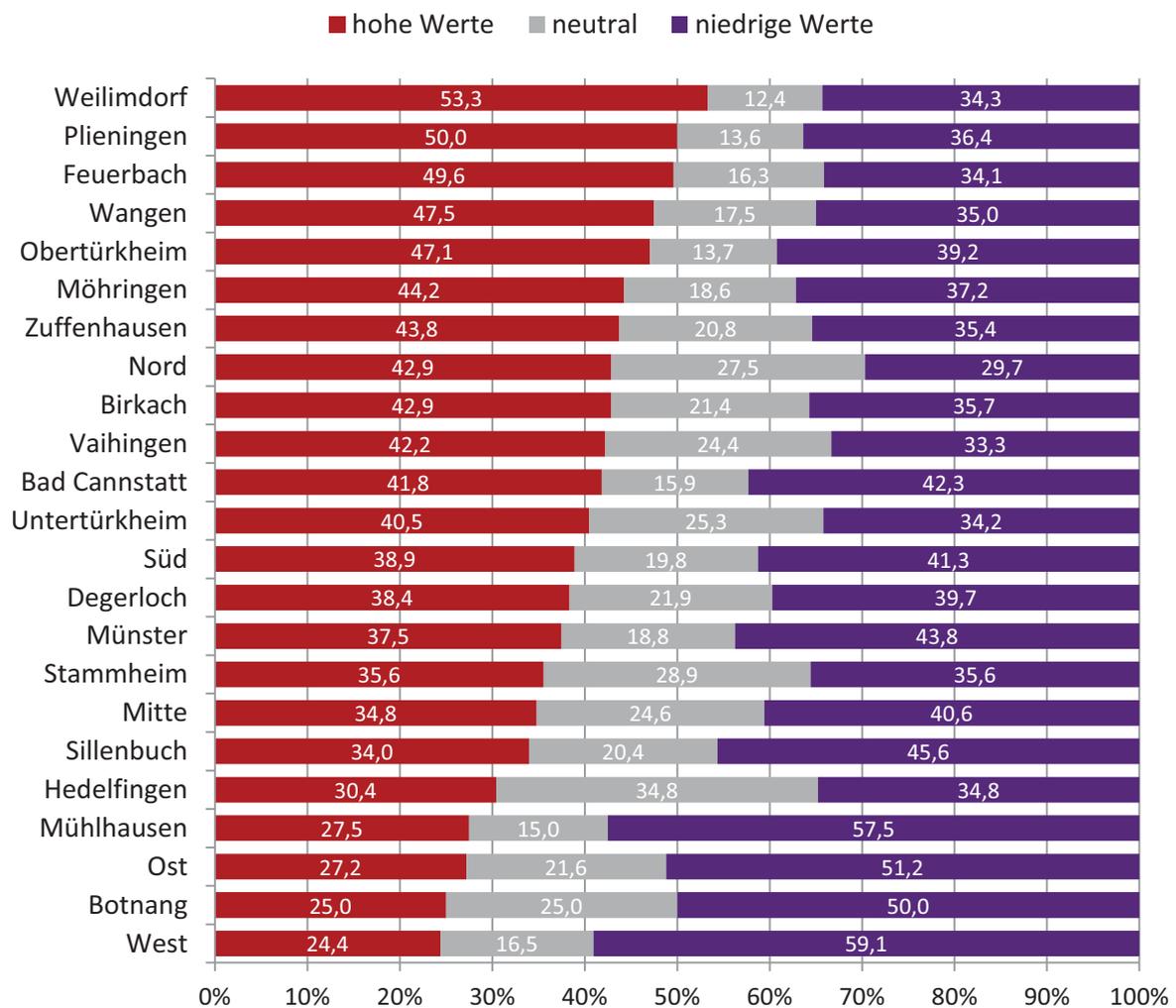


Abb. 15: Zunahme Einwohnerzahl auf Bezirksebene (Verteilung der Quintile)



3.1.6 Abnahme Einwohner

Beschreibung Indikator: Prozentuale Abnahme der wohnberechtigten Einwohner.

Charakteristik: Hinsichtlich der Abnahme der Einwohnerzahl gilt, was die Datensituation betrifft daselbe wie für den Indikator „Zunahme der Einwohner“. Denn auch hier stehen nur für 2.280 Baublöcke entsprechende Informationen zur Verfügung. Die Interpretation des insgesamt heterogenen Bildes wird zusätzlich durch die Tatsache erschwert, dass einige Bezirke sowohl viele Baublöcke mit hohen Werten bei der Abnahme als auch bei der Zunahme der Einwohner aufweisen. Aus der Abnahme der Einwohner lässt sich daher ebenso keine prägnante Tendenz ablesen, die auf eine potenzielle Erneuerungsnotwendigkeit hinweist.

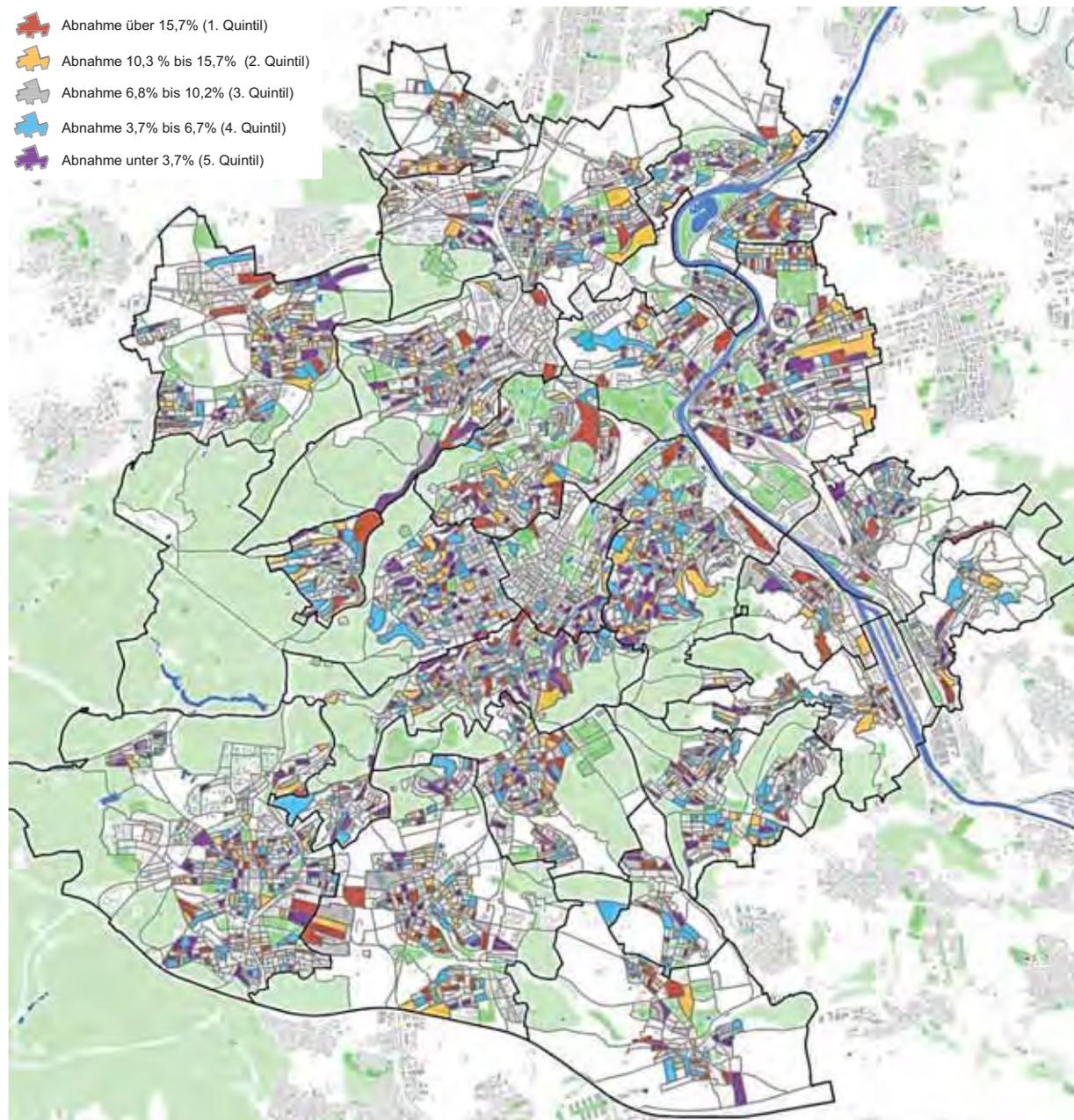


Abb. 16: Abnahme Einwohner (Quintile), Plan 5a

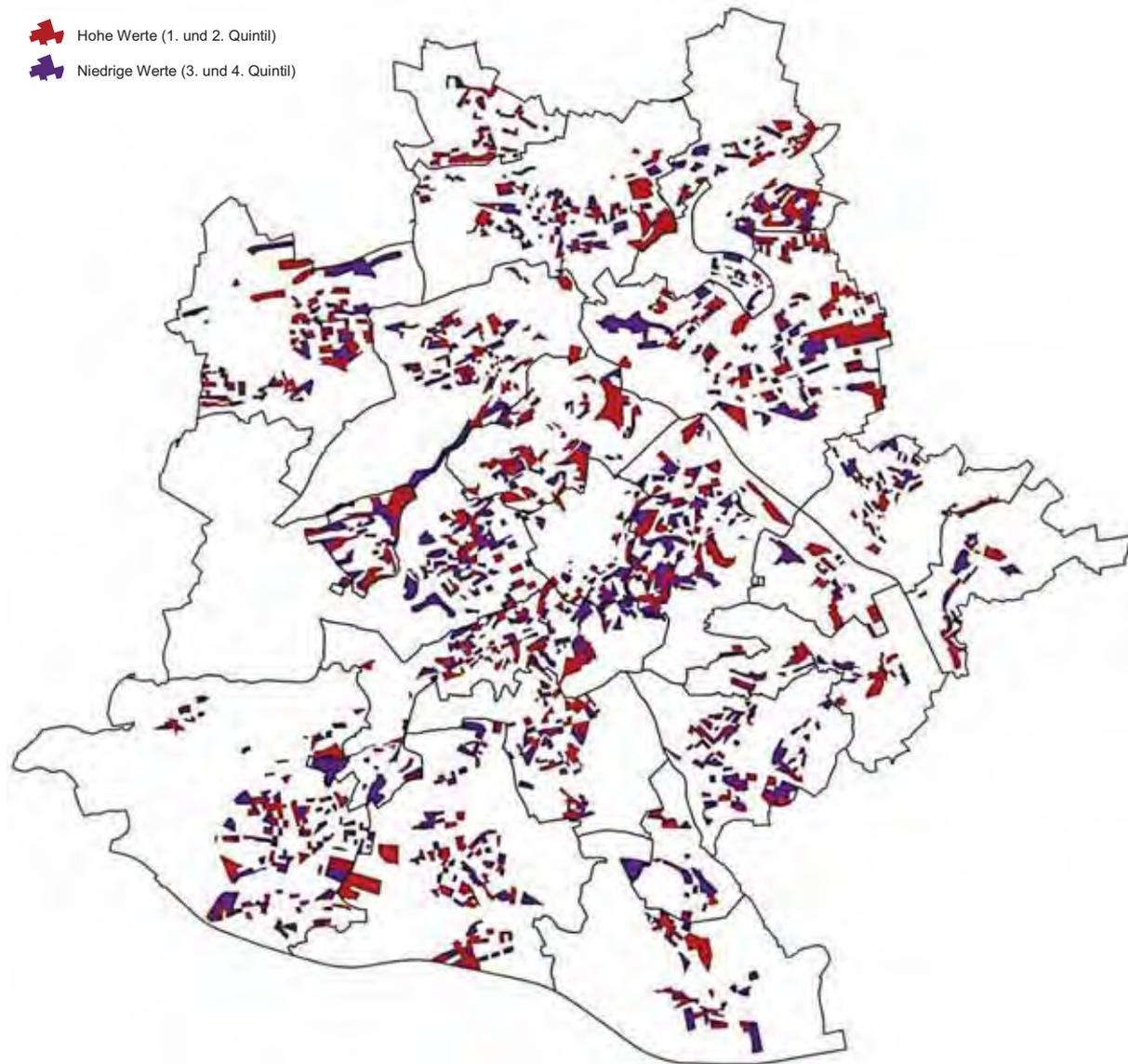


Abb. 17: Abnahme Einwohner (Quintile aggregiert), Plan 5b

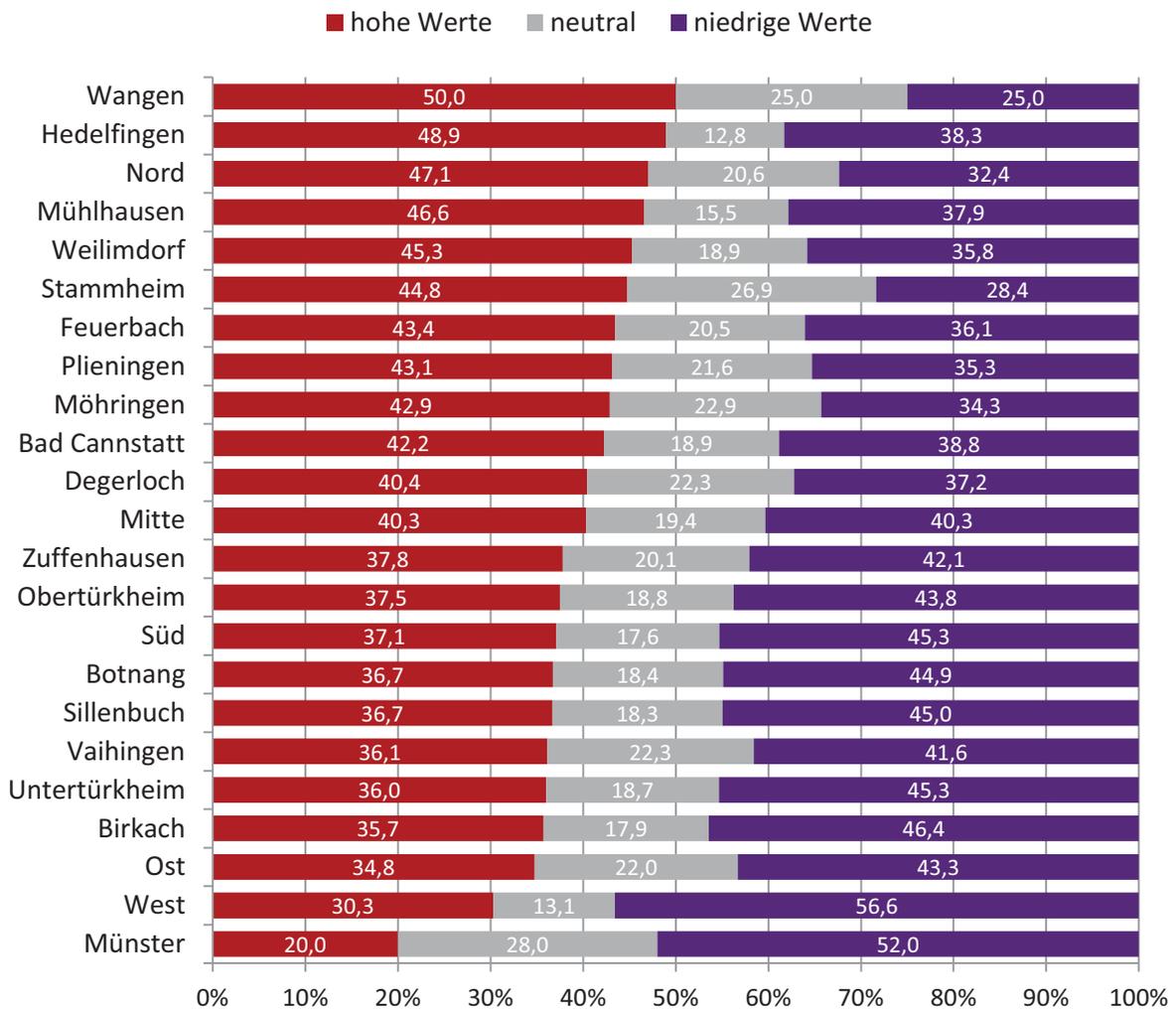


Abb. 18: Abnahme Einwohnerzahl auf Bezirksebene (Verteilung der Quintile)



3.1.7 Altersstruktur: Anteil Einwohner von über 65 Jahren

Beschreibung Indikator: Anteil wohnberechtigter Einwohner über 65 Jahren.

Charakteristik: Der Indikator „65 Jahre oder älter“ ist tendenziell gekennzeichnet durch höhere Werte vor allem in den äußeren Bezirken und in der Halbhöhenlage Stuttgarts. Ganz deutlich sind die niedrigen Werte in der Mitte und den angrenzenden Bezirken Süd, Ost und West. Plieningen nimmt hier durch die räumliche Nähe zur Universität Hohenheim erneut eine Sonderstellung ein.

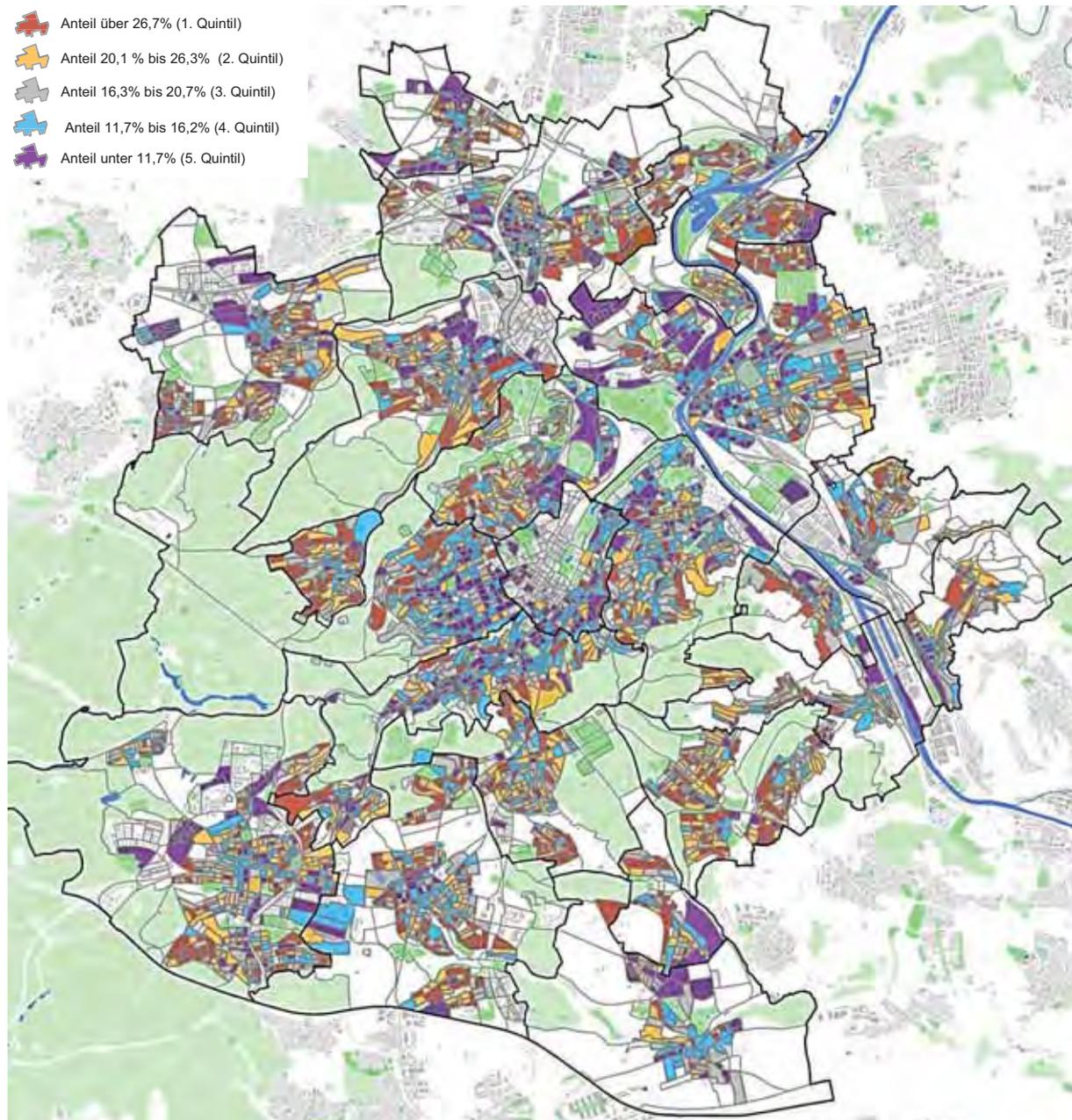


Abb. 19: Einwohner von über 65 Jahren (Quintile), Plan 6a

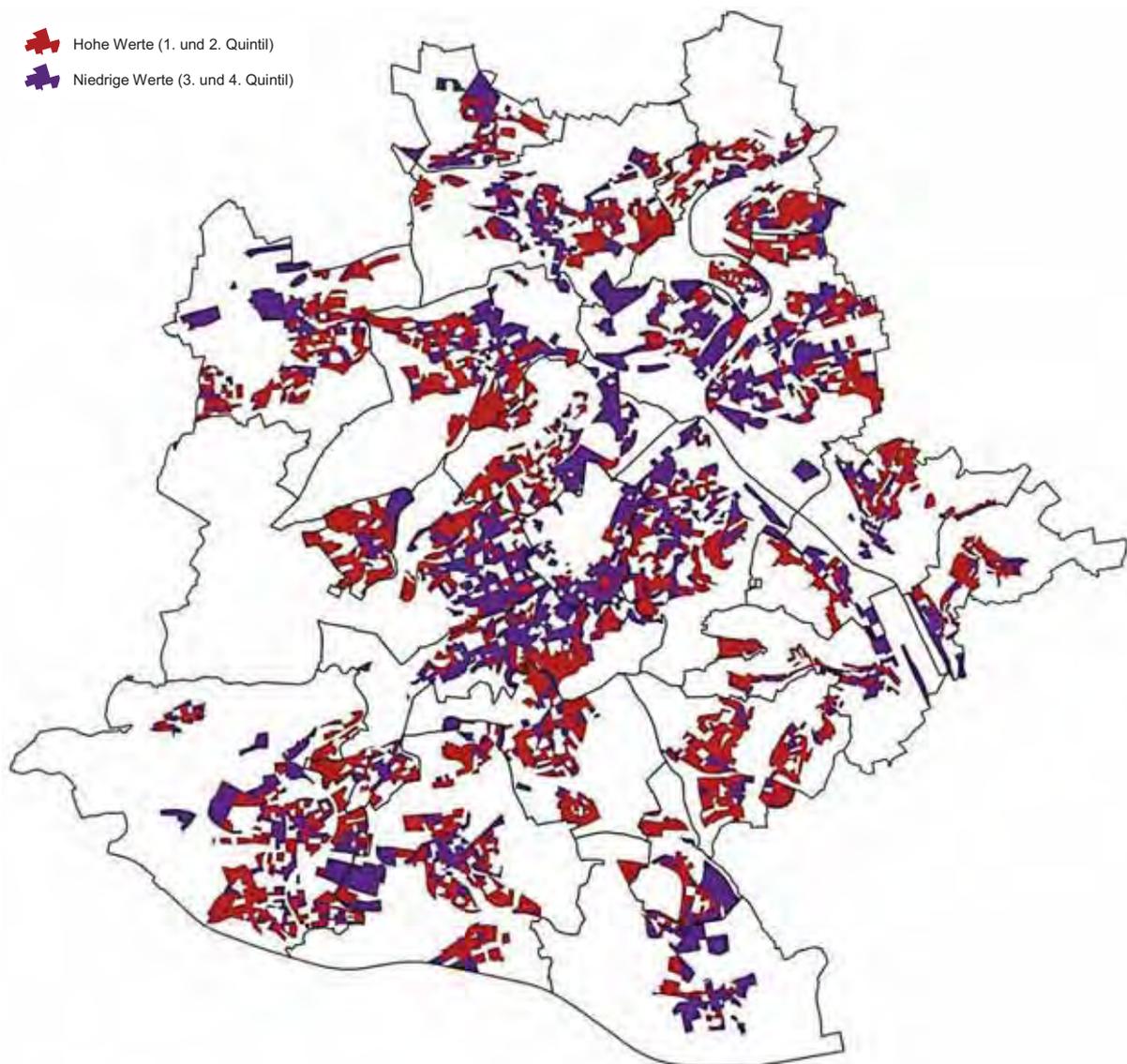


Abb. 20: Einwohner von über 65 Jahren (Quintile aggregiert), Plan 6b

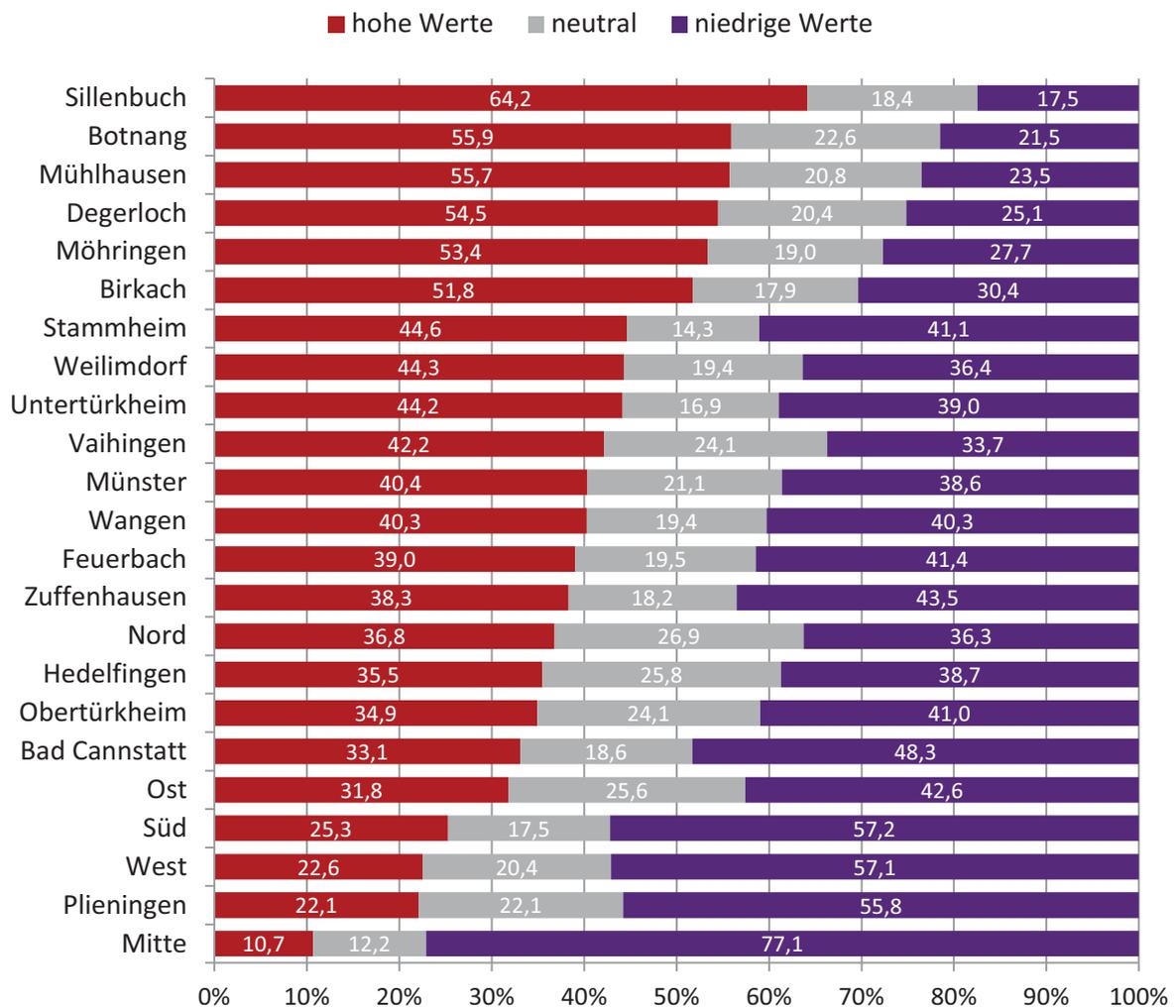


Abb. 21: Einwohner von über 65 Jahren auf Bezirksebene (Verteilung der Quintile)



3.1.8 Altersstruktur: Anteil Einwohner von 35 bis unter 65 Jahren

Beschreibung Indikator: Anteil wohnberechtigter Einwohner von 35 bis unter 65 Jahren.

Charakteristik: In der Altersklasse zwischen 35 und unter 65 Jahren herrscht ein relativ durchmisches Bild. Eine deutliche Abgrenzung Zentrum/Peripherie oder nach Himmelsrichtungen lässt sich mit diesem Indikator nicht vornehmen. Auffällig sind die zum Teil erheblichen Unterschiede auf Bezirksebene, so weist z.B. Mitte relativ hohe Werte aus, West dagegen sehr niedrige.

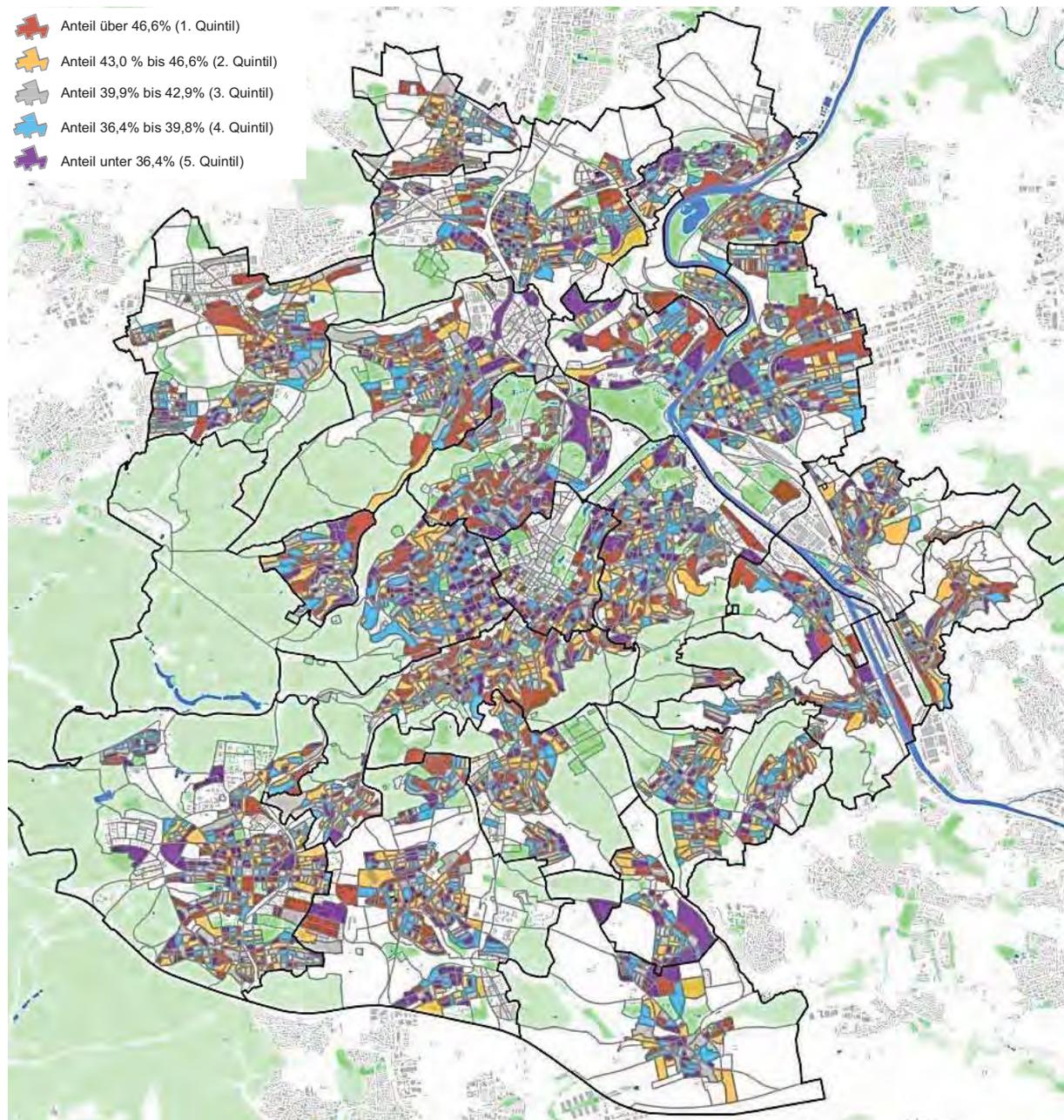


Abb. 22: Einwohner von 35 bis unter 65 Jahren (Quintile), Plan 7a

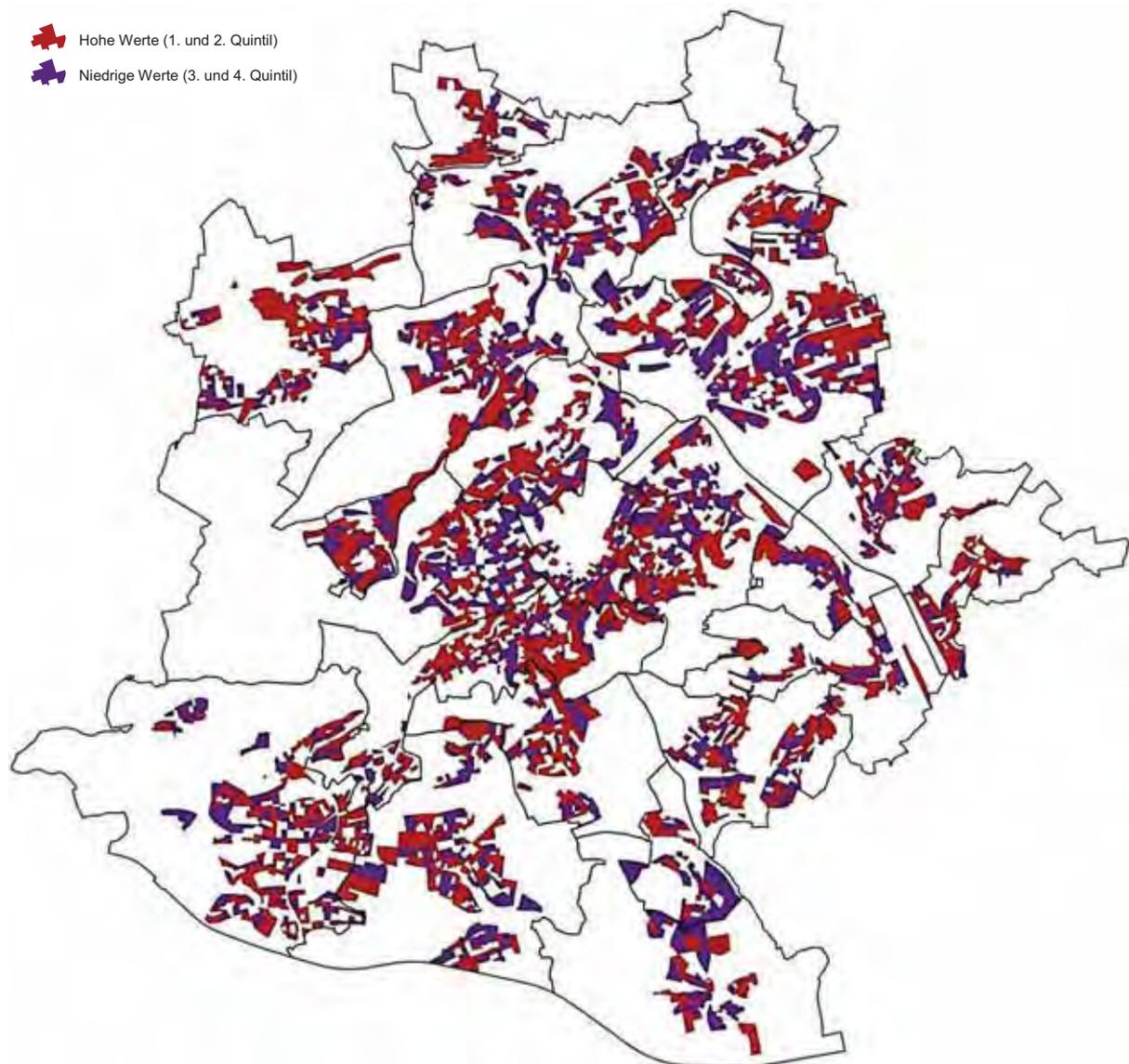


Abb. 23: Einwohner von 35 bis unter 65 Jahren (Quintile aggregiert) , Plan 7b

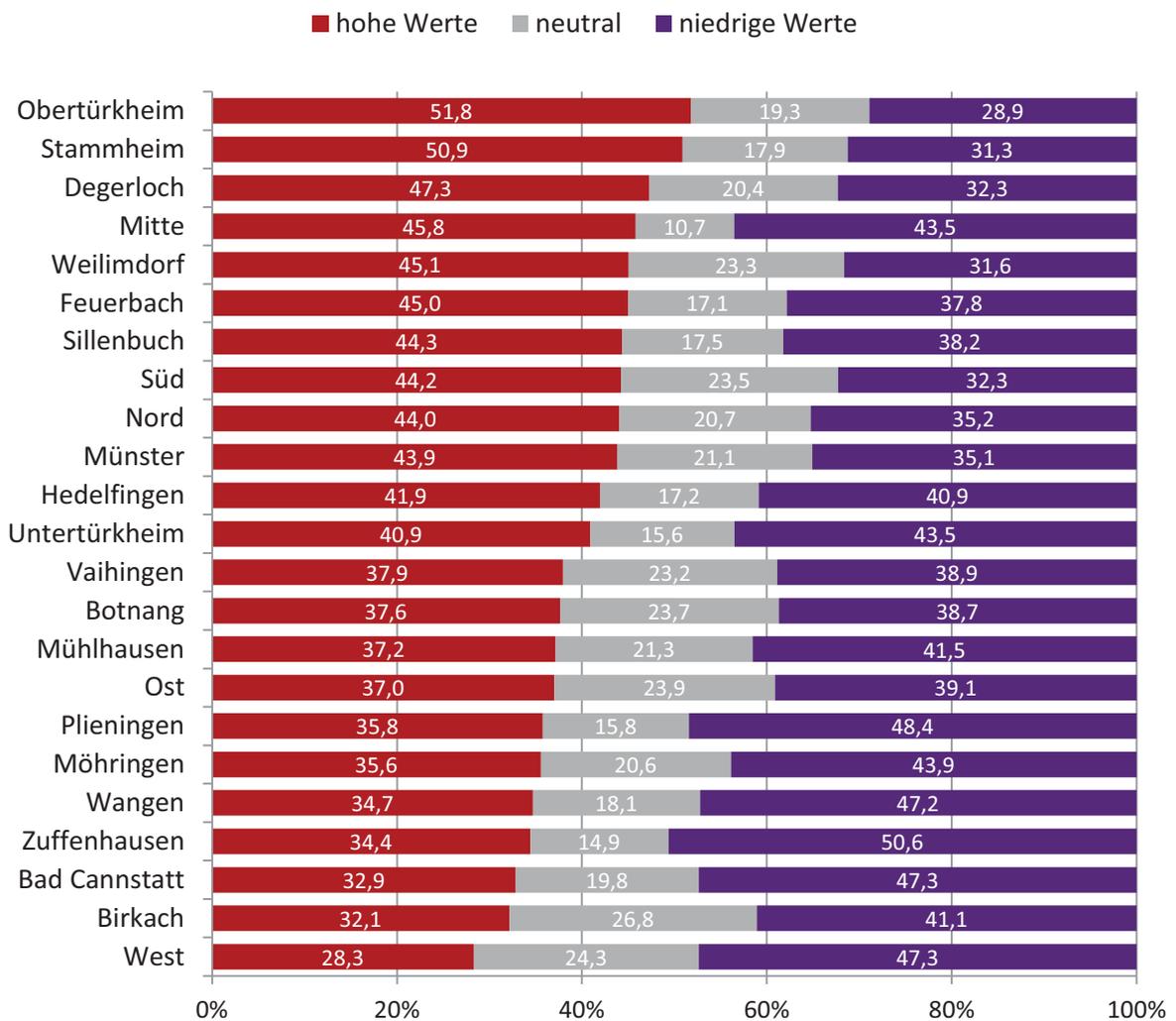


Abb. 24: Einwohner von 35 bis unter 65 Jahren auf Bezirksebene (Verteilung der Quintile)



3.1.9 Altersstruktur: Anteil Einwohner von 18 bis unter 35 Jahren

Beschreibung Indikator: Anteil wohnberechtigter Einwohner von 18 bis unter 35 Jahren.

Charakteristik: Der Indikator zeigt hohe Werte im Zentrum und den angrenzenden Bezirken. Mit zunehmender Entfernung von der Innenstadt nimmt der Anteil der „jungen Mobilen“ tendenziell ab. Festzuhalten sind bei diesem Indikator die extremen Unterschiede, so weist Mitte in dieser Altersklasse vier- bis fünfmal so hohe Werte aus wie die Fildervororte Sillenbuch oder Degerloch.

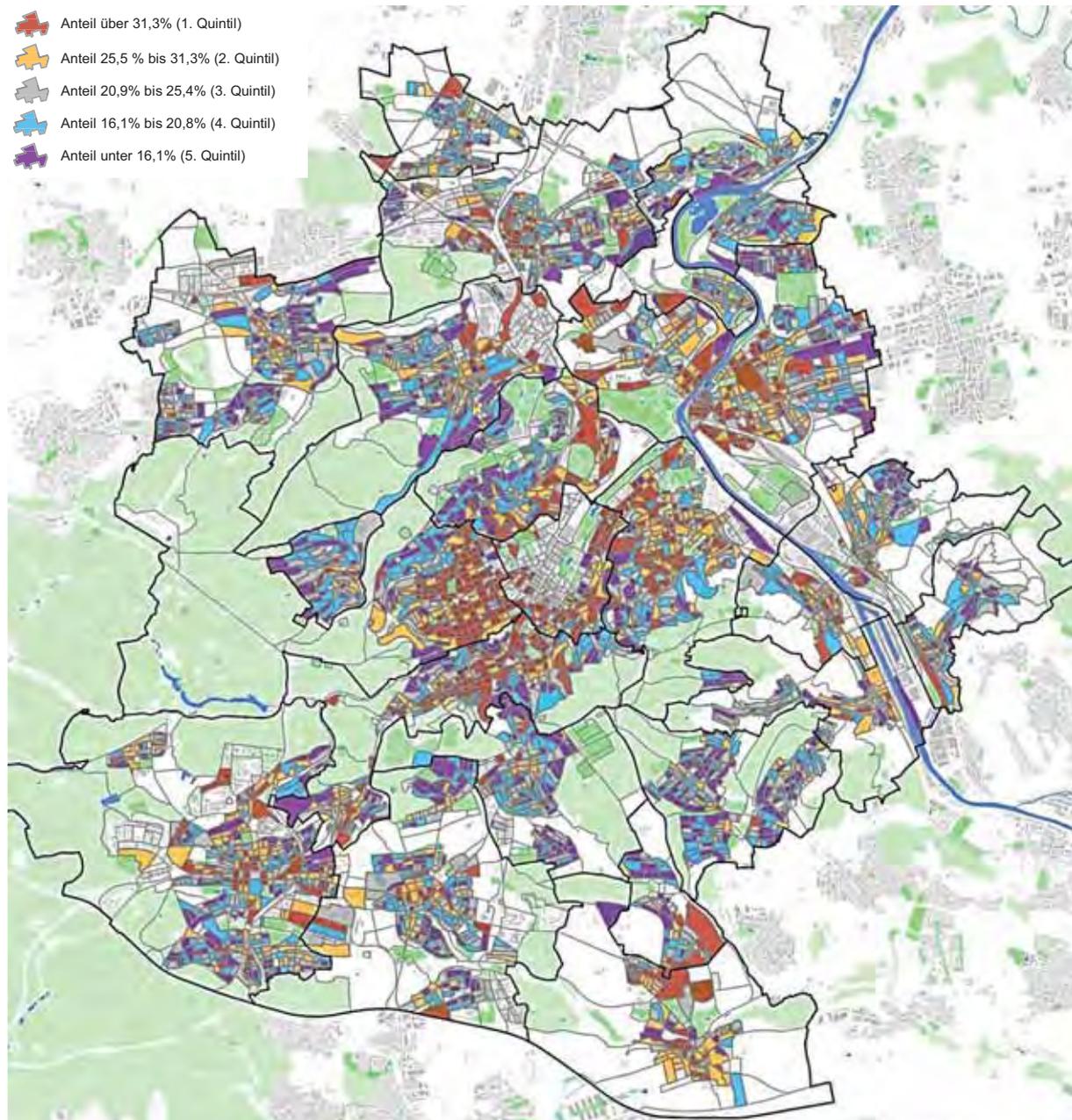


Abb. 25: Einwohner von 18 bis unter 35 Jahren (Quintile), Plan 8a

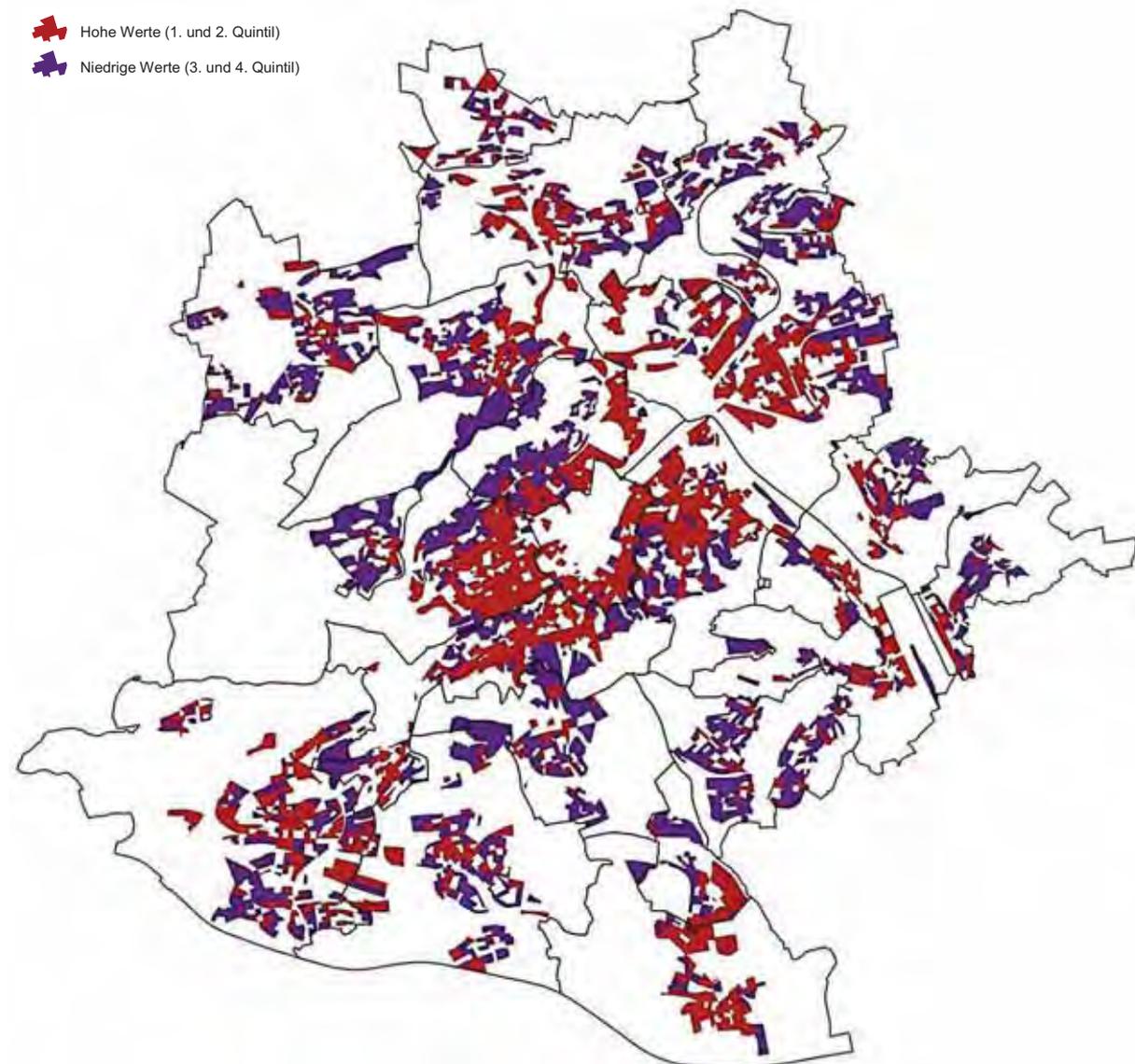


Abb. 26: Einwohner von 18 bis unter 35 Jahren (Quintile aggregiert), Plan 8b

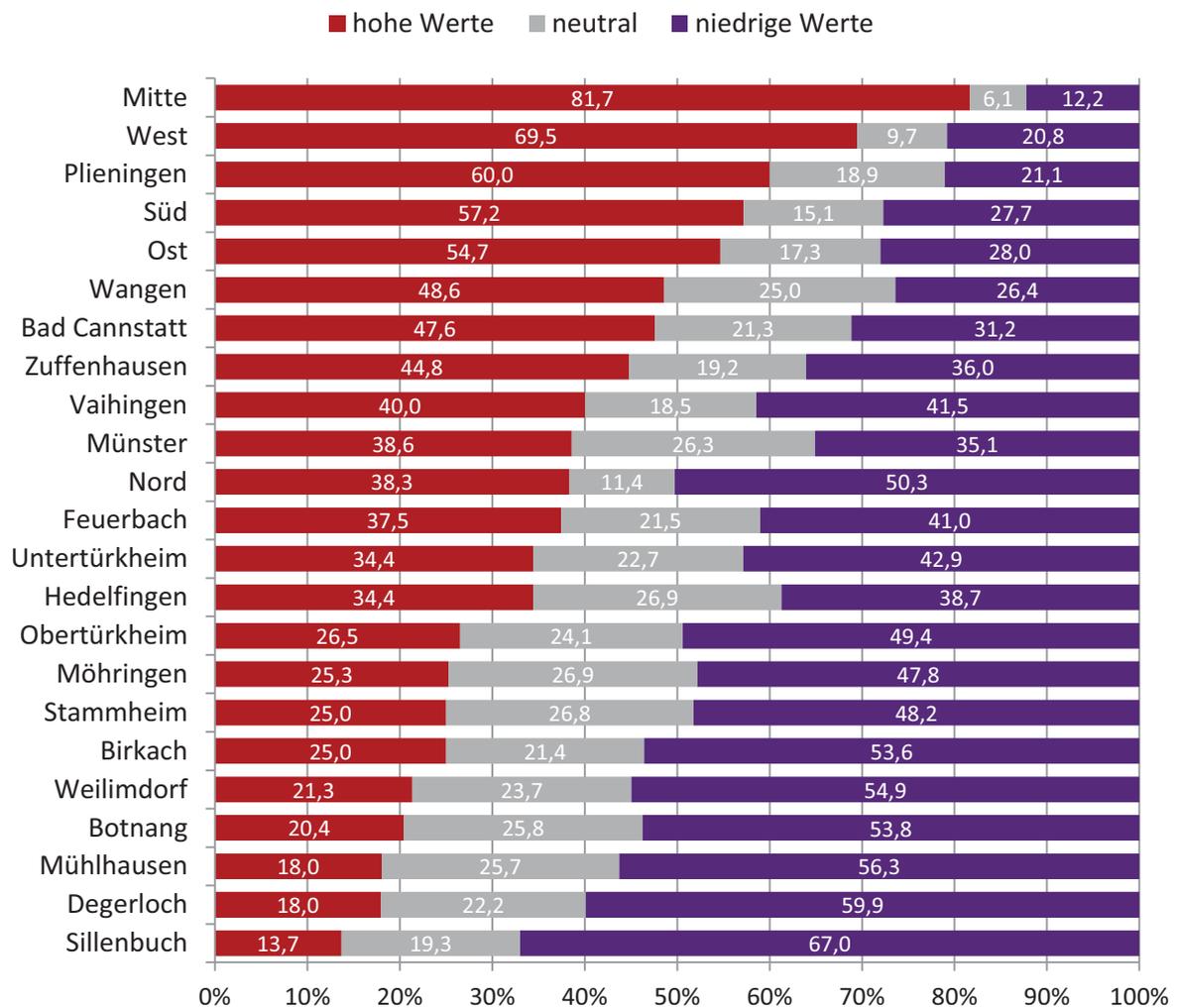


Abb. 27: Einwohner von 18 bis unter 35 Jahren auf Bezirksebene (Verteilung der Quintile)



3.1.10 Altersstruktur: Anteil Einwohner von 6 bis unter 18 Jahren

Beschreibung Indikator: Anteil wohnberechtigter Einwohner von 6 bis unter 18 Jahren.

Charakteristik: Dieser Indikator entspricht inhaltlich im Wesentlichen dem Indikator „Familienhaushalte“ und ist gekennzeichnet durch einen hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen in den Randbezirken. Auf Bezirksebene stechen die sehr niedrigen Werte von Mitte, West und Süd deutlich heraus. Bei genauerer Betrachtung ist auffällig, dass die Zunahme der Werte vom Zentrum zur Peripherie auch für die Bezirke an sich gilt (Beispiel Weilimdorf).

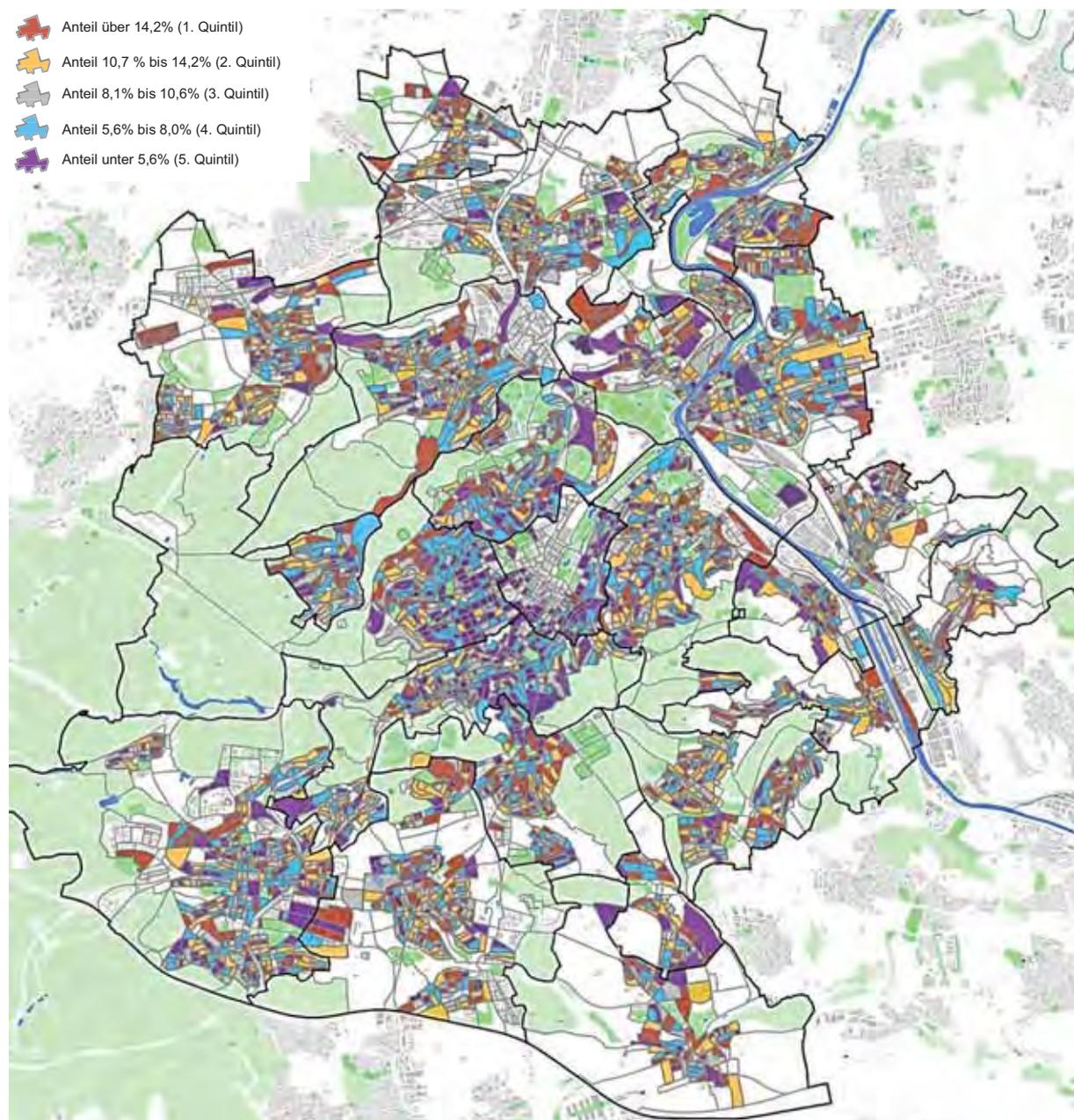


Abb. 28: Einwohner von 6 bis unter 18 Jahren (Quintile), Plan 9a

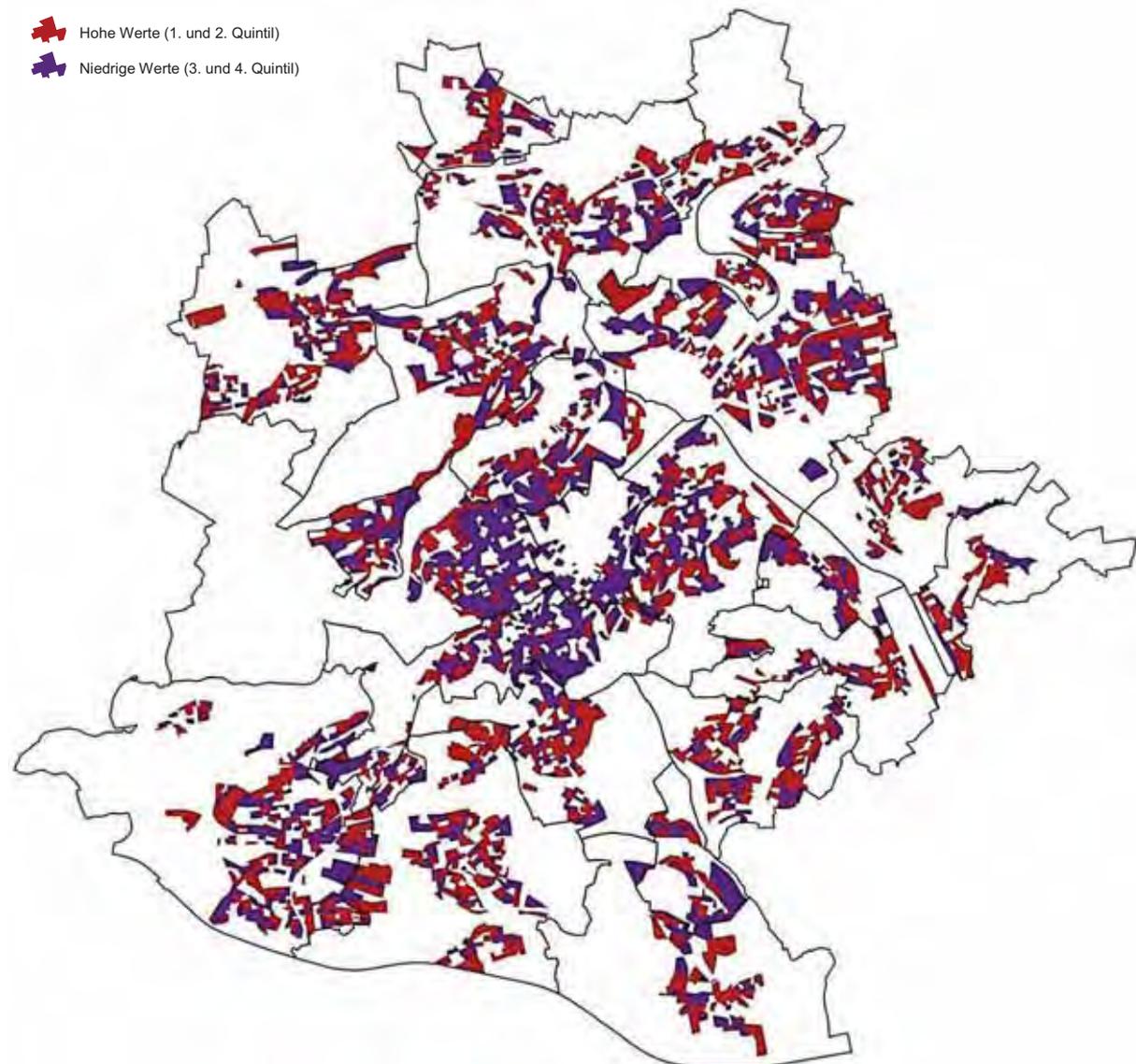


Abb. 29: Einwohner von 6 bis unter 18 Jahren) (Quintile aggregiert), Plan 9b

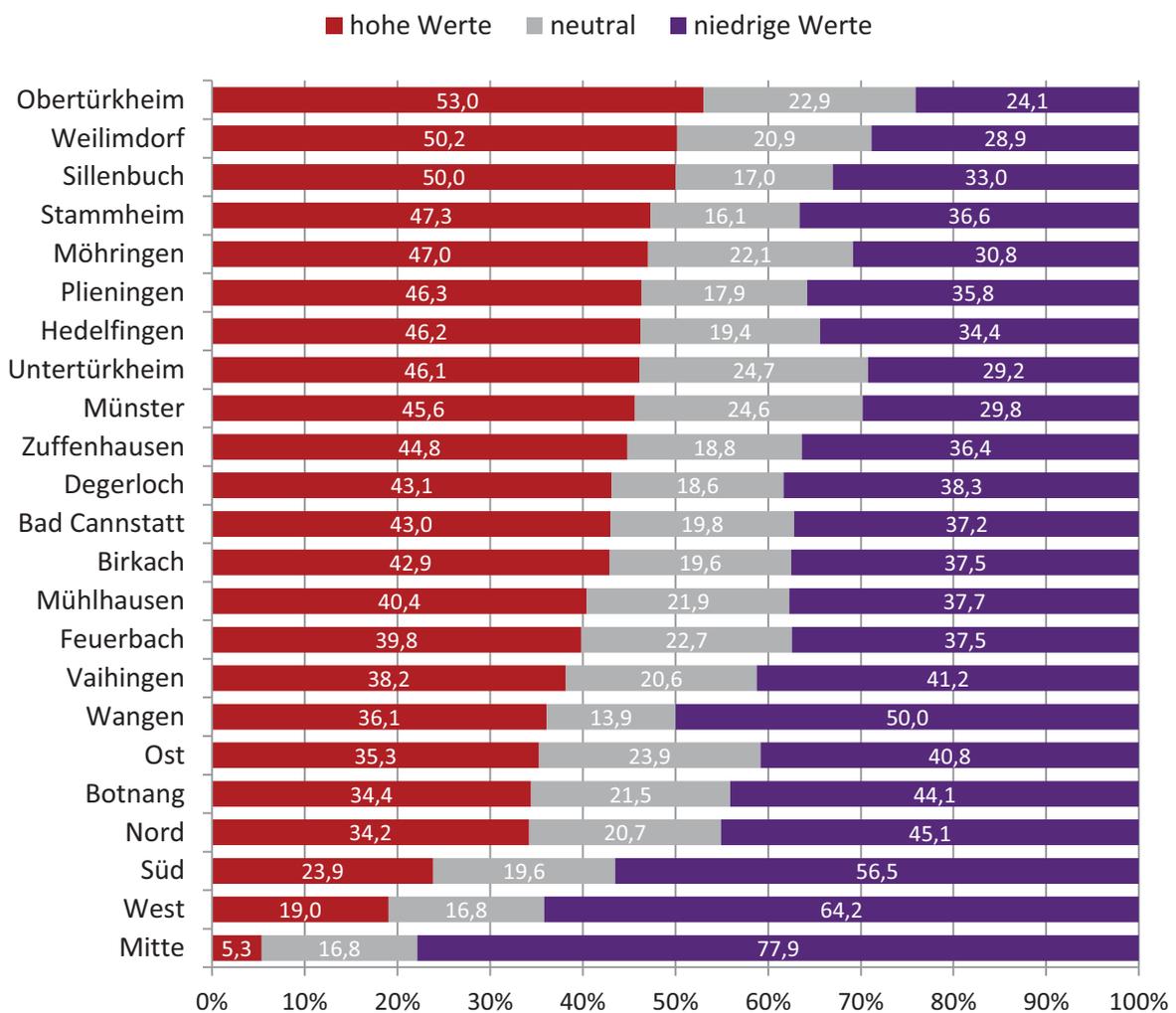


Abb. 30: Einwohner von 6 bis unter 18 Jahren auf Bezirksebene (Verteilung der Quintile)



3.1.11 Altersstruktur: Anteil Einwohner unter 6 Jahren

Beschreibung Indikator: Anteil wohnberechtigter Einwohner unter 6 Jahren.

Charakteristik: Dieser Indikator entspricht inhaltlich tendenziell dem Indikator „Familienhaushalte“ und ist gekennzeichnet durch einen hohen Anteil von Kindern in den Randbezirken, in Bad Cannstatt und bei genauerer Betrachtung in den Neubaugebieten wie z. B. den Lauchäckern in Vaihingen. Außerdem ist auch hier innerhalb der Bezirke eine Zunahme der Werte vom Zentrum zur Peripherie zu beobachten.

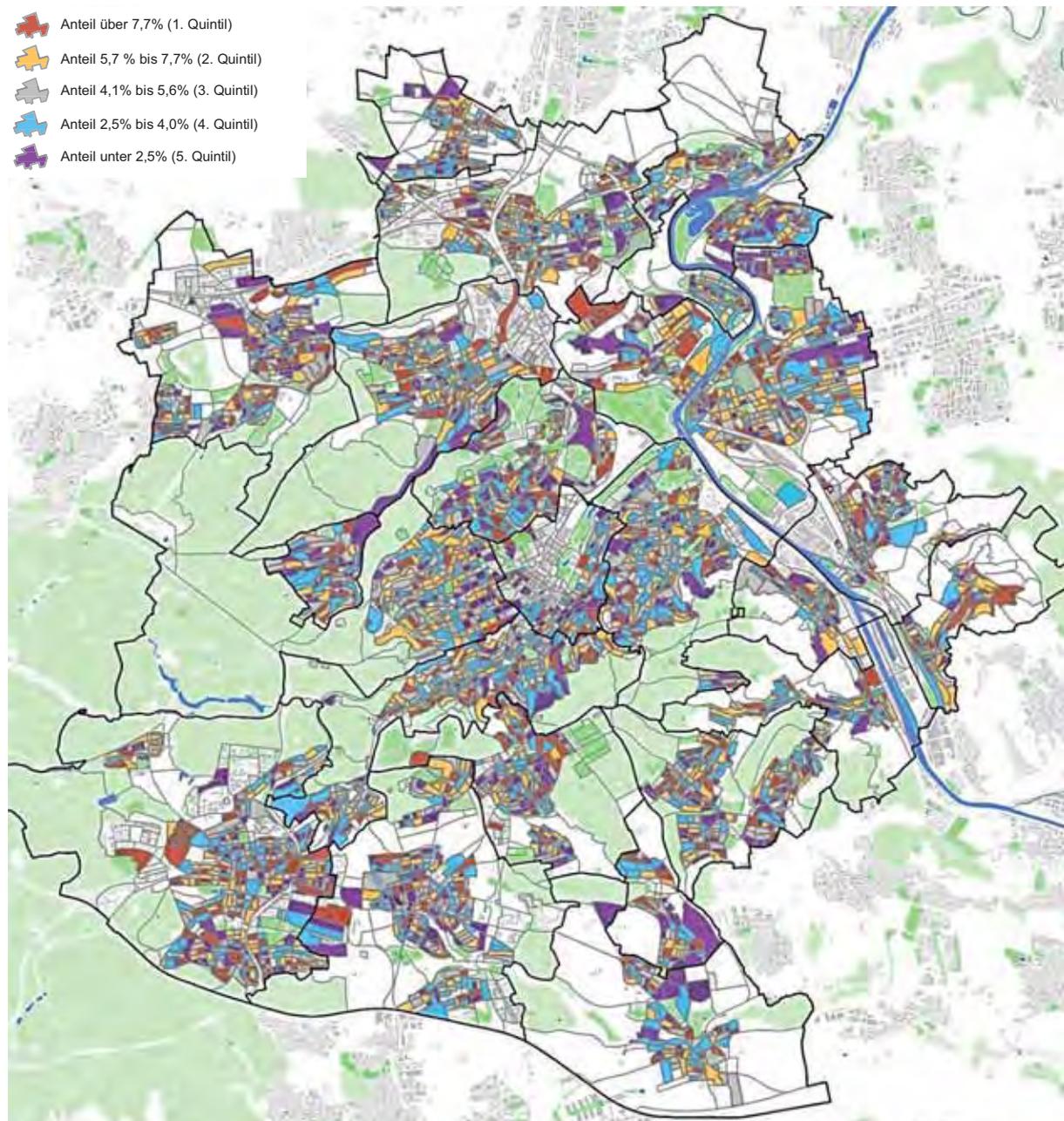


Abb. 31: Einwohner unter 6 Jahren (Quintile), Plan 10a

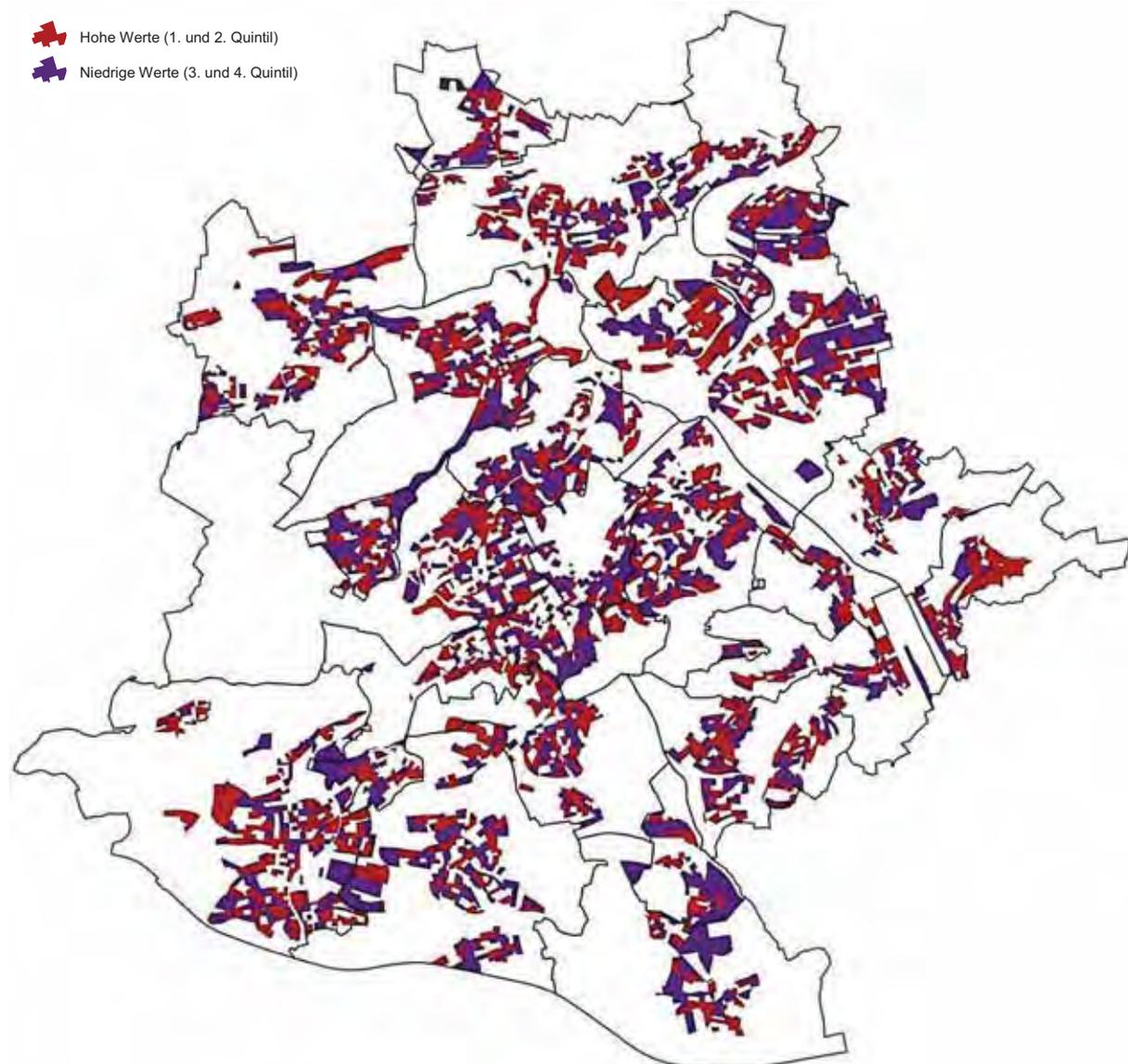


Abb. 32: Einwohner unter 6 Jahren (Quintile aggregiert), Plan 10b

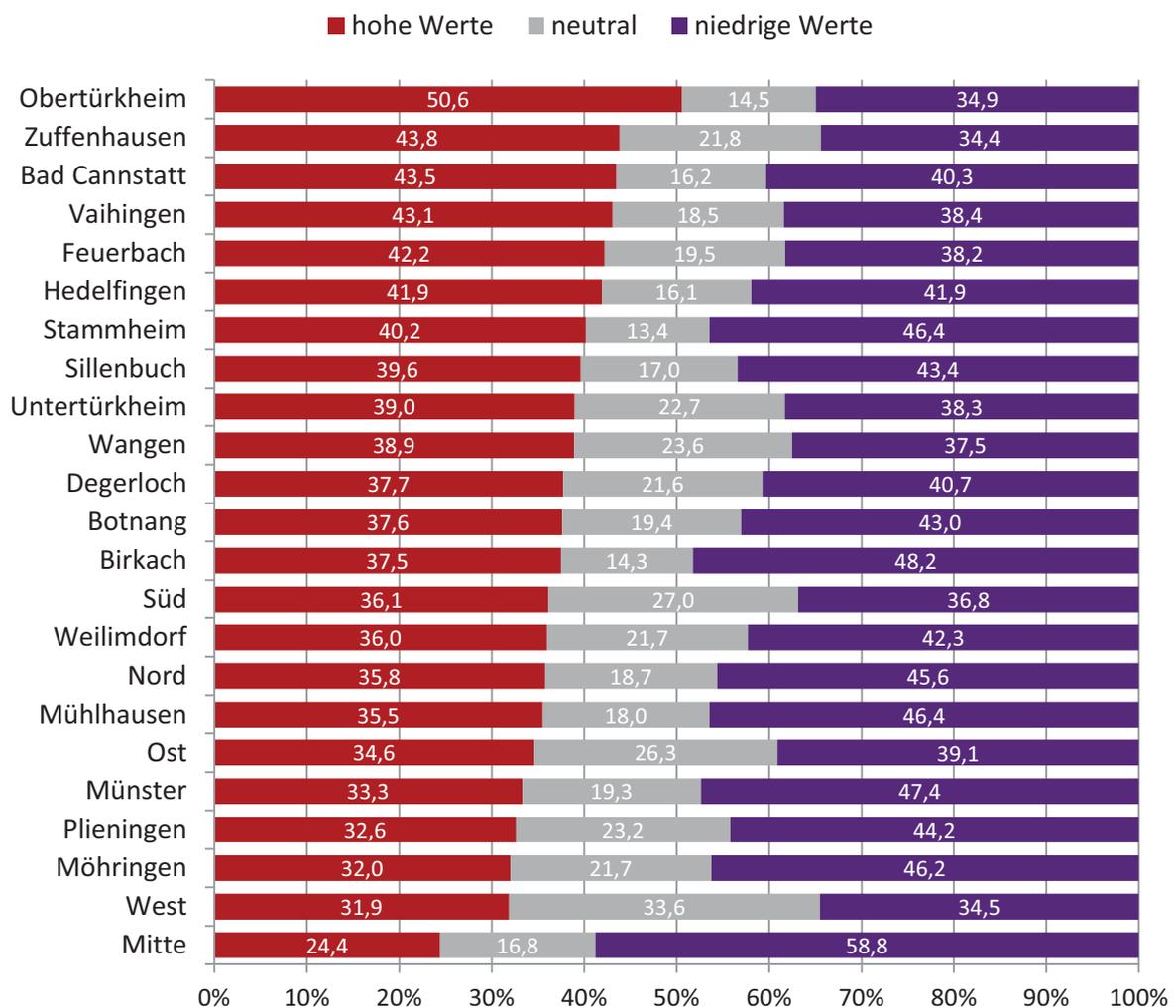


Abb. 33: Einwohner unter 6 Jahren auf Bezirksebene (Verteilung der Quintile)



3.1.12 Frauenerwerbsquote

Beschreibung Indikator: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Frauen und arbeitslose Frauen mit Hauptwohnsitz in Stuttgart im Alter zwischen 15 bis unter 65 Jahre

Charakteristik: Der Anteil der arbeitenden Frauen ist relativ gleichmäßig über die Stadt verteilt. Auf Bezirksebene stechen die relativ hohen Werte in West und Mühlhausen ins Auge. Gleiches gilt für die niedrigen Werte in Mitte, Birkach und Nord.

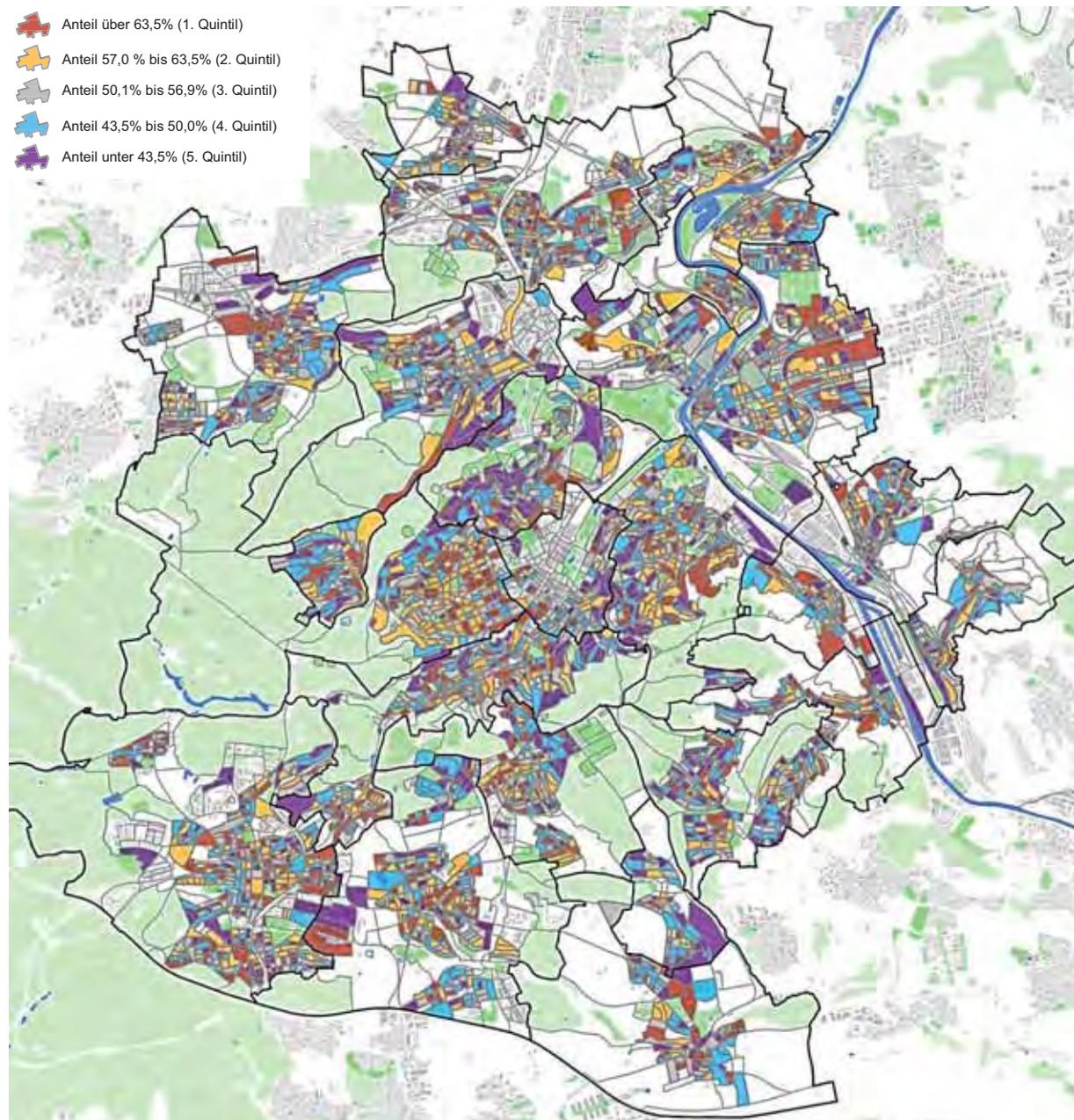


Abb. 34: Frauenerwerbsquote (Quintile), Plan 11a

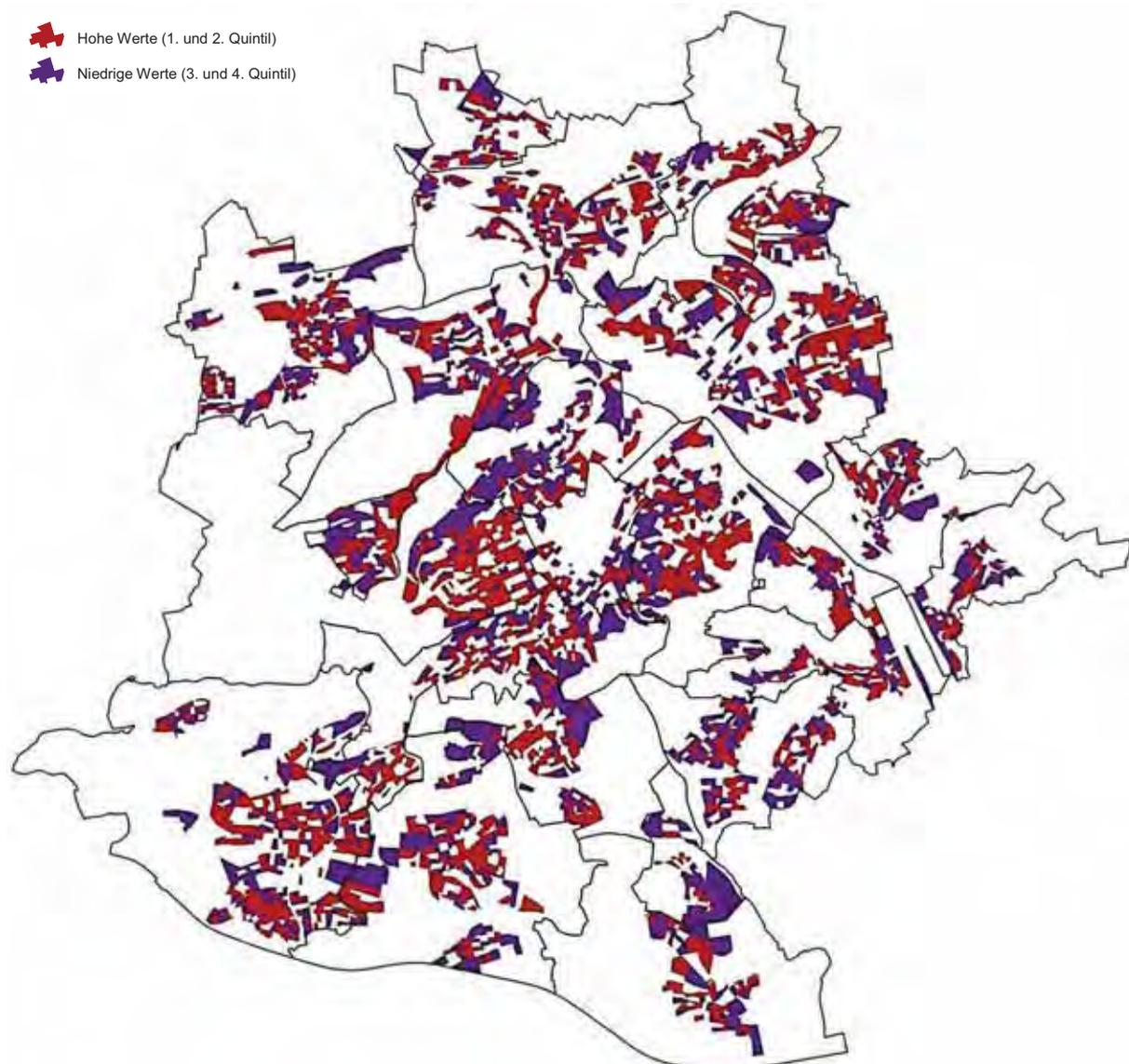


Abb. 35: Frauenerwerbsquote (Quintile aggregiert), 11b

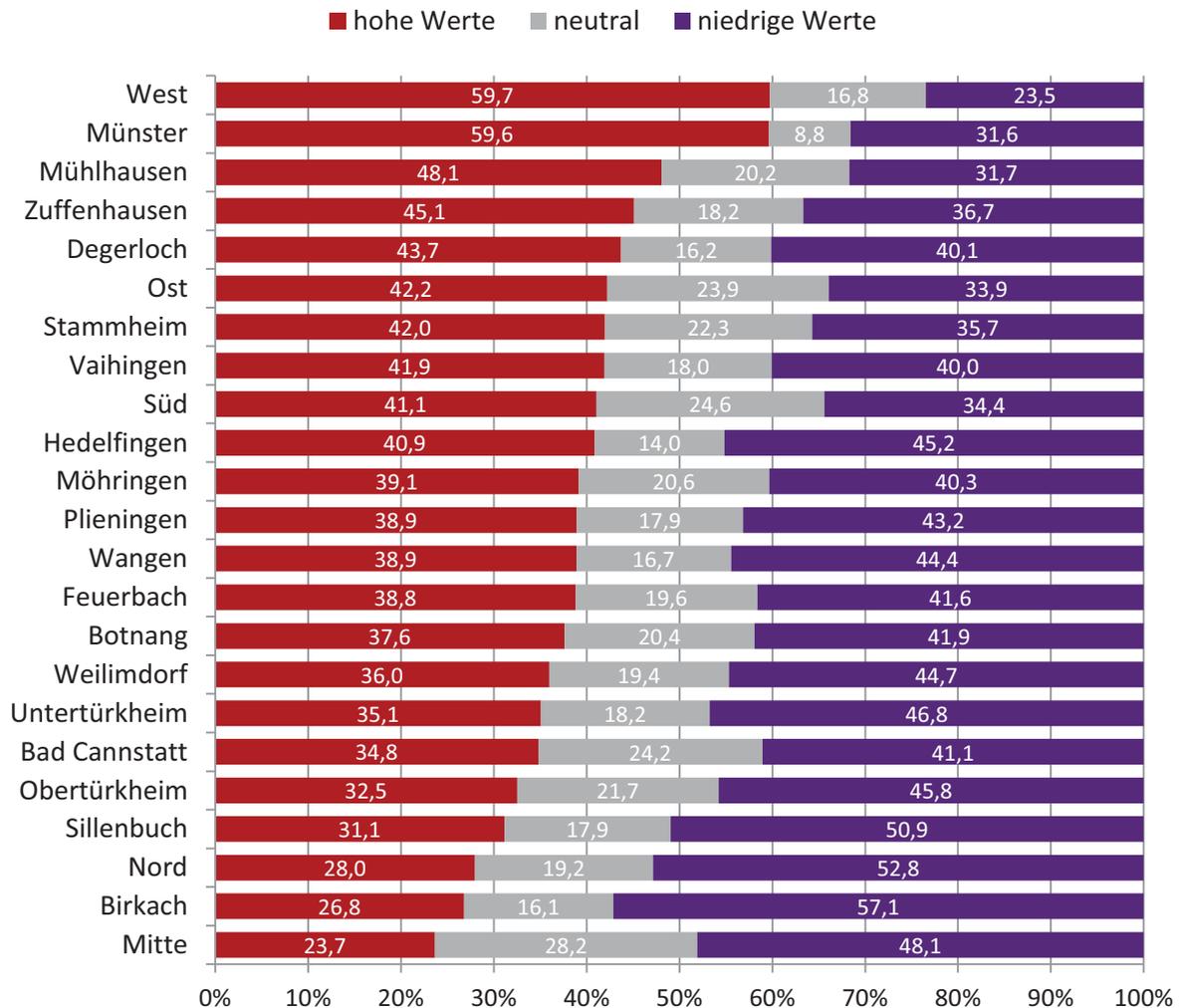


Abb. 36: Frauenerwerbsquote auf Bezirksebene (Verteilung der Quintile)

3.1.1 Übertrittsquote

Beschreibung Indikator: Anteil der Schüler, die nach der 4. Klasse auf die Hauptschule gehen.

Charakteristik: Die Übertrittsquote kann aus Datenschutzgründen nicht in Form von Karten dargestellt werden. Insgesamt zeigt sich eine prägnante Verteilung mit hohen Werten im Norden der Stadt und relativ niedrigen Werten im Südosten. Da die Daten auf Ebene der Schulamtsbezirke und nicht auf Ebene der Baublöcke vorliegen, ist der Erkenntnisgewinn im Vergleich zu den Indikatoren wie zum Beispiel „Arbeitslosigkeit“ und „Anteil Migranten“ relativ gering.



3.1.13 Akademiker

Beschreibung Indikator: Anteil Sozialversicherungspflichtig beschäftigter Akademiker.

Charakteristik: Die Verteilung der Akademiker in Stuttgart ist gekennzeichnet durch eine relativ große Diskrepanz zwischen dem Norden und dem Osten mit relativ geringem Anteil von Akademikern und der Mitte, dem Westen und dem Süden mit relativ hohem Akademikeranteil. In den nördlichen Bezirken wie Stammheim, Zuffenhausen, Mühlhausen und Weilimdorf sind Akademiker stark unterrepräsentiert. In den Bezirken Mitte, Nord, Süd, West oder Vaihingen sind Akademiker dagegen relativ stark vertreten. Ein komplexeres Bild zeigen große Bezirke wie Ost oder Bad Cannstatt, denn dort sind sowohl Bereiche mit hoher, als auch Bereiche mit geringer Akademikerquote zu verzeichnen. Insgesamt gibt es ein deutliches Nord-Süd-Gefälle mit niedrigem Anteil vor allem im Norden und Nordosten, aber auch z.B. im Lauchhau, im Fasanenhof oder in Birkach.

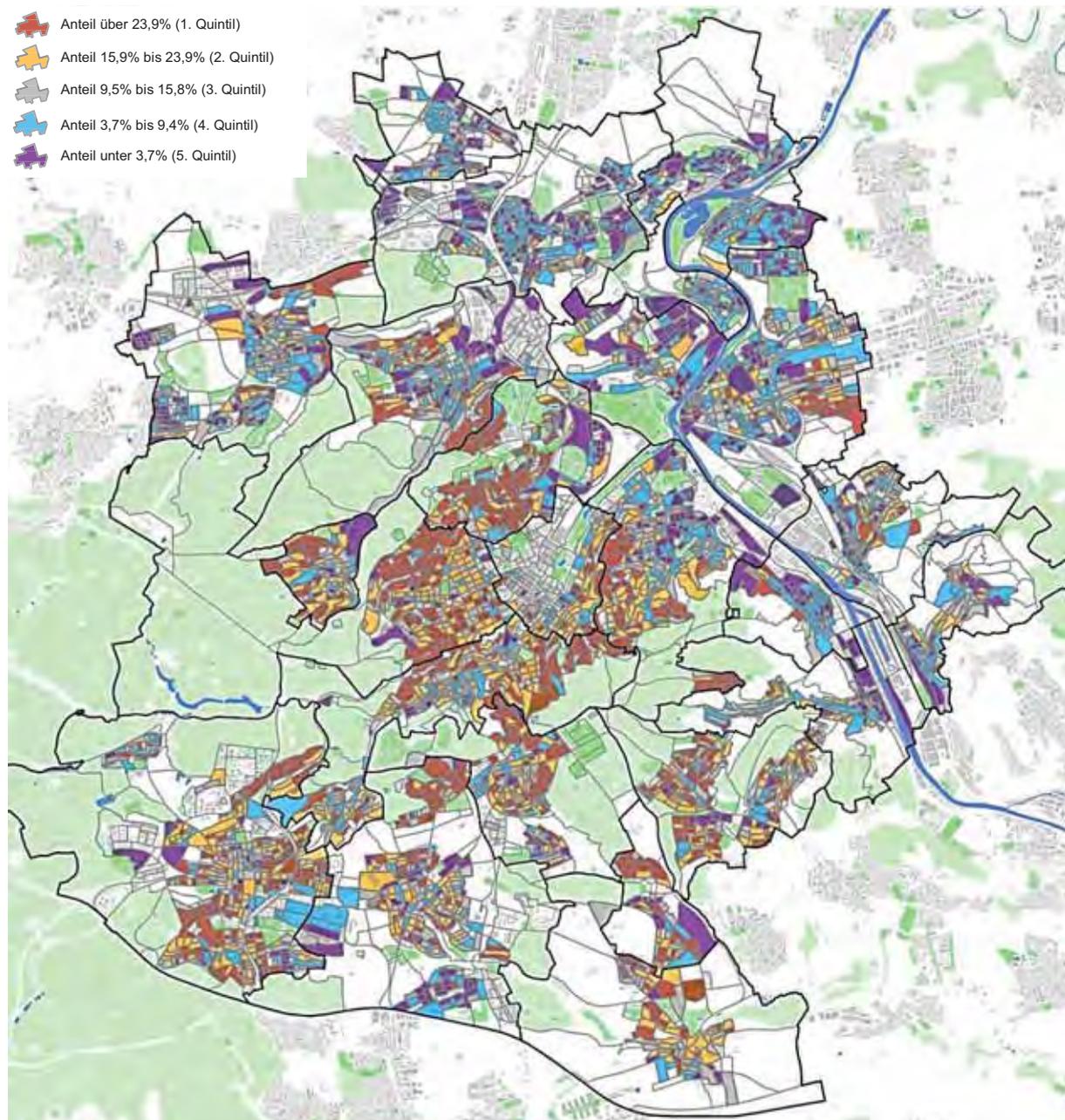


Abb. 37: Anteil Akademiker (Quintile), Plan 13a

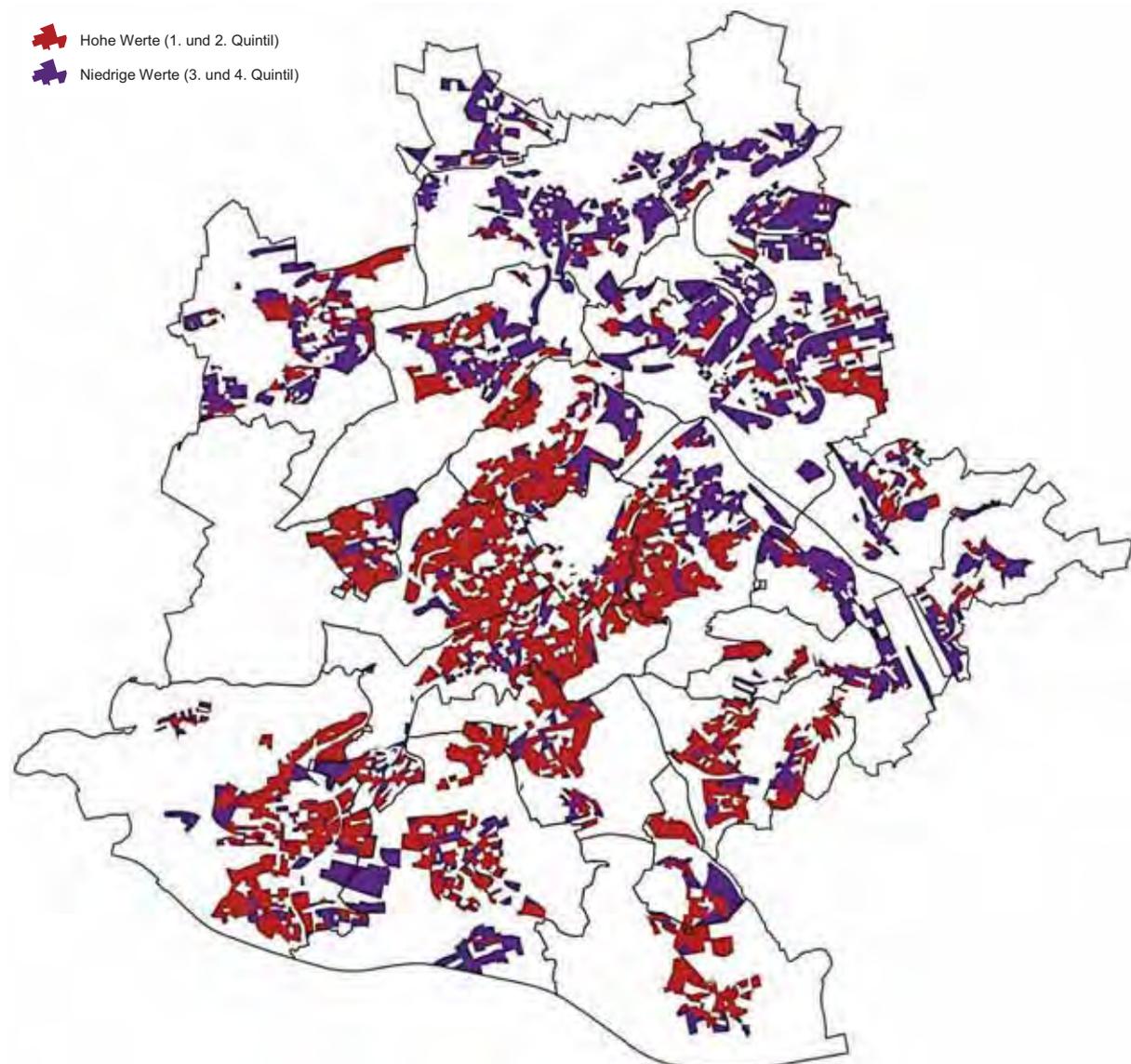


Abb. 38: Anteil Akademiker (Quintile aggregiert), Plan 13b

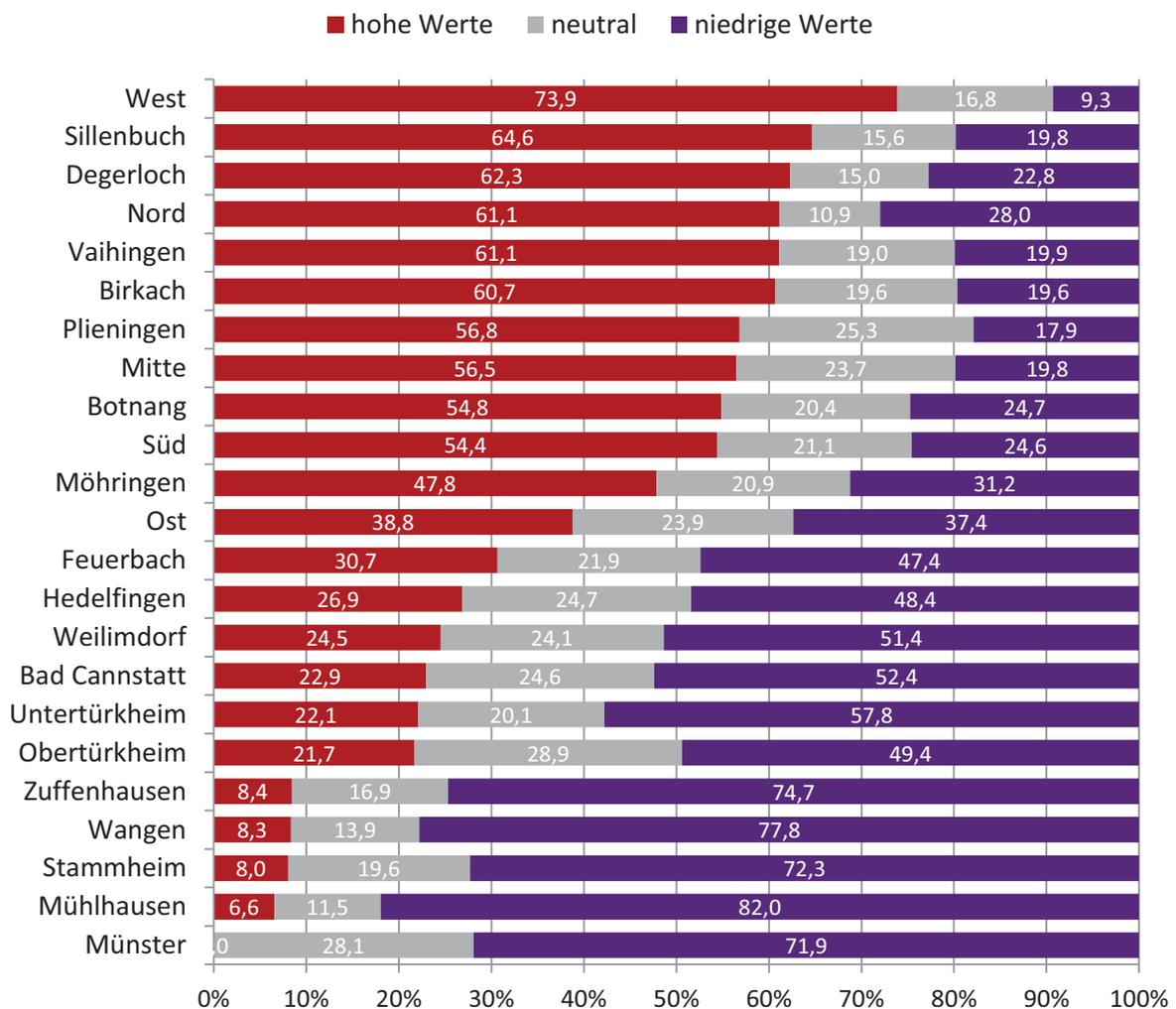


Abb. 39: Anteil Akademiker auf Bezirksebene (Verteilung der Quintile)



3.1.14 Transferleistungsempfänger

Beschreibung Indikator: Sozialhilfeempfänger nach Sozialgesetzbuch SGB II und SGB XII, d.h. erwerbsfähige und nicht erwerbsfähige arbeitslose Menschen mit Hauptwohnsitz in Stuttgart.

Charakteristik: Der Indikator Transferleistungsempfänger weist hohe Werte in der Innenstadt und den nördlichen und östlichen Bezirken auf. Insgesamt ist ein deutliches Nord-Süd-Gefälle gegeben, die Bezirke auf den Fildern sind durchweg charakterisiert durch niedrige Werte.

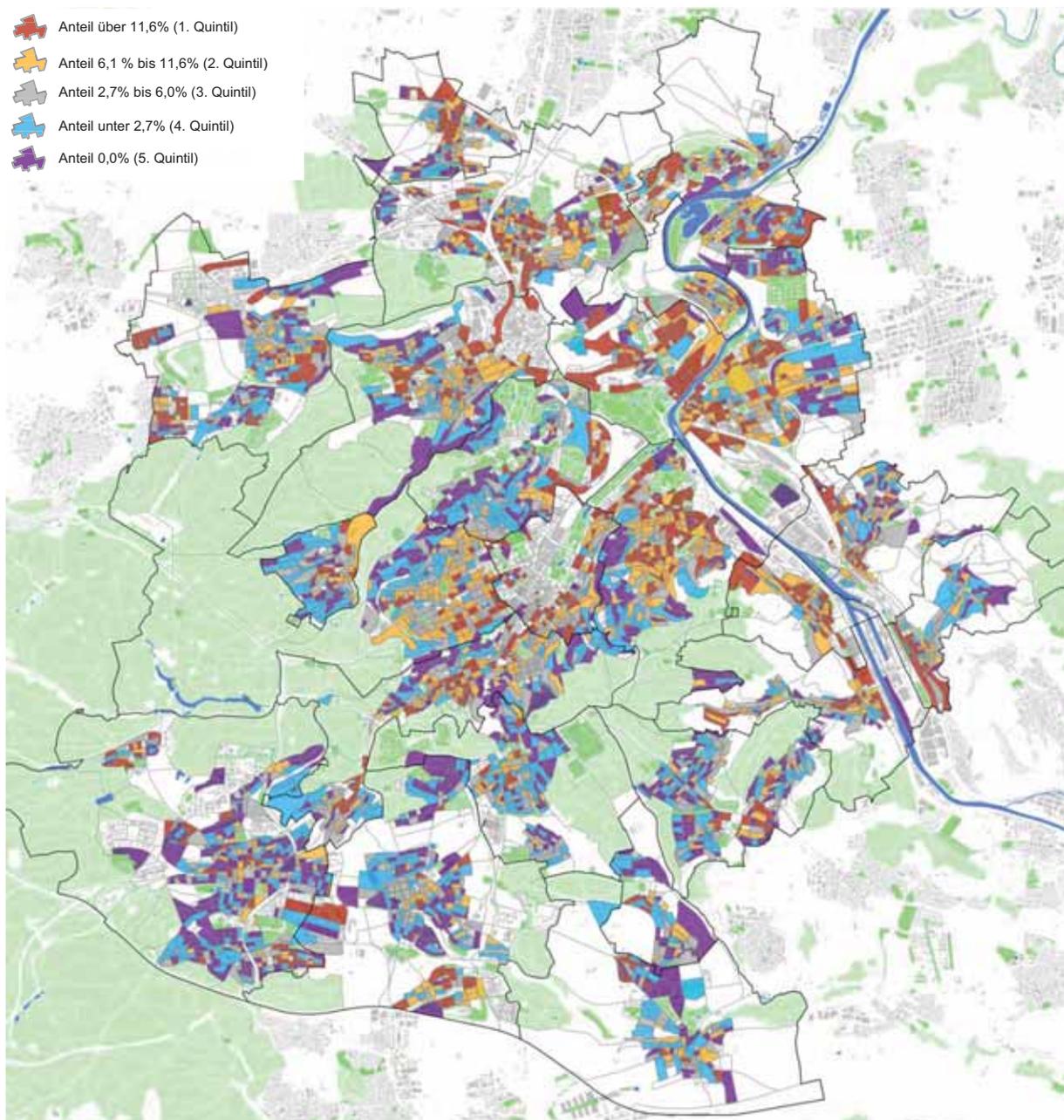


Abb. 40: Anteil Transferleistungsempfänger (Quintile), Plan 14a

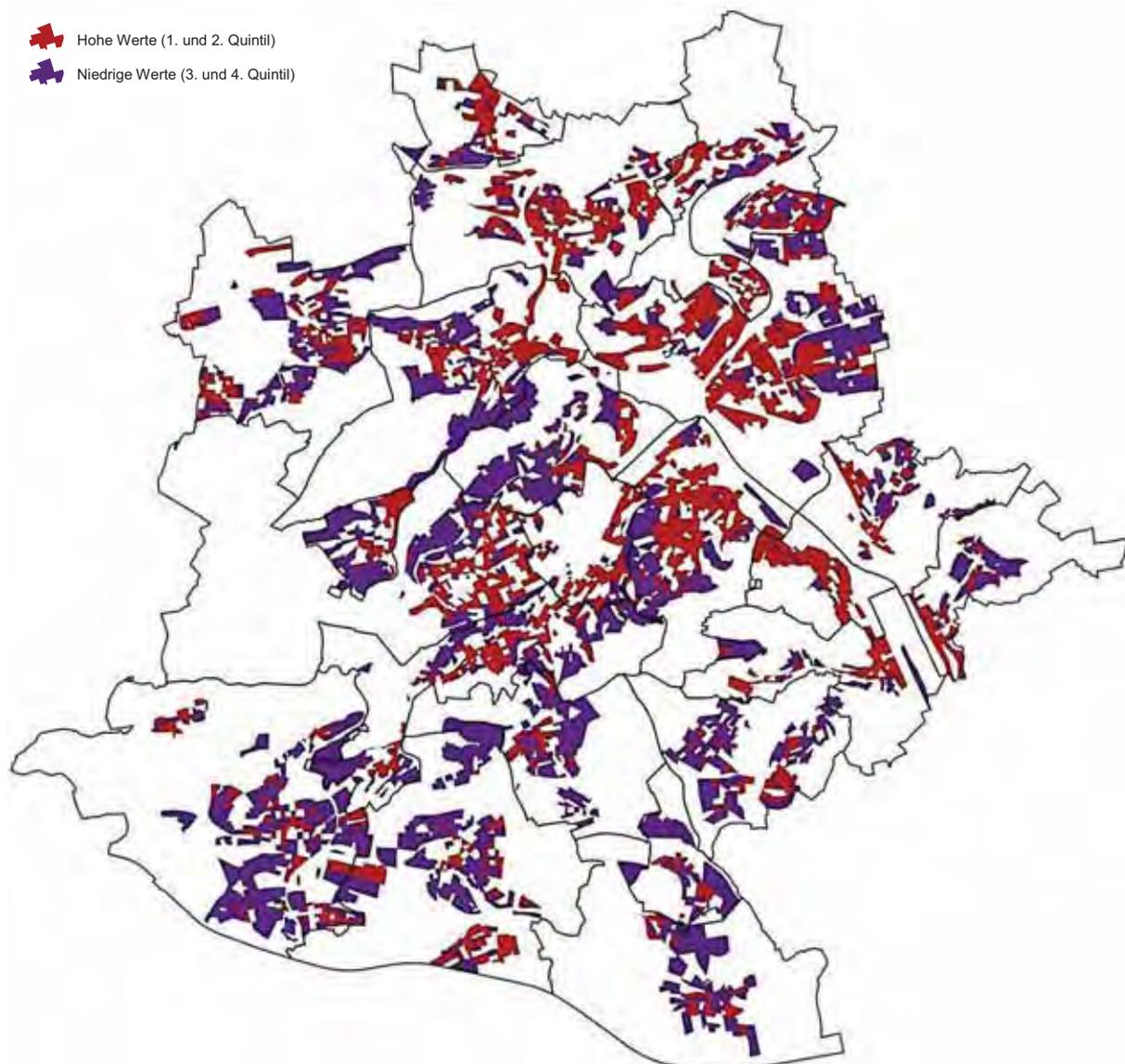


Abb. 41: Anteil Transferleistungsempfänger (Quintile aggregiert), Plan 14b

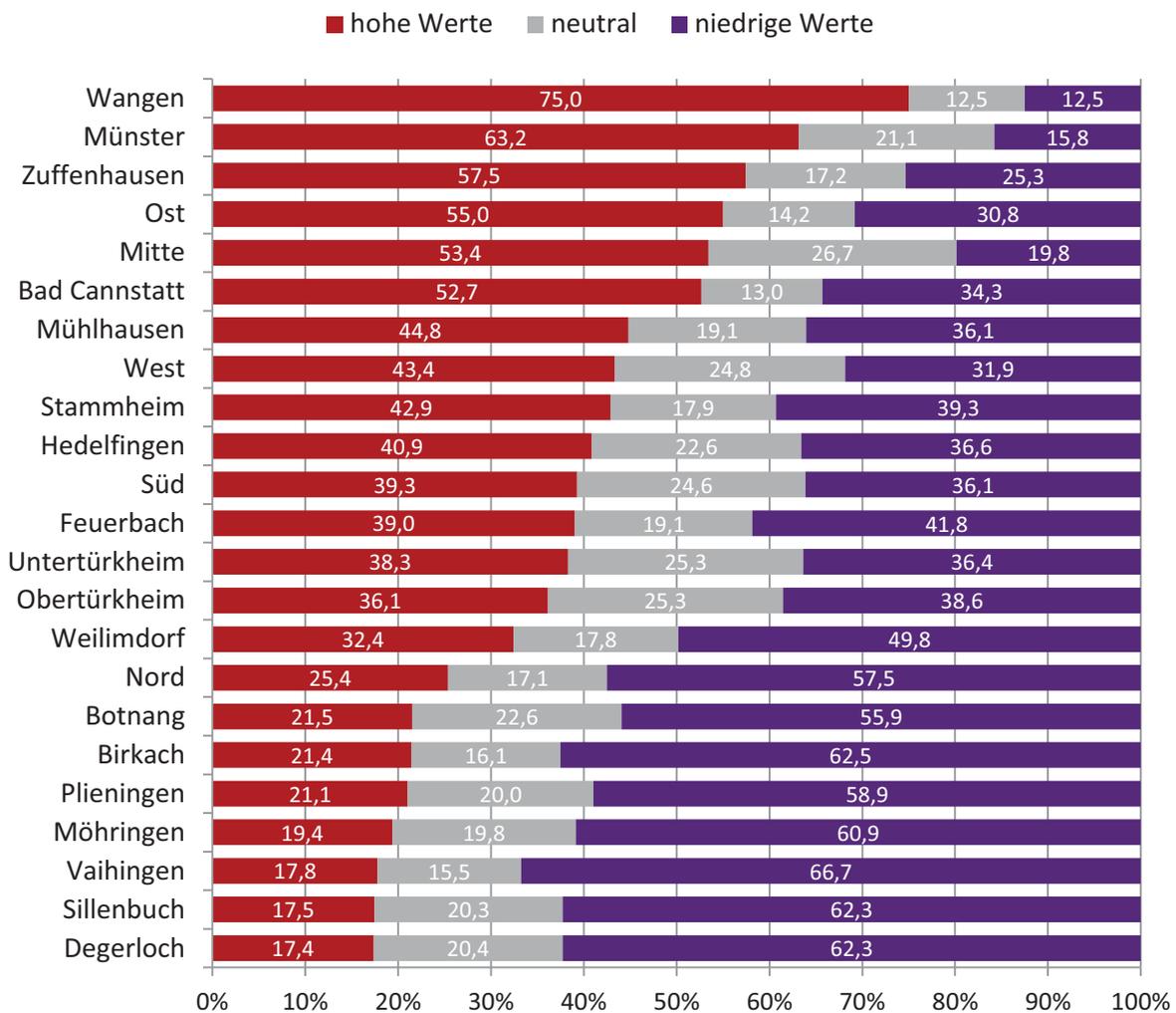


Abb. 42: Anteil Transferleistungsempfänger auf Bezirksebene (Verteilung der Quintile)



3.1.15 Arbeitslosigkeit

Beschreibung Indikator: Anteil der nach Sozialgesetzbuch SGB III oder SGB II arbeitslos gemeldeten Personen bezogen auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Hauptwohnsitz in Stuttgart

Charakteristik: Ähnlich wie beim Indikator „Transferleistungsempfänger“ sind in Bezug auf die Arbeitslosigkeit hohe Werte in der Innenstadt und den nördlichen und östlichen Bezirken zu verzeichnen. Ebenfalls ablesbar ist wiederum das deutliche Nord-Süd- und Ost-West-Gefälle.

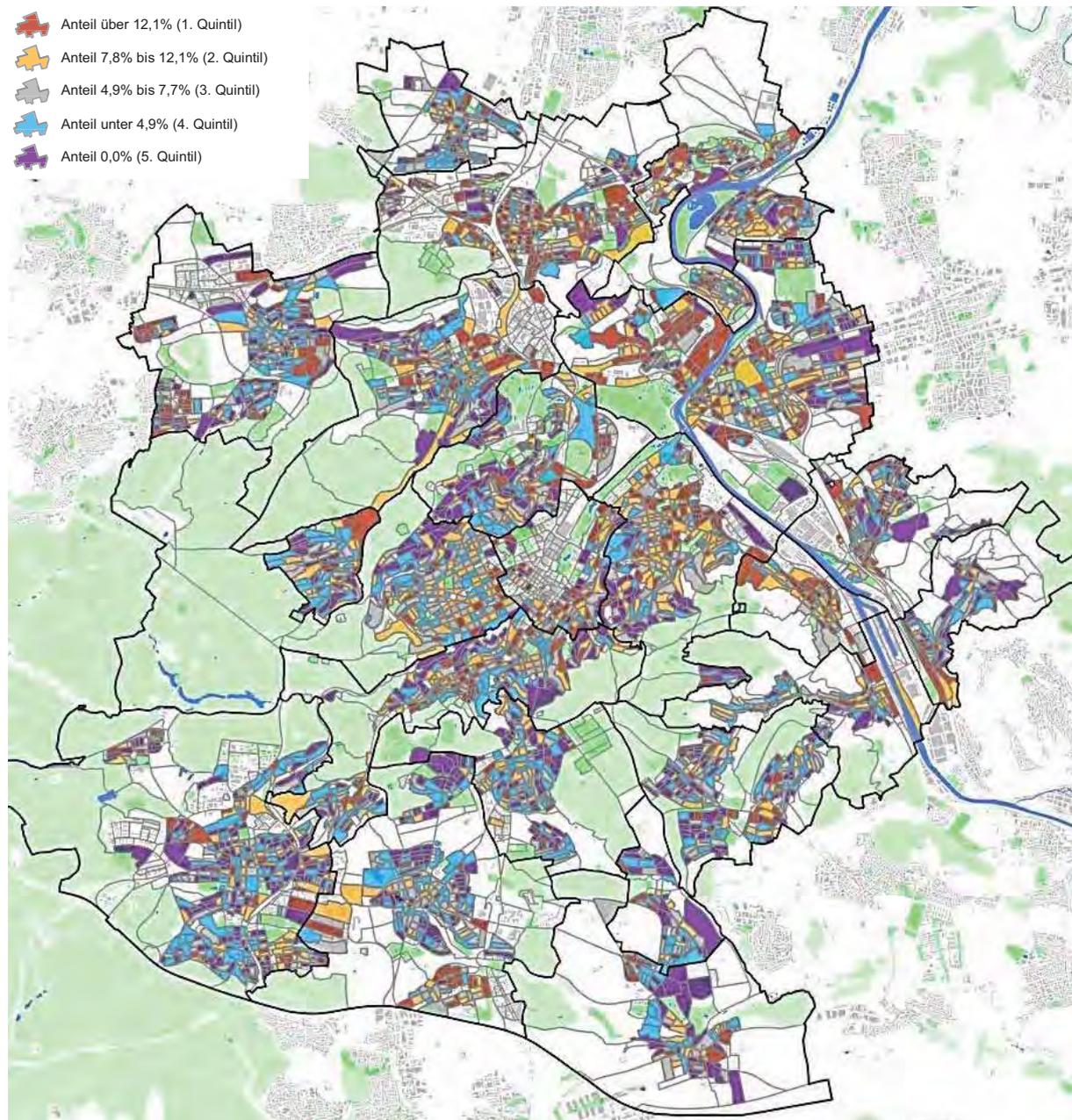


Abb. 43: Anteil Arbeitsloser (Quintile), Plan 15a

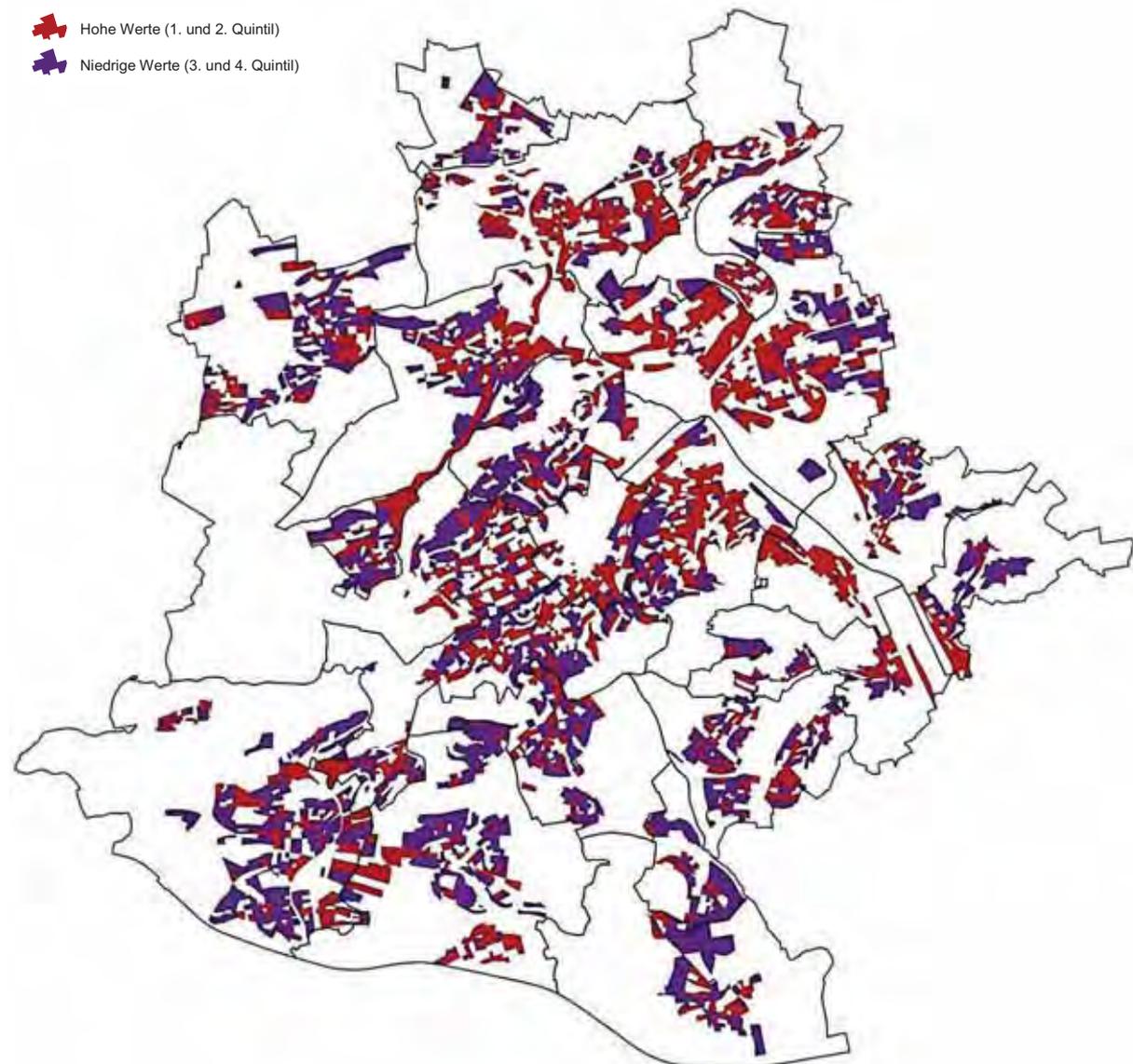


Abb. 44: Anteil Arbeitsloser (Quintile aggregiert), Plan 15b

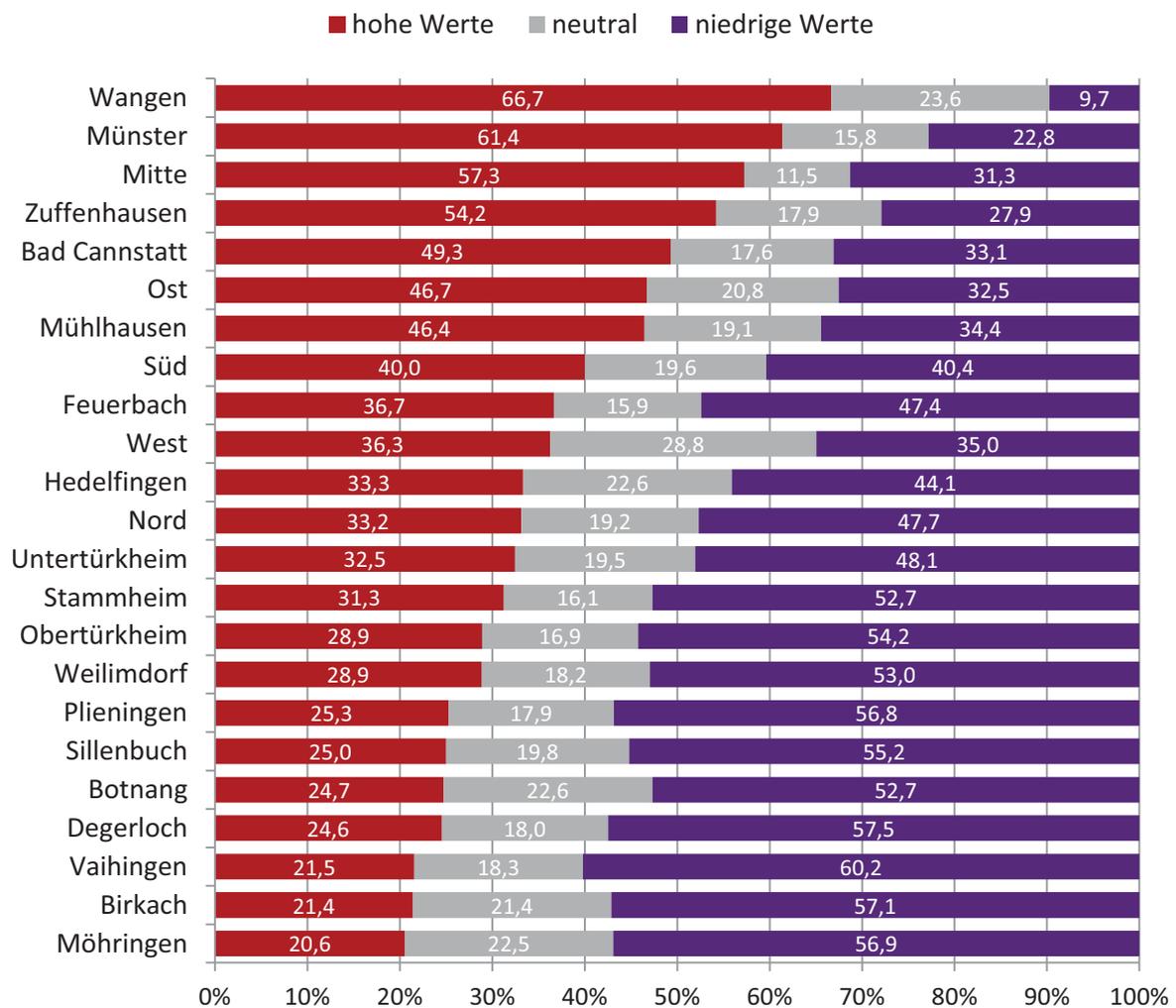


Abb. 45: Anteil Arbeitsloser auf Bezirksebene (Verteilung der Quintile)



3.1.16 Migrationshintergrund

Beschreibung Indikator: Anteil wohnberechtigter Einwohner mit Migrationshintergrund.

Charakteristik: Die höchsten „Migranten“-Werte verzeichnen die Bezirke Mitte, Wangen, Zuffenhausen und Bad Cannstatt. Die niedrigsten Werte finden sich in Birkach, Degerloch und Sillenbuch. Insgesamt stehen die relativ hohen Anteile in den zentral gelegenen Bezirken einem deutlichen Nord-Süd- und Ost-West-Gefälle gegenüber.

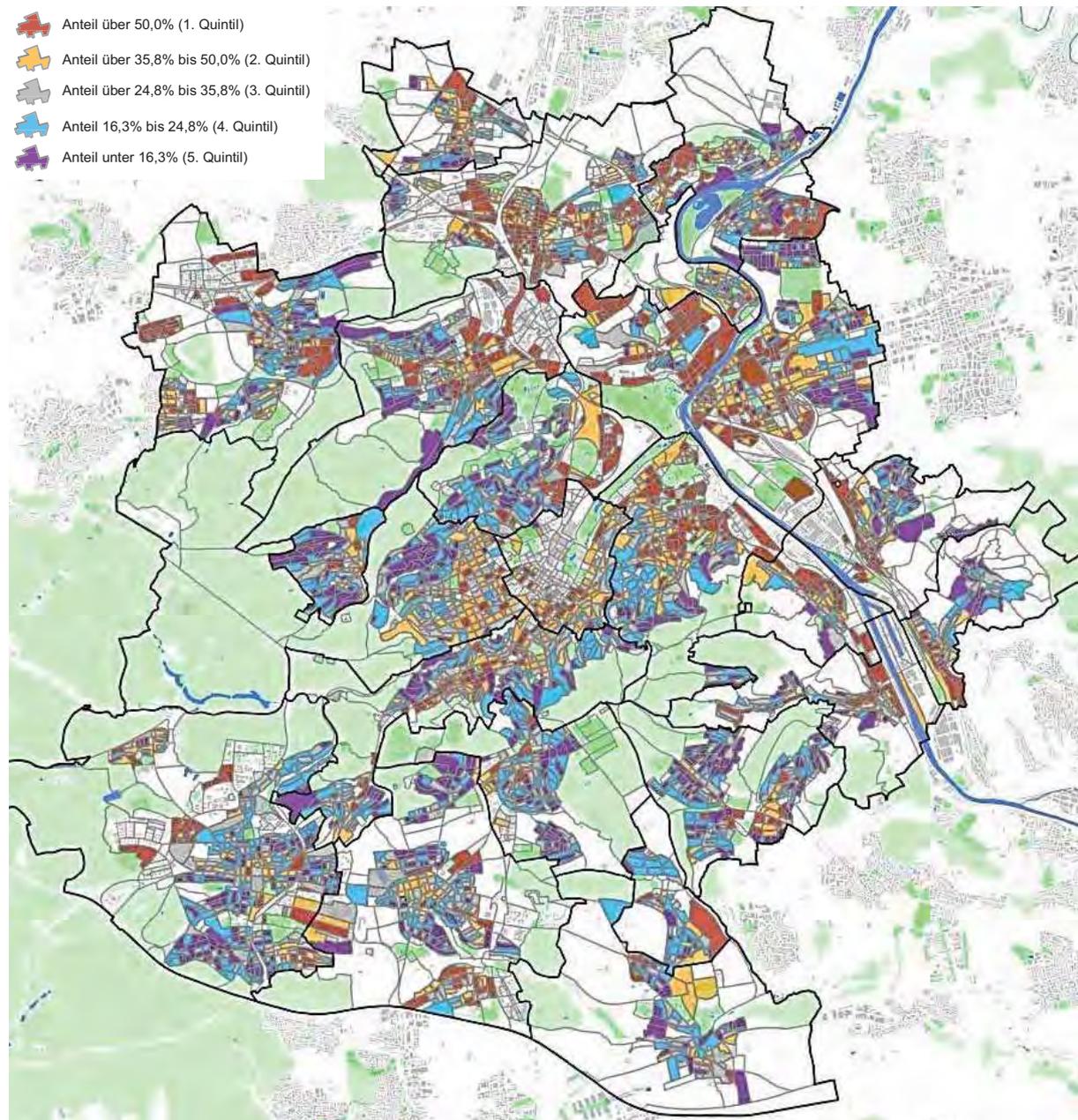


Abb. 46: Anteil mit Migrationshintergrund (Quintile), Plan 16a

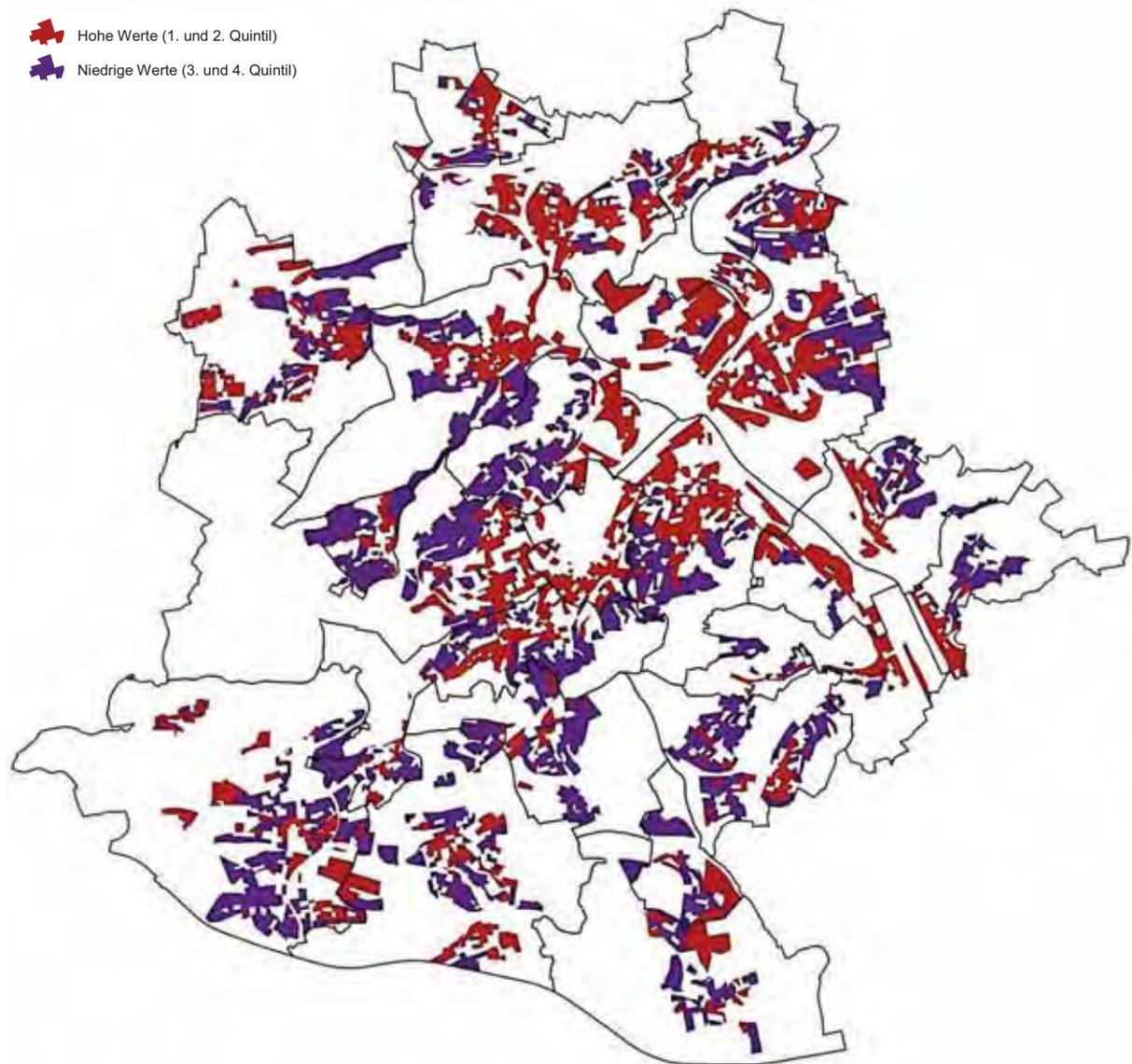


Abb. 47: Anteil mit Migrationshintergrund (Quintile aggregiert), Plan 16b

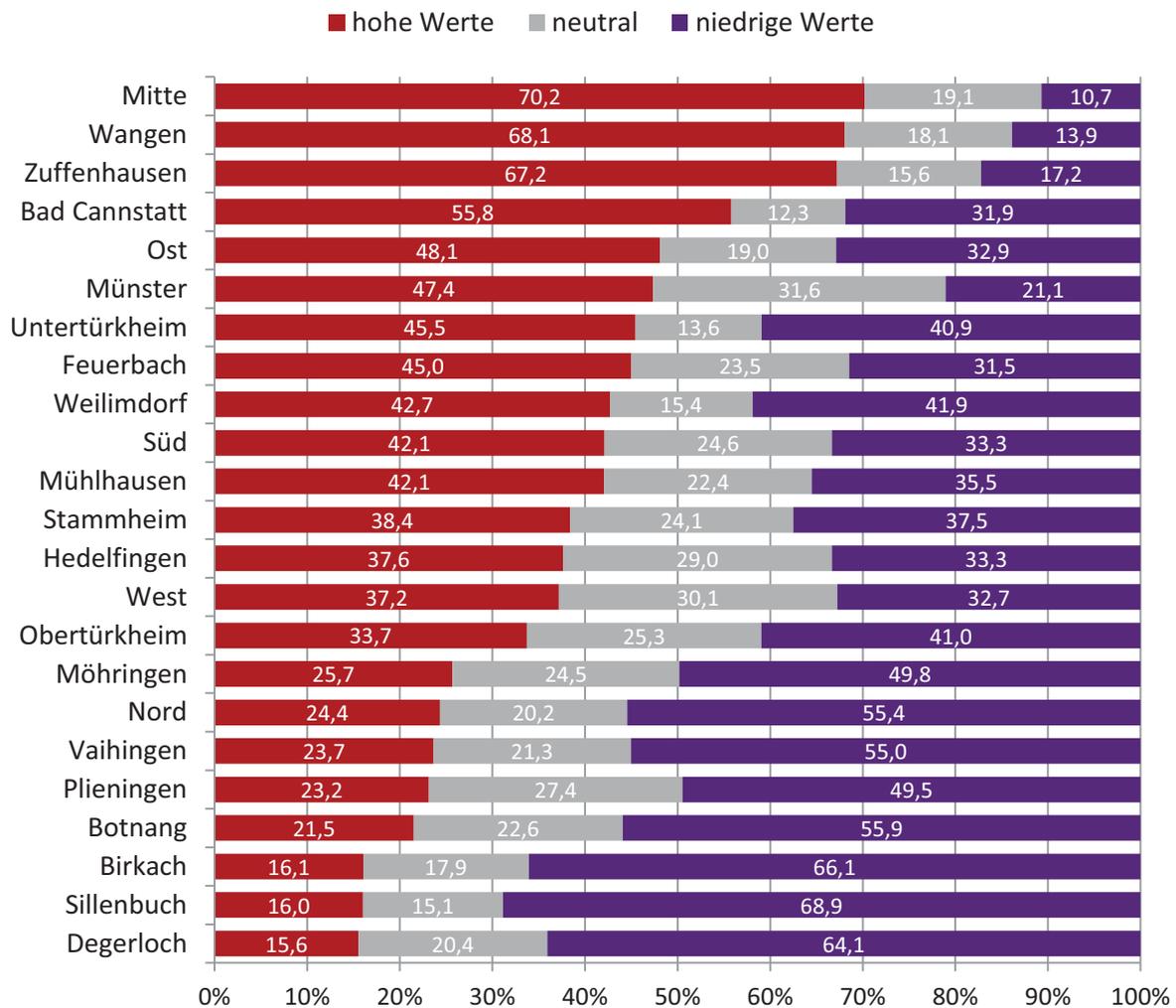


Abb. 48: Anteil mit Migrationshintergrund auf Bezirksebene (Verteilung der Quintile)



3.1.17 Wohndauer

Beschreibung Indikator: Anteil wohnberechtigter Einwohner mit einer Wohndauer unter 5 Jahren bei der aktuellen Adresse.

Charakteristik: Eine kurze Wohndauer bzw. die daraus ableitbare hohe Fluktuation ist kennzeichnend für die gesamte Innenstadt, Bad Cannstatt und die Uni-Standorte. Gewachsene Bezirke an der Peripherie wie Weilimdorf oder Mühlhausen zeichnen sich demgegenüber eher durch niedrige Werte aus.

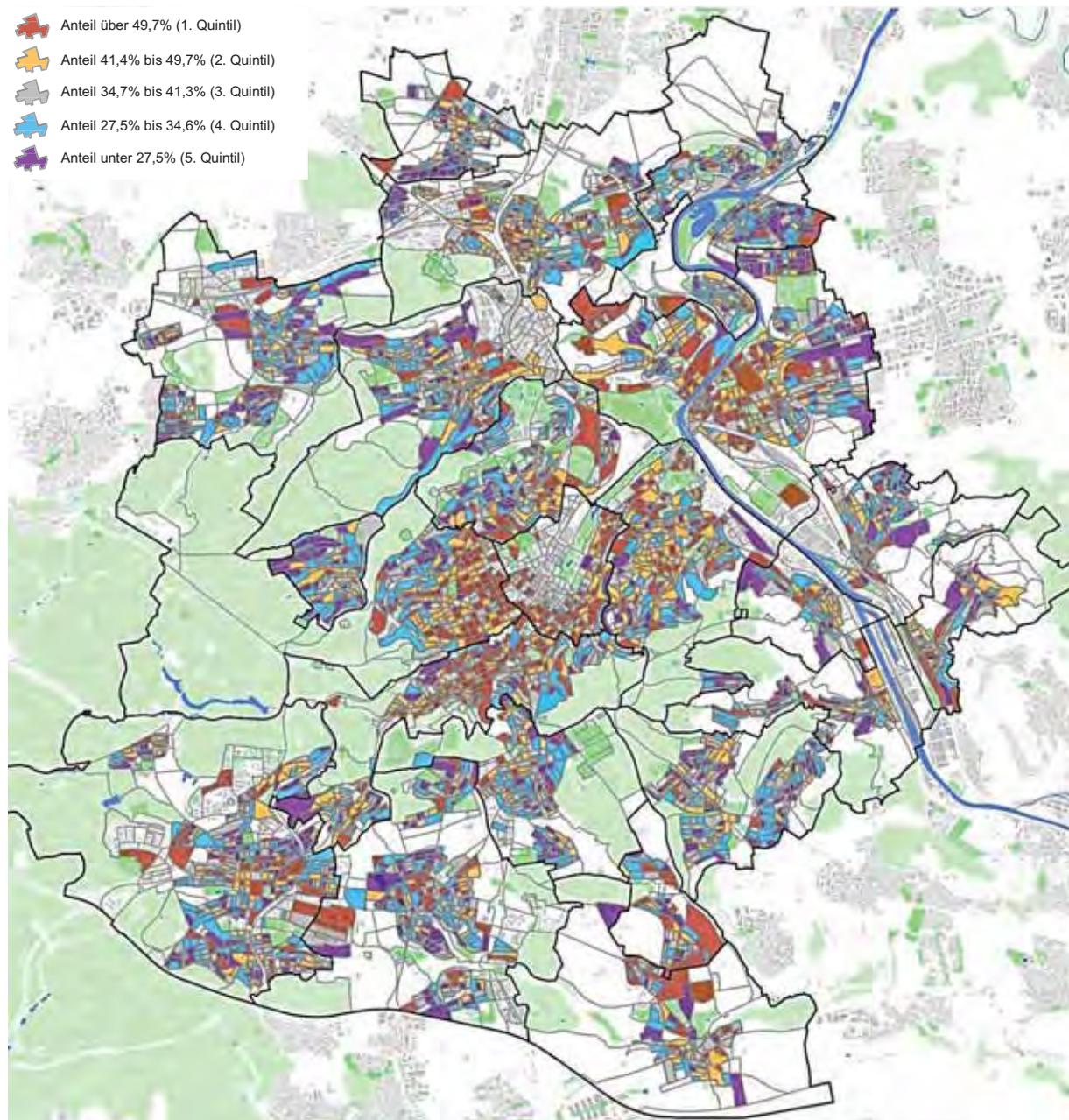


Abb. 49: Wohndauer (Quintile), Plan 17a

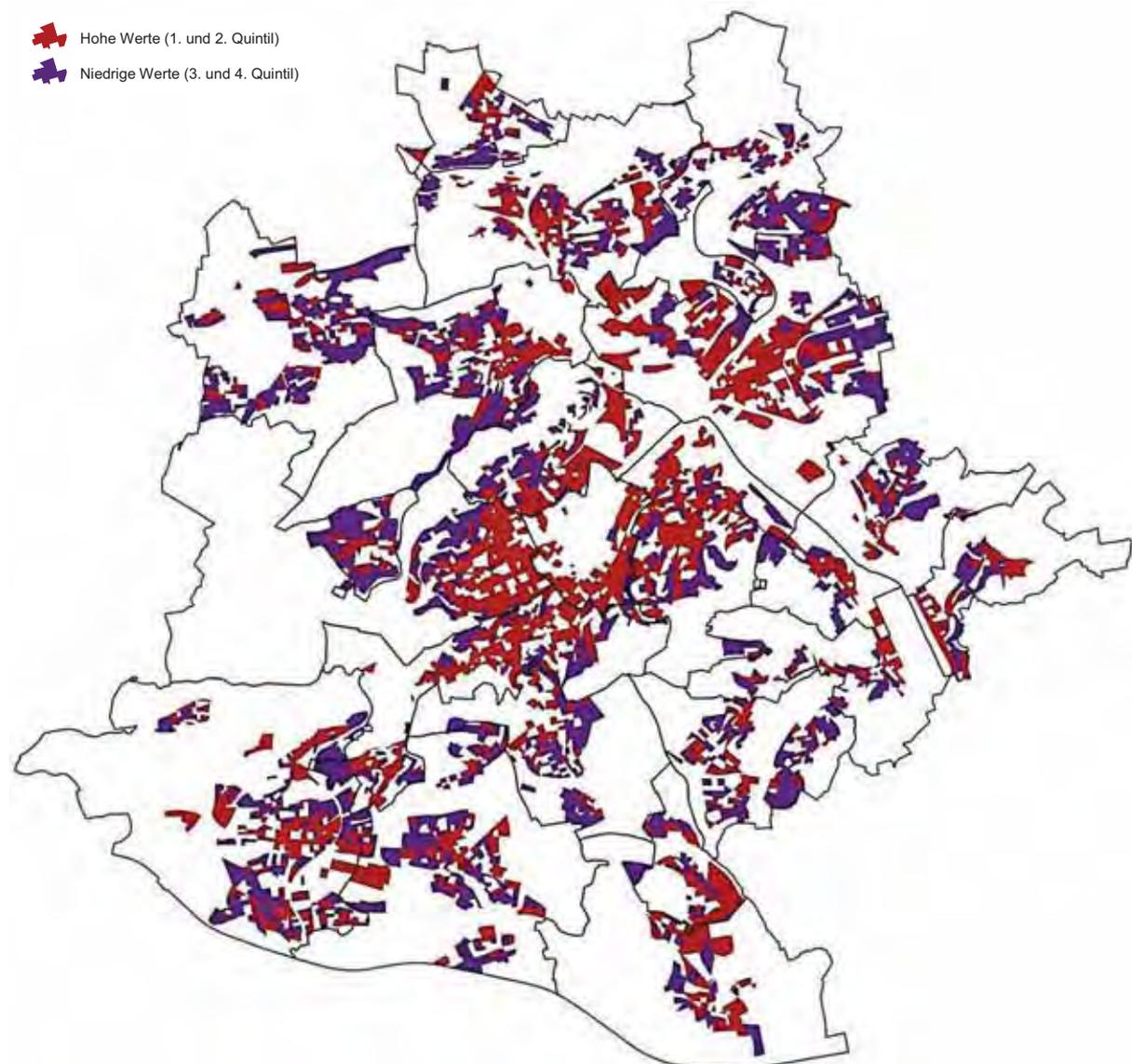


Abb. 50: Wohndauer (Quintile aggregiert), Plan 17b

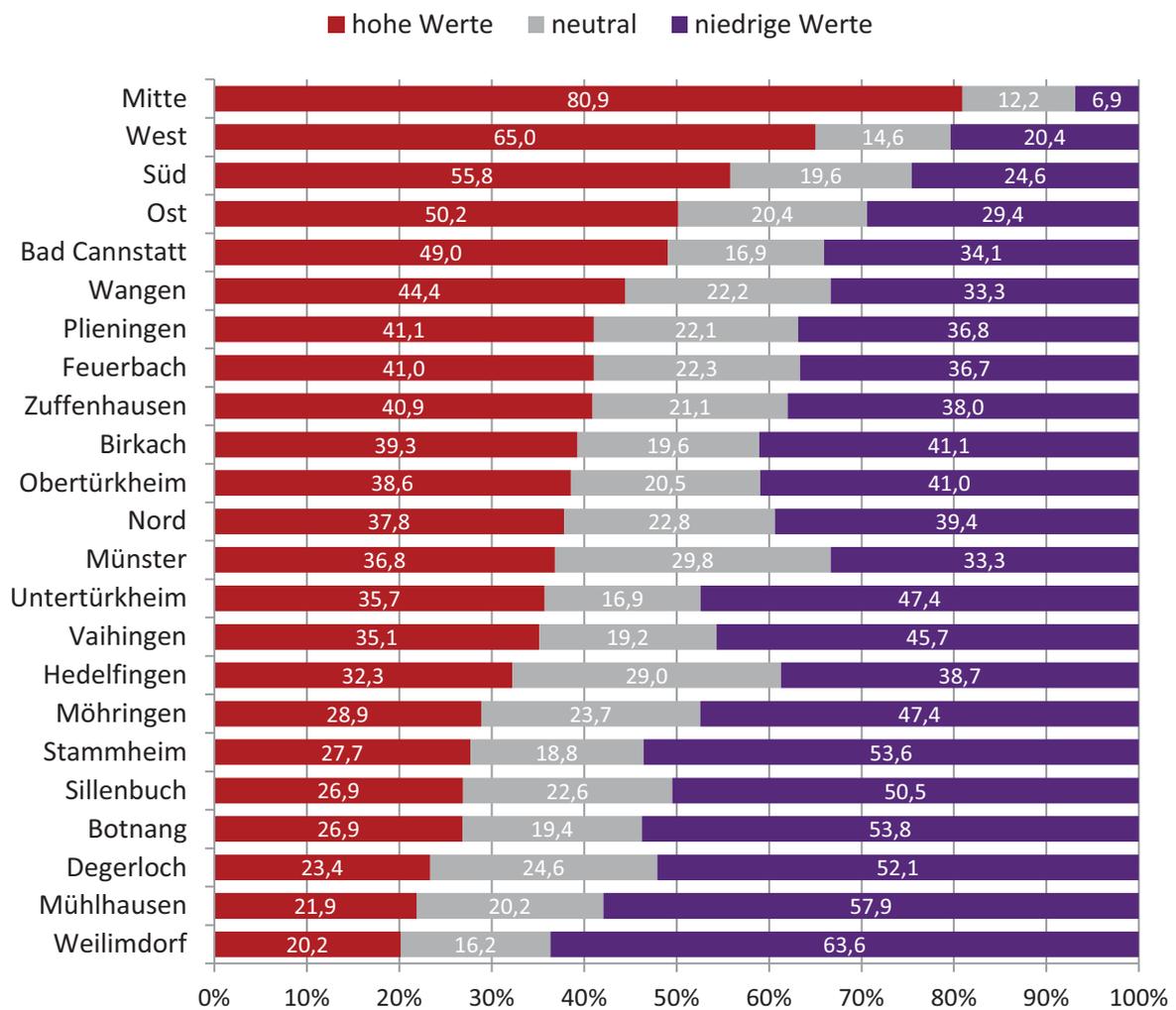


Abb. 51: Wohndauer auf Bezirksebene (Verteilung der Quintile)



3.1.18 Zentrenabgrenzung

Beschreibung Indikator: Zentrenabgrenzung nach Gutachten Dr. Acocella.

Charakteristik: Entspricht den Einstufungen des Gutachtens von Dr. Acocella.

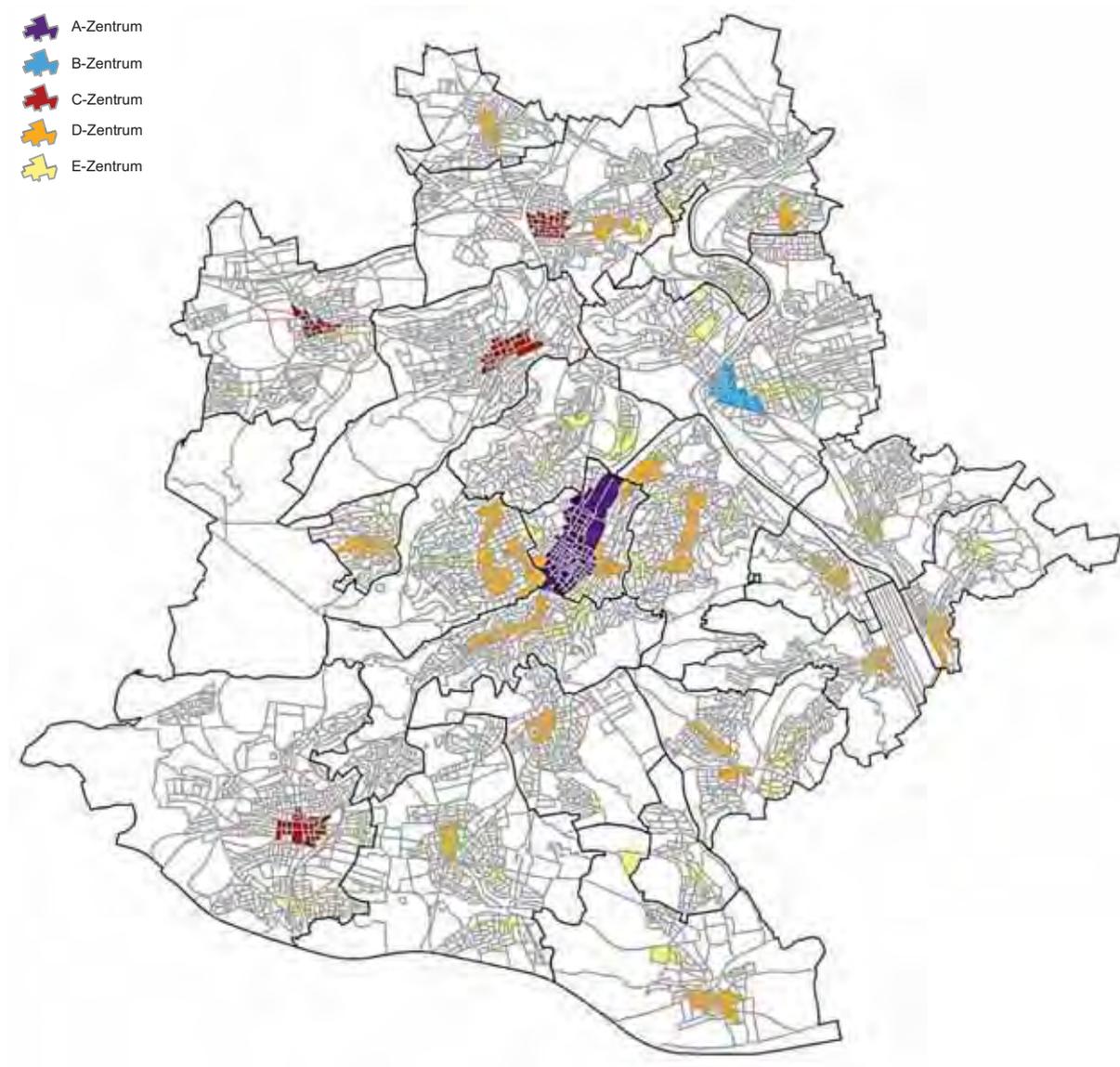


Abb. 52: Zentrenabgrenzung nach Dr. Acocella, Plan 18



3.1.19 Motorisierungsgrad

Beschreibung Indikator: PKW je 1.000 Einwohner mit Hauptwohnsitz über 18 Jahren.

Charakteristik: Der Motorisierungsgrad nimmt vom Zentrum ausgehend zur Peripherie hin stark zu. Gut zu erkennen sind auch die hohen Werte in den Halbhöhenlagen Stuttgarts. Hervorzuheben, wenn auch wenig überraschend, ist der sehr niedrige Wert im Bezirk Mitte. Auch innerhalb der peripheren Bezirke ist eine Zunahme vom Zentrum hin zu den Rändern zu konstatieren.

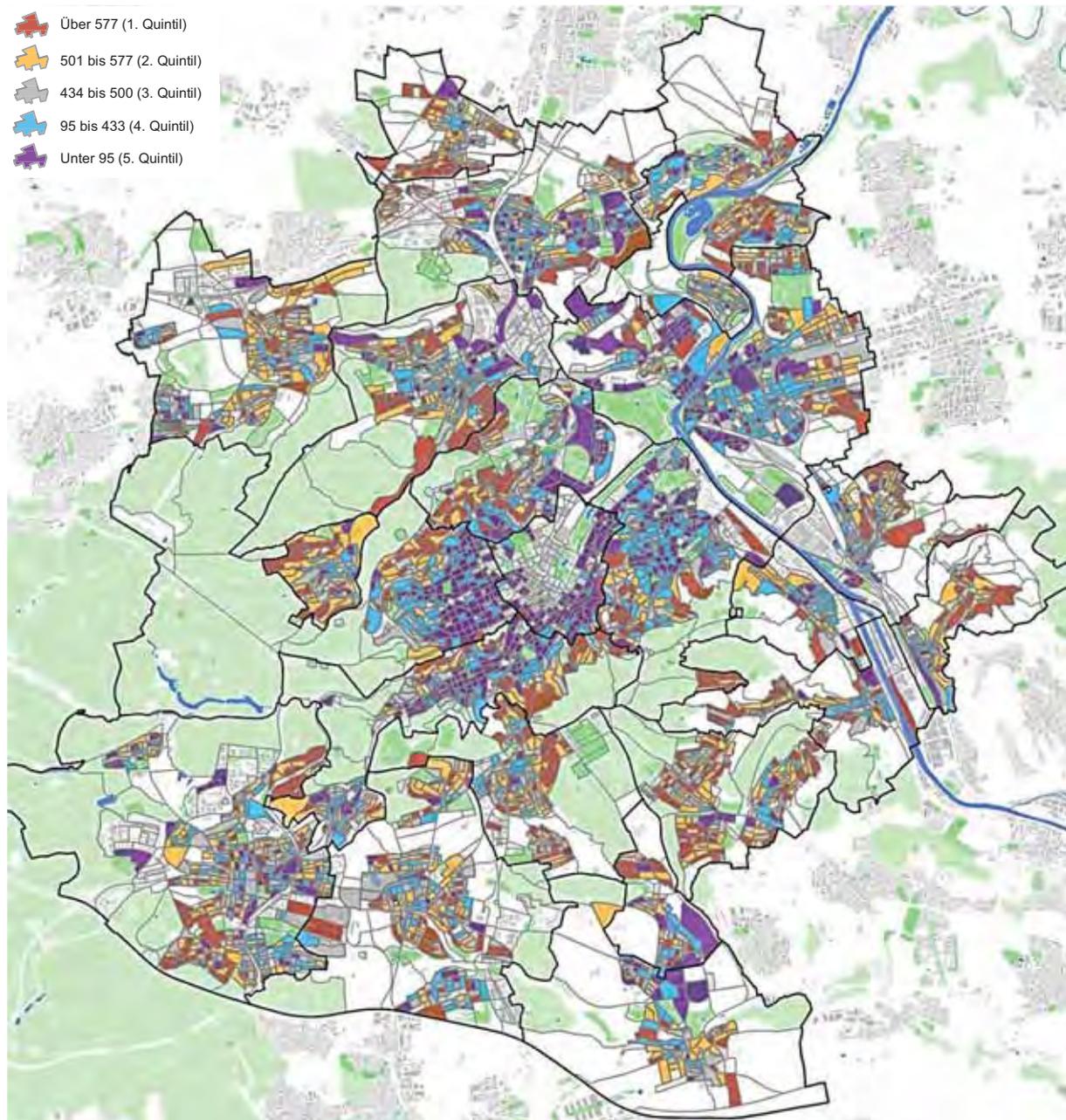


Abb. 53: Motorisierungsgrad (Quintile), Plan 19a

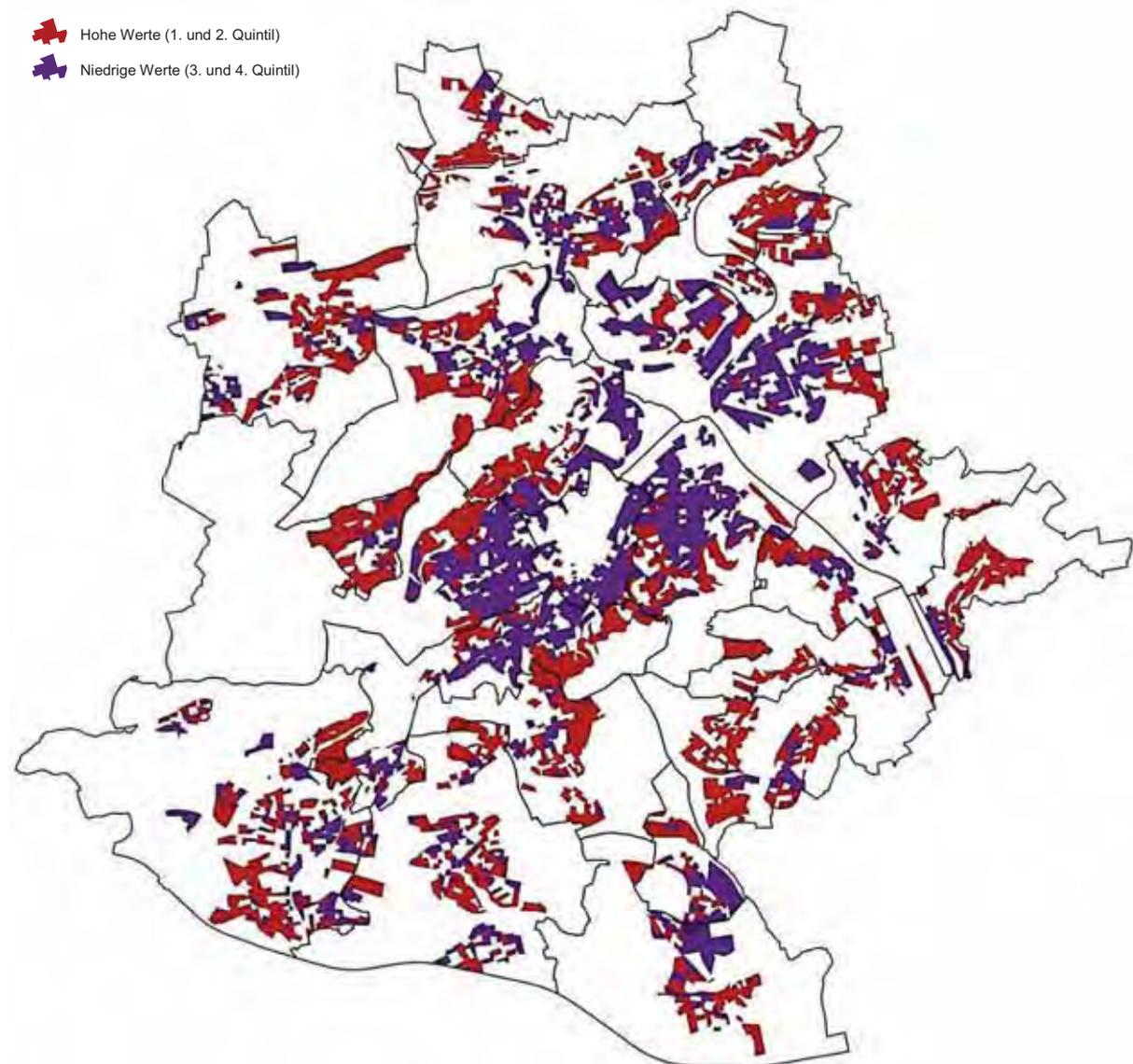


Abb. 54: Motorisierungsgrad (Quintile aggregiert), Plan 19b

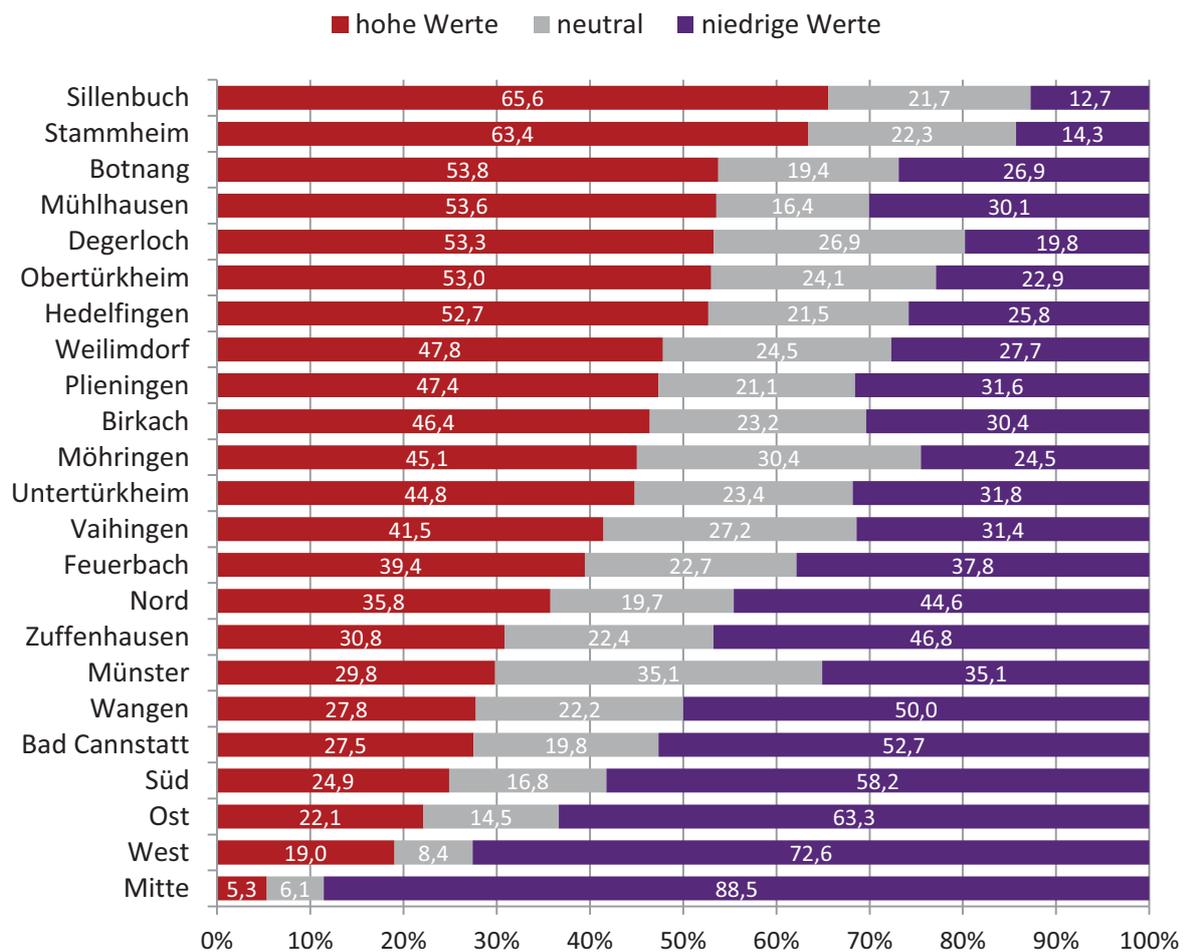


Abb. 55: Motorisierungsgrad auf Bezirksebene (Verteilung der Quintile)



3.1.20 Bodenrichtwerte

Beschreibung Indikator: Bodenrichtwert.

Charakteristik: Niedrige Werte vor allem im Norden und Südosten in den Industriegebieten. Höchste Werte in der Innenstadt, in Bad Cannstatt und in den südlichen Randbezirken.

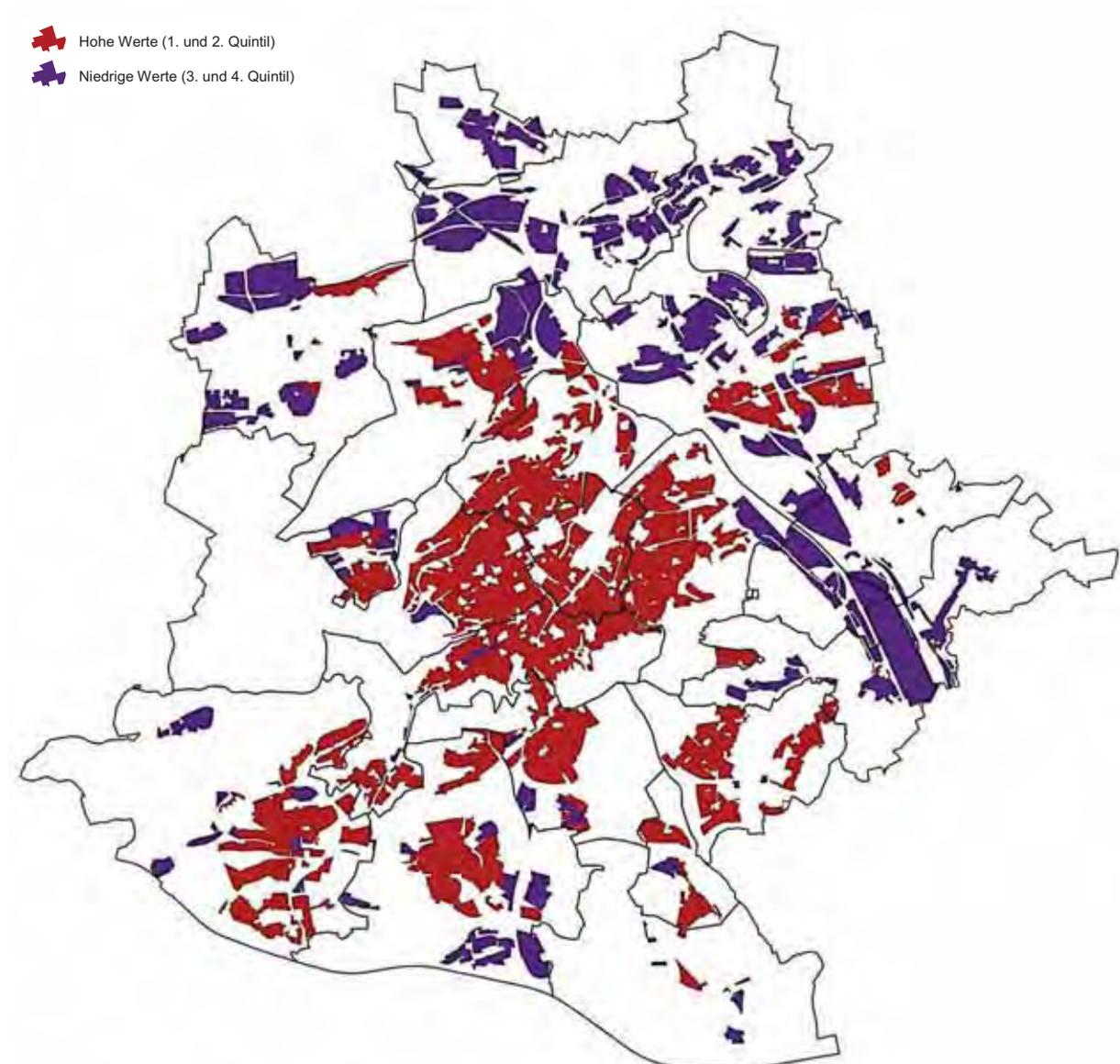


Abb. 56: Bodenpreise (Quintile aggregiert), Plan 20



3.1.21 Baualter nach 1977

Beschreibung Indikator: Anteil von Wohnungen mit Baujahr 1977 und jünger

Charakteristik: Hoher Anteil in den Randbezirken und in den Neubaugebieten, z.B. in Stammheim, Vaihingen, Hausen oder Plieningen. Entsprechend gering sind die Werte in gründerzeitlich geprägten Bezirken wie dem Westen oder Bezirken mit alten Ortskernen wie Münster oder Wangen.

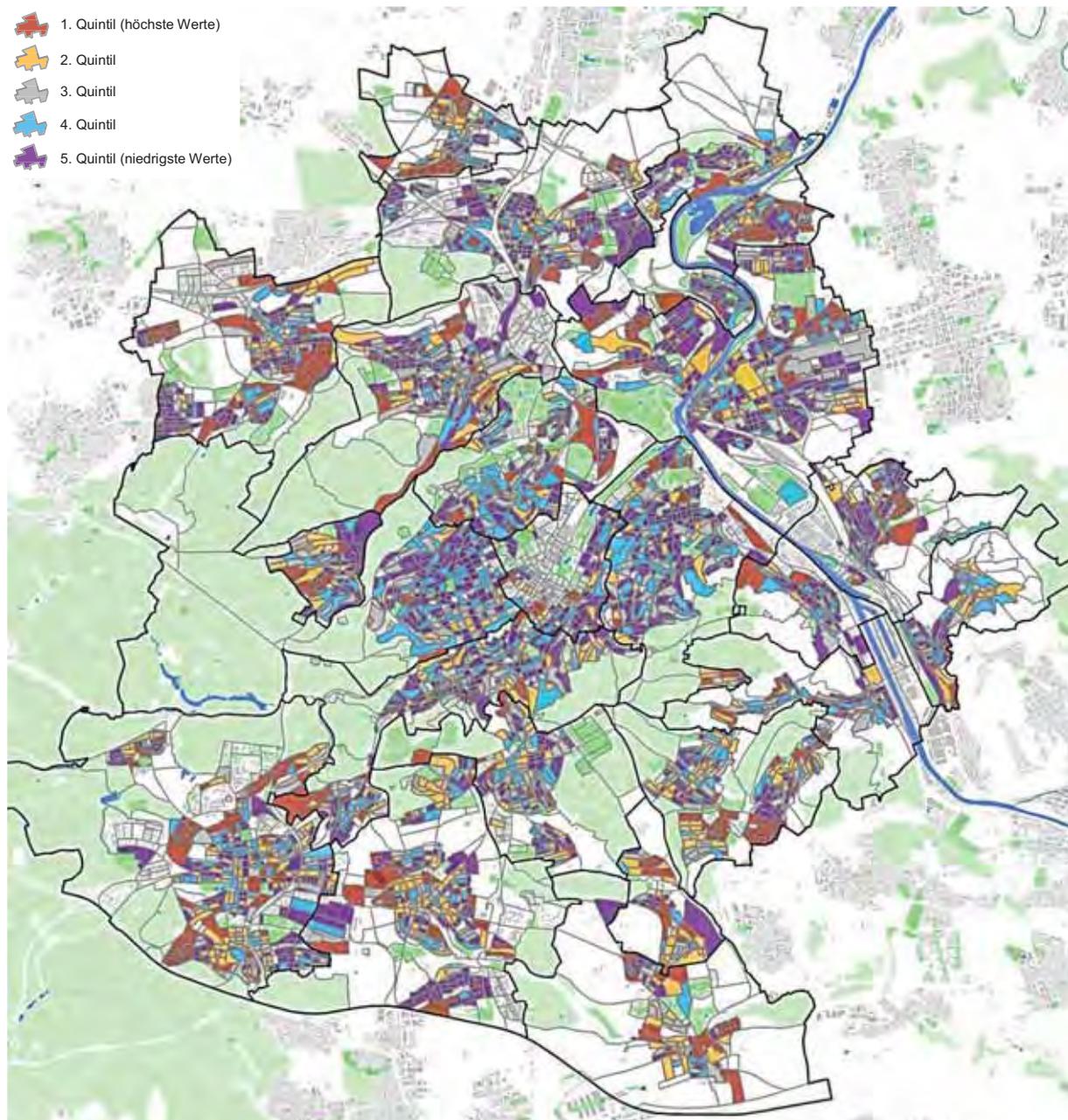


Abb. 57: Baualter nach 1977 (Quintile), Plan 21a

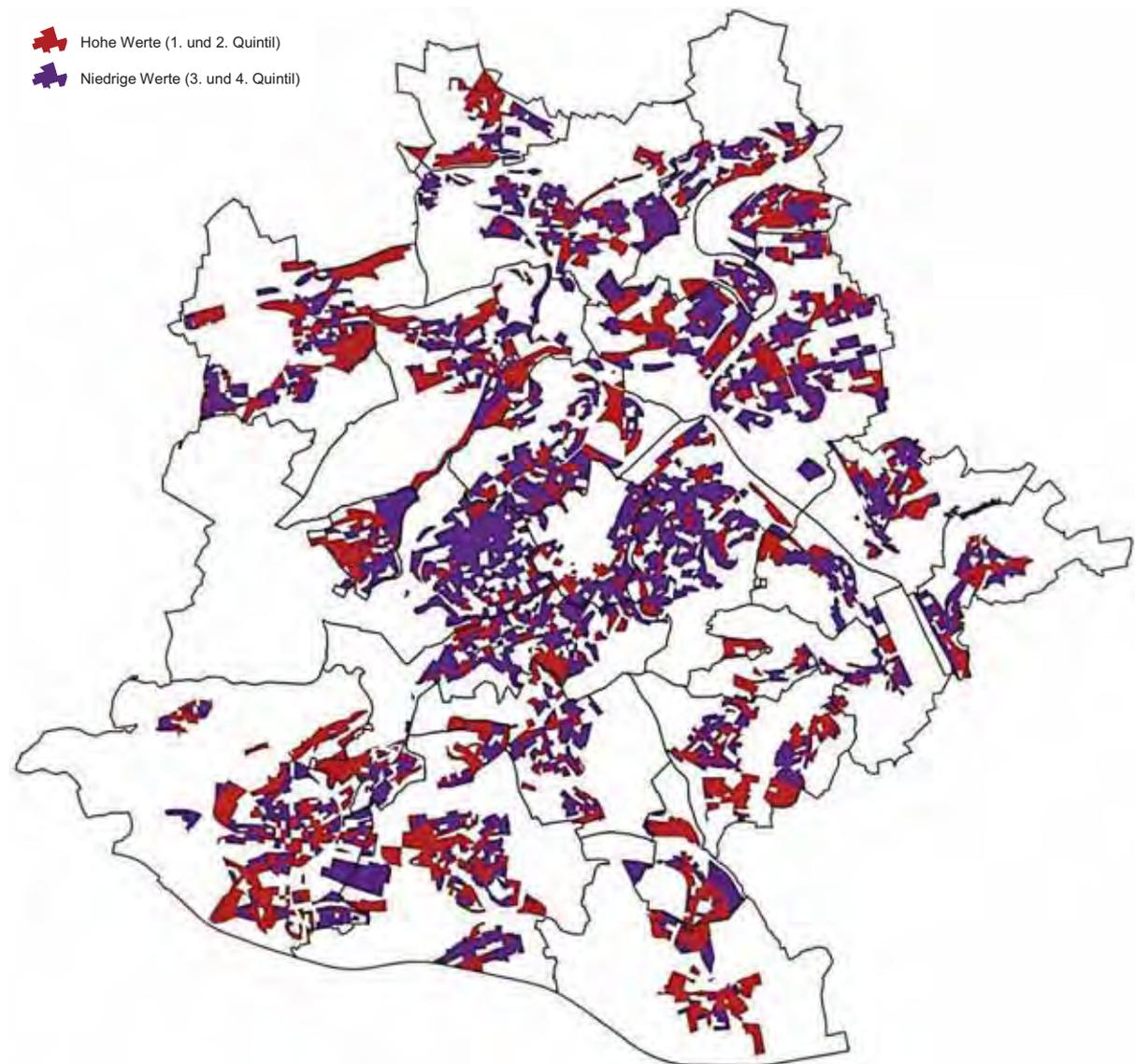


Abb. 58: Baualter nach 1977 (Quintile aggregiert), Plan 21b

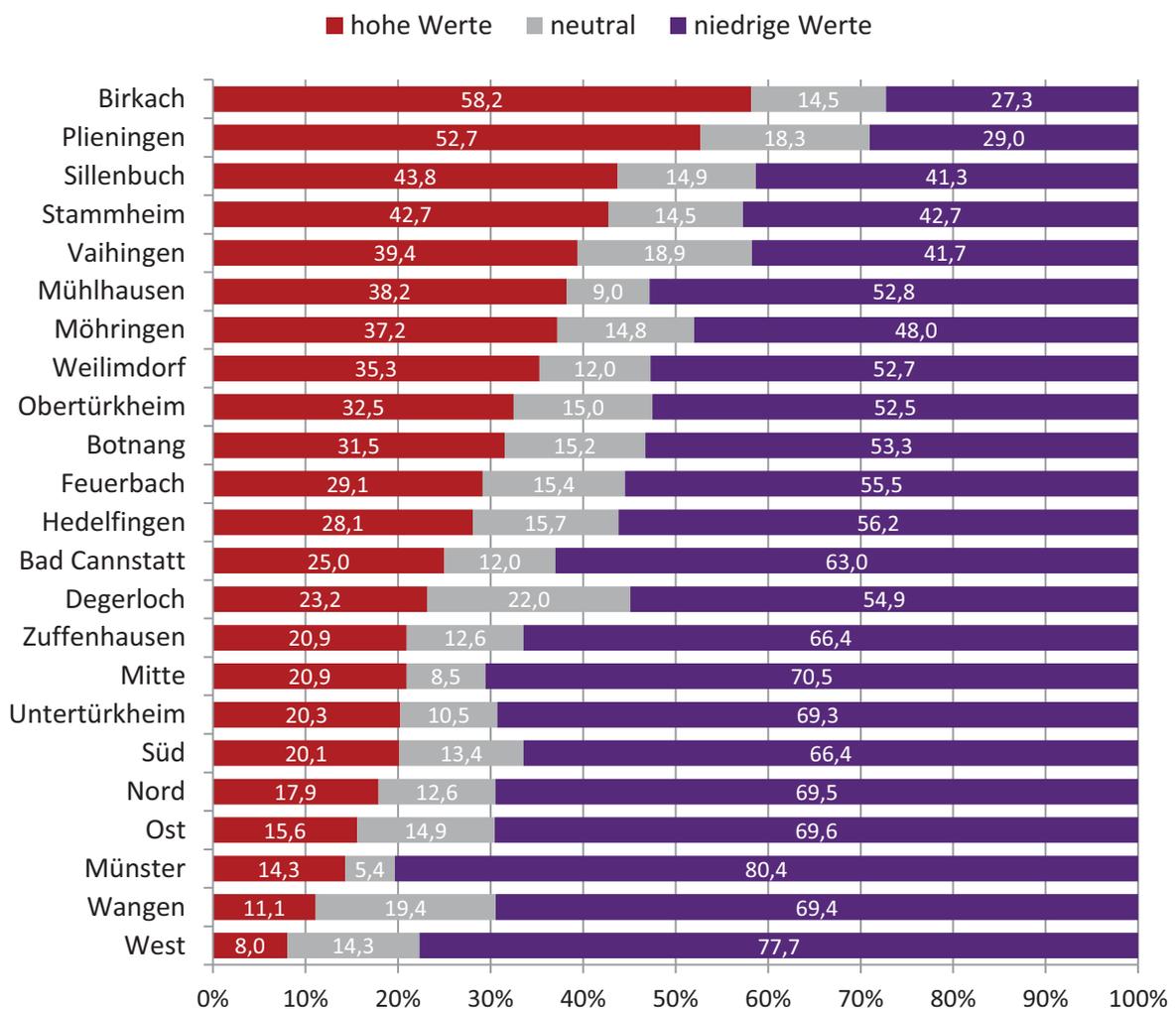


Abb. 59: Baualter nach 1977 auf Bezirksebene (Verteilung der Quintile)



3.1.22 Baualter 1946 bis 1977

Beschreibung Indikator: Anteil von Wohnungen mit Baujahr 1945 bis 1976.

Charakteristik: Beim Baualter zwischen 1946 und 1976 sind hohe Werte vor allem in den Randbezirken und außerhalb der Ortskernlagen zu finden. Die höchsten Werte weisen dabei die Bezirke Birkach und Mühlhausen aus, wobei auch hier auf die Binnendifferenzierung zwischen Zentrum und Peripherie innerhalb der Bezirke hinzuweisen ist.

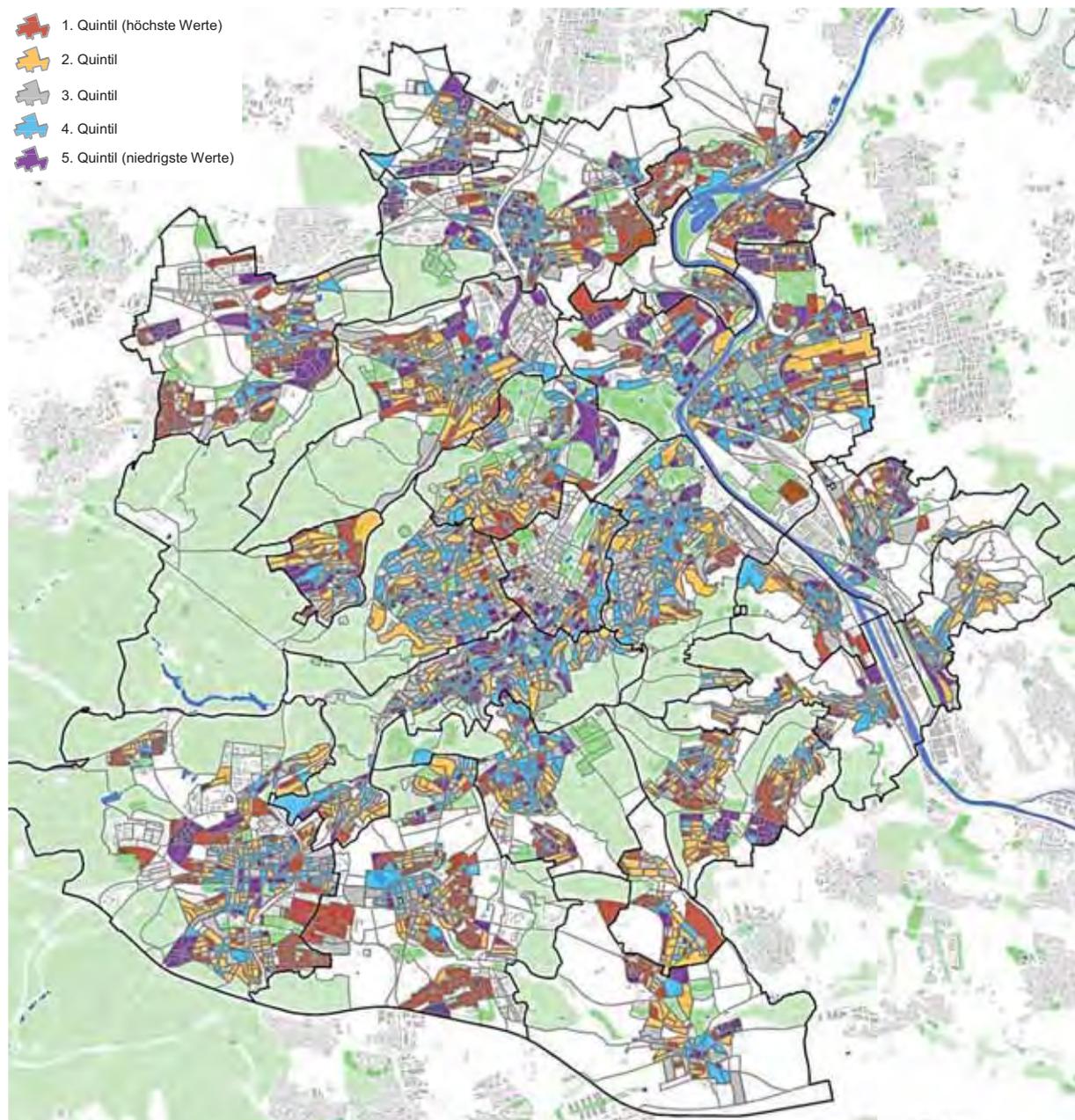


Abb. 60: Baualter 1946 bis 1977 (Quintile), Plan 22a

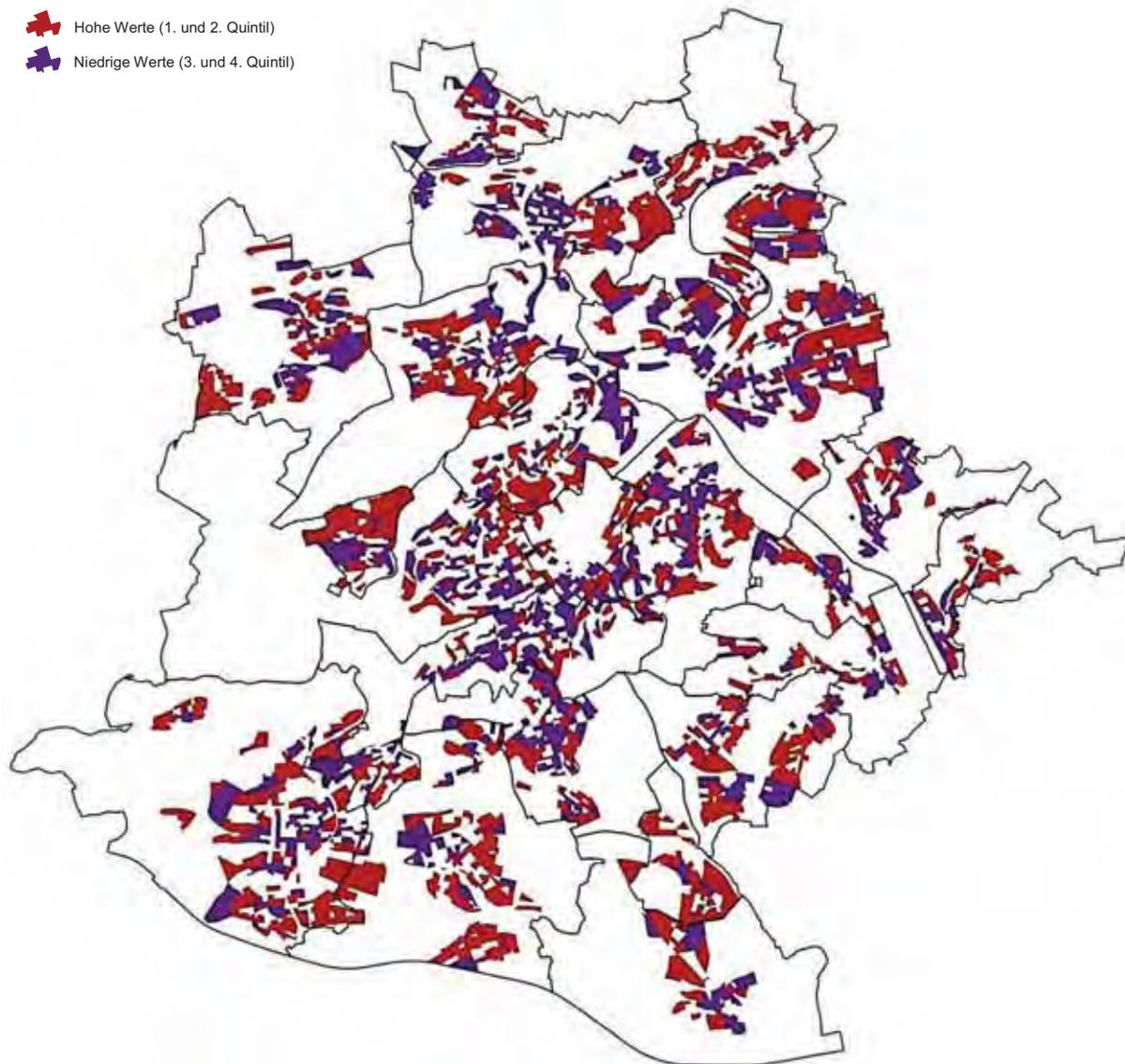


Abb. 61: Baualter 1946 bis 1977 (Quintile aggregiert), Plan 22b

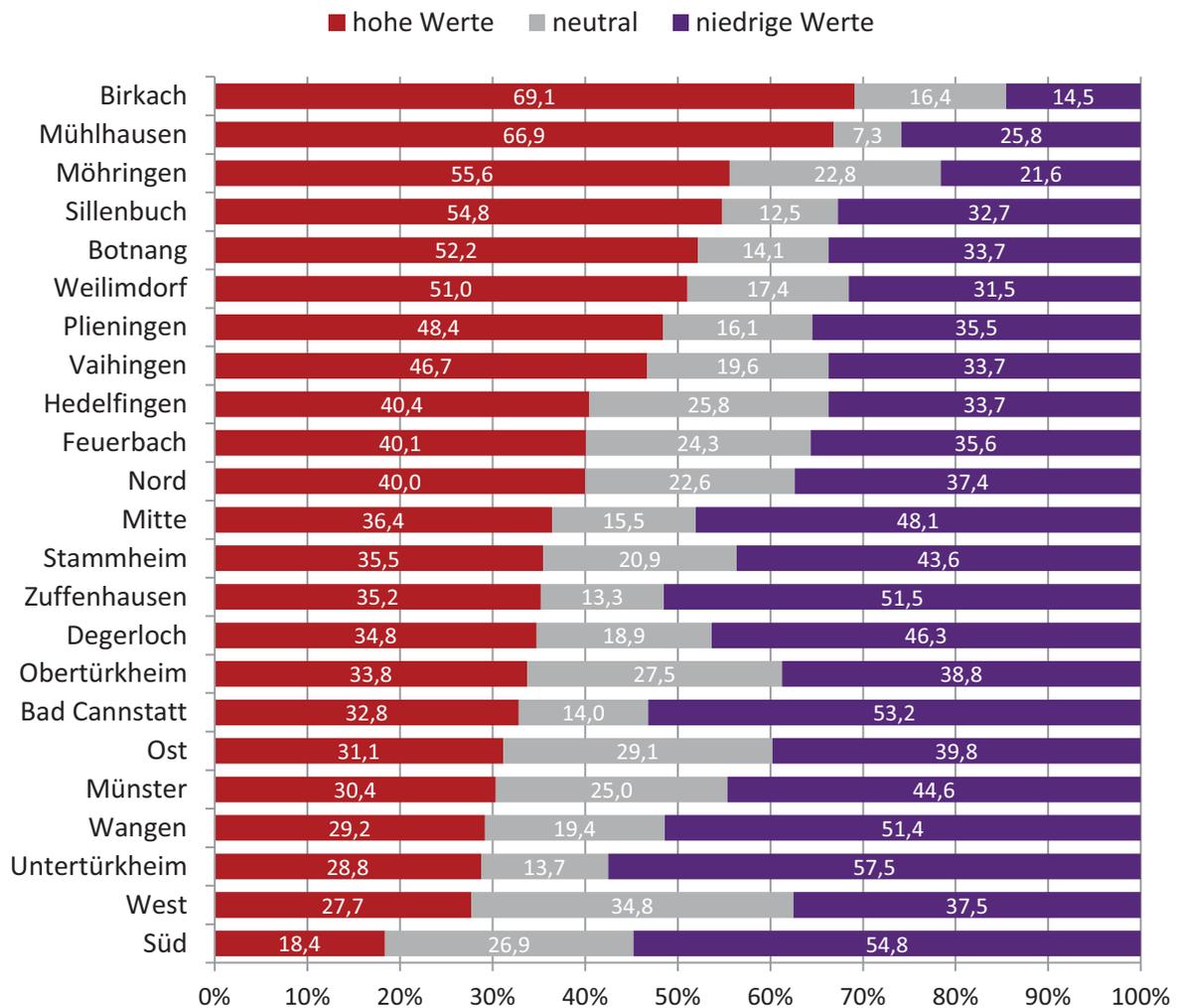


Abb. 62: Baualter 1946 bis 1977 auf Bezirksebene (Verteilung der Quintile)



3.1.23 Baualter vor 1945

Beschreibung Indikator: Anteil von Wohnungen mit Baujahr 1945 und älter.

Charakteristik: Nahezu spiegelbildlich zum Indikator „jünger als 1977“ muss der Indikator „1945 und älter“ betrachtet werden. Dieser weist hohe Werte in der Innenstadt und den älteren Kernzonen der Bezirke aus.

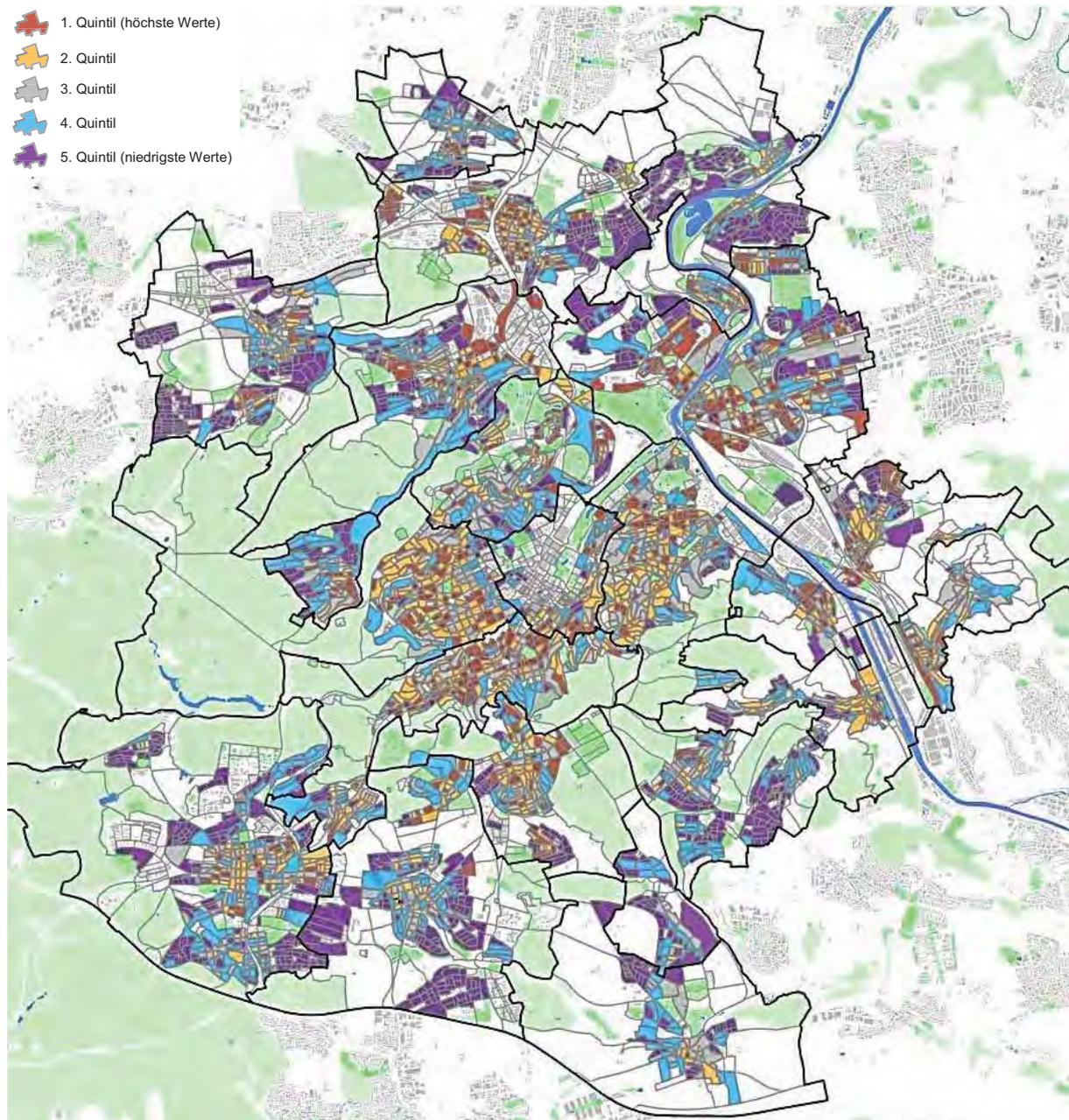


Abb. 63: Baualter vor 1945 (Quintile), Plan 23a

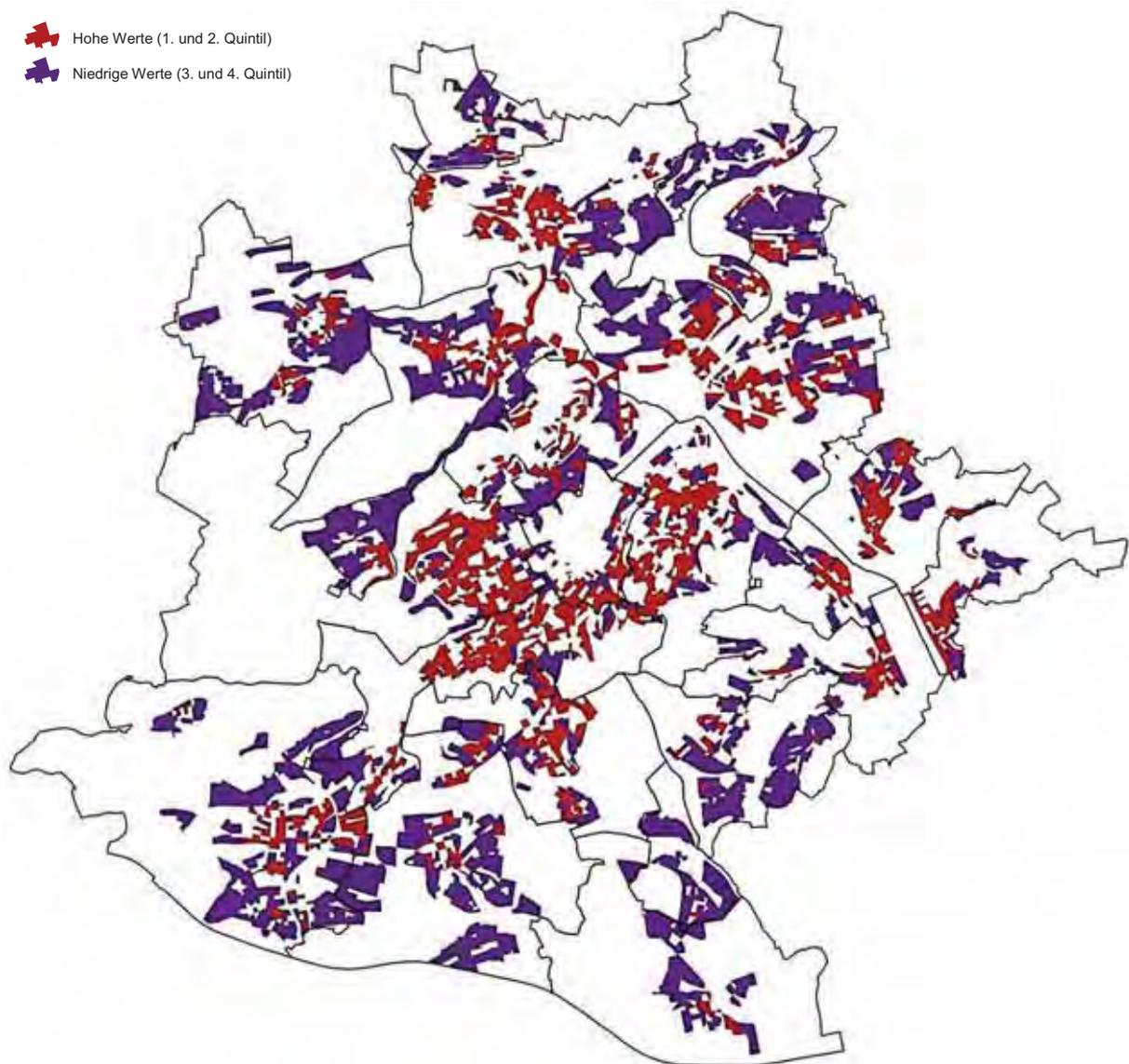


Abb. 64: Baualter vor 1945 (Quintile aggregiert), Plan 23b

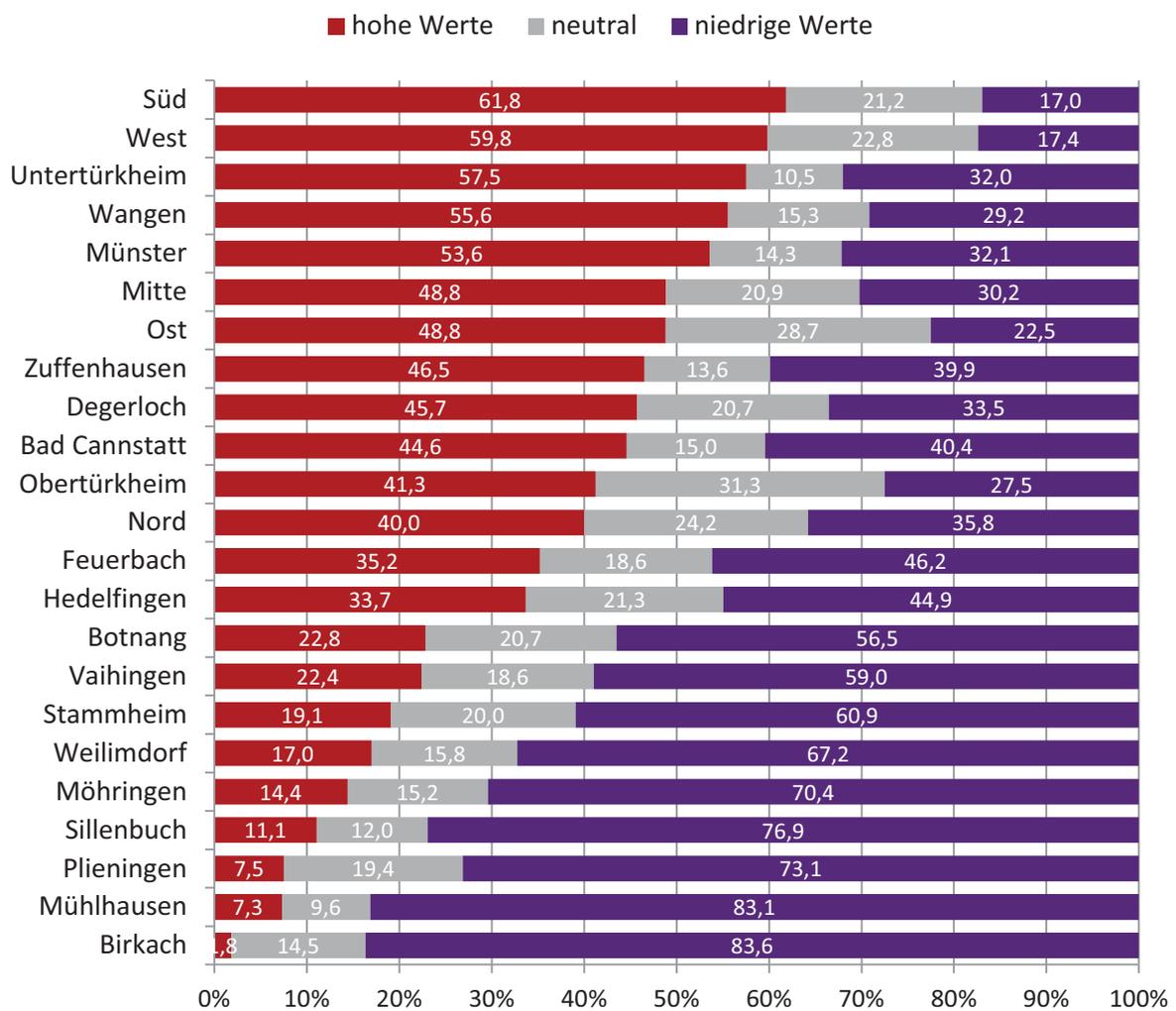


Abb. 65: Baualter vor 1945 auf Bezirksebene (Verteilung der Quintile)



3.1.24 Denkmalschutz

Beschreibung Indikator: Baublöcke, in denen denkmalgeschützte Gebäude vorhanden sind.

Charakteristik: Baublöcke mit denkmalgeschützten Gebäuden finden sich in erster Linie in der Innenstadt, in den nordöstlichen Bezirken und in den Ortskernen der Peripherie.

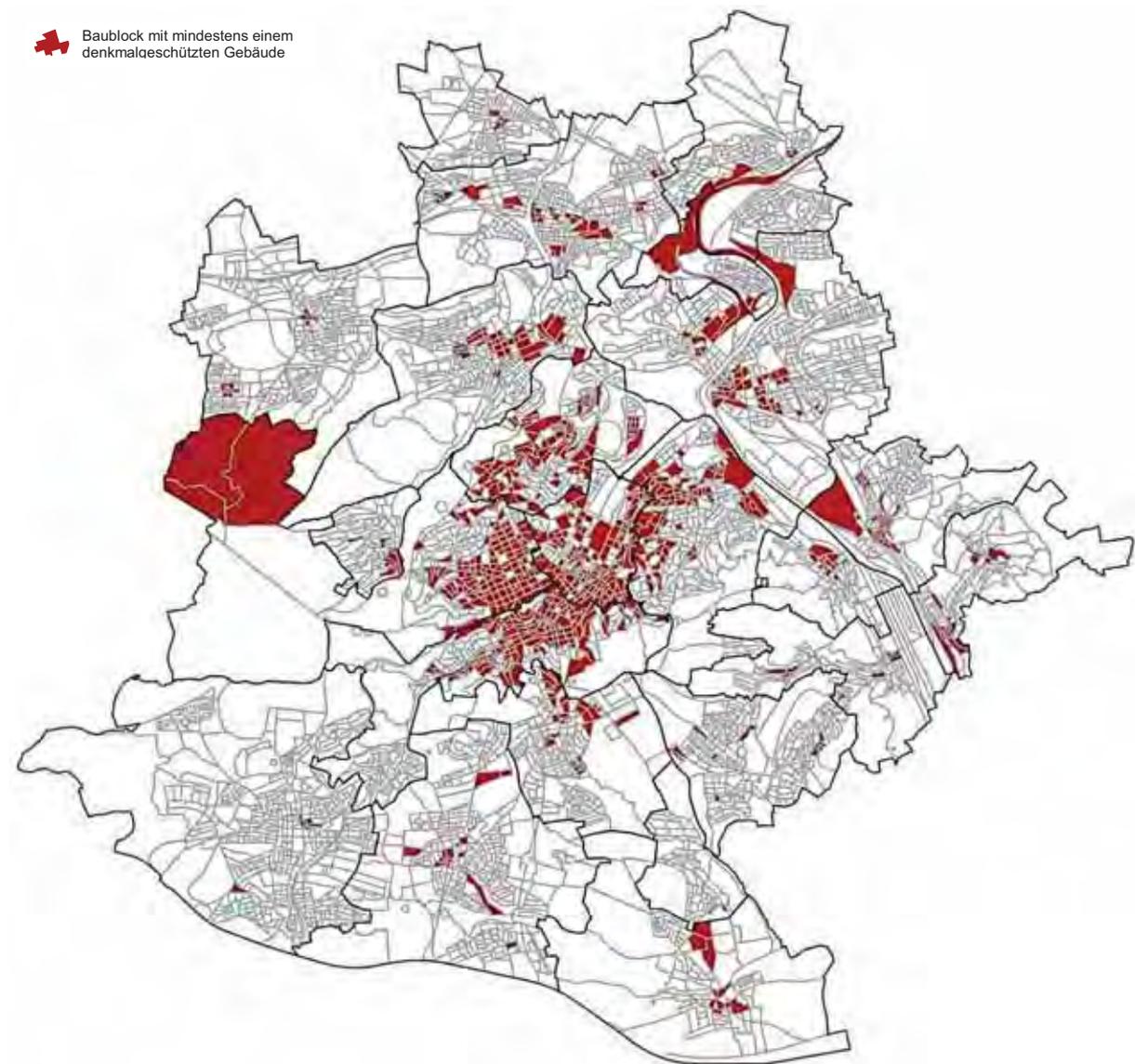


Abb. 66: Denkmalschutz, Plan 24



3.1.25 Versiegelungsgrad

Beschreibung Indikator: Anteil der versiegelten Fläche bezogen auf die Gesamtfläche.

Charakteristik: Der Indikator Versiegelungsgrad weist durchweg hohe Werte in der Innenstadt, den historischen Kernortslagen, den Zentren der Randbezirke und den (teils ehemaligen) Industriegebieten aus.

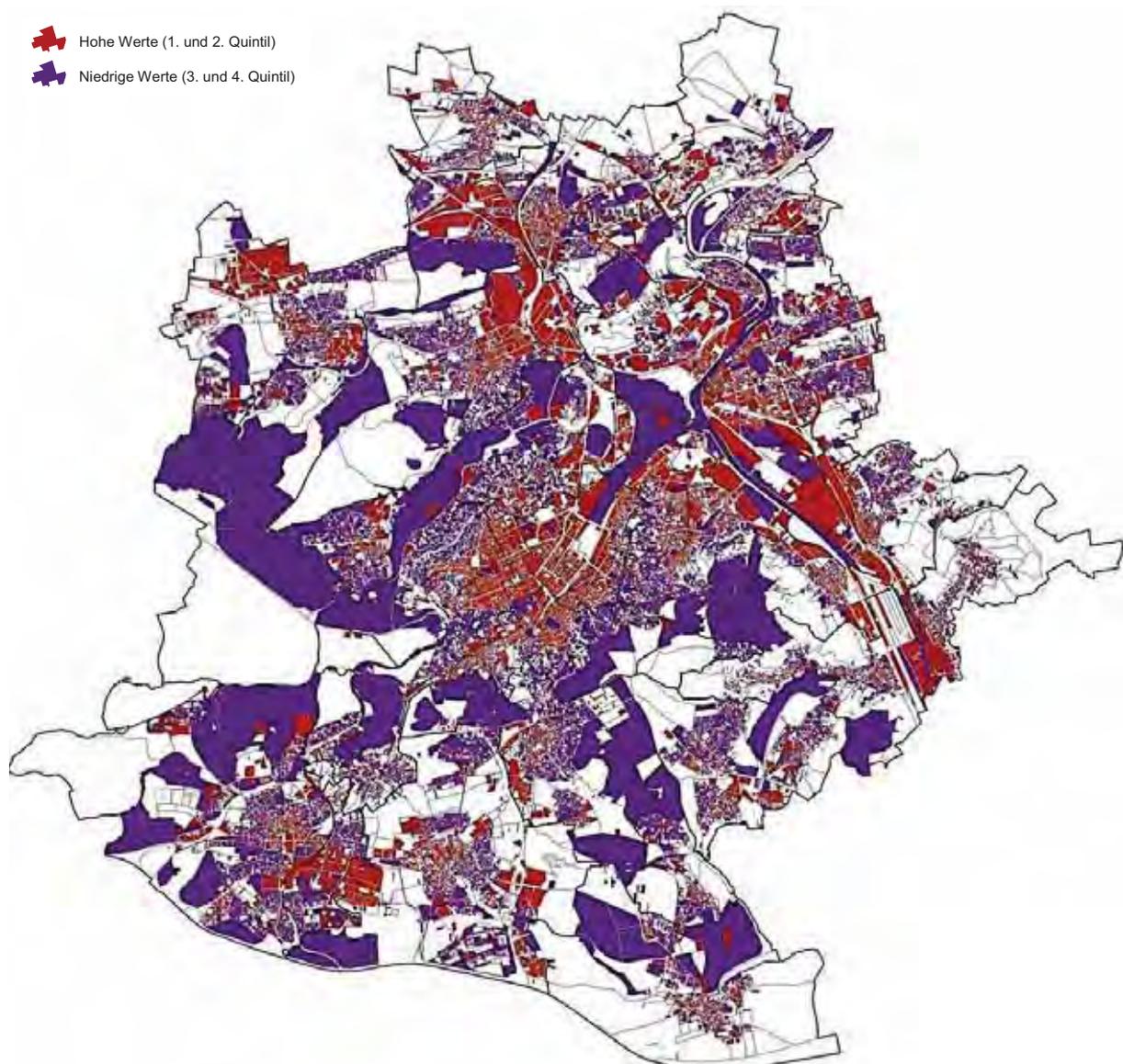


Abb. 67: Versiegelungsgrad (Quintile aggregiert), Plan 25



3.1.26 Umweltbelastung (Indikator Lärmbelastung) Straße/Schiene

Beschreibung Indikator: Baublöcke (auch im Anschnitt), die nachts eine Lärmbelastung durch Straßenverkehr oder Bahn von 55db(A) oder mehr aufweisen.

Charakteristik: Der Indikator „Lärmbelastung“ ist geprägt von einer hohen Belastung entlang der Hauptverkehrsachsen in Stuttgart im übergeordneten und innerstädtischen Straßennetz, den durch das Stadtgebiet verlaufenden Bahntrassen und dem gesamten Neckartal.

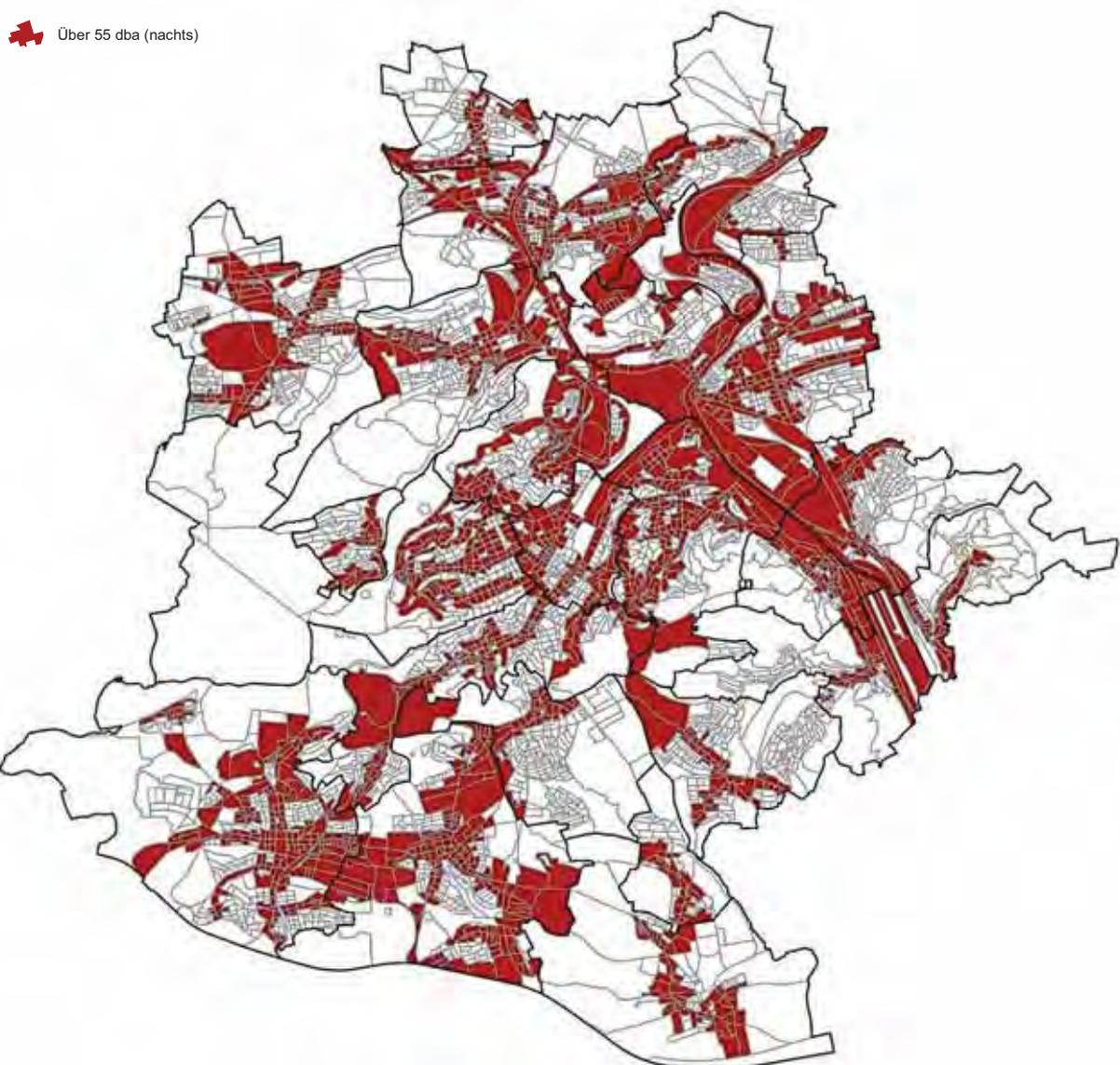


Abb. 68: Lärmbelastung, Plan 26



3.1.27 Spielflächenausstattung

Beschreibung Indikator: Baublöcke, bei denen im Spielflächenleitplan eine Priorität von „hoch“ oder „sehr hoch“ vorliegt.

Charakteristik: In den Bezirken West, Süd, Ost sowie im Bereich von hochverdichteten älteren Kernortslagen besteht hinsichtlich der Spielflächenausstattung eine „hohe“ bis „sehr hohe“ Priorität.

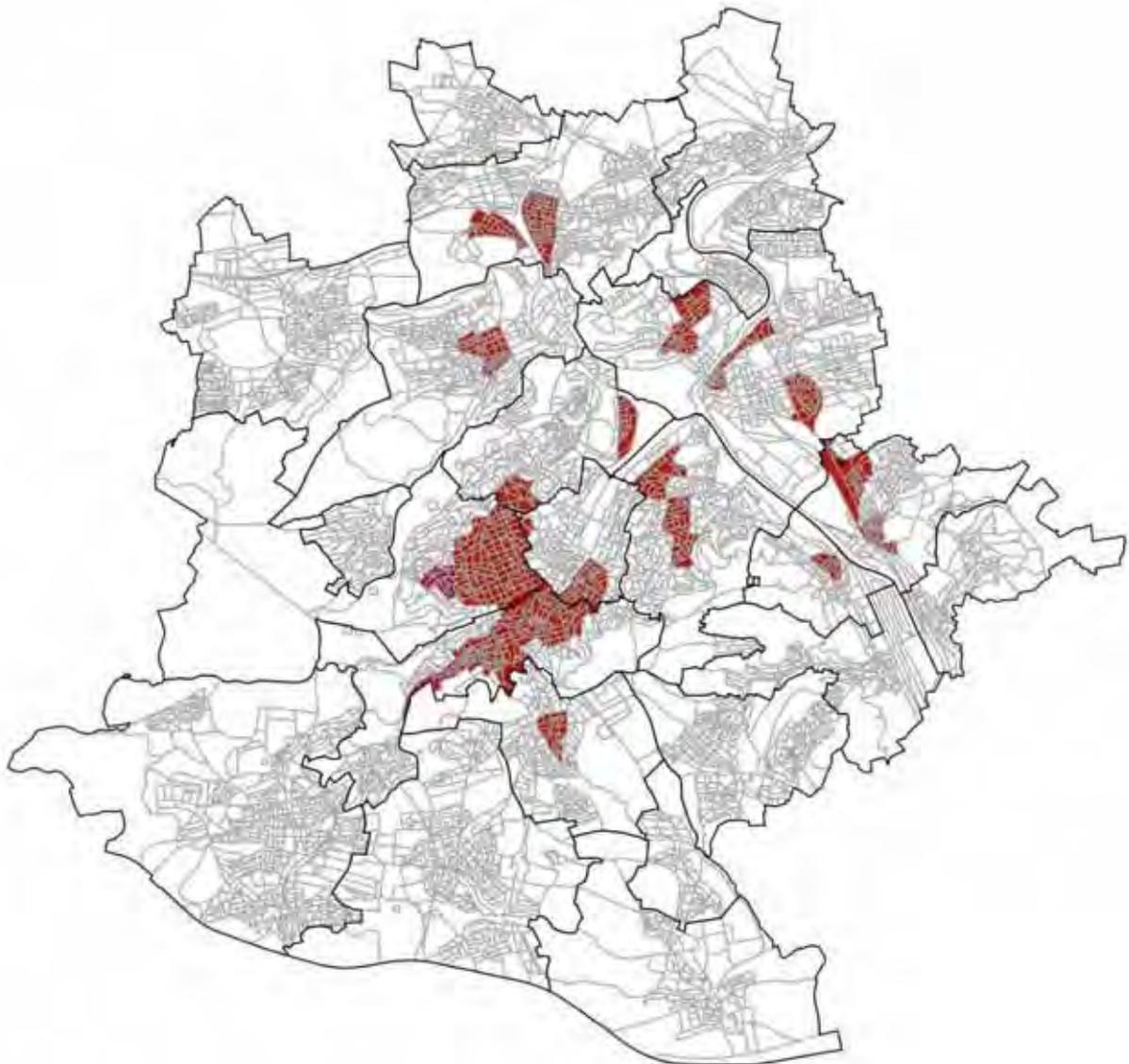


Abb. 69: Spielflächen, Plan 27



3.1.28 Fazit der Analyse der Einzelindikatoren

Die Aufbereitung und Analyse der einzelnen Indikatoren in Kartenform bietet aufschlussreiche Informationen zu einzelnen Sachverhalten auf Ebene der Baublöcke. So ist auf Basis der Kartendarstellung eindeutig nachzuvollziehen, wo bezogen auf den Einzelindikator sich Hinweise auf Problemlagen in städtebaulicher, umweltbezogener und sozialer Sicht auf Baublockebene ergeben. Gleichzeitig machen die Einzeldarstellungen aber auch deutlich, dass

- sich bei einigen Indikatoren, bezogen auf größere zusammenhängende, räumliche Bereiche, kaum eindeutige Tendenzen herauslesen lassen, da die Einzelindikatoren auf der kleinräumigen Baublockebene starken Schwankungen und lokalen Differenzierungen unterliegen (bspw. im Hinblick auf Altersstrukturen);
- für eine Definition von möglichen Verdachtsgebieten eine Überlagerung bzw. Verschneidung von Einzelindikatoren zu Merkmalsgruppen notwendig ist, um im Bild der Gesamtstadt aus dem statistischen Blickwinkel heraus Tendenzen und Hinweise zu zusammenhängenden räumlichen Problemlagen zu erhalten.



3.2 Bilden von Merkmalsgruppen

Auf Basis der erhobenen Einzelindikatoren wurden Merkmalsgruppen zusammengefasst, um aus dem statistischen Blickwinkel heraus vorhandene, kumulierende Problemlagen abzubilden, welche für eine zukünftige Stadterneuerung von Belang sein könnten. Hierzu wurden zunächst in Abstimmung mit der Fachverwaltung Merkmalsgruppen zusammengefasst, welche auch auf der kleinräumigen Baublockebene Hinweise zu Problemlagen geben können. Diese Merkmalsgruppen wurden sowohl auf der sozialstrukturellen Ebene wie auch auf der städtebaulichen Ebene zusammengestellt, um aus beiden Blickwinkeln heraus in einer weiteren Verschneidung zusammenhängende räumliche Problemlagen definieren zu können.

3.2.1 Zusammenfassen von Indikatoren zu Merkmalsgruppen (Indikatorenmix)

Folgende Merkmalsgruppen wurden gebildet:

Städtebauliche Merkmalsgruppe

Bei der städtebaulichen Merkmalsgruppe werden Indikatoren zusammengefasst, die in Kombination und ihrer räumlichen Abbildung einen Hinweis auf mögliche Sanierungstatbestände geben. Bei der städtebaulichen Merkmalsgruppe ist jedoch zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Baublöcke sowie auf Ebene der gesamtstädtischen Betrachtung keine unmittelbar belastbaren Indikatoren, wie bspw. ein übergreifendes Leerstandskataster, Bauzustandskataster oder etwa ein Stellplatzkataster, vorliegen. Gleichwohl bildet diese Merkmalsgruppe im Ergebnis innerhalb der Gesamtstadt diejenigen Teilbereiche ab, die über eine ältere Bausubstanz verfügen und eine hohe bauliche Dichte sowie einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, damit verbunden auch ein absehbares Defizit an Freiflächen. Gleichzeitig sind die lokalisierten Teilbereiche von einer hohen Fluktuation in der Bewohnerschaft und durch negative äußere Umwelteinwirkungen geprägt.

Die städtebauliche Merkmalsgruppe setzt sich aus folgenden Indikatoren zusammen:

- Siedlungsdichte
- Baualter < 1977
- Wohndauer
- Lärm
- Versiegelungsgrad

Darüber hinaus wurden die Merkmale

- Bodenpreis
- Spielflächendefizit
- Denkmalschutz
- Zentrenrelevanz

einzelnen mit der zuvor genannten Merkmalsgruppe verschnitten, um ggf. Veränderung im Ergebnisbild zu erkennen. Es ergaben sich jedoch keine weiteren relevanten räumlichen Spezifizierungen, welche für den nachfolgenden Arbeitsschritt der Kurzbegehungen bedeutsam gewesen wären. Vielmehr erfasst das Ergebnis der Merkmalsgruppen bereits die räumlichen Teilbereiche, die sich durch ein Verschneiden mit den zusätzlichen Indikatoren abbilden.

Sozialstrukturelle Merkmalsgruppe

Die für die sozialstrukturelle Merkmalsgruppe herangezogenen Indikatoren liefern Indizien, die zum einen Rückschlüsse auf benachteiligte Bevölkerungsgruppen zulassen und zum anderen auf mögliche soziale Problemlagen hinweisen.



Die sozialstrukturelle Merkmalsgruppe setzt sich aus folgenden Indikatoren zusammen:

- Migrationshintergrund
- Arbeitslosigkeit
- Transferleistungsempfänger
- Akademikerquote

Darüber hinaus wurden die Merkmale

- Frauenerwerbsquote
- Übergangsquote Hauptschule

einzelnen mit der zuvor genannten Merkmalsgruppe verschnitten, um unter Einbeziehung dieser Indikatoren mögliche Veränderungen lokalisieren zu können. Auch hier ergaben sich keine räumlichen Spezifizierungen oder Ergänzungen, die über die Ergebnisse der angesetzten Merkmalsgruppe hinausgingen.

3.2.2 Bewertung der Merkmalsgruppen - Prioritäten

Die Ergebnisauswertung der beiden oben aufgeführten Merkmalsgruppen wird in Karten differenziert nach Priorität 1 und 2 dargestellt. Aus Sicht der Stadterneuerung ist der Handlungsbedarf bei den Baublöcken am höchsten, die der Priorität 1 zugeordnet werden. Dies ist dann der Fall, wenn der Baublock bei allen Einzelindikatoren der jeweiligen Merkmalsgruppe entweder dem 1. oder 5. Quintil zugeordnet ist, abhängig von der getroffenen Einteilung der Quintile. Die mit Priorität 2 dargestellten Baublöcke sind bei der Auswertung der Einzelindikatoren entweder alle dem 1. oder 2. Quintil bzw. dem 4. oder 5. Quintil zugeordnet und weisen in der Gesamtbetrachtung der Merkmalsgruppe ein im Vergleich zur Priorität 1 geringeren Handlungsbedarf auf.

Die Bewertung des **städtebaulichen Indikatorenmix** wurde wie folgt ermittelt:

Priorität 1 = Siedlungsdichte = „sehr hoch“
und Anteil Baualter 1977 oder älter = entweder „sehr hoch“ oder „eher hoch“ *
und Wohndauer = „sehr kurz“
und Lärm = „über 55dba Nacht“**
und Versiegelungsgrad = „sehr hoch“

Priorität 2 = Siedlungsdichte = entweder „sehr hoch“ oder „eher hoch“
und Anteil Baualter 1977 oder älter = entweder „sehr hoch“ oder „eher hoch“ *
und Wohndauer = entweder „sehr kurz“ oder „eher kurz“
und Lärm = „über 55dba Nacht“**
und Versiegelungsgrad = entweder „sehr hoch“ oder „eher hoch“

Die mit * gekennzeichneten Indikatoren werden bei der Ermittlung bei der Prioritätsstufen auf dieselbe Art und Weise einbezogen, da die Daten entweder nicht differenziert vorliegen (Lärm) oder eine Verschneidung mehrerer Indikatoren darstellen (Baualter).

Die Bewertung des **sozialstrukturellen Indikatorenmix** wurde wie folgt ermittelt:

Priorität 1 = Anteil Migranten = „sehr hoch“
und Akademikerquote = „sehr niedrig“
und Anteil Transferleistungsempfänger = „sehr hoch“
und Arbeitslosenquote = „sehr hoch“

Priorität 2 = Anteil Migranten = entweder „sehr hoch“ oder „eher hoch“
und Akademikerquote = entweder „sehr niedrig“ oder „eher niedrig“
und Anteil Transferleistungsempfänger = entweder „sehr hoch“ oder „eher hoch“
und Arbeitslosenquote = entweder „sehr hoch“ oder „eher hoch“



3.2.3 Verschneidung des städtebaulichen und sozialstrukturellen Indikatorenmixes zu einer Gesamtkarte

Um schließlich ein Gesamtbild aus dem städtebaulichen und sozialstrukturellen Indikatorenmix zu erhalten, wurden die beiden Merkmalsgruppen nachfolgend zu einer Gesamtkarte verschneitten, so dass in einer Karte die Ergebnisse der einzelnen Merkmalgruppen und der Überschneidungen auf Baublockebene ablesbar sind. Zusätzlich wurden diejenigen Baublöcke farblich markiert, für die keine Daten vorliegen.

Die Bereiche der Überlagerung bzw. der Verschneidung wurden dabei wie folgt ermittelt:

Verschneidungsbereich = Städtebau Priorität 1 oder Städtebau Priorität 2
und Sozialstruktur Priorität 1 oder Sozialstruktur Priorität 2

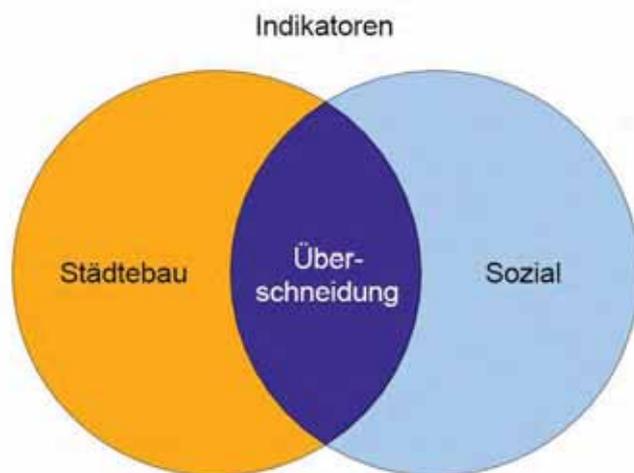


Abb.70: Schema Überschneidung der Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“

Mit Blick auf die Verteilung der prioritären Baublöcke über die Gesamtstadt ergeben sich bei beiden Merkmalsgruppen räumliche Schwerpunkte. Dabei liegen die

- städtebaulich prioritären Bereiche insbesondere im gesamten erweiterten Innenstadtbereich (Stuttgart Mitte, Süd, West, Ost) sowie Bad Cannstatt und in den historischen Ortslagen der Stadtteile (bspw. Neckartal mit Obertürkheim, Untertürkheim, Wangen) und den Siedlungslagen, welche im Kontext mit der industriellen Entwicklung entstanden sind (bspw. Zuffenhausen, Feuerbach);
- sozialstrukturellen prioritären Bereiche neben den traditionellen Kernortlagen und der Innenstadt, insbesondere im Bereich der in der Peripherie der Stadt liegenden Großwohnsiedlungen der Nachkriegszeit.

In der Summe ergeben sich im räumlichen Kontext Teilräume, welche bereits bekannte Problemlagen abbilden, die teilweise auch schon über laufende bzw. auch abgeschlossene Stadterneuerungsmaßnahmen angegangen wurden. Dies darf nicht verwundern, da Stadterneuerungsmaßnahmen zwar zu einer Aufwertung von städtebaulichen Situationen und zur Stärkung von sozialen Netzwerken führen, die Grundsituation sich jedoch kaum verändert. Dazu gehören bspw. eine grundlegende städtebauliche Benachteiligung aufgrund einer bestimmten Lagesituation und städtebaulichen Struktur oder etwa eine spezifisch ausgerichtete Bewohnerschaft. Insofern war auch bei bereits mit Stadterneuerungsmaßnahmen belegten Gebieten, welche sich aus dem Indikatorenmix ergaben, in der Bewertung zu hinterfragen, ob einige von ihnen nicht nochmals als Stadterneuerungsvorranggebiet näher untersucht werden sollten.



Deutlich hervorzuheben ist zudem, dass die baublockscharfe Darstellung nicht dazu verleiten darf, aufgrund der statistischen Auswertung Rückschlüsse auf ebenso scharf abgegrenzte, räumliche Teilbereiche für mögliche Verdachtsgebiete zu ziehen. Vielmehr liefert das Ergebnis der Verschneidung beider Merkmalsgruppen erste Anhaltspunkte, in welchen Teilbereichen der Gesamtstadt sich mögliche Problemlagen kumulieren. In der Folge müssen nicht nur die statistisch erkannten Baublöcke einer näheren Betrachtung unterzogen werden, sondern auch die jeweiligen städtebaulichen Umfelder, um zu einer abgesicherten und vertiefenden Einschätzung zu gelangen.

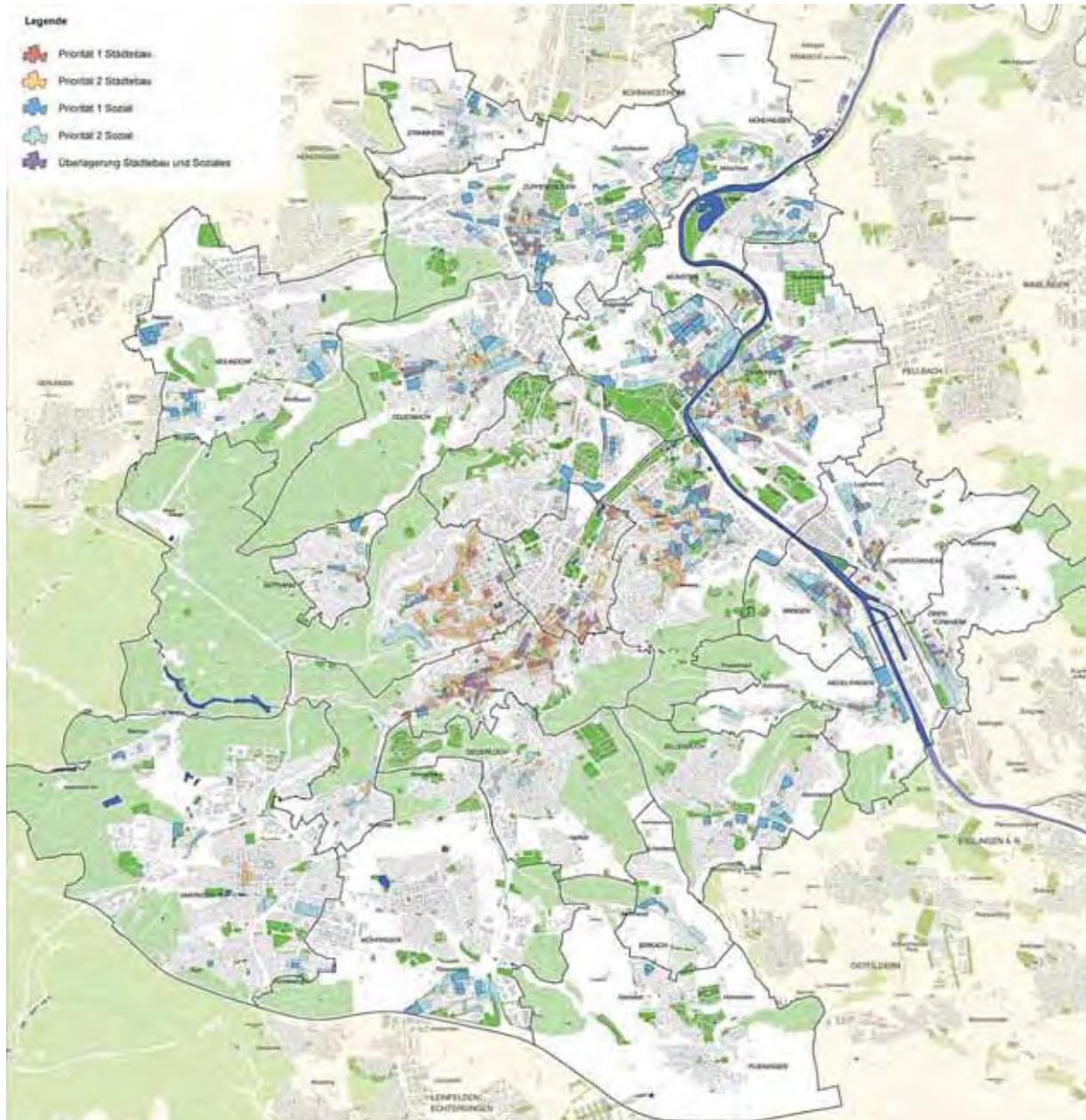


Abb.71: Verschneidung städtebaulicher und sozialstruktureller Indikatoren, Plan 28



4. Arbeitsschritt 2: Plausibilisierung und Ausschluss möglicher Verdachtsgebiete in Abstimmung mit der Fachverwaltung

4.1 Rückkopplung der Ergebnisse der statistischen Analyse mit der Fachverwaltung

Mit der Rückkopplung der Ergebnisse der statistischen Analyse mit der Fachverwaltung wurde das Ziel verfolgt, die zunächst aus der Statistik heraus resultierenden möglichen Verdachtsgebiete aus planerischem Blickwinkel zu verifizieren, dies auch vor dem Hintergrund planerisch-strategischer Entwicklungsoptionen. In vier Abstimmungsgesprächen wurden jeweils unter der Führung der Abteilung Stadterneuerung und Bodenordnung in der Gesamtschau 43 Flächen diskutiert und gemeinsam mit Vertretern der Fachverwaltung inhaltlich erörtert.

Folgende Abstimmungsgespräche wurden mit der Fachverwaltung durchgeführt:

Abstimmungsgespräch am 31.01.2011

- Abteilung Stadtentwicklung
- Abteilung Verkehrsplanung, Stadtgestaltung

Abstimmungsgespräch am 11.02.2011

- Abteilung Städtebauliche Planung Mitte
- Abteilung Städtebauliche Planung Nord
- Abteilung Städtebauliche Planung Neckar
- Abteilung Städtebauliche Planung Filder

Abstimmungsgespräch am 30.03.2011

- Arbeitsgruppe Soziale Planung AGSP

Abstimmungsgespräch am 04.04.2011

- Amt für Liegenschaften und Wohnen
- Amt für Umweltschutz
- Wirtschaftsförderung

Über die Frage der stadträumlichen Eingrenzung bzw. Fassung möglicher Verdachtsgebiete hinaus wurden in den Gesprächen mit der Fachverwaltung zudem ergänzende Kriterien für die statistische Analyse diskutiert. Ziel dieser Anregungen war es, die Ergebnisse aus der statistischen Analyse nochmals auf ihre Plausibilität hin zu prüfen.

Zusammenfassend zeigte sich in den vier Abstimmungsgesprächen, dass aus einer städtebaulichen wie sozialstrukturellen Betrachtung in der Summe 13 der lokalisierten bzw. diskutierten 43 Flächen aus verschiedenen Gründen (siehe Absatz 4.3) einer weiterführenden Betrachtung nicht unterzogen werden müssen. Mit Blick auf die Ausweisung von Stadterneuerungsvorranggebieten konnte in der Gesamtschau bei diesen Flächen kein hinreichender Handlungsbedarf lokalisiert werden, entsprechend wurden diese Flächen bereits im Vorfeld der Kurzbegehungen aus dem Flächenpool der möglichen Verdachtsgebiete herausgenommen.



4.2 Überprüfung zusätzlicher Indikatoren zur Plausibilisierung der Ergebnisse

Im Rahmen der Abstimmungsgespräche mit der Fachverwaltung wurde eine Berücksichtigung bzw. Einbeziehung der nachfolgenden Kriterien angeregt. Jedoch wurden nur diejenigen Kriterien berücksichtigt, für die zum Zeitpunkt der Analyse Daten vorlagen. Dies entspricht gleichermaßen der grundsätzlichen Vorgehensweise bei der statistischen Analyse, da eine Erhebung von Primärdaten nicht Gegenstand der konzeptionellen Fortschreibung von Stadterneuerungsvorranggebieten war.

Indikator	Merkmal/Indikator	Daten verfügbar	Kartendarstellung
28	Leerstand Wohnungen	Nein	Nein
29	Sozialwohnungen	Ja	Ja
30	Mietspiegel/Miethöhen	Ja, Maßstab unzureichend	Nein
31	Leerstand Gewerbeflächen	Ja, sehr lückenhaft	Nein
32	Trading Down: Billigläden	Ja, aber nicht qualifiziert	Nein
33	Trading Down: Leerstand Einzelhandel	Ja, sehr lückenhaft	Nein
34	Trading Down: Vergnügungsstätten	Ja, aber nicht qualifiziert	Ja
35	Potenzialflächen NBS	Ja	Ja
36	Grünanierungsgebiete	Ja, nur als Rasterbild (FNP)	Nein
37	Zustandskataster Grünflächen	Nein	Nein
38	Klimasanierungsgebiete	Ja	Ja
39	Erhaltungssatzung (Milieuschutz)	Ja (Aufhebung am 10.10.2002)	Ja (analog)
40	ÖPNV-Qualität/Gunst (Erreichbarkeit)	Nein	Nein
41	Straßenqualität/Mobilität	Nein	Nein
42	Energieverbrauch	Ja, nur als Rasterbild	Ja

Abb. 72: Übersicht der zur Plausibilisierung zusätzlich untersuchten Merkmale/Indikatoren

Die zur Plausibilisierung angemerkten Indikatoren wurden inhaltlich geprüft, mit den bisherigen Verdachtsgebieten datentechnisch verschnitten und - falls möglich - in Form von thematischen Karten dargestellt.

4.2.1 Leerstand Wohnungen

Zum Wohnungsleerstand in Stuttgart konnten im Rahmen des Projektes keine Daten auf Ebene der Baublöcke bereitgestellt werden. Eine eigene Recherche zu vorhandenen externen Studien und Informationen ergab, dass Daten - wenn überhaupt - nur auf einer unzureichenden Aggregatebene und in der Regel zu spezifischen Fragestellungen vorliegen. Der Wohnungsmarkt in Stuttgart wird aber insgesamt als gesättigt betrachtet, so dass auch ohne systematische Prüfung davon ausgegangen werden kann, dass von diesem Indikator keine fundierte Aussagequalität zur Plausibilisierung der möglichen Verdachtsgebiete abgeleitet hätte werden können.



4.2.2 Sozialwohnungen

Der Indikator Sozialwohnungen bzw. der prozentuale Anteil der Sozialwohnungen konnte auf Baublockebene im Kontext der beschriebenen Verdachtsgebiete analysiert und in Kartenform dargestellt werden. Beim Verschnitt der Baublöcke (insgesamt 417), in denen Sozialmietwohnungen vorhanden sind, und in den möglichen Verdachtsgebieten zeigt sich, dass in fast allen möglichen Verdachtsgebieten Sozialwohnungen liegen bzw. Wohnquartiere mit Sozialwohnungen unmittelbar angrenzen. Der Indikator Sozialwohnungen stützt das Ergebnis aus der statistischen Analyse.

Grundsätzlich wird die Aussagenqualität des Indikators „Sozialwohnungen“ zu wesentlichen Teilen durch die vier Indikatoren Migrationshintergrund, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und Akademikerquote abgebildet, die in der sozialstrukturellen Merkmalsgruppe zusammengefasst wurden.

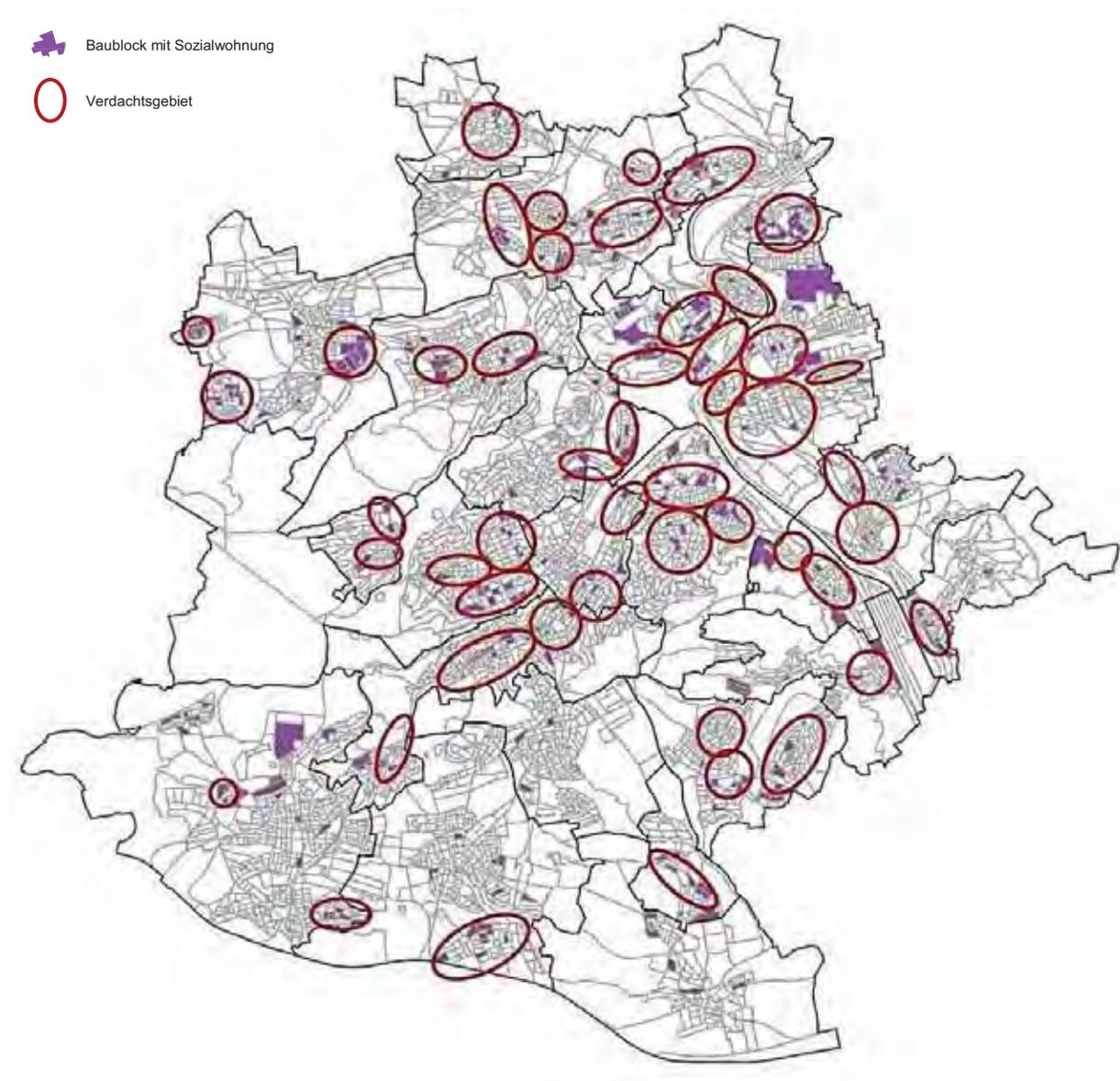


Abb. 73: Überlagerung Sozialwohnungen und mögliche Verdachtsgebiete, Plan 29



4.2.3 Mietspiegel/Miethöhen

Zum Mietspiegel und zu den Miethöhen lagen keine Daten seitens der Stadtverwaltung auf Ebene der Baublöcke vor. Die in eigener Recherche identifizierten öffentlich verfügbaren Daten lagen ebenfalls nur auf einer groben Betrachtungsebene vor (z.B. Stadtbezirke). Vor diesem Hintergrund sind ausreichend fundierte Aussagen zur Plausibilisierung der statistischen Ergebnisse nicht möglich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Miethöhen unmittelbar mit dem Bodenrichtwert bzw. dem damit verbundenen Bodenpreis korrelieren. Insofern wurde dieser Indikator zumindest mittelbar bereits im Rahmen der statistischen Analyse berücksichtigt.

4.2.4 Leerstand Gewerbeflächen

Zum Leerstand der Gewerbeflächen konnte, trotz umfangreicher Recherche, keine befriedigende Datenbasis generiert werden. Die öffentlich verfügbaren Datenbanken (z.B. Immobilienportal der Region Stuttgart) liegen als Adressdaten vor und zeichnen sich durch eine sehr geringe Zahl vorhandener Einträge aus, vorhandene Studien diverser Bankhäuser haben entweder den Charakter von Fallstudien oder sind inhaltlich sehr allgemein gehalten, so dass sich keine statistisch relevanten wie verwertbaren Erkenntnisse auf Ebene der Baublöcke ableiten lassen.

4.2.5 Trading Down

Die drei Indikatoren Billigläden, Leerstand Einzelhandel und Vergnügungstätten wurden im Rahmen des Projektes gemeinsam unter der Überschrift Trading Down behandelt.

Billigläden

Zum Indikator „Billigläden“ lag ein Gesamtverzeichnis aller Stuttgarter Einzelhandelsgeschäfte vor, jedoch ohne Qualifizierung der Daten bzw. ohne Spezifizierung, welche Art von Geschäften Trading Down-Tendenzen beschreiben. Eine im Geo-Informationssystem (GIS) testweise vorgenommene räumliche Verteilung der aus dem Gesamtverzeichnis ausgelesenen 1-Euro-Läden ergab keine konsistenten Ergebnisse, die eindeutige Rückschlüsse auf Trading-Down-Tendenzen erlauben. Ein großes Problem stellt bei diesem Indikator grundsätzlich die hohe Ladenfluktuation dar. Um zu validen Ergebnissen zu kommen, wäre sowohl eine Beobachtung der Veränderungen über einen längeren Zeitraum erforderlich, als auch eine Überlagerung des Indikators mit zusätzlichen Indikatoren. Entsprechend der zur Verfügung gestellten Daten, ist der Indikator "Billigläden" nicht geeignet, um alleinig Trading-Down-Entwicklungen zu beschreiben.

Leerstand Einzelhandel

Ähnlich wie beim Indikator Leerstand Gewerbeflächen, konnte trotz intensiver Recherche auch zum Indikator Leerstand Einzelhandel keine hinreichend verwertbare Datenbasis generiert werden.

Vergnügungstätten

Zu den Vergnügungstätten liegen Adress- bzw. Punktdaten aus dem Jahr 2010 vor. Diese Daten wurden geokodiert und entsprechend in Kartenform aufbereitet. Folgende Probleme sind bei der Interpretation dieser Daten zu beachten: Zum einen unterliegt der Spielhallen- und Wettbüromarkt einem starken und schnellen Wandel, d.h. der Indikator verändert fortlaufend seinen räumlichen Bezug. Zum anderen sollten Trading Down-Tendenzen in Form einer zeitlichen Entwicklung beschrieben werden. Dies ist nur möglich, wenn die entsprechenden Daten in Form von Zeitreihen vorliegen. Dies ist jedoch nicht der Fall. Spielhallen und Wettbüros sind daher als Indikatoren nicht geeignet alleinig Trading Down-Tendenzen zu begründen, da zusätzliche Indikatoren berücksichtigt werden müssten (wie unter anderem die Qualität der Einzelhandelsstruktur), um unterschiedliche standörtliche Situationen erklären zu können. Der durchgängig starke Zusammenhang zwischen Zentren und Spielhallen



oder Wettbüros zeigt zudem, dass die beiden Indikatoren auch zur Plausibilisierung der ermittelten Verdachtsgebiete wenig geeignet sind.

Insgesamt bleibt zum Thema Trading Down festzuhalten, dass mittels Verschneidung verschiedener Indikatoren eine qualitative Prüfung der Ergebnisse der statistischen Analyse auf ihre Plausibilität grundsätzlich möglich wäre. Aufgrund der nicht ausreichend bemessenen Datenlage war jedoch eine Darstellung des Indikators Trading Down zur Plausibilisierung nicht möglich.

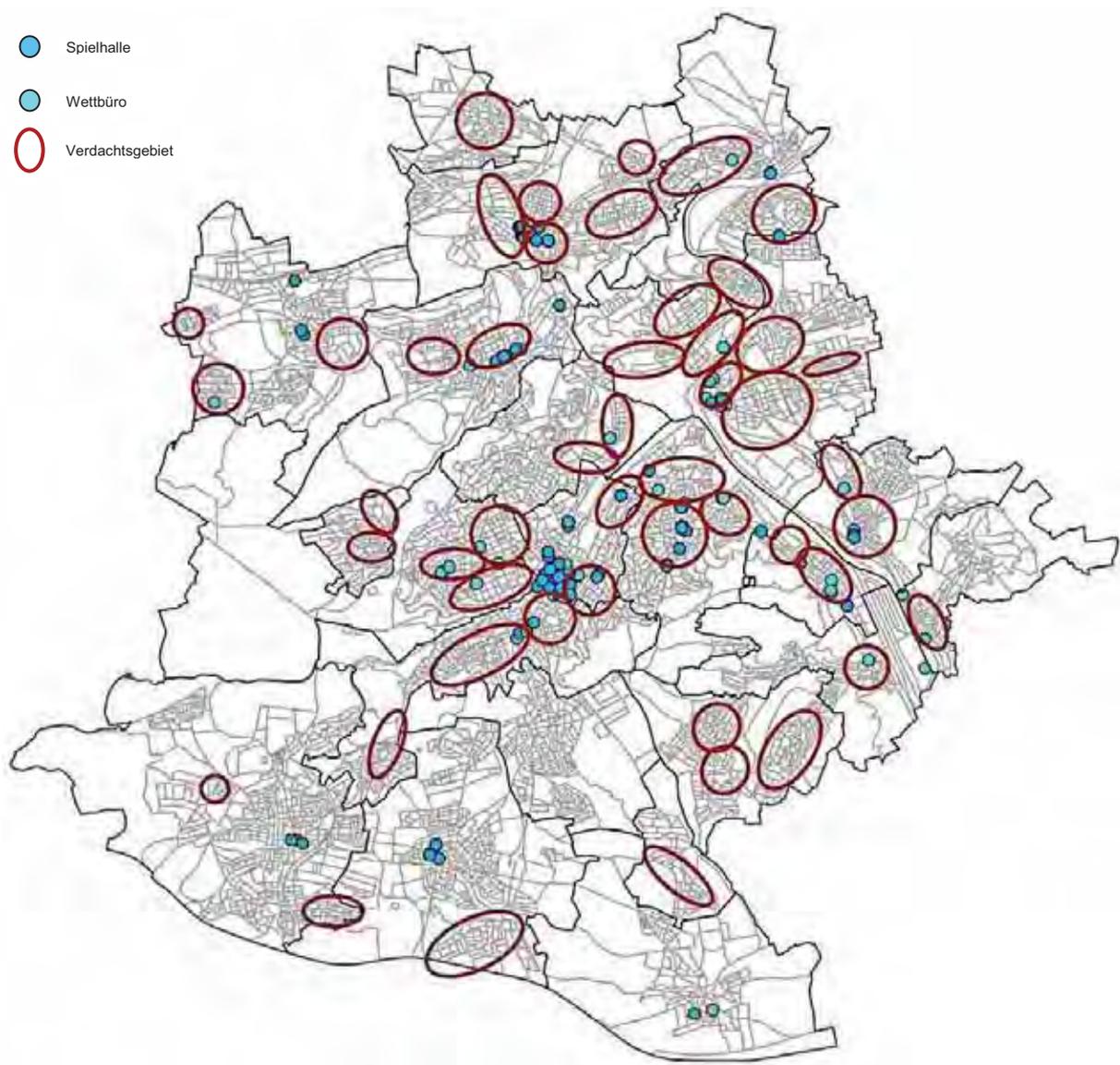


Abb. 74: Überlagerung Spielhallen, Wettbüros und mögliche Verdachtsgebiete, Plan 30



4.2.6 Potenzialflächen Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)

Da es sich bei den Potenzialflächen des NBS um Brachflächen, untergenutzte Flächen wie betriebliche Reserveflächen, Umnutzungsflächen und Konversionsflächen handelt, die zwar ein städtebauliches Entwicklungspotenzial abbilden, aber nicht unmittelbar Rückschlüsse auf stadtstrukturelle wie sozialstrukturelle Problemlagen zulassen, werden diese nicht zur Plausibilisierung bzw. zum Ausschluss von möglichen Verdachtsflächen herangezogen. Im Kontext der herausgefilterten Stadterneuerungsvorranggebiete kommt den Potenzialflächen des NBS gleichwohl eine strategische Bedeutung zu, da hierüber die Möglichkeit besteht, zielgerichtet neue Impulse auch mit Blick auf die Stadterneuerung zu setzen. Entsprechend werden die Potenzialflächen des NBS auf der Ebene der konkreten Abgrenzung der Stadterneuerungsvorranggebiete in die konzeptionelle Fortschreibung für eine nachhaltige Stadterneuerung eingebunden.

4.2.7 Grünanierungsgebiete

Anhand der vorliegenden Plandarstellung des Flächennutzungsplans konnten weder räumliche noch inhaltlich eindeutige Zusammenhänge der dort als Grünanierungsgebiete gekennzeichneten Flächen für die statistische Analyse verwendet werden. Auch nicht in der Form, die im Sinne der Plausibilisierung der Ergebnisse eine qualifizierte Aussage ermöglicht.

4.2.8 Zustandskataster Grünflächen

Das Zustandskataster Grünflächen konnte aufgrund fehlender Datengrundlage nicht bearbeitet bzw. zur Plausibilisierung der statistischen Analyse herangezogen werden. Grundsätzlich wird zu diesem Indikator angemerkt, dass ähnlich wie bei den Grünanierungsgebieten kein eindeutiger Zusammenhang gesehen wird, aus dem sich sowohl aus sozialstruktureller oder städtebaulicher Sicht ein Sanierungsbedarf ableiten lässt.



4.2.9 Klimasanierungsgebiete

Die Daten zu den Klimasanierungsgebieten wurden als shape-Datei zur Verfügung gestellt und inhaltlich mit den identifizierten Verdachtsgebieten abgeglichen. Im Ergebnis liegen 31 der 43 möglichen Verdachtsgebiete aus Sicht der Klimasanierung in „bebauten Gebieten mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen“. Gleichwohl die Überlagerung der möglichen Verdachtsgebiete mit dem Indikator Klimasanierung das statistische Ergebnis stützt, wird der zusätzliche Erkenntnisgewinn für die statistische Analyse aus städtebaulicher und sozialstruktureller Sicht als eher gering erachtet. Insbesondere zu den Indikatoren der städtebaulichen Merkmalsgruppe Siedlungsdichte, Lärmbelastung und Versiegelungsgrad wird jedoch eine inhaltliche Korrelation zum Indikator Klimasanierungsgebiete gesehen.

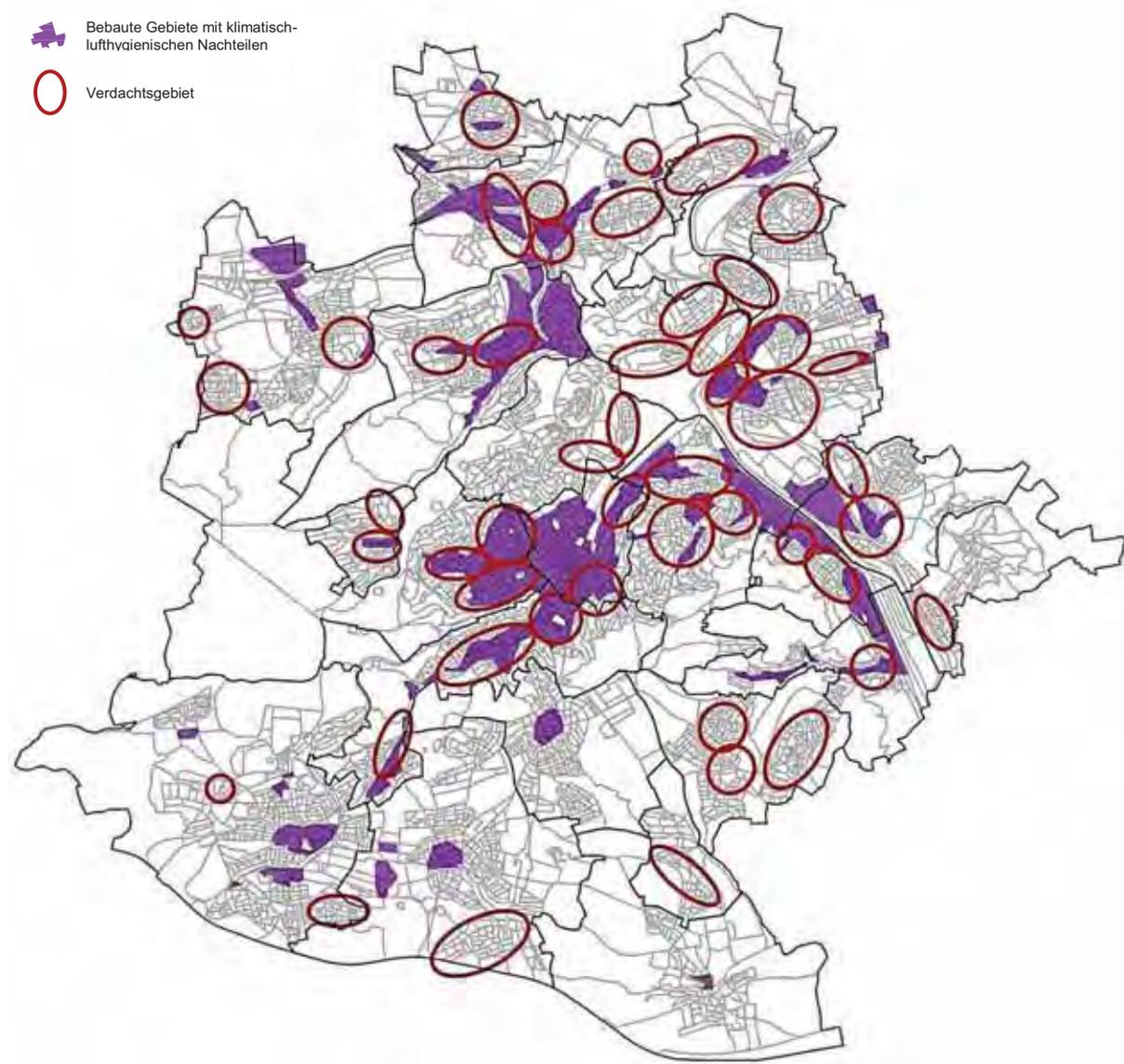


Abb. 75: Überlagerung Klimasanierung und Verdachtsgebiete, Plan 31



4.2.10 Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung)

Die für die vier Gebiete „Obere Augusten-/Reinsburgstraße“ (Stuttgart West), „Lehen/Heusteigviertel“ (Stuttgart Süd/Mitte), „Möhringer-/Burgstallstraße“ (Stuttgart Süd) und „Mittnachtsstraße/Rosensteinstraße“ (Stuttgart Nord) gemäß §172 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 Baugesetzbuch zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung von der Stadt Stuttgart erlassenen Erhaltungssatzungen wurden allesamt mit Beschluss des Gemeinderats am 10.10.2002 aufgehoben. Vor diesem Hintergrund wird eine vertiefende Betrachtung der Erhaltungssatzungen als ergänzendes Prüfkriterium zur Plausibilisierung möglicher Verdachtsgebiete nicht weiter verfolgt.

4.2.11 ÖPNV-Qualität/Gunst (Erreichbarkeit)

Zur ÖPNV-Qualität bzw. der Erreichbarkeit konnten keine Daten auf Ebene der Baublöcke zur Verfügung gestellt werden. Die verfügbaren, öffentlich zugänglichen Daten/Studien lieferten lediglich allgemeine Informationen zur ÖPNV-Qualität in Stuttgart oder hatten inhaltlich einen anderen Schwerpunkt als die Erreichbarkeit bzw. die ÖPNV-Gunst. In diesem Zusammenhang wird angemerkt, dass der Indikator ÖPNV-Qualität im Sinne einer guten Erreichbarkeit eines Quartiers nur eingeschränkt zu quantifizieren ist (z.B. differenzierte Bewertung Stadtbahn vs. Bus).

4.2.12 Straßenqualität/Mobilität

Zur Straßenqualität im Sinne einer Wohnqualität, die über Verkehrsstärken und Maßzahlen zum Lärm oder Verschmutzung hinausgehen, konnten keine Daten zur Verfügung gestellt werden. Die eigene Recherche ergab, dass es Daten in der geforderten inhaltlichen Qualität für Stuttgart bisher nicht gibt. Zu diesem Indikator lassen sich lediglich Fallstudien aus verschiedenen Städten zu bestimmten Verkehrskonzepten finden (z.B. shared spaces), die aber keine Ableitung bzw. Bewertung der Situation auf Baublockebene in Stuttgart ermöglichen.

4.2.13 Energieverbrauch

Für den Indikator Energieverbrauch liegen zwar grundsätzlich Daten auf Ebene der Baublöcke vor. Aus Gründen des Datenschutzes konnten diese jedoch nicht zur Verfügung gestellt werden. Die diesbezüglich vorliegende Rasterbilddarstellung zeigt, dass alle möglichen Verdachtsgebiete einen Energieverbrauch über dem statistischen Durchschnitt aufweisen. Mit Blick auf die gewünschte Plausibilisierung der statistischen Analyse kann kein aussagekräftiger Zusammenhang zwischen dem Indikator Energieverbrauch und dem Indikator Gebäudealter hergestellt werden, da dieser vordergründig vom Verbraucherverhalten und vom (Sanierungs-) Zustand der Gebäudehülle abhängig ist.



4.2.14 Fazit Prüfung zusätzlicher Indikatoren

In der Gesamtschau liefert die Analyse der zusätzlich betrachteten Indikatoren letztlich nur einen geringen Erkenntnisgewinn gegenüber der statistischen Basis. Bei 11 von 15 Indikatoren lässt die Untersuchung keine qualitative Aussage mit Blick auf die Plausibilisierung der statistischen Analyse zu, weil entweder keine Daten zur Verfügung gestellt bzw. recherchiert werden konnten oder die verfügbaren Daten für fundierte Aussagen nicht hinreichend verwertbar waren oder im falschen Maßstab vorlagen (nicht Baublockeben).

Für den Indikator Erhaltungssatzungen ist mit Aufhebung der Satzungen die rechtliche Grundlage entfallen, die Berücksichtigung ist somit obsolet.

Die beiden Indikatoren Sozialwohnungen und Klimasanierungsgebiete stützen das Ergebnis der statistischen Analyse bzw. die Identifizierung der möglichen Verdachtsgebiete.

Der Indikator NBS-Flächen wird im Arbeitsschritt 4 zur Konkretisierung der Abgrenzungen der Stadterneuerungsvorranggebiete herangezogen.

Indikator	Merkmal/Indikator	Berücksichtigung	Wirkung auf Verdachtsgebiete
28	Leerstand Wohnungen	Nein	Keine qualifizierte Aussage möglich
29	Sozialwohnungen	Ja	Stützt Ergebnis
30	Mietspiegel / Miethöhen	Nein	Keine qualifizierte Aussage möglich
31	Leerstand Gewerbeflächen	Nein	Keine qualifizierte Aussage möglich
32	Billigläden	Nein	Keine qualifizierte Aussage möglich
33	Leerstand Einzelhandel	Nein	Keine qualifizierte Aussage möglich
34	Vergnügungsstätten	Nein	Keine qualifizierte Aussage möglich
35	Potenzialflächen NBS	Ja	Berücksichtigung bei Arbeitsschritt 4
36	Grünsanierungsgebiete	Nein	Keine qualifizierte Aussage möglich
37	Zustandskataster Grünflächen	Nein	Keine qualifizierte Aussage möglich
38	Klimasanierungsgebiete	Ja	Stützt Ergebnis
39	Erhaltungssatzung (Milieuschutz)	Nein	Rechtliche Grundlage entfallen
40	ÖPNV-Qualität/Gunst (Erreichbarkeit)	Nein	Keine qualifizierte Aussage möglich
41	Straßenqualität/Mobilität	Nein	Keine qualifizierte Aussage möglich
42	Energieverbrauch	Nein	Keine qualifizierte Aussage möglich

Abb. 76: Übersicht Ergebnis zur Plausibilisierung der zusätzlich untersuchten Merkmale/Indikatoren



4.3 Ausschluss möglicher Verdachtsgebiete im Vorfeld der Kurzbegehung

Aufgrund der geführten Diskussionen mit den beteiligten Ämtern und Abteilungen konnten aus einer städtebaulich wie sozialstrukturellen fachlichen Einschätzung heraus bereits in diesem Arbeitsschritt 13 teilräumliche Bereiche von einer weiterführenden Betrachtung in Form von Kurzbegehungen ausgeschlossen werden. Nachfolgend werden die wesentlich diskutierten Aspekte zu den Ausschlussflächen aufgeführt, die vor dem zeitlichen Hintergrund der nun anstehenden Fortschreibung der SVG zu dieser Einschätzung führen.

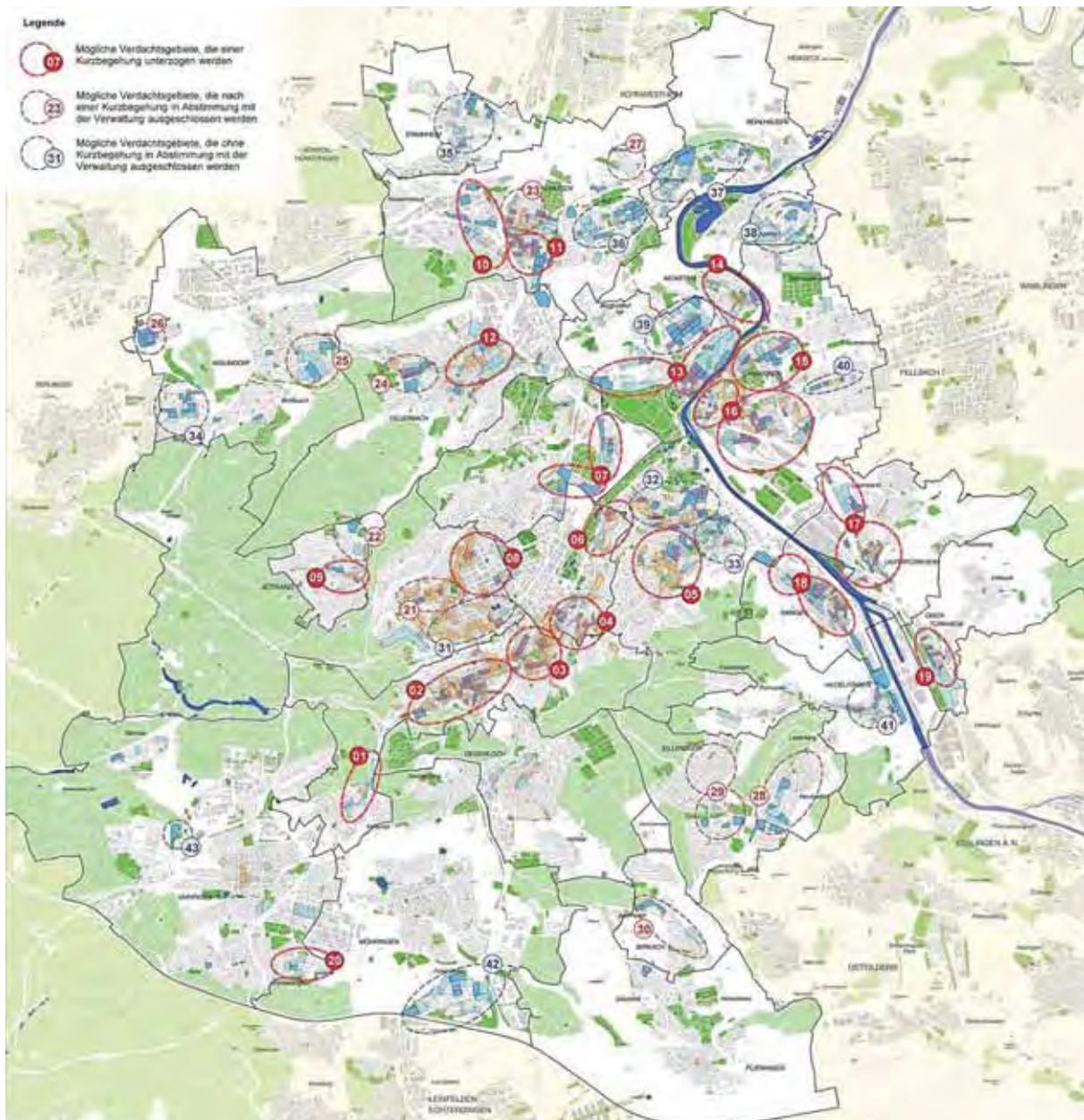


Abb. 77: Übersicht mögliche Verdachtsgebiete, Flächenbewertung, Plan 32



Die sechs teilräumlichen Bereiche **Nr. 34 Giebel**, **Nr. 36 Zuffenhausen - Rot**, **Nr. 37 Mühlhausen - Freiberg/Mönchfeld**, **Nr. 38 Mühlhausen - Neugereut**, **Nr. 39 Bad Cannstatt - Hallschlag** und **Nr. 42 Möhringen - Fasanenhof** sind bzw. waren bis vor kurzem als Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf ausgewiesen (laufende bzw. vor kurzem abgeschlossene Förderung durch das Programm „Soziale Stadt“). Entsprechend wurde in den Abstimmungsgesprächen einheitlich die Meinung vertreten, in diesen Teilbereichen zumindest für den Zeitraum der konzeptionellen Fortschreibung der SVG keine erneute Förderung aus der Sicht der Stadterneuerung zu beantragen. Es wird dargelegt, dass durch das Programm Soziale Stadt in den genannten Quartieren zwar insbesondere sozialräumliche Verbesserungen erzielt werden konnten, hierdurch sich aber keine grundsätzlichen Veränderungen in der sozialstrukturellen Bevölkerungsstruktur ergeben. Diese Aussage wird durch das Ergebnis der Lokalisierung möglicher Verdachtsgebiete aus dem statischen Blickwinkel bestätigt.

Ebenso werden die teilräumlichen Bereiche von einer weiterführenden Betrachtung ausgeschlossen, die durch Vorbereitende Untersuchungen (VU) erfasst oder zu Teilen berührt sind. Dies trifft für die beiden Teilbereiche/Gebiete **Nr. 31 Bebelstraße** (VU Stuttgart 28) und **Nr. 32 Stöckach/Villa Berg** (VU Stuttgart 29) zu. Da die Durchführung vorbereitender Untersuchungen dazu dient, einen konkreten Handlungsbedarf mit Fokus auf die Stadterneuerung zu verifizieren, liegen für diese beiden Teilbereiche deutlich konkretere Analyseergebnisse vor, als dies durch die konzeptionelle Fortschreibung der SVG der Fall wäre.

Der aus dem statischen Blickwinkel ablesbare Teilbereich **Nr. 33 Stuttgart - Ost/Haußmannstraße** deckt sich weitgehend mit dem förmlich abgegrenzten Sanierungsgebiet Stuttgart 24 - Ost und wird aus diesen Gründen von einer weiterführenden Untersuchung im Zuge der konzeptionellen Fortschreibung der SVG ausgeschlossen.

Dies gilt in ähnlicher Weise auch für den Teilbereich **Nr. 41 - Hedelfingen**. Dort überschneiden sich die aus der statistischen Betrachtung erfassten Baublöcke zu großen Teilen mit dem im Jahr 2006 abgeschlossenen Sanierungsgebiet Hedelfingen 1 - Ortsmitte. Darüber hinaus beschränken sich die angeführten Missstände der hangseitigen Bebauung im städtebaulichen Umfeld der Endhaltestelle auf einen sehr kleinräumlichen Teilbereich, in dessen Umfeld bereits Sanierungsmaßnahmen umgesetzt wurden. Folglich wird eine weiterführende Betrachtung auf der Ebene der konzeptionellen Fortschreibung der SVG nicht weiterverfolgt.

Mit dem Sanierungsgebiet Stammheim 3 - Freihofstraße werden derzeit im Kontext der Stadtbahnerweiterung Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Gleichmaßen wurden in Stammheim im Bereich der Ortsmitte zwei weitere Stadterneuerungsmaßnahmen durchgeführt, die in 2002 bzw. 2003 abgeschlossen wurden. Aus diesen Gründen wird eine weiterführende Untersuchung des teilräumlichen Bereichs **Nr. 35 Stammheim** im Rahmen des Fortschreibungshorizonts der SVG als nicht erforderlich bewertet.

Die im Teilbereich **Nr. 40 Bad Cannstatt - Nürnberger Straße** aufgrund der statistischen Auswertung erfassten Baublöcke werden im Rahmen der Abstimmungsgespräche als kleinräumlicher, punktueller Missstand eingeordnet. Eine stadtstrukturelle Verschmelzung mit den westlich angrenzenden großräumigen möglichen Verdachtsgebieten wird nicht gesehen. Vor diesem Hintergrund wird eine Ausweisung als SVG als nicht gerechtfertigt bewertet und eine weiterführende Untersuchung nicht verfolgt.

Für den teilräumlichen Bereich **Nr. 43 Lauchhau** wird vor dem Hintergrund der Gebietsentwicklung im angrenzenden Quartier Lauchäcker und dem damit erfolgten Neubau / Ausbau von sozialen Infrastruktureinrichtungen (Bürgerhaus, Betreuungseinrichtungen, Sportplatzentwicklung sowie geplante Nahversorgungseinrichtung) aus städtebaulicher wie sozialstruktureller Sicht kein Handlungsbedarf gesehen. Folglich wird dieser Bereich ebenfalls von einer weiterführenden Betrachtung auf der Ebene der Fortschreibung der SVG ausgeschlossen.



5. Arbeitsschritt 3: Herausfiltern von Stadterneuerungsvorranggebieten durch Kurzbegehung

Bei insgesamt 30 teilräumlich lokalisierten Verdachtsgebieten wurde in Abstimmung mit der Fachverwaltung vor einem weiteren Ausschluss von Flächen die Erfordernis gesehen, den aus der Statistik und den Gesprächen erkennbaren möglichen Handlungsbedarf im Rahmen von Kurzbegehungen planerisch zu konkretisieren. Ziel der Kurzbegehung war, vor Ort die aus der statistischen Analyse resultierenden Hinweise mit Blick auf städtebauliche Missstände zu verifizieren und Sanierungstatbestände anhand der tatsächlich vorhandenen städtebaulichen wie freiraumplanerischen Situationen zu lokalisieren, auch im Vergleich der Intensität der Sanierungstatbestände untereinander. Vor diesem Hintergrund galt es, die 30 lokalisierten Verdachtsgebiete konkret stadträumlich abzugrenzen bzw. auszuformen. Um möglichst sinnhafte stadträumliche Abgrenzungen vorzubereiten, wurden ebenso die Randsituationen angrenzender Bereiche betrachtet.

Im Rahmen der Kurzbegehungen konnte in der Gesamtschau bei 10 der 30 begangenen Verdachtsgebiete kein ausreichend bemessener Handlungsbedarf lokalisiert werden. Die festgestellten städtebaulichen und sozialstrukturellen Missstände rechtfertigen keine formale Ausweisung eines Stadterneuerungsvorranggebiets zum Zeitpunkt der Fortschreibung. Die in diesem Arbeitsschritt von einer ergänzenden Begehung ausgeschlossenen Verdachtsgebiete werden nachfolgend aufgeführt:

5.1 Ausschluss von Verdachtsgebieten von einer vertiefende Betrachtung

Der begangene räumliche Teilbereich **Nr. 21 Forststraße/Vogelsangstraße** weist vereinzelt geringfügige Sanierungstatbestände bezogen auf die Gebäudesubstanz auf. Grundsätzliche städtebauliche Missstände, die eine spürbare Auswirkung auf die Funktionsfähigkeit des Gebietes haben, wurden jedoch nicht erfasst. In der Gesamtschau wird vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Zielsetzung der konzeptionellen Fortschreibung kein Handlungsbedarf gesehen. Die Untersuchungsfläche wird entsprechend von einer vertiefenden Betrachtung zur Abgrenzung eines Stadterneuerungsvorranggebiets ausgeschlossen.

Die drei abgegrenzten teilräumlichen Bereiche **Nr. 22 Botnang - Paul-Lincke-Straße/Bauernwaldstraße**, **Nr. 25 Weilimdorf - Landauer Straße/Pfaffenäcker**, **Nr. 26 Hausen - West** werden alle gleichermaßen durch großmaßstäbliche Siedlungsstrukturen mit einem überwiegenden Anteil an Geschosswohnungsbauten geprägt. Im Rahmen der Kurzbegehung wurden im öffentlichen Raum bzw. auf den privaten Freiflächen keine visuell prägnanten Defizite erfasst. Dies deckt sich auch mit den Anmerkungen und Einschätzungen der Fachverwaltung, die bezogen auf die genannten teilräumlichen Bereiche in den Abstimmungsgesprächen erörtert wurden. Auch wenn in den drei begangenen Gebieten ein punktueller Erneuerungsbedarf erkannt wird, weisen die durch ihre Freiraumstrukturen stark geprägten Gebiete keine grundsätzlichen städtebaulichen Missstände und Neuordnungserfordernisse auf, die die überwiegende Funktion als Wohnstandort einschränken bzw. stören. Dies gilt gleichermaßen für die in den Rückkopplungsgesprächen mit der Verwaltung erörterten sozialstrukturellen Handlungserfordernisse. Folglich werden diese Flächen von einer vertiefenden Betrachtung ausgeschlossen.

Für den räumlichen Teilbereich **Nr. 23 Zuffenhausen - nördlich Unterländer Straße** wurde im Gegensatz zum Gebiet Nr. 11 Zuffenhausen - südlich Unterländer Straße bereits im Rahmen der Rückkopplung mit der Verwaltung ein geringer bzw. punktueller Handlungsbedarf gesehen. Dies betrifft insbesondere die Frage der Lärmschutzproblematik gegenüber der Bahntrasse und im Bereich der an die Ludwigsburger Straße angrenzenden Siedlungsstrukturen. Ebenso bestehen innerhalb der überwiegend wohnbaulich genutzten Siedlungsstrukturen punktuelle Handlungserfordernisse.



Aufgrund der im Vergleich als weniger kritisch bewerteten städtebaulichen wie sozialstrukturellen Ausgangssituation wird in der Gesamtschau der nördlich der Unterländer Straße liegende Teilbereich aus dem Pool der vertiefend zu betrachtenden Flächen herausgenommen.

Die Kurzbegehung ergab, dass im teilräumlichen Bereich **Nr. 24 Feuerbach - Föhrichstraße** sich der Handlungsbedarf im Wesentlichen auf den Siedlungsbau nördlich der Föhrichstraße beschränkt. Sowohl die im Norden bis zur Weilimdorfer Straße angrenzenden Wohnquartiere als auch die bis auf vier Zeilenbauten renovierten Wohnquartiere südlich der Föhrichstraße weisen keine wesentlichen städtebaulichen Missstände auf. Vielmehr zeichnet sich eine kontinuierliche Entwicklung und Erneuerung des Standorts ab. Diese lässt sich zum einen durch das neue Quartier Föhrichhof und zum anderen durch die Veränderungen im Gebäudebestand in dem eher kleinstrukturierten Siedlungsbereich nördlich der Föhrichstraße ablesen lässt. Da sich die Notwendigkeit der Stadterneuerung auf die Sanierung eines klar abgegrenzten Gebäudebestands beschränkt, der im Besitz nur eines Eigentümers ist, wird in der Gesamtbetrachtung eine mögliche Ausweisung als Stadterneuerungsvorranggebiet nicht in Betracht gezogen. Eine vertiefende Betrachtung wird somit nicht erforderlich.

Die teilräumlichen Bereiche **Nr. 27 Zazenhausen - Ortsmitte**, **Nr. 28 Heumaden**, **Nr. 29 Sillenbuch** und **Nr. 30 Birkach** wurde im Rahmen der mit der Verwaltung geführten Gespräche vor allem mit Blick auf mögliche Handlungserfordernisse in den historischen Ortskerne thematisiert. Wenngleich im Rahmen der Rückkopplung bereits die geringen städtebaulichen wie sozialstrukturellen Handlungsnotwendigkeiten Gegenstand der fachlichen Diskussion waren, wurden diese Bereiche dennoch einer Kurzbegehung unterzogen, um diese Einschätzung auch aus der tatsächlichen Situation im Vergleich zu den anderen möglichen Verdachtsgebieten abzusichern. Das Ergebnis der Kurzbegehung bestätigt die zuvor bereits formulierten punktuellen und räumlich eng abgrenzten Handlungsbedarfe. Dies gilt ebenso vor dem Hintergrund der Ergebnisse der statistischen Analyse. Lediglich im Bereich der Erisdorfer Straße in Birkach besteht aus vordergründig sozialstrukturellen Aspekten ein punktueller Handlungsbedarf auch außerhalb des Ortskerns, der sich aber auf wenige Gebäude am Ortsausgang beschränkt. In der Gesamtschau liegen auf der Betrachtungsebene der konzeptionellen Fortschreibung der Stadterneuerungsvorranggebiete keine prägnanten stadtstrukturell übergreifenden Missstände vor. In der Konsequenz werden die oben genannten vier teilräumlichen Bereiche von einer vertiefenden Betrachtung ausgeschlossen.



5.2 Darstellung der Stadterneuerungsvorranggebiete für eine ergänzende Begehung

Auf Grundlage der gewonnenen planerischen Erkenntnisse durch die Kurzbegehung wurden in Abstimmung mit der Abteilung Stadterneuerung und Bodenordnung 20 stadträumliche Bereiche als Stadterneuerungsvorranggebiete lokalisiert, die mittels einer ergänzenden Begehung einer vertiefenden Betrachtung im Arbeitsschritt 4 unterzogen wurden.

Im Vorgriff der ergänzenden Begehung wurden die herausgefilterten Stadterneuerungsvorranggebiete in Abstimmung mit der Abteilung Stadterneuerung und Bodenordnung zunächst vorläufig stadträumlich abgegrenzt.

Im Einzelnen handelt es sich um die Flächen:

- Nr. 01 Kaltental
- Nr. 02 Karl-Kloß-Straße/Böheimstraße
- Nr. 03 Tübinger Straße/Hauptstätter Straße
- Nr. 04 Leonhardsviertel/Hohenheimer Straße
- Nr. 05 Gablenberg
- Nr. 06 Urbanstraße/Neckarstraße
- Nr. 07 Nordbahnhof/Bürgerhospital
- Nr. 08 Silberburgstraße/Rosenbergstraße
- Nr. 09 Botnang - Franz-Schubert-Straße
- Nr. 10 Zuffenhausen - Zahn-Nopper-Straße
- Nr. 11 Zuffenhausen - Südlich Unterländer Straße
- Nr. 12 Feuerbach - Wiener Straße
- Nr. 13 Bad Cannstatt - Neckarvorstadt/Glockenstraße
- Nr. 14 Münster
- Nr. 15 Bad Cannstatt - Gnesener Straße
- Nr. 16 Bad Cannstatt - Altstadt/Seelberg
- Nr. 17 Untertürkheim
- Nr. 18 Wangen
- Nr. 19 Obertürkheim
- Nr. 20 Dürrolewang



6. Arbeitsschritt 4: Konkretisierung der räumlichen Abgrenzung der Stadterneuerungs- vorranggebiete durch ergänzende Begehung (siehe Anlage Steckbriefe)

Im Rahmen der ergänzenden Begehung wurden die im Arbeitsschritt 3 herausgefilterten 20 Stadterneuerungsvorranggebiete vertiefend betrachtet. Ziel der ergänzenden Begehung war, die zuvor grundsätzlich erkannten Mängel und Missstände zu verifizieren. Gleichsam galt es, die aus den Erkenntnissen der Kurzbegehung heraus vorgenommene stadträumliche Abgrenzung je SVG nochmals im Detail vor Ort zu prüfen und zu konkretisieren.

Im Zuge der Konkretisierung der Abgrenzung der Stadterneuerungsvorranggebiete wurde die Flächendarstellung mit den Potenzialflächen des nachhaltigen Bauflächenmanagements der Stadt Stuttgart (NBS) überlagert (siehe hierzu auch Kapitel 4.2.6). Ausgenommen der drei SVG Kaltental, Karl-Kloß-Straße/Böheimstraße und Gablenberg schließen alle anderen Stadterneuerungsvorranggebiete Potenzialflächen des NBS ein. Bei den tangierten Potenzialflächen handelt es sich häufig um Mischbau- und Gewerbebauflächen. Dies gilt im Besonderen für die SVG Nr. 07 Nordbahnhof/Bürgerhospital, Nr. 10 Zuffenhausen - Zahn-Nopper-Straße, Nr. 12 Feuerbach - Wiener Straße, Nr. 17 Untertürkheim und Nr. 18 Wangen. Der vorgenommene Abgleich der NBS-Flächen mit den Abgrenzungen der SVG führte zu keiner wesentlichen Änderungen der im Arbeitsschritt 3 grundsätzlich vorgenommenen Abgrenzung je SVG.

Im Ergebnis werden bei allen 20 herausgefilterten Stadterneuerungsvorranggebieten die zuvor erkannten Mängel und Missstände durch die vertiefende Betrachtung bestätigt. Aufbauend auf den Erkenntnissen werden aus Sicht der Stadterneuerung für die SVG in der Gesamtschau prioritäre Ziele formuliert. Ebenso wird anhand der ergänzenden Begehung eine parzellenscharfe Abgrenzung der Stadterneuerungsvorranggebiete vorgenommen.

Die Ergebnisse der ergänzenden Begehung werden in der Anlage „Steckbriefe“ zusammenfassend dargestellt. Im Einzelnen sind dies:

- Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung SVG
- Zuordnung Stadtbezirk und Flächengröße
- Erläuterung der stadträumlichen Lage und des Gebietscharakters
- Planausschnitt Ergebnis der statistischen Betrachtung aus der Überschneidung der Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“
- Darstellung zentraler Mängel und Missstände
- Fotodokumentation zu Mängeln und Missständen
- Darstellung prioritäre Ziele der Stadterneuerung
- Abgrenzung SVG auf Katastergrundlage (parzellenscharf)

Den Steckbriefen ist jeweils eine Plandarstellung mit der parzellenscharfen Abgrenzung der einzelnen SVG im Maßstab 1 : 5.000 beigelegt.

Es wird angemerkt, dass die Aussagentiefe der Steckbriefe aufgrund der gesamtstädtischen Betrachtungsebene hinsichtlich der erfassten zentralen Mängel und Missstände sowie der dargestellten prioritären Ziele der Stadterneuerung nicht einer vorbereitenden Untersuchung entsprechen.

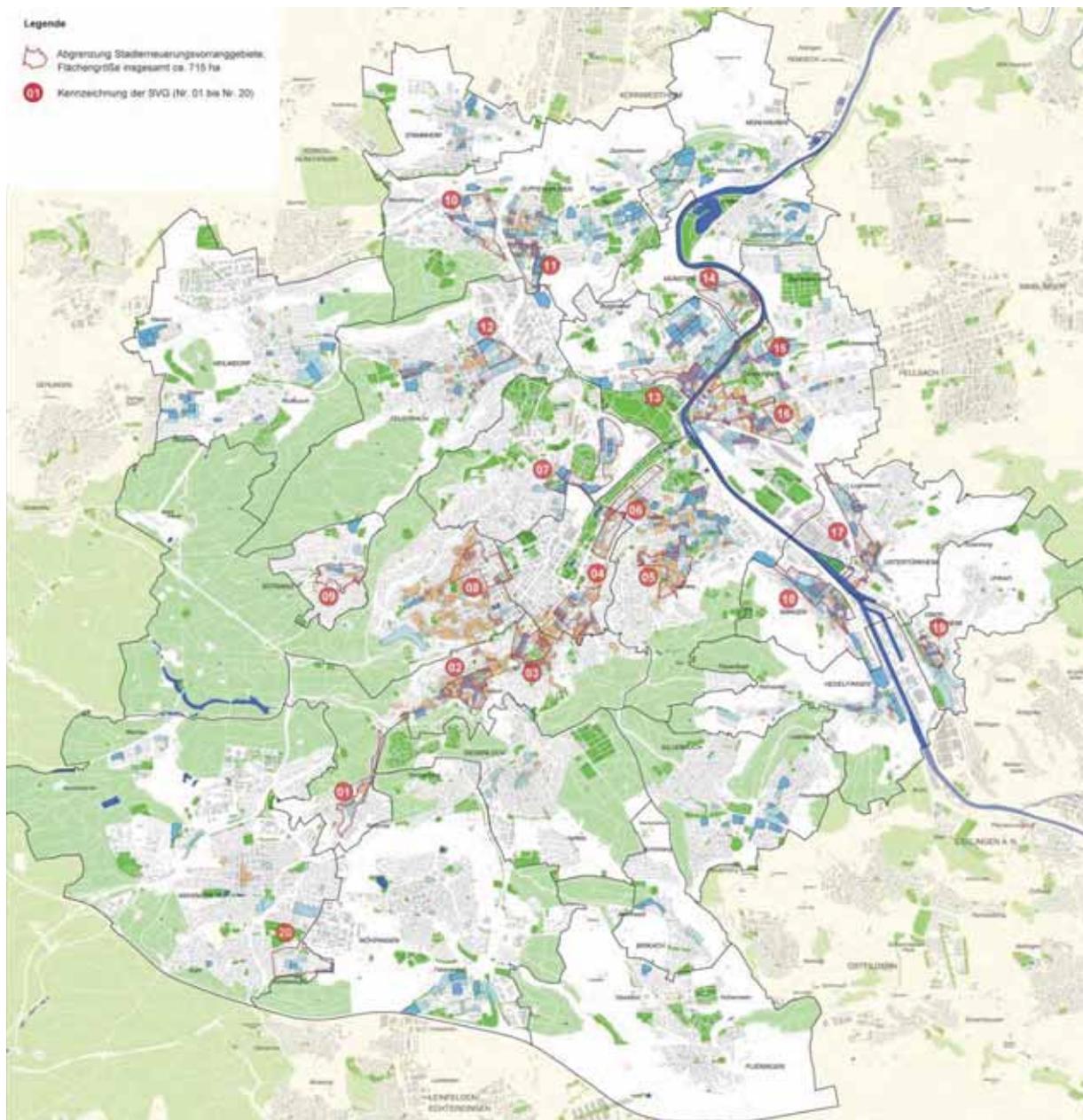


Abb. 78: Stadterneuerungsvorranggebiete 2012, Überlagerung mit den Merkmalsgruppen "Städtebau" und "Soziales", Plan 33



7. Arbeitsschritt 5: Empfehlung zur förmlichen Festlegung von Stadterneuerungs- vorranggebieten

Die Empfehlung zur förmlichen Festlegung von Stadterneuerungsgebieten basiert auf einer gesamtstädtisch-statistischen Analyse zahlreicher Indikatoren einerseits und einer nachfolgend konkretisierenden fachlich-planerischen Begutachtung andererseits, die verwaltungsintern mit den relevanten Fachämtern rückgekoppelt wurden. Insofern stellt die konzeptionelle Fortschreibung zur förmlichen Festlegung von Stadterneuerungsvorranggebieten eine fundierte Bewertungsgrundlage auf gesamtstädtischer Ebene dar.

Zur Auswahl der Stadterneuerungsvorranggebiete wird nochmals angemerkt, dass die Abgrenzung der Gebiete vor dem Hintergrund einer gesamtstädtischen Betrachtung erfolgt. Grundsätzlich handelt es sich bei den SVG um größere zusammenhängende Gebietsstrukturen, die differenzierte wie übergreifende funktionale Handlungserfordernisse aufweisen. Im Umkehrschluss besteht im Sinne der Stadterneuerung über das Steuerungsinstrument der SVG hinaus ein zusätzlicher Handlungsbedarf hinsichtlich nicht erfasster kleinräumiger wie punktueller Mängel und Missstände.

Mit der Festlegung der SVG 2012 wird konzeptionell der Handlungsrahmen für Stadterneuerungsaktivitäten für die nächsten zehn Jahre in der Landeshauptstadt Stuttgart aufgezeigt. Die mit der vorliegenden konzeptionellen Fortschreibung in der Anlage „Steckbriefe“ benannten Handlungsbedarfe und aufgeführten prioritären Ziele der Stadterneuerung gilt es, nachfolgend mittels Vorbereitender Untersuchungen (VU) vertiefend zu überprüfen und zu konkretisieren. Wenn auch die konzeptionelle Fortschreibung für eine nachhaltige Stadterneuerung prioritär zu betrachtende Gebiete abgrenzt, schließt dies nicht aus, dass bei der Beauftragung und Durchführung Vorbereitender Untersuchungen auch andere Flächen und Gebiete in den Focus der Stadterneuerung fallen, z.B. vor dem Hintergrund kleinräumiger Entwicklungsnotwendigkeiten.

Aus dem gesamtstädtischen Blickwinkel der konzeptionellen Fortschreibung für eine nachhaltige Stadterneuerung werden die 20 unten aufgeführten und parzellenscharf abgegrenzten Gebiete zur förmlichen Festlegung von Stadterneuerungsvorranggebieten SVG 2012 empfohlen:

- SVG Nr. 01 Kaltental
- SVG Nr. 02 Karl-Kloß-Straße/Böheimstraße
- SVG Nr. 03 Tübinger Straße/Hauptstätter Straße
- SVG Nr. 04 Leonhardsviertel/Hohenheimer Straße
- SVG Nr. 05 Gablenberg
- SVG Nr. 06 Urbanstraße/Neckarstraße
- SVG Nr. 07 Nordbahnhof/Bürgerhospital
- SVG Nr. 08 Silberburgstraße/Rosenbergstraße
- SVG Nr. 09 Botnang - Franz-Schubert-Straße
- SVG Nr. 10 Zuffenhausen - Zahn-Nopper-Straße
- SVG Nr. 11 Zuffenhausen - südlich Unterländer Straße
- SVG Nr. 12 Feuerbach - Wiener Straße
- SVG Nr. 13 Bad Cannstatt - Neckarvorstadt/Glockenstraße
- SVG Nr. 14 Münster
- SVG Nr. 15 Bad Cannstatt - Gnesener Straße
- SVG Nr. 16 Bad Cannstatt - Altstadt/Seelberg
- SVG Nr. 17 Untertürkheim
- SVG Nr. 18 Wangen
- SVG Nr. 19 Obertürkheim
- SVG Nr. 20 Dürrolewang



Die Flächengröße der 20 abgegrenzten SVG beträgt in der Summe 715 ha, was einem Anteil von ca. 3,4 % an der Gesamtmarkung der Landeshauptstadt Stuttgart entspricht. Im Vergleich hierzu wurden im Jahr 1999 achtzehn Gebiete mit einer Flächengröße von insgesamt 722 ha als Stadterneuerungsvorranggebiete förmlich festgelegt. Mit 13,1 ha weist das SVG Obertürkheim den kleinsten Flächenumfang auf, das SVG Bad Cannstatt - Altstadt/Seelberg mit 76,0 ha den größten. Die durchschnittliche Flächengröße der SVG liegt rein rechnerisch bei ca. 35,8 ha.

Von den 20 abgegrenzten Gebieten entfallen auf die beiden Stadtbezirke Bad Cannstatt und Stuttgart-Süd jeweils drei Gebiete, auf die Stadtbezirke Zuffenhausen, Stuttgart-Mitte und Stuttgart-Ost jeweils zwei. Wobei das SVG Nr. 06 Urbanstraße/Neckarstraße mit ca. der Hälfte der abgegrenzten Fläche im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte und mit der anderen Hälfte im Stadtbezirk Stuttgart-Ost liegt. Alle anderen Flächen sind jeweils nur einem Stadtbezirk zugeordnet.

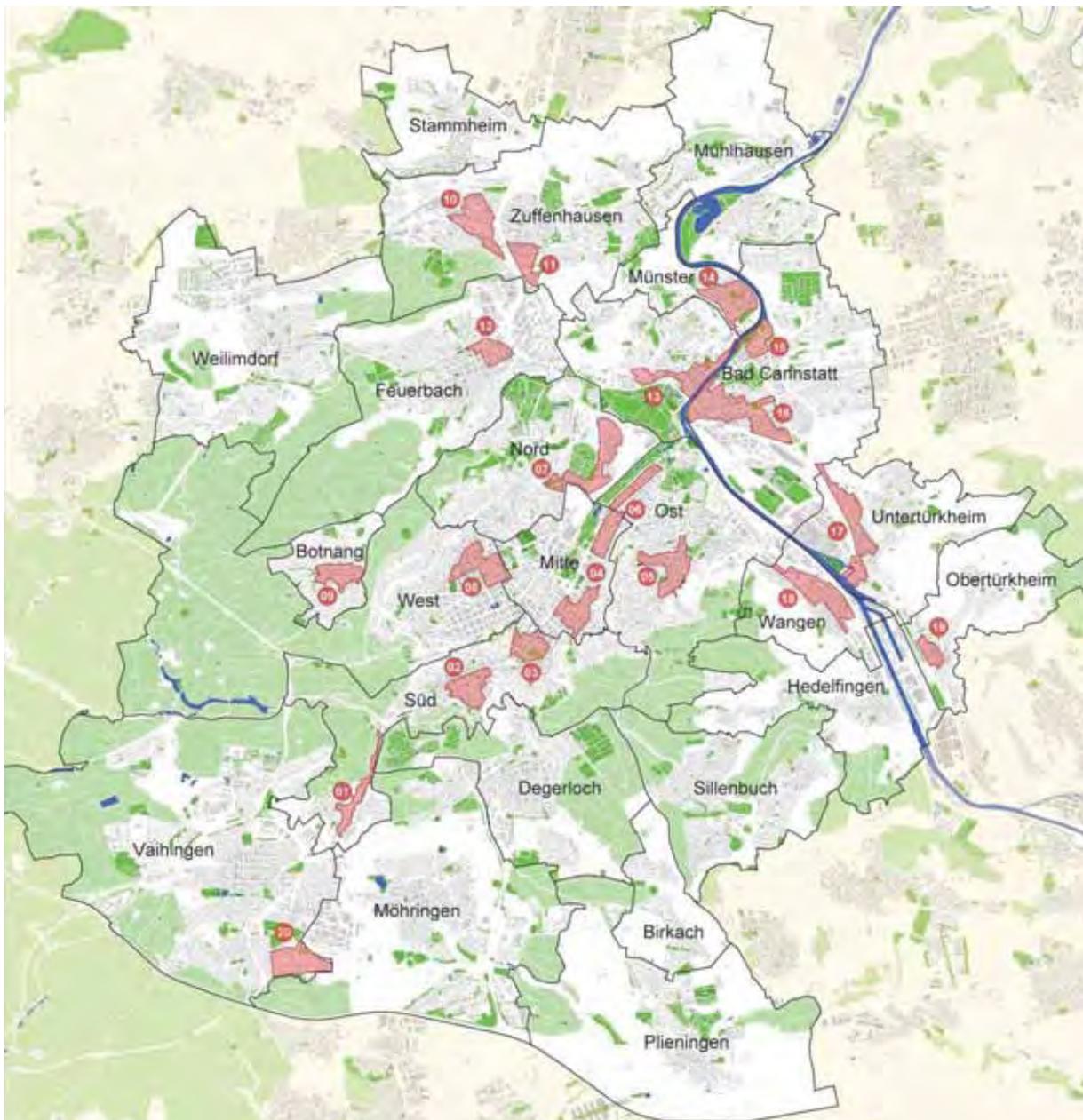


Abb. 79: Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiete SVG 2012 und Stadtbezirke, Plan 34



Es wird angemerkt, dass die Empfehlung zur förmlichen Festlegung der SVG aus einer querschnittsbezogenen Betrachtung erfolgt. Bei allen 20 Stadterneuerungsvorranggebieten leitet sich aus Sicht der Stadterneuerung die Handlungsnotwendigkeit aus der Überlagerung verschiedener Handlungsschwerpunkte ab, allein schon bedingt durch die Größe der einzelnen Gebiete.

Eine Umsetzung konkreter Maßnahmen erfolgt erst dann, wenn aufbauend auf Vorbereitenden Untersuchungen (VU) ein Förderantrag auf Sanierungsmittel bewilligt und ein Sanierungsgebiet förmlich abgegrenzt wurde. Mit dem Steuerungsinstrument der SVG wird aus Sicht der Stadterneuerung diesbezüglich die analytische Grundlage geschaffen, finanzielle Fördermöglichkeiten sind mit der förmlichen Festlegung der 20 Stadterneuerungsgebieten jedoch nicht verbunden. Gleichwohl wird mit der förmlichen Festlegung der empfohlenen Stadterneuerungsgebiete die Handlungsgrundlage geschaffen, innerhalb der 20 abgegrenzten SVG ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB auszuüben, mit dem Ziel negativen Entwicklungen aus Sicht der Stadterneuerung entgegenzuwirken. Somit besteht mit dem besonderen Vorkaufsrecht bereits im Vorfeld der formalen Ausweisung von Sanierungsgebieten die Möglichkeit, steuernd einzugreifen und sowohl den nachfolgend angeführten Handlungsschwerpunkten als auch den formulierten prioritären Zielen je SVG (siehe Anlage Steckbriefe) Rechnung zu tragen.

Die förmlich abzugrenzenden 20 SVG bilden aus inhaltlich-qualitativer Sicht eine große Bandbreite an originären Themen und Aufgabenstellungen der Stadterneuerung ab. Insbesondere mit Blick auf die verschiedenen Nutzungsangebote lassen sich in der Gesamtschau die Handlungsschwerpunkte der Stadterneuerung wie folgt beschreiben:

- Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion unter Einbeziehung des Wohnumfelds
- Sicherung und Qualifizierung von Versorgungs- und Handelsstandorten
- Neuordnung und Profilierung gewerblicher Standorte
- Qualifizierung und Entwicklung von Freiraumstrukturen
- Verbesserung und Aufwertung räumlich-funktionaler Vernetzungen
- Sicherung und Inwertsetzung stadtgeschichtlich wie siedlungsstrukturell bedeutsamer Quartiere

Bei der Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion sind sehr unterschiedliche Ausgangsvoraussetzungen und Maßnahmenoptionen zu berücksichtigen. Die Aufgabenbandbreite erstreckt sich vom SVG Leonhardsviertel/Hohenheimer Straße und den gründerzeitlichen Stadtquartieren (u.a. der SVG Karl-Kloß-Straße/Böheimstraße, Tübinger Straße/Hauptstätter Straße, Bad Cannstatt - Altstadt/Seelberg), über die historischen Wohnquartiere der Vorstädte und Stadtteile (u.a. SVG Untertürkheim, SVG Botnang) bis hin zu Maßnahmen in Wohnquartieren der Nachkriegszeit (SVG Dürtlewang).

Die Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion korrespondiert häufig mit der Qualifizierung und Inwertsetzung von Blockinnenbereichen bzw. der Freiflächen zwischen den Zeilenbauten sowie der Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums. Insbesondere in gründerzeitlichen Quartieren bedingt sich ein Handlungsbedarf aus Nutzungskonflikten zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen Strukturen (Gemengelage) sowie aus einer in Teilen sehr hohen baulichen Dichte und einem meist daraus resultierenden hohen Parkierungsdruck.

Die Sicherung und Qualifizierung von Versorgungs- und Handelsstandorten bezieht sich auf der einen Seite auf traditionelle Handelsstandorte wie u.a. die Altstadt von Bad Cannstatt und der Gablenberger Hauptstraße. Auf der anderen Seite bestehen lokale Handlungserfordernisse auf der Ebene von Quartierszentren mit Versorgungsfunktion (u.a. SVG Kaltental, Untertürkheim, Dürtlewang).

Die Neuordnung und Profilierung gewerblicher Standorte stellt einen weiteren zentralen wie gleichermaßen strategischen Handlungsschwerpunkt der konzeptionellen Fortschreibung dar. Hiervon betroffen sind u.a. in Bad Cannstatt das SVG Neckarvorstadt/Glockenstraße und das SVG Gnesener Straße, aber auch das SVG Zuffenhausen - Zahn-Nopper-Straße und das SVG Urbanstraße/Neckarstraße in Stuttgart-Mitte bzw. Stuttgart-Ost. Neben einer verbesserten Ausnutzung vorhandener Lagequalitäten bestehen strukturelle wie stadtgestalterische Handlungserfordernisse.



Die Qualifizierung und Entwicklung von Freiraumstrukturen trägt der gesamtstädtischen Zielsetzung Rechnung, u.a. das Neckarufer als stadträumliches Freiraumelement durch Verbesserung der Zugänglichkeit zu stärken und gleichermaßen eine städtebauliche Orientierung auf den Neckar zu fördern. Dies betrifft die SVG Bad Cannstatt - Altstadt/Seelberg und Bad Cannstatt - Neckarvorstadt/Glockenstraße sowie das SVG Untertürkheim mit dem Lindenschulareal. Die Empfehlung zur förmlichen Festlegung als SVG erfolgt jedoch nicht aus der Motivation heraus, das Neckarufer aufzuwerten, sondern im Umfeld erfasste Stadterneuerungstatbestände zu beheben und gleichzeitig die stadtentwicklungspolitische Entwicklung am Neckarufer zu flankieren. Darüber hinaus bedingt das Ziel der Qualifizierung und Entwicklung von Freiraumstrukturen aber auch die Aufwertung von kleinräumigen Freiraumangeboten wie wohnungsnahen Erholungsangeboten innerhalb der abgegrenzten Gebiete.

Die Aufwertung und Verbesserung räumlich-funktionaler Vernetzungen verfolgt auf der einen Seite die Zielsetzung, bisher stadtstrukturell isoliert liegende Quartiere an benachbarte Stadtquartieren perspektivisch anzubinden (u.a. das Nordbahnhofviertel, die Siedlung Wallmer, Teilbereiche SVG Kaltental, SVG Wangen, SVG Münster). Auf der andere Seite zielt das Handlungsfeld auf die Verbesserung der zentralen Fuß- und Radwegeachsen innerhalb der SVG ab (u.a. SVG Leonhardviertel/Hohenheimer Straße, SVG Feuerbach - Wiener Straße, SVG Silberburgstraße/Rosenbergstraße).

Die Sicherung und Inwertsetzung stadtgeschichtlich wie siedlungsstrukturell bedeutsamer Stadtquartiere verfolgt die Absicht, die erforderliche Modernisierung der Bausubstanz mit Blick auf eine nachfolgende Förderung mit Sanierungsmitteln zu flankieren und gleichzeitig die stadtgeschichtlichen Qualitäten und Besonderheiten zu sichern, um einer spürbaren baulichen Überformung der Bausubstanz wie auch einer Unter- und Fehlnutzung entgegenzuwirken. Die stadtgeschichtliche Bandbreite reicht bei den 20 abgegrenzten SVG vom Leonhardsviertel, als Teil der „Keimzelle“ der Landeshauptstadt, bis hin zum Siedlungsbau zu Beginn des 20. Jahrhunderts (u.a. Siedlung Wallmer - SVG Untertürkheim, Eiernest - SVG Karl-Kloß-Straße/Böheimstraße, Wagenburgsiedlung - SVG Gablenberg, Quartier Inselstraße - SVG Wangen).

Im Abgleich der zur förmlichen Festlegung empfohlenen SVG 2012 zu den bisherigen Stadterneuerungsvorranggebieten aus dem Jahr 1999 wird deutlich, dass aus der konzeptionellen Fortschreibung für eine nachhaltige Stadterneuerung sich für einige Gebiete nach wie vor ein übergreifender Handlungsbedarf ableitet. Dabei bezieht sich die festgestellte Überlagerung sowohl auf Teilbereiche als auch auf eine nahezu komplette Abdeckung von Gebieten. Bei letzterem differenziert aber entweder der Verlauf der Abgrenzung (u.a. SVG Zuffenhausen - Zahn-Nopper-Straße, SVG Gablenberg, SVG Urbanstraße/Neckarstraße), oder die Abgrenzung des SVG 2012 wurde gegenüber der Abgrenzung des SVG aus dem Jahr 1999 deutlich erweitert (u.a. SVG Leonhardsviertel/Hohenheimer Straße, SVG Münster).

Im Umkehrschluss werden mit der konzeptionellen Fortschreibung acht Gebiete gänzlich neu in die Betrachtung einbezogen und für eine förmliche Festlegung als SVG 2012 abgegrenzt. Dies sind im Einzelnen:

- SVG Nr. 01 Kaltental
- SVG Nr. 09 Botnang - Franz-Schubert-Straße
- SVG Nr. 11 Zuffenhausen - Südlich Unterländer Straße
- SVG Nr. 15 Bad Cannstatt - Gnesener Straße
- SVG Nr. 17 Untertürkheim
- SVG Nr. 18 Wangen
- SVG Nr. 19 Obertürkheim
- SVG Nr. 20 Dürrolewang



Im Abgleich der 20 abgegrenzten SVG mit bereits umgesetzten Stadterneuerungsmaßnahmen zeigt sich, dass es hier großflächige Überlagerungen mit den SVG Nordbahnhof/Bürgerhospital, Bad Cannstatt - Neckarvorstadt/Glockenstraße und Bad Cannstatt - Altstadt/Seelberg gibt. Kleinteilige Überlagerungen mit umgesetzten Stadterneuerungsmaßnahmen bestehen bei den SVG Leonhardsviertel/Hohenheimer Straße, Zuffenhausen - Südlich Unterländer Straße, Untertürkheim und Obertürkheim.

Hinsichtlich der Überschneidungen wird jedoch angemerkt, dass mit der Empfehlung zur förmlichen Festlegung als SVG 2012 das Ziel verfolgt wird, entweder bisherige Stadterneuerungsmaßnahmen fortzusetzen bzw. zu einem Ende zu bringen oder die bisherigen Erfolge aus Maßnahmen der Stadterneuerung langfristig sicherzustellen. Darüber hinaus haben sich aber auch in Teilen die äußeren Rahmenbedingungen verändert oder werden sich absehbar so verändern, dass dies eine nochmalige Stadterneuerungsmaßnahme notwendig macht bzw. rechtfertigt. Folglich wird für diese Teilbereiche eine förmliche Festlegung als SVG 2012 empfohlen.

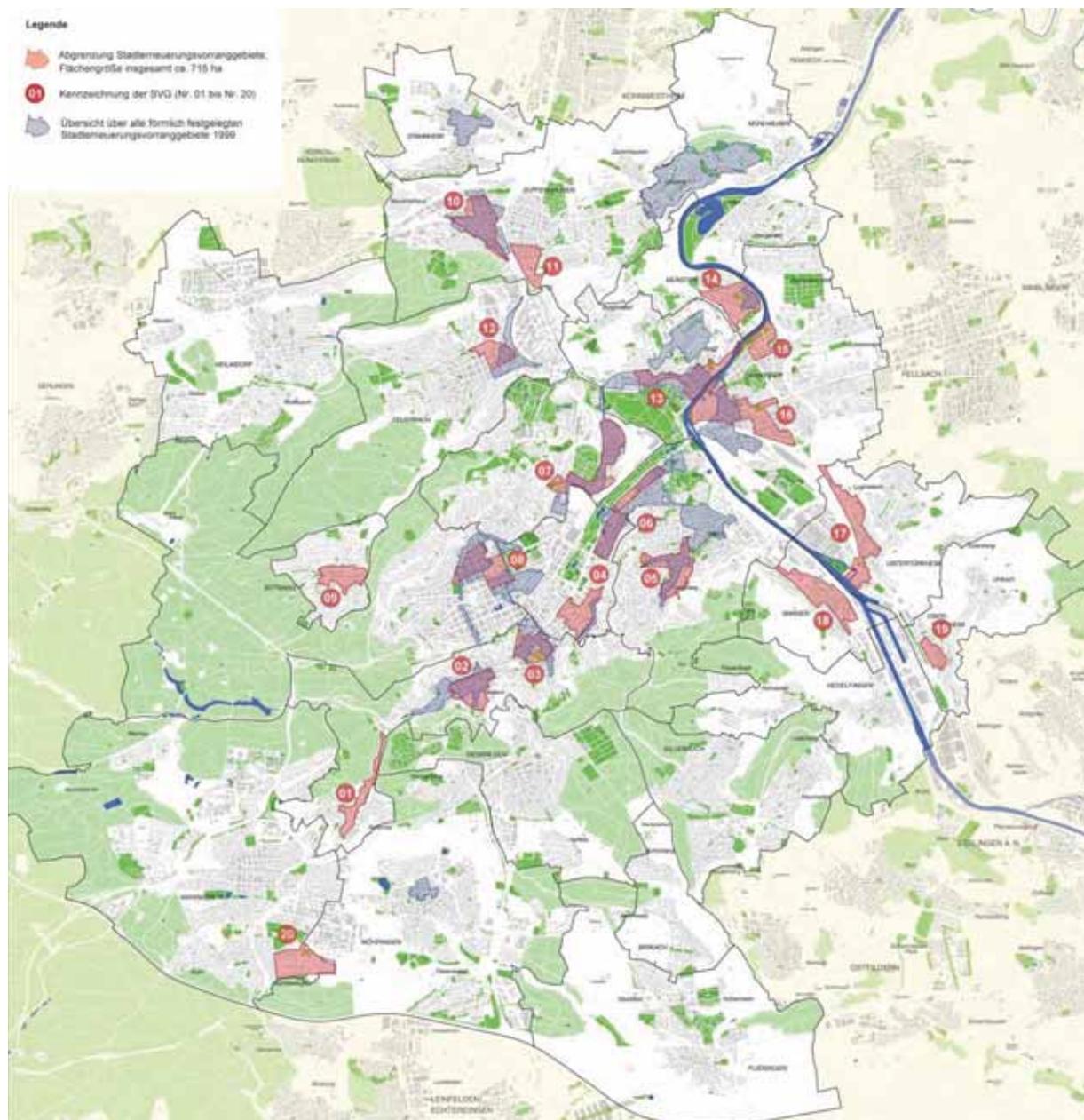


Abb.80: Stadterneuerungsvorranggebiete SVG 2012, Überlagerung mit Stadterneuerungsvorranggebieten SVG 1999, Plan 35

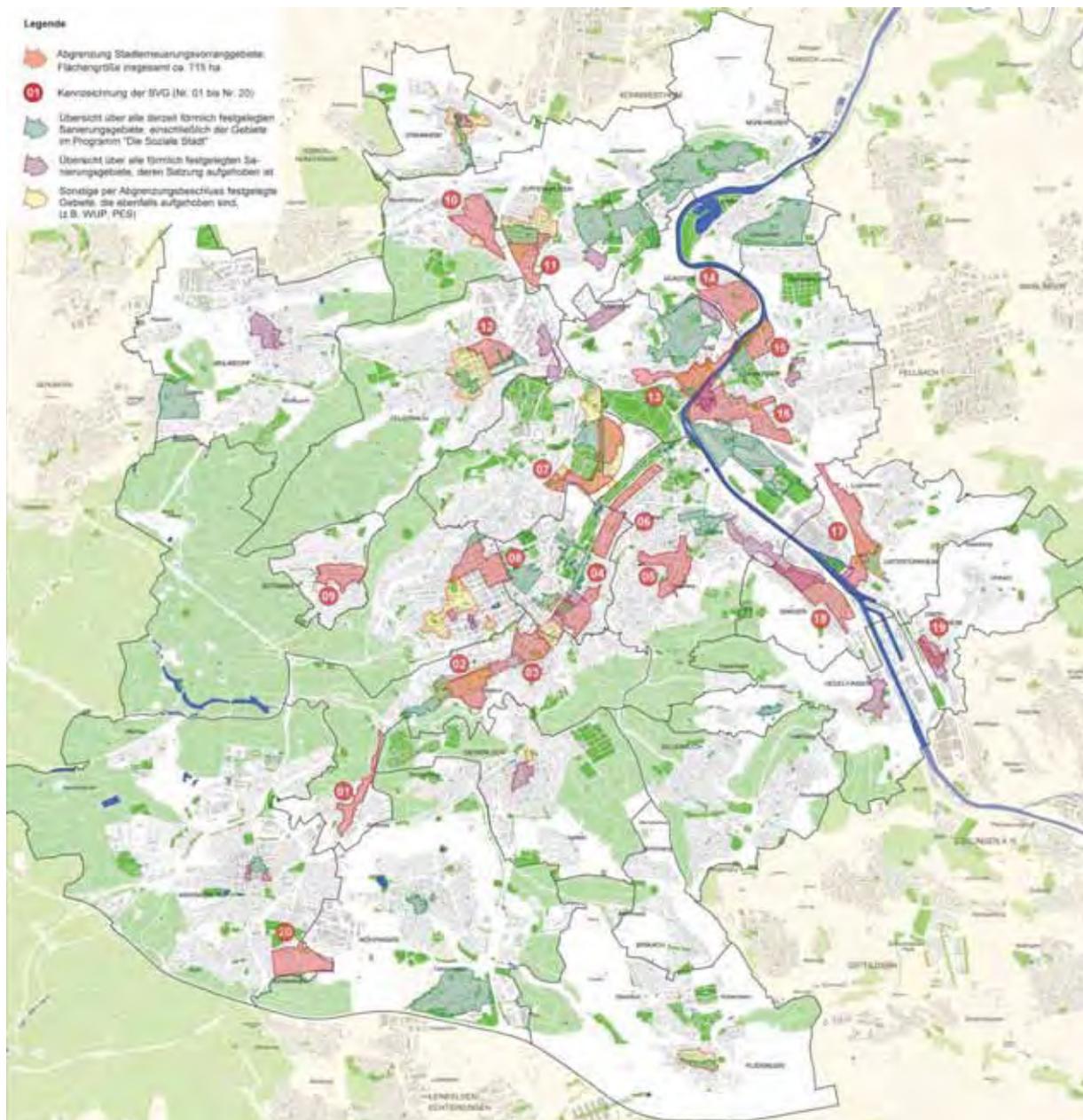


Abb.81: Stadterneuerungsvorranggebiete SVG 2012, Überlagerung mit geförderten Stadterneuerungsgebieten, Plan 36



Abbildungsverzeichnis

Die Abbildungen, bei denen die **Plannummern hervorgehoben** sind, sind dem Ergebnisbericht zusätzlich als Ausdruck im DIN A2- Format beigelegt.

Abb. 1:	Ablaufschema Arbeitsschritte konzeptionelle Fortschreibung	Seite 6
Abb. 2:	Übersicht der ausgewerteten Einzelindikatoren im Arbeitsschritt	Seite 10
Abb. 3:	Anzahl der erfassten Baublöcke pro Bezirk	Seite 11
Abb. 4:	Siedlungsdichte (Quintile), Plan 1a	Seite 12
Abb. 5:	Siedlungsdichte (Quintile aggregiert), Plan 1b	Seite 13
Abb. 6:	Siedlungsdichte auf Bezirksebene (Verteilung Quintile)	Seite 14
Abb. 7:	Singlehaushalte (Quintile), Plan 2a	Seite 15
Abb. 8:	Singlehaushalte (Quintile aggregiert),	Plan 2b
Abb. 9:	Singlehaushalte auf Bezirksebene (Verteilung Quintile)	Seite 17
Abb. 10:	Familienhaushalte (Quintile), Plan 3a	Seite 18
Abb. 11:	Familienhaushalte (Quintile aggregiert), Plan 3b	Seite 19
Abb. 12:	Familienhaushalte auf Bezirksebene (Verteilung Quintile)	Seite 20
Abb. 13:	Zunahme Einwohner (Quintile), Plan 4a	Seite 21
Abb. 14:	Zunahme Einwohner (Quintile aggregiert), Plan 4b	Seite 22
Abb. 15:	Zunahme Einwohnerzahl auf Bezirksebene (Verteilung Quintile)	Seite 23
Abb. 16:	Abnahme Einwohner (Quintile), Plan 5a	Seite 24
Abb. 17:	Abnahme Einwohner (Quintile aggregiert)	Seite 25
Abb. 18:	Abnahme Einwohnerzahl auf Bezirksebene (Verteilung Quintile)	Seite 26
Abb. 19:	Einwohner von über 65 Jahren (Quintile), Plan 6a	Seite 27
Abb. 20:	Einwohner von über 65 Jahren (Quintile aggregiert), Plan 6b	Seite 28
Abb. 21:	Einwohner von über 65 Jahren auf Bezirksebene (Verteilung Quintile)	Seite 29
Abb. 22:	Einwohner von 35 bis unter 65 Jahren (Quintile), Plan 7a	Seite 30
Abb. 23:	Einwohner von 35 bis unter 65 Jahren (Quintile aggregiert), Plan 7b	Seite 31
Abb. 24:	Einwohner von 35 bis unter 65 Jahren auf Bezirksebene (Verteilung Quintile)	Seite 32
Abb. 25:	Einwohner von 18 bis unter 35 Jahren (Quintile), Plan 8a	Seite 33
Abb. 26:	Einwohner von 18 bis unter 35 Jahren (Quintile aggregiert), Plan 8b	Seite 34
Abb. 27:	Einwohner von 18 bis unter 35 Jahren auf Bezirksebene (Verteilung Quintile)	Seite 35



Abb. 28:	Einwohner von 6 bis unter 18 Jahren (Quintile), Plan 9a	Seite 36
Abb. 29:	Einwohner von 6 bis unter 18 Jahren) (Quintile aggregiert), Plan 9b	Seite 37
Abb. 30:	Einwohner von 6 bis unter 18 Jahren auf Bezirksebene (Verteilung Quintile)	Seite 38
Abb. 31:	Einwohner unter 6 Jahren (Quintile), Plan 10a	Seite 39
Abb. 32:	Einwohner unter 6 Jahren (Quintile aggregiert), Plan 10b	Seite 40
Abb. 33	Einwohner unter 6 Jahren auf Bezirksebene (Verteilung Quintile)	Seite 41
Abb. 34:	Frauenerwerbsquote (Quintile), Plan 11a	Seite 42
Abb. 35:	Frauenerwerbsquote (Quintile aggregiert)	Seite 43
Abb. 36:	Frauenerwerbsquote auf Bezirksebene (Verteilung Quintile)	Seite 44
Abb. 37:	Anteil Akademiker (Quintile), Plan 13a	Seite 45
Abb. 38:	Anteil Akademiker (Quintile aggregiert), Plan 13b	Seite 46
Abb. 39:	Anteil Akademiker auf Bezirksebene (Verteilung Quintile)	Seite 47
Abb. 40:	Anteil Transferleistungsempfänger (Quintile), Plan 14a	Seite 48
Abb. 41:	Anteil Transferleistungsempfänger (Quintile aggregiert), Plan 14b	Seite 49
Abb. 42:	Anteil Transferleistungsempfänger auf Bezirksebene (Verteilung Quintile)	Seite 50
Abb. 43:	Anteil Arbeitsloser (Quintile), Plan 15a	Seite 51
Abb. 44:	Anteil Arbeitsloser (Quintile aggregiert)	Seite 52
Abb. 45:	Anteil Arbeitsloser auf Bezirksebene (Verteilung Quintile)	Seite 53
Abb. 46:	Anteil mit Migrationshintergrund (Quintile), Plan 16a	Seite 54
Abb. 47:	Anteil mit Migrationshintergrund (Quintile aggregiert), Plan 16b	Seite 55
Abb. 48:	Anteil mit Migrationshintergrund auf Bezirksebene (Verteilung Quintile)	Seite 56
Abb. 49:	Wohndauer (Quintile), Plan 17a	Seite 57
Abb. 50:	Wohndauer (Quintile aggregiert), Plan 17b	Seite 58
Abb. 51:	Wohndauer auf Bezirksebene (Verteilung der Quintile)	Seite 59
Abb. 52:	Zentrenabgrenzung nach Dr. Acocella, Plan 18	Seite 60
Abb. 53:	Motorisierungsgrad (Quintile), Plan 19a	Seite 61
Abb. 54:	Motorisierungsgrad (Quintile aggregiert), Plan 19b	Seite 62
Abb. 55:	Motorisierungsgrad auf Bezirksebene (Verteilung Quintile)	Seite 63
Abb. 56:	Bodenpreise (Quintile aggregiert), Plan 20	Seite 64



Abb. 57:	Baualter nach 1977 (Quintile), Plan 21a	Seite 65
Abb. 58:	Baualter nach 1977 (Quintile aggregiert), Plan 21b	Seite 66
Abb. 59:	Baualter nach 1977 auf Bezirksebene (Verteilung Quintile)	Seite 67
Abb. 60:	Baualter 1946 bis 1977 (Quintile), Plan 22a	Seite 68
Abb. 61:	Baualter 1946 bis 1977 (Quintile aggregiert), Plan 22b	Seite 69
Abb. 62:	Baualter 1946 bis 1977 auf Bezirksebene (Verteilung Quintile)	Seite 70
Abb. 63:	Baualter vor 1945 (Quintile), Plan 23a	Seite 71
Abb. 64:	Baualter vor 1945 (Quintile aggregiert), Plan 23b	Seite 72
Abb. 65:	Baualter vor 1945 auf Bezirksebene (Verteilung Quintile)	Seite 73
Abb. 66:	Denkmalschutz, Plan 24	Seite 74
Abb. 67:	Versiegelungsgrad (Quintile aggregiert), Plan 25	Seite 75
Abb. 68:	Lärmbelastung, Plan 26	Seite 76
Abb. 69:	Spielflächen, Plan 27	Seite 77
Abb. 70:	Schema Überschneidung der Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“	Seite 81
Abb. 71:	Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“; Darstellung Priorität, Plan 28	Seite 82
Abb. 72:	Übersicht der zur Plausibilisierung zusätzlich untersuchten Merkmale/Indikatoren	Seite 84
Abb. 73:	Überlagerung Sozialwohnungen und mögliche Verdachtsgebiete, Plan 29	Seite 85
Abb. 74:	Überlagerung Spielhallen, Wettbüros und mögliche Verdachtsgebiete, Plan 30	Seite 87
Abb. 75:	Überlagerung Klimasanierung und Verdachtsgebiete, Plan 31	Seite 89
Abb. 76:	Übersicht Ergebnis zur Plausibilisierung der zusätzlich untersuchten Merkmale/Indikatoren	Seite 91
Abb. 77:	Übersicht mögliche Verdachtsgebiete, Flächenbewertung, Plan 32	Seite 92
Abb. 78:	Stadterneuerungsvorranggebiete SVG 2012, Überlagerung mit den Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“, Plan 33	Seite 98
Abb. 79:	Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiete SVG 2012 und Stadtbezirke, Plan 34	Seite 100
Abb. 80:	Stadterneuerungsvorranggebiete SVG 2012, Überlagerung mit Stadterneuerungsvorranggebieten SVG 1999, Plan 35	Seite 103
Abb. 81:	Stadterneuerungsvorranggebiete SVG 2012, Überlagerung mit geförderten Stadterneuerungsgebieten, Plan 36	Seite 103

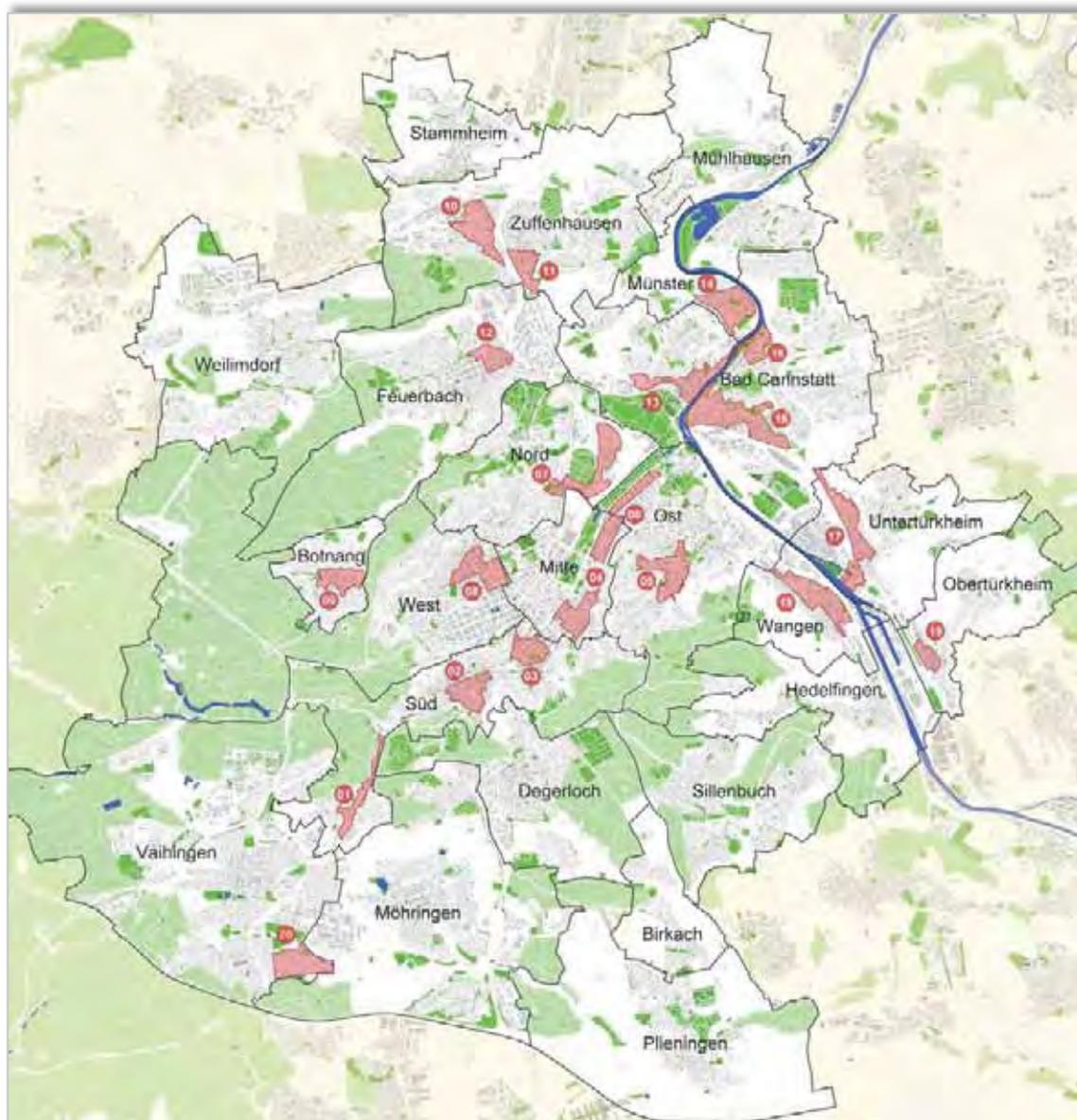


Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Stadterneuerungsvorranggebiete SVG 2012 Konzeptionelle Fortschreibung für eine nachhaltige Stadterneuerung

Anlage Steckbriefe

Stand 15.03.2012



 **Netzwerk für Planung und Kommunikation**
Bürogemeinschaft Sippel | Buff



Stadterneuerungsvorranggebiete SVG 2012 Konzeptionelle Fortschreibung für eine nachhaltige Stadterneuerung

Anlage Steckbriefe Stand 15.03.2012

Auftraggeber:



Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart

Verfahrensbetreuung:
Dorothee Heinz
Andreas Klöpfer

Auftragnehmer:

 **Netzwerk für Planung und Kommunikation**
Bürogemeinschaft Sippel | Buff

Freie Stadtplaner BDA, SRL, Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106, 70188 Stuttgart
Tel.: (0711) 411 30 38/39, E-mail: info@sippel-netzwerk.de

in Zusammenarbeit mit

explanandum
GESELLSCHAFT FÜR EMPIRISCHE SOZIALFORSCHUNG

Dr. Torsten Luley
Schlüsselwiesen 23A, 70186 Stuttgart
Tel.: (0711) 5052 872, E-mail: torsten.luley@explanandum.de





Inhaltsverzeichnis

Steckbrief SVG Nr. 01:	Kaltental
Steckbrief SVG Nr. 02:	Karl-Kloß-Straße/Böheimstraße
Steckbrief SVG Nr. 03:	Tübinger Straße/Hauptstätter Straße
Steckbrief SVG Nr. 04:	Leonhardsviertel/Hohenheimer Straße
Steckbrief SVG Nr. 05:	Gablenberg
Steckbrief SVG Nr. 06:	Urbanstraße/Neckarstraße
Steckbrief SVG Nr. 07:	Nordbahnhof/Bürgerhospital
Steckbrief SVG Nr. 08:	Silberburgstraße/Rosenbergstraße
Steckbrief SVG Nr. 09:	Botnang - Franz-Schubert-Straße
Steckbrief SVG Nr. 10:	Zuffenhausen - Zahn-Nopper-Straße
Steckbrief SVG Nr. 11:	Zuffenhausen - Südlich Unterländer Straße
Steckbrief SVG Nr. 12:	Feuerbach - Wiener Straße
Steckbrief SVG Nr. 13:	Bad Cannstatt - Neckarvorstadt/Glockenstraße
Steckbrief SVG Nr. 14:	Münster
Steckbrief SVG Nr. 15:	Bad Cannstatt - Gnesener Straße
Steckbrief SVG Nr. 16:	Bad Cannstatt - Altstadt/Seelberg
Steckbrief SVG Nr. 17:	Untertürkheim
Steckbrief SVG Nr. 18:	Wangen
Steckbrief SVG Nr. 19:	Obertürkheim
Steckbrief SVG Nr. 20:	Dürtlewang





Nr. 01 Kaltental

Ausschnitt Luftbild mit
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:
Süd

Flächengröße:
20,4 ha



Darstellung der stadträumlichen Lage

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

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

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

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

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



Ergebnis der statistischen Betrachtung auf Baublockebene



Darstellung der aus Einzelindikatoren gebildeten Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“

- **Städtebau Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Städtebau Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Soziales Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und sehr niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Soziales Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Überlagerung:** Bereiche, in denen sich die Merkmalsgruppen „Soziales“ und „Städtebau“ überlagern, unabhängig von der Priorität.



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



Zentrale Mängel und Missstände

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



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



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



Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

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



Mangelnde und sehr beengte Erschließung isolierter Wohnlagen



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



Modernisierungsbedarf und funktionale wie gestalterische Mängel im Straßenraum Ortslage Kaltental

Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 01 Kaltental







Nr. 02 Karl-Kloß-Straße/Böheimstraße

Ausschnitt Luftbild mit
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:
Süd

Flächengröße:
31,5 ha



Darstellung der stadträumlichen Lage

Das Gebiet gliedert sich in drei zentrale Bereiche.

Der nördliche Teilbereich erstreckt sich zwischen der Böblinger Straße im Norden und der Böheimstraße im Süden. Im Osten wird der nördliche Teilbereich durch die Adlerstraße begrenzt, im Westen durch die Ulmenstraße. Das Gebiet wird im Wesentlichen durch eine Blockrandbebauung mit einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe sowie Dienstleistung geprägt, zu Teilen finden sich auch in den bebauten Blockinnenbereichen gewerbliche Nutzungsstrukturen. Entlang der Hauptverkehrsachsen sind in den Erdgeschosszonen auch Einzelhandelsnutzungen untergebracht. Die Matthäuskirche an der Möhringer Straße liegt mittig im Gebiet.

Der südliche Teilbereich wird durch die Karl-Kloß-Straße in zwei Teilbereiche untergliedert. Das Gebiet endet im Süden auf Höhe der Buswendeschleife im Bereich der Kelterstraße. In Richtung Osten erstreckt sich der Bereich bis an die Eierstraße. Die denkmalgeschützte Siedlung Eiernest liegt vollständig im Gebiet. Abgesehen von den gemischtgenutzten Blockstrukturen zwischen der Eierstraße und der Schreiberstraße (u.a. Marienpark) überwiegt in diesem Bereich die Wohnnutzung.

Das Marienhospital liegt außerhalb der Abgrenzung, prägt aber in diesem Teilbereich das Quartier.

Der westlich der Karl-Kloß-Straße liegende Bereich wird überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die Kirchengemeinde St. Josef an der Fetzerstraße markiert den Übergang von der Zeilenbebauung entlang der Karl-Kloß-Straße zur Blockrandbebauung im rückwärtigen Bereich. Das Gebiet wird im Südwesten durch die Kelterstraße unterhalb der Lerchenrainschule begrenzt, weiter in Richtung Westen durch den Böhmisreuteweg und die Hahnstraße. Die Schule selbst liegt nicht im Gebiet.



Ergebnis der statistischen Betrachtung auf Baublockebene



Darstellung der aus Einzelindikatoren gebildeten Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“

- **Städtebau Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Städtebau Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Soziales Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und sehr niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Soziales Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Überlagerung:** Bereiche, in denen sich die Merkmalsgruppen „Soziales“ und „Städtebau“ überlagern, unabhängig von der Priorität.



Starke Verdichtung in den Blockinnenbereichen, u.a. östlich der Karl-Kloß-Straße



Zentrale Mängel und Misstände

- Hohe Belastungswirkung entlang der Hauptverkehrsachsen (Böblinger Straße, Böheimstraße, Karl-Kloß-Straße) mit Einschränkung der umliegenden Wohnnutzungen
- Einschränkung der Wohnqualität aufgrund dicht bebauter bzw. enger Blockinnenbereiche (u.a. eingeschränkte Belichtung, hoher Versiegelungsgrad)
- Mangelnde Gestaltung und Nutzbarkeit von Blockinnenbereichen für umliegende Wohnbebauung, u.a. durch mangelnde Gestaltung der Freiflächen, hoher Parkierungsdruck
- Fehl- und Unternutzungen (z.T. auch Leerstand) insbesondere von gewerblich genutzten Strukturen im Blockinnenbereich (u.a. Block Adlerstraße / Böheimstraße und Block Taubenstraße / Möhringer Straße)
- Störwirkungen auf das Wohnumfeld und Überlastung des öffentlichen Straßenraums durch die Dominanz des ruhenden Verkehrs, hoher Parkierungsdruck
- Gestalterische Defizite und mangelnde Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum sowohl im Bereich der Hauptverkehrsstraßen als auch der Quartiersstraßen
- Bauliche wie energetische Modernisierungsrückstände bei Gebäuden mit überwiegender Wohnfunktion
- Baulicher Veränderungsdruck im Bereich der denkmalgeschützten Siedlung Eiernest aufgrund der Nutzungsstrukturen und der Wohnungsgröße vor allem im Bereich der Reihenhäuser zwischen Liebigstraße, Eierstraße, Sperber- und Zechweg
- Fehlende Ablesbarkeit und mangelnde Gestaltung zentraler Wegeachsen zur inneren Vernetzung der Stadtquartiere
- Funktionale und gestalterische Mängel von wichtigen Platz-/ Freibereichen entlang zentraler Wegeachsen; fehlende Aufenthaltsqualität



Defizite im öffentlichen Raum: Gestaltung der Platz-/Kreuzungsbereiche westl. Karl-Kloß-Straße

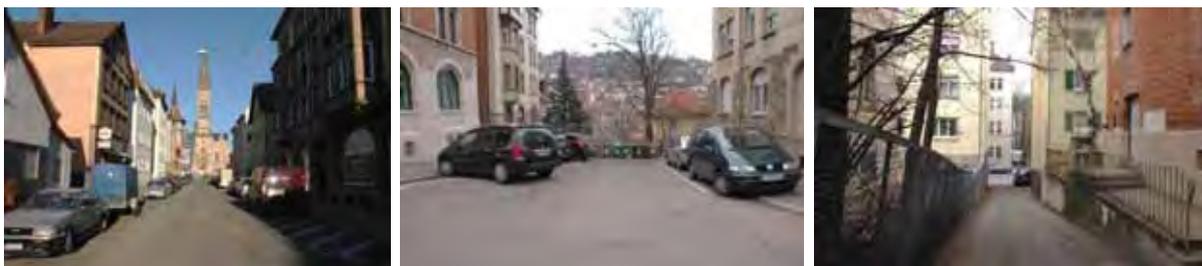


Mangelnde Gestaltung und funktionale Defizite, Dominanz des ruhenden Verkehrs



Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Neuordnung der z.T. sehr dicht bebauten Blockinnenbereiche zur grundsätzlichen Sicherung der Wohnfunktion im Plangebiet
- Entwicklung privater Freiräume durch Ordnungsmaßnahmen sowie Qualifizierung von vorhandenen Freiflächen innerhalb der Blockstrukturen zur Stützung der Wohnfunktion
- Verlagerung z. T. nicht mehr genutzter gewerblicher Strukturen aus den Blockinnenbereichen zur Verbesserung der Wohnfunktion, Schaffen von neuen privaten Freiflächenangeboten und ggf. auch wohnbauliche Ergänzungen
- Aufwertung und Gestaltung von öffentlichen Freiflächen zur Verbesserung des Wohnumfelds; Schaffen von kleineren Platzbereichen mit Aufenthaltsfunktion
- Qualifizierung der öffentlichen Straßenräume durch Maßnahmen zur Neuordnung und Gestaltung der Parkierungssituation
- Gestaltung und funktionale Aufwertung der Hauptfußwegeachsen zur Stärkung der quartiersbezogenen Vernetzung und Anbindung an angrenzende Stadtquartiere
- Aufwertung und Verbesserung der Querungsmöglichkeiten entlang der stark belasteten Hauptverkehrsachsen
- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundriss, Energie, Lärmschutz) zur Sicherung und Entwicklung der innerstädtischen Wohnfunktion
- Sicherung der denkmalpflegerischen Bedeutung der vorhandenen Siedlungsstrukturen im Zuge der Modernisierung
- Fortsetzung und Ergänzung bisher erfolgter Sanierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Sicherung der Sanierungsziele und -erfolge



Funktionale und gestalterische Mängel zentraler Wegeachsen, von Platzbereichen und Fußwegen



Fehl-/ Unternutzungen (z.T. auch Leerstand) insbesondere gewerblich genutzter Blockinnenbereiche



Modernisierungsrückstände bei Gebäuden mit überwiegender Wohnfunktion, u.a. Untere Straße

Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 02 Karl-Kloß-Straße/Böheimstraße







Nr. 03 Tübinger Straße/Hauptstätter Straße

Ausschnitt Luftbild mit
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:
Süd

Flächengröße:
26,2 ha



Darstellung der stadträumlichen Lage

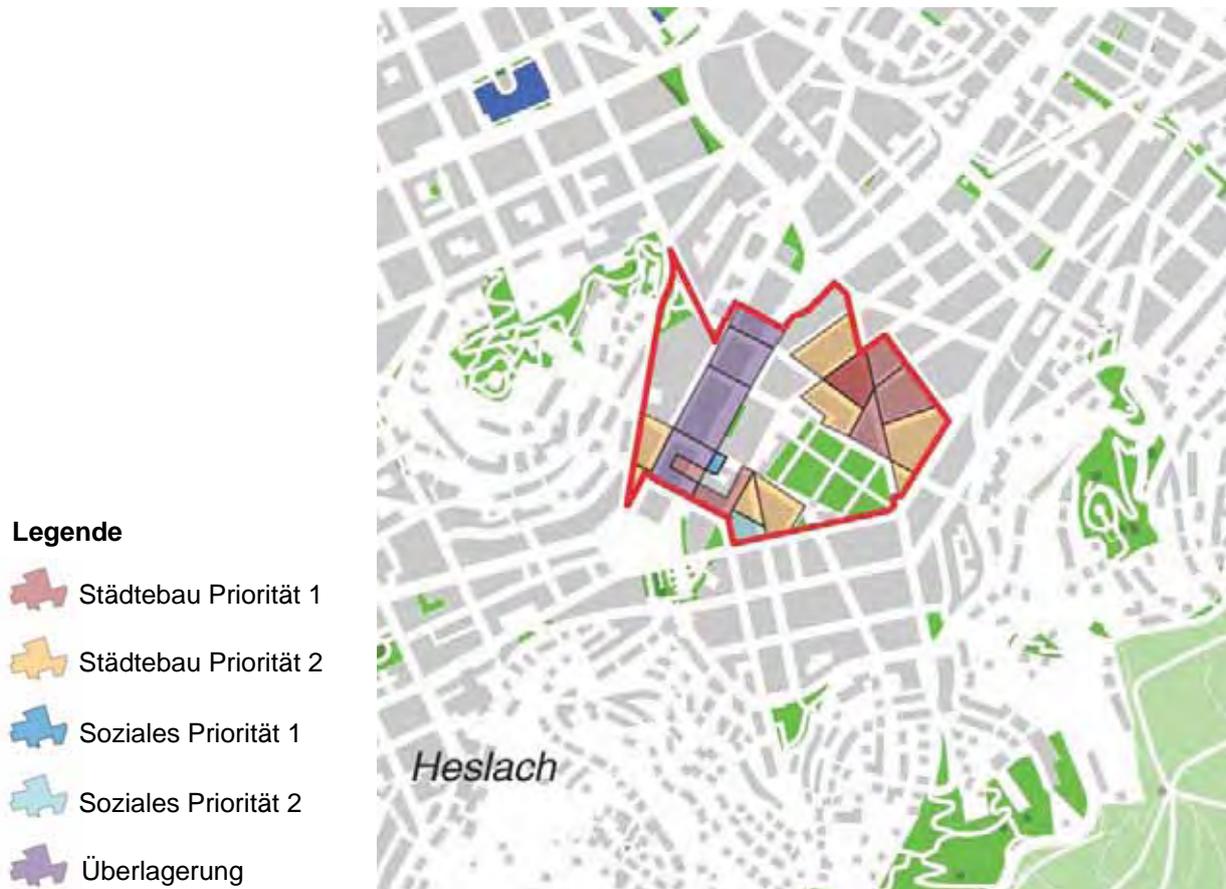
Die Hauptstätter Straße teilt als zentrale Hauptverkehrsachse das SVG-Gebiet in zwei Teilbereiche. In seiner Nord-Süd-Ausdehnung erstreckt sich das Gebiet zwischen dem Österreichischen Platz im Norden und dem Marienplatz im Süden. Die Grenze im Süden verläuft entlang der Kolbstraße. Der Marienplatz wie der Österreichische Platz liegen selbst nicht innerhalb des abgegrenzten Gebiets. Die Römerstraße verbindet beide Teilbereiche in Ost-West-Richtung.

Westlich der Hauptstätter Straße wird das Gebiet durch die Hohenstaufenstraße und die Silberburgstraße begrenzt. Die Tübinger Straße verläuft als zentrale Anbindung mittig durch den westlichen Teilbereich und bindet das Gebiet an die Innenstadt an. Die gemischte Nutzungsstruktur wird sowohl durch Handels- und Dienstleistungsangebote als auch durch Gastronomie in den Erdgeschosszonen geprägt. Während sich im südlichen Abschnitt auf der Westseite der Tübinger Straße in den oberen Geschossen und den Blockinnenbereichen überwiegend Wohnnutzungen befinden, wird der nördliche Abschnitt gänzlich durch die Dinkelacker Brauerei bestimmt. Zwischen der Tübinger Straße und der Hauptstätter Straße werden hingegen die Blockinnenbereiche auch stark durch kleingewerbliche genutzte Strukturen geprägt.

Östlich der Hauptstätter Straße wird das Gebiet im Südosten durch die Achse Filderstraße - Olgastraße begrenzt, im Nordosten durch die Mittelstraße hinunter bis zum Österreichischen Platz über Heusteig- und Immenhoferstraße. Neben dem Fangelsbachfriedhof und der Markuskirche befinden sich im östlichen Teilbereich darüber hinaus zwei Schulen (Heusteig- und Römerschule) sowie das Kolpinghaus. Die Baublöcke zwischen der Hauptstätter Straße und der Heusteigstraße werden durch größere gewerbliche Strukturen geprägt (u.a. Möbelhaus). Nördlich der Cottastraße nimmt der Anteil der Wohnnutzungen deutlich zu.



Ergebnis der statistischen Betrachtung auf Baublockebene



Darstellung der aus Einzelindikatoren gebildeten Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“

- **Städtebau Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Städtebau Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Soziales Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und sehr niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Soziales Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Überlagerung:** Bereiche, in denen sich die Merkmalsgruppen „Soziales“ und „Städtebau“ überlagern, unabhängig von der Priorität.



Modernisierungsrückstände und funktionale Defizite zwischen der Tübinger und Hauptstätter Straße



Zentrale Mängel und Missstände

- Nutzungskonflikte und Störwirkungen zwischen Wohnbebauung und gewerblich genutzten Blockinnenbereichen (Gemengelage)
- Bauliche wie energetische Modernisierungsrückstände und funktionale Defizite (z.T. auch Leerstand) insbesondere im Bereich der Baublöcke zwischen der Hauptstätter Straße und der Tübinger Straße
- Defizite an privaten Freiflächen aufgrund z.T. starker baulicher Verdichtung bzw. eines hohen Versiegelungsgrads, Defizite im Wohnumfeld
- Funktionale und gestalterische Mängel durch große gewerblich genutzte Gebäudekomplexe (Monostrukturen) mit Störwirkungen auf die umliegenden Stadtquartiere und den öffentlichen Raum (u.a. Möbelhaus, Brauerei)
- Fehl- und Unternutzungen (z.T. auch Leerstand) von gewerblich genutzten Gebäuden in den Blockinnenbereichen
- Gestörte, zum Teil nicht ausgeprägte Blockränder v.a. in der Tübinger Straße zwischen Cottastraße und Fangelsbachstraße
- Hohe Belastungswirkung entlang der Hauptverkehrsachsen mit Einschränkung insbesondere der umliegenden Wohnnutzungen (u.a. Hauptstätter Straße, Immenhofer Straße, Filder- / Olgastraße)
- Stadträumliche Dominanz der Verkehrsfunktion durch die Hauptstätter Straße mit hoher Trennwirkung
- Gestalterische Defizite und mangelnde Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum sowohl im Bereich der Hauptverkehrsachsen als auch der Quartiersstraßen, hoher Parkierungsdruck
- Fehlende Ablesbarkeit und mangelnde Gestaltung zentraler Wegeachsen zur inneren Vernetzung der Stadtquartiere (u.a. Tübinger Straße, Römerstraße, Heusteigstraße)
- Funktionale und gestalterische Mängel bei wichtigen Platz-/ Freibereichen entlang zentraler Wegeachsen (fehlende Aufenthaltsqualität, Parkierungsdruck)



Fehl- und Unternutzungen von gewerblich genutzten Gebäuden in den Blockinnenbereichen



Funktionale und gestalterische Mängel durch große gewerbliche Gebäudekomplexe (Monostrukturen)



Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Neuordnung und Gestaltung von Blockinnenbereichen zur Aufwertung und verträglichen Ergänzung der Wohnfunktion
- Verlagerung gewerblicher Nutzungsstrukturen aus den Blockinnenbereichen zur Verbesserung der Wohnfunktion, Qualifizierung der privaten Freiflächenangebote und ggfs. Ergänzung der Wohnbebauung
- Schließen der Blockränder zur Fassung wie Gliederung des Straßenraums und der Abschirmung der Nutzungen im Blockinnenbereich insbesondere zwischen der Tübinger Straße und der Hauptstätter Straße im Abschnitt Cottastraße und Fangelsbachstraße
- Neuordnung und Nutzungsänderung von Teilbereichen mit baulichen Großstrukturen zur Stärkung der Wohnfunktion im Quartier, zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und zur Belebung insbesondere der Erdgeschosszone (Entwicklung urbaner Stadtstrukturen)
- Aufwertung und Gestaltung von öffentlichen Freiflächen zur Verbesserung des Wohnumfelds; Neuordnung und Gestaltung der Parkierungssituation
- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundriss, Energie, Lärmschutz) zur Sicherung und Entwicklung der innerstädtischen Wohnfunktion
- Aufwertung und Verbesserung der Querungsmöglichkeiten entlang der stark belasteten Hauptverkehrsachsen
- Gestaltung und funktionale Aufwertung der Hauptwegeachsen zur Stärkung der quartiersbezogenen Vernetzung und Anbindung an angrenzende Stadtquartiere (u.a. Ordnung und Gestaltung der Parkierung im Straßenraum)
- Qualifizierung von Platzbereichen entlang der Hauptverbindungsachsen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität (Stützung der Wohn- und Handelsfunktion u.a. Tübinger Straße)



Funktionale und gestalterische Mängel bei wichtigen Platzbereichen entlang zentraler Wegeachsen

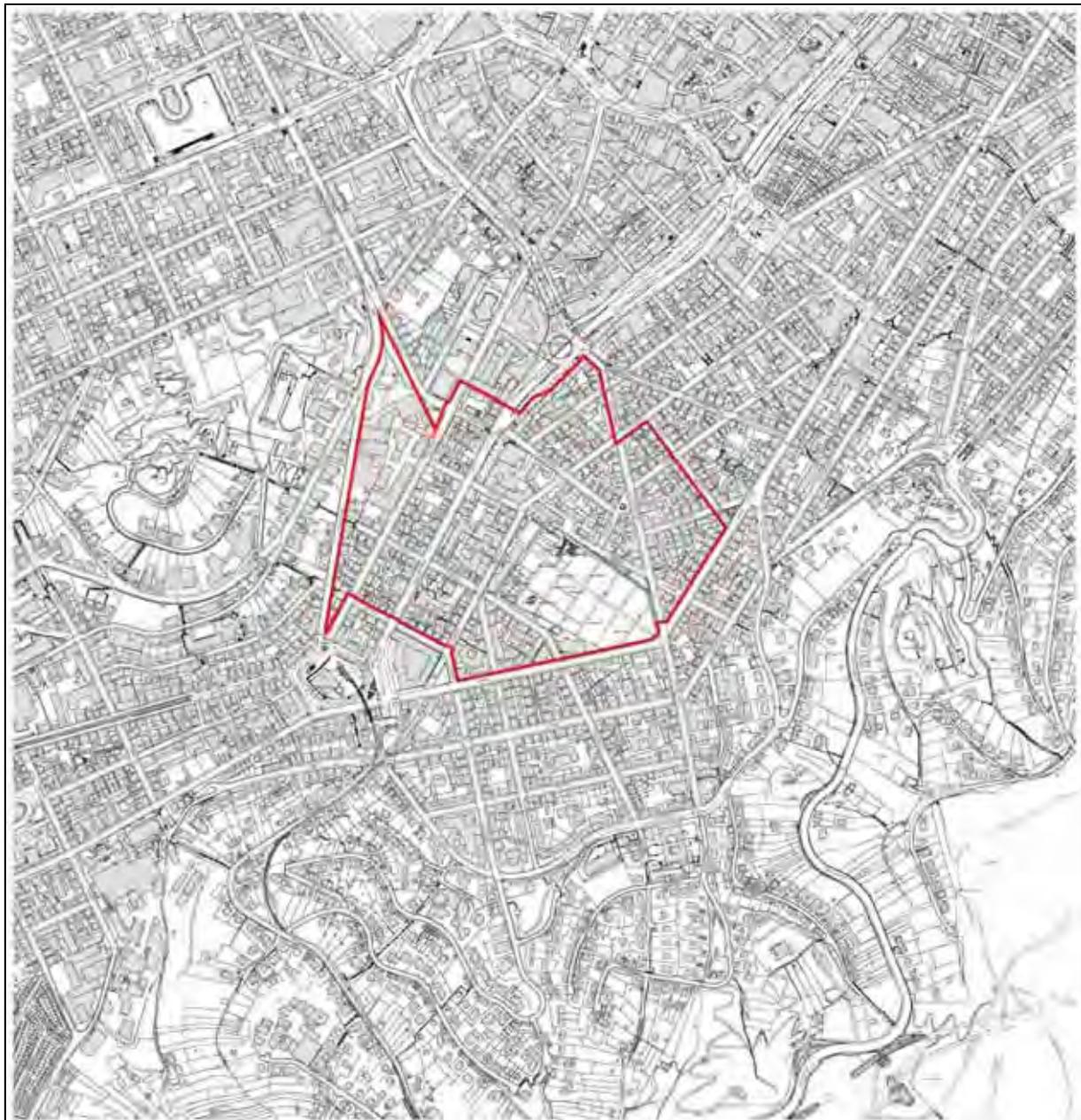


Gestalterische Defizite und mangelnde Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum



Gestörte, zum Teil nicht ausgebildete Blockränder zwischen Cottastraße und Fangelsbachstraße

Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 03 Tübinger Straße/Hauptstätter Straße







Nr. 04 Leonhardsviertel/Hohenheimer Straße

Ausschnitt Luftbild mit
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:
Mitte

Flächengröße:
30,9 ha



Darstellung der stadträumlichen Lage

Das Gebiet ist in drei Teilbereiche untergliedert. Die Englische Kirche an der Olgastraße liegt zentral im Gebiet und fungiert sozusagen als stadträumliches Bindeglied zwischen den einzelnen Stadtquartieren.

Das Leonhardsviertel wird überwiegend durch Vergnügungsstätten und Gaststätten sowie eingelagerte Wohnnutzungen geprägt. Durch das Gustav-Siegle-Haus und die Leonhardskirche wird es zur Hauptstätter Straße und durch das Parkhaus Züblin zum nördlich angrenzenden Bohnenviertel begrenzt.

Östlich schließt sich das gemischt genutzte Quartier zwischen Katharinenstraße und der Bebauung an der Olgastraße mit der Feuerwache Süd, der Jakobschule, dem Marien- sowie dem Pestalozziheim an. Die Bebauung entlang der Olgastraße ist wesentlich durch Mischnutzungen in der Erdgeschosszone wie in den Blockinnenbereichen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen geprägt. Die östliche Straßenseite der Blumenstraße wird durch einen großen Gebäudekomplex mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen, einem privaten Parkhaus sowie Einzelhandel geprägt, ebenso finden sich hier Vergnügungsstätten. Weiter östlich erstreckt sich hangaufwärts ein Wohnquartier von der Alexanderstraße über die Danneckerstraße bis zur Hohenheimer Straße. Über zahlreiche Staffeln ist das Quartier fußläufig an die Innenstadt angebunden. Es dominiert eine Blockrandbebauung, in Richtung Gerda-Taro-Platz wird das Erscheinungsbild jedoch durch Wohnhochhäuser bestimmt.

Der Bereich zwischen Olga- und Alexanderstraße nördlich der Charlottenstraße liegt noch im SVG-Gebiet und wird wesentlich durch Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen wie auch durch Wohnnutzungen geprägt.

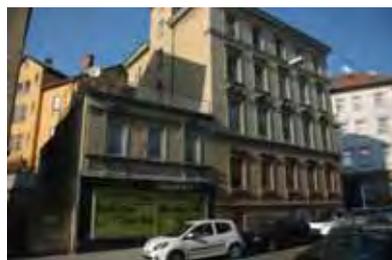


Ergebnis der statistischen Betrachtung auf Baublockebene



Darstellung der aus Einzelindikatoren gebildeten Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“

- **Städtebau Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Städtebau Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Soziales Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und sehr niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Soziales Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Überlagerung:** Bereiche, in denen sich die Merkmalsgruppen „Soziales“ und „Städtebau“ überlagern, unabhängig von der Priorität.



Defizite im öffentlichen Raum und funktionale Mängel, Störwirkung, Nutzungskonflikte Blumenstraße



Zentrale Mängel und Missstände

- Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzungen und Vergnügungsstätten im Leonhardsviertel und im Umfeld der Blumenstraße
- Funktionale und gestalterische Mängel von größeren Gebäudekomplexen mit Störwirkung auf das umliegende Stadtquartier und den öffentlichen Raum (u.a. Parkhäuser und Bebauungsstruktur an der Blumenstraße)
- Fehl- und Unternutzungen (z.T. auch Leerstand) von gewerblich genutzten Gebäuden in den Blockinnenbereichen (u.a. Olgastraße)
- Bauliche wie energetische Modernisierungsrückstände bei Gebäuden mit überwiegender Wohnfunktion
- Einschränkung der Wohnqualität aufgrund dicht bebauter bzw. enger Blockinnenbereiche (u.a. eingeschränkte Belichtung, hoher Versiegelungsgrad)
- Mangelnde Gestaltung und Nutzbarkeit von Blockinnenbereichen für Wohnnutzungen (u.a. fehlende Freiflächen, hoher Parkierungsdruck, Bebauung)
- Mängel in der Gestaltung der Freiflächen im Umfeld der Wohnhochhäuser
- Fehlende Ablesbarkeit und mangelnde Gestaltung zentraler Wegeachsen zur inneren Vernetzung der Stadtquartiere
- Funktionale und gestalterische Mängel bei wichtigen Platz-/ Freibereichen entlang zentraler Wegeachsen; fehlende Aufenthaltsqualität
- Störwirkungen auf das Wohnumfeld und Überlastung des öffentlichen Straßenraums durch die Dominanz des ruhendes Verkehrs
- Hohe Belastungswirkung entlang der Hauptverkehrsachsen (u.a. Charlottenstraße, Alexanderstraße, Hohenheimer Straße) mit Einschränkung der umliegenden Wohnnutzungen



Modernisierungsbedarf und Defizite im öffentlichen Raum, u.a. Bereich Gerda-Taro-Platz/Alexanderstr.



Mangelnde Gestaltung zentraler Wegeachsen im Quartier



Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Neuordnung und Nutzungsänderung im Umfeld der Blumenstraße zur Stärkung der Wohnfunktionen im Quartier, zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und zur Belebung insbesondere der Erdgeschosszonen (Entwicklung urbaner Stadtstrukturen)
- Reduzierung der Anzahl der Vergnügungsstätten auf ein für das Quartier verträgliches Maß
- Verlagerung gewerblicher Nutzungsstrukturen aus den Blockinnenbereichen zur Verbesserung der Wohnfunktion, ggf. Ergänzung der Wohnbebauung
- Neuordnung und Gestaltung der Blockinnenbereiche zur Aufwertung der Freiflächen und zur verträglichen Ergänzung der Wohnfunktion; teilweise auch Modernisierung bestehender Wohnnutzungen in den Blockinnenbereichen
- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundriss, Energie, Lärm) zur Sicherung und Entwicklung der innerstädtischen Wohnfunktion
- Gestaltung von Platzbereichen und Straßenräumen zur Aufwertung der zentralen Quartierszugänge
- Gestaltung und funktionale Aufwertung der Hauptfußwegeachsen zur Stärkung der quartiersbezogenen Vernetzung und Anbindung an angrenzende Stadtquartiere
- Qualifizierung der öffentlichen Straßenräume durch Maßnahmen zur Neuordnung und Gestaltung der Parkierungssituation
- Aufwertung und Gestaltung von privaten und öffentlichen Freiflächen zur Verbesserung des Wohnumfelds (u.a. Stützung der Wohnfunktion)
- Fortsetzung und Ergänzung bisher erfolgter Sanierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Sicherung der bisherigen Sanierungsziele und -erfolge



Dicht bebaute und z.T. ungeordnete, ungenutzte Blockinnenbereiche (u.a. Hohenheimer Straße)



Fehl- / Unternutzungen, z.T. Leerstand gewerblicher Nutzungen in Blockinnenbereichen (u.a. Olgastr.)



Defizite in der Gestaltung des öffentlichen Raums u.a. in der Gaisburgstraße und Uhlandstraße

Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 04 Leonhardsviertel/Hohenheimer Straße







Nr. 05 Gablenberg

Ausschnitt Luftbild mit
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:
Ost

Flächengröße:
39,5 ha



Darstellung der stadträumlichen Lage

Das Gebiet ist in drei Teilbereiche untergliedert.

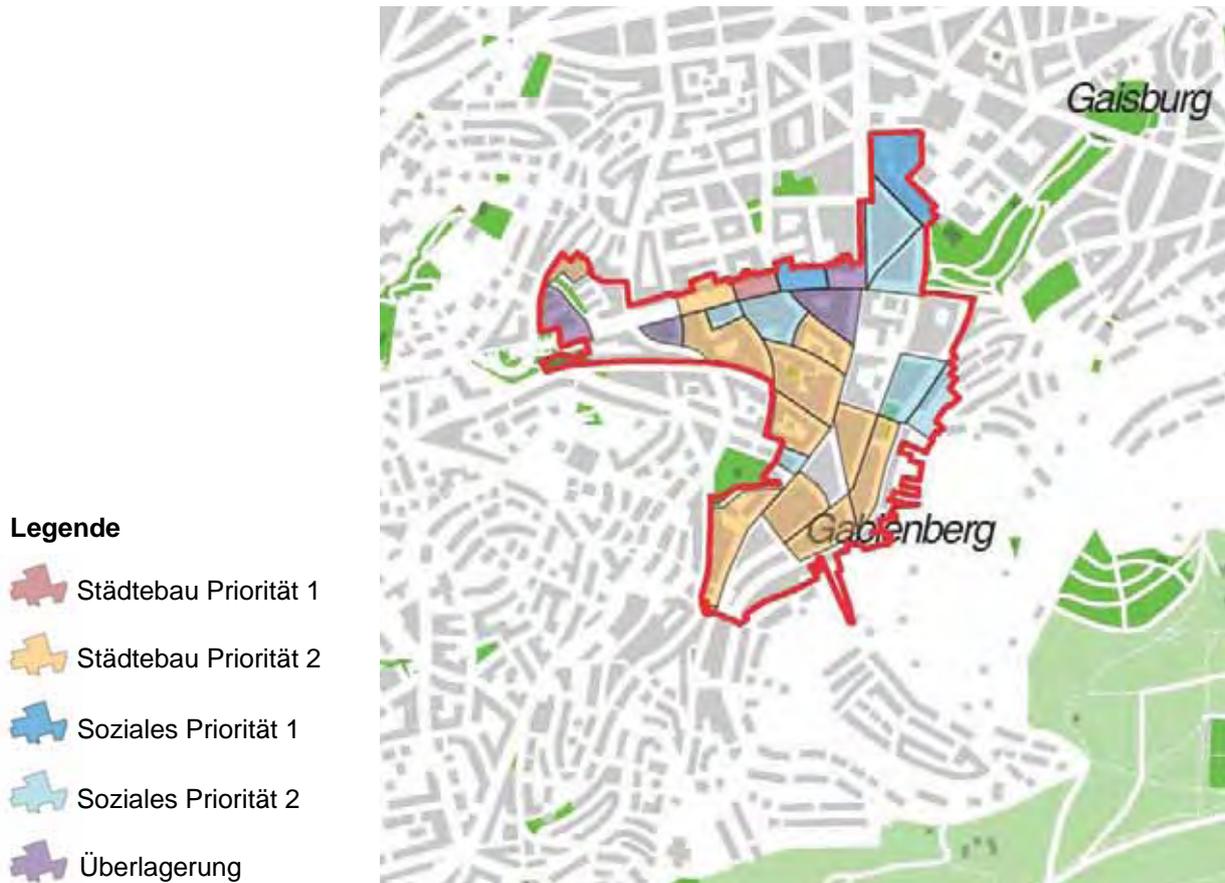
Der südöstliche Teilbereich umfasst den Norden des Stadtteils Gablenberg und erstreckt sich nach Süden bis hin zum Schmalzmarkt. Östlich der Gablenberger Hauptstraße verläuft die Grenze vom Schmalzmarkt auf der rückwärtigen Seite der Bebauung an der Bergstraße vor bis zur Talstraße. Im Südwesten verläuft die Gebietsgrenze entlang der Aspergstraße und dem Pfarrer-Pfeiffer-Weg. Entlang der westlichen Friedhofsgrenze knickt sie nach Norden ab und verläuft weiter entlang der Wunnensteinstraße bis zur Libanonstraße. Die Aspergstraße und die Libanonstraße selbst liegen nicht im Gebiet. Der südöstliche Teilbereich wird stark durch die Mischnutzung aus Handel, Dienstleistung, Kleingewerbe und Wohnen entlang der Gablenberger Hauptstraße sowie in den angrenzenden Blockinnenbereichen geprägt. Ebenso befinden sich die Petruskirche mit Friedhof und die Grund- und Werkrealschule Gablenberg im Quartier. Das Siedlungsbild der beiderseits angrenzenden Quartiere wird im Wesentlichen durch eine Blockrandbebauung mit Wohnnutzung geprägt, die sich in Richtung Südosten auflöst. Vereinzelt finden sich kleingewerbliche Strukturen.

Der westliche Teilbereich verläuft vom Tunnelportal des Wagenburgtunnels entlang der Wagenburgstraße in Richtung Osten bis zur Einmündung der Gablenberger Hauptstraße. Auf der Nordseite der Wagenburgstraße liegt die Randbebauung im Gebiet, südlich umfasst das Gebiet die Blockrandbebauung bis zur Libanonstraße. In der Erdgeschosszone entlang der Wagenburgstraße finden sich Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, ansonsten wird der Teilbereich durch Wohnnutzung geprägt. Die Wagenburgsiedlung nordöstlich des Tunnelportals liegt innerhalb des Gebiets.

Der nördliche Teilbereich wird durch die Talstraße im Südosten, die Ostendstraße im Westen und die Raichberg Realschule im Norden begrenzt. Die Zeilen- und Randbebauung wird überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.



Ergebnis der statistischen Betrachtung auf Baublockebene



Darstellung der aus Einzelindikatoren gebildeten Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“

- **Städtebau Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Städtebau Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Soziales Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und sehr niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Soziales Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Überlagerung:** Bereiche, in denen sich die Merkmalsgruppen „Soziales“ und „Städtebau“ überlagern, unabhängig von der Priorität.



Hohe Verkehrsbelastung u.a. Talstr., Modernisierungsbedarf und Leerstände in der Erdgeschosszone



Zentrale Mängel und Missstände

- Funktionale Mängel hinsichtlich der Handels- und Nahversorgungsfunktion im Bereich der Gablenberger Hauptstraße, zum Teil Leerstand; bei Zunahme möglicher Funktionsverlust (Trading Down)
- Hohe Belastungswirkung entlang der Hauptverkehrsachsen mit Einschränkung der umliegenden Wohnnutzungen (u.a. Wagenburgstraße, Talstraße, Gablenberger Hauptstraße, Schwarzenbergstraße)
- Hoher Anteil an Leerständen bei Handels- und Dienstleistungsnutzungen in der Erdgeschosszone entlang der Wagenburgstraße
- Bauliche wie energetische Modernisierungsrückstände bei Gebäuden mit überwiegender Wohnfunktion, insbesondere im Bereich der Hauptverkehrsachsen
- Einschränkung der Wohnqualität aufgrund dicht bebauter bzw. enger Blockinnenbereiche in Teilbereichen entlang der Gablenberger Hauptstraße (u.a. eingeschränkte Belichtung, hoher Versiegelungsgrad, Parkierung)
- Geringe Nutzbarkeit von Blockinnenbereichen für die umliegende Wohnbebauung, u.a. durch mangelnde Gestaltung der Freiflächen
- Gestalterische Defizite und mangelnde Aufenthaltsqualität im Bereich der Gablenberger Hauptstraße mit zum Teil sehr schmalen Gehwegen bzw. Vorzonen, Nutzungskonflikte zwischen Anwohnerparken und Kundenverkehr
- Vereinzelt Fehl- und Unternutzungen (z.T. auch Leerstand) von gewerblich eingelagerten Strukturen im südlichen Teilbereich
- Funktionale wie gestalterische Mängel im öffentlichen Straßenraum und öffentlichen Plätzen sowie hoher Parkierungsdruck, fehlende Aufenthaltsqualität und Defizite im Wohnumfeld
- Fehlende Ablesbarkeit und mangelnde Gestaltung zentraler Wegeachsen zur Anbindung der umliegenden Grünflächen und Naherholungsbereiche Klingenbachtal und Raichberg



Gablenberger Hauptstraße: u.a. hohe Verkehrsbelastung, Ladenleerstände und geringe Gehwegbreiten



Gestalterische Defizite und mangelnde Aufenthaltsqualität in der Gablenberger Hauptstraße



Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Förderung und Entwicklung der Handels- bzw. Nahversorgungsfunktionen in der Gablenberger Hauptstraße durch Gestaltung und Aufwertung des städtebaulichen Umfelds (u.a. Verbesserung der Geschäftsvorfelder, Neuordnung der Parkierungssituation)
- Qualifizierung der öffentlichen Straßenräume und Platzbereiche durch Maßnahmen zur Neuordnung und Gestaltung der Parkierungssituation
- Aufwertung und Gestaltung von öffentlichen wie privaten Freiflächen zur Verbesserung des Wohnumfelds; Schaffen von kleineren Platzbereichen mit Aufenthaltsfunktion
- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundriss, Energie, Lärmschutz) zur Sicherung und Entwicklung der Wohnfunktion
- Verlagerung von fehl- bzw. untergenutzter Strukturen zur Reduzierung von Störwirkungen und Verbesserung des Wohnumfelds, ggf. wohnbauliche Ergänzungen
- Aufwertung und Verbesserung der Querungsmöglichkeiten entlang der stark belasteten Hauptverkehrsstrassen
- Gestaltung und funktionale Aufwertung der Hauptwegeverbindungen zur Stärkung der quartiersbezogenen Vernetzung und Anbindung an die Naherholungsbereiche Klingenbachtal und Raichberg
- Neuordnung und Gestaltung der Blockinnenbereiche zur Aufwertung der Freiflächen und zur verträglichen Ergänzung der Wohnfunktion; teilweise auch Modernisierung bestehender Wohnnutzungen in den Blockinnenbereichen



Funktionale wie gestalterische Mängel im öffentlichen Straßenraum und hoher Parkierungsdruck

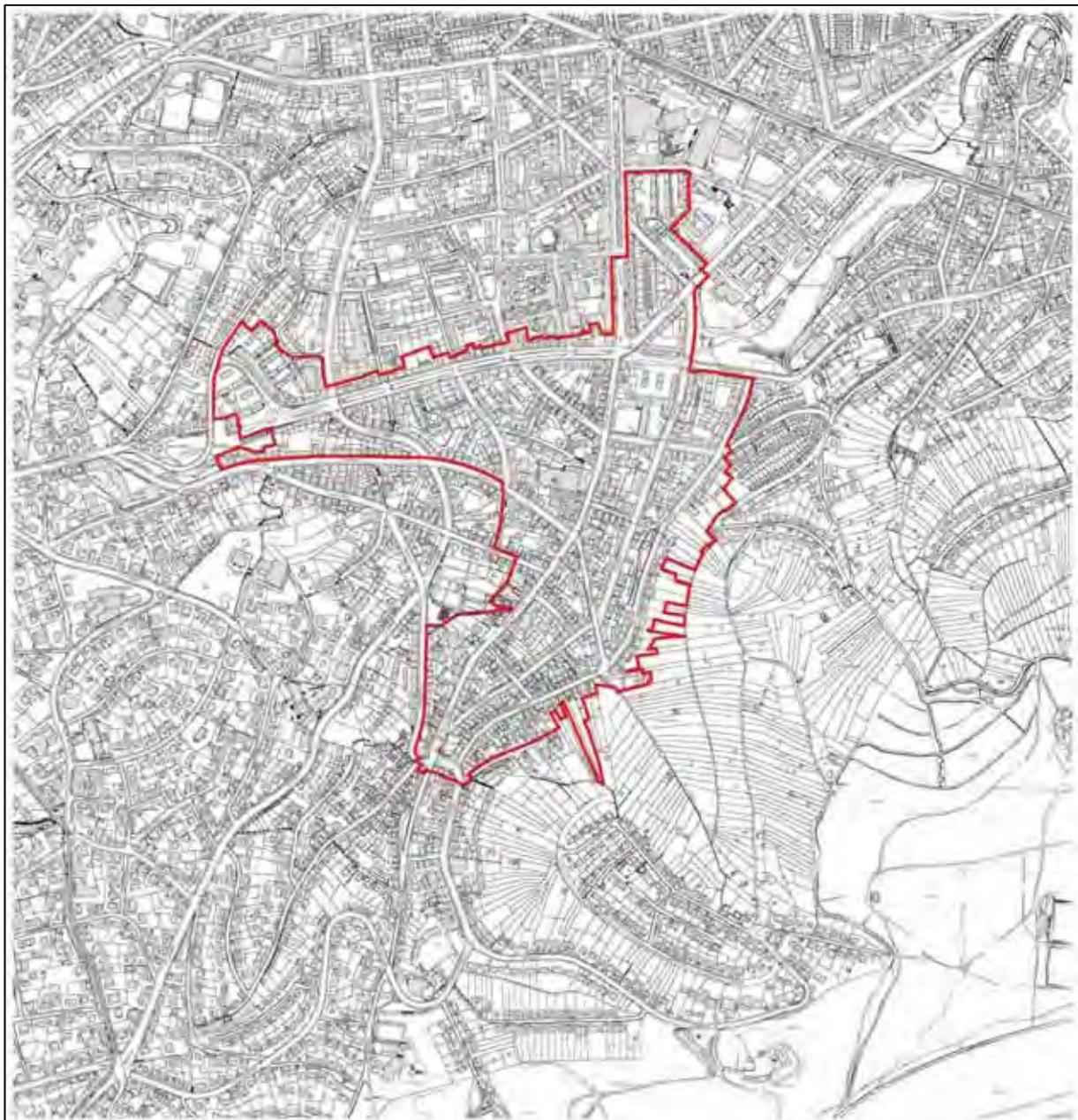


Einschränkung Wohnqualität aufgrund hoher Dichte, mangelnder Gestaltung der Blockinnenbereiche



Wagenburgsiedlung: Modernisierungsbedarf und mangelnde Gestaltung der Freiflächen

Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 05 Gablenberg







Nr. 06 Urbanstraße/Neckarstraße

Ausschnitt Luftbild mit
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:
Mitte / Ost

Flächengröße:
38,0 ha



Darstellung der stadträumlichen Lage

Das Gebiet setzt sich aus zwei unterschiedlich geprägten Teilbereichen zusammen.

Der südliche Teilbereich wird im Westen durch die Willy-Brandt-Straße, im Osten durch die Werastr. am Hangfuß der Umlandshöhe und im Süden durch die Paul-Löbe-Staffel begrenzt, die vom Gebhard-Müller-Platz, vorbei an der Neckar-Realschule bis zur Jugendherberge führt. Die Urbanstraße durchläuft den südlichen Teilbereich mittig. Siedlungsstrukturell wird das Gebiet durch eine Blockrandbebauung sowie durch die diagonalen Straßenachsen der Kerner-, Landhaus- und Schubartstraße und den sich daraus ergebenden Platzfolgen charakterisiert (u.a. Schützen-, Kerner-, Friedensplatz, Neckartor). Während im östlichen Teilbereich die Wohnfunktion überwiegt, weist das Gebiet zur Willy-Brandt-Straße eine zunehmend heterogene Nutzungsstruktur auf. Neben Sondernutzungen wie Hotel, Ministerien des Landes Baden-Württemberg, Konsulat, Neckar-Realschule, Domsingschule, Friedenskirche und Post finden sich in den Erdgeschosszonen Handels- und Dienstleistungsnutzungen wie Gastronomie, in Richtung Norden zum Neckartor zunehmend auch gewerbliche Strukturen.

Der nördliche Teilbereich liegt zwischen der Cannstatter Straße im Westen und der Neckarstraße im Osten. Beide Straßen liegen nicht im Gebiet. Im Norden wird der Teilbereich durch die Randbebauung an der Nordseite der Villastraße begrenzt. Miteinander verknüpft sind die beiden Teilbereiche im Einmündungsbereich der Stotzstraße in die Neckarstraße. Das Erscheinungsbild im nördlichen Teilbereich wird insbesondere durch verschiedene Groß- und Nutzungsstrukturen bestimmt, u.a. durch verschiedene Autohäuser, Staatsanwaltschaft Stuttgart, Zeppelin-Gymnasium, Sporthalle, Abfallwirtschaft Stuttgart, Regierungspräsidium Stuttgart. In Richtung Villastraße im Nordosten wird die Nutzungsstruktur feingliedriger. An den Blockrändern finden sich zunehmend mehr Wohnnutzungen, die Blockinnenbereiche weisen wohnbauliche wie gewerbliche Nutzungsstrukturen auf.



Ergebnis der statistischen Betrachtung auf Baublockebene



Darstellung der aus Einzelindikatoren gebildeten Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“

- **Städtebau Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Städtebau Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Soziales Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und sehr niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Soziales Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Überlagerung:** Bereiche, in denen sich die Merkmalsgruppen „Soziales“ und „Städtebau“ überlagern, unabhängig von der Priorität.



Einschränkung der Wohnqualität aufgrund hoher Dichte und Versiegelung der Blockinnenbereiche



Zentrale Mängel und Missstände

- Einschränkung der Wohnqualität aufgrund dicht bebauter bzw. enger Blockinnenbereiche (u.a. eingeschränkte Belichtung, hoher Versiegelungsgrad) insbesondere im Bereich der südlichen Gehäufthälfte
- Vereinzelt Fehl- und Unternutzungen (z.T. auch Leerstand) von gewerblich eingelagerten Strukturen in den Blockinnenbereichen
- Bauliche wie energetische Modernisierungsrückstände bei Gebäuden mit überwiegender Wohnfunktion
- Störlwirkungen auf das Wohnumfeld und Überlastung des öffentlichen Straßenraums durch die Dominanz des ruhendes Verkehrs
- Fehlende Ablesbarkeit und mangelnde Gestaltung zentraler Wegeachsen zur inneren Vernetzung der Stadtquartiere (u.a. Urbanstraße, Kernerstraße)
- Funktionale und gestalterische Mängel insbesondere im Kreuzungsbereich der diagonal verlaufenden Straßenachsen und fehlende Aufenthaltsqualität von zentralen Platz-/Freibereichen
- Nutzungskonflikte und Störlwirkungen zwischen Wohnbebauung und gewerblich genutzten Bereichen (Gemengelage, v.a. im Bereich zwischen der Villastraße und Heinrich-Baumann-Steg)
- Äußere Belastungswirkungen entlang von Hauptverkehrsachsen (Willy-Brandt-Straße, Cannstatter Straße) mit hoher Trennwirkung zu benachbarten Quartieren / Schlossgarten (stadträumliche Insellage der nördlichen Gehäufthälfte) und mit Einschränkung der umliegenden Wohnnutzungen im Bereich der Neckarstraße
- Gestörte, zum Teil nicht ausgebildete Blockränder und fehlende Raumkanten mit sehr heterogenen Nutzungsstrukturen in der nördlichen Gehäufthälfte



Funktionale und gestalterische Mängel von zentralen Platzbereichen und fehlende Aufenthaltsqualität



Defizite in der Gestaltung des öffentlichen Raums mit Störlwirkung auf das Wohnumfeld



Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Aufwertung und Gestaltung von privaten und öffentlichen Freiflächen zur Verbesserung des Wohnumfelds (u.a. Stützung der Wohnfunktion)
- Qualifizierung der öffentlichen Straßenräume und Platzbereiche durch Maßnahmen zur Neuordnung und Gestaltung der Parkierungssituation
- Entwicklung attraktiver öffentlicher Aufenthaltsbereiche im Kontext der zahlreichen Platzsituationen als Ausgleich zu den beengten Raumsituationen in den Blockinnenbereichen
- Aufwertung und Verbesserung der Querungsmöglichkeiten entlang der stark belasteten Hauptverkehrsachsen
- Verlagerung gewerblicher Nutzungsstrukturen aus den Blockinnenbereichen zur Verbesserung der Wohnfunktion
- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundriss, Energie, Lärm) zur Sicherung und Entwicklung der innerstädtischen Wohnfunktion
- Gestaltung und funktionale Aufwertung der zentralen Fußwegeachsen zur Stärkung der quartiersbezogenen Vernetzung und Anbindung an angrenzende Stadtquartiere sowie des Schlossgartens
- Städtebauliche Neuordnung und Nutzungsverlagerungen im nördlichen Teilbereich zur Entzerrung von Gemengelagen und Entwicklung homogener Wohn- und Gewerbequartiere
- Belebung der Erdgeschosszonen auf der Westseite der Neckarstraße mit Handel, Nahversorgung und Gastronomie und gleichzeitige Aufwertung des öffentlichen Straßenraums zur Stärkung der stadträumlichen Vernetzung mit dem östlichen angrenzenden Stadtquartier wie zur Stärkung der Handels- und Dienstleistungsnutzungen auf der Ostseite der Neckarstraße (Entwicklung urbaner Stadtstrukturen)



Fehlende Ablesbarkeit und mangelnde Gestaltung zentraler Wegeachsen zur inneren Vernetzung

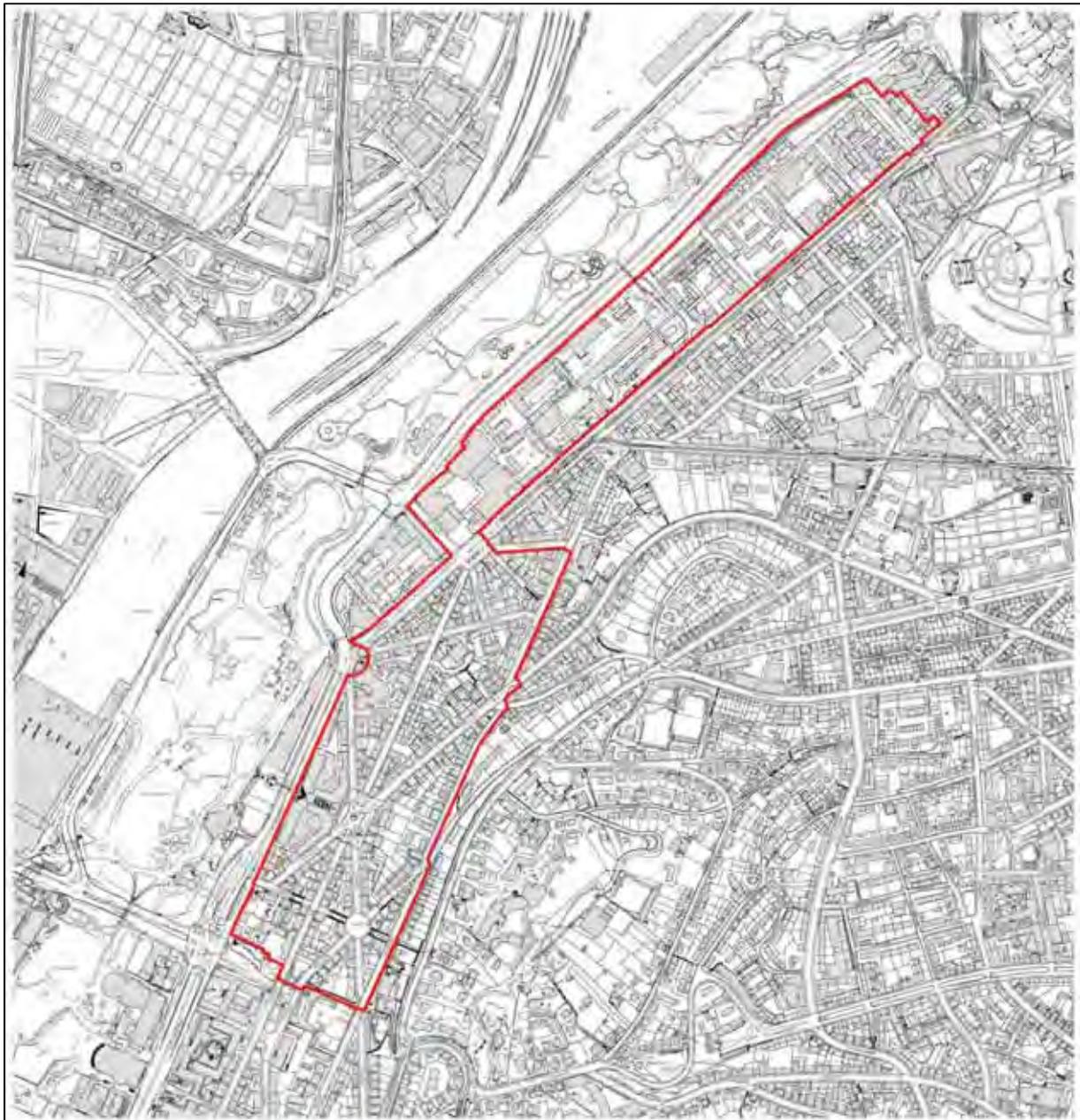


Überlastung des öffentlichen Straßenraums durch die Dominanz des ruhenden Verkehrs



Nutzungskonflikte und Störwirkungen aufgrund von Gemengelagen

Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 06 Urbanstraße/Neckarstraße







Nr. 07 Nordbahnhofviertel/Bürgerhospital

Ausschnitt Luftbild mit
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:
Nord

Flächengröße:
50,2 ha



Darstellung der stadträumlichen Lage

Das Gebiet gliedert sich in drei Teilbereiche: Im Norden umfasst es das Quartier des Nordbahnhofviertels. Das Gebiet wird hier im Westen durch den Pragfriedhof und die Wagenhallen und im Osten durch die Gleisanlagen der Bahntrasse Stuttgart – Ludwigsburg /Mannheim begrenzt. Im Süden ist die Neubebauung am südlichen Kopf des Nordbahnhofviertels nicht in der SVG-Abgrenzung enthalten. Das Nordbahnhofviertel wird in seiner städtebaulichen Grundstruktur durch eine historische Blockrandbebauung mit hoher baulicher Dichte geprägt und umfasst auch das 1894-1912 entstandene und unter Denkmalschutz stehende Eisenbahnerdörfle. Das Nordbahnhofviertel wird in seiner Gesamtheit vorrangig durch eine Wohnnutzung geprägt, entlang der Nordbahnhofstraße findet sich zudem Handel und Dienstleistung, am Ostrand und Südrand existieren gewerbliche Nutzungen. Im Norden des Quartiers ist mit der Rosensteinschule und der Steinbeisschule ein größerer Gemeinbedarfsschwerpunkt eingelagert.

Südlich der Nordbahnhofviertels umfasst das Gebiet die Baublöcke zwischen der Friedhofstraße und der Wolframstraße, welche die vom Bahngelände zum Pragfriedhof hin ansteigende Hangkante belegen. Die dortigen Punkthochhäuser prägen die städtebauliche Gesamtkulisse nördlich des Hauptbahnhofs. Das Teilquartier wird vorrangig durch eine Mischnutzung aus Wohnen und Dienstleistung geprägt, im Umfeld des Haupteingangs des Pragfriedhofs finden sich auch Handelsnutzungen.

Der dritte Teilbereich liegt westlich der Heilbronner Straße und umfasst das Quartier Bürgerhospital. Im Norden wird der Teilbereich durch die Wolframstraße begrenzt, im Süden durch die Türlenstraße. Im Westen verläuft die Abgrenzung parallel entlang der Bahngleise. Neben dem Bürgerhospital wird das Quartier durch das derzeit zwischengenutzte Mercedes-Benz-Areal und die Wohnnutzung geprägt.



Ergebnis der statistischen Betrachtung auf Baublockebene



Darstellung der aus Einzelindikatoren gebildeten Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“

- **Städtebau Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Städtebau Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Soziales Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und sehr niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Soziales Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Überlagerung:** Bereiche, in denen sich die Merkmalsgruppen „Soziales“ und „Städtebau“ überlagern, unabhängig von der Priorität.



Gewerbliche Nutzungen als Gemengelage zur angrenzenden Wohnnutzung im Nordbahnhofviertel



Zentrale Mängel und Missstände

- Vorhandene Defizite in der Wohnfunktion aufgrund teils starker baulicher Verdichtung
- Bauliche und energetische Modernisierungsrückstände, funktionale Defizite im Wohnungsbestand
- Gestalterische und funktionale Defizite im Wohnumfeld, hoher Grad der Versiegelung in den Blockinnenräumen
- Fehlende, teils auch funktional nicht nutzbare private Freiräume aufgrund baulicher Nebenanlagen in den Blockinnenräumen
- Defizite in der Gestaltung der Straßenräume, hoher Parkierungsdruck
- Gemengelage aufgrund vorhandener gewerblicher Nutzungen (östlich Steinbeiss-Schule, Friedhofstraße, Nordbahnhofstraße, Pragfriedhof, Quartier Bürgerhospital)
- Unternutzung größerer gewerblicher Flächenbereiche (u.a. östlich Steinbeiss-Schule und früherem Mercedes-Benz-Areal)
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf zur Qualifizierung gewerblich und infrastrukturell genutzter Flächen, Umnutzungspotenziale zur Entwicklung von Wohnraum (u.a. auch Bürgerhospital)
- Städtebaulich isolierte Lage des Nordbahnhofviertels: Starke Trennwirkung und Belastung durch umliegende Verkehrstrassen (Bahntrasse auf Dammlage, Rosensteinstraße, Nordbahnhofstraße, Wolframstraße). Fehlende bzw. nur untergeordnet ausgebildete räumliche Bezüge des Nordbahnhofviertels zu angrenzenden Erholungsräumen (Rosensteinpark, Schlossgarten, Neckar)
- Städtebaulich isolierte Lage des Teilquartiers Wolframstraße / Nordbahnhofsstraße, Trennwirkung durch Heilbronner Straße, Wolframstraße, Nordbahnhofstraße und Bahntrasse. Hoher Grad der baulichen Verdichtung



Energetische Defizite in den Wohnungsbeständen im Nordbahnhofviertel sowie hohe bauliche Dichte



Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Fortsetzung und Ergänzung bisher erfolgter Sanierungsmaßnahmen im Nordbahnhofviertel zur nachhaltigen Sicherung der Sanierungsziele
- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (Grundrisse, Energie, Lärmschutz) zur Sicherung und Entwicklung der zentralen innerstädtischen Wohnfunktion
- Neuordnung und Gestaltung der Blockinnenbereiche zur Aufwertung der Wohnfunktion
- Entzerrung von Gemengelage, Verlagerung gewerblicher Strukturen zur Qualifizierung des Wohnstandortes (u.a. Neuordnung und Nachnutzung Quartier Bürgerhospital)
- Verbesserung der funktionalen Anbindung des Nordbahnhofsviertels und des Quartiers Friedhofstraße, Wolframstraße an die umliegenden Erholungsräume (Rosensteinpark, Schlossgarten, Neckar) zum Ausgleich der hohen baulichen Dichte und der fehlenden öffentlichen Freiräume
- Aufwertung der Straßenräume, Maßnahmen zur Entlastung des Parkierungsdrucks
- Neuordnung und Nutzungsänderungen zur Entwicklung urbaner Stadtstrukturen; Aufwertung stadtstruktureller bedeutsamer Quartiere sowie des öffentlichen Raums



Defizite im Wohnbaubestand im Quartier Friedhofstraße, Wolframstraße südlich Heilbronner Straße

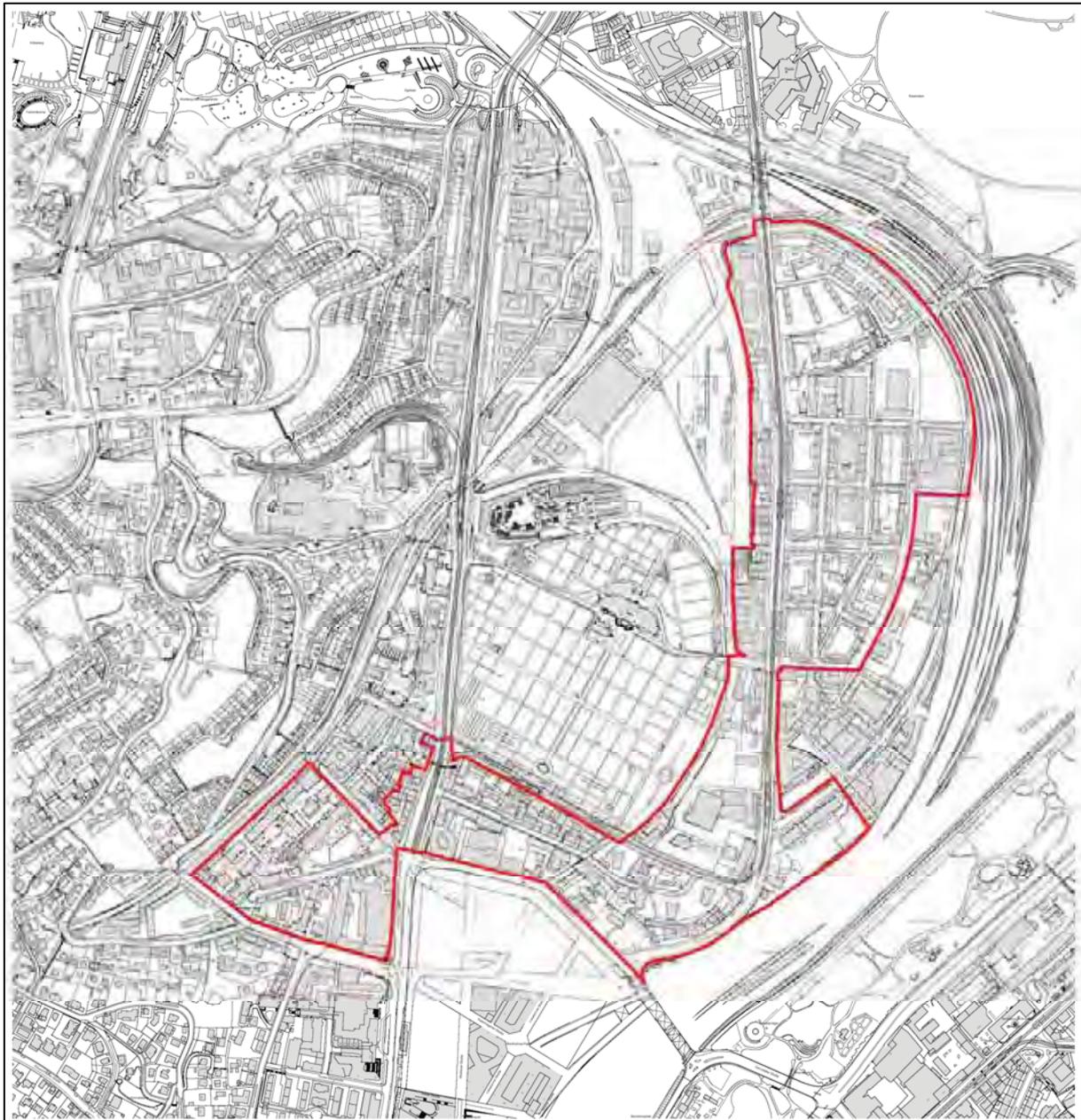


Defizite im Wohnbaubestand und öffentlicher Raum Türlenstraße, Tunshofer Straße, Wolframstraße



Defizite in der funktionalen Anbindung an den Rosensteinpark am Durchlass Ehmannstraße

Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 07 Nordbahnhof / Bürgerhospital







Nr. 08 Silberburgstraße/Rosenbergstraße

Ausschnitt Luftbild mit
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:
West

Flächengröße:
39,8 ha



Darstellung der stadträumlichen Lage

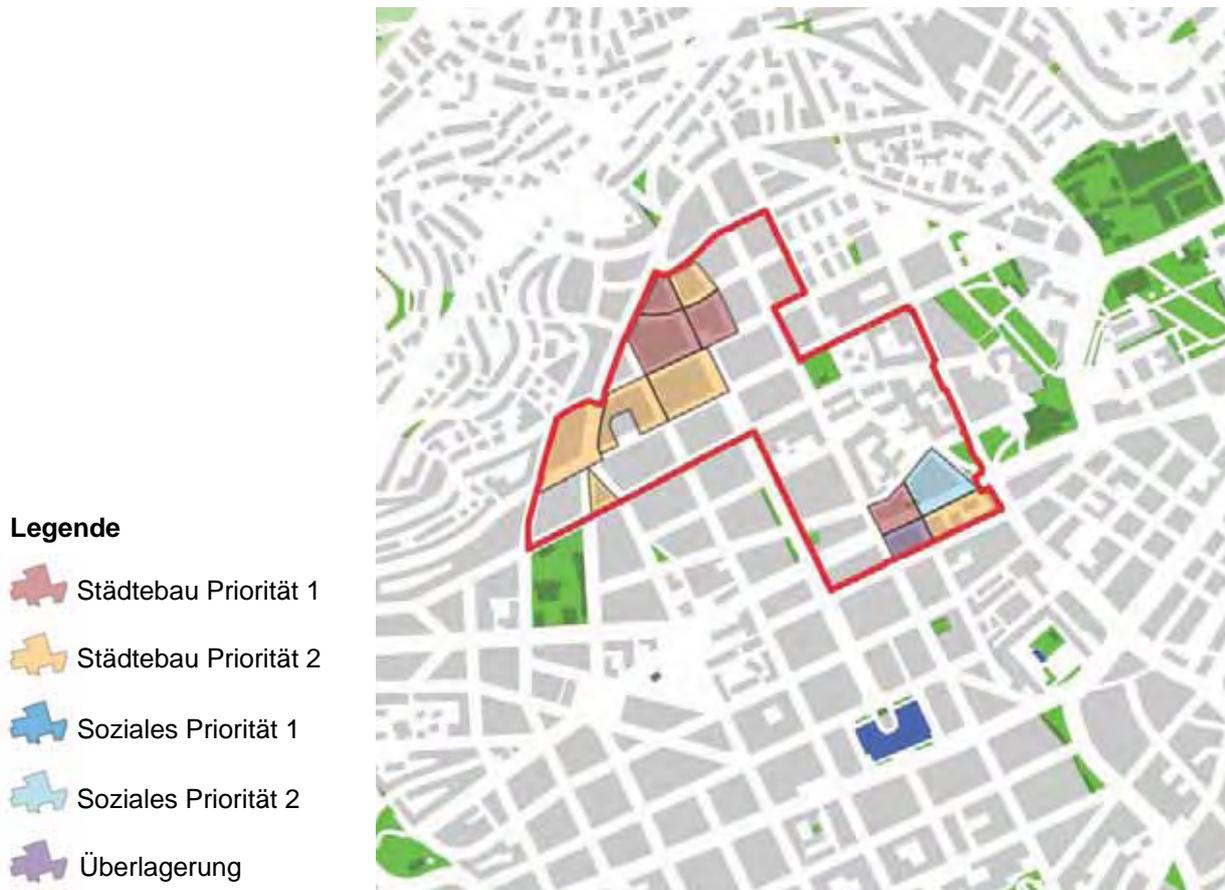
Das Gebiet liegt nordwestlich der Stuttgarter Innenstadt und bindet den Stuttgarter Westen stadträumlich an die beiden Stadtbezirke Stuttgart Nord und Mitte an.

Der nordwestliche Teilbereich erstreckt sich im Wesentlichen zwischen der Schwabstraße im Westen, der Kornbergstraße im Norden und der Falkertstraße im Osten, ausgenommen des Blocks zwischen Lerchenstraße und Rosenbergstraße. Abgesehen von der Forststraße und dem Abschnitt der Schwabstraße zwischen Forststraße und Lerchenstraße - hier verläuft die Gebietsgrenze weiter westlich entlang der Gutbrodstraße - liegen die begrenzenden Straßen außerhalb des Gebiets. Der nordwestliche Teilbereich weist eine überwiegend homogene Blockrandstruktur mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen und gewerbliche Nutzungen wie Dienstleistungsangebote in der Erdgeschosszone auf. In den weitgehend dicht bebauten Blockinnenbereichen finden sich Mischnutzungen in sehr unterschiedlichen Ausprägungen.

Der südöstliche Teilbereich wird durch die Johannesstraße im Westen, der Leuschnerstraße im Süden und der Seidenstraße/Fritz-Elsas-Straße im Osten begrenzt. Im Norden verläuft die Abgrenzung entlang der Rosenbergstraße. Die Straßen sind selber nicht Bestandteil des abgegrenzten Gebiets, das mit der Johannesstraße und der Forststraße unmittelbar an das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen VU Stuttgart 28 - Bebelstraße anknüpft. Der südöstliche Teilbereich weist im Gegensatz zum Nordwesten eine heterogene Nutzungsstruktur auf, die im Besonderen durch größere Büro- und Dienstleistungskomplexe (u.a. Oberschulamts, AOK) sowie durch eine Vielzahl an Schulen geprägt wird. Darüber hinaus befinden sich im Gebiet das Alten- und Pflegeheim Ludwigsstift sowie die katholische St-Fidelis-Kirche. Der Diakonissenplatz wird nahezu komplett als Verkehrserziehungsplatz genutzt. Dies erklärt auch, warum in diesem Teilbereich die Baublöcke im Rahmen der statistischen Analyse weder städtebaulich noch sozialstrukturell Auffälligkeiten (Prioritäten) abbilden.



Ergebnis der statistischen Betrachtung auf Baublockebene



Darstellung der aus Einzelindikatoren gebildeten Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“

- **Städtebau Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Städtebau Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Soziales Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und sehr niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Soziales Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Überlagerung:** Bereiche, in denen sich die Merkmalsgruppen „Soziales“ und „Städtebau“ überlagern, unabhängig von der Priorität.

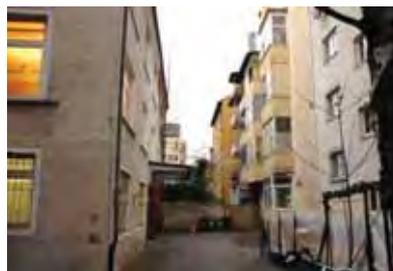
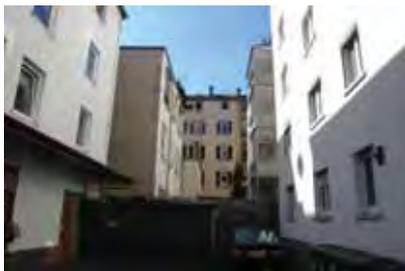


Funktionale und gestalterische Mängel bei zentralen Platz- und Freiraumbereiche



Zentrale Mängel und Missstände

- Einschränkung der Wohnqualität aufgrund dicht bebauter bzw. enger Blockinnenbereiche (u.a. eingeschränkte Belichtung, hoher Versiegelungsgrad)
- Mangelnde Gestaltung und Nutzbarkeit von Blockinnenbereichen für die umliegende Wohnbebauung, u.a. durch mangelnde Gestaltung der Freiflächen, hoher Parkierungsdruck
- Fehl- und Unternutzungen (z.T. auch Leerstand) insbesondere von gewerblich genutzten Strukturen im Blockinnenbereich (Gemengelage u.a. zwischen Breitscheidstraße und Lindenspürstraße; Rosenbergstraße/Lerchenstraße, Schwabstraße/Gutbrodstraße)
- Fehl- und Unternutzung sowie städtebaulich nicht ausgeprägte Ränder im Bereich zwischen Falkertstraße und der Gewerblichen Schule im Hoppenlau
- Störwirkungen auf das Wohnumfeld und Überlastung des öffentlichen Straßenraums durch die Dominanz des ruhenden Verkehrs, hoher Parkierungsdruck (u.a. Silberburgstraße, Senefelderstraße, Lerchenstraße, Forststraße)
- Hohe Belastungswirkung entlang der Hauptverkehrsachsen (Pkw- sowie Stadtbahnverkehr in der Schloßstraße, Seidenstraße, Schwabstraße) mit Einschränkung der umliegenden Wohnnutzungen
- Gestalterische Defizite und mangelnde Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum, hoher Parkierungsdruck (u.a. in den Einmündungs-/Kreuzungsbereichen entlang der Breitscheidstraße, Rosenbergplatz)
- Bauliche wie energetische Modernisierungsrückstände bei Gebäuden mit überwiegender Wohnfunktion
- Fehlende Ablesbarkeit und mangelnde Gestaltung zentraler Wegeachsen zur Anbindung der angrenzenden Grünflächen Hoppenlaufriedhof und Stadtgarten (Lindenspürstraße, Forststraße) sowie der inneren Vernetzung der Stadtquartiere (u.a. Falkertstraße, Silcherstraße, Breitscheidstraße)



Einschränkung der Wohnqualität aufgrund dicht bebauter bzw. enger Blockinnenbereiche



Fehl- und Unternutzungen insbesondere gewerblich genutzter Strukturen im Blockinnenbereich



Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Neuordnung der z.T. sehr dicht bebauten Blockinnenbereiche zur Stärkung der Wohnfunktion im Plangebiet
- Entwicklung privater Freiräume durch Ordnungsmaßnahmen sowie Qualifizierung von vorhandenen Freiflächen innerhalb der Blockstrukturen zur Stützung der Wohnfunktion
- Verlagerung z. T. nicht mehr genutzter gewerblicher Strukturen aus den Blockinnenbereichen zur Verbesserung der Wohnfunktion, Schaffen von neuen privaten Freiflächenangeboten und ggfs. auch wohnbauliche Ergänzungen
- Neuordnung und stadtstrukturelle Aufwertung des Bereichs zwischen Falkertstraße und der Gewerblichen Schule im Hoppenlau sowie städtebaulich-raumwirksame Fassung der Ränder u.a. zur Qualifizierung des öffentlichen Straßenraums
- Qualifizierung der öffentlichen Straßenräume durch Maßnahmen zur Neuordnung und Gestaltung der Parkierungssituation
- Gestaltung und funktionale Aufwertung der Hauptwegeachsen zur Stärkung der quartiersbezogenen Vernetzung und Anbindung an angrenzende Stadtquartiere wie Frei-/Grünflächen (Hoppenlaufriedhof, Stadtgarten)
- Qualifizierung der vorhandenen Freiräume (u.a. Grünfläche Berliner Platz, Randbereiche Diakonissenplatz) als Ausgleich der hohen baulichen Dichte, Verbesserung der Zugänglichkeit
- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundriss, Energie, Lärmschutz) zur Sicherung und Entwicklung der Wohnfunktion



Fehlende Ablesbarkeit und mangelnde Gestaltung zentraler (Fuß-) Wegeachsen

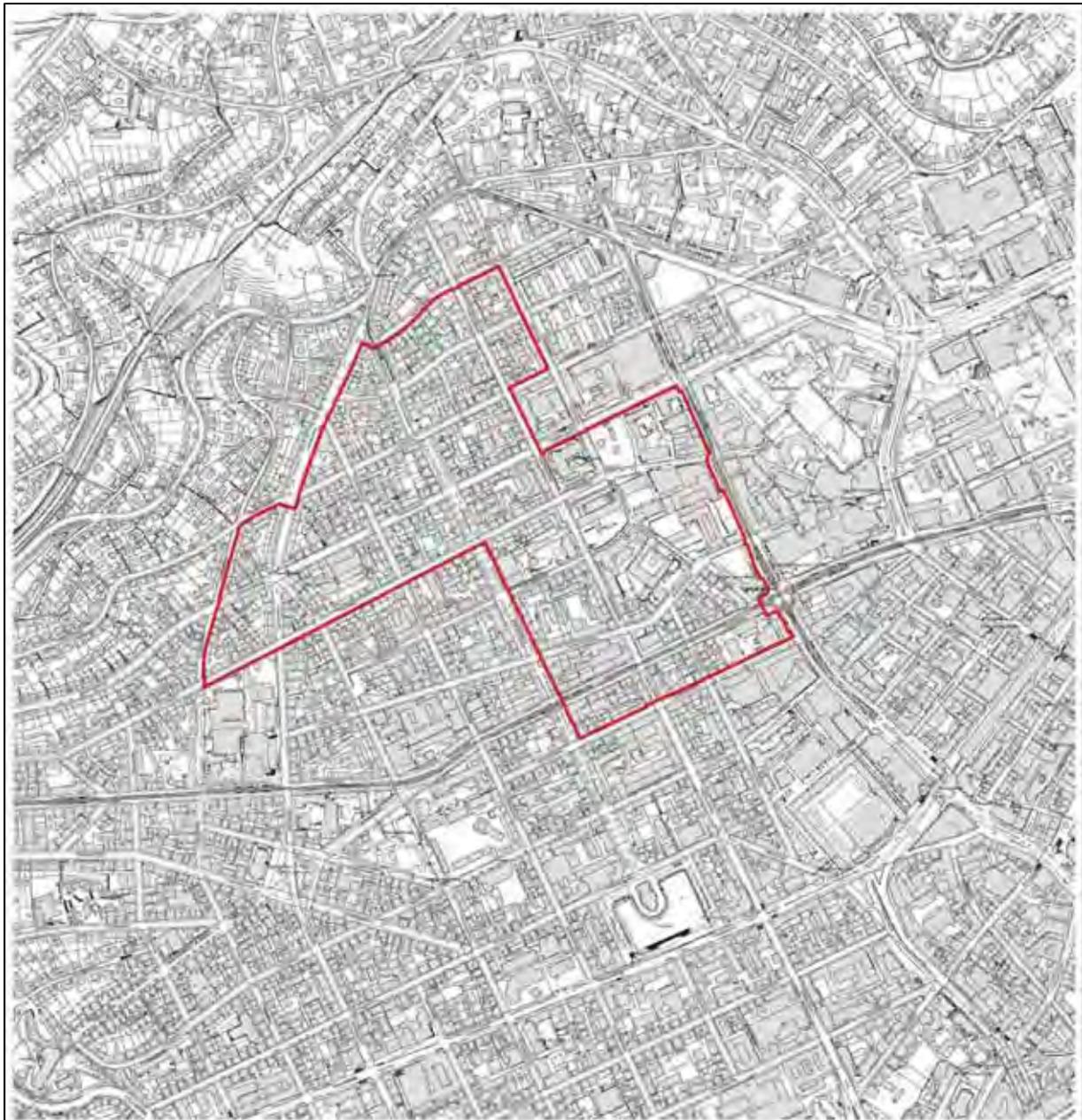


Gestalterische Defizite, mangelnde Aufenthaltsqualität öffentlicher Straßenraum



Modernisierungsrückstände bei Gebäuden mit überwiegender Wohnfunktion

Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 08 Silberburgstraße/Rosenbergstraße





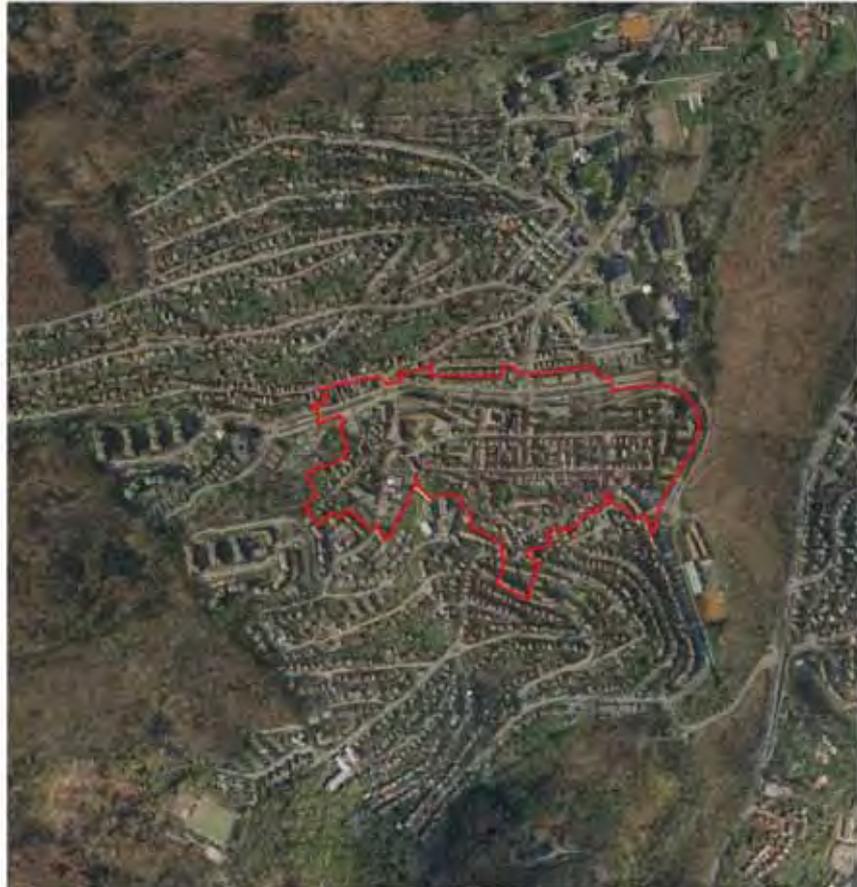


Nr. 09 Botnang - Franz-Schubert-Straße

Ausschnitt Luftbild mit
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:
Botnang

Flächengröße:
25,1 ha



Darstellung der stadträumlichen Lage

Der zentrale Kern des Gebiets umfasst die historische Ortsmitte von Botnang und erstreckt sich vom Gasthof Hirschen im Westen zwischen der Franz-Schubert-Straße und der Alte Stuttgarter Straße nach Osten. Die beiden Straßen bilden gleichzeitig die Ränder der auf die Ortsmitte von Botnang beschränkten Blockrandbebauung aus, geprägt durch eine stark durchmischte Nutzungsstruktur. Im Bereich der Franz-Schubert-Straße befinden sich in der Erdgeschosszone zahlreiche Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, in den Obergeschossen meist Wohnnutzungen. In den Blockinnenbereichen sind neben der Wohnnutzung immer wieder auch kleingewerbliche Betriebe zu finden.

Die Gebietsgrenze im Osten verläuft entlang der Regerstraße, die in diesem Bereich nicht im Plangebiet liegt. Der Gebietsrand wird in diesem Bereich durch mehrgeschossige Wohnblöcke geprägt.

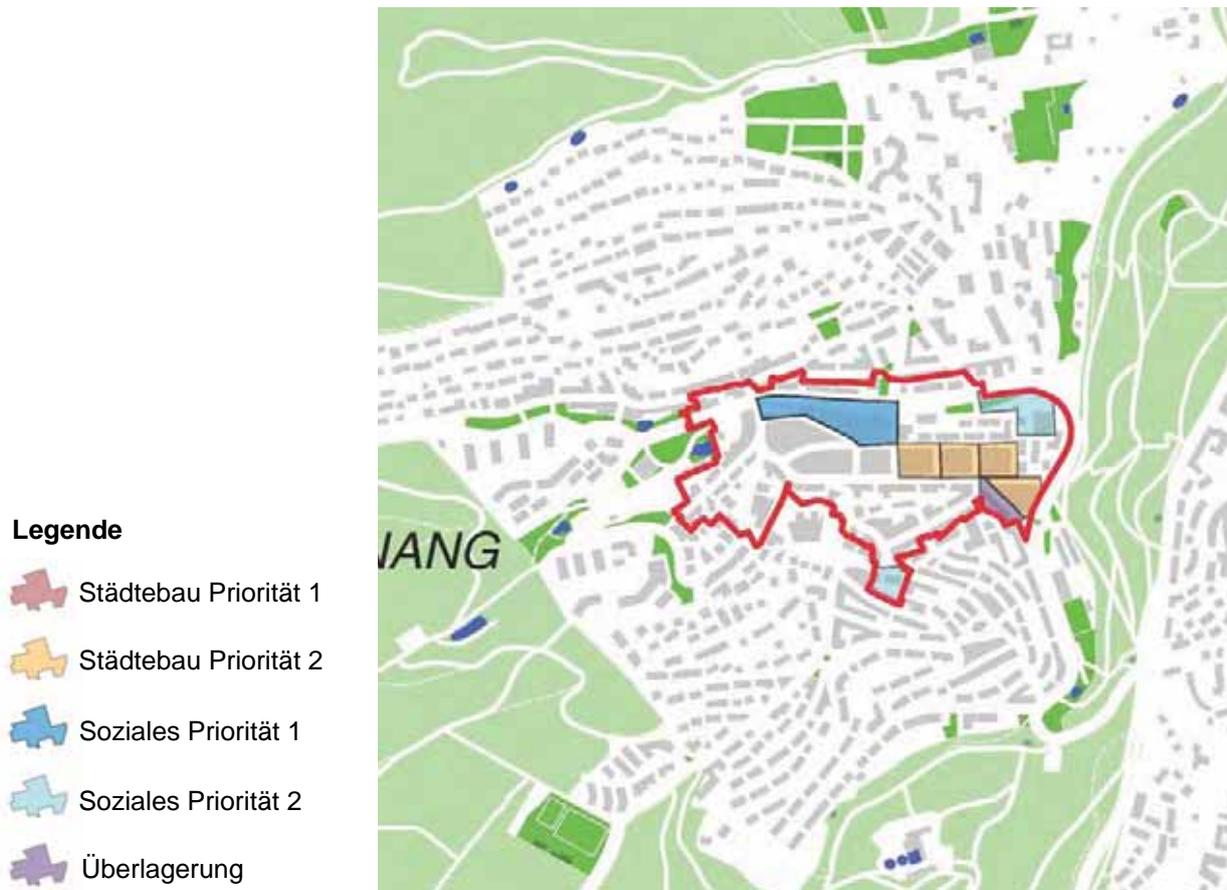
Im Nordosten wird das Gebiet durch die Regerstraße einschließlich der sich nördlich daran anschließenden Bebauung begrenzt, im Nordwesten durch die Eltinger Straße. Dieser Bereich weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf: Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, gewerbliche Nutzungen, die Franz-Schubert-Schule mit Turn- und Festhalle sowie größere Wohnblöcke im östlichen Teilbereich. Im Bereich der Griegstraße konzentrieren sich die Nahversorgungsangebote. Die Stadtbahnhaltestelle Eltinger Straße der U2 und U9 liegt im Gebiet, die Stadtbahnhaltestellen Botnang und Millöckerstraße grenzen an das Gebiet unmittelbar an.

Im Westen umfasst das Gebiet den Bereich Himmerreichstraße und Nöllenstraße. Während die Bebauung entlang der Himmerreichstraße überwiegend durch Wohnnutzung geprägt wird, finden sich im Bereich der Nölle Straße gewerbliche Nutzungen.

Im Süden wird das Gebiet durch die Wohnbebauung beidseits der Vaihinger Landstraße und der Hummelbergstraße begrenzt. Lediglich ein kleiner Bereich mit Zeilenbebauung erstreckt sich weiter nach Süden bis an die Lortzingerstraße.



Ergebnis der statistischen Betrachtung auf Baublockebene



Darstellung der aus Einzelindikatoren gebildeten Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“

- **Städtebau Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Städtebau Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Soziales Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und sehr niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Soziales Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Überlagerung:** Bereiche, in denen sich die Merkmalsgruppen „Soziales“ und „Städtebau“ überlagern, unabhängig von der Priorität.



Modernisierungsbedarf bei Wohngebäuden, u.a. im Bereich Hummelbergstr. und Vaihinger Landstr.



Zentrale Mängel und Missstände

- Bauliche wie energetische Modernisierungsrückstände bei Gebäuden mit überwiegender Wohnfunktion, z.T. auch Leerstand (u.a. Himmerreichstraße, Hummelbergstraße, Stuttgarter Straße, Regerstraße)
- Einschränkung der Wohnqualität aufgrund dicht bebauter Blockinnenbereiche bzw. rückwärtiger Hofbereiche insbesondere im Bereich zwischen Franz-Schubert-Straße, Alte Stuttgarter Straße und August-Hahn-Straße (u.a. hoher Versiegelungsgrad, Parkierung)
- Nutzungskonflikte und Störwirkungen auf die umliegende Wohnnutzung durch gewerbliche Nutzungen in dicht bebauten Blockinnenbereichen bzw. rückwärtiger Hofbereiche im Bereich zwischen Franz-Schubert-Straße, Alte Stuttgarter Straße und August-Hahn-Straße
- Fehl- und Unternutzungen (z.T. auch Leerstand) von gewerblich genutzten Gebäuden bzw. von Büros und Dienstleistungsangeboten sowie Störwirkungen auf den öffentlichen Raum (u.a. Regerstraße, Bereich zwischen Eltinger Straße und Kauffmannstraße)
- Nutzungskonflikte und Störwirkungen (z.T. Fehl-/Unternutzungen) zwischen Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen (Gemengelagen u.a. im Bereich Regerstraße, Nöllenstraße)
- Stadträumliche Dominanz der Verkehrsfunktion in der Regerstraße mit hoher Trennwirkung (u.a. Gleiskörper der Stadtbahn, Straßenquerschnitt, Kreisverkehre)
- Mangelnde stadträumliche Fassung des Straßenraum im Bereich der Kauffmannstraße
- Funktionale und gestalterische Mängel wichtiger Platz- und Freiflächen sowie zentrale Zugänge in die Ortsmitte, fehlende Aufenthaltsqualität (u.a. Alte Stuttgarter Straße, Schumannstraße)
- Gestalterische Defizite im Wohnumfeld und Überlastung des öffentlichen Straßenraums durch die Dominanz des ruhenden Verkehrs (hoher Parkierungsdruck u.a. Alte Stuttgarter Straße, Franz-Schubert-Straße und im Bereich der Querstraßen)
- Mängel in der Gestaltung der Freiflächen im Umfeld der Wohnhochhäuser im Bereich Regerstraße und Zumsteegstraße



Funktionale und gestalterische Mängel wichtiger Platz- und Freibereiche entlang Alte Stuttgarter Str.



Hohe Trennwirkung durch Regerstraße und Kauffmannstraße, Störwirkung auf den öffentlichen Raum



Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundriss, Energie, Lärmschutz) zur Sicherung und Entwicklung der Wohnfunktion
- Neuordnung der dicht bebauten Blockinnenbereiche zur Stärkung der Wohnfunktion im Plangebiet, u.a. Verlagerung gewerblicher Nutzungsstrukturen und Schaffen von neuen privaten Freiflächenangeboten
- Verlagerung gewerblicher Nutzungsstrukturen zur Reduzierung der Störwirkungen auf die umliegende Wohnbebauung, Verbesserung des Wohnumfelds, ggf. wohnbauliche Ergänzungen
- Städtebauliche Neuordnung der z.T. untergenutzten und brach liegenden gewerblichen Flächen, u.a. durch Verlagerung von gewerblichen Nutzungen, Entzerrung vorhandener Gemengelagen
- Gestaltung und Aufwertung zentraler Platzbereiche sowie der Straßenräume zur besseren Vernetzung der Wohnquartiere nördlich der Kauffmannstraße und Regerstraße mit der Ortsmitte, u.a. Anbindung und Sicherung der Nahversorgungs- und Handelsangebote
- Gestaltung und Aufwertung zentraler Fußwegbeziehungen zu den Stadtbahnhaltestellen
- Aufwertung und Gestaltung von öffentlichen Platz- und Freiflächen zur Verbesserung des Wohnumfelds, Schaffen von kleineren Platzbereichen mit Aufenthaltsfunktion
- Qualifizierung der öffentlichen Straßenräume und Platzbereiche durch Maßnahmen zur Neuordnung und Gestaltung der Parkierungssituation



Fehl- und Unternutzungen (z.T. Leerstand) im Bereich Eltinger Straße und Kauffmannstraße

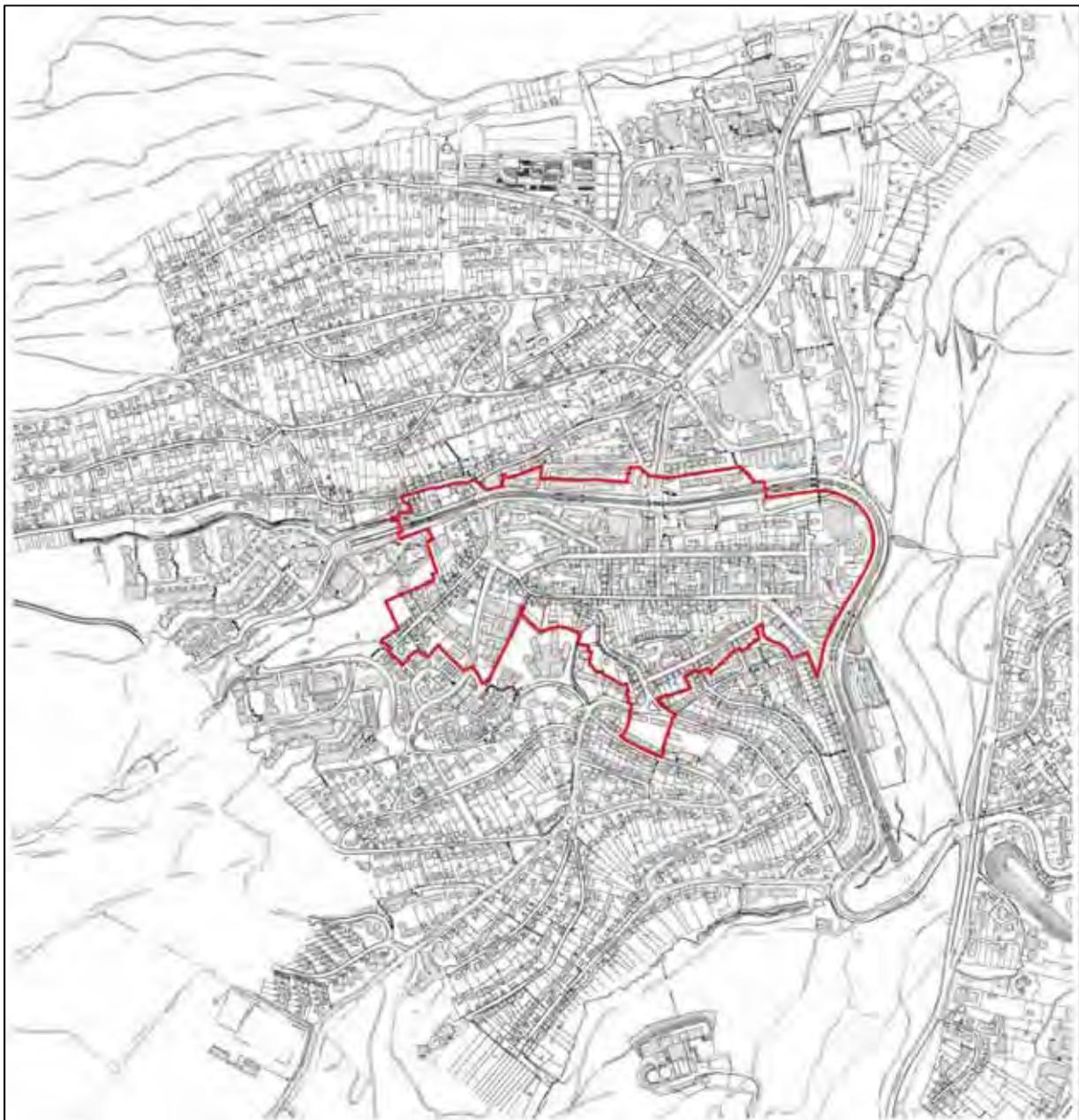


Nutzungskonflikte und Störwirkungen auf umliegende Wohnnutzung im Bereich Nöllenstraße



Gestalterische Defizite im Wohnumfeld (Parkierungsdruck), hohe bauliche Dichte Alte Stuttgarter Str.

Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 09 Botnang - Franz-Schubert-Straße







Nr. 10 Zuffenhausen - Zahn-Nopper-Straße

Ausschnitt Luftbild mit
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:
Zuffenhausen

Flächengröße:
43,5 ha



Darstellung der stadträumlichen Lage

Das SVG-Gebiet gliedert sich in folgende Teilbereiche:

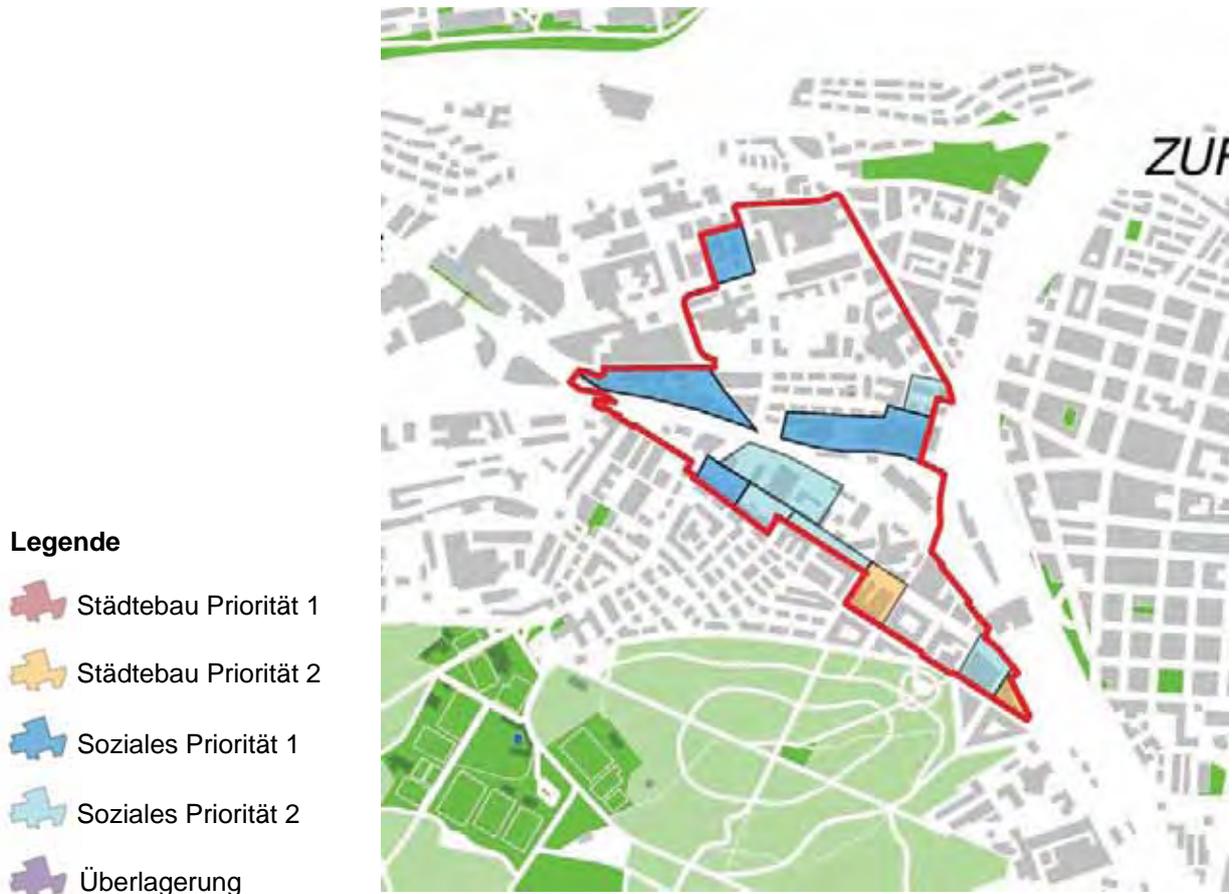
Den Südrand bilden wohnbaulich genutzte Baublöcke, welche wesentlich durch die Schwieberdinger Straße als Hauptverkehrsachse geprägt werden. Hieran grenzen nördlich der Schwieberdinger Straße gewerblich und industriell genutzte Flächen an, welche durch die Bahntrasse in Richtung Korntal zerschnitten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

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

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



Ergebnis der statistischen Betrachtung auf Baublockebene



Darstellung der aus Einzelindikatoren gebildeten Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“

- **Städtebau Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Städtebau Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Soziales Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und sehr niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Soziales Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Überlagerung:** Bereiche, in denen sich die Merkmalsgruppen „Soziales“ und „Städtebau“ überlagern, unabhängig von der Priorität.



Defizite in der Wohnbebauung entlang der Schwieberdinger Straße



Zentrale Mängel und Misstände

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



Gemengelage nördlich Zahn-Nopper-Straße



Gemengelage im Umfeld der Salzwiesenstraße, Defizite im öffentlichen Raum



Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

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



Gemengelagen, gewerblicher Leerstand, Ortseingangssituation Schwieberdinger Straße

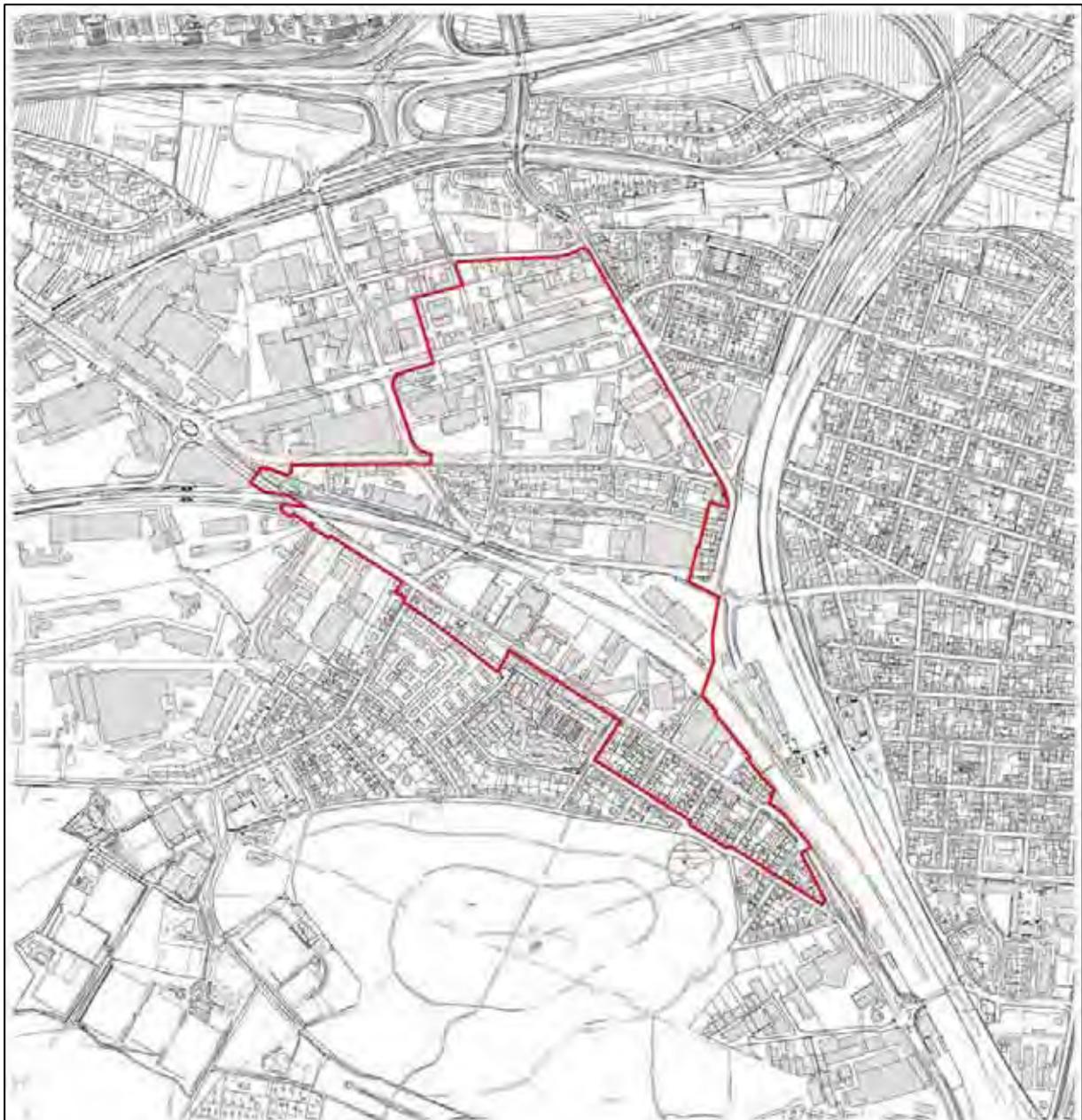


Defizite gewerblicher Nutzungsstrukturen an der Schwieberdinger Straße / Zahn-Nopper-Straße



Vorfeld S-Bahn-Haltepunkt Zuffenhausen

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







Nr. 11 Zuffenhausen - Südlich Unterländer Straße

Ausschnitt Luftbild mit
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:
Zuffenhausen

Flächengröße:
23,1 ha



Darstellung der stadträumlichen Lage

Das Gebiet wird im Norden von der Straßburger Straße, im Westen und Süden von der Dammlage der B 27 und im Osten von der Ludwigsburger Straße begrenzt. Über die Ludwigsburger Straße hinaus sind im Gebiet Teile der angrenzenden Randbebauung und im Südosten ein Wohngebiet der Nachkriegszeit enthalten. Das Gebiet kann strukturell in drei Teilbereiche gegliedert werden:

Im Norden umfasst es die Blockstrukturen südlich der Straßburger Straße und grenzt an das derzeit laufende Sanierungsgebiet Zuffenhausen 8 Unterländer Straße an. Der Gebietscharakter ist hier durch eine dichte Blockrandbebauung geprägt, auch die Blockinnenräume sind häufig mit Gebäudestrukturen belegt. Funktional dominiert die Wohnnutzung, entlang der Straßburger Straße und punktuell in den südlich angrenzenden Baublöcken sind Handel und Dienstleistung zu finden, im gesamten Quartier sind zudem auch einzelne gewerbliche Betriebe eingelagert. Am Südrand liegt mit der Robert-Bosch-Schule und der Hohenstein-Schule ein Gemeinbedarfsschwerpunkt.

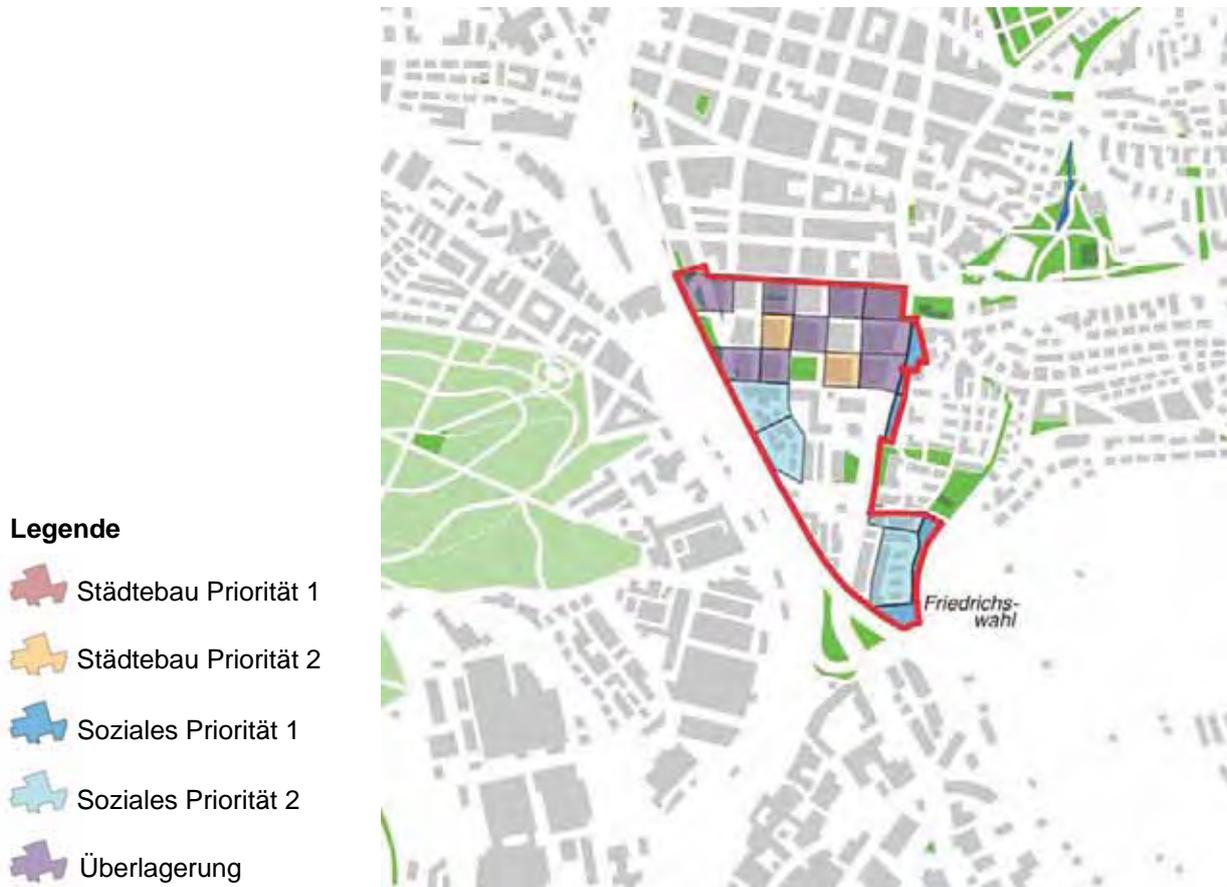
Südlich der Frankenstraße grenzt ein gewerblich genutzter und städtebaulich heterogener Teilbereich an, der durch die Dammlage der B 27 und die Ludwigsburger Straße begrenzt wird. Die Frankenstraße bildet hier eine klare Zäsur in der Funktionszuordnung.

Südöstlich der Ludwigsburger Straße ist ein weiteres Wohnquartier Teil des Gebiets, welches vorrangig durch Zeilenbauten der Nachkriegszeit und das südlich begrenzende Brückenbauwerk an der Friedrichswahl charakterisiert wird.

Das Gesamtgebiet wird stark durch die Hauptverkehrsstrassen (Ludwigsburger Straße, Frankenstraße, Burgunder Straße) und die auf einem Damm liegende Trasse der B27 geprägt.



Ergebnis der statistischen Betrachtung auf Baublockebene



Darstellung der aus Einzelindikatoren gebildeten Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“

- **Städtebau Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Städtebau Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Soziales Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und sehr niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Soziales Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Überlagerung:** Bereiche, in denen sich die Merkmalsgruppen „Soziales“ und „Städtebau“ überlagern, unabhängig von der Priorität.



Untergenutzte gewerbliche Flächen südlich der Frankenstrasse



Zentrale Mängel und Missstände

- Defizite in der Wohnfunktion innerhalb der Blockstruktur südlich der Straßburger Straße und im Bereich der Zeilenbauten der Nachkriegszeit: Bauliche und energetische Modernisierungsrückstände, funktionale Defizite im Wohnungsbestand, fehlende private Freiräume, teils starke bauliche Verdichtung und bauliche Nebenanlagen in den Blockinnenräumen, gestalterische und funktionale Defizite im Wohnumfeld
- Gemengelagen aufgrund teils noch vorhandener gewerblicher Nutzungen in den Blockinnenräumen
- Wegbrechen der Handelsfunktion entlang der Straßburger Straße und innerhalb der Blockstrukturen aufgrund der Konzentration von Handelsnutzungen entlang der Unterländer Straße
- Defizite in der Gestaltung öffentlicher Straßenräume, hoher Parkierungsdruck, Defizite in der Gestaltung öffentlicher Freiräume insbesondere in den Randbereichen zur Burgunderstraße, hohe Siedlungsdichte, geringes Angebot an öffentlichen Freiräumen, fehlende Zugänglichkeit zu umliegenden Erholungsräumen
- Starke stadtstrukturelle Trennwirkung und Belastungen über vorhandenen Hauptverkehrsachsen (Trasse B 27, Bahn, Ludwigsburger Straße). Visuelle Belastungswirkung durch die Dammlage (fehlende visuelle Bezüge) und das Brückenbauwerk an der Friedrichswahl
- Defizite in der Funktion des Gewerbestandortes südlich der Frankenstraße, Unternutzungen, Leerstände, Neuordnungsbedarf zur städtebaulichen und funktionalen Qualifizierung, fehlende städtebauliche Kanten zur Frankenstraße, Ludwigsburger Straße
- Defizite in der Ortseingangssituation des Stadtteils Zuffenhausen entlang der Ludwigsburger Straße



Defizite in den Straßenräumen innerhalb der Blockstrukturen südlich der Straßburger Straße



Gemengelagen und hohe Verdichtung in den Blockinnenräumen



Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundrisse, Energie, Lärm) zur Sicherung und Qualifizierung der innerstädtischen Wohnfunktion
- Verlagerung gewerblicher Nutzungsstrukturen aus den Blockinnenbereichen zur Verbesserung der Wohnfunktion, ggf. auch wohnbauliche Ergänzung
- Gestaltung der öffentlichen Straßenräume, Maßnahmen zur Minderung des Parkierungsdrucks
- Gestaltung und funktionale Neuordnung der öffentlichen Freiflächen entlang der Burgunder Straße, Vorfeld S-Bahnhof und ZOB Zuffenhausen. Erhöhung des Anteils öffentlicher Freiflächen
- Qualifizierung des Gewerbestandortes südlich der Frankenstraße, Erhöhung der Nutzungsintensität, Nutzen der Lagegunst, Neuordnung der städtebaulichen Struktur, Aufbau von Raumkanten zu umliegenden Straßenachsen
- Minderung der Belastungswirkungen ausgehend von den an das Gebiet angrenzenden Hauptverkehrsstrassen
- Stärkung der Bezüge aus dem Quartier südlich der Straßburger Straße zu den östlich angrenzenden Freiräumen jenseits der Ludwigsburger Straße



Wohnquartier südöstlich Ludwigsburger Straße, Prägung durch Brückenbauwerk Friedrichswahl

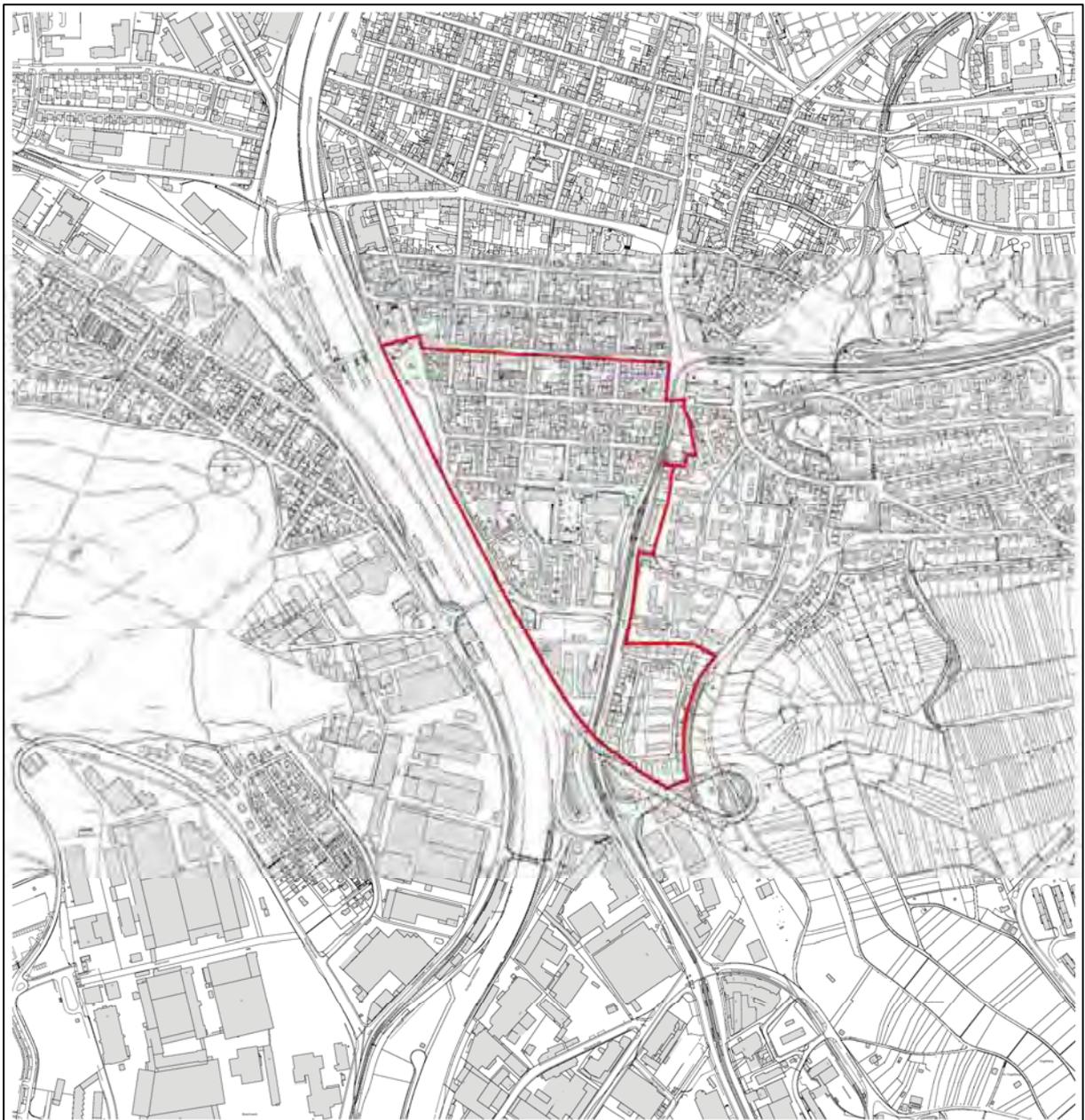


Defizite in der Wohnfunktion entlang der Ludwigsburger Straße



Defizite in der Freiraumsituation S-Bahnhof und Burgunder Straße

Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 11 Zuffenhausen - Südlich Unterländer Straße







Nr. 12 Feuerbach - Wiener Straße

Ausschnitt Luftbild mit
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:
Feuerbach

Flächengröße:
21,2 ha



Darstellung der stadträumlichen Lage

Das Gebiet wird im Norden durch die Steiermärker Straße, im Osten durch den Gleiskörper der Stadtbahn und im Süden durch die Stuttgarter Straße begrenzt. Die Straßen wie der Gleiskörper liegen allesamt selbst nicht innerhalb des Gebiets.

Im Südwesten verläuft die Abgrenzung entlang der Leobener Straße in Richtung Norden bis zur Bregenzer Straße, knickt dort nach Westen bis kurz vor die Sankt-Pöltener-Straße ab und verläuft weiter nach Norden entlang der Trennlinie zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung durch die Quartiersblöcke bis zur Steiermärker Straße. Die Leobener Straße selbst liegt im nördlichen Abschnitt zwischen Bregenzer Straße und Steiermärker im Gebiet. Die Gebietsgrenze im Süden verläuft entlang der Stuttgarter Straße in Richtung Osten bis zur Pöchlerner Straße, knickt nach Norden ab und verläuft dann weiter entlang der Kremser Straße. Die Stuttgarter Straße selbst liegt nicht innerhalb des Plangebiets, die Pöchlerner Straße sowie die Kremser Straße sind jedoch Bestandteil des abgegrenzten Gebiets.

Das Gebiet stellt räumlich betrachtet das Bindeglied zwischen dem Bahnhof Feuerbach und der Ortsmitte Feuerbach mit den zentralen Nahversorgungs- und Handelseinrichtungen dar. Das Gebiet wird im Wesentlichen durch gewerbliche Nutzungsstrukturen wie auch durch Büro- und Dienstleistungsangebote geprägt. Darüber hinaus befinden sich entlang der Wiener Straße das Stadtbad und die Louis-Leitz-Schule als öffentliche Einrichtungen im Gebiet, ebenso die Feuerwache 4.

Neben einzelnen im Gebiet verteilten Wohngebäuden konzentriert sich die Wohnnutzung auf den Bereich zwischen der Bludener Straße, der Wiener Straße, der Burgenlandstraße und der Dornbirner Straße. Darüber hinaus befinden sich noch einige Wohngebäude an der Steiermärker Straße nördlich wie südlich der Bregenzer Straße.



Ergebnis der statistischen Betrachtung auf Baublockebene



Darstellung der aus Einzelindikatoren gebildeten Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“

- **Städtebau Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Städtebau Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Soziales Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und sehr niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Soziales Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Überlagerung:** Bereiche, in denen sich die Merkmalsgruppen „Soziales“ und „Städtebau“ überlagern, unabhängig von der Priorität.



Gestalterische und funktionale Defizite im öffentlichen Straßenraum, u.a. Dornbirner Str., Kremser Str.



Zentrale Mängel und Misstände

- Grundsätzliche Mängel in der Funktionserfüllung als Gewerbestandort aufgrund von Unternutzung, modernisierungsbedürftiger Bausubstanz und Leerstand zum Teil größerer gewerblicher Flächen (u.a. Schoch-Areal, südlich Steiermärker Straße, Bregenzer Straße)
- Nutzungskonflikte und Störwirkungen zwischen Wohnbebauung und gewerblich genutzter Bereiche (Gemengelage u.a. entlang der westlichen Gebietsgrenze im Bereich der Sankt-Pöltener-Straße)
- Fehl- und Unternutzungen gewerblich genutzter Strukturen entlang der Blockränder mit z.T. fehlenden städtebaulichen Raumkanten (u.a. Burgenlandstraße, Ecke Leobener Straße und Wiener Straße, Ecke Leobener Straße)
- Unzureichend ausgeprägte städtebauliche Fassung des Straßenraums (Raumkanten) im Bereich Steiermärker Straße, Bregenzer Straße und Leobener Straße
- Hohe Belastungswirkung entlang der Stuttgarter Straße, Bludener Straße und Steiermärker Straße (Verlauf B 295) mit Einschränkung der umliegenden Wohnnutzungen und gleichzeitig hoher Trennwirkung
- Fehlende stadträumliche Bezüge der bestehenden Wohnquartiere im Bereich der Bludener Straße, Wiener Straße, Burgenlandstraße und Dornbirner Straße, im östlichen Abschnitt der Bregenzer Straße im Anschluss an Steiermärker Straße und Bludener Straße sowie im Bereich Stuttgarter Straße, Kremser Straße und Pöchlarn Straße
- Bauliche wie energetische Modernisierungsrückstände sowohl bei Gebäuden mit überwiegender Wohnfunktion als auch bei gewerblich genutzten Gebäuden
- Gestalterische und funktionale Defizite im öffentlichen Straßenraum vor allem im östlichen Teilbereich (u.a. Dornbirner Straße, Kremser Straße, Burgenlandstraße)
- Fehlende Durchgängigkeit der Burgenlandstraße bis zum Bahnhof Feuerbach



Störwirkungen zwischen Wohnbebauung und gewerblich genutzter Bereiche (Gemengelage)



Brache Schoch-Areal mit Störwirkung auf angrenzende Wohnbebauung und fehlender Durchwegung



Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Städtebauliche Neuordnung und Umnutzung des Schoch-Areals als strategisches Bindeglied zwischen der Ortsmitte Feuerbach und dem Feuerbacher Bahnhof (u.a. Wohn- und Dienstleistungsnutzungen)
- Qualifizierung der gewerblichen Flächen insbesondere im Bereich zwischen der Steiermärker Straße im Norden und der Wiener Straße im Süden und der Leobener Straße im Westen
- Auflösen von Gemengelagen in Blockinnenbereichen im Nordwesten durch Verlagerung gewerblicher Nutzungsstrukturen zur Verbesserung der Wohnfunktion, Qualifizierung der privaten Freiflächenangebote und ggfs. Ergänzung der Wohnbebauung
- Entwicklung von stadträumlich wirksamen Raumkanten im Bereich Steiermärker Straße, Bregenzer Straße und Leobener Straße
- Verbesserung und Aufwertung der Querungssituationen entlang der stark belasteten Hauptverkehrsachsen (B 295) zur besseren Vernetzung der Wohnquartiere und Siedlungsstrukturen
- Verbesserung der funktionalen wie räumlichen Anbindung bisher siedlungsstrukturell isolierter Wohnlagen
- Verlängerung der Burgenlandstraße bis zum Bahnhof Feuerbach
- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundriss, Energie, Lärmschutz) zur Sicherung und Entwicklung der Wohnfunktion
- Aufwertung und Gestaltung der öffentlichen Freiflächen zur Aufwertung des Wohnumfelds (u.a. Dornbirner Straße, Kremser Straße)



Untergenutzte Gewerbeflächen, Modernisierungsbedürftige Bausubstanz und Leerstand



Gewerbliche Nutzung (z.T. Unternutzung / Leerstand) beiderseits der Bregenzer Straße



Isolierte Wohnlagen mit Modernisierungsbedarf und hohe Verkehrsbelastung mit Trennwirkung

Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 12 Feuerbach - Wiener Straße







Nr. 13 Bad Cannstatt - Neckarvorstadt/Glockenstraße

Ausschnitt Luftbild mit
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:
Bad Cannstatt

Flächengröße:
38,0 ha



Darstellung der stadträumlichen Lage

Das SVG-Gebiet kann in drei Teilbereiche gegliedert werden:

Im Westen umfasst es die nördlich der Pragstraße entlang der Quellenstraße und Glockenstraße gelegenen gewerblich-industriell genutzten Flächen. Dieser Teilbereich ist durchgängig durch Bestandsgewerbeflächen geprägt, welche einen sehr heterogenen Charakter besitzen. Hier finden sich sowohl Neubauten wie auch ältere, aber noch genutzte gewerbliche Strukturen, teils sind Leerstände offensichtlich oder es sind sehr extensive Unternutzungen vorzufinden. In die gewerblichen Flächen sind zur Pragstraße hin Wohnbauflächen als Reste einer Blockrandbebauung eingelagert.

Östlich schließt das Quartier der Cannstatter Neckarvorstadt an. Dieses ist durch eine hohe bauliche Dichte in Form einer Blockstruktur geprägt. Das SVG-Gebiet wird hier im Westen durch die Pragstraße, im Süden durch die Neckartalstraße und im Norden durch die Haldenstraße begrenzt. Innerhalb der Neckarvorstadt bildet die Wohnnutzung den Hauptschwerpunkt, entlang und im Umfeld der Brückenstraße existieren zudem Nahversorgungs- und Handelseinrichtungen. In die Blockstrukturen eingelagert sind in der gesamten Neckarvorstadt zudem Dienstleistungsnutzungen und gewerbliche Betriebe. Die Brückenstraße und die Hallstraße bilden innerhalb der Neckarvorstadt die Hauptstraßenachsen aus.

An die Neckarvorstadt schließt sich im Osten die Mombachquelle an, die von ausgedehnten gewerblichen und industriellen Betriebsstrukturen umlagert wird. Diese erstrecken sich in der Tallage der Neckaraue bis zum Kraftwerk Münster. Das SVG-Gebiet beinhaltet hier einerseits das Umfeld der Mombachquelle sowie die teils durch Handelsbetriebe geprägten gewerblichen Bauflächen entlang der Voltastraße, die einen direkten räumlichen Kontext zum Neckar besitzen.



Ergebnis der statistischen Betrachtung auf Baublockebene



Darstellung der aus Einzelindikatoren gebildeten Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“

- **Städtebau Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Städtebau Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Soziales Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und sehr niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Soziales Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Überlagerung:** Bereiche, in denen sich die Merkmalsgruppen „Soziales“ und „Städtebau“ überlagern, unabhängig von der Priorität.



Defizite in der Zugänglichkeit der Neckarvorstadt zum Neckar



Zentrale Mängel und Missstände

- Defizite in der Funktion als Gewerbestandort und städtebaulicher Neuordnungsbedarf entlang der Glockenstraße und Quellenstraße aufgrund überkommener baulicher Strukturen, Unter-nutzungen Leerstände
- Defizite im öffentlichen Raum in der Straßenraumgestaltung der Glocken- und Quellenstraße, hoher Parkierungsdruck
- Vorhandene Gemengelage und hohe Belastung der noch vorhandenen Wohnfunktion zwischen Schwenkrainstraße, Glockenstraße und Pragstraße
- Defizite in der Wohnfunktion innerhalb der Blockstruktur der Neckarvorstadt: Bauliche und energetische Modernisierungsrückstände, funktionale Defizite im Wohnungsbestand, fehlende private Freiräume aufgrund teils starker baulicher Verdichtung und baulicher Nebenanlagen in den Blockinnenräumen, Defizite im Wohnumfeld, Gemengelagen
- Starke Trenn- und Belastungswirkung durch umliegende, stark frequentierte Verkehrsstrassen (Neckartalstraße, Pragstraße)
- Defizite im funktionalen und räumlichen Bezug zum Neckar und fehlende funktionale Verbindung zum Rosensteinpark und zur Wilhema
- Defizite in den öffentlichen Freiräumen innerhalb der Neckarvorstadt
- Defizite in der Gestaltung öffentlicher Straßenräume, hoher Parkierungsdruck
- Defizite in der Gestaltung des nördlichen Neckarufers aufgrund der Lage der Neckartalstraße und aufgrund der angrenzenden gewerblichen Bestände entlang der Voltastraße



Defizite Straßenräume innerhalb der Neckarvorstadt, Parkierungsdruck



Defizite in den Blockinnenräumen innerhalb der Neckarvorstadt



Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Qualifizierung des Gewerbestandortes Glockenstraße / Quellenstraße, Neuordnung der städtebaulichen Situation, Erhöhung der Nutzungsintensität, Aufwertung der Straßenräume, Maßnahmen zur Reduzierung des Parkierungsdrucks
- Entzerren der vorhandenen Gemengelagen zur Pragstraße, Überprüfung der Wohnfunktion entlang der Pragstraße
- Fortsetzung und Ergänzung bisher erfolgter Sanierungsmaßnahmen in der Neckarvorstadt zur nachhaltigen Sicherung der Sanierungsziele
- Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundriss, Energie, Lärmschutz) zur Sicherung und Qualifizierung der innerstädtischen Wohnfunktion
- Verlagerung gewerblicher Nutzungsstrukturen aus den Blockinnenbereichen zur Verbesserung der Wohnfunktion, ggf. auch wohnbauliche Ergänzung, Aufwertung der Blockinnenräume über Qualifizierung privater Freiflächen
- Qualifizierung der öffentlichen Freiräume und der öffentlichen Straßenräume, Maßnahmen zur Reduzierung des Parkierungsdrucks innerhalb der Neckarvorstadt
- Stärkung der Freiraumbezüge zum Neckar als Ausgleich zur hohen baulichen Dichte und den fehlenden öffentlichen Freiräumen in der Neckarvorstadt, Vernetzen der Freiflächen an der Mombachquelle mit den Neckarfreiräumen
- Städtebauliche und funktionale Aufwertung der Gewerbefunktionen entlang der Voltastraße unter Einbeziehung der Freiraumqualitäten des Neckarufers



Gewerbliche Bestände in der Glockenstraße / Gemengelage mit angrenzender Wohnfunktion

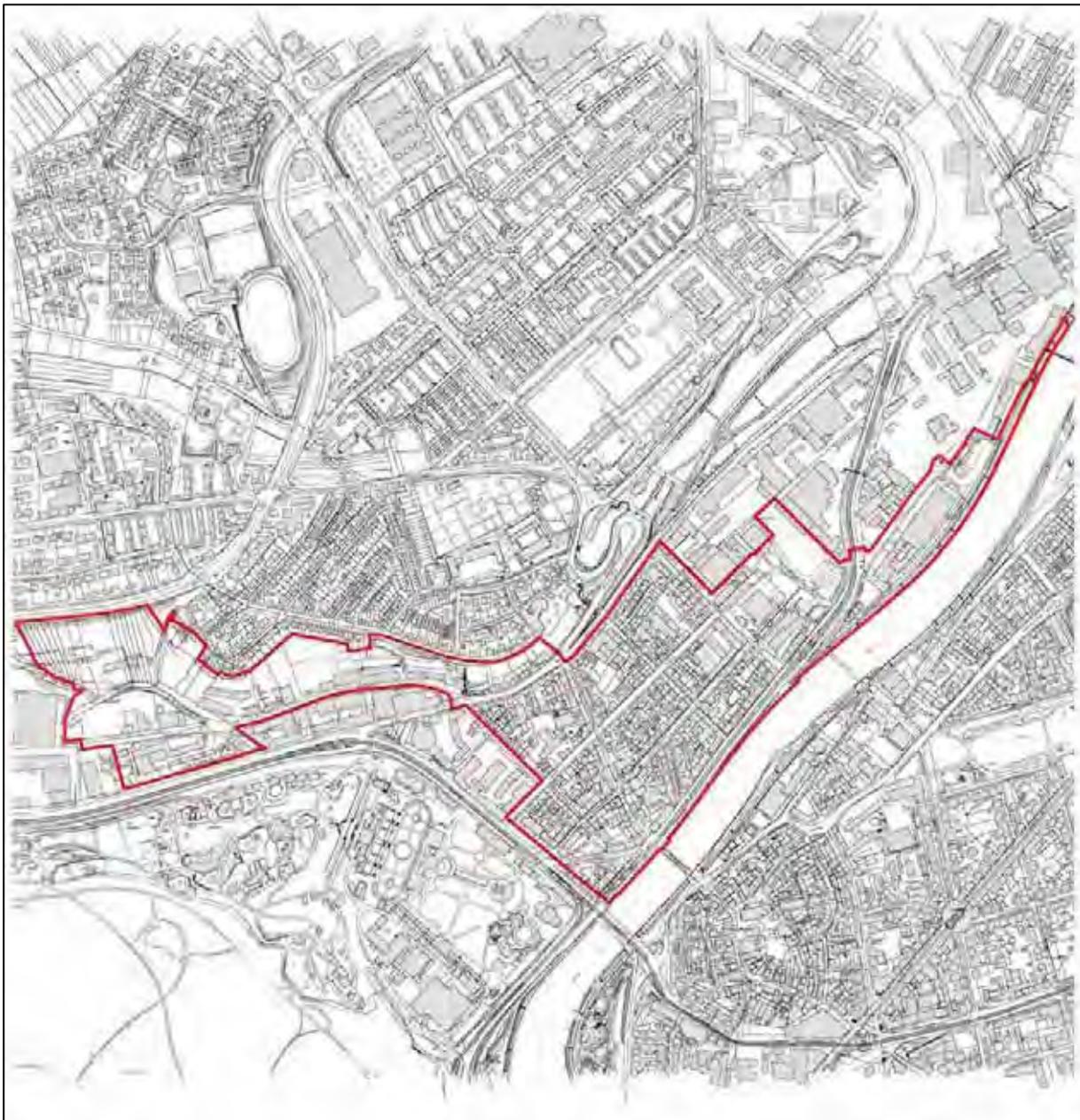


Gewerbliche Unternutzungen und Brachflächen entlang der Glockenstraße



Defizite im Vorfeld der Handelsnutzungen an der Voltastraße

Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 13 Bad Cannstatt - Neckarvorstadt/Glockenstraße







Nr. 14 Münster

Ausschnitt Luftbild mit
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:
Münster

Flächengröße:
40,4 ha



Darstellung der stadträumlichen Lage

Das SVG-Gebiet umfasst den südlichen Teil der Ortslage von Münster und wird im Osten von der Neckartalstraße, im Süden von dem Geländeversprung südlich der Enzstraße, im Westen von der Bahntrasse und im Norden von der Freibergstraße begrenzt.

Das SVG-Gebiet beinhaltet damit u.a. die historische Ortslage und die daran anschließenden Siedlungserweiterungen, die bis in die Nachkriegszeit reichen. Innerhalb des SVG-Gebietes dominiert die Wohnnutzung, eingelagert sind untergeordnet Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie der Freiraum- und Gemeinbedarfsschwerpunkt an der Moselstraße. Des Weiteren liegen innerhalb des SVG-Gebietes die eher gewerblich geprägten Bereiche im südlichen Umfeld des Bahnhofs mit dem Feuerwehrmuseum sowie der Bahnhof und dessen Vorfeld.



Defizite im öffentlichen Raum im Vorfeld Bahnhofsumfeld

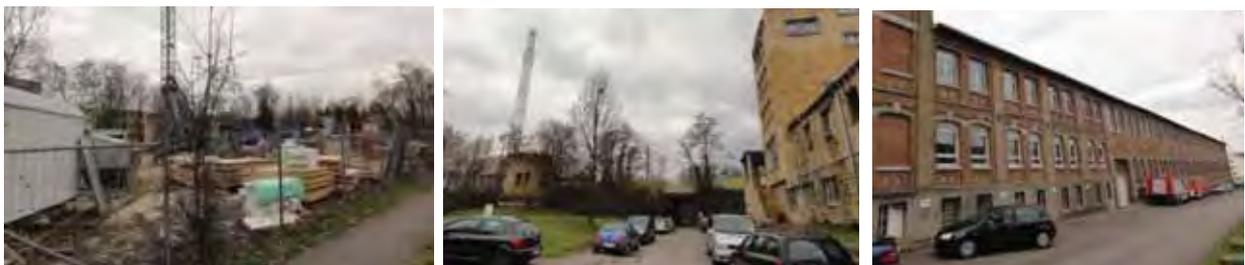


Ergebnis der statistischen Betrachtung auf Baublockebene



Darstellung der aus Einzelindikatoren gebildeten Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“

- **Städtebau Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Städtebau Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Soziales Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und sehr niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Soziales Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Überlagerung:** Bereiche, in denen sich die Merkmalsgruppen „Soziales“ und „Städtebau“ überlagern, unabhängig von der Priorität.



Defizite im gewerblichen Bestand im Umfeld des Bahnhofs Münster



Zentrale Mängel und Missstände

- Bauliche und energetische Modernisierungsrückstände und Defizite in der Wohnfunktion innerhalb der historischen Blockstrukturen angrenzend an die historische Ortslage und im Bereich der Zeilenbauten der Nachkriegszeit, funktionale Defizite im Wohnungsbestand, Defizite im Wohnumfeld
- Vorhandene Gemengelagen mit gewerblichen Nutzungen
- Starke Trenn- und Belastungswirkung durch umliegende Verkehrsstrassen insbesondere durch die Bahntrasse Untertürkheim / Kornwestheim und die Trasse der Neckartalstraße.
- Fehlende funktionale Verbindung zum südwestlich angrenzenden Stadtteil Hallschlag, eingeschränkte Zugänglichkeit zum Neckar
- Brach liegende und untergenutzte gewerbliche Flächen, Gewerbestandorte mit baulichen Modernisierungsrückständen, Gemengelagen, Verlagerungsbedarfe
- Sukzessives Downtrading der Handels- und Nahversorgungsfunktion
- Defizite in der privaten Freiraumausstattung in den Blockstrukturen und in der historischen Ortslage
- Defizite in der Gestaltqualität von öffentlichen Plätzen und Räumen, insbesondere im Bahnhofsumfeld und entlang der Bahntrasse
- Defizite in den Straßenräumen, hoher Parkierungsdruck



Defizite in Wohnbeständen unterschiedlichen Alters



Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundriss, Energie, Lärmschutz) zur Sicherung und Qualifizierung der Wohnfunktion
- Entwicklung privater Freiräume durch Ordnungsmaßnahmen im Bereich hoch verdichteter Situationen
- Städtebauliche und funktionale Aufwertung der Handels- und Gewerbefunktionen im Umfeld des Bahnhofs Münster, städtebauliche Neuordnung brach liegender Flächen
- Aufbau von funktionalen Vernetzungen zum angrenzenden Stadtteil Hallschlag
- Stärkung der Freiraumbezüge und funktionalen Verbindungen zum Neckar
- Qualifizierung des vorhandenen Freiraums um das Kultur- und Sportzentrum als zentraler innerörtlicher Freiraum zum Ausgleich der hohen baulichen Dichte des historischen Ortskerns und der umgebenden Blockstrukturen
- Gestaltung wichtiger öffentlicher Räume als Identifikationsorte (Vorfeld und Umfeld Bahnhof)
- Gestaltung der Straßenräume in der Ortskernlage



Defizite in den Straßenräumen im Bereich des Ortskerns



Gestaltungsdefizite im zentralen Freiraum oberhalb der Moselstraße



Trennwirkung der Bahntrasse, brachliegende Flächen im Bahnhofsumfeld

Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 14 Münster







Nr. 15 Bad Cannstatt - Gnesener Straße

Ausschnitt Luftbild mit
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:
Bad Cannstatt

Flächengröße:
20,4 ha



Darstellung der stadträumlichen Lage

Das Gebiet beinhaltet vorrangig die gewerblichen Flächen, welche zwischen der wohnbaulichen Siedlungsstruktur entlang der Schmidener Straße und den Freiflächen entlang des Neckars liegen. Innerhalb der gewerblichen Flächen im Baublock nördlich der Schmidener Straße, dem Bahnviadukt, der Hofener Straße und der Gnesener Straße existiert eine kompakte gewerbliche Bebauung. In diese gewerbliche Bebauung sind an der Oppelner Straße und der Gnesener Straße Wohnnutzungen sowie das zur Caritas gehörende Haus Clemens von Galen (Wohnheim für Erwachsene mit geistiger Behinderung) eingelagert.

Östlich der Gnesener Straße und südlich der Hofener Straße definiert eine Mischnutzung aus gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen die Ausgangssituation.

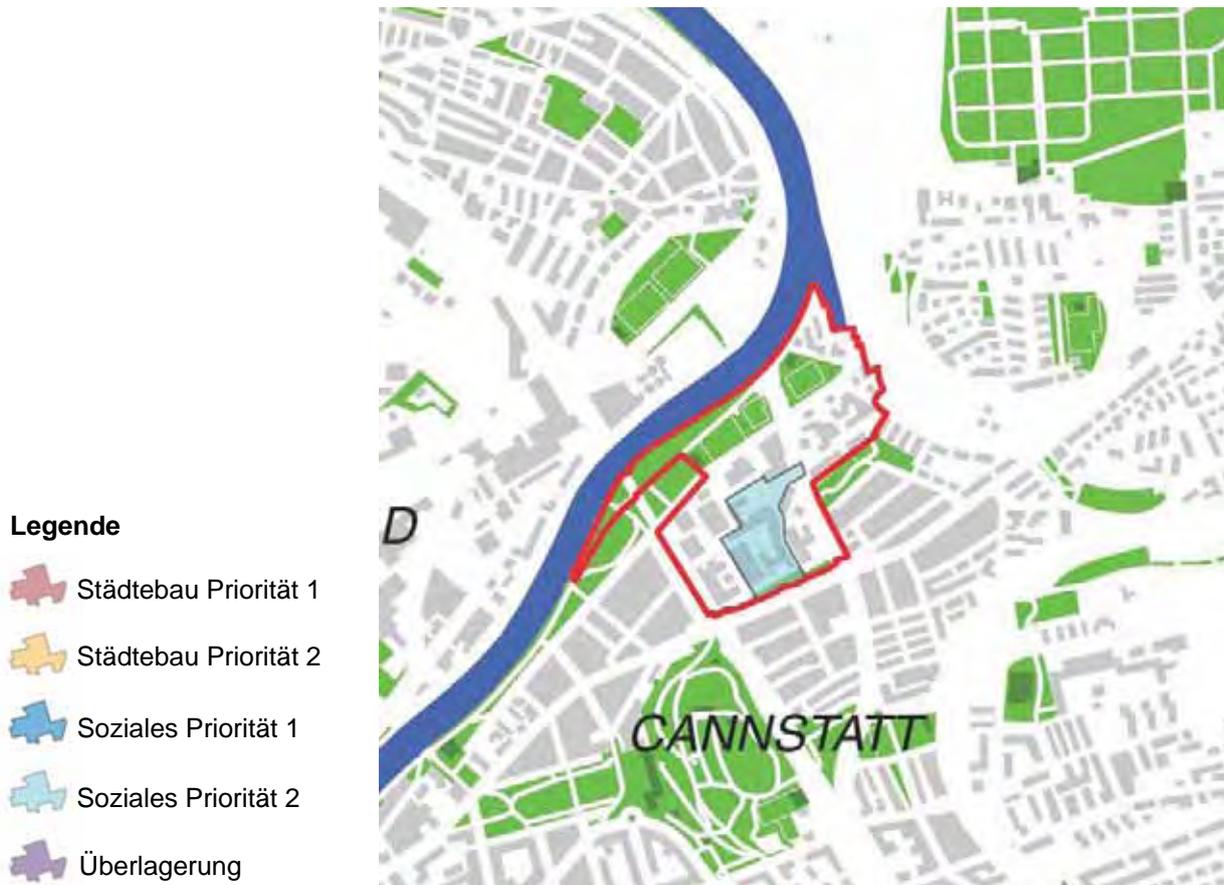
Mit dem Eisenbahnviadukt, der Schmidener Straße, der Gnesener Straße und auch der Hofener Straße bestimmen Hauptverkehrsachsen und größere Knotenpunkte die Grundstruktur des Gebietes.

Ebenfalls im Gebiet enthalten sind die Freiräume entlang des Neckars, welche durch Sportfreianlagen, die Lage des Wasser- und Schifffahrtsamtes und visuell zudem durch das auf der gegenüberliegenden Uferseite liegende Kraftwerk Münster geprägt werden.

Neben seiner stadträumlichen Lage und dem Kontext zum Neckar wird das Gebiet auch durch seine Topografie charakterisiert, welche von der Schmidener Straße aus deutlich zur Neckaraue hin abfällt.



Ergebnis der statistischen Betrachtung auf Baublockebene



Darstellung der aus Einzelindikatoren gebildeten Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“

- **Städtebau Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Städtebau Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Soziales Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und sehr niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Soziales Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Überlagerung:** Bereiche, in denen sich die Merkmalsgruppen „Soziales“ und „Städtebau“ überlagern, unabhängig von der Priorität.



Prägung des Ortsauftakts durch den Knotenpunkt Gnesener Straße/Hofener Straße



Zentrale Mängel und Missstände

- Unternutzungen und Leerstand von gewerblich genutzten Gebäuden und Flächen, städtebaulicher Neuordnungsbedarf zur Erhöhung der Nutzungsintensität und Qualifizierung der gewerblichen Funktion
- Fehlende stadträumliche Bezüge der z.T. hoch verdichteten Wohnlagen im südlichen Umfeld der Schmidener Straße zum zentralen Freiraumelement des Neckars; fehlende funktionale Anbindungsoptionen (Fuß- und Radwegebeziehungen) abseits der hoch belasteten Gnesener Straße
- Äußere Belastungswirkungen entlang der Hauptverkehrsachsen Gnesener Straße, Schmidener Straße und Hofener Straße mit Einschränkung der Wohnfunktion und mit entsprechender Trennwirkung zu angrenzenden Stadtquartieren
- Vorhandene Gemengelagen zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen entlang der Oppelner Straße und östlich der Gnesener Straße
- Bauliche und energetische Modernisierungsrückstände bei Gebäuden mit überwiegender Wohnfunktion, funktionale Defizite im Wohnungsbestand, Defizite im Wohnumfeld, fehlende private Freiräume
- Defizite in der Umfeldsituation des Hauses Clemens von Galen
- Mängel in der Gestaltung der nicht funktional genutzten Freiflächen im Bereich der Neckaraue. Lage des Wasser- und Schifffahrtsamts als bauliche Einrichtung an dem zentralen Gelenkpunkt des Freiraums zwischen offener Neckaraue und dem durch die Weinberge geprägten Teilabschnitt des Neckars in Richtung Hofen



Gemengelagen nördlich der Schmidener Straße



Defizite im Wohnungsbestand westlich und östlich der Gnesener Straße



Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Städtebauliche Neuordnung der z.T. untergenutzten und brach liegenden gewerblichen Flächen, Entzerrung vorhandener Gemengelagen
- Stärkung der Freiraumbezüge und Aufbau einer attraktiven funktionalen Anbindung (Rad- und Fußwegebeziehung) von der Schmidener Straße aus zum Neckar abseits der Hauptverkehrsachse der Gnesener Straße
- Städtebauliche Aufwertung der Stadteingangssituation nach Bad Cannstatt von der Reinhold-Maier-Brücke aus, Ausbildung klarer städtebaulicher Kanten, städtebauliche Akzentuierung des Stadteingangs
- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundriss, Energie, Abschottung Lärm) zur Sicherung und Qualifizierung der Wohnfunktion
- Verbesserung der Querungssituationen entlang der stark belasteten Hauptverkehrsstrassen
- Erhöhung der öffentlichen Freiraumqualitäten entlang des Neckars zum Ausgleich der hohen baulichen Dichte und der fehlenden öffentlichen Freiräume im Osten von Bad Cannstatt und als Baustein in einem übergreifenden Konzept zur Aufwertung des Neckarufers
- Freiraumplanerische Aufwertung und Stärkung der Durchgängigkeit entlang des Uferbereichs des Neckars, städtebauliche Orientierung auf den Neckar



Prägung der Bestandssituation durch das Neckarviadukt

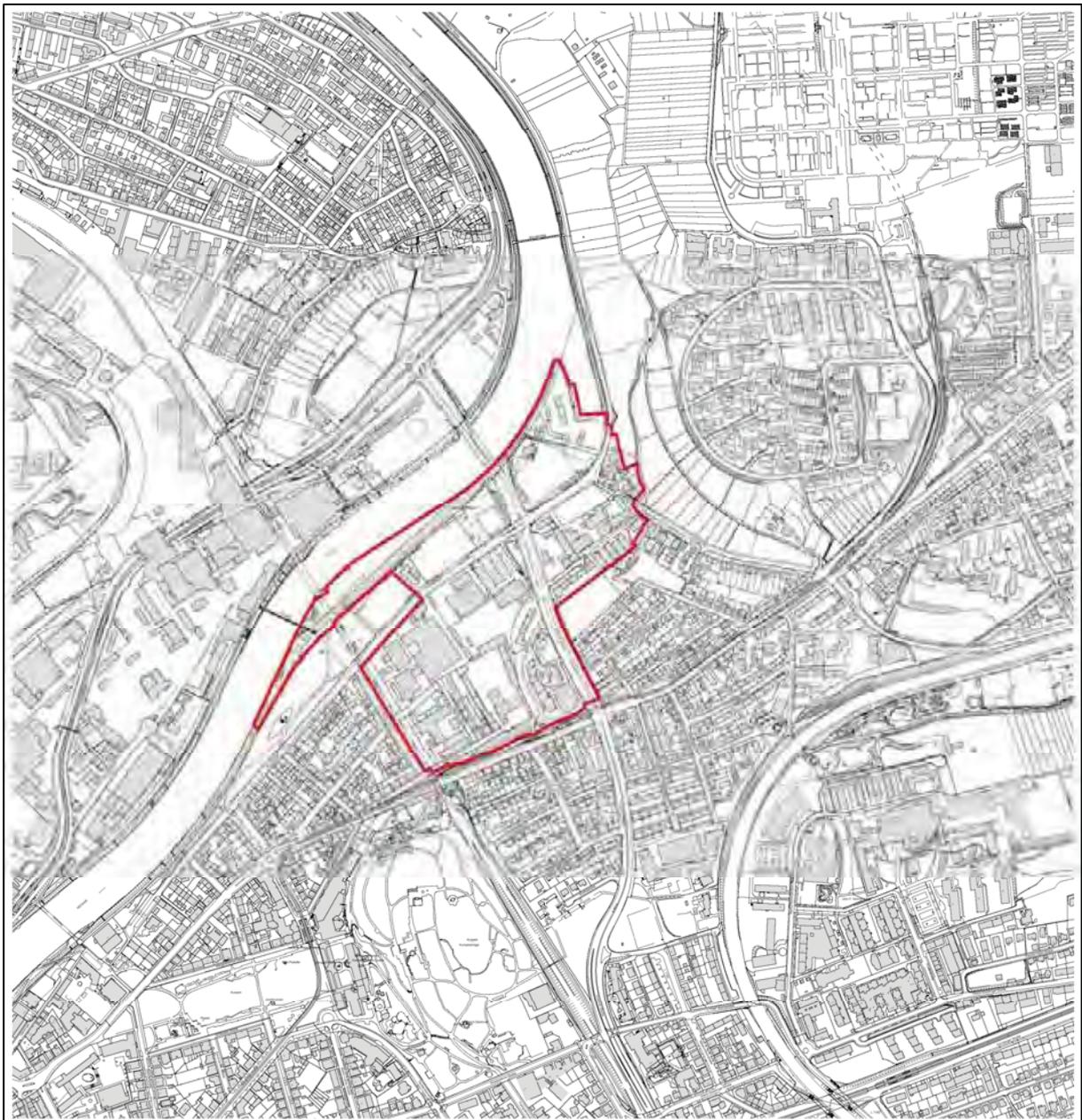


Gewerbliche Unternutzung südlich der Hofener / östlich der Schmidener Straße / Gemengelagen



Freiraum der Neckaraue unterhalb des Neckarviadukts

Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 15 Bad Cannstatt - Gnesener Straße







Nr. 16 Bad Cannstatt - Altstadt/Seelberg

Ausschnitt Luftbild mit
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:
Bad Cannstatt

Flächengröße:
76,0 ha



Darstellung der stadträumlichen Lage

Das Gebiet beinhaltet den Altstadtbereich von Bad Cannstatt, die stadträumliche Fuge zwischen der Altstadt und dem Quartier Seelberg entlang des Wilhelmsplatzes und der Waiblinger Straße sowie das Stadtquartier des Seelbergs. Folgende räumliche Teilbereiche können beschrieben werden:

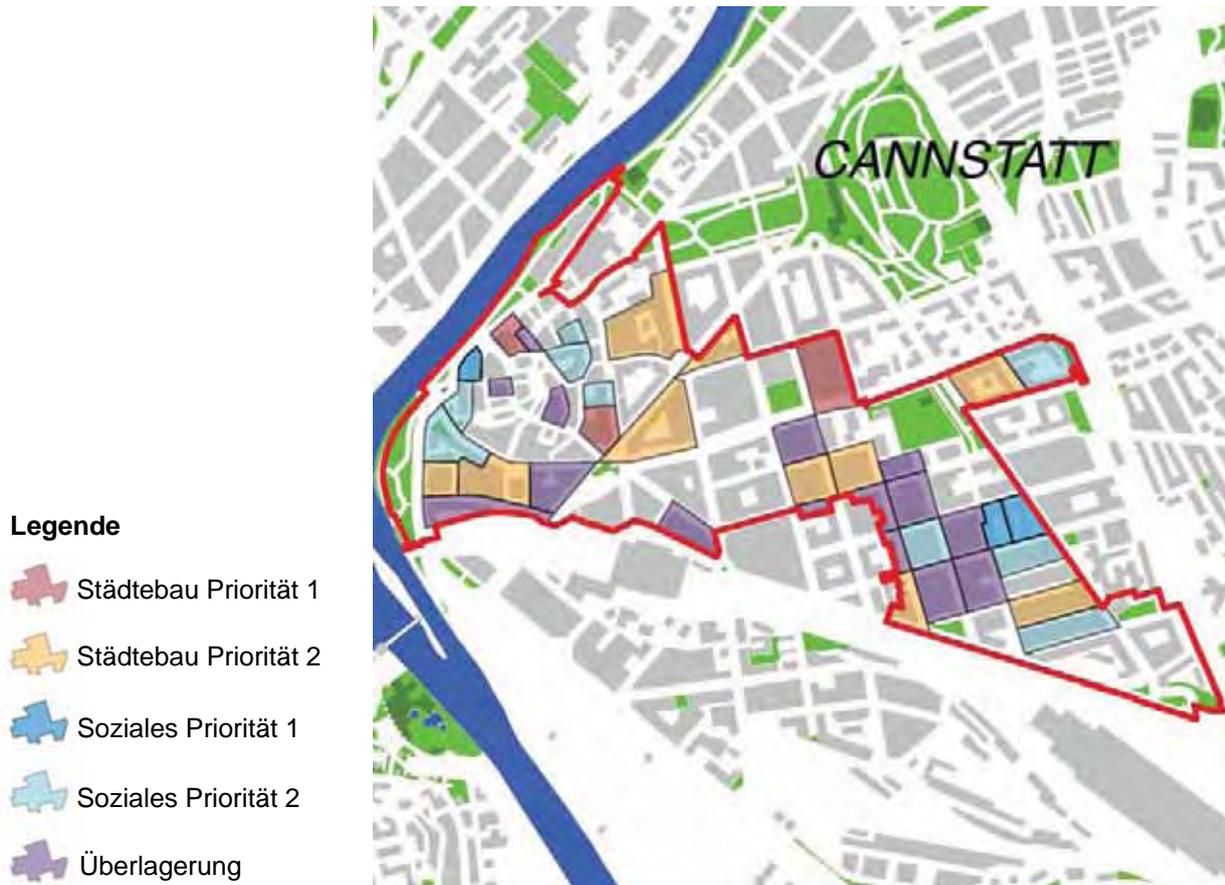
Den westlichen Teilbereich bildet die Altstadt von Bad Cannstatt. Das Gebiet umfasst hier den gesamten von der Schönstraße, Überkingerstraße, Wilhelmsplatz und Eisenbahnstraße umgrenzten und vorrangig als Handels- und Wohnstandort genutzten Altstadtbereich von Bad Cannstatt. Das Gebiet grenzt zudem im Westen jenseits von Schönstraße und Überkinger Straße an den Neckar und umfasst dort ergänzend auch die Freiräume im Umfeld des Neckarknies.

Im weiteren Verlauf nach Osten beinhaltet das Gebiet den zentralen Knotenpunkte des Wilhelmsplatzes und jenseits des Wilhelmsplatz Baublöcke, welche zum S-Bahnhof Bad Cannstatt und zu den Einzelhandelseinrichtungen an der Daimlerstraße vermitteln und in den Erdgeschoßzonen stark durch Handelseinrichtungen und Dienstleistungsnutzungen geprägt sind. Ebenso liegen nördlich der Waiblinger Straße die Baublöcke zwischen der König-Karl-Straße und der Wiesbadener Straße innerhalb des Gebiets.

Südlich entlang der Waiblinger Straße umfasst das Gebiet die durch eine wohnbauliche Nutzung, aber auch durch Nahversorgungs- und Gewerbenutzungen geprägten Baublöcke des Quartiers Seelberg. Hier finden sich sowohl gründerzeitliche Blockstrukturen wie auch jüngere Wohnbauflächen der Nachkriegszeit. Ausgenommen sind die durch die Deutsche Telekom genutzten Baublöcke zwischen Wildunger Straße, Martin-Luther-Straße und Deckerstraße sowie die wohnbaulich genutzten und mit Sondernutzungen belegten Baublöcke zwischen Rippoldsauer Straße, Taubenheimstraße, Landeskriminalamt und der Bahntrasse. Im Süden definiert die Bahntrasse entlang der Deckerstraße die Grenze des Gebiets.



Ergebnis der statistischen Betrachtung auf Baublockebene



Darstellung der aus Einzelindikatoren gebildeten Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“

- **Städtebau Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Städtebau Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Soziales Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und sehr niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Soziales Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Überlagerung:** Bereiche, in denen sich die Merkmalsgruppen „Soziales“ und „Städtebau“ überlagern, unabhängig von der Priorität.



Parkierungsnutzung im Blockinnenraum südlich der Wildunger Straße



Zentrale Mängel und Missstände

- Veränderung der Bedeutung der Einzelhandelsfunktion innerhalb der Altstadt von Bad Cannstatt
- Bauliche Modernisierungsrückstände mit negativen Auswirkungen auf die Wohnfunktion innerhalb der Altstadt von Bad Cannstatt
- Starke Trenn- und Belastungswirkung durch umliegende Verkehrsstrassen, Defizite im funktionalen und räumlichen Bezug der Siedlungslage Bad Cannstatt zum Neckar
- Sukzessives Downtrading der Handelsfunktion zwischen Wilhelmsplatz und dem S-Bahnhof Bad Cannstatt in der stadträumlichen Übergangszone zum Cannstatter Carré, gestalterische und funktionale Defizite im öffentlichen Raum und in der Gebäudesubstanz
- Starke Trennwirkung der Waiblinger Straße als zentrale Hauptverkehrsstrasse, welche in Ost-West-Richtung das Quartier Seelberg begrenzt, Belastung der angrenzenden Wohnfunktion, Defizite in Querungsbeziehungen
- Defizite in der Wohnfunktion nördlich und südlich der Waiblinger Straße: Bauliche und energetische Modernisierungsrückstände, funktionale Defizite im Wohnungsbestand, Defizite im Wohnumfeld, Gemengelagen aufgrund teils noch vorhandener gewerblicher Nutzungen in den Blockinnenräumen, fehlender privater Freiräume aufgrund teils starker baulicher Verdichtung und baulicher Nebenanlagen in den Blockinnenräumen
- Defizite in den Freiraumfunktionen der wenigen vorhandenen öffentlichen Freiräume entlang der Waiblinger Straße, Defizite in der Gestaltung des öffentlichen Raums
- Starke stadträumliche Trennwirkung des Quartiers Seelberg durch die umliegenden Hauptverkehrsstrassen (Waiblinger Straße, Bahntrasse südlich der Deckerstraße, Bahntrasse entlang der Augsburgsburger Straße).
- Fehlende räumliche Bezüge zu umgebenden Erholungsräumen. Defizite in der Funktion der wenigen öffentlichen Freiräume entlang der Deckerstraße.



Defizite im Wohnbaubestand im Quartier Seelberg



Defizite im Freiraum angrenzend an Deckerstraße, Querung Schöne Straße



Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Aufwertung der zentralen Altstadtlage von Bad Cannstatt als Handels- und Dienstleistungsstandort und als Wohnstandort im historischen Kontext, Fortsetzung und Ergänzung bisher erfolgter Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt Bad Cannstatt zur nachhaltigen Sicherung der Sanierungsziele
- Stärkung der Freiraumbezüge und der Freiraumqualitäten zum Neckar als Ausgleich der hohen baulichen Dichte und der fehlenden Freiräume im Westen von Bad Cannstatt
- Städtebauliche und funktionale Aufwertung der Handels- und Gewerbefunktionen südlich des Wilhelmsplatzes als funktionales Bindeglied zwischen der Altstadt Bad Cannstatt, dem Bahnhof Bad Cannstatt und dem Cannstatter Carré
- Schließen fehlender Raumkanten in der Blockrandstruktur entlang der Waiblinger Straße
- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundrisse, Energie, Lärm) zur Sicherung und Qualifizierung der innerstädtischen Wohnfunktion
- Qualifizierung der öffentlichen Freiräume und der öffentlichen Straßenräume, Maßnahmen zur Reduzierung des Parkierungsdrucks, Entwicklung urbaner Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum
- Verlagerung gewerblicher Nutzungsstrukturen aus den Blockinnenbereichen zur Verbesserung der Wohnfunktion, ggfs. auch wohnbauliche Ergänzung
- Gestaltung und funktionale Neuordnung der öffentlichen Freiflächen entlang der Waiblinger Straße und der Deckerstraße als Freiraumangebot für den Wohnstandort Seelberg



Defizite in den Blockinnenräumen im Quartier Seelberg

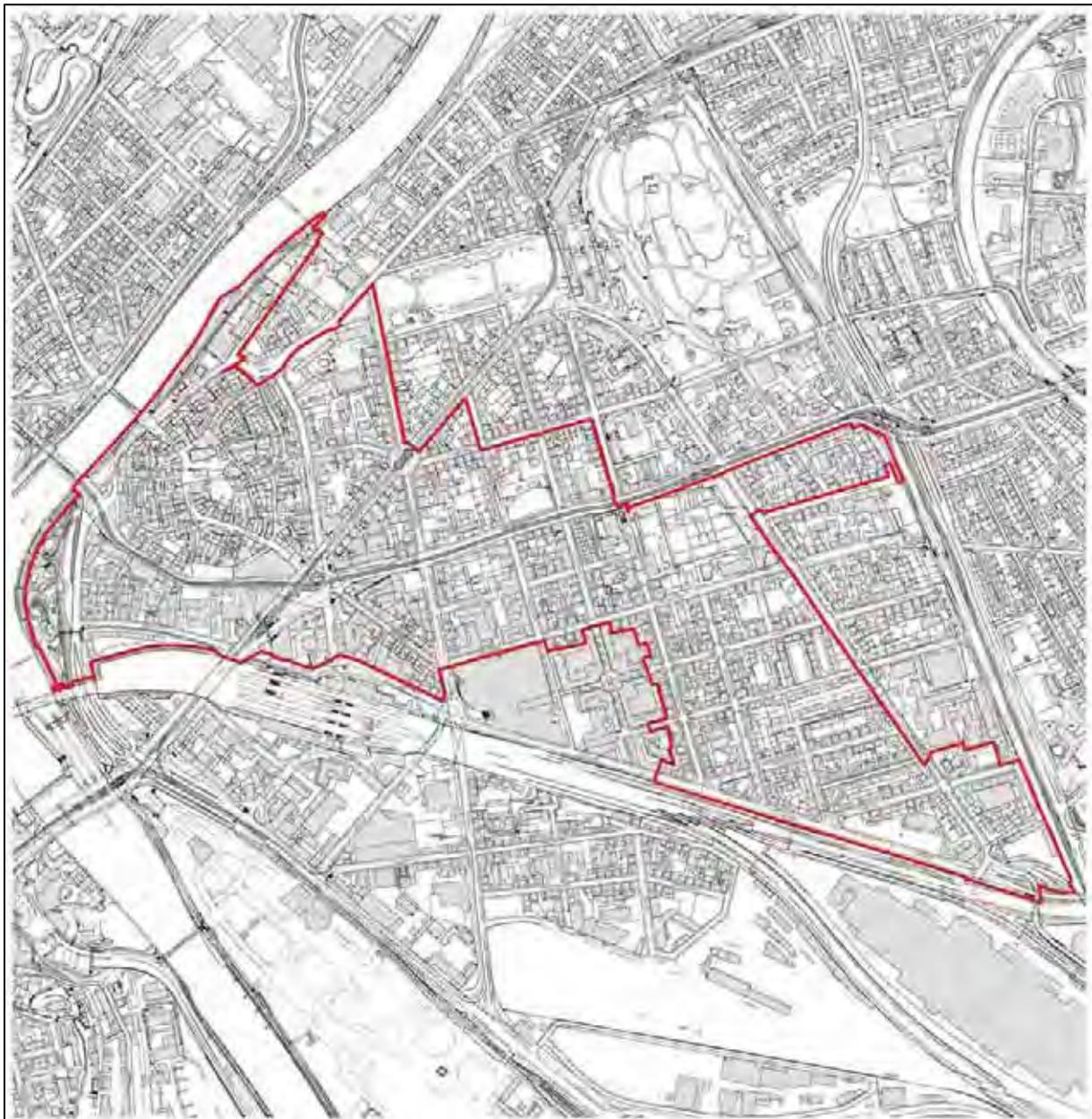


Defizite in den städtebaulichen Raumkanten entlang der Waiblinger Straße



Defizite am Handelsstandort Bad Cannstatt

Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 16 Bad Cannstatt - Altstadt/Seelberg







Nr. 17 Untertürkheim

Ausschnitt Luftbild mit
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:
Untertürkheim

Flächengröße:
51,9 ha



Darstellung der stadträumlichen Lage

Das Gebiet umfasst die linear östlich der Augsburgers Straße und der Bahnanlagen gelegenen Wohnbau- und Gewerbeflächen, einen Teil des Ortskern von Untertürkheim und das Lindenschulareal.

Die Wohnbauflächen sind im Nordabschnitt des Gebiets vorrangig geprägt durch einen Gebäudebestand der Nachkriegszeit. Zentrales städtebauliches Element ist hier die unter Denkmalschutz stehende Zeilenbebauung der Wallmersiedlung, die zwischen 1925 und 1930 entstand und heute von weiteren jüngeren Geschoßwohnungsbauten umgeben ist.

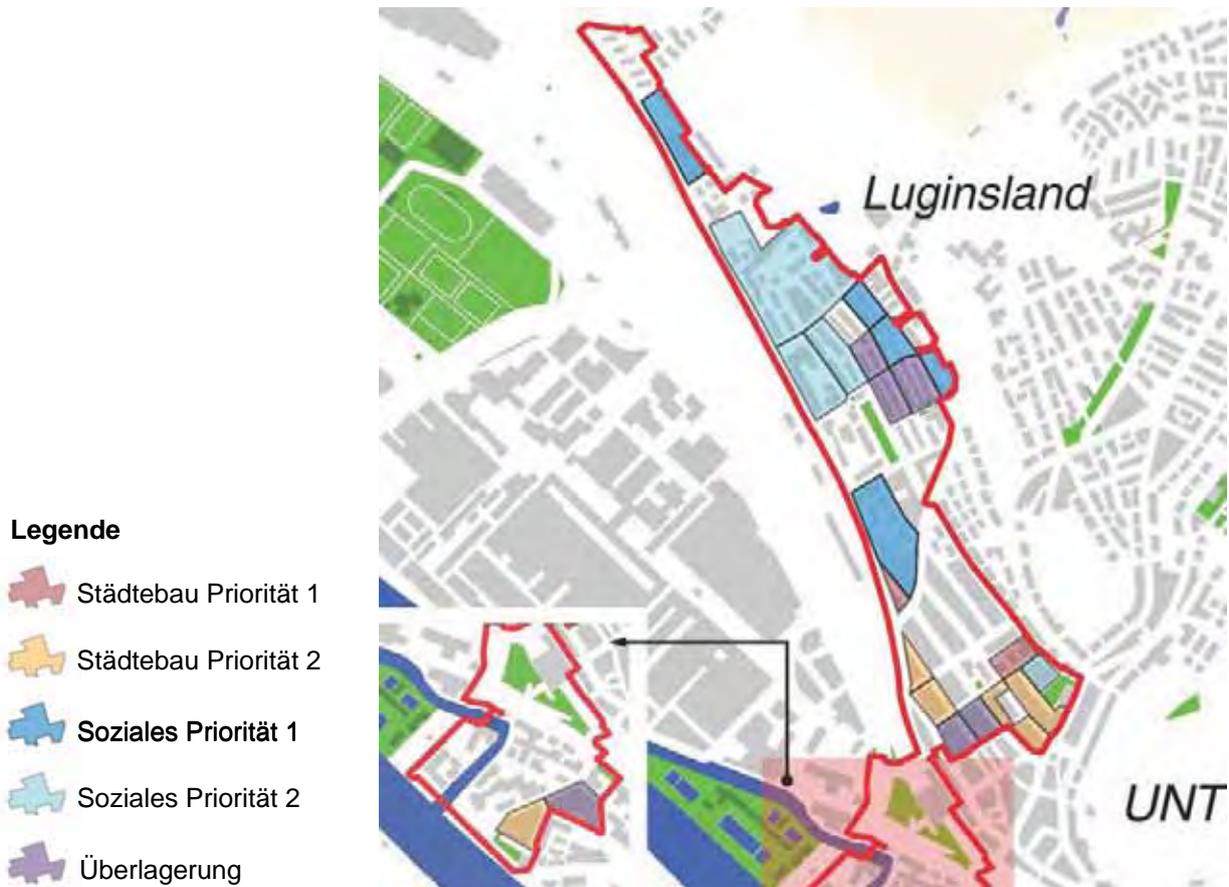
An die Wallmersiedlung schließt sich nördlich der visuell prägenden Brückenquerung der B14 ein Gebäudebestand der Nachkriegszeit mit einem Neubauanteil an. In die bandartige Siedlungsstruktur sind unter der B14-Brücke und entlang der Augsburgers Straße zudem gewerbliche Flächen eingelagert, welche eine sehr heterogene Struktur und teilweise auch Unternutzungen aufweisen.

Nach Süden grenzt der Ortskern von Untertürkheim an, welcher über eine kompakte und dichte Blockrandbebauung zum Bahnhofsstandort vermittelt.

Das Gebiet greift weiter über den Karl-Benz-Platz zum Lindenschulareal aus, welches die zwischen Inselstraße und Bruckwiesenstraße liegenden Wohnbau- und Gewerbeflächen umfasst und an den Neckar bzw. an ausgedehnte Industrieflächen (Ölhafen) grenzt.



Ergebnis der statistischen Betrachtung auf Baublockebene



Darstellung der aus Einzelindikatoren gebildeten Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“

- **Städtebau Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Städtebau Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Soziales Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und sehr niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Soziales Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Überlagerung:** Bereiche, in denen sich die Merkmalsgruppen „Soziales“ und „Städtebau“ überlagern, unabhängig von der Priorität.



Defizite in der Ortsauftraktssituation entlang der Augsburgs Straße



Zentrale Mängel und Misstände

- Bauliche und energetische Modernisierungsrückstände und Defizite in der Wohnfunktion innerhalb der Blockstrukturen und im Bereich der Zeilenbauten der Nachkriegszeit, funktionale Defizite im Wohnungsbestand, Defizite im Wohnumfeld, teils fehlende private Freiräume
- Vorhandene Gemengelagen mit gewerblichen Nutzungen im nördlichen Gebietsteil
- Brach liegende / untergenutzte gewerbliche Flächen, Gewerbestandorte mit hohen Modernisierungsrückständen im Gebäudebestand
- Defizite in der Umfeldgestaltung vorhandener Nahversorgungseinrichtungen (Wallmersiedlung)
- Starke Trenn- und Belastungswirkung durch umliegende Verkehrsstrassen (Augsburger Straße, Bahntrasse, Inselstraße, Bruckwiesenstraße) und durch größere Knotenpunkte (Karl-Benz-Platz)
- Defizite in der Ortseingangssituation an der Augsburger Straße, stark linear bzw. bandartig ausgerichtete Siedlungsstruktur, Defizite in der inneren Vernetzung des stark linear entlang der Augsburger Straße ausgerichteten nördlichen Gebietsteils
- Defizite in vorhandenen Freiräumen in Bezug auf die funktionale Nutzbarkeit und die Gestaltqualität (zentraler Freiraum Wallmersiedlung, Umfeld Neckarkanal, Neckarufer)
- Defizite in der privaten Freiraumausstattung in den historischen Blockstrukturen
- Defizite in den öffentlichen Straßenräumen, hoher Parkierungsdruck
- Defizite in der Zugänglichkeit randlicher Erholungsräume (Weinberge) und in der Zugänglichkeit des zentralen Freiraumelements des Neckars



Defizite im Wohnbaubestand im Quartier Wallmer

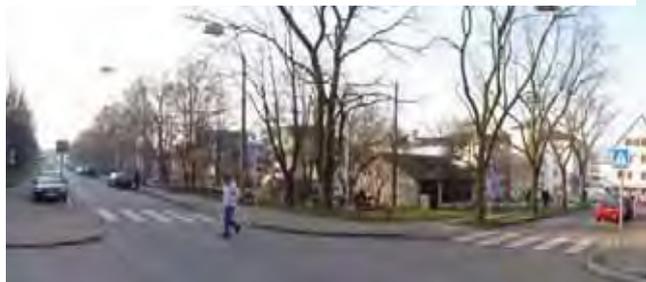


Hohe Dichte im Wohnbaubestand im nördlichen Teil der Ortskernlage Untertürkheim



Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundriss, Energie, Lärm) zur Sicherung und Qualifizierung der Wohnfunktion
- Sicherung der denkmalpflegerischen Bedeutung der vorhandenen Siedlungsstrukturen im Zuge der Modernisierung
- Städtebauliche und funktionale Aufwertung der Gewerbefunktionen im nördlichen Gebietsteil, städtebauliche Neuordnung untergenutzter Flächen
- Entzerrung von vorhandenen Gemengelage im nördlichen Gebietsteil und im Bereich der Blockstrukturen der Ortskernlage von Untertürkheim
- Qualifizierung des vorhandenen Freiraums der Wallmersiedlung als zentraler Quartiersmittelpunkt, Aufwertung des Handelsumfelds zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion
- Aufwertung der Ortseingangssituation an der Augsburgur Straße
- Aufbau einer städtebaulichen Kante als Lärmschutz der rückliegenden Wohnbebauung gegenüber den angrenzenden Bahntrassen und der Augsburgur Straße
- Stärkung der Freiraumbezüge, Orientierung auf das zentrale Freiraumelement des Neckars, Verbesserung der Zugänglichkeit des Uferbereichs im Lindenschulareal
- Gestaltung der Straßenräume, Maßnahmen zur Minimierung des Parkierungsdrucks



Defizite im zentralen Freiraum und Nahversorgungsumfeld in der Wallmersiedlung

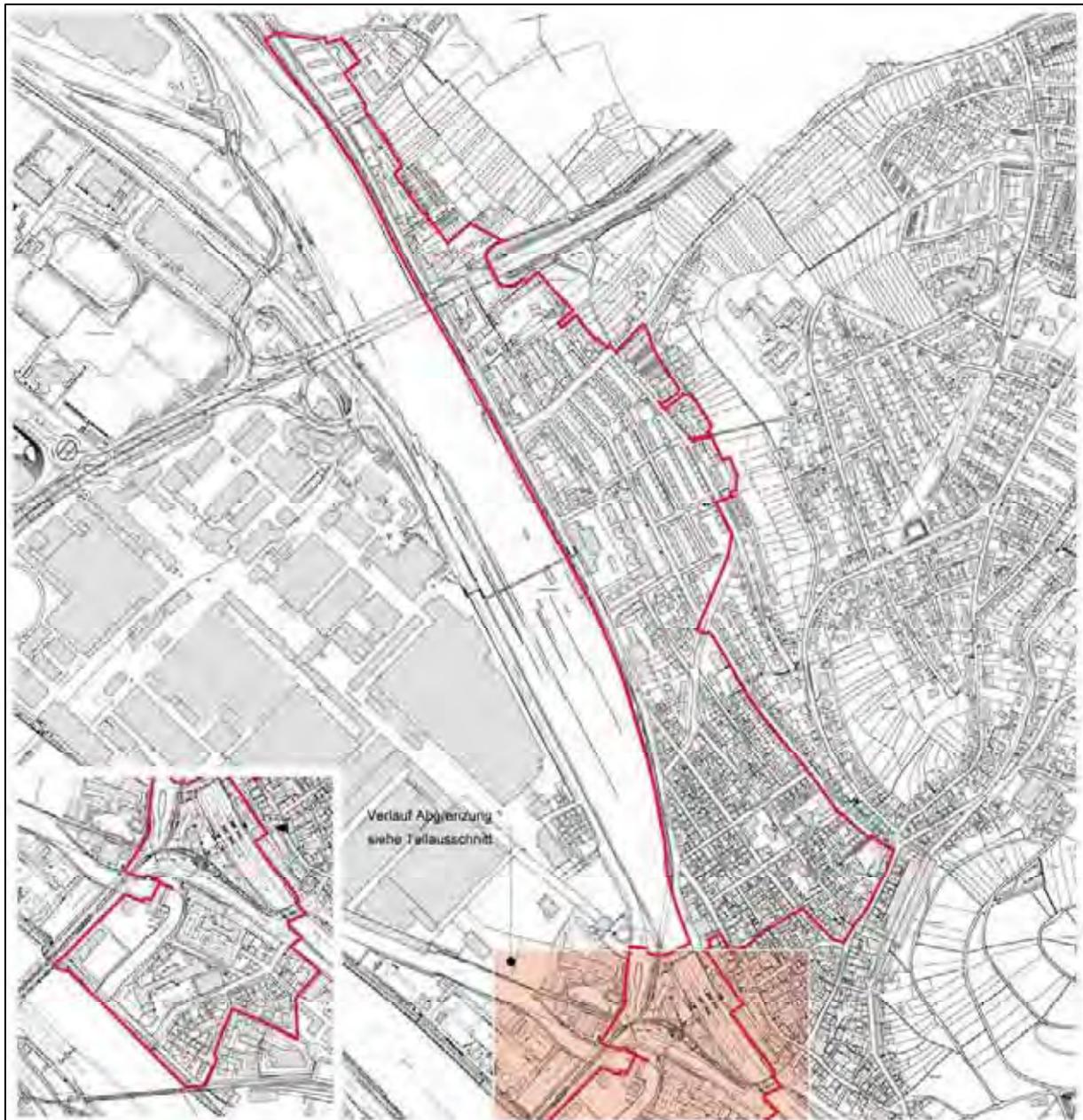


Untergenutzter gewerblicher Bestand im Bereich Augsburgur Straße / Brückenbauwerk B 14



Defizite im Uferbereich des Neckars, Brückenquerung Bahnachse Wangen-Ölhafen

Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 17 Untertürkheim







Nr. 18 Wangen

Ausschnitt Luftbild mit
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:
Wangen

Flächengröße:
46,8 ha



Darstellung der stadträumlichen Lage

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

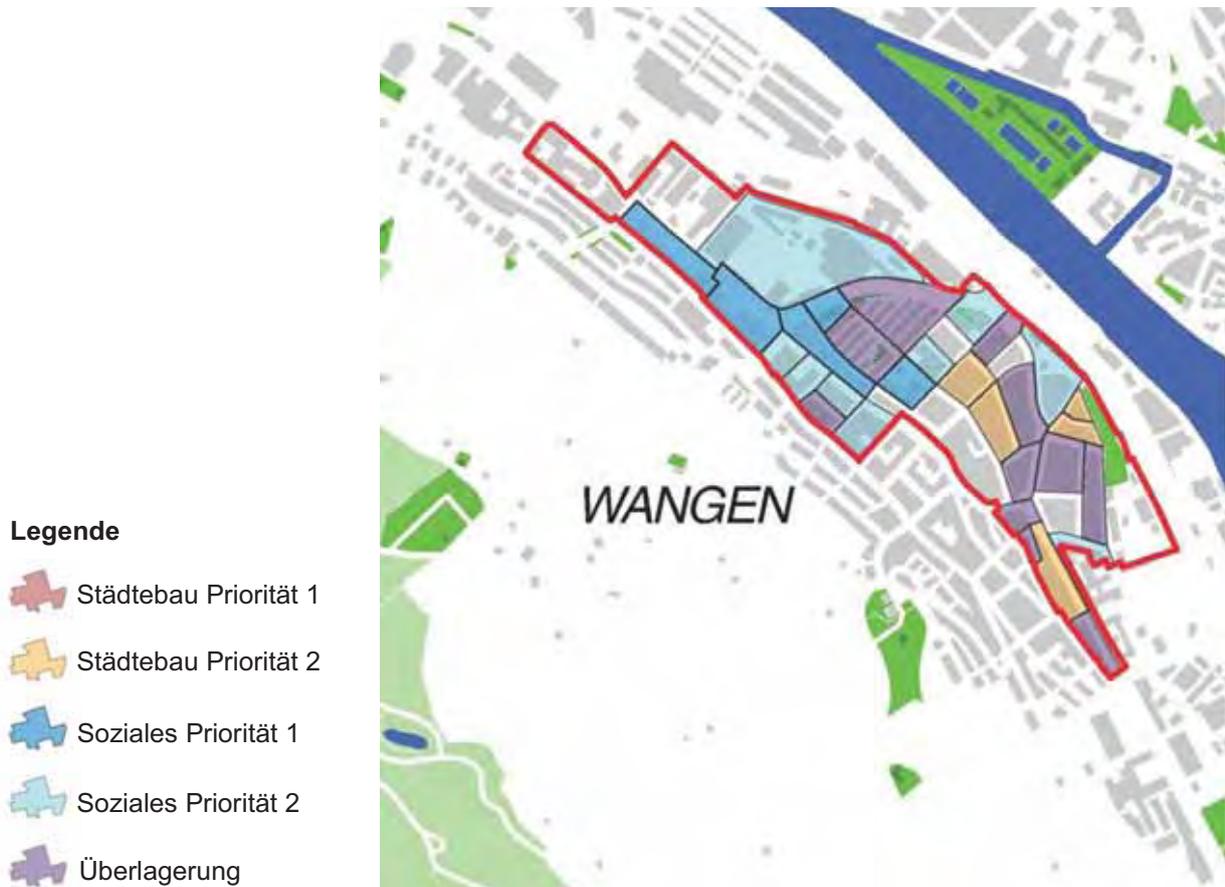
Im Nordwestabschnitt beinhaltet das Gebiet tradierte gewerblich genutzte Teilflächen beidseits der Ulmer Straße, welche eine heterogene Struktur sowohl im städtebaulichen Erscheinungsbild wie auch im Betriebsbesatz (Industrielle und gewerbliche Produktion, Handel, Dienstleistung) aufweisen. Die gewerbliche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

Östlich der Wasenstraße existiert ein Mix aus gewerblichen Standorten, Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnungsbau sowie einem eingelagerten, zur angrenzenden Bundesstraße liegenden Freiraum im Bereich der Flatow-Sporthalle. Dieser Teilbereich ist durch die Wasenstraße von der eigentlichen Ortskernlage von Wangen getrennt und besitzt mit der B10 eine markante Zäsur in Richtung Neckar.

Entlang der Hedelfinger Straße schließlich findet sich vorwiegend eine Wohnbebauung der Vorkriegszeit, in die einzelne gewerbliche Nutzungen eingelagert sind.



Ergebnis der statistischen Betrachtung auf Baublockebene



Darstellung der aus Einzelindikatoren gebildeten Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“

- **Städtebau Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Städtebau Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Soziales Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und sehr niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Soziales Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Überlagerung:** Bereiche, in denen sich die Merkmalsgruppen „Soziales“ und „Städtebau“ überlagern, unabhängig von der Priorität.



Zäsur der Wasenstraße, Wohnbebauung im Bereich des Ortsauftakts von Wangen



Zentrale Mängel und Missstände

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



Defizite in den Wohnbeständen unterschiedlichen Alters



Zäsur der Inselstraße und Siedlung Inselstraße



Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

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



Heterogener gewerblicher Bestand an der Straße Viehwasen

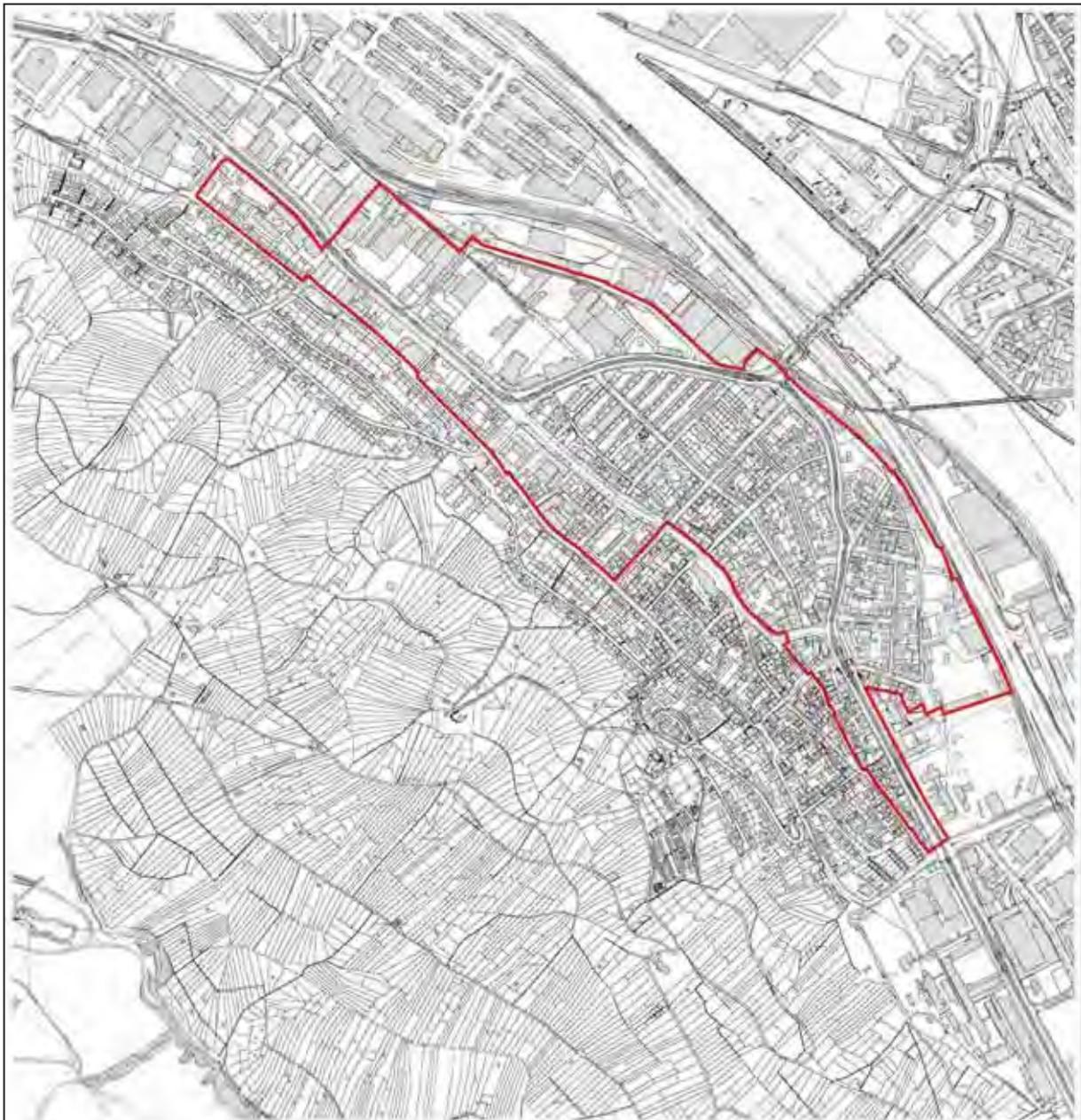


Gewerblicher Bestand an der Ulmer Straße



Gemengelagen im Bereich des Gebiets

Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 18 Wangen







Nr. 19 Obertürkheim

Ausschnitt Luftbild mit
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:
Obertürkheim

Flächengröße:
13,1 ha



Darstellung der stadträumlichen Lage

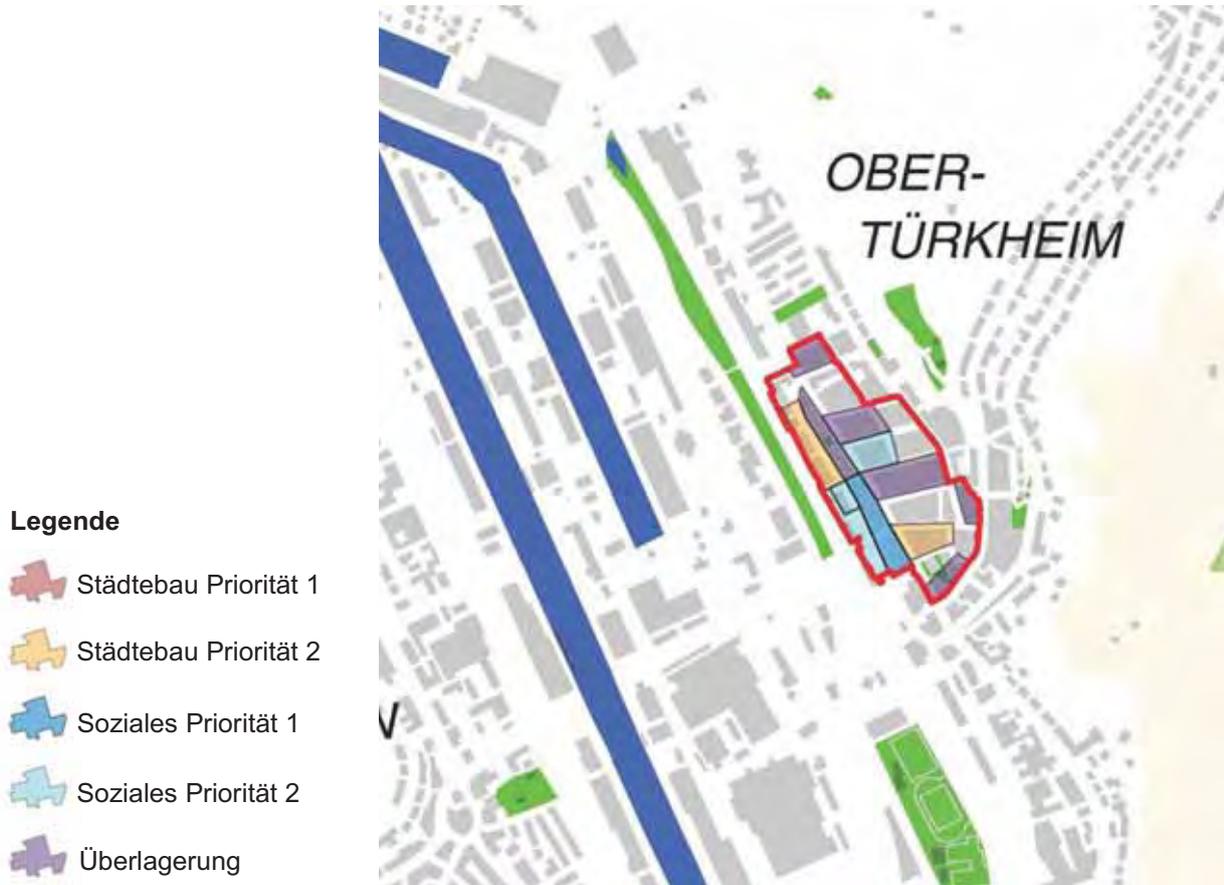
Das Gebiet erstreckt sich im Stadtteil Obertürkheim im Talraum des Neckars linear entlang der Augsburgsburger Straße. Das Gebiet wird im Westen durch den Imweg und die Göppinger Straße, im Norden durch die Straße Im Dinkelacker, im Osten durch den Mirabellenweg und weiter nach Süden durch die Uhlbacher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

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

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



Ergebnis der statistischen Betrachtung auf Baublockebene



Darstellung der aus Einzelindikatoren gebildeten Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“

- **Städtebau Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Städtebau Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Soziales Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und sehr niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Soziales Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Überlagerung:** Bereiche, in denen sich die Merkmalsgruppen „Soziales“ und „Städtebau“ überlagern, unabhängig von der Priorität.



Defizite in der Handelsfunktion entlang der Augsburger Straße - Ladenleerstände



Zentrale Mängel und Misstände

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



Defizite in den Wohnbeständen und in den öffentlichen Straßenräumen



Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

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

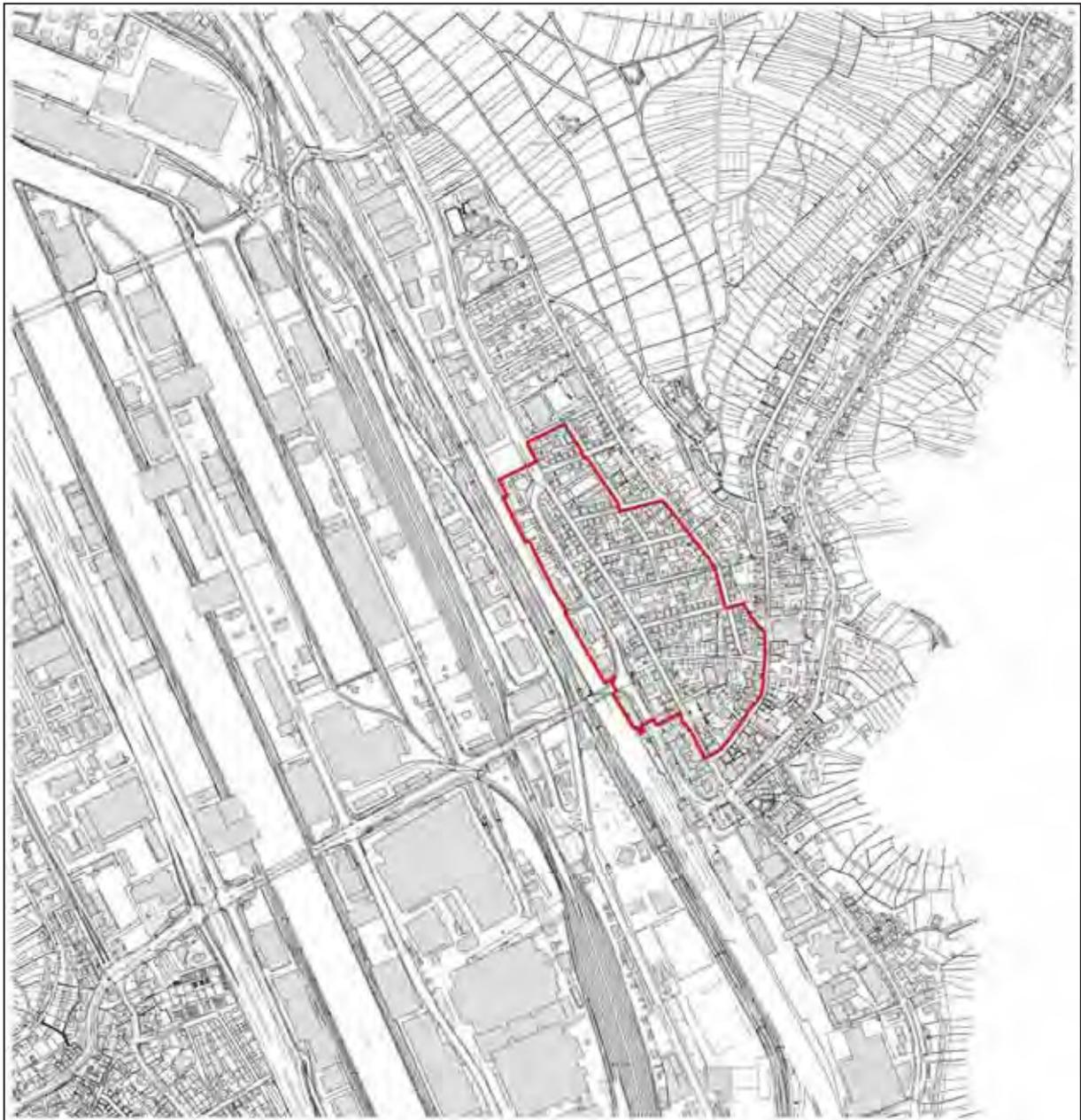


Defizite am Westrand: Gewerbliche Unternutzung, eingeschränkte Wohnfunktion, Immissionsschutz



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

Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 19 Obertürkheim







Nr. 20 Dürrolewang

Ausschnitt Luftbild mit
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:
Vaihingen

Flächengröße:
39,0 ha



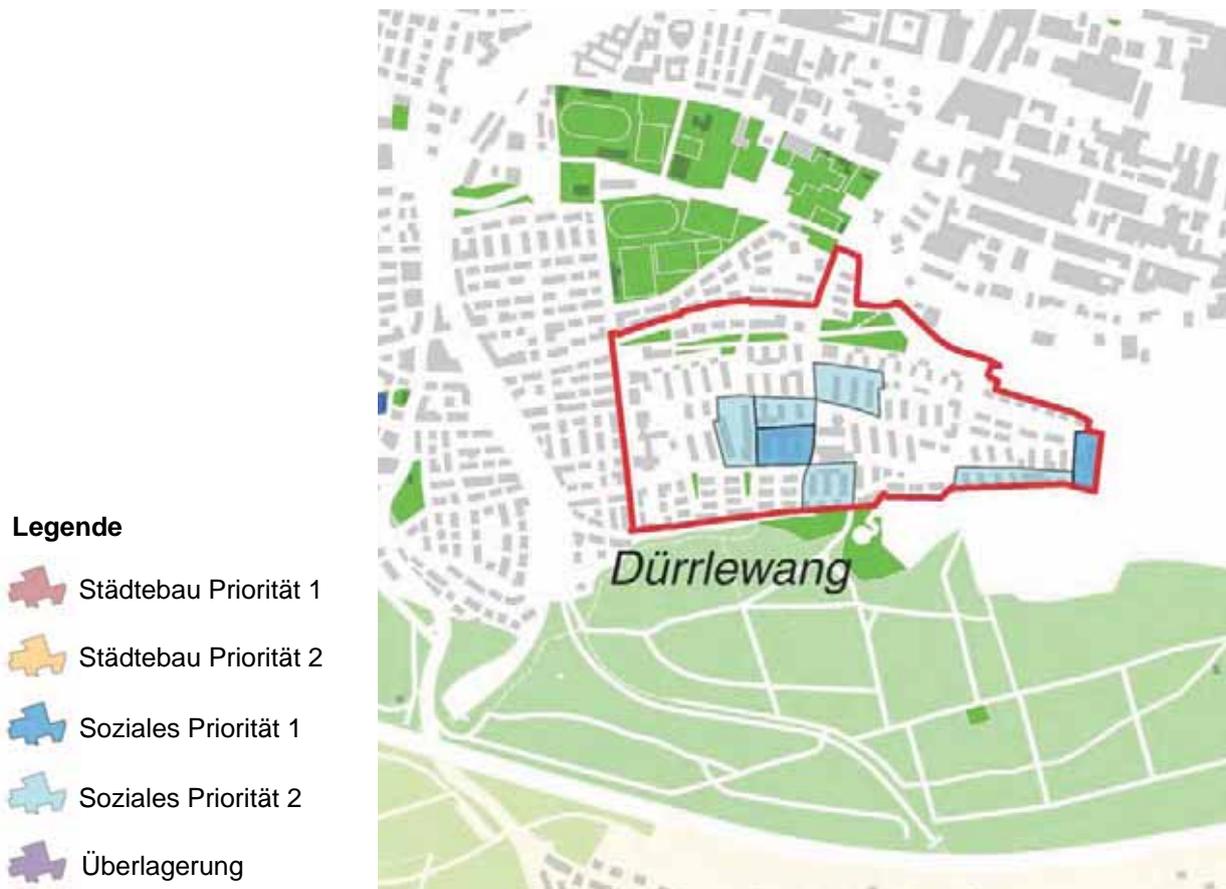
Darstellung der stadträumlichen Lage

Das Gebiet wird im Nordwesten durch die Osterbronnstraße begrenzt, die selbst im Gebiet liegt. Im Nordosten verläuft die Grenze südlich des Schwarzbachs und bindet den im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung verlaufenden Fuß- und Radweg ein. Lediglich östlich der Galileistraße, die in Nord-Süd-Richtung mittig durch das Gebiet verläuft, erstreckt sich das Gebiet weiter nach Norden bis auf Höhe des als Fuß- und Radweg nach Osten verlängerten Wegawegs. Im Osten endet das Gebiet auf der Rückseite der Wohnbebauung an der Herschelstraße. Im Süden verläuft die Gebietsgrenze auf der Rückseite der Grundstücke sowohl entlang der Eulerstraße als auch am Ende der Sackgassen Hagelsbrunnen, Galileistraße, Junoweg, Jupiterweg und Neptunweg. Im Westen verläuft die Gebietsgrenze entlang der Dürrolewangstraße, die wie die Osterbronnstraße im Gebiet liegt.

Das Gebiet wird im Wesentlichen durch die Wohnbebauung der drei- bis viergeschossigen Zeilen geprägt. An den Gebietsrändern im Norden und Süden geht der Geschosswohnungsbau in eine Einfamilienhausbebauung aus überwiegend Reihen- und Doppelhäusern über. Lediglich im Südwesten finden sich freistehende Einfamilienhäuser. Im Nordwesten befindet sich zwischen der Osterbronnstraße und dem Siriusweg die „Ladenstraße Dürrolewang“, die sich mit ihrer Vorderseite weitgehend auf den innenliegenden Grünzug entlang des Schwarzbachs orientiert. Am westlichen Ende der „Ladenstraße“ ist ein Lebensmittelmarkt angesiedelt. Darüber hinaus gibt es im Gebiet zwei weitere kleinere Laden- und Dienstleistungsstandorte: Galileistraße, Ecke Herschelstraße sowie auf der Westseite des Lambertwegs (u.a. auch Gästehaus, Dialysezentrum). Im Bereich Junoweg, Ecke Schopenhauerstraße befindet sich ergänzend eine kleinere „Bürozeile“. Das Gebiet ist derzeit über den Bus (Linie 81) an die Ortsmitte Vaihingen angebunden. Im Gebiet selbst liegen die Haltestellen Osterbronnstraße, Galileistraße und Dürrolewang. Ab 2015 soll das Gebiet über die Stadtbahnlinie U12 im nördlichen Bereich der Galileistraße zusätzlich an den öffentlichen Verkehr angebunden werden. Entlang der Dürrolewangstraße befinden sich die katholische Kirche „Zur Heiligen Familie“ sowie die Schönbuchschule. Des Weiteren liegt mittig im Gebiet an der Galileistraße das evangelische Gemeindezentrum der „Stephanuskirche“.



Ergebnis der statistischen Betrachtung auf Baublockebene



Darstellung der aus Einzelindikatoren gebildeten Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“

- **Städtebau Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Städtebau Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Soziales Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und sehr niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Soziales Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Überlagerung:** Bereiche, in denen sich die Merkmalsgruppen „Soziales“ und „Städtebau“ überlagern, unabhängig von der Priorität.



Störwirkungen auf das Wohnumfeld durch Garagenhöfe und den ruhenden Verkehr im Straßenraum



Zentrale Mängel und Missstände

- Funktionale wie gestalterische Mängel im öffentlichen Straßenraum, z.T. Überdimensionierung der Straßenräume (u.a. Osterbronnenstraße, Galileistraße, Schopenhauerstraße)
- Störwirkungen auf das Wohnumfeld und Überlastung des öffentlichen Straßenraums durch die Dominanz des ruhenden Verkehrs (u.a. Garagenhöfe Schopenhauer Straße, Eulerstraße, Herschelstraße; hoher Parkierungsdruck u.a. Schopenhauer Straße, Junoweg)
- Funktionale und gestalterische Mängel im Vor- und Umfeld der Handelsfunktionen (z.T. Leerstand), Gefahr sukzessiver Funktionsverlust der „Ladenstraße Dürrolewang“ sowie der beiden ergänzenden Laden- und Dienstleistungsstandorte (Galileistr, Lambertweg)
- Fehlende Ablesbarkeit und mangelnde Gestaltung zentraler Fuß- und Radwegebeziehungen zur inneren Vernetzung des Stadtquartiers und zur Anbindung der Handels- und Nahversorgungsstandorte sowie der Grünflächen und Naherholungsbereiche (u.a. Schwarzbachtal, Steinbachtal)
- Mangelnde Gestaltung und geringe Nutzbarkeit der privaten Freiflächen zwischen den Gebäudezeilen insbesondere bezogen auf Spiel- und Freiflächenangebote für Kinder und Jugendliche
- Gestalterische Defizite und mangelnde Aufenthaltsqualität im Bereich der öffentlichen Grünflächen und Platzbereiche entlang zentraler Wegeachsen
- Fehl- und Unternutzungen (z.T. Leerstand) der Bürozeile am Junoweg, Ecke Schopenhauer Straße
- Bauliche wie energetische Modernisierungsrückstände sowohl im Bereich der Einfamilienhäuser als auch bei den Zeilenbauten, hier insbesondere im Bereich Herschelstraße



Fehlende Ablesbarkeit und mangelnde Gestaltung zentraler Fuß- und Radwegebeziehungen



Mangelnde Gestaltung und geringe Nutzbarkeit privater Freiflächen zwischen den Gebäudezeilen



Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Förderung und Entwicklung der Handels- bzw. Nahversorgungsfunktionen vor allem im Bereich zwischen Osterbronnstraße und dem Siriusweg durch Gestaltung und Aufwertung des städtebaulichen Umfelds (u.a. Vorfelder, Zugänge, Freiflächen, Parkierungssituation); z. T. auch Sanierung der Gebäude
- Qualifizierung der öffentlichen Straßenräume und Platzbereiche durch Maßnahmen zur Neuordnung und Gestaltung der Parkierungssituation
- Aufwertung und Gestaltung der vorhandenen öffentlichen Freiräume und Platzbereiche zur Entwicklung von attraktiven Aufenthaltsbereichen (u.a. im Bereich zentraler Grünzug Schwarzbach, Vorfeld Osterbronnstraße, Platzbereich und Grünfläche Junoweg)
- Aufwertung und Gestaltung der privaten Freiflächen zwischen den Zeilenbauten zur Stützung der Wohnfunktion; ggf. direkte Zuordnung zu einzelnen Wohnungen
- Gestaltung zeitgemäßer Spiel- und Freibereiche für Kinder durch Aufwertung und ggf. Neuanlage
- Gestaltung und funktionale Aufwertung zentraler Fuß- und Radwegbeziehungen zur Stärkung der quartiersbezogenen Vernetzung und der Anbindung der Handels- und Nahversorgungsstandorte sowie der Grünflächen und Naherholungsbereiche
- Verlagerung untergenutzter bzw. fehlgenutzter Nutzungsstrukturen zur Stärkung und Verbesserung des Wohnumfelds, ggf. wohnbauliche Ergänzungen (u.a. Junoweg, ggf. Herschelstraße und Lambertweg)
- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundriss, Energie, Lärmschutz) zur Sicherung und Entwicklung der Wohnfunktion



Funktionale und gestalterische Mängel im Umfeld der Handelsfunktionen Ottenbronnstraße



Gestalterische Defizite und mangelnde Aufenthaltsqualität von öffentlichen Grünflächen



Zeilenbebauung in der Herschelstr z.T. mit Modernisierungsbedarf, Fehlnutzung Bürozeile Junoweg

Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 20 Dürrolewang

