



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.

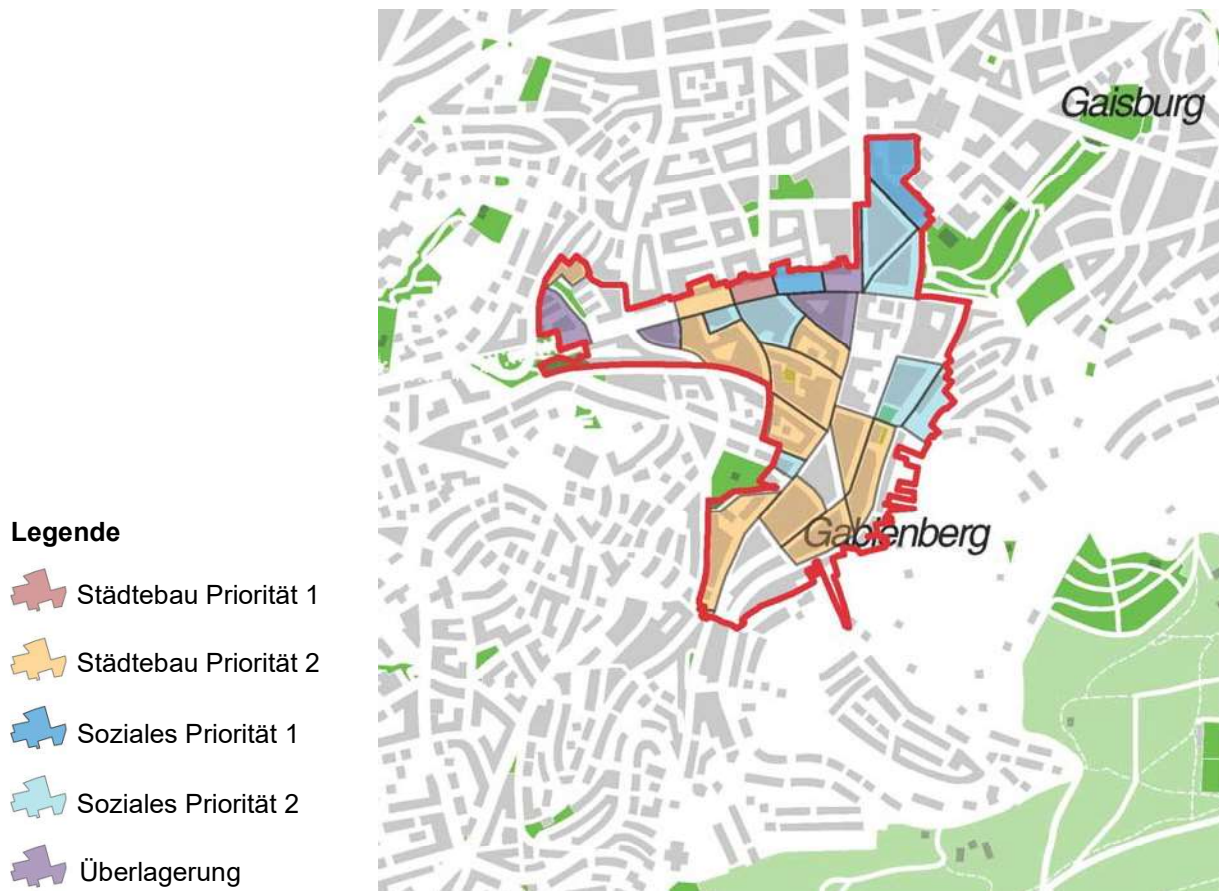
Der südöstliche Teilbereich umfasst den Norden des Stadtteils Gablenberg und erstreckt sich nach Süden bis hin zum Schmalzmarkt. Östlich der Gablenberger Hauptstraße verläuft die Grenze vom Schmalzmarkt auf der rückwärtigen Seite der Bebauung an der Bergstraße vor bis zur Talstraße. Im Südwesten verläuft 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 Klingenberg 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

