

Vorbereitende Untersuchungen Neckartalstraße

Kurzfassung



Vorbereitende Untersuchungen Neckartalstraße

Januar 2022

Reinhard Bohne, M.Eng.
Sebastian Graf, M.A.
Dr.-Ing. Lisa Küchel
Alexandra Ulrich, M.Sc.
Hans Welsner, B.Sc.

Im Auftrag der
Landeshauptstadt Stuttgart

WEEBER+PARTNER
Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
Mühlrain 9 70180 Stuttgart, Tel. 0711 62009360
wpstuttgart@weeberpartner.de
Emser Straße 18 10719 Berlin, Tel. 030 8616424
wpberlin@weeberpartner.de
www.weeberpartner.de

1 Einführung

1.1 Aufgabenstellung und Anlass

Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes ist die Durchführung vorbereitender Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Stuttgarter Gemeinderates hat am 2. Februar 2021 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Bad Cannstatt 21 -Neckartalstraße- beschlossen. Deren Ergebnisse werden im vorliegenden Kurzbericht zusammengefasst.

Anlass der vorbereitenden Untersuchungen sind erhebliche funktionale und gestalterische Defizite im gesamten Untersuchungsgebiet, die auf die Notwendigkeit einer Sanierungsmaßnahme hinweisen. Es wurde daher geprüft, welche Maßnahmen erforderlich sind, um die Lebensqualität im Gebiet Bad Cannstatt 21 -Neckartalstraße- zu verbessern. Eine Chance bietet sich durch die Inbetriebnahme des Rosensteintunnels, welcher eine Verkehrsreduzierung und Verbesserungen für Anwohner¹, Fußgänger und Radfahrer ermöglicht. Der Fokus liegt hierbei vor allem auf der Brückenstraße als zentraler Achse. Darüber hinaus wurde geprüft, wie die Aufenthaltsqualität im Gebiet verbessert werden kann. Ergänzend wurde der Zustand der Gebäude im Hinblick auf bauliche, energetische sowie soziale Kriterien betrachtet. Untersucht wurde auch, wie Einrichtungen der Gemeinwesenarbeit, Vereine und Initiativgruppen vor Ort gestärkt und das Zusammenleben im Stadtteil verbessert werden können.

1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das ca. 43,8 ha umfassende Untersuchungsgebiet wird abgegrenzt durch den Neckar im Südosten, die Haldenstraße im Nordwesten, die Aachener Straße im Südwesten und verläuft im Nordosten durch das Gelände des Kraftwerkes. Auch mit inbegriffen ist das Gebiet zwischen Glockenstraße und Züricher Straße und der Wohnblock zwischen Wilhelmastraße, Pragstraße und Neckartalstraße. Nicht mit eingeschlossen sind Bereiche in der Aachener Straße/Brückenstraße, die bereits im Landessanierungsprogramm enthalten waren, sowie Gewerbebereiche im Westen (Firma Mahle).

1.3 Städtebauliche Ausgangslage

Im Südwesten zwischen Aachener und Krefelder Straße ist das Gebiet überwiegend durch Wohnbebauung mit vereinzelt Gewerbe geprägt. Der nordöstliche Teil weist dagegen überwiegend Gewerbe auf. Zum einen ist dort das Heizkraftwerk angesiedelt, aber auch verschiedene Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe und produzierendes Gewerbe, wie z.B. ein pharmazeutischer Großhandelsbetrieb und der Automobilzulieferer Mahle. Zwischen diesen gewerblichen Flächen liegt die Mombachanlage, die größte öffentliche Grünfläche des Untersuchungsgebietes. Der westliche Bereich ist durch weitere Gebäude der Firma Mahle charakterisiert.

1.4 Stadtteilimage und -identität

Laut den befragten Schlüsselpersonen wird die Neckarvorstadt oft als "vergessener Ort" beschrieben, besonders auch im Vergleich zu den angrenzenden Stadtteilen. Über die Neckarvorstadt scheint kein festes Bild zu bestehen, weder im positiven noch im negativen Sinn. Hauptsächlich werden die Wilhelma und die Sektkellerei Rilling wahrgenommen, ansonsten ist der Stadtteil als Durchfahrtsgebiet bekannt. Besonders in den letzten Monaten hat sich bei Passantinnen und Passanten die lange Warteschlange von Menschen vor der Ausgabe der Tafel eingepägt. In der Presse wird selten über den Ortsteil berichtet und

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im vorliegenden Bericht das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

wenn, dann zu Themen wie der Bedürftigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner und dem baulichen Handlungsbedarf. Eine starke Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit der Neckarvorstadt lässt sich nicht feststellen. Nur teilweise bezeichnen sie sich als "Neckarvorstädtler", die meisten fühlen sich eher dem Bezirk Bad Cannstatt zugehörig.

2 Sozialstruktur

2.1 Allgemeine statistische Kennziffern auf einen Blick

	Untersuchungsgebiet absolut	Untersuchungsgebiet in %	Vergleich Bezirk Bad Cannstatt	Vergleich Stuttgart gesamt
Einwohnerzahl Stichtag 31.12.2020	3.596 EW		70.600 EW	608.260 EW
Bevölkerungsentwicklung 2010-2020	+ 374 Pers.	+ 10,4%	+ 7,1%	+ 7,0%
Wanderungssaldo 2020	- 40 Pers.		- 822 P.	- 7.146 P.
Binnenwanderungssaldo 2020	- 22 Pers.		- 229 P.	0 P.
Wohndauer unter 5 Jahre	1.640 Pers.	45,6%	39,2%	40,2%
Wohndauer über 15 Jahre	714 Pers.	19,9%	27,2%	28,4%
Anteil der unter 18-Jährigen	576 Pers.	16,0%	16,8%	15,5%
Anteil der über 65-Jährigen	425 Pers.	11,8%	16,8%	18,2%
Ausländeranteil (2020)	1.789 Pers.	49,7%	31,6%	25,6%
Migrantenanteil (2020)		71,0%	54,6%	45,6%
Arbeitslosenquote (2020)		11,6%	10,3%	7,2%

Weeber+Partner 2021, Statistische Kennziffern, Daten: Landeshauptstadt Stuttgart, Stand 31.12.2020

2.2 Altersstruktur

- Die Zahl der wohnberechtigten (= mit Erst- oder Zweitwohnsitz gemeldeten) Einwohner zwischen 18 und 65 Jahren im voll erwerbsfähigen Alter liegt bei ca. 72% und damit über dem Anteil der Stadt Stuttgart (ca. 66%).
- Die Altersstruktur des Untersuchungsgebiets weicht insbesondere in der Altersgruppe der 18 bis unter 45-Jährigen von der des Stadtbezirks Bad Cannstatt sowie der Stadt Stuttgart insgesamt ab. Diese ist im Vergleich mit 47,9% zu 40,7% überrepräsentiert, während die Altersgruppen ab 65 Jahren etwas unterrepräsentiert sind.

	Untersuchungsgebiet	Bad Cannstatt	Stuttgart
Jugendquotient	25,2	28,9	26,7
Altersquotient	16,8	26,1	28,2

Weeber+Partner 2021, Altersstruktur, Daten: Landeshauptstadt Stuttgart, Stand 31.12.2020

- Der Jugendquotient gibt an, wie viele Personen unter 20 Jahren auf 100 Personen von 20 bis unter 65 Jahren kommen, und beschreibt damit das Verhältnis der jungen Bevölkerung zur Bevölkerung im Erwerbsalter.
- Der Altersquotient gibt das Verhältnis der älteren Bevölkerung (65 Jahre und älter) zur Bevölkerung im Erwerbsalter (20 bis unter 65 Jahre) an.

2.3 Haushaltszusammensetzung

- Im Untersuchungsgebiet leben 3.596 Einwohner in 2.066 Haushalten (Stichtag 31.12.2020). Die durchschnittliche HaushaltsgroÙe beträgt 1,75 Personen je Wohneinheit.
- Die durchschnittliche HaushaltsgroÙe ist mit 1,75 damit vergleichsweise kleiner als im Stadtbezirk und als in der Gesamtstadt. Das weist auf kleinere Haushalte (1-Personen-Haushalte) hin; dementsprechend ist auch der Anteil von Familien mit Kindern geringer als im Stadtbezirk und in der Gesamtstadt (16% zu 19,2% bzw. 17,5%).

	Untersuchungsgebiet	Bad Cannstatt	Stuttgart
Einwohner	3.596	70.600	608.260
Haushalte	2.066	36.689	323.860
HaushaltsgroÙe	1,75	1,91	1,87
Familien mit Kindern	330	7.056	56.764
Anteil Familien mit Kindern	16,0%	19,2%	17,5%

Weeber+Partner 2021, Haushaltszusammensetzung, Daten: Landeshauptstadt Stuttgart, Stand 31.12.2020

2.4 Sozialstruktur – Beschäftigungssituation, Transferleistungen, Einkommen

- Die Beschäftigten- und Einkommenssituation in der Neckarvorstadt ist vergleichsweise schlechter als in der Gesamtstadt. Zum Teil lässt sich dies anhand der Struktur des Gesamtbezirks Bad Cannstatt erklären, in welchem eine deutlich höhere Quote an ALGII Empfängern (11,4%, Gesamtstadt: 6,3%) besteht.
- Die vergleichsweise schlechte Situation in der Neckarvorstadt wird mit Blick auf kleinräumig verfügbare Werte deutlich. So weist der Stadtteil zum einen eine höhere Arbeitslosenquote von 11,6% auf (Bad Cannstatt: 10,3%, Gesamtstadt: 7,2%, Daten 2020). Zum anderen liegt der Anteil an Bedarfsgemeinschaften, die ALG II beziehen, bei 13,4% (Bad Cannstatt: 9%).
- Ebenfalls geringer fällt die Kaufkraft aus: Der relativ zum städtischen Gesamtdurchschnitt (100) ermittelte Einkommensindex liegt mit 82 noch unter dem von Bad Cannstatt (91), die durchschnittlichen Jahresnettoeinkunfte je veranlagter Person liegen rund 2.700 € unter dem Wert des Bezirks.

Beschäftigungs- und Einkommenssituation	Neckarvorstadt	Bad Cannstatt	Stuttgart
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (2019)	1.858	31.243	267.511
in % der 15- bis unter 65-Jährigen	-	64,4%	63,1%
ALGII - Erwerbsfähige Leistungsberechtigte (2019)	-	4.513	25.860
in % der Erwerbsfähigen	-	11,4%	6,3 %
ALGII – Bedarfsgemeinschaften (2019)	319	3373	-
in % der Haushalte	13,4%	9%	-

Nettoeinkünfte je veranlagter Person (Euro) (2019)	23.619	26.299	28.934
Einkommensindex (2019) (LHS=100)	82	91	100

Weeber+Partner 2021, Beschäftigungs- und Einkommenssituation, Daten: Landeshauptstadt Stuttgart, Stand 31.12.2019

2.5 Ausländer / Menschen mit Migrationshintergrund

- Der Anteil von Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit im Untersuchungsgebiet ist mit 49,7% deutlich höher als im Bezirk Bad Cannstatt und der Gesamtstadt. Auch der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund ist mit 71% überdurchschnittlich hoch im Vergleich zur Gesamtstadt mit 45,6%.
- Die 5 häufigsten Länder nach ausländischer Staatsangehörigkeit im Untersuchungsgebiet sind Griechenland, Türkei, Italien, Rumänien und Kroatien. Im Zeitverlauf der letzten 10 Jahren sind dabei vor allem Personen mit rumänischer Staatsangehörigkeit zugezogen.

3 Eigentum und Erhaltungszustand

3.1 Eigentumsverhältnisse

- Große Anteile der Flächen sind im Eigentum von Wohnungsbauunternehmen und Gewerbebetrieben. Dies trifft vor allem auf die gewerblich genutzten Bereiche im Osten und Westen des Untersuchungsgebiets zu (Voltastraße, Glockenstraße), aber auch auf Bereiche westlich der Brückenstraße.
- Im Unterschied dazu sind die Wohnbereiche des Quartiers vor allem durch Privateigentümer geprägt. Dabei findet sich eine etwa 2/3- zu 1/3-Verteilung von privatem Einzeleigentum und aufgeteiltem Eigentum.

3.2 Erhaltungszustand der Gebäude, Energetische Maßnahmen

Anhand von Vor-Ort-Begehungen fand eine Gebäudebewertung aller Hauptgebäude nach dem äußeren Zustand statt. Die Einstufung fand nach vier Kategorien statt:

- Neubau / saniert (neuwertige Gebäude oder sehr geringe Abnutzung)
- leichte bauliche Mängel (durch leichte Sanierungsmaßnahmen zu beheben)
- sichtbare bauliche Mängel (durch mittlere Sanierungsmaßnahmen zu beheben)
- erhebliche bauliche Mängel (nur durch umfassende Sanierungsmaßnahmen oder Ersatzbau zu beheben)

Plan zum Erhaltungszustand kann aufgrund parzellenscharfer Darstellung aus Datenschutzgründen nicht mit veröffentlicht werden.

4 Ergebnisse aus der Befragung

Befragung Eigentümerinnen und Eigentümer	Befragung Bewohnerinnen und Bewohner	Befragung Gewerbetreibende
745 verschickte Fragebögen	1.655 verteilte Fragebögen	120 verteilte Fragebögen
216 erhaltene Fragebögen	291 erhaltene Fragebögen	22 erhaltene Fragebögen
Rücklauf 35%	Rücklauf 18%	Rücklauf 18%
Fragen zu: Gebäude-/ Grundstücks- nutzung, Auslastung und Vermietung, Gebäudezu- stand, Wohnumfeld und Quartier	Fragen zu: Wohnung, Gebäudezu- stand, Haushalt, Mobilität, Wohnumfeld und Quartier	Fragen zu: Betrieb, Mobilität, Quartier

Weeber+Partner 2021, Befragung VU

4.1 Befragung Eigentümerinnen und Eigentümer

Alle Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet haben einen Fragebogen mit Fragen zur Gebäude- oder Grundstücksnutzung, zur Gebäudeauslastung / -vermietung, zum Gebäudezustand und zum Umfeld erhalten. Bei Teileigentümergeinschaften wurde immer nur ein Fragebogen pro Eigentum verschickt. Diejenigen Eigentümerinnen und Eigentümer, die selbst im Untersuchungsgebiet wohnen, wurden zudem aufgefordert, einen Haushalts-/Bewohnerfragebogen auszufüllen.

Von den rund 745 angeschriebenen Eigentümerinnen und Eigentümer haben 261 einen Fragebogen zurückgeschickt. Das entspricht einer guten Rücklaufquote von 35%. 161 geben an, eine Eigentumswohnung zu besitzen. 97 besitzen ein Grundstück oder Gebäude. Drei machten dazu keine Angabe.

4.2 Befragung Bewohnerinnen und Bewohner / Haushaltsbefragung

Alle Bewohnerinnen und Bewohner, die im Untersuchungsgebiet leben, haben per Einwurf einen Fragebogen erhalten, unabhängig davon, ob sie zur Miete oder im Eigentum wohnen. Von den rund 1.655 verteilten Fragebögen an die Bewohnerinnen und Bewohner haben 291 einen Fragebogen zurückgeschickt. Das entspricht einer Rücklaufquote von ca. 18%. Der Rücklauf ist nicht sehr hoch, was unter anderem an der Sozialstruktur des Untersuchungsgebietes liegen könnte mit einem hohen Anteil an Ausländern und Menschen mit Migrationshintergrund. Zur Begründung der geringen Rücklaufquote könnten daher auch etwaige Sprachbarrieren herangezogen werden.

4.3 Befragung Gewerbebetriebe

21 Betriebe und somit ca. 18% der 120 angeschriebenen Betriebe, haben den Fragebogen ausgefüllt und zurückgesendet. Auch hier ist anzunehmen, dass das migrantische Milieu zu einer geringeren Rücklaufquote geführt hat. So war die Mitwirkungsbereitschaft bei größeren Betrieben im Stadtteil deutlich höher, während beispielsweise Gastronomiebetriebe, die von Menschen mit Migrationshintergrund betrieben werden, in der Befragung kaum vertreten sind. 76% der teilnehmenden Gewerbetreibenden sind Mieterinnen und Mieter der Betriebsräume, 24% sind Eigentümerinnen und Eigentümer. 16% sind alleinige Nutzerinnen und Nutzer des Grundstücks.

4.4 Schlüsselpersonengespräche

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen erfolgten Gespräche mit sieben Schlüsselpersonen. Die Rückmeldung des Gewerbe- und Handelsvereins Bad Cannstatt konnte nur

schriftlich eingeholt werden. Ausgewählt wurden Personen, die im Untersuchungsgebiet langjährig engagiert sind und umfassende Kenntnisse zu den Herausforderungen vor Ort besitzen. Die Auswahl der Personen erfolgte in Abstimmung mit der Stadtverwaltung, dem Bezirksvorsteher und der Arbeitsgruppe Neckarvorstadt. Ziel der Gespräche war es, Informationen zur Situation und potenziellen Problemen im Untersuchungsgebiet zu ermitteln und die Erkenntnisse aus der Bürgerbeteiligung zu vertiefen.

4.5 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 139 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29. April 2021 um eine Stellungnahme gebeten. Im Rahmen der Beteiligung wurden insgesamt 42 öffentliche Aufgabenträger angeschrieben. Davon gingen 23 Stellungnahmen ein. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden bei den Sanierungszielen und der Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption entsprechend berücksichtigt.

4.6 Öffentlichkeitsveranstaltungen

4.6.1 Auftakt / Informationsveranstaltung

Bezirksvorsteher Bernd-Marcel Löffler hat am 25. März 2021 rund 30 Teilnehmerinnen und Teilnehmer bei der Auftaktveranstaltung zu den vorbereitenden Untersuchungen begrüßt. In einem ersten Teil informierten das Amt für Stadtplanung und Wohnen und das Team von Weeber+Partner die Teilnehmer über die Hintergründe und den Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen. Anschließend gab es die Gelegenheit Fragen zu stellen. Im dritten und letzten Teil wurden Ideen und Wünsche für die Neckarvorstadt gesammelt.

4.6.2 Kinderbeteiligung

Insgesamt haben 43 Kinder im Alter zwischen 6 und 12 Jahren an der Kinderbeteiligung teilgenommen, davon waren 23 Mädchen und 20 Jungen. 36 Kinder kamen von der Altenburgschule und 7 Kinder aus dem KifU Kindertreff. Die Beteiligung wurde in den Einrichtungen mithilfe von Fragebögen, Mental Maps (als Vorbereitung für Rundgänge) und großen Stadtplänen zum Verorten guter und schlechter Orte durchgeführt.

4.6.3 Jugendbeteiligung

An der Jugendbeteiligung haben insgesamt 30 Jugendliche teilgenommen, davon waren 17 Jugendliche und junge Erwachsene der Mobilen Jugendarbeit und 13 Schüler und Schülerinnen der Altenburgschule. Die Beteiligung in den Einrichtungen wurde analog zur Kinderbeteiligung mithilfe von Fragebögen, Mental Maps und großen Stadtplänen zum Verorten guter und schlechter Orte veranstaltet.

4.6.4 Workshop

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen -Neckartalstraße- fand am 6. Mai 2021 abends ein virtueller Bürgerworkshop via Zoom statt, bei dem 54 Personen eingeloggt waren. Zum Teil haben mehrere Personen von einem PC aus teilgenommen.

4.6.5 Abschlussveranstaltung

Am 23. November 2021 hat die Abschlussveranstaltung im digitalen Format mit ca. 35 Teilnehmern stattgefunden. Die Teilnehmer konnten sich dabei über den Verlauf und die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sowie das weitere (sanierungsrechtliche) Verfahren informieren.

5 Entwicklungskonzept

5.1 Städtebauliche und funktionale Missstände

– Insellage ohne eigenes Zentrum

Das Untersuchungsgebiet befindet sich durch das umzäunte Betriebsgelände der EnBW, die stark trennend wirkenden Straßen B10 (Pragstraße) und Neckartalstraße sowie die natürlichen Barrieren des topographischen Anstiegs Richtung Hallschlag und des Neckars in einer Insellage. Ein Zentrum – ob als zentraler Quartiersplatz mit Aufenthaltsqualität oder Konzentration öffentlicher Nutzungen – fehlt im Gebiet. Die vormals als Nahversorgungs- und Einzelhandelsstandort dienende Brückenstraße leidet unter Funktionsverlust.

– Untergenutzte Gewerbebereiche in attraktiver Lage

Im Umfeld der Gewerbebetriebe östlich (Voltastraße) und westlich der Wohnstandorte (Glockenstraße) bestehen untergenutzte und brachliegende Flächen mit teils erheblicher Trennwirkung. Besonders bedauernswert ist dies im Bereich Voltastraße, wo der Zugang zu wertvollen Grünflächen am Neckarufer durch geschlossene Bebauung mit hohem Versiegelungsgrad und nicht zugängliche Werksgelände verhindert wird. Im Bereich Glockenstraße sind Erweiterungsflächen der Firma Mahle seit mehreren Jahren unbebaut und liegen brach. Eine Entwicklung ist nicht abzusehen. Entlang der Haldenstraße bestehen ungenutzte Flächen, die zur Lagerung von Schutt und als Abstellflächen genutzt werden, aber hohes ökologisches Potenzial besitzen.

– Stark erneuerungsbedürftige Bausubstanz, hohes energetisches Einsparpotential

Viele Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen Mängel in der Bausubstanz auf. Ca. 49% wurden als modernisierungsbedürftig eingeschätzt. Schwerpunkte finden sich im historischen Bereich entlang der Brückenstraße, aber auch an den stark verkehrsbelasteten Bereichen Neckartal- und Haldenstraße. Durch das vergleichsweise hohe Alter der Gebäude kann von einem hohen Energiebedarf und einem entsprechend hohen Energie-Einsparpotential ausgegangen werden.

– Geringe Wohnungsgrößen (Fläche und Zimmerzahl), kaum barrierefreier Wohnraum

Das Wohnungsgemenge weist Mängel hinsichtlich der Verfügbarkeit an größeren und auch an barrierefreien Wohnungen auf. Dadurch erklärt sich auch die hohe Fluktuation im Gebiet; es wird das Halten von Familien, Personen mit höherem Einkommen und Älteren erschwert. Die kleinteilige Eigentümerstruktur erfordert einen hohen Koordinierungsaufwand, um übergreifende und ggf. gemeinschaftliche Strategien, wie Sanierungen und Modernisierungen von WEGs oder Innenhofentkernungen auch hinsichtlich barrierefreien Wohnraums und zeitgemäßer Grundrisse zu verfolgen.

– Wenige Grünflächen, geringe Aufenthaltsqualität, fehlende Grünvernetzung

Innerhalb des Untersuchungsgebiets besteht ein Mangel an öffentlichen Grünflächen und Plätzen mit Aufenthaltsqualität. Diese sind lediglich an den Rändern und vereinzelt in Blockinnenbereichen verfügbar, weisen Mängel in Pflege und Erhaltungszustand der Ausstattung auf (z.B. Mombachanlage, Rilling-Neckarufer, Wilhelmplatz) oder sind weitgehend ungestaltet (z.B. Neckarufer Voltastraße, Weinberge Richtung Hallschlag). Die Uferzonen bieten kaum Zugänge zu den Gewässerflächen. Trotz erfolgreicher Sanierungsmaßnahmen im Wohnumfeldprogramm zur Entsiegelung bestehen immer noch viele weitgehend versiegelte Blockinnenbereiche, die in Bezug auf Mikroklima und Erholungswert negativ auffallen. Den vorhandenen Grüninseln fehlt es an Vernetzungsstrukturen, die den Erholungswert und den

ökologischen Wert deutlich steigern könnten. Die Bedeutung der Grüninfrastruktur ist zudem vor dem Hintergrund der mikroklimatischen Belastung als immens wichtig einzustufen.

– *Nutzungskonflikte verschiedener Verkehrsteilnehmer, starke Lärm- und Luftbelastung*

Die Hauptverkehrsachsen sind stark vom motorisierten Individualverkehr (MIV) dominiert. Dies führt nicht nur zu einer starken Lärm- und Luftbelastung, hier kommt es auch immer wieder zu Nutzungskonflikten unterschiedlicher Verkehrsteilnehmenden: Entlang der Gründerzeitbebauung sind die Fußgängerwege in vielen Bereichen zu schmal; die Überquerung der Straßen bei zwei Fahrspuren und zwei Parkierungsspuren ist mühsam und gefährlich. Fahrradinfrastruktur besteht nur entlang der Neckartalstraße. In den Nebenstraßen ist der Parkdruck hoch und es kommt zu den Hauptverkehrszeiten zu Schleichverkehr, insbesondere durch die Brückenstraße.

– *Tendenzen der Abwertung und des Funktionsverlustes*

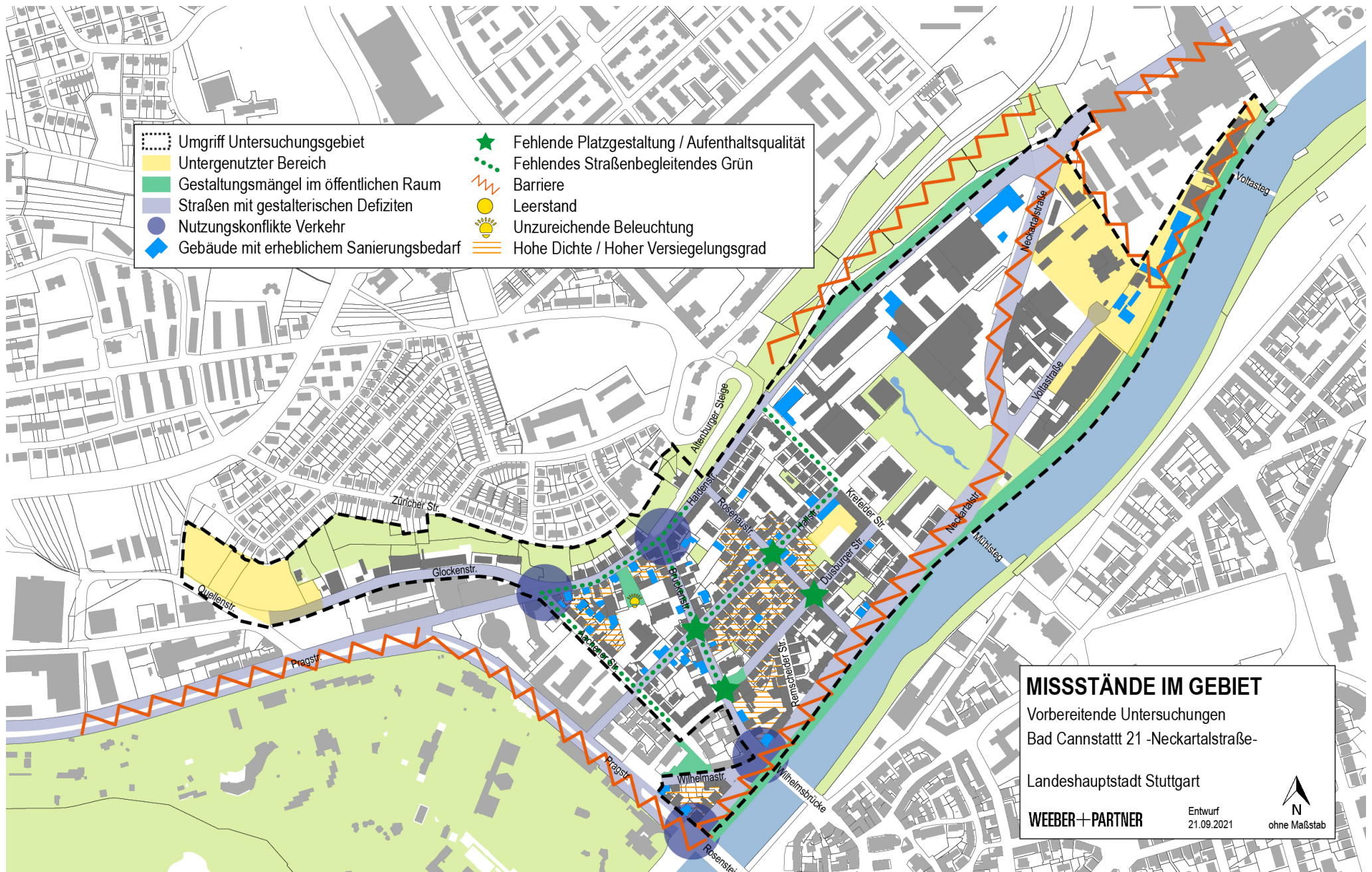
Das Potenzial der Brückenstraße als Einzelhandelsstandort wird aktuell nur unbefriedigend erfüllt. Die bestehenden Nutzungen sind wenig konzentriert, viele der Einzelhandelsflächen nicht mehr zeitgemäß und immer wiederkehrender Leerstand schwächt den Standort. Dazu tragen auch die fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und die erneuerungsbedürftige Bausubstanz bei.

– *Häufung von sozialen Problemlagen, fehlende Sicherungsmechanismen*

Die Sozialdaten des Statistischen Amtes und der Befragung deuten darauf hin, dass die Sozialstruktur im Vergleich zur Gesamtstadt und dem Bezirk Bad Cannstatt eine vermehrte Anzahl an Problemlagen aufweist. Es besteht ein höherer Anteil an Arbeitslosen und Haushalten, die ALGII empfangen, sowie ein geringerer Einkommensindex. Viele der Bewohnerinnen und Bewohner wohnen nur wenige (v.a. bis zu 2) Jahre im Gebiet, nur relativ wenige verbleiben 15 Jahre oder länger. Es wohnen vergleichsweise wenige Familien mit Kindern im Untersuchungsgebiet. Aufgrund der Eigentümerstruktur, die durch private Einzeleigentümer gekennzeichnet ist, sollten unbedingt auch Maßnahmen gegen Verdrängungsprozesse im Zuge der Sanierung ergriffen werden.

– *Bedarf an niederschweligen Angeboten und nachbarschaftlichen Aktivitäten*

Das Angebot an Freizeit-, Kultur- und nachbarschaftlichen Aktivitäten ist im Quartier gering. Es fehlt an generationsübergreifenden Treffpunkten, die nicht kommerziell genutzt werden. Dies trägt zu einer geringeren Identifikation mit der Nachbarschaft und dem eigenen Stadtteil bei und erschwert den Zugang für die sozialen Einrichtungen und Initiativen zu großen Teilen der Wohnbevölkerung. Insbesondere im Hinblick auf den hohen Migranten- und Ausländeranteil in der Neckarvorstadt wird dies deutlich. Es fehlt an niederschweligen Angeboten, die kulturelle Differenzen und Sprachbarrieren überbrücken können (z.B. Sprachförderung, Beratung in Ämterangelegenheiten, interkulturelle Angebote). Aber auch für Ältere fehlen Angebote innerhalb der eigenen Nachbarschaft, die sich nicht an bestimmte Zielgruppen richten oder durch negative Zuschreibungen aufgeladen sind. Hinsichtlich der Umfrageergebnisse, der Bewohnerstruktur sowie der Erreichbarkeit der sozialen Treffpunkte in angrenzenden Gebieten zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln liegt nach Auskunft des Sozialamts der Landeshauptstadt Stuttgart derzeit kein akuter Förderbedarf für einen eigenen Stadtteiltreff in der Neckarvorstadt vor. Gerade für mobilitätseingeschränkte Personen stellt die isolierte Lage der Neckarvorstadt jedoch ein erhebliches Hindernis hinsichtlich der Erreichbarkeit umliegender sozialer Treffpunkte dar. Eine Mitnutzung vorhandener Räumlichkeiten mit punktuellen Angeboten kann daher eine Kompromisslösung darstellen. Zur Stabilisierung bzw. Steuerung der sozialstrukturellen Entwicklung im Stadtteil sowie zur Stärkung des Zusammenlebens von Menschen unterschiedlicher Herkunft und Generationen kann das Einrichten eines Stadtteiltreffs maßgeblich beitragen.



- Umgriff Untersuchungsgebiet
- Untergenutzter Bereich
- Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum
- Straßen mit gestalterischen Defiziten
- Nutzungskonflikte Verkehr
- Gebäude mit erheblichem Sanierungsbedarf
- ★ Fehlende Platzgestaltung / Aufenthaltsqualität
- Fehlendes Straßenbegleitendes Grün
- ⚡ Barriere
- Leerstand
- 💡 Unzureichende Beleuchtung
- Hohe Dichte / Hoher Versiegelungsgrad

MISSTÄNDE IM GEBIET
 Vorbereitende Untersuchungen
 Bad Cannstatt 21 - Neckartalstraße -
 Landeshauptstadt Stuttgart

WEEBER + PARTNER Entwurf 21.09.2021

N
ohne Maßstab

5.2 Übergeordnete Sanierungsziele

Aus den Analyseergebnissen und städtebaulichen Misständen lassen sich Ziele und Maßnahmen für die Stadtteilentwicklung ableiten.

Übergeordnete Ziele

- Sicherung und Verbesserung der historisch gewachsenen Bausubstanz insbesondere der denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäude.
- Funktionale und gestalterische Sicherung und Stärkung des Stadtteils als Wohn-, Arbeits- und Versorgungsbereich mit örtlichem Kulturangebot.
- Erhalt des günstigen Mietniveaus und eines gemischten Wohnungs- und Bewohnergefüges.
- Sicherung und Entwicklung von zusammenhängenden Grünstrukturen zur Stärkung der Attraktivität und Identität des Stadtteils, insbesondere auch zum Neckar, um auch klimatischen Herausforderungen zu begegnen.
- Stärkung des nachbarschaftlichen Miteinanders und Ergänzung der sozialen Infrastruktur, insbesondere für Kinder und Jugendliche sowie von niederschweligen Spiel- und Bewegungsangeboten.
- Verbesserung der Gesundheit der Bevölkerung durch geeignete Maßnahmen für alle Generationen.

5.3 Sanierungsschwerpunkte

Stärkung des Fuß- und Radverkehrs, Verbesserung der Barrierefreiheit

Durch den Rosensteintunnel ergeben sich für die Neckarvorstadt große Chancen, die Verkehrsbelastung zu reduzieren und Fuß- und Radwegeverbindungen deutlich attraktiver zu machen. An den Hauptverkehrsstraßen sind breitere, durchgängige und barrierefreie Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer nötig. Auch bauliche Umgestaltungen, wie Gehwegnasen und Baumpflanzungen, können den Charakter zugunsten der Fußgänger verändern. Weitere Überwege mit kürzeren Wartezeiten erhöhen die Sicherheit und ermöglichen es allen Menschen, insbesondere aber mit Kinderwagen oder Rollator, sich einfach und komfortabel durch das Quartier zu bewegen. Die Radwegeinfrastruktur soll verbessert werden.

Verbesserung der Wege- und Grünverbindungen in angrenzende Gebiete

Um die Vernetzung des Untersuchungsgebiets v.a. der Wohnbereiche mit der Umgebung zu verbessern, sind Umgestaltungsmaßnahmen an den großen Barrieren Neckartal-, Prag- und Haldenstraße nötig. Besonders an den zentralen Kreuzungsbereichen sind Neuordnungen notwendig, um Querungen für Fußgänger einfacher und angenehmer zu gestalten. Auch durch weitere Überwege kann die Trennwirkung der Stadtbahntrasse vermindert werden. Dies würde die Anbindung des Uferbereichs verbessern und den Neckar an den Stadtteil heranholen.

Vernetzung der vorhandenen Grünstrukturen innerhalb des Quartiers

Mombachanlage, Wilhelmplatz, Kastanienallee, Weinberge Richtung Hallschlag und der Neckar sollen durch Grünstrukturen innerhalb des Quartiers besser vernetzt werden. Dies kann durch die Ergänzung von weiterem Baumbestand in den Wohnstraßen aber auch durch neue, aktuell nicht vorhandene Grünverbindungen erfolgen. Grünstrukturen können neben einer höheren Aufenthaltsqualität auch für eine bessere Durchlüftung und ökologische Wertigkeit sorgen.

- *Ökologische Aufwertung untergenutzter Grünräume*

Die weitgehend ungestalteten Grünflächen entlang des nördlichen Neckarufers und entlang der Haldenstraße stellen wichtige Übergangsbereiche zum Neckar bzw. zu den Weinbergen mit dem Travertinpark dar. In diesen Bereichen bietet sich eine Aufwertung mit dem Schwerpunkt Ökologie an. So sollen ökologische Belange behutsam mit einem Mehrwert für die Wohnbevölkerung des Quartiers in Einklang gebracht werden.

- *Entsiegelung von stark verdichteten Innenhofbereichen*

Zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Vermeidung von Hitzeinseln im Quartier, aber auch zur Förderung der Aufenthaltsqualität im direkten Wohnumfeld und halböffentlichen Raum sollen weitere Innenhofbereiche entsiegelt und grün gestaltet werden. Dazu bieten sich vor allem nicht oder nur geringfügig entsiegelte Bereiche an, die auch hinsichtlich ihres Mikroklimas und Erholungswerts negativ auffallen.

- *Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum*

Der öffentliche Raum soll an Aufenthaltsqualität gewinnen und für Begegnung und Austausch einladen. Straßenbegleitendes Grün macht das Zu-Fuß-Gehen attraktiver. Grün gestaltete Quartiersplätze mit Sitzgelegenheiten, ansprechendem Baumbestand und einer punktuellen Aufwertung der Beläge können Durchgangsbereiche zu Aufenthaltsbereichen verändern. Aber auch eine gute Beleuchtung, v.a. an stärker frequentierten Bereichen macht den Aufenthalt zu allen Tageszeiten sicher und angenehm.

- *Modernisierung der privaten Gebäude unter energetischen Gesichtspunkten*

In großen Teilen des Quartiers besteht hohes Potenzial zur Einsparung von Wärmeenergie durch energetische Erneuerung. Dieses Potenzial soll genutzt werden, mit Schwerpunkt auf den zahlreichen Wohngebäuden ohne energetische Erneuerungsmaßnahmen aber hohem Gebäudealter. Bei sehr schlechtem Gebäudezustand ist alternativ auch der Abbruch und eine behutsame, angepasste Neubebauung zu prüfen.

- *Transformation des Gewerbegebiets Voltastraße zu einem Standort mit der Neckarufer-Lage angemessenen Nutzungsstruktur*

Im Gewerbegebiet Voltastraße besteht das Potenzial für eine intensivere Nutzung, eventuell auch zur Schaffung von Wohnraum, beispielsweise in den Obergeschossen. Die Nähe zum Stuttgarter und Cannstatter Zentrum sowie die anstehenden Verkehrsberuhigungen im Zuge des Rosensteintunnels machen eine Transformation der bestehenden Nutzungen hin zu weiteren Dienstleistungs- und Mischnutzungen möglich. Die Verträglichkeit und die Wechselwirkungen mit dem benachbarten Kraftwerk Münster sind hierbei noch näher zu untersuchen. Bei baulichen Umstrukturierungen sollte beachtet werden, dass die Zugänglichkeit und Durchwegung, v.a. zum Neckarufer verbessert wird. Zielsetzung ist auch eine weitere Entsiegelung.

- *Ausdifferenzierung der Wohnangebote*

Das Angebot an Wohnraum in der Neckarvorstadt ist derzeit nicht auf Familien ausgerichtet. Dies geht aus der Befragung (Haushaltsgrößen) hervor und spiegelt sich im vergleichsweise niedrigen Jugendquotient im Untersuchungsgebiet wider. Empfehlenswert ist daher ein Ausbau der Wohnangebote für Familien. Gleichzeitig wird empfohlen, zusätzlichen Wohnraum für das Leben im Alter und mit körperlichen Einschränkungen (barrierefrei) zu schaffen. Geförderter Wohnungsbestand sollte nach Möglichkeit erhalten bleiben.

- *Ergänzung soziale Infrastruktur*

Um den Stadtteil auch für Familien attraktiver zu gestalten, muss dem Bedarf nach Plätzen zur Kinderbetreuung insbesondere im Kleinkindbereich nachgekommen werden. Neben einem akuten Mangel an Kitaplätzen für 0- bis 3-Jahrigere muss auch das Betreuungsangebot für 3- bis 6-jahrigere Kinder ausgebaut werden.

- *Sicherung und Stärkung der grundlegenden Nahversorgung, Vermeidung von weiterem Leerstand*

Einzelhandel, Gastronomie und Kleingewerbe tragen zur Belebung und zur Atmosphäre im Nutzungsgemischten Quartier bei. Eine gute Nahversorgung vor Ort vermeidet die Abhängigkeit vom Auto und erleichtert die Versorgung gerade für Ältere und Menschen mit Mobilitateinschrankungen. Das bestehende Angebot sollte daher unbedingt gesichert und ergänzt werden.

- *Ansprache und Aktivierung der vielseitigen Bewohnerstruktur (z.B. durch Stadtteilassistenz, Stadtteilmanagement)*

Um die Identität des Quartiers zu stärken und möglichst viele Bewohnerinnen und Bewohner an den SanierungsmaÙnahmen zu beteiligen, sollte auch personell die Grundlage für eine gute Entwicklung des Quartiers geschaffen werden. Eine regelmaÙig im Quartier präsente Ansprechperson kann die Menschen vor Ort dabei unterstützen, eigene Quartiersprojekte umzusetzen und gleichzeitig für Verständnis in der Bevölkerung für die SanierungsmaÙnahmen sorgen. Projekte auf der sozialen und nachbarschaftlichen Ebene sind direkt und kurzfristig sichtbar. Sie tragen dazu bei, bisher schwer erreichbare Bevölkerungsgruppen anzusprechen und sorgen für eine bessere Vernetzung innerhalb des Quartiers. Eine Basis hierfür besteht durch die AG und den AK Neckarvorstadt bereits – an diese Aktiven kann angeknüpft werden. Ziel sollte sein, allen beteiligten und betroffenen Akteuren die Möglichkeit zu geben, die Neckarvorstadt mitzugestalten. Eine besondere Aufgabe in der Neckarvorstadt wird es sein, üblicherweise beteiligungsfremere Gruppen stärker einzubeziehen, insbesondere Migranten, aber auch Kinder und Jugendliche, Alleinerziehende sowie Gewerbetreibende.

5.4 SanierungsmaÙnahmen

Aus den oben genannten Sanierungsschwerpunkten lassen sich neben den privaten Bau- maÙnahmen, dem Abbruch von baulichen Anlagen und der allgemeinen Empfehlung nach Entsiegelung und Begrünung der Innenhöfe sowie weiteren nicht verortbaren MaÙnahmen im sozialen Bereich 13 SanierungsmaÙnahmen ableiten.

5.4.1 Umgestaltung BruckenstraÙe inkl. Quartiersplatz

In der BruckenstraÙe können bauliche Umgestaltungen wie eine Verbreiterung der Gehwege und Baumpflanzungen die FuÙwegeverbindungen attraktiveren. Von zentraler Bedeutung ist hier der Kreuzungsbereich BruckenstraÙe/Duisburger StraÙe (Hermann-Metzger-Platz) als potenzieller Quartiersplatz für die Neckarvorstadt.

Trotz des vorhandenen Pflasterbelags und Baumbestands bietet der Hermann-Metzger-Platz weiteres Verbesserungspotenzial hinsichtlich seiner Aufenthaltsqualität. Ein neuer Platzbereich um die Martinskirche könnte beispielsweise die StraÙenflache der BruckenstraÙe miteinbeziehen und würde räumlich durch die Raumkanten beidseitig der BruckenstraÙe gefasst. Im nördlichen Bereich der BruckenstraÙe lieÙe sich der Verkehrsraum durch Baumpflanzungen gliedern, um den Übergang zwischen Platzraum und StraÙenraum hervorzuheben. Der nördlich angrenzende Kirchgarten lässt sich durch eine Mauer fassen. Die

Querungsmöglichkeiten sollten durch die neue Gestaltung und die reduzierten Verkehrsmengen verbessert werden.

Auch um die Attraktivität der Brückenstraße als Einzelhandelsstandort zu verbessern und Leerstand entgegenzuwirken, ist die Aufwertung des öffentlichen Raumes für Fußgänger ein wichtiges Ziel. Vorhandene Gastronomie- und Nahversorgungsangebote beidseitig der Brückenstraße würden durch die erweiterte Platzsituation und die breiteren Gehwege räumlich in Verbindung gebracht, wodurch sich Synergieeffekte ergeben können. Standorte für weitere Nahversorgungs- und Gastronomieangebote sowie für einen möglichen Bürger-Treffpunkt (vgl. **Maßnahme 13**) sollten geprüft werden.

Abbildung 1: Unverbindliche Ideenskizze Platzsituation vor der Martinskirche

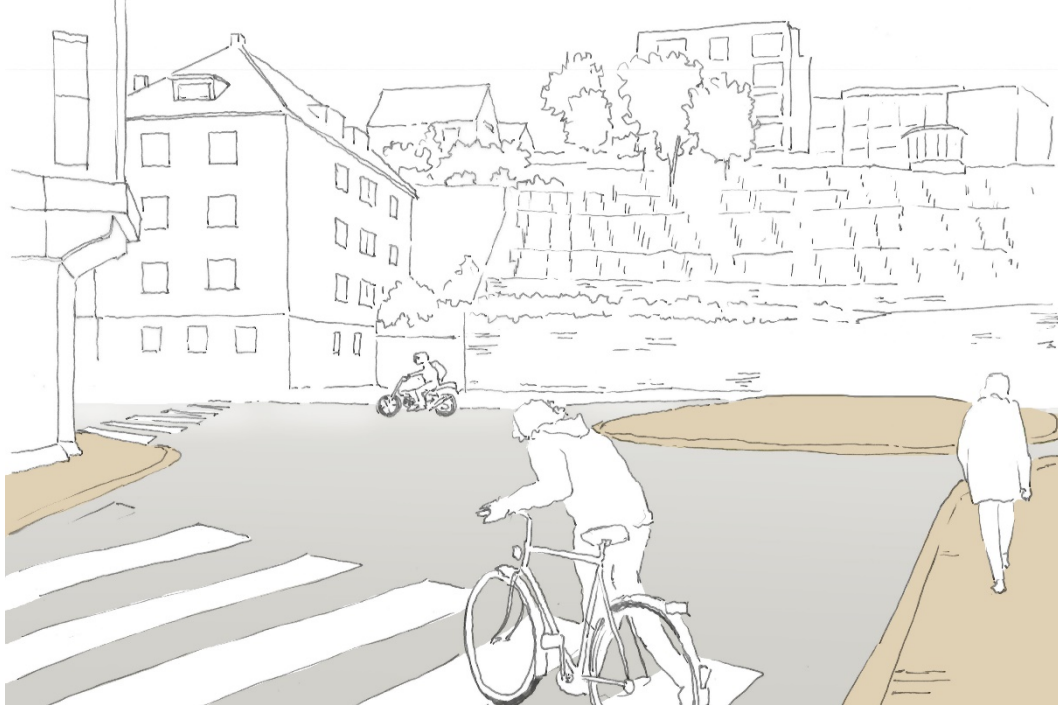


Quelle: Weeber+Partner

5.4.2 Kreuzungsbereich Brückenstraße/Haldenstraße

Um die Vernetzung des Untersuchungsgebiets, v.a. der Wohnbereiche mit der Umgebung zu verbessern, sind Umgestaltungsmaßnahmen an den Straßen mit erheblicher Barrierewirkung notwendig. Besonders im zentralen Kreuzungsbereich Brückenstraße/Haldenstraße ist eine Neuordnung des Verkehrsraums erforderlich, um Querungen für Fußgänger einfacher und angenehmer zu gestalten. Zudem sind die Gehwege zu verbreitern. Verkehrstechnische Belange sowie genaue Abmessungen der Verkehrsanlage sind im Weiteren zu prüfen, dabei soll auch die Umgestaltung zu einem Kreisverkehr untersucht werden.

Abbildung 2: Unverbindliche Ideenskizze zum Kreuzungsbereich mit Kreisverkehr



Quelle: Weeber+Partner

5.4.3 Umgestaltung Neckartalstraße, kein vollflächiger Ausbau

Für Fußgänger stellt die Neckartalstraße im Abschnitt zwischen der Wilhelmsbrücke und dem Mühlsteg aufgrund ihres breiten Straßenquerschnitts und der eingeschränkten Querungsmöglichkeiten derzeit eine Barriere dar. Um die Anbindung des Untersuchungsgebiets an das Neckarufer zu verbessern und die verkehrsbedingten Immissionen auf Anwohner zu reduzieren sind Umgestaltungsmaßnahmen des Straßenraums nötig.

Auf Höhe der Querstraßen Remscheider Straße, Rosenaustraße und Krefelder Straße sollten weitere Überwege für Fußgänger und Radfahrer die Trennwirkung der Stadtbahntrasse mindern. Dadurch ließen sich die Anbindung des Uferbereichs verbessern und der Neckar an den Stadtteil heranholen. Auch die Hauptradroute Neckarweg würde stärker an die Neckarvorstadt angebunden und das Fahrrad als attraktives Verkehrsmittel stärker ins Bewusstsein gerufen werden. Langfristig ist eine Einbahnstraßenführung des Autoverkehrs mit je einer Fahrtrichtung in der Halden- und Neckartalstraße angedacht, um die Barrierewirkung zu mindern und die Fuß- und Radwege zu erweitern. Eine Begrünung des Gleisbetts wird als positives Gestaltungselement, sowie aus Gründen des Klima- wie auch des Lärmschutzes empfohlen.

Abbildung 3: Unverbindliche Ideenskizze umgestaltete Neckartalstraße, Kreuzung Rosenaustraße



Quelle: Weeber+Partner

5.4.4 Kreuzungsbereich Brückenstraße/Neckartalstraße

Besonders für Fußgänger und Radfahrer bestehen im Kreuzungsbereich der Brückenstraße/Neckartalstraße funktionale Defizite. Diese gilt es durch Umgestaltungsmaßnahmen zu entschärfen, damit eine erleichterte Passierung des Kreuzungsbereichs für alle Verkehrsteilnehmer möglich ist.

Eine Entlastung des Kreuzungsbereichs würde die Umwidmung der Brückenstraße zu einem ÖPNV-Vorrangbereich im Abschnitt zwischen Hall- und Duisburger Straße bringen. Die Umwidmung ist im aktuellen Nahverkehrsentwicklungsplan als zu untersuchende Maßnahme dargestellt.

Planungsentwürfe für die Umgestaltung liegen bereits durch das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs Neckarknie vor. Der Gewinnerentwurf wurde von den Büros GrüneWelle Landschaftsarchitektur und silands Gresz + Kaiser Landschaftsarchitekten verfasst. Der im Wettbewerb Neckarknie vorgeschlagene Zweirichtungsverkehr in der Wilhelmastraße soll im Rahmen des VSP Bad Cannstatt jedoch nicht weiterverfolgt werden. Weitere Planungen hierzu sind notwendig.

5.4.5 Kreuzungsbereich Haldenstraße/Aachener Straße

Die Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Haldenstraße/Aachener Straße könnte für Fußgänger entschärft werden, indem die Abbiegespur zur Glockenstraße für den Verkehr entfällt. So entstünde ein kleiner Vorplatz unterhalb der Offenburger Staffel, der bespielt werden kann (z.B. Hochbeete oder anderes). Im Kreuzungsbereich ist verkehrstechnisch zu prüfen, wie für Fußgänger das Queren der Glockenstraße sicherer gestaltet werden kann. Besondere Aufmerksamkeit erhält die Grünanlage am Eck Glockenstraße/Haldenstraße, die beispielsweise durch Bewegungsangebote aufgewertet und damit sowohl für Anwohner als auch für in den angrenzenden Betrieben Beschäftigte attraktiviert werden könnte.

5.4.6 Umgestaltung Haldenstraße mit Brachfläche (Eidechsenhabitate)

Die weitgehend ungestaltete Brachfläche entlang der Haldenstraße stellt einen wichtigen Übergangsbereich zu den Weinbergen mit Travertinpark dar. In diesem Bereich bietet sich eine Aufwertung mit dem Schwerpunkt Ökologie an, auch aufgrund der artenschutzrechtlichen Situation (Eidechsenhabitat in diesem Bereich). Dennoch können, wie im benachbarten Travertinpark, ökologische Belange behutsam mit einem Mehrwert für die Bevölkerung in Einklang gebracht werden; so zum Beispiel durch Infotafeln, die auf den ökologischen und historischen Wert (historischer Lokschuppen in der Haldenstraße) der Fläche hinweisen. Zudem sollte geprüft werden, ob die Fläche mit niederschweligen Spiel- und Sportangeboten gestaltet werden kann, die sich an Jugendliche und Erwachsene richten. Des Weiteren sind die Gestaltungsmöglichkeiten der Straßenrandflächen vor dem Gewerbe zu prüfen. Eine Umgestaltung der Halden- und Neckartalstraße ist notwendig, um deren Barrierewirkung zu mindern (vgl. **Maßnahme Nr. 3**). Dadurch lassen sich die Bedingungen für Radfahrer und Fußgänger entlang der Haldenstraße verbessern.

Abbildung 72: Unverbindliche Ideenskizze ökologisch aufgewertete Brachfläche entlang der Haldenstraße



Quelle: Weeber+Partner

5.4.7 Hallstraße mit Gehwegnasen und neuen Baumquartieren (keine flächendeckende Umgestaltung)

Die straÙenräumliche Gestaltung in der Hallstraße weist ein erhebliches Verbesserungspotenzial auf. Speziell für Fußgänger ist die Wegeverbindung zwischen Pragstraße und Krefelder Straße bislang wenig attraktiv. Es wird daher eine Umgestaltung des StraÙenquerschnitts empfohlen. Durch Gehwegnasen kombiniert mit Baumbetten kann der Fußgängerbereich wenn möglich in regelmäßigen Abständen erweitert werden; Baumpflanzungen sorgen für punktuelle Entsiegelung und Schatten und damit einer Verbesserung des Stadtklimas auf der speziell am Nachmittag stark sonnenexponierten Straße. Beispielsweise durch alternierende Baumpflanzungen kombiniert mit Parkständen für Fahrräder könnte zudem der StraÙenraum gegliedert werden.

5.4.8 Aufwertung/Grünverbindung Mombachanlage mit Neckarufer

Die Mombachanlage soll an die bestehenden Grünstrukturen entlang des Neckaruferes angebunden werden. Hierfür ist eine Umgestaltung der Mombachanlage notwendig, die landschaftsarchitektonisch noch Potenzial aufweist (u.a. Ergänzung der Spielanlagen). Speziell der südöstliche Eingang in die Parkanlage soll weiter geöffnet werden um die Zusammengehörigkeit und Blickbeziehung zwischen Mombachquelle und Auquellbrunnen zu betonen. Der räumliche Zusammenhang der Grünflächen kann abschnittsweise durch einen Pflasterbelag hervorgehoben werden, der sich im Bereich der Fußgängerquerung über die Neckartalstraße erstreckt. Der Platzbereich um den Auquellbrunnen wird vom neuen Streckenverlauf der Haupttradroute Neckartalweg durchquert. Zur Stärkung des Bezugs zum Neckar bietet sich die Fortführung der Sichtachse auch im Bereich des Auquellbrunnens an, etwa durch eine Aussichtsplattform am Neckarufer.

Abbildung 73: Unverbindliche Ideenskizze grüne Wegeverbindung von der Mombachanlage zum Neckarufer

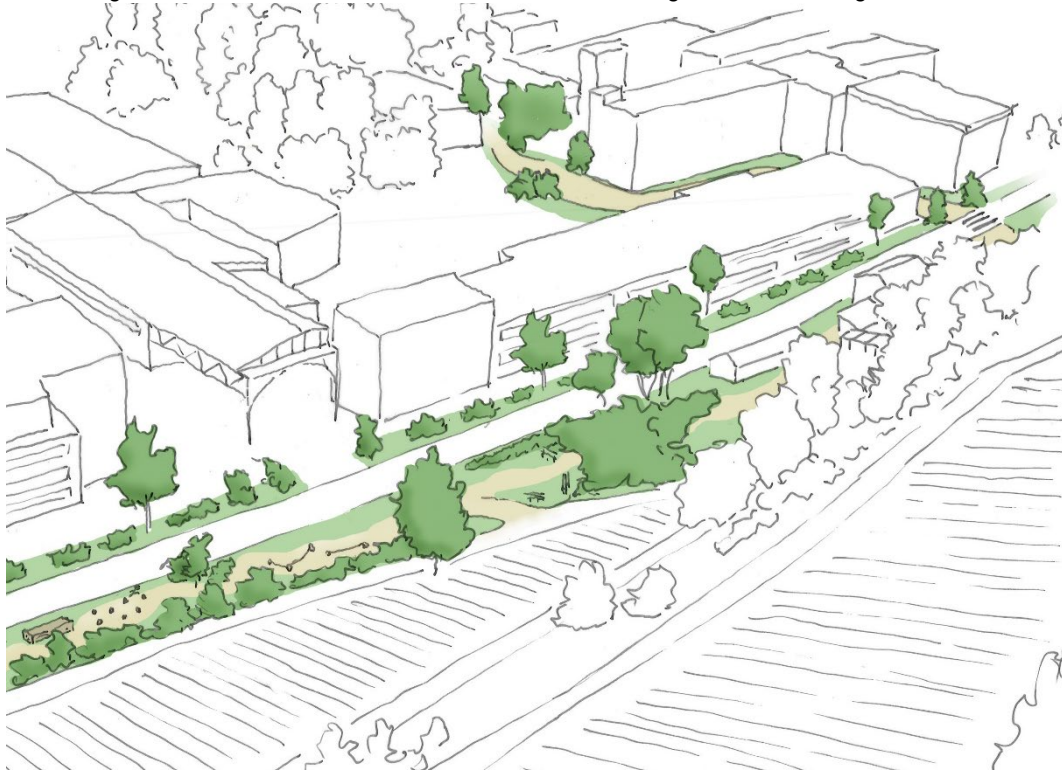


Quelle: Weeber+Partner

5.4.9 Grün-/Fußwegeverbindung Mombachanlage – Haldenstraße

Die Grünraumverbindung zwischen der Mombachanlage und den nördlich der Haldenstraße angrenzenden Weinbergen stellt ein übergeordnetes Planungsziel dar, das im aktuellen Flächennutzungsplan enthalten ist. Lineare Grünstrukturen können neben einer höheren Aufenthaltsqualität auch zu verbesserter Lufthygiene und ökologischer Wertigkeit beitragen. Aus nordwestlicher Richtung soll die Grünvernetzung von der Haldenstraße bis zur Mombachanlage fortgeführt werden. Zur Realisierung der Planung sollte eine Durchwegung des Betriebsgeländes der Firma Mahle erfolgen, wozu jedoch erst einmal Abstimmungen mit den betroffenen Eigentümern erfolgen müssen. Der östliche Bereich des Parkplatzes könnte hierfür entsiegelt und begrünt werden (**vgl. Maßnahme Nr. 6**).

Abbildung74: Unverbindliche Ideenskizze Grünvernetzung Mombachanlage - Haldenstraße



Quelle: Weeber+Partner

5.4.10 Grün-/Fußwegeverbindung Neckarufer – Römerstaffel

Von der Römerstaffel soll eine begrünte Fußwegeverbindung zum Neckarufer geschaffen und damit eine attraktive, direkte Verbindung zum Römerkastell hergestellt werden. Für die Konkretisierung der Planung sind im Gewerbegebiet Voltastraße weitere städtebauliche Untersuchungen und Abstimmungen mit der EnBW notwendig. Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Stuttgart ist die Stilllegung des Ammoniak-Lagers im Zuge des anstehenden Kraftwerk-Umbaus die Voraussetzung für eine Durchwegung des Gebiets sowie für weitere städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen. Das Gebiet verfügt über Potenzial für eine intensivere Nutzung, eventuell auch zur Schaffung von Wohnraum, beispielsweise in den Obergeschossen über Gewerbeeinheiten. Eine Untersuchung des Gebiets ist derzeit im Gange. Bei baulichen Umstrukturierungen sollte beachtet werden, dass die Zugänglichkeit und Durchwegung zum Neckarufer gewährleistet ist.

5.4.11 Aufwertung Neckarufer

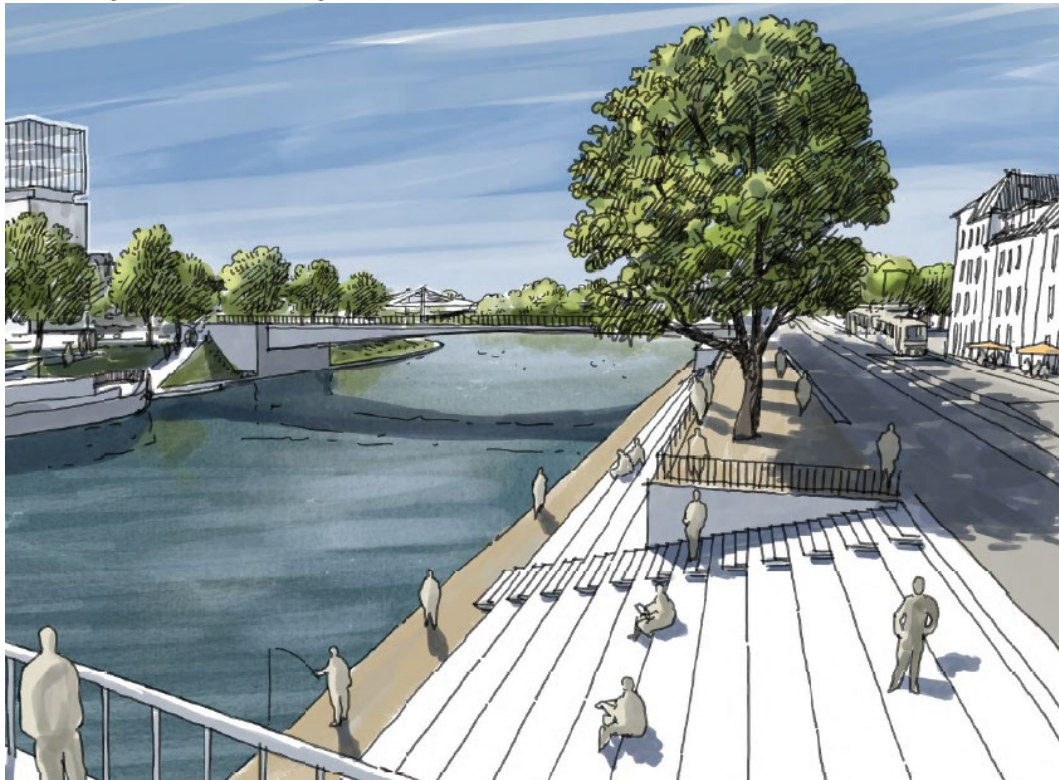
Besonderes Potenzial bietet sich am südlichen Neckarufer (Rilling-Ufer) als Auftakt in den Stadtteil. Der aktuell noch unattraktive und schwer zugängliche Uferbereich könnte zum wichtigsten öffentlichen Raum des Quartiers werden. Planungsentwürfe für die Umgestaltung liegen durch das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs Neckarknie sowie den Masterplan Erlebnisraum Neckar der Landeshauptstadt vor. Wichtig für die Nutzbarkeit ist die bessere Querbarkeit der Neckartalstraße, die zumindest im Bereich aller Querstraßen hergestellt werden soll.

Der Gewinnerentwurf sieht im südlichen Bereich ein urbanes Stadtufer vor. Um dieses zu realisieren ist der Abschnitt zwischen Pragstraße und Wilhelmsbrücke vom MIV zu entlasten, während der Verlauf der Stadtbahntrasse sowie die Bushaltestelle "Rosensteinbrücke" bestehen bleiben. Es sind Sitzstufen geplant, die über den "Stadtbalkon Neckarvorstadt" den Zugang zum Ufer sowie neue Potenziale für Gastronomieangebote ermöglichen. Die

Haupttradrouten Neckartalweg wird im Bereich zwischen Rosensteinbrücke und Mühlsteg auf das gegenüberliegende Neckarufer verlegt. Die Neckartalstraße soll beidseitig der Stadtbahntrasse nur noch einspurig befahrbar sein, wodurch sich auch flussabwärts, oberhalb der Wilhelmsbrücke eine großzügige Neckarpromenade ergibt, die auf Höhe der Krefelder Straße endet.

Entlang des nördlichen Neckarufers bietet sich aufgrund des großen Höhenunterschieds sowie des Baumbestands eine naturnahe Gestaltung an. Auf Höhe des Mühlstegs führt nun von Bad Cannstatt kommend die Haupttradrouten Neckartalweg weiter flussabwärts. Auch der Bereich um den Auquellbrunnen soll umgestaltet werden (vgl. **Maßnahme 8**). Beidseitig der Neckartalstraße sind Baumpflanzungen vorgesehen; das Gleisbett der Stadtbahntrasse soll begrünt werden.

Abbildung 75: Visualisierung des Stadtbalkons am Neckar



Unverbindlicher Vorschlag - Quelle: GrüneWelle Landschaftsarchitektur mit silands Gresz + Kaiser Landschaftsarchitekten, Städtebaulicher Ideenwettbewerb Neckarknie, 1. Platz

Abbildung 76: Mögliche Umgestaltung des Rilling-Ufers



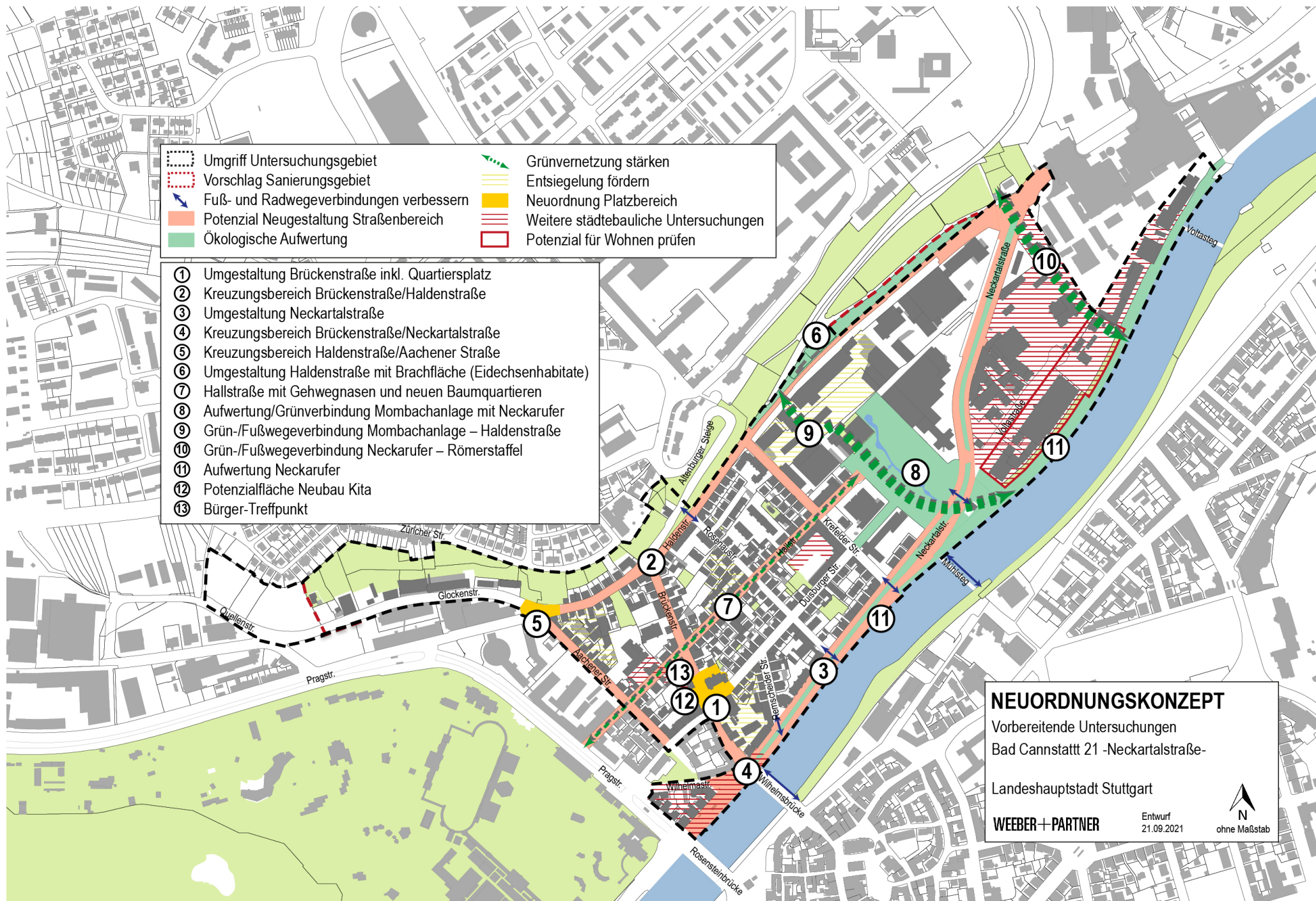
Unverbindlicher Vorschlag - Quelle: GrüneWelle Landschaftsarchitektur mit silands Gresz + Kaiser Landschaftsarchitekten, Städtebaulicher Ideenwettbewerb Neckarknie, 1. Platz

5.4.12 Neubau Kita

Die Einschätzung des Kitabedarfs in der Neckarvorstadt durch das Jugendamt ergab einen deutlichen Mangel an Kitaplätzen für die Altersklasse der 0- bis 3-Jährigen. Zur Deckung der Bedarfe im Kleinkindbereich müsste die Anzahl der Kitaplätze für 0- bis 3-Jährige in der Neckarvorstadt und im Hallschlag von aktuell rund 250 auf 500 Plätze verdoppelt werden. Um mittelfristig für Familien als Wohnort attraktiv zu bleiben, braucht es in der Neckarvorstadt demnach eine weitere Kinderbetreuungseinrichtung. Diese sollte eine Ganztagesbetreuung von vier Gruppen mit jeweils rund 60 Kindern (20 Kinder von 0-3 Jahren und 40 Kinder von 3-6 Jahren) anbieten können und über eine Außenspielfläche von mindestens 600 m² verfügen. Mögliche Standorte finden sich im nordöstlichen Bereich der Hallstraße (Haus des Jugendrechts), im südwestlichen Bereich der Haldenstraße (städtisches Hanggrundstück an der Offenburger Staffel mit schwieriger Topografie) oder in der Brückenstraße auf Höhe der Martinskirche. Die Potenziale der einzelnen Standorte sind zu prüfen.

5.4.13 Bürger-Treffpunkt

Um den Mangel an nachbarschaftlichen Freizeit- und Kulturaktivitäten aufzufangen, bedarf es eines generationsübergreifenden, nicht kommerziell nutzbaren Treffpunkts im Stadtteil. Dieser kann zu einer verstärkten Identifikation mit der Neckarvorstadt und der eigenen Nachbarschaft beitragen. Um dieser Funktion als Bürger-Treffpunkt gerecht zu werden, sollte sich eine solche Einrichtung in zentraler Lage befinden und idealerweise mehrere Nutzungen kombinieren (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Angebote der Caritas). Sofern Räumlichkeiten genutzt werden können, wären einzelne stundenweise Angebote der umliegenden Träger denkbar. Bisher fehlende Synergieeffekte der einzelnen Initiativen und Vereine könnten so stärker gefördert werden. Speziell die soziale Integration von Migranten und sozial benachteiligten Gruppen kann durch zielgruppenorientierte Angebote gesteigert und Eigeninitiative und Mitwirkung gefördert werden.



- | | | | |
|--|---|--|---------------------------------------|
| | Umgriff Untersuchungsgebiet | | Grünvernetzung stärken |
| | Vorschlag Sanierungsgebiet | | Entsiegelung fördern |
| | Fuß- und Radwegeverbindungen verbessern | | Neuordnung Platzbereich |
| | Potenzial Neugestaltung Straßenbereich | | Weitere städtebauliche Untersuchungen |
| | Ökologische Aufwertung | | Potenzial für Wohnen prüfen |

- ① Umgestaltung Brückenstraße inkl. Quartiersplatz
- ② Kreuzungsbereich Brückenstraße/Haldenstraße
- ③ Umgestaltung Neckartalstraße
- ④ Kreuzungsbereich Brückenstraße/Neckartalstraße
- ⑤ Kreuzungsbereich Haldenstraße/Aachener Straße
- ⑥ Umgestaltung Haldenstraße mit Brachfläche (Eidechsenhabitate)
- ⑦ Hallstraße mit Gehwegnasen und neuen Baumquartieren
- ⑧ Aufwertung/Grünverbindung Mombachanlage mit Neckarufer
- ⑨ Grün-/Fußwegeverbindung Mombachanlage – Haldenstraße
- ⑩ Grün-/Fußwegeverbindung Neckarufer – Römerstaffel
- ⑪ Aufwertung Neckarufer
- ⑫ Potenziellfläche Neubau Kita
- ⑬ Bürger-Treffpunkt

NEUORDNUNGSKONZEPT
 Vorbereitende Untersuchungen
 Bad Cannstatt 21 -Neckartalstraße-
 Landeshauptstadt Stuttgart

WEEBER+PARTNER Entwurf 21.09.2021

N
ohne Maßstab

6 Hinweise zur Sozialplanung

Die geplanten Sanierungsmaßnahmen wirken sich voraussichtlich auf die wirtschaftlichen und sozialen Lebensumstände der im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen aus. Gemäß § 180 Abs. 1 BauGB soll die Gemeinde vorausschauend Vorstellungen entwickeln, prüfen und mit den von der Sanierung Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden und gemildert werden können. Dabei sind insbesondere Maßnahmen zu prüfen, die absehbare Härten insbesondere für ältere Bewohner, Haushalte mit geringem Einkommen sowie Bewohner mit Migrationshintergrund vermeiden können. Das Ergebnis der Erörterung und Prüfung sowie die Möglichkeiten zur Umsetzung sind gemäß § 180 Abs. 2 BauGB schriftlich darzustellen und ggf. in einem Sozialplan fortzuschreiben. Im Untersuchungsgebiet ist mit folgenden nachteiligen Auswirkungen der Sanierung zu rechnen:

- Abbrüche
- Kündigung von Miet- oder Pachtverhältnissen
- Betriebsverlagerungen
- Mietsteigerungen

Mögliche Maßnahmen zur Abmilderung der nachteiligen Auswirkungen sind u.a.:

- die Bereitstellung von Ersatzwohnraum oder -betriebsstätte
- die finanzielle und organisatorische Unterstützung beim Umzug
- die Steuerung der Miethöhe (Mietpreisbindung)
- die Definition räumlicher Ausnahmereiche
- die Wohnungsbevorratung durch Belegungsbindung sowie
- Öffentlichkeitsarbeit.

Entsprechende Ansätze sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt.

Die Betroffenen sind von der Landeshauptstadt Stuttgart auf das entsprechende Angebot zur Unterstützung hinzuweisen. Zusätzlich ist eine individuelle Beratung im Zuge der Sanierungsdurchführung sicherzustellen.

7 Hinweise zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Gemäß § 141 BauGB ist für eine Sanierungsmaßnahme eine Übersicht über die räumliche Abgrenzung aufzustellen. Dabei ist nach § 142 BauGB der räumliche Bezugsrahmen des festzulegenden Sanierungsgebiets so zu begrenzen, dass die Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführbar ist. Im Hinblick auf den Beschluss zur Festlegung als Sanierungsgebiet wird folgende Abgrenzung vorgeschlagen: Im Wesentlichen wird für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen empfohlen, da durchgehend städtebauliche oder funktionalen Defizite festgestellt wurden. Im Westen des Untersuchungsgebiets ist entlang der Quellen- und Glockenstraße ein kleinerer Teil-Bereich aus dem künftigen Sanierungsgebiet zu entlassen, da hier schon Planungen zur Erweiterung von privatem Firmengelände bestehen. Zudem wird im Bereich nördlich der Haldenstraße eine Brachfläche in das Gebiet mitaufgenommen, um die Gesamtgestaltung der Haldenstraße zu ermöglichen. Die genaue Abgrenzung ist dem Neuordnungsplan zu entnehmen [s. S. 22].

8 Hinweise zum Verfahren zur Sanierungsdurchführung

Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB ist mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets zu bestimmen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll. Es wird unterschieden zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Sanierungsverfahren. Die Wahl des Verfahrens bestimmt sich aus den Inhalten der Sanierungsmaßnahmen sowie den rechtlichen Instrumenten, die zur Umsetzung der Sanierung notwendig sind. Die Bau- und Ordnungsmaßnahmen der Sanierung haben im Wesentlichen die Verbesserung des privaten Gebäudebestands sowie die Attraktivierung öffentlicher (Verkehrs-)Räume zum Ziel. Aufgrund der Vielzahl der geplanten Sanierungsmaßnahmen sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten. Hinsichtlich der kleinteiligen Eigentümerstruktur sind komplizierte Nutzungs- und Interessensgemenge im Rahmen der Neuordnung nicht auszuschließen. Es wird daher die Anwendung des umfassenden Verfahrens und damit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156 BauGB) empfohlen. Die Entscheidung über die Art des Verfahrens, in der das künftige Sanierungsgebiet durchgeführt werden soll, ist bis zur förmlichen Festlegung von der Stadt Stuttgart zu prüfen und erfolgt aufgrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen.