

ISEK Pliensauvorstadt  
**Projektforum** ■

Esslingen am Neckar, 18. Juli 2023  
Kulturzentrum Dieselstrasse e.V.

[www.esslingen.de/isek-pvs](http://www.esslingen.de/isek-pvs)

# Begrüßung

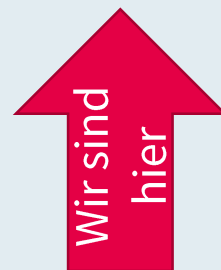
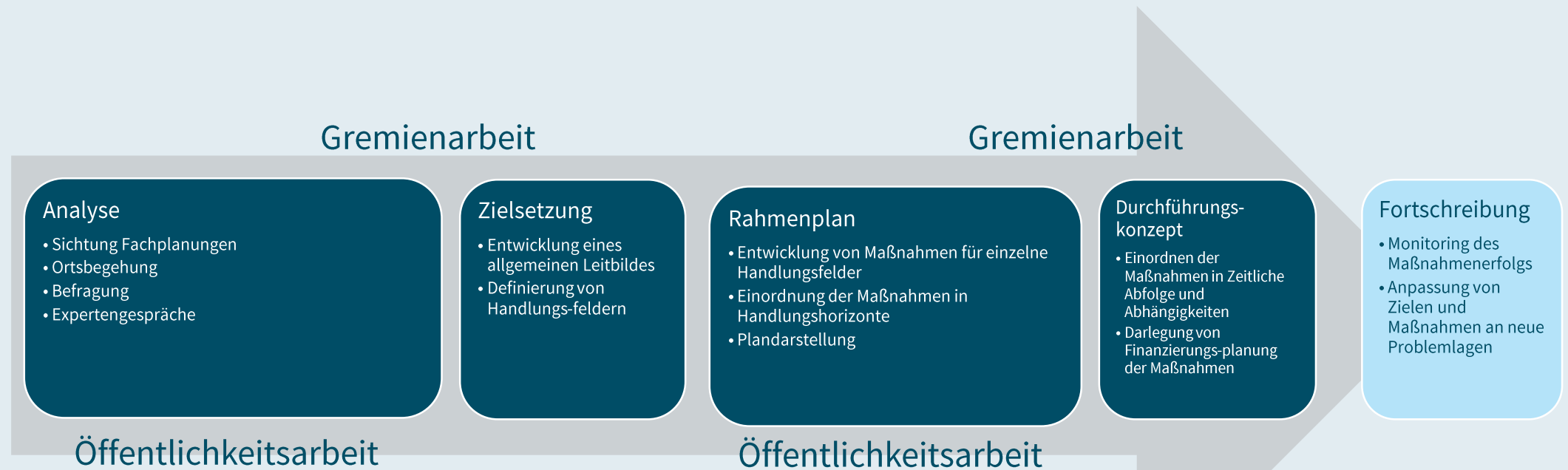


Axel Fricke: Amtsleiter Stadtplanungsamt, Stadt Esslingen am Neckar  
Andreas Jacobsen, Bürgerausschuss Pliensauvorstadt

## Inhalt und Ablauf

- Begrüßung
  - ISEK Prozess
  - Erste Ergebnisse der Stadtteilbefragung
  - Sachstand Neubebauung Nürk-Areal
  - Vorstellung des Projekts VfL Post
  - Städtebauliche Neuordnung Roser-Areal und Roser-Platz
  - Verabschiedung
- 
- Nach jedem Vortrag besteht die Möglichkeit Rückfragen zu stellen.
  - Anschließend Gelegenheit sich an den Projektstationen auszutauschen und zu diskutieren

## Ablauf und Einordnung



Quelle: eigene Darstellungen

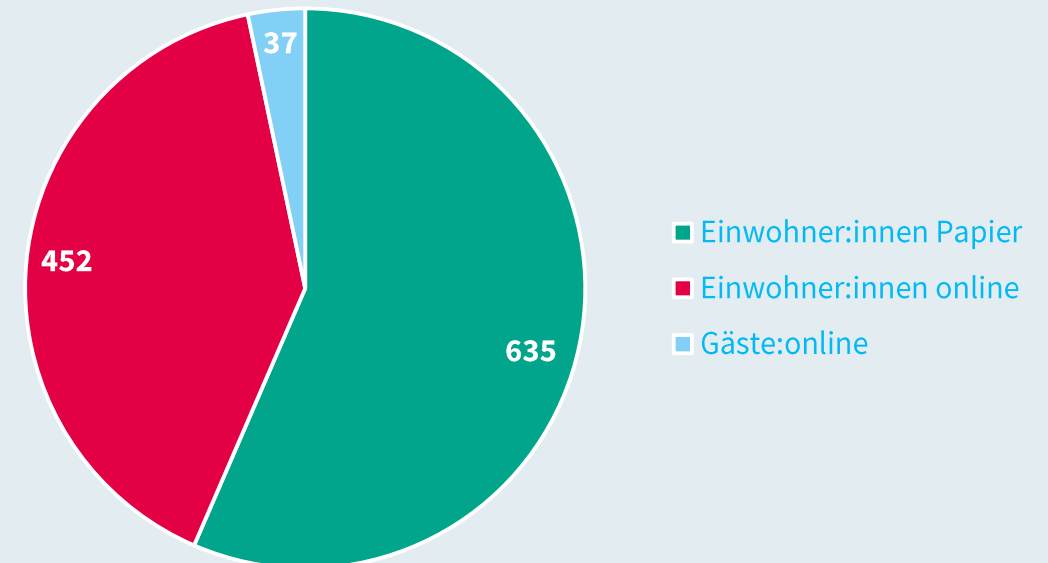
# Stadtteilbefragung

Zusammenfassung

## Wie haben wir befragt?

- **Vollerhebung:** alle Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz und über 16 Jahren haben einen Fragebogen mit Anschreiben erhalten. Insgesamt **5.579 Personen**
- **Anonym:** Verwaltung und Büro haben keinen Zugriff auf die Personendaten
- **Befragungszeitraum:** 15. Mai – 23. Juni 2023
- **Rücklauf:** **19,5 %** der Befragten haben geantwortet

Rücklauf

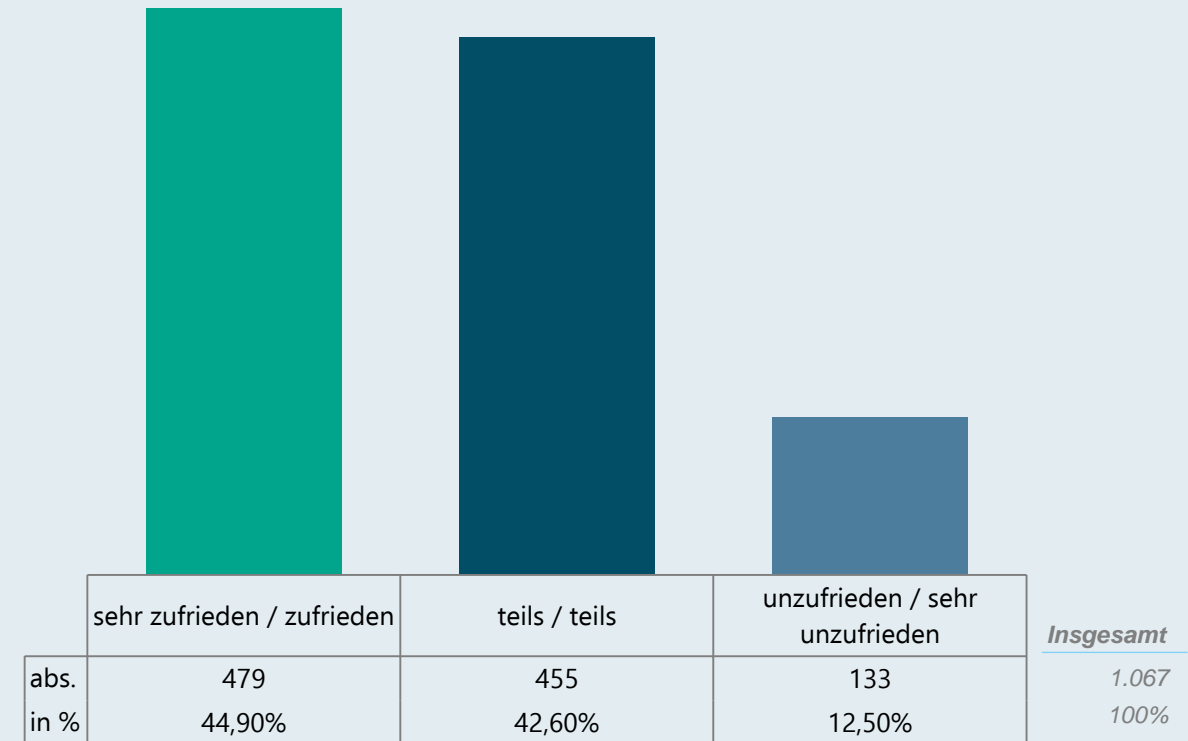


*Quelle: Alle gezeigten Diagramme sind eigene Darstellungen*

## Frage 1:

### Wie zufrieden sind Sie mit der Lebensqualität in der Pliensauvorstadt?

- Hoher Anteil der Zufriedenheit, nur 12,5 % der Befragten sind unzufrieden mit der Lebensqualität
- Der Anteil derjenigen, die sich nicht klar für eine Seite entscheiden ist sehr groß.
- Betrachtet man die Verteilung der Altersgruppen, ist zu erkennen, dass vor allem die 30-39 Jährigen vom Durchschnitt abweichen

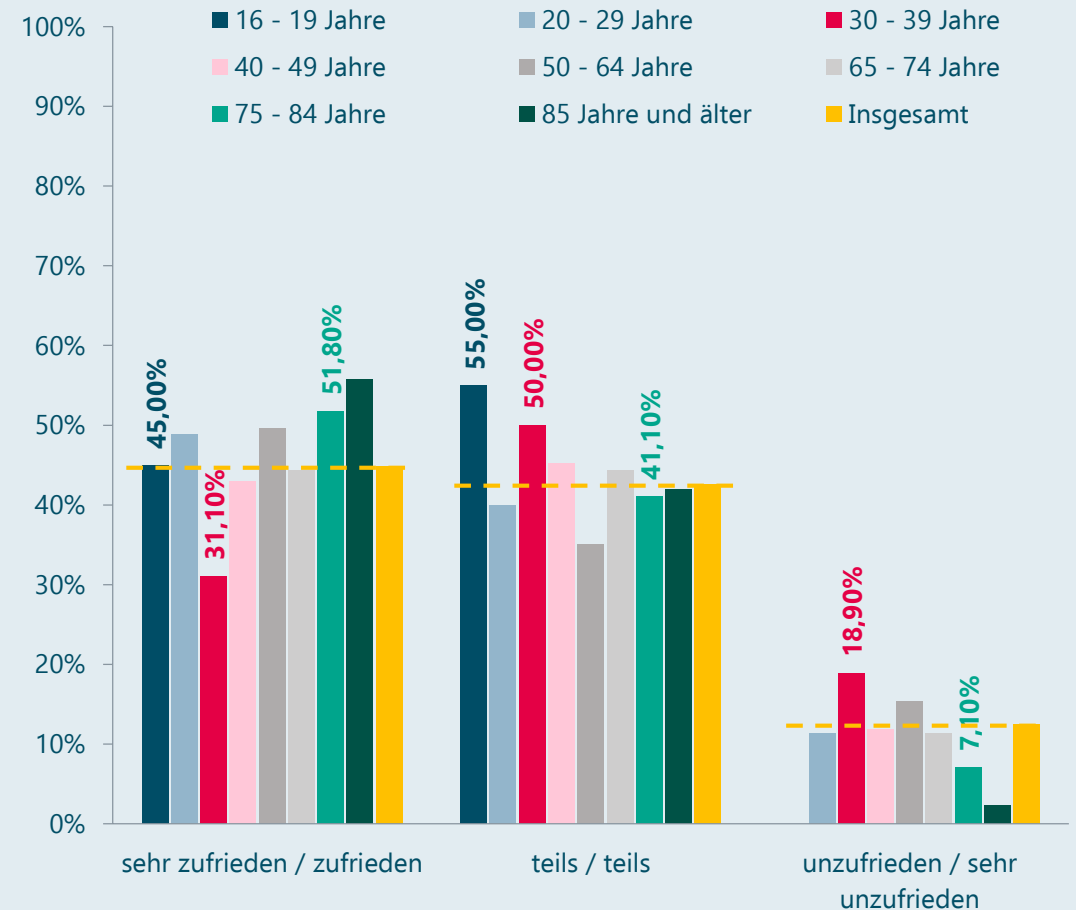


## Frage 1:

### Wie zufrieden sind Sie mit der Lebensqualität in der Pliensauvorstadt?

#### - Nach Altersgruppen

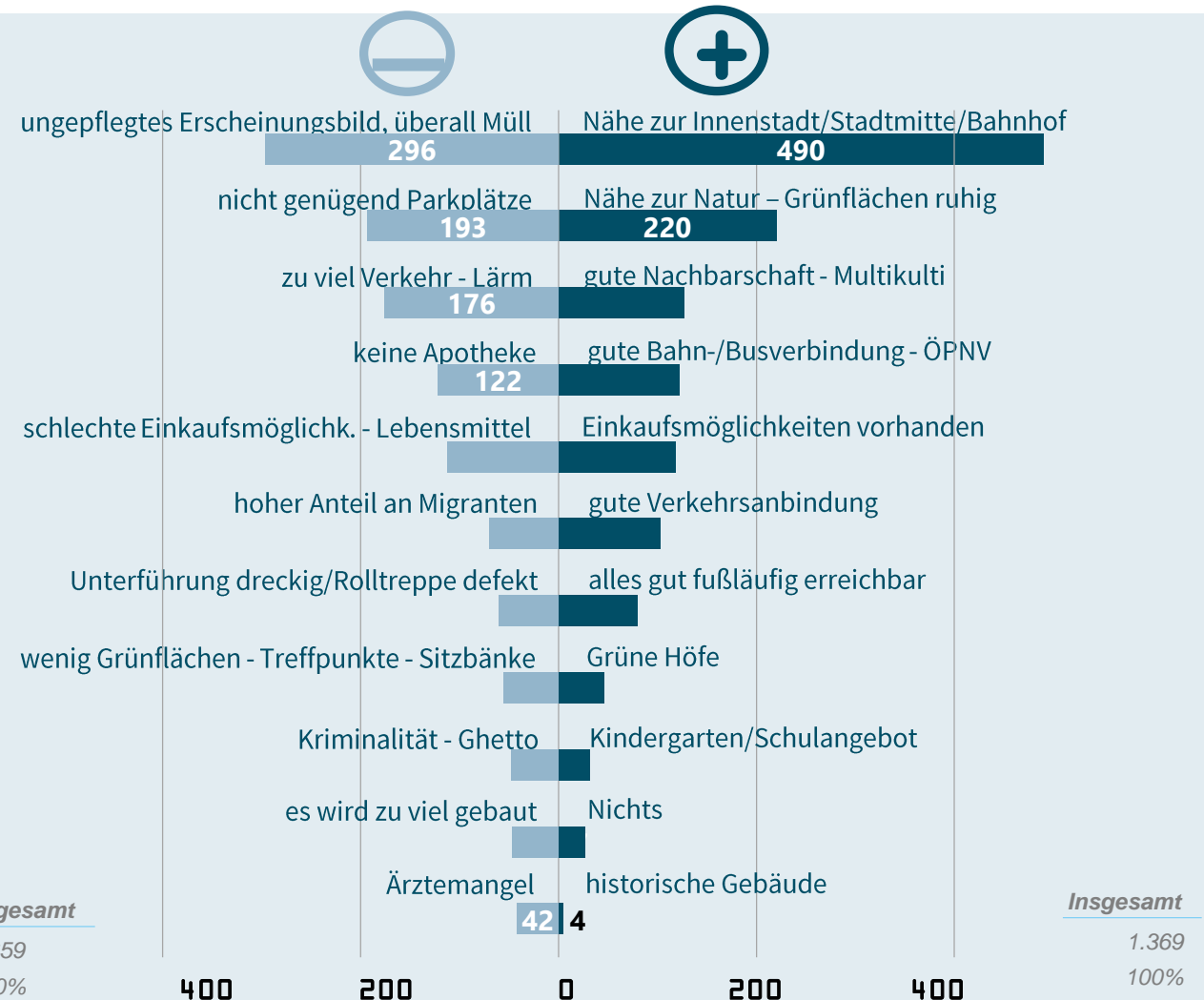
- Betrachtet man die Verteilung der Altersgruppen, ist zu erkennen, dass vor allem die 30-39 Jährigen vom Durchschnitt abweichen und unzufriedener sind
- Die Altersgruppen ab 75 sind dafür deutlich zufriedener
- Bei den 16-19 Jährigen gab es keine Nennungen unter (sehr) unzufrieden





## Frage 2+3: Was gefällt Ihnen/ stört Sie besonders in der Pliensauvorstadt?

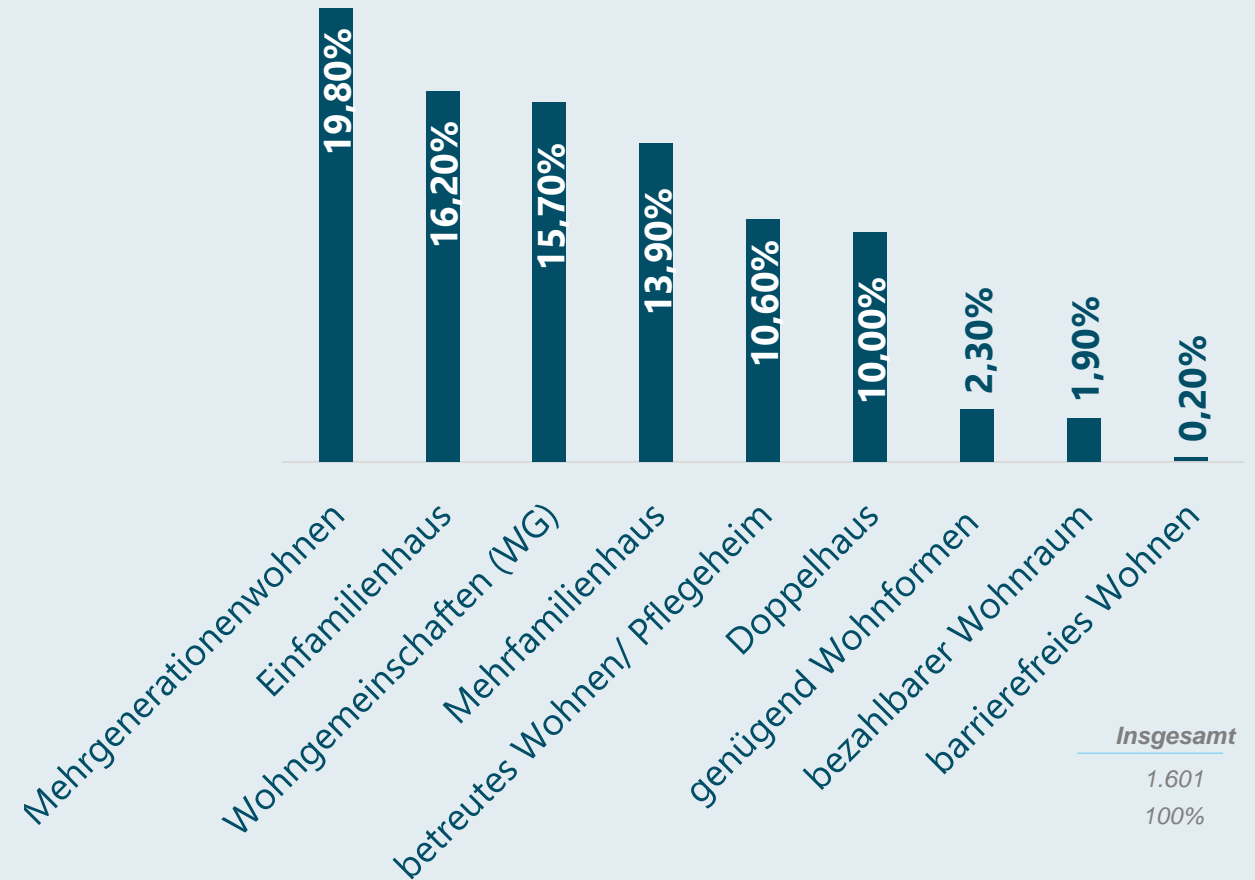
- Es wurden mehr negative (1.659) als positive (1.369) Aspekte aufgeführt, Mehrfachnennungen waren möglich
- Negativ fallen vor allem die Themen Erscheinungsbild/ Müll, Parken und Verkehrslärm auf
- Positiv empfinden die Befragten die Nähe zur Innenstadt und der Natur sowie den Öffentlichen Nahverkehr
- Auf beiden Seiten finden sich die Themen Nachbarschaft und Einkaufen



## Frage 10:

### Welche Wohnformen fehlen Ihnen in der Pliensauvorstadt?

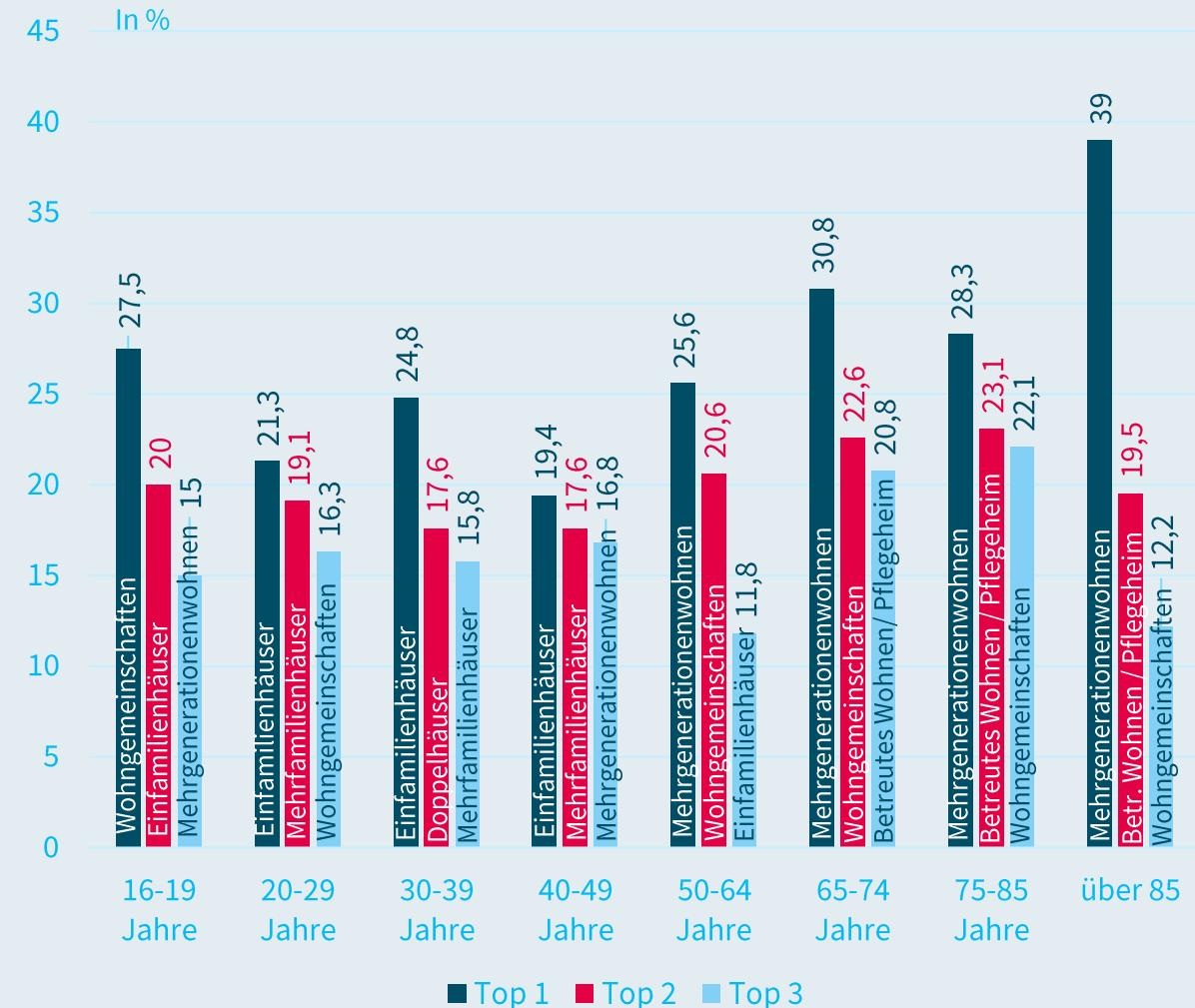
- Laut Befragten fehlen vor allem Angebote für Mehrgenerationenwohnen und Einfamilienhäuser
- Danach folgen dichtere Wohnformen wie Wohngemeinschaften und Mehrfamilienhäuser
- Als freie Nennungen wurden auch bezahlbarer und barrierefreier Wohnraum genannt



## Frage 10:

### Welche Wohnformen fehlen Ihnen in der Pliensauvorstadt?

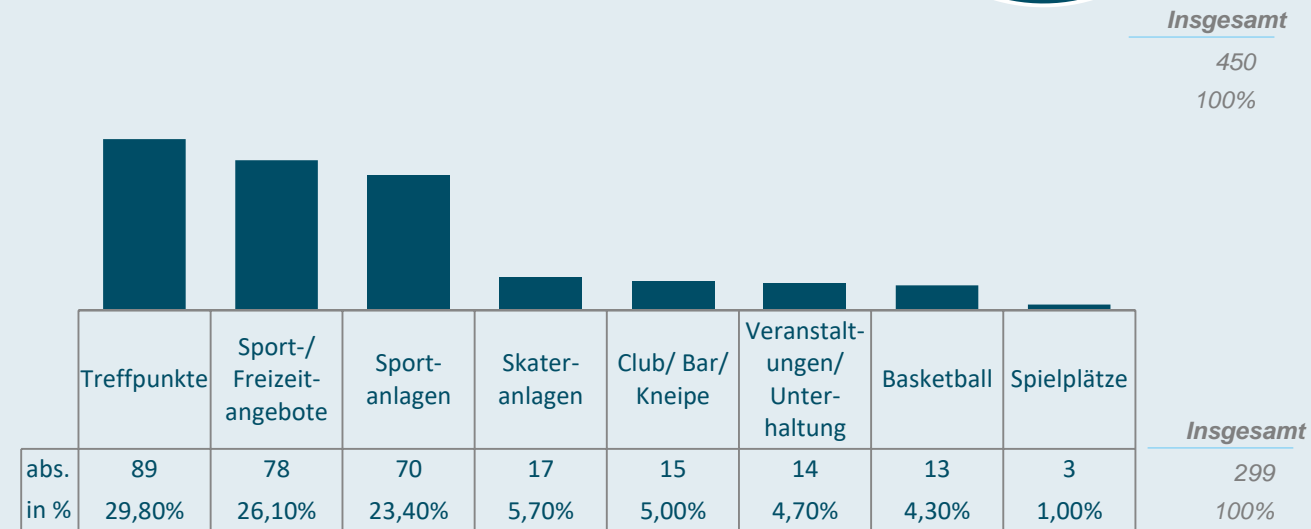
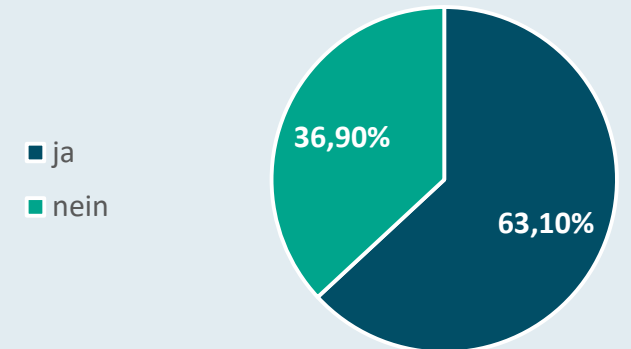
- Die Antworten unterscheiden sich je nach Altersgruppe:
  - Unter den 16-19 Jährigen werden an erster Stelle Wohngemeinschaften (WGs) genannt
  - Die 20-49 Jährigen nennen an erster Stelle Einfamilienhäuser
  - Und ab 50 nennen die meisten Befragten Mehrgenerationenwohnen an erster Stelle



## Frage 11:

### Vermissen Sie bestimmte Angebote für Jugendliche in der Pliensauvorstadt?

- 284 Befragte vermissen Angebote für Jugendliche
- Unter den Nennungen finden sich verschiedene Treffpunkte, gerade im Bereich Bewegungsräum werden verschiedene Formen genannt
- Es werden aber auch gastronomische Treffpunkte und Veranstaltungen genannt



## Frage 11:

### Vermissen Sie bestimmte Angebote für Jugendliche in der Pliensauvorstadt?

#### - *Nach Altersgruppen*

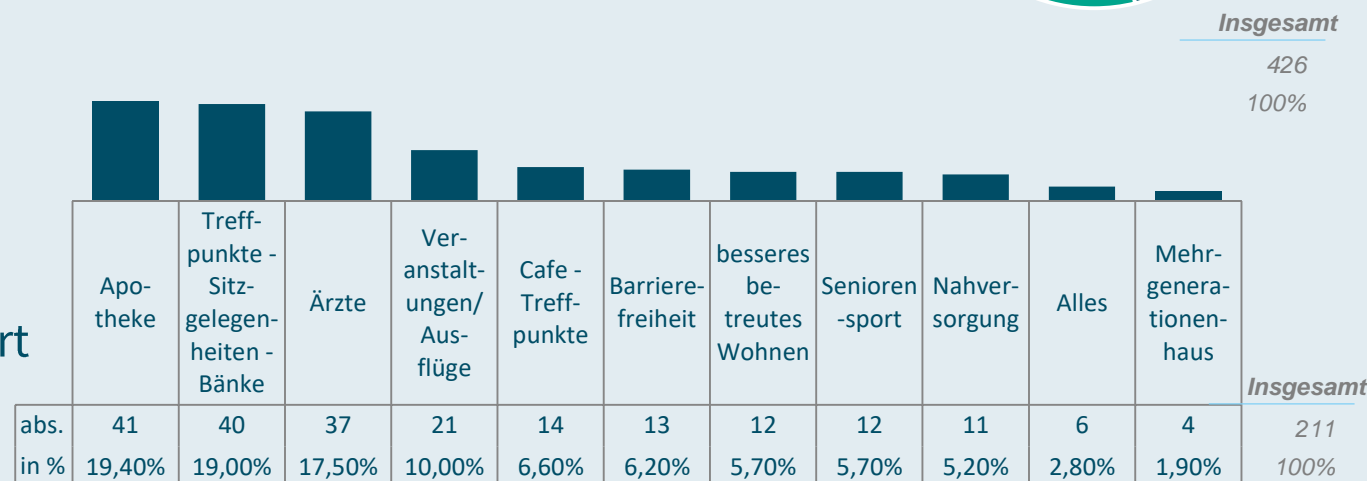
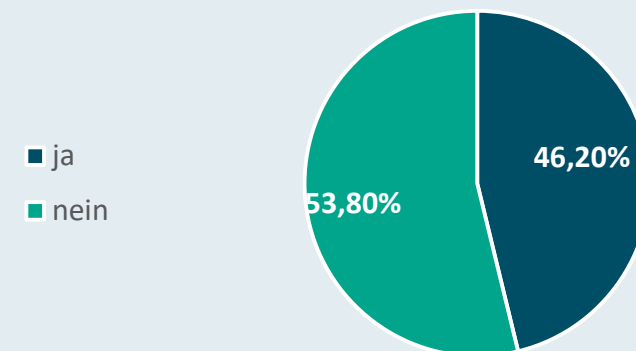
- Betrachtet werden hier die Nennungen gegliedert nach Altersgruppen
- Treffpunkte werden von den Befragten vor allem als Sportangebote/-plätze oder gastronomische Einrichtungen verstanden
  - Unter den 16-19 Jährigen werden an erster Stelle Treffpunkte allgemein, gefolgt von Sportangeboten und Veranstaltungen genannt
  - Die 20-29 Jährigen nennen an dritter Stelle Clubs, Bars und Kneipen



## Frage 17:

### Vermissen Sie bestimmte Angebote für Seniorinnen und Senioren in der Pliensauvorstadt?

- 229 Befragte vermissen Angebote für Seniorinnen und Senioren
- Unter den Nennungen finden sich verschiedene Treffpunkte
- Es werden aber auch eine Apotheke, Ärzte und betreutes Wohnen sowie Barrierefreiheit gefordert



## Frage 17:

### Vermissen Sie bestimmte Angebote für Senior:innen in der Pliensauvorstadt?

#### - *Nach Altersgruppen*

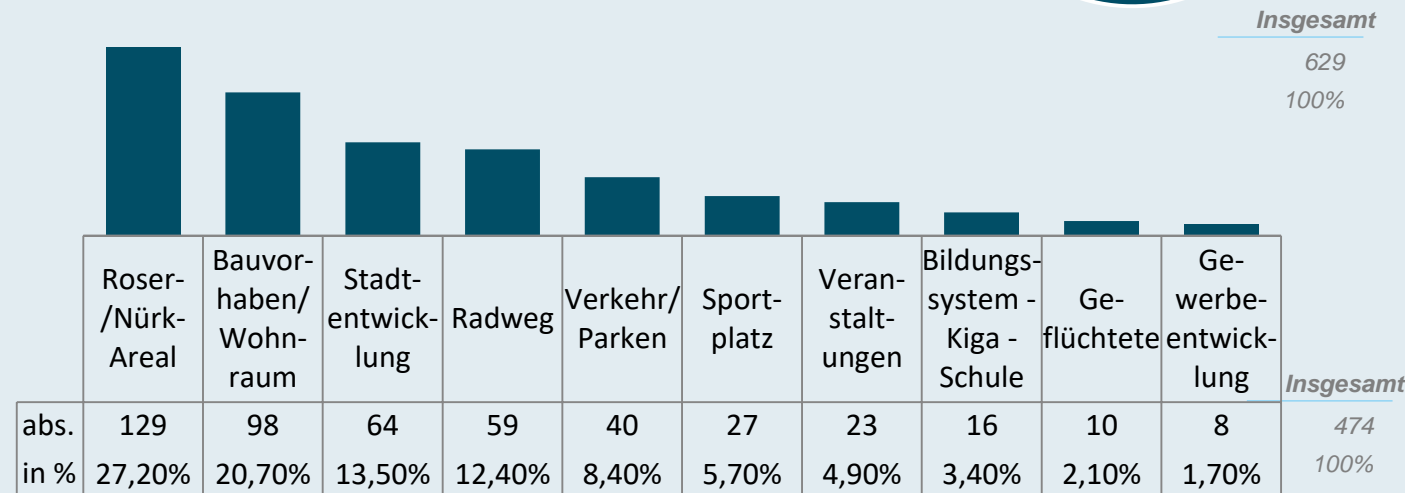
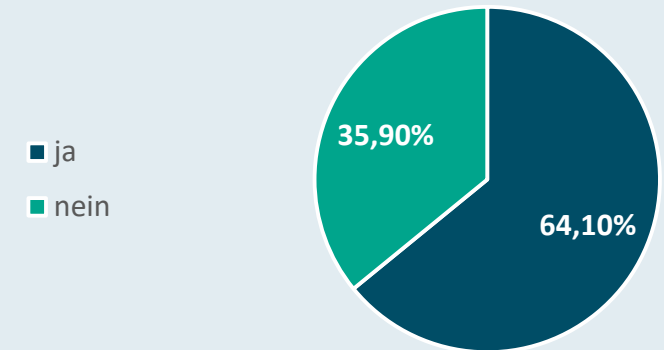
- Betrachtet werden hier die Nennungen gegliedert nach Altersgruppen
  - Unter den jüngeren Befragten überwiegt in den Antworten das Thema Treffen (Bänke, Veranstaltungen, Sportangebote)
  - Mit zunehmenden Alter der Befragten gewinnen auch die Themen Barrierefreiheit, Nahversorgung (inkl. Apotheke) und die Erreichbarkeit von Ärzten an Bedeutung



## Frage 21:

### Gibt es Themen in der Pliensauvorstadt zu denen Sie sich mehr Informationen wünschen?

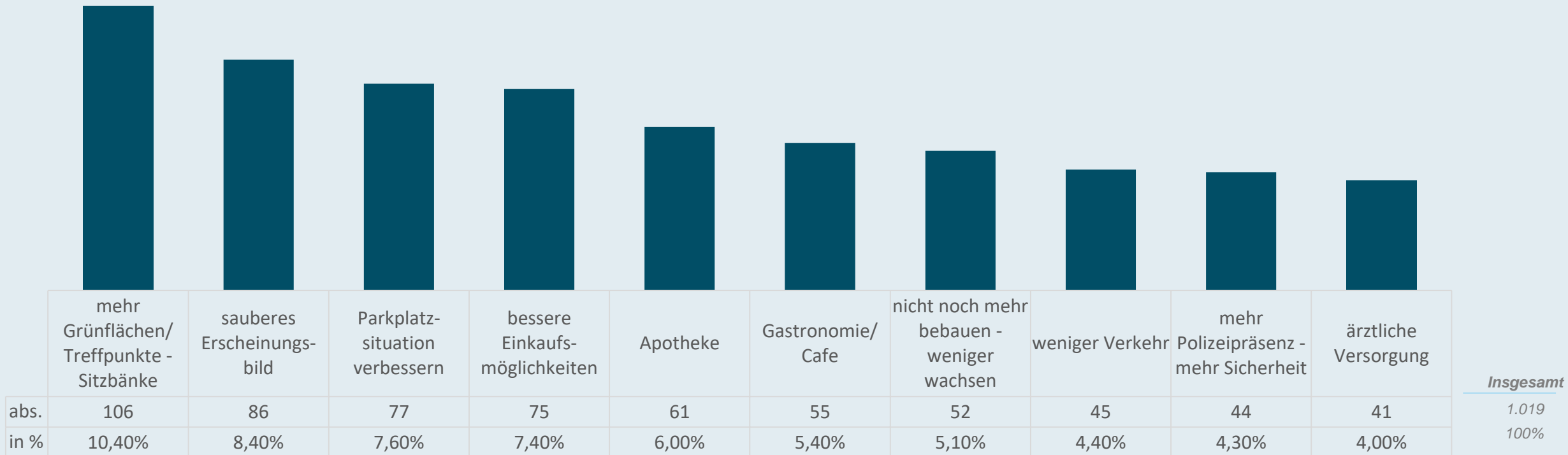
- 629 Befragte wünschen sich mehr Informationen
- Dabei werden Themen der Stadtentwicklung, des Verkehrs und des Bildungssystems genannt
- Weitere Themen sind Veranstaltungen und Geflüchtete





## Frage 21:

Gibt es Themen in der Pliensauvorstadt zu denen Sie sich mehr Informationen wünschen?



# Große Projekte in der Pliensauvorstadt



# Projekt Nürk-Areal

Konzept

Beteiligungsmöglichkeiten

Weiteres Vorgehen

# Projekt Nürk-Areal



Luftbild  
Eigene Darstellung

Luftbild mit  
Abgrenzung des  
Bebauungsplan-  
Gebiets

# Projekt Nürk-Areal Lageplan

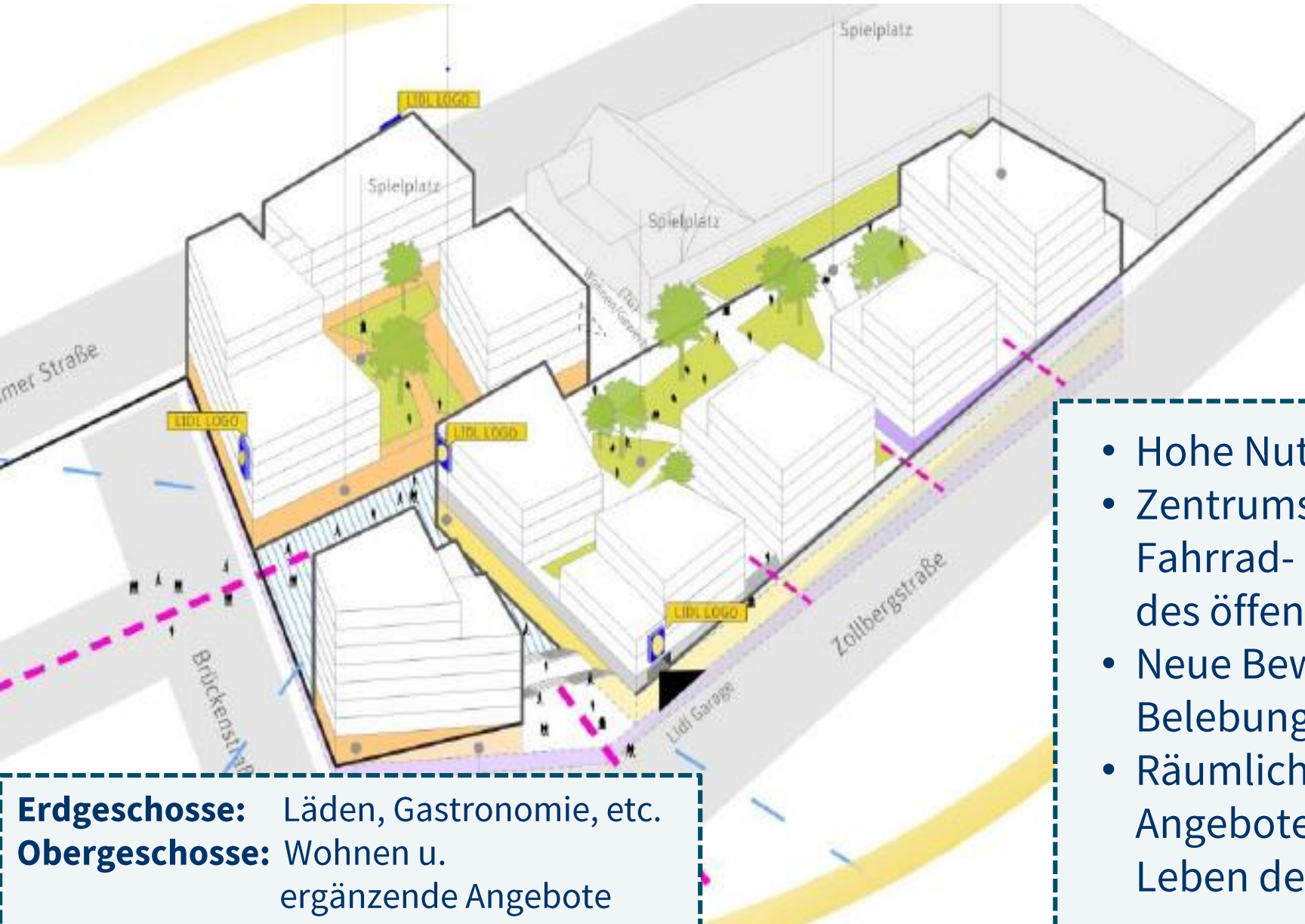


## Privates Bauvorhaben Fa. Lidl

<b>LIDL-Markt</b>	1.600 m <sup>2</sup>
<b>weitere Ladenflächen</b>	1.272 m <sup>2</sup>
<b>Büros/Praxen</b>	230 m <sup>2</sup>
<b>Kundenstellplätze LIDL</b>	112 Stellplätze über dem Lidl-Markt
<b>Wohnungen (OGs)</b>	160
<b>Stellplätze in Tiefgarage</b>	160 für Wohnnutzung zzgl. 72 für Gewerbe
<b>Stellplätze oberirdisch</b>	11
<b>Bruttogeschossfläche oberirdisch</b>	ca. 14.500 m <sup>2</sup>

# Projekt Nürk-Areal Bauungskonzept

Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH



- Hohe Nutzungsmischung
- Zentrumsnahe Lage begünstigt den Fahrrad- und Fußverkehr und Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs
- Neue Bewohnerinnen stärken die Belebung des öffentlichen Raumes
- Räumliche Nähe zu vorhandenen Angeboten erleichtert das öffentliche Leben der Bewohner

**Erdgeschoss:** Läden, Gastronomie, etc.  
**Obergeschoss:** Wohnen u. ergänzende Angebote

# Projekt Nürk-Areal **Bebauungskonzept**

Ansicht Brückenstraße



Neue Platzsituation  
in Verlängerung  
der Weilstraße

# Projekt Nürk-Areal

## Ansicht Zollbergstraße



Ansicht Zollbergstraße – Aktueller Stand

Ein- und Ausfahrt für die  
Lidl-Kunden (Park-Geschoss)



# Projekt Nürk-Areal

Ansicht Berkheimer Straße



Ein- und Ausfahrt für die  
Bewohner (Tiefgarage)

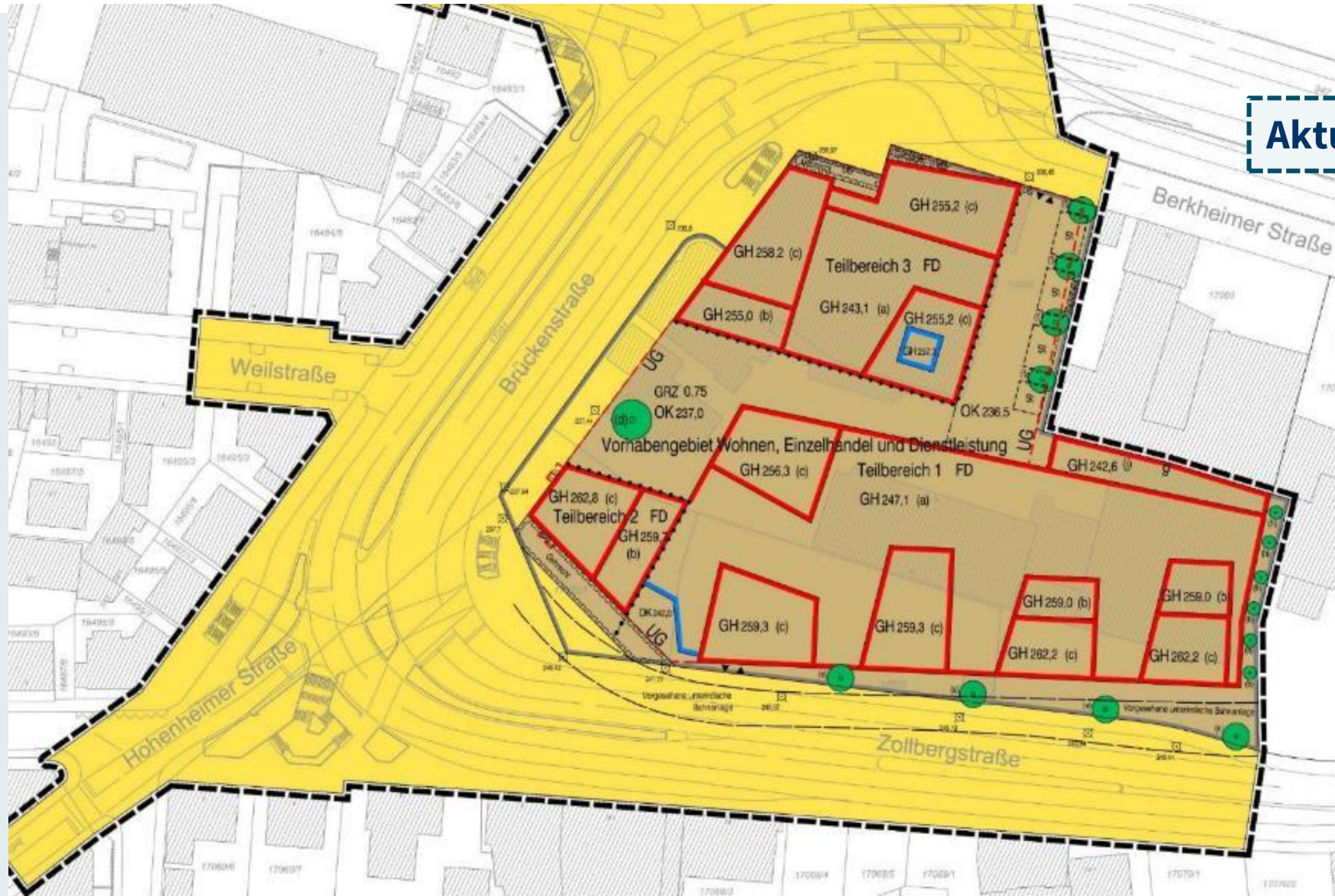


Eingang  
Wohnen

Eingang  
Bäcker und Cafe

# Projekt Nürk-Areal

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan



**Aktuell ruht das Verfahren**

# Projekt Nürk-Areal

## Beteiligungsmöglichkeiten

**Jahr 2020** Informelle Online-Beteiligung durch Fa. Lidl

**Jahr 2022** Formelle Beteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens:  
Aushang der Planunterlagen,  
Stellungnahme-Möglichkeit und  
Informationsveranstaltung

### **Noch nicht terminiert**

Formelle Beteiligung zum Bebauungsplan-Entwurf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens: Öffentliche Auslegung der Planunterlagen  
Es können Stellungnahmen abgegeben werden.



# Projekt Nürk-Areal

## Weiteres Vorgehen

**Sobald die Voraussetzungen von Seiten des Vorhabenträgers (Fa. Lidl) vorliegen, wird das Bebauungsplanverfahren fortgeführt.**

1. Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderats-Ausschuss für Technik und Umwelt (ATU)
2. Öffentliche Auslegung/  
Beteiligung Träger öffentlicher Belange
3. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat und Abschluss des Städtebaulichen Vertrags mit dem Vorhabenträger
4. Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Veröffentlichung im Amtsblatt



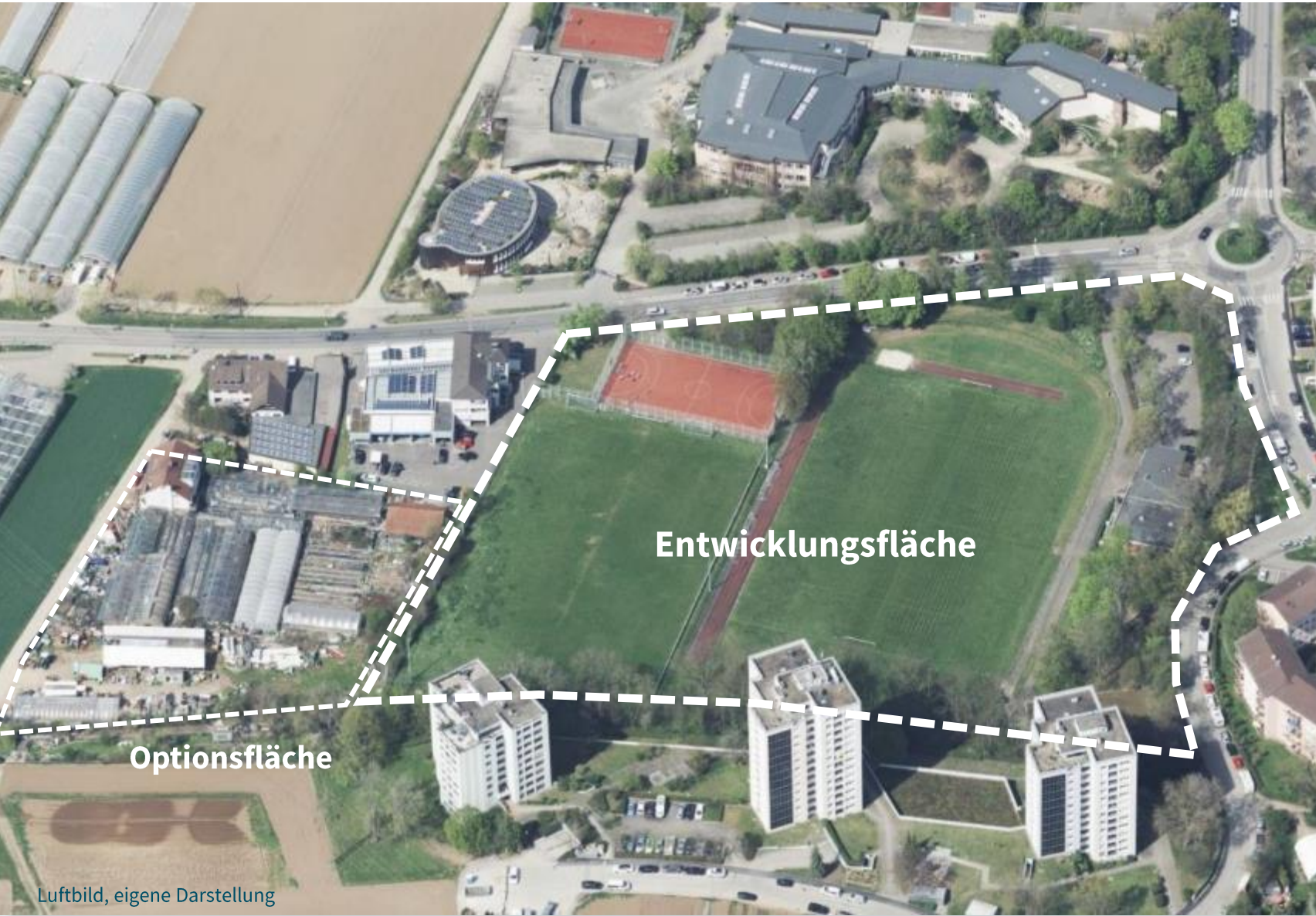
# Projekt VfL Post-Areal

Konzept

Beteiligungsmöglichkeiten

Weiteres Vorgehen

# VfL Post-Areal Ausgangslage



Quelle: Esslinger Zeitung



# VfL Post-Areal Städtebaulicher Wettbewerb

Mai – November 2021



**1. Preis Superwien Urbanism  
mit DnD Landschaftsplanung**

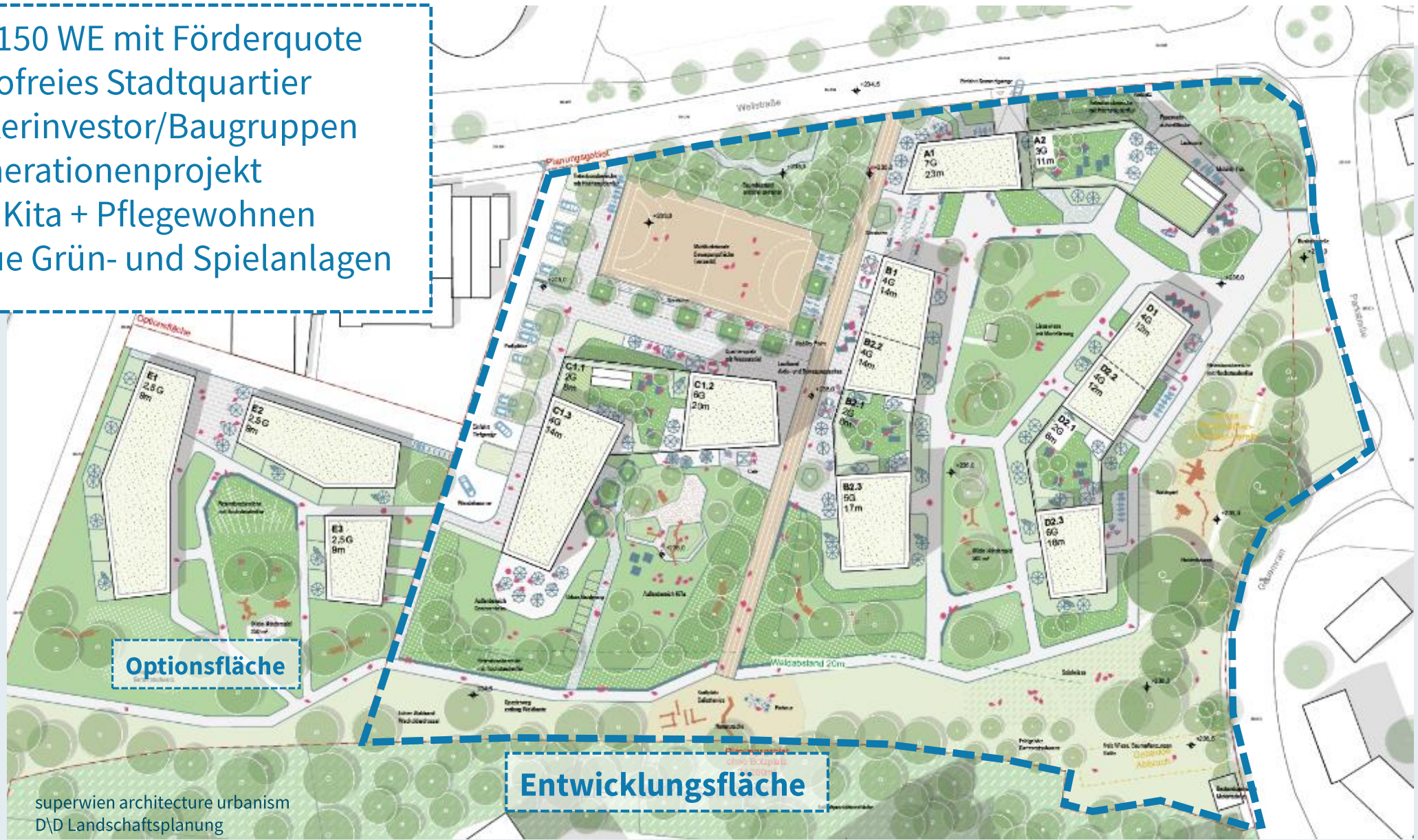
superwien architecture urbanism



**2. Preis Hähning Gemmecke Architekten  
mit bäuerle landschaftsarchitektur**

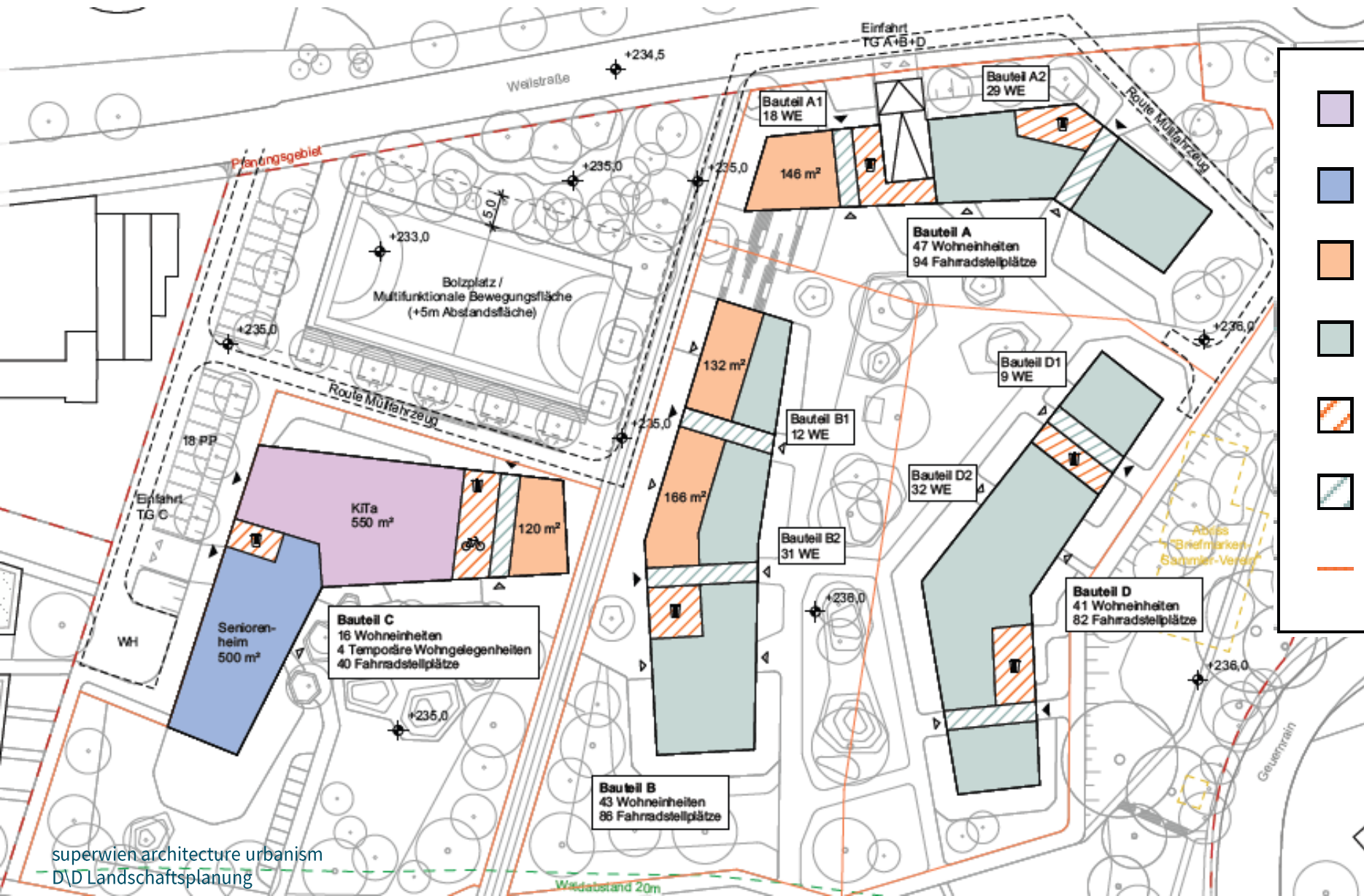
# VfL Post-Areal Bebauungskonzept

- ca. 150 WE mit Förderquote
- Autofreies Stadtquartier
- Ankerinvestor/Baugruppen
- Generationenprojekt mit Kita + Pflegewohnen
- Neue Grün- und Spielanlagen





# VfL Post-Areal Nutzungen im Erdgeschoss

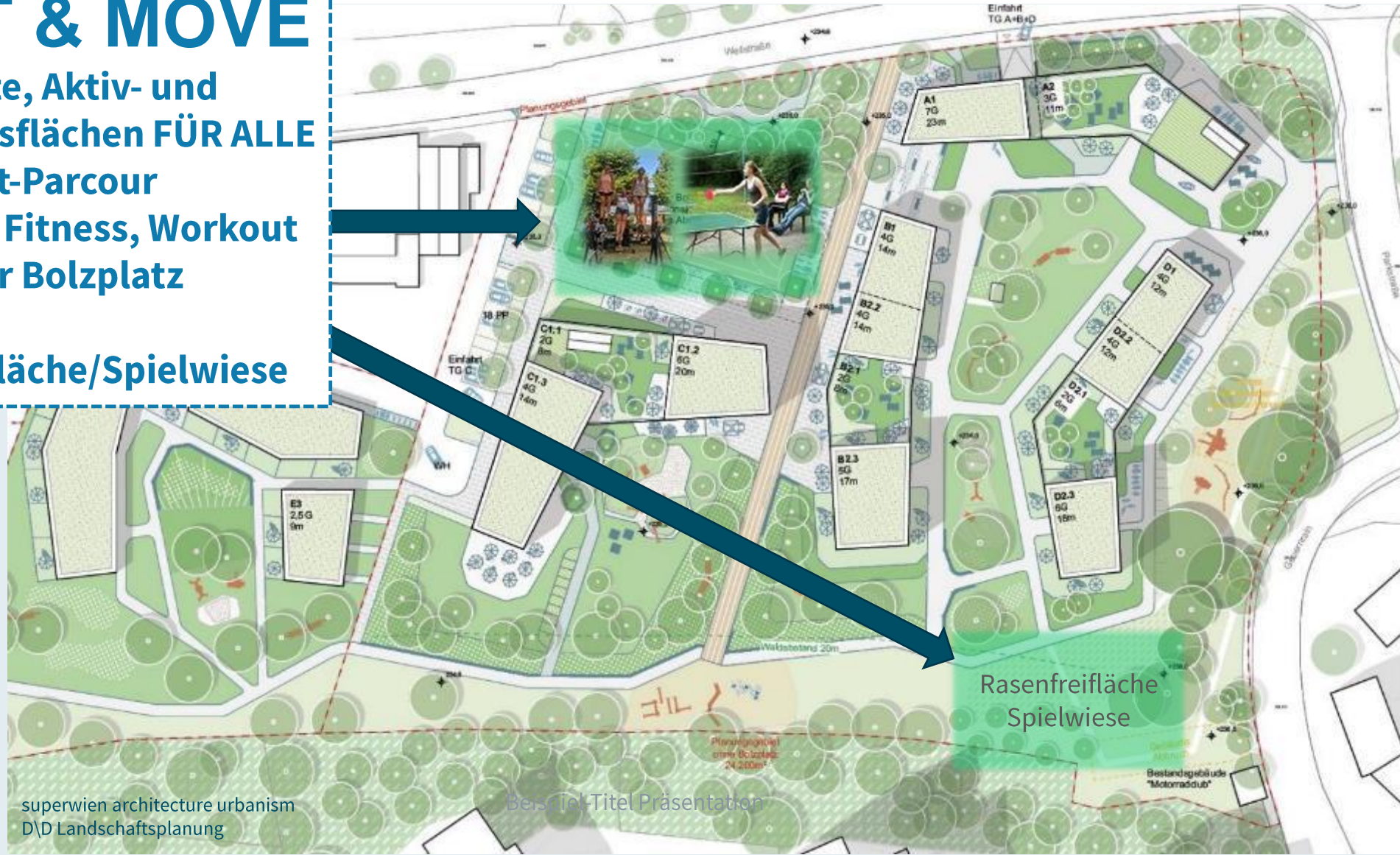


- KiTa
- Pflegewohnen
- Aktives EG / nicht Wohnen
- Wohnen
- Müllräume
- Erschließung
- Baufeldgrenzen

# VfL Post-Areal Freiraumkonzeption

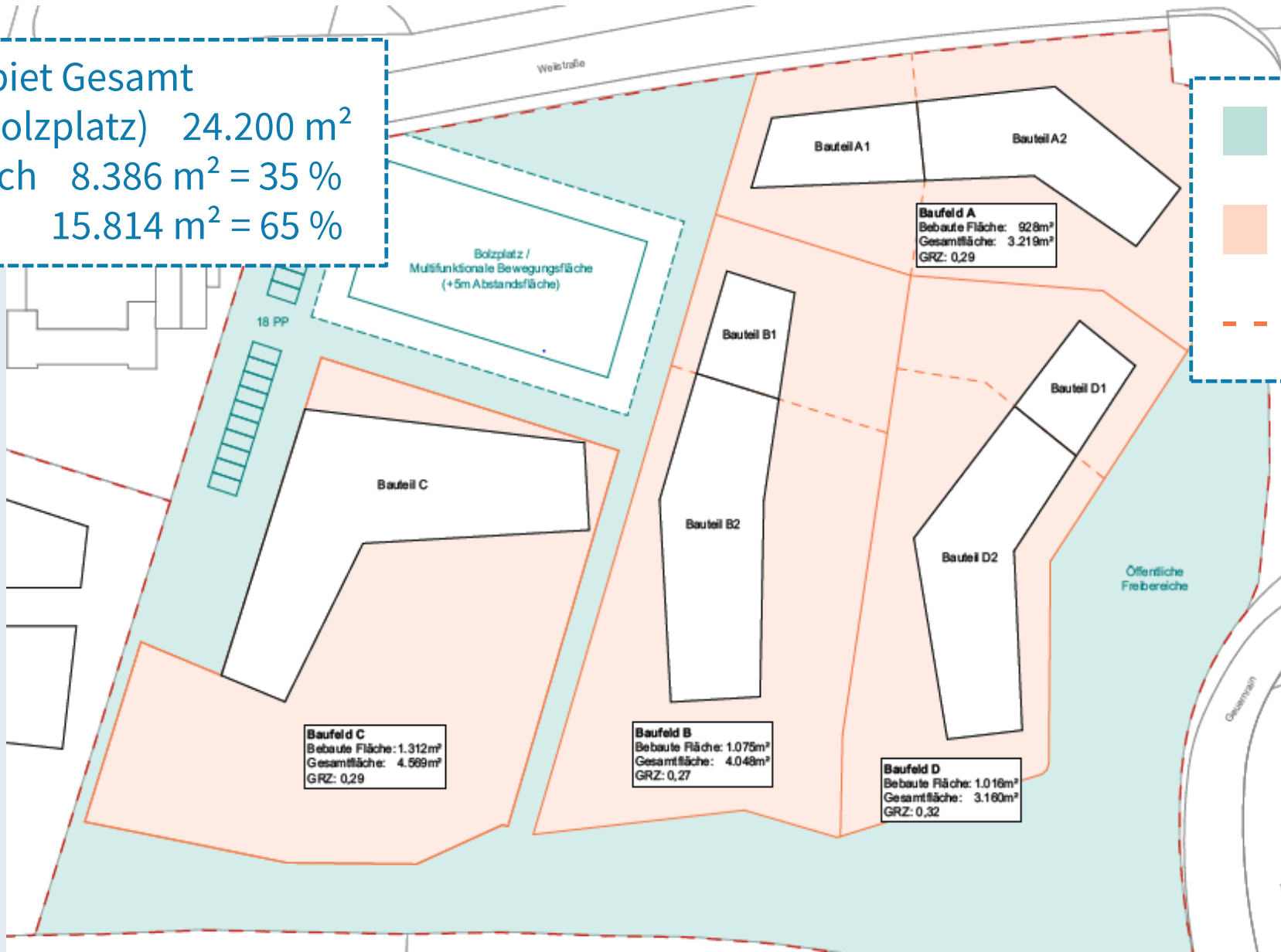
## MEET & MOVE

Treffpunkte, Aktiv- und  
Bewegungsflächen FÜR ALLE  
Trendsport-Parcour  
Acrobatik, Fitness, Workout  
Lärmarmes Bolzplatz  
sowie  
Rasenfreifläche/Spielwiese



# VfL Post-Areal Mögliche Parzellierung

Plangebiet Gesamt  
(ohne Bolzplatz) 24.200 m<sup>2</sup>  
Öffentlich 8.386 m<sup>2</sup> = 35 %  
Privat 15.814 m<sup>2</sup> = 65 %



- Öffentliche Freibereiche
- Private Freibereiche
- Baufeldteilung



Beispielhafte Darstellung



superwien architecture urbanism  
D\|D Landschaftsplanung

# VfL-Post-Areal Weiteres Vorgehen

Fahrplan Großprojekte	2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		
	1. Hj.	2. Hj.	1. Hj.	2. Hj.	1. Hj.	2. Hj.	1. Hj.	2. Hj.	1. Hj.	2. Hj.	1. Hj.	2. Hj.	1. Hj.	2. Hj.	1. Hj.	2. Hj.	
VfL-Post-Areal (Stadt)	Wettbewerb Rahmenplan		Bebauungsplan, Gutachten, Freiraumplanung				Baubeginn private Bauvorhaben, Erschließung										150 WE Neues Quotenmodell
			! Klärung Umgang mit Bolz	! Ausschreibung	! Verkauf Einzel-												
			2023		2024		2025										
			1. Hj.	2. Hj.	1. Hj.	2. Hj.	1. Hj.	2. Hj.									✓
			<b>ISEK-Prozess</b>		! Ausschreibung Ankergrundstück		! Verkauf Einzel- Grundstücke										
			! Vorbereitung Konzeptvergabe- verfahren und breite Bürgerbeteiligung		! Start Konzeptvergabe- Verfahren ● GR-Vergabe- Entscheidung		! Baubeginn Tiefgarage (Investor)										
			! Start Bebauungsplan- Verfahren		! B-Plan-Abschluss		! Baubeginn Hochbauten € Bau öffentliche Erschließung										

# VfL Post-Areal Beteiligungsmöglichkeiten

## Verfahrensschritte

### 1. Beteiligungsmöglichkeit

### 2. Beteiligungsmöglichkeit



**Beabsichtigter Zeitraum  
des Bebauungsplan-  
Verfahrens:**

**Ende 2023 bis Ende 2024**

# **Städtebauliche Neuordnung Roser-Areal**

Konzept

Beteiligungsmöglichkeiten

Weiteres Vorgehen

# Projekt Roser-Areal



Betrachtungsraum



# Projekt Roser-Areal



**Eigentümer** MER Immobilien

**Grundstück** ca. 23.120 m<sup>2</sup>  
**Tiefgarage** 390 Stellplätze

**Bisher** Büronutzung  
Fa. Daimler

**Aktuell** Flüchtlingsunterkunft

# Projekt Roser-Areal Zwei Abschnitte



## 1. Planungs- und Bauabschnitt

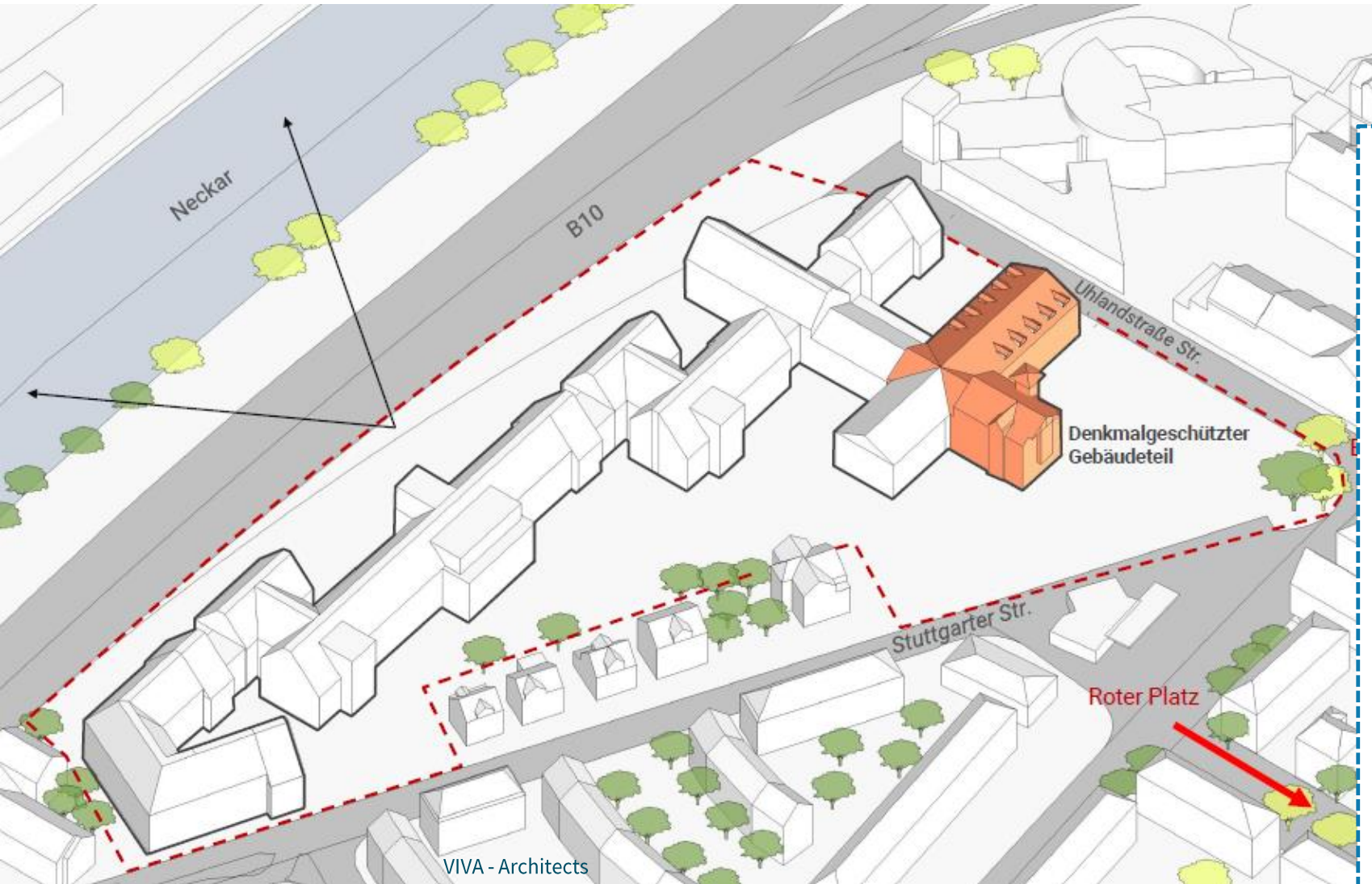
- Umnutzung Bestandsgebäude
- Planung liegt vor
- Genehmigung auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans

## 2. Planungs- und Bauabschnitt

- Belastbare Planung liegt noch nicht vor
- Neuer Bebauungsplan erforderlich
- Neuer „Roser-Platz“
- Zusätzliche(r) Baukörper

# Projekt Roser-Areal

## 1. Planungs- und Bauabschnitt



### Umnutzungskonzept

- Weitgehende Erhaltung des Gebäudebestands
- Wohnen und Gewerbe (Büro, etc.)
- Öffnung des Areals für die Allgemeinheit
- Spätere Einbindung des denkmalgeschützten Fabrikgebäudes in einen neuen öffentlichen Platz - „Roser-Platz“

# Projekt Roser-Areal

## 1. Planungs- und Bauabschnitt

### Umnutzungskonzept

- Teilweise Anpassung des Gebäudebestands an die geplante Wohnnutzung
- Satteldach bleibt erhalten



# Projekt Roser-Areal

## Beteiligungsmöglichkeiten



### 1. Planungs- und Bauabschnitt


- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens keine Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen
- Nachbarteilnahme im Baugenehmigungsverfahren

### 2. Planungs- und Bauabschnitt

- Öffentlichkeitsbeteiligung zum „Roser-Platz“
- Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des notwendigen Bebauungsplanverfahrens

# Projekt Roser-Areal

## Weiteres Vorgehen

	2023		2024	
	1. Hj.	2. Hj.	1. Hj.	2. Hj.
<b>Roser-Areal</b>	<b>Konzeptabstimmung 1. Bauabschnitt</b>		<b>Planung 2. Bauabschnitt</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>! Information der Öffentlichkeit</li> <li>! Vorstellung des Baugebiets im ISEK-Prozess</li> <li>! Vorstellung im Ausschuss für Technik und Umwelt</li> <li>! Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>! Öffentlichkeitsbeteiligung</li> <li>! Workshop-Verfahren zur Freiraumplanung</li> </ul>	

# Projekte Übersicht

## VFL-Post-Areal

- 150 Wohneinheiten
- Grün- und Spielflächen für die Öffentlichkeit
- Kindertagesstätte
- Pflegewohnen

## Roser-Areal

- Gemischte Nutzungen
- Teilweise Umnutzung zu Wohnnutzung
- Öffnung des Areals
- Im 2. Bauabschnitt: Öffentlicher „Roser-Platz“

## Nürk-Areal

- Ca. 160 Wohneinheiten
- Lidl-Markt und weitere Angebote
- Öffentlich zugänglicher Platz

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**Jetzt sind Sie eingeladen,  
an den Projektstationen  
mit uns zu diskutieren.**

**Ende der Veranstaltung: 20:30 Uhr**

Stadtplanungsamt  
Telefon 0711 3512 - 2542  
[stadtplanungsamt@esslingen.de](mailto:stadtplanungsamt@esslingen.de)

[www.esslingen.de/isek-pvs](http://www.esslingen.de/isek-pvs)



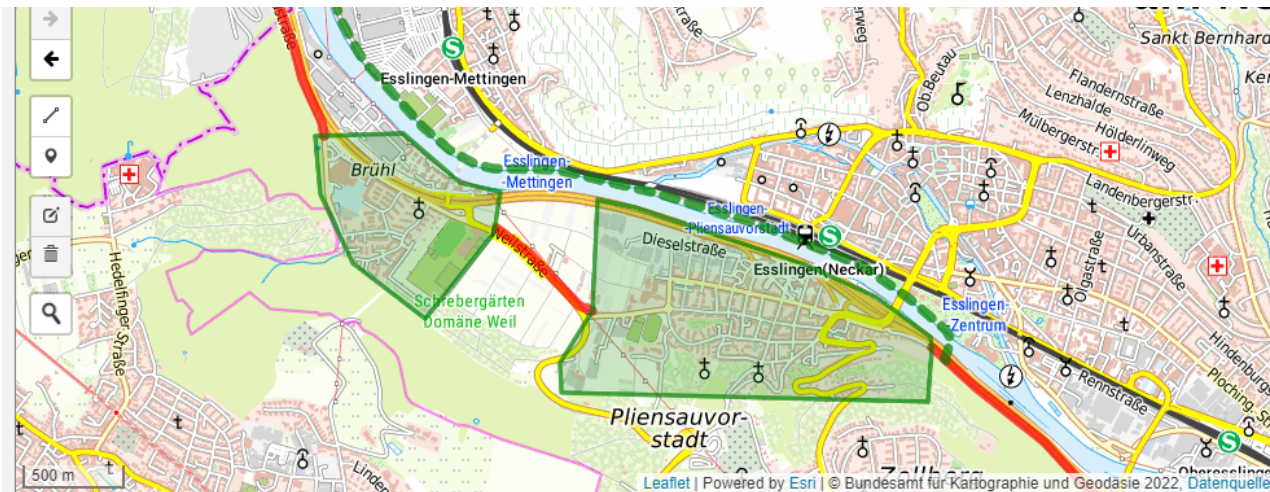
# Radschnellverbindung

Willkommen zur Bürgerbeteiligung für den Radschnellweg RS 4 Reichenbach an der Fils - Esslingen am Neckar



Anleitung

<http://rp-stgt-rs4.idacs.de>



Meldung (nicht mehr als 2.000 Zeichen)  
Zeichen: 0

Bitte geben Sie hier Ihre Meldung ein ...

Name

E-Mail

Datenschutz