

Esslingen, den 01.06.2017

## **Erläuterungsschreiben zum VEP, Entwurf**

zum Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan „Württembergstraße / Weilstraße“, Stadtteil 81 „Weil“.

### **STÄDTEBAU**

Grundlage für das Auswahlverfahren im Jahr 2015 war der städtebauliche Rahmenplan von 2006, der für den Stadtteil Weil ein übergreifendes Neuordnungskonzept darstellt. Dieser umfasst die Themen Stadtraum, Stadtgestalt, Baustruktur, Nutzungsstruktur, Freiflächen und Verkehr. Er führt diese im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zusammen, um den Stadtteil zukunftsfähig zu machen.

### **BEBAUUNGSKONZEPT**

Das neu entstehende Wohnviertel für Familien mit Kindern wird den Stadtteil Weil zu einem attraktiven, zeitgemäßen Wohnstandort machen. Im Nordwesten bzw. Nordosten ist ein winkelförmiger, maximal fünfgeschossiger Baukörper vorgesehen, der zur Weilstraße eine räumliche Kante bildet und das Gebiet gegenüber den Schallimmissionen der angrenzenden Bundesstraße B10 und des Neckarcenters abschirmt. Dieser Bereich soll für Geschosswohnungsbau genutzt werden; die Höhe der Bebauung entspricht in etwa der Höhe des benachbarten Neckar-Centers. Die beiden Baukörper werden vorwiegend als 3-Spanner über außenliegende Treppenträume mit Tageslicht erschlossen. Die Wohnungen öffnen sich mit Ihren Wohn-Essbereichen nach Südost bzw. Südwest über großzügige Verglasungen und Loggien.

Im restlichen Bereich sind dreigeschossige Reihenhäuser geplant, die sich nach Südwesten zu Garten und Dachterrasse öffnen. An der Grenze zum Verkehrsraum im Südwesten sind zwei dreigeschossige Stadthäuser mit Gewerbeanteil geplant, die den dreieckigen Platzraum zwischen dem neuen Wohnquartier und dem denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Stutenstalls neu fassen. Insgesamt sind derzeit im Rahmen des Vorhabens 184 Wohneinheiten, davon 141 Wohnungen in Geschosswohnungsbauweise und 43 Reihenhäuser geplant. Ergänzend hierzu ist eine viergruppige Kindertagesstätte im südwestlichen Bereich vorgesehen. Das ‚Gelenk‘ zwischen den beiden Riegelbaukörpern wird architektonisch als Auftakt und Eingang zum neuen Quartier ausformuliert. Im Erdgeschoss ist hier zur Zeit ein Gemeinschaftsraum bzw. eine gewerbliche Nutzung geplant, in den Obergeschossen mehrere Senioren- Wohngemeinschaften.

### **FREIRAUMKONZEPT UND PARKEN**

Zwischen dem nordwestlichen Teil des Geschosswohnungsbaus und den Reihenhäusern ist eine großzügige, öffentliche Wegeverbindung („Boulevard“) zwischen der Weilstraße und dem o.g. dreieckigen Platz im Südwesten vorgesehen. Diese kann später zur Weilstraße in eine Rampenanlage münden, die an den im Rahmenplan vorgesehenen Steg über die B 10 zur Verbindung der Stadtteile Brühl und Weil anschließt. Im Zentrum der Anlage sind zahlreiche begrünte Freiflächen vorgesehen.

Die Reihenhäuser werden durch ca. 3m breite Shared Spaces erschlossen. Entlang des Boulevards dient ein zentraler Platz als Treffpunkt für das Quartier und als wohnungsnaher Spielbereich.

Das Quartier ist im Inneren autofrei konzipiert. Die Parkierung erfolgt im Wesentlichen in der Tiefgarage mit Zufahrt im Nordosten über die Württembergstraße. 22 öffentliche Parkplätze sowie 3 weitere Stellplätze entstehen oberirdisch entlang der Weilstraße und der Württembergstraße. In der Tiefgarage sind derzeit insgesamt 219 Stellplätze geplant; die baurechtlich erforderlichen Stellplätze sind darin enthalten. Fahrradstellplätze befinden sich zum Teil in der Tiefgarage oder an konzentrierten Standorten im Freibereich.