

ISEK Pliensauvorstadt
Projektforum ■

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

www.esslingen.de/isek-pvs

Begrüßung

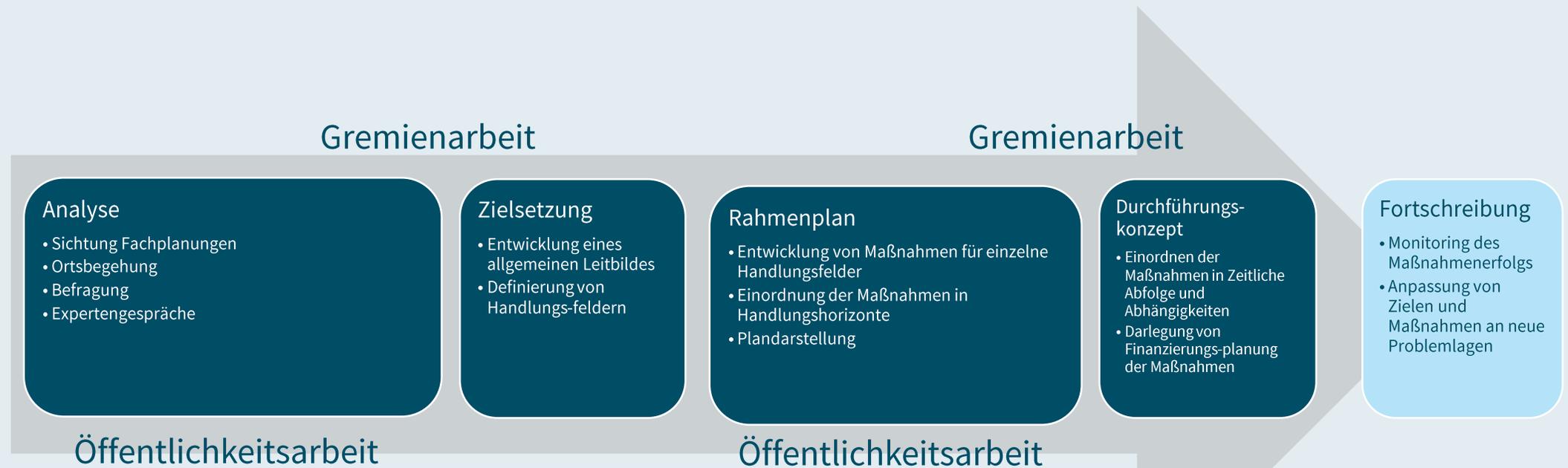


Axel Fricke: Amtsleiter Stadtplanungsamt, Stadt Esslingen am Neckar
Andreas Jacobsen, Bürgerausschuss Pliensauvorstadt

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

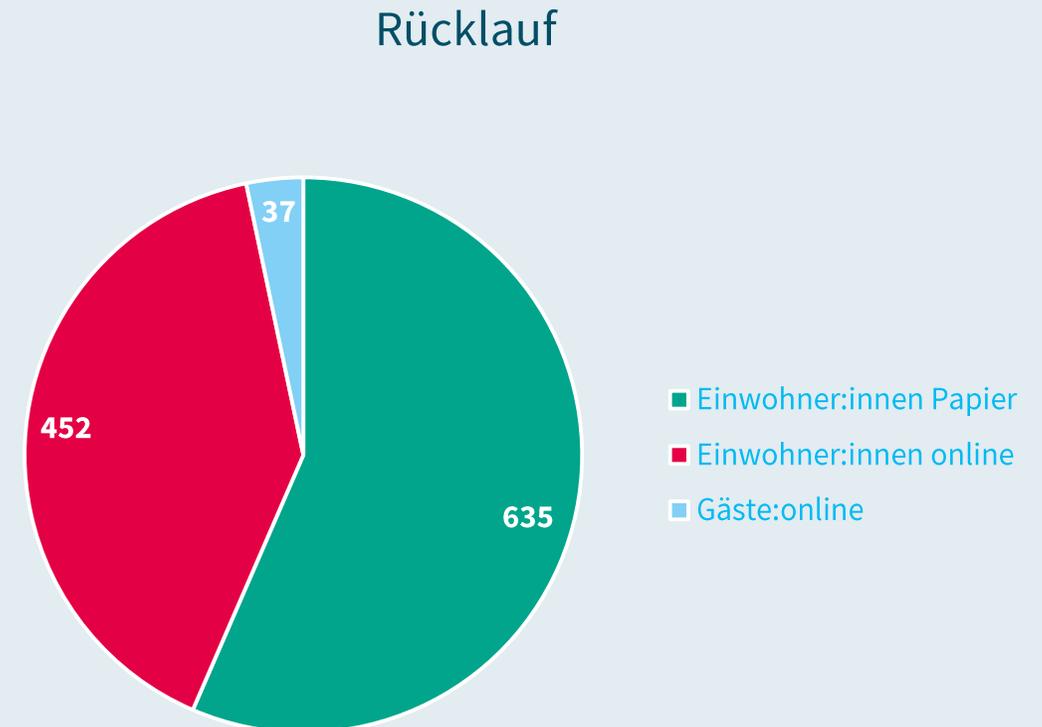
Stadtteilbefragung

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

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

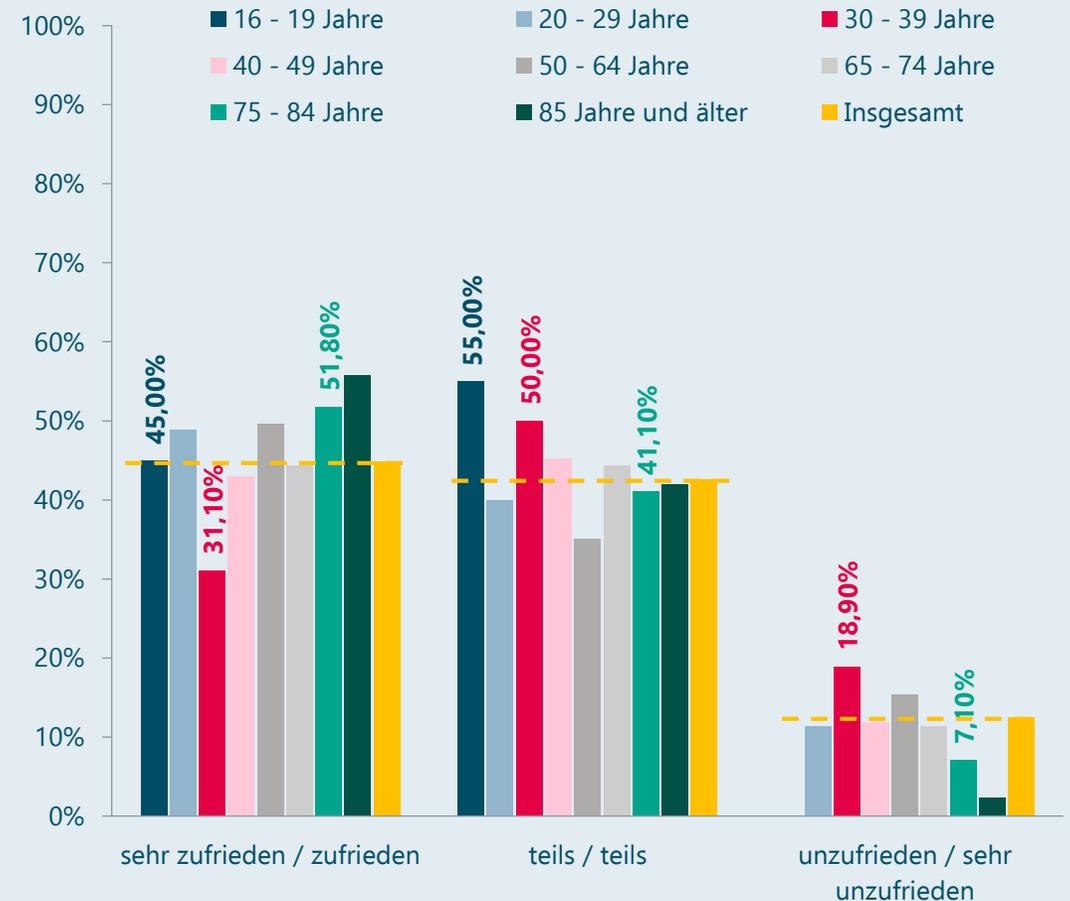


Frage 1:

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?

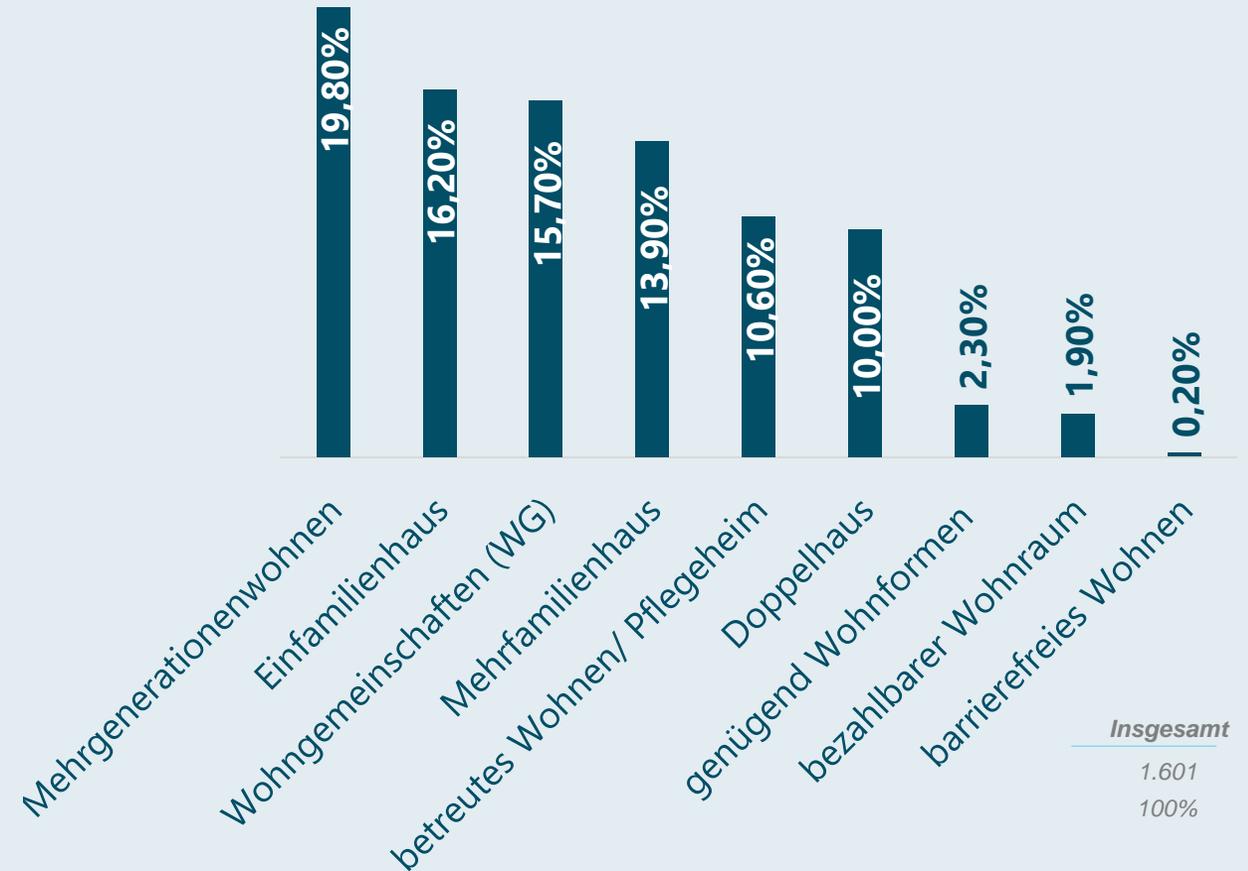
- Es wurden mehr negative (1.659) als positive (1.369) Aspekte aufgeführt, Mehrfachnennungen waren möglich
- Negativ fallen vor allem die Themen Erscheinungsbild/ Müll, Parken und Verkehrslärm auf
- Positiv empfinden die Befragten die Nähe zur Innenstadt und der Natur sowie den Öffentlichen Nahverkehr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



Frage 10:

Welche Wohnformen fehlen Ihnen in der Pliensauvorstadt?

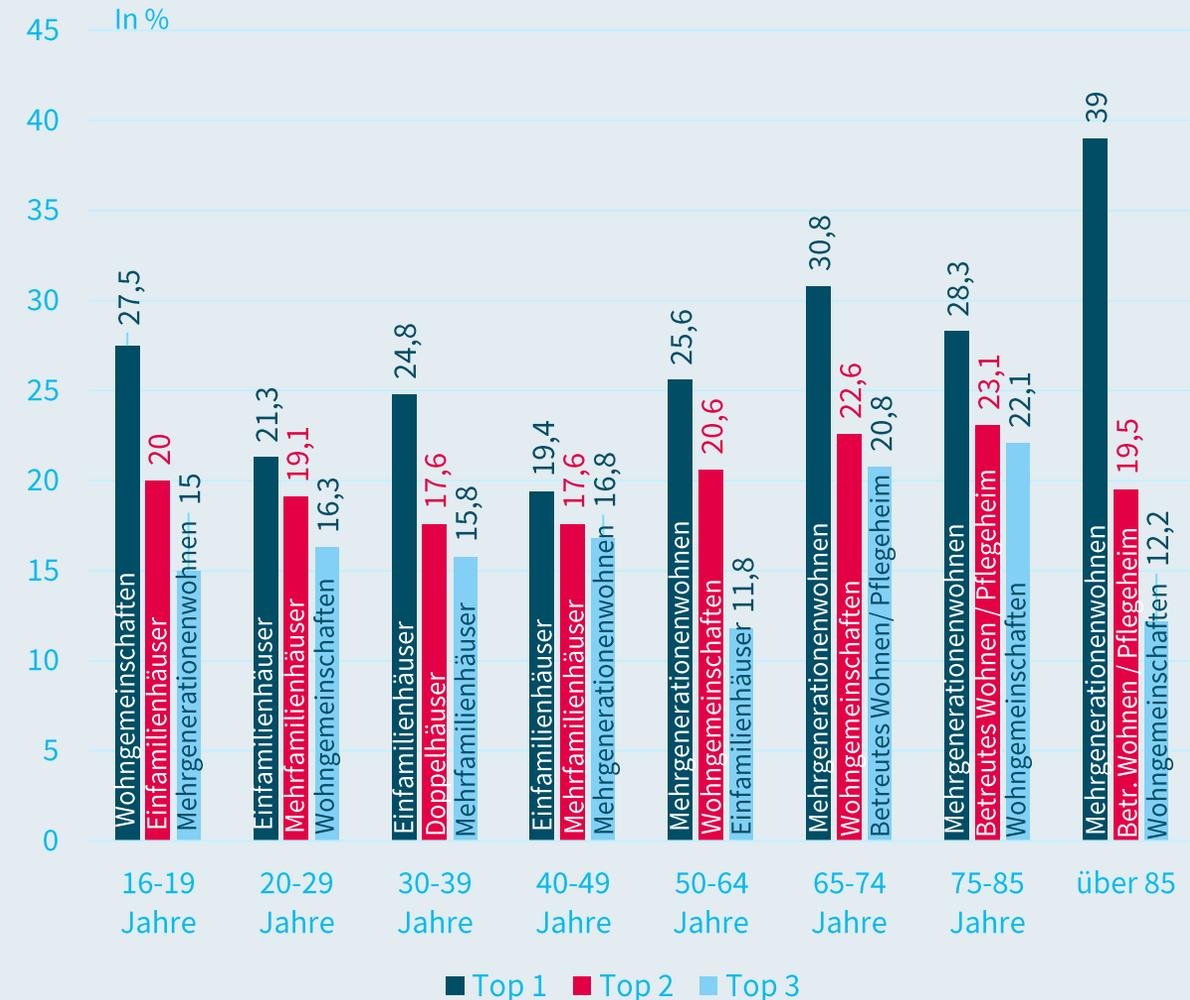
- Laut Befragten fehlen vor allem Angebote für Mehrgenerationenwohnen und Einfamilienhäuser
- Danach folgen dichtere Wohnformen wie Wohngemeinschaften und Mehrfamilienhäuser
- Als freie Nennungen wurden auch bezahlbarer und barrierefreier Wohnraum genannt



Frage 10:

Welche Wohnformen fehlen Ihnen in der Pliensauvorstadt?

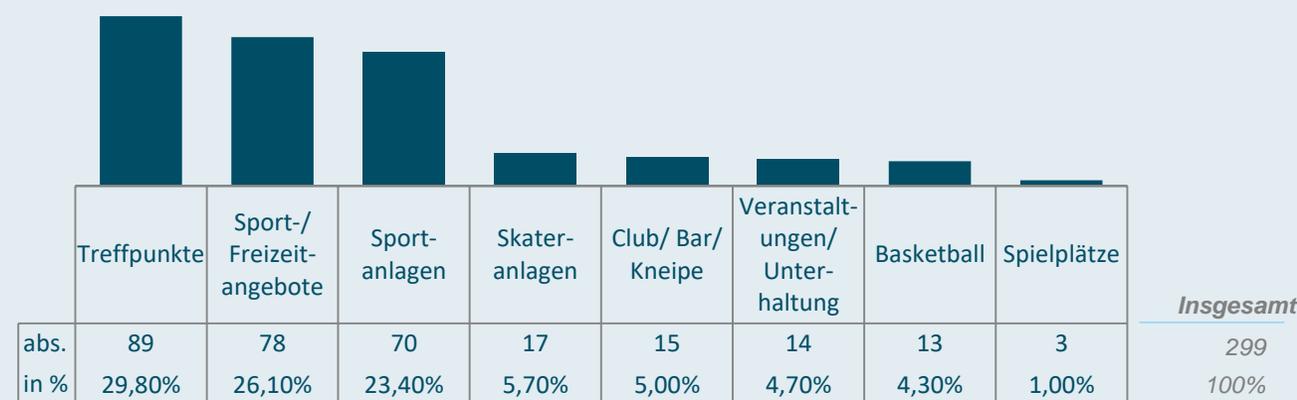
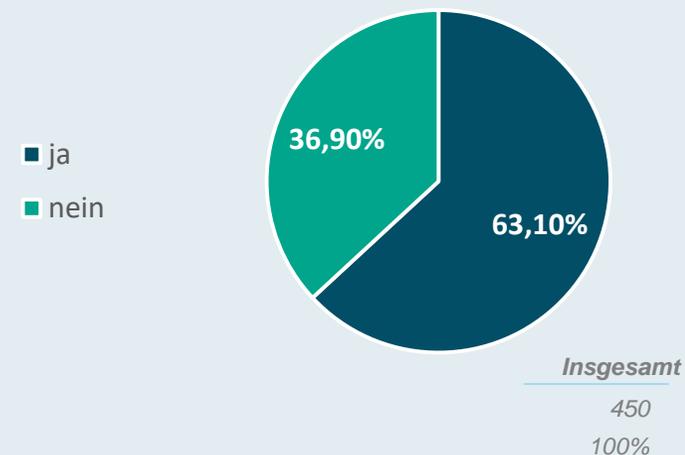
- Die Antworten unterscheiden sich je nach Altersgruppe:
 - Unter den 16-19 Jährigen werden an erster Stelle Wohngemeinschaften (WGs) genannt
 - Die 20-49 Jährigen nennen an erster Stelle Einfamilienhäuser
 - Und ab 50 nennen die meisten Befragten Mehrgenerationenwohnen an erster Stelle



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

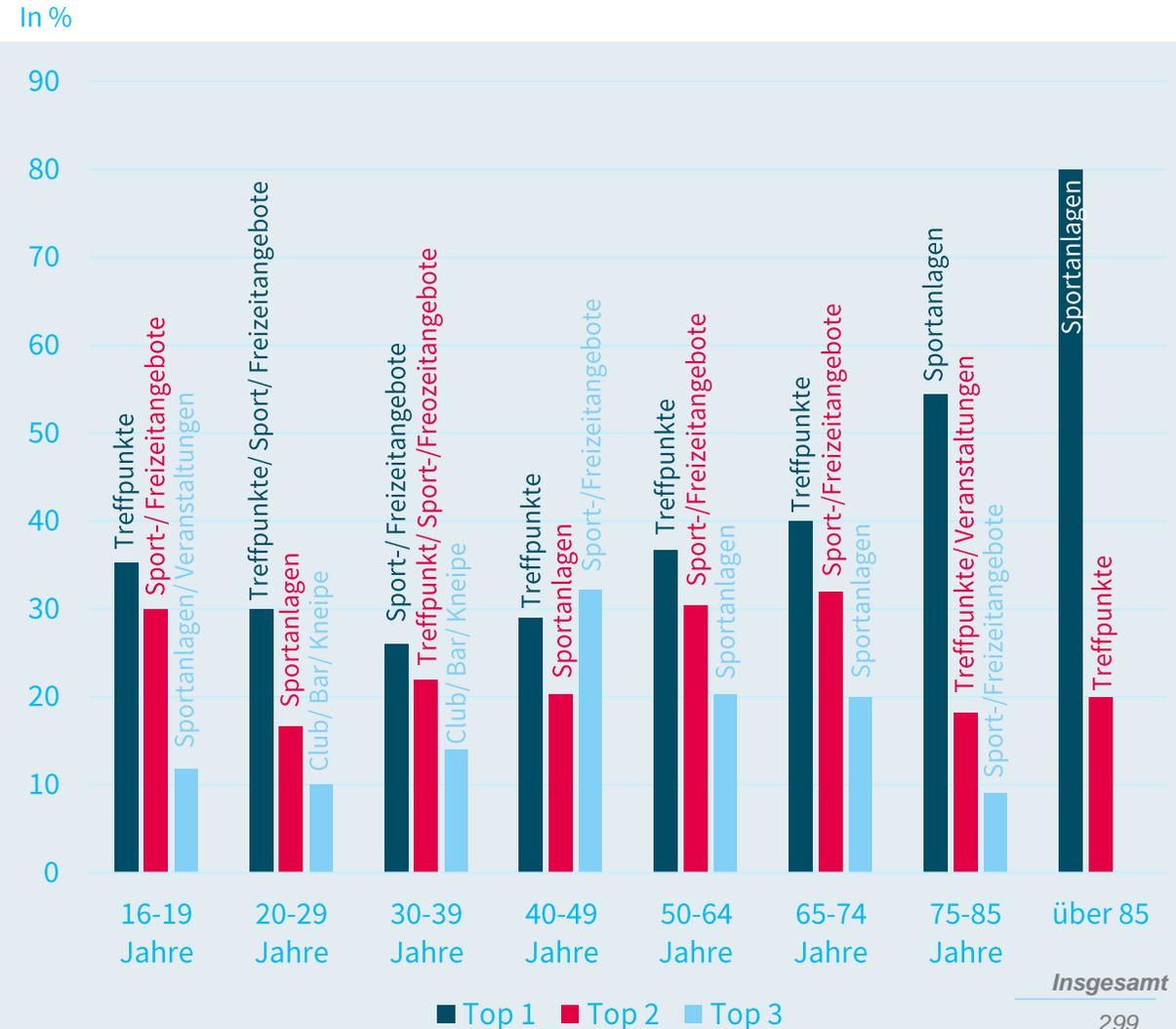


Frage 11:

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



Insgesamt

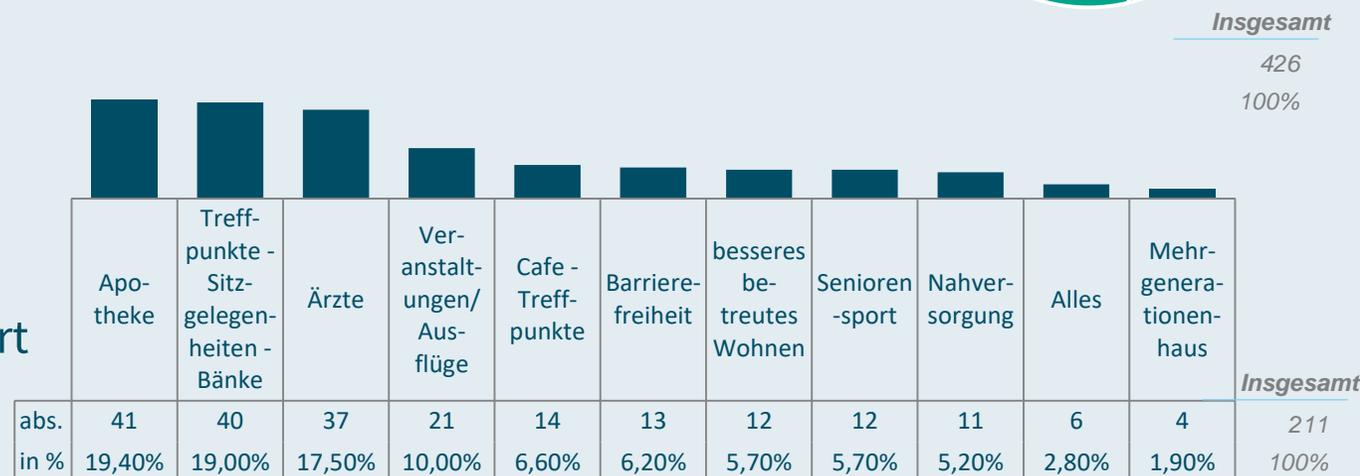
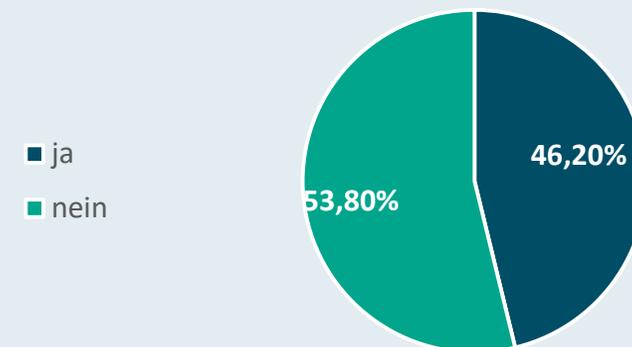
299

100%

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

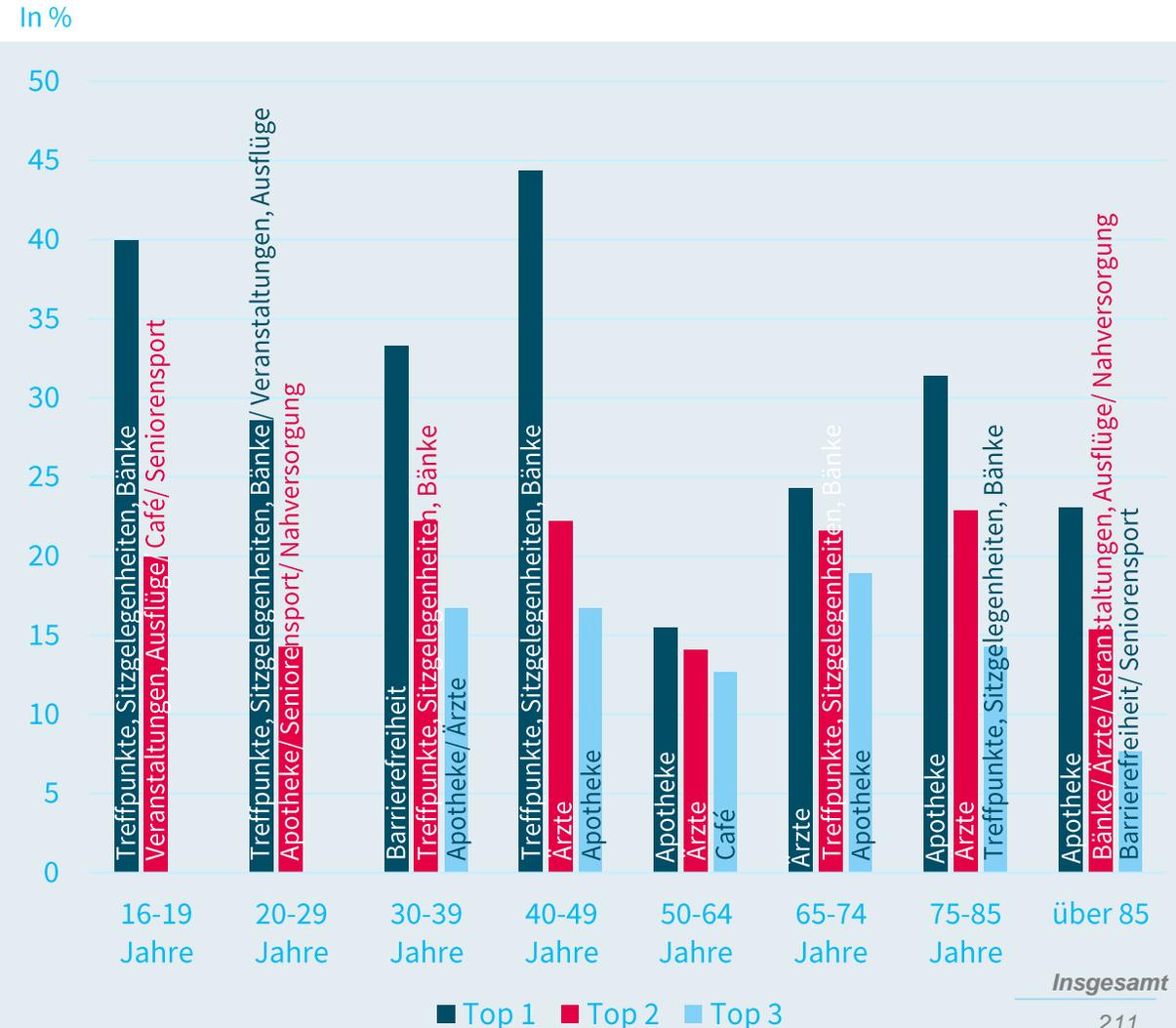


Frage 17:

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

- *Nach Altersgruppen*

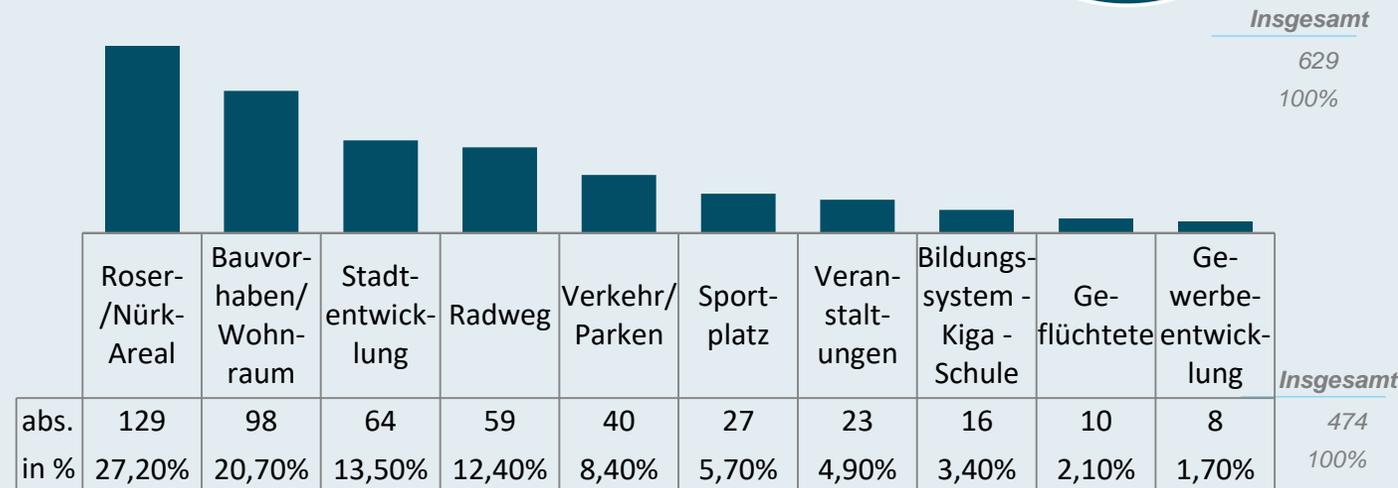
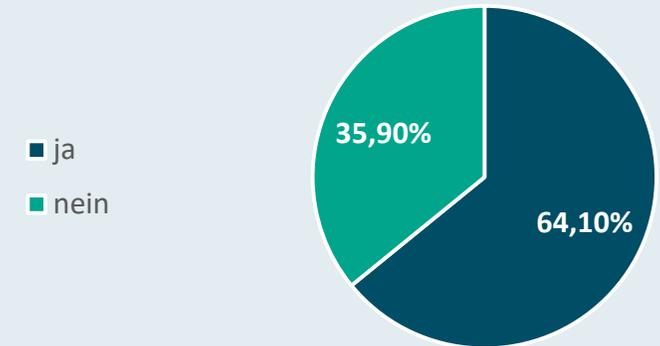
- Betrachtet werden hier die Nennungen gegliedert nach Altersgruppen
 - Unter den jüngeren Befragten überwiegt in den Antworten das Thema Treffen (Bänke, Veranstaltungen, Sportangebote)
 - Mit zunehmenden Alter der Befragten gewinnen auch die Themen Barrierefreiheit, Nahversorgung (inkl. Apotheke) und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



Frage 21:

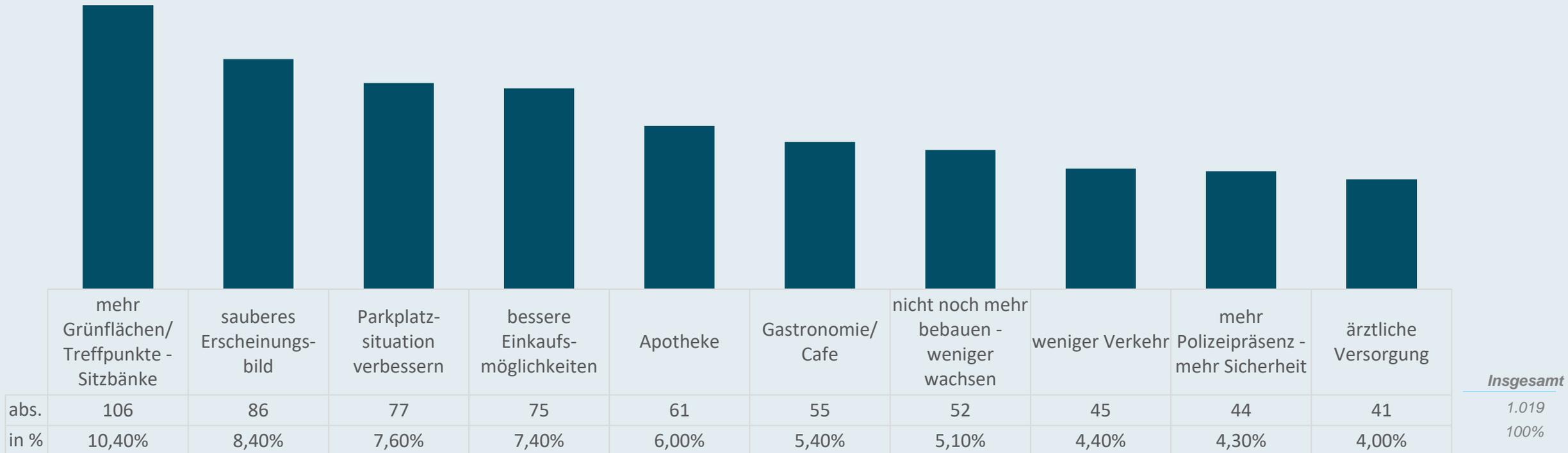
Gibt es Themen in der Pliensauvorstadt zu denen Sie sich mehr Informationen wünschen?

- 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

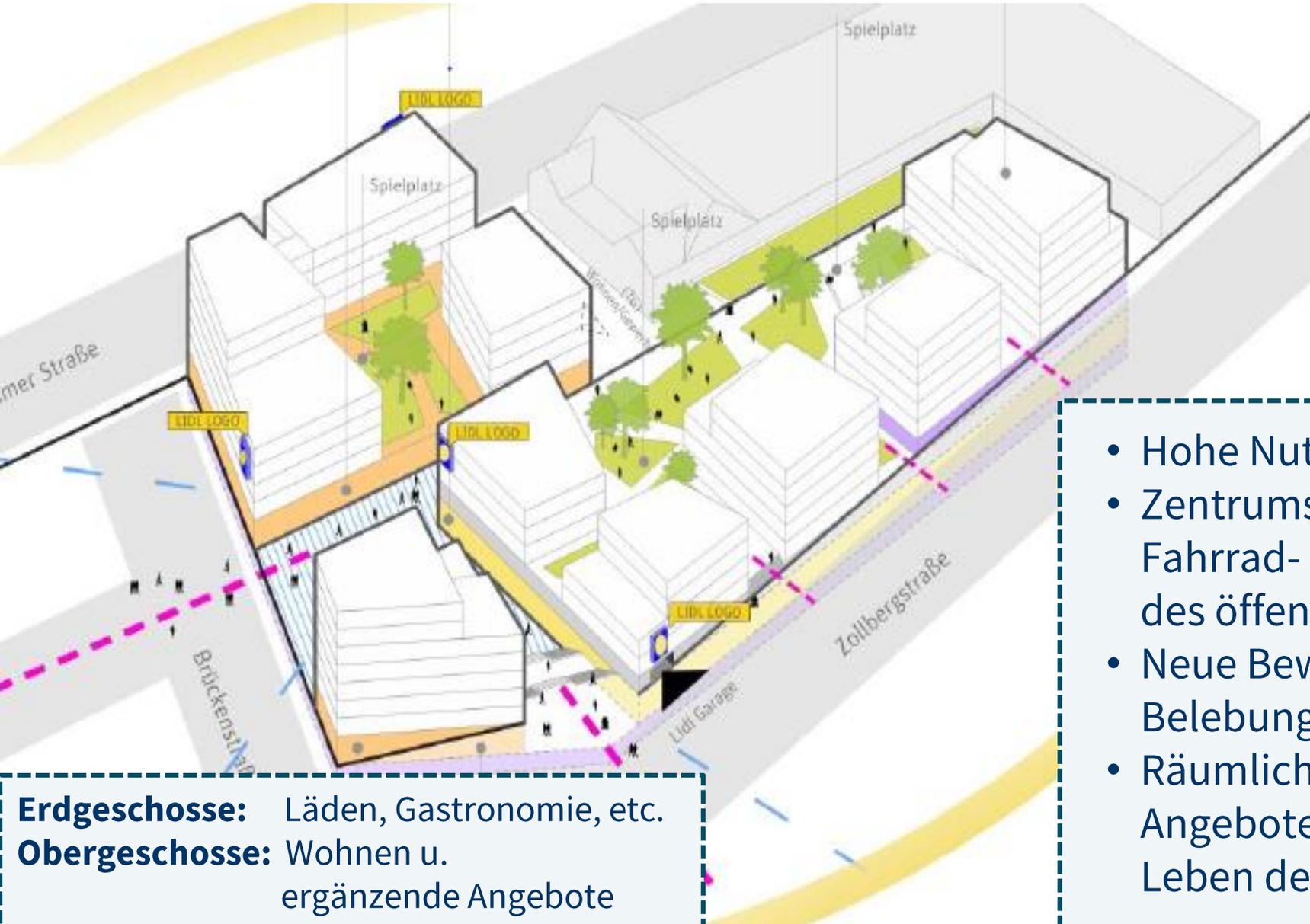
Projekt Nürk-Areal Lageplan



Privates Bauvorhaben Fa. Lidl

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

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

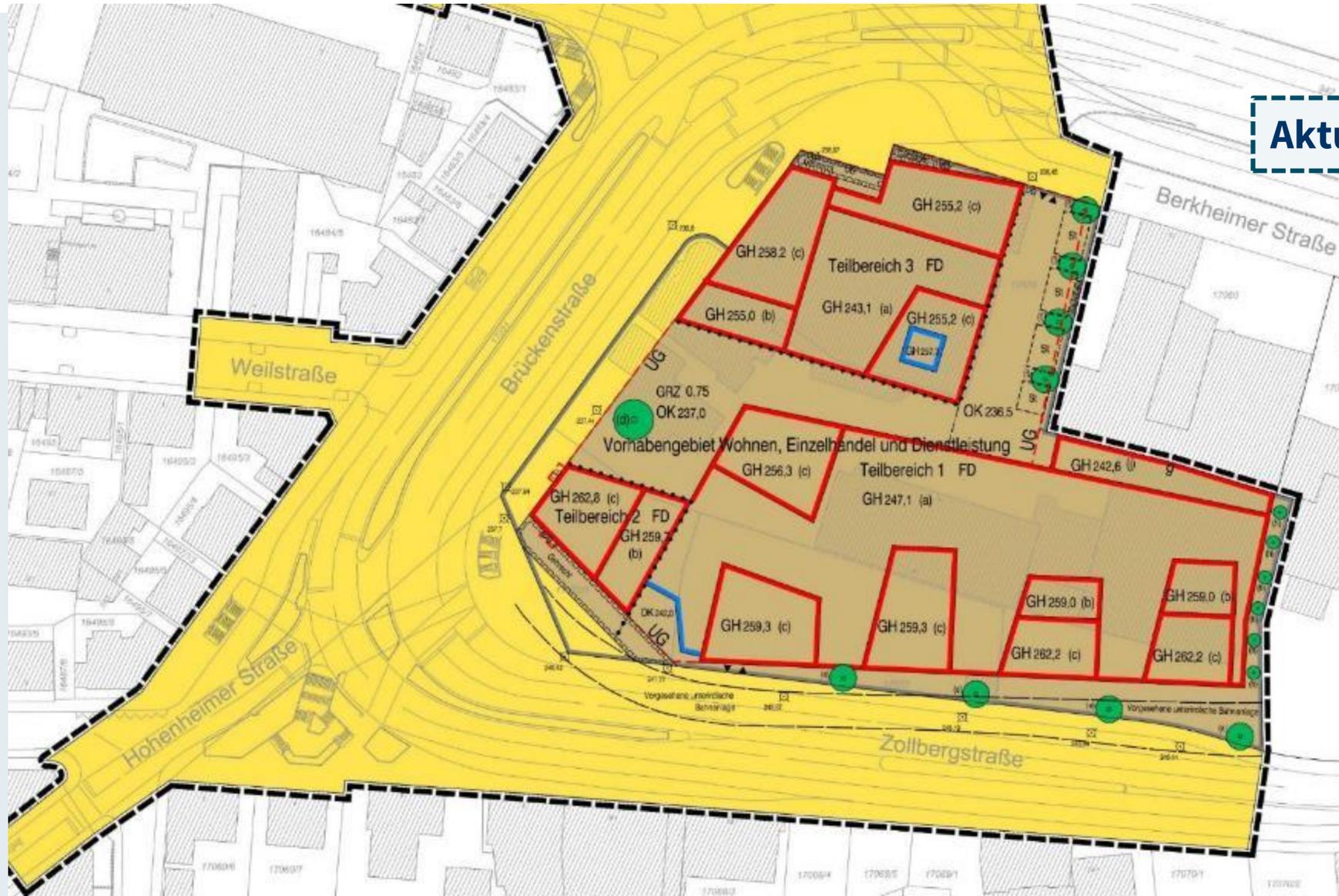


Ansicht Zollbergstraße – Aktueller Stand

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

Projekt Nürk-Areal

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



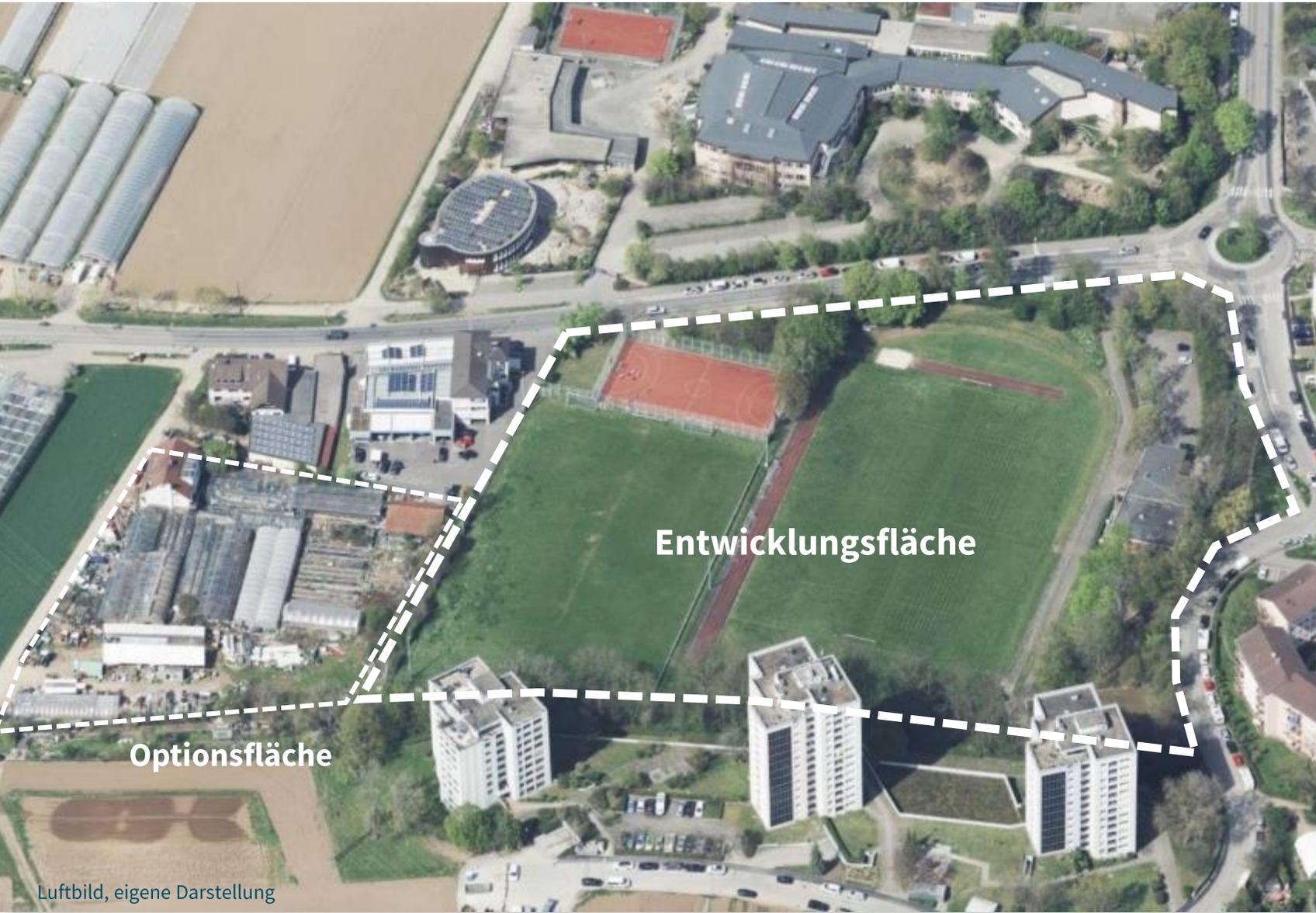
Projekt VfL Post-Areal

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**

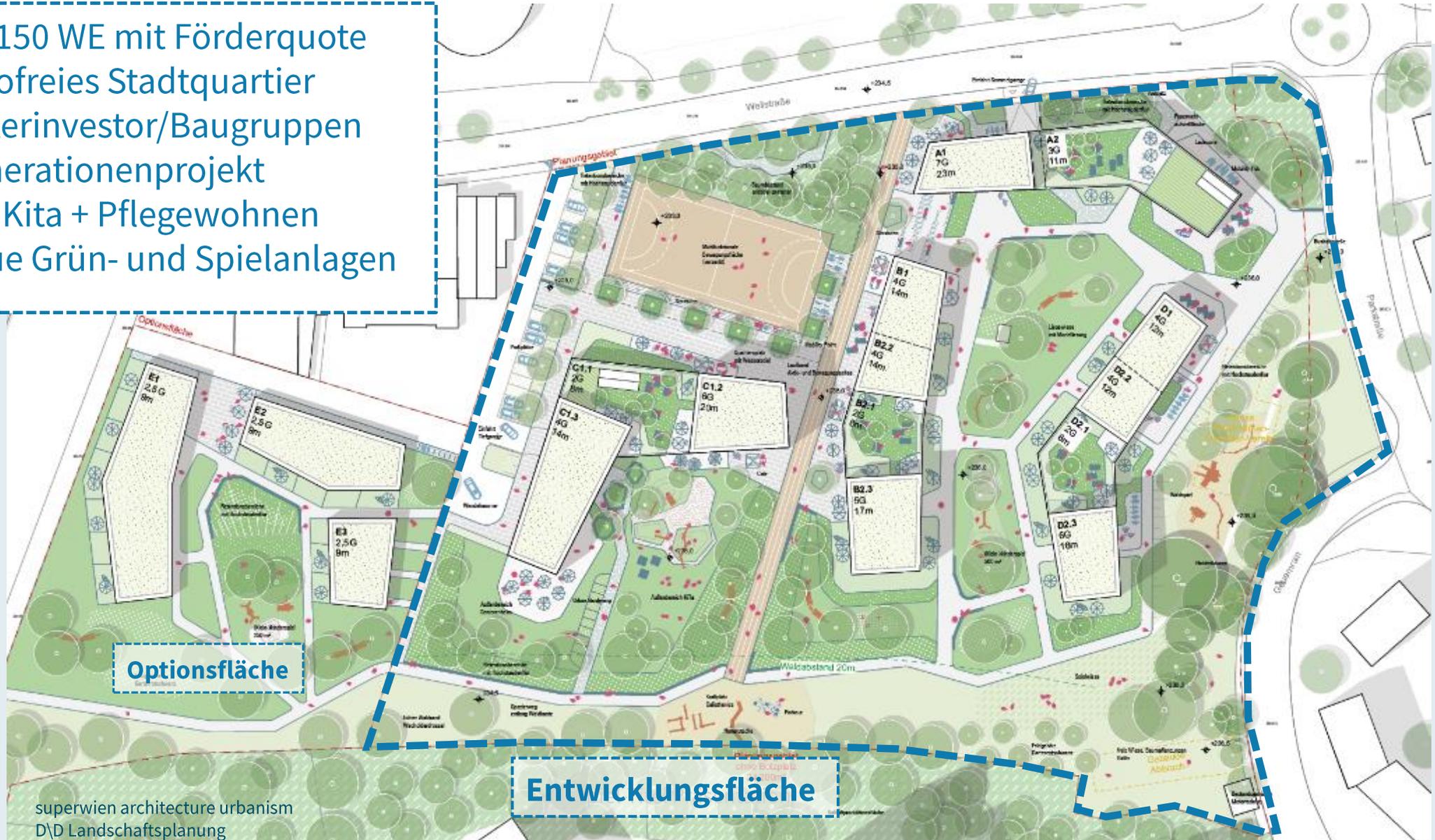
superwien architecture urbanism



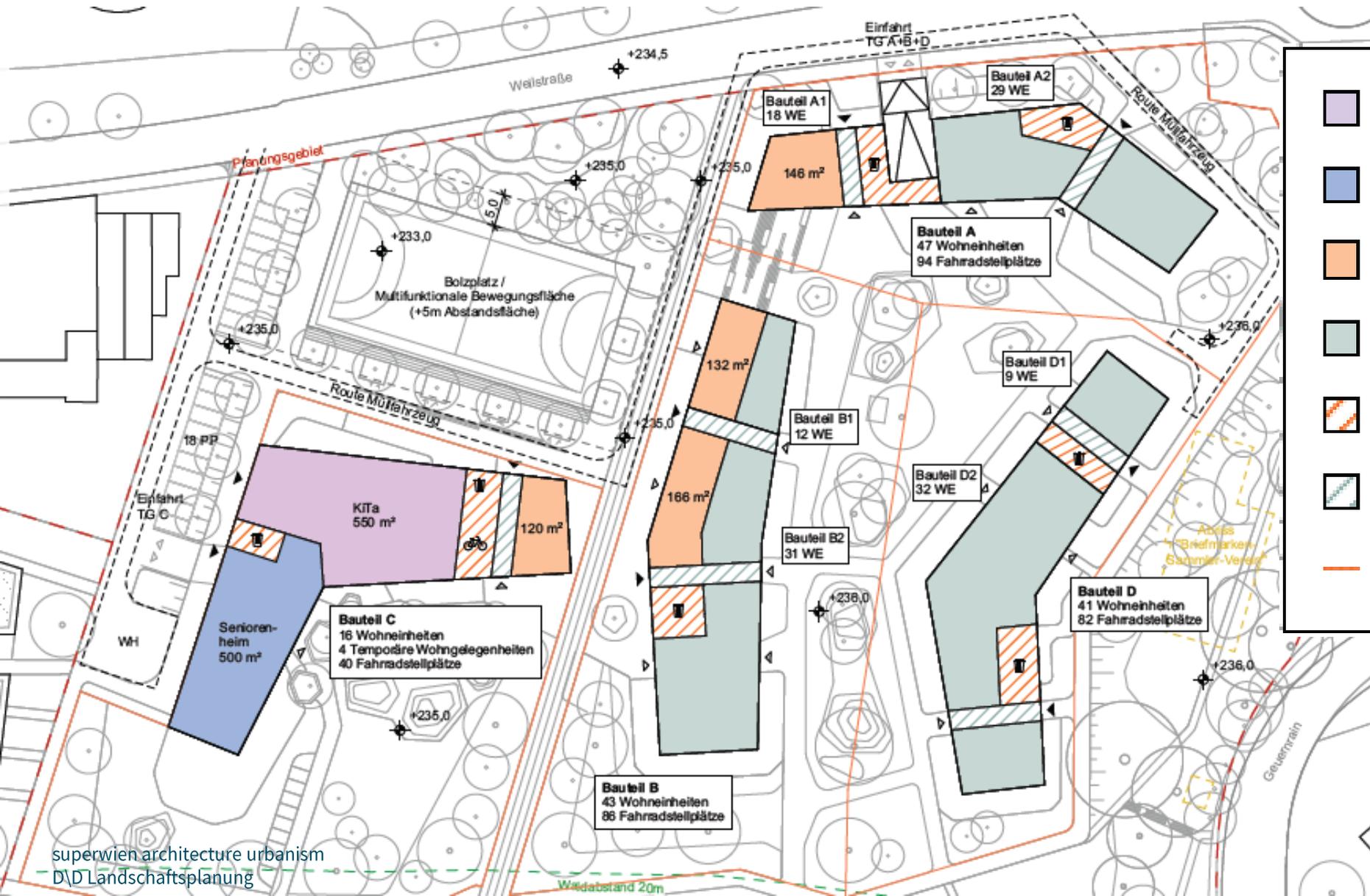
**2. Preis Hähning Gemmecke Architekten
mit bäuerle landschaftsarchitektur**

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

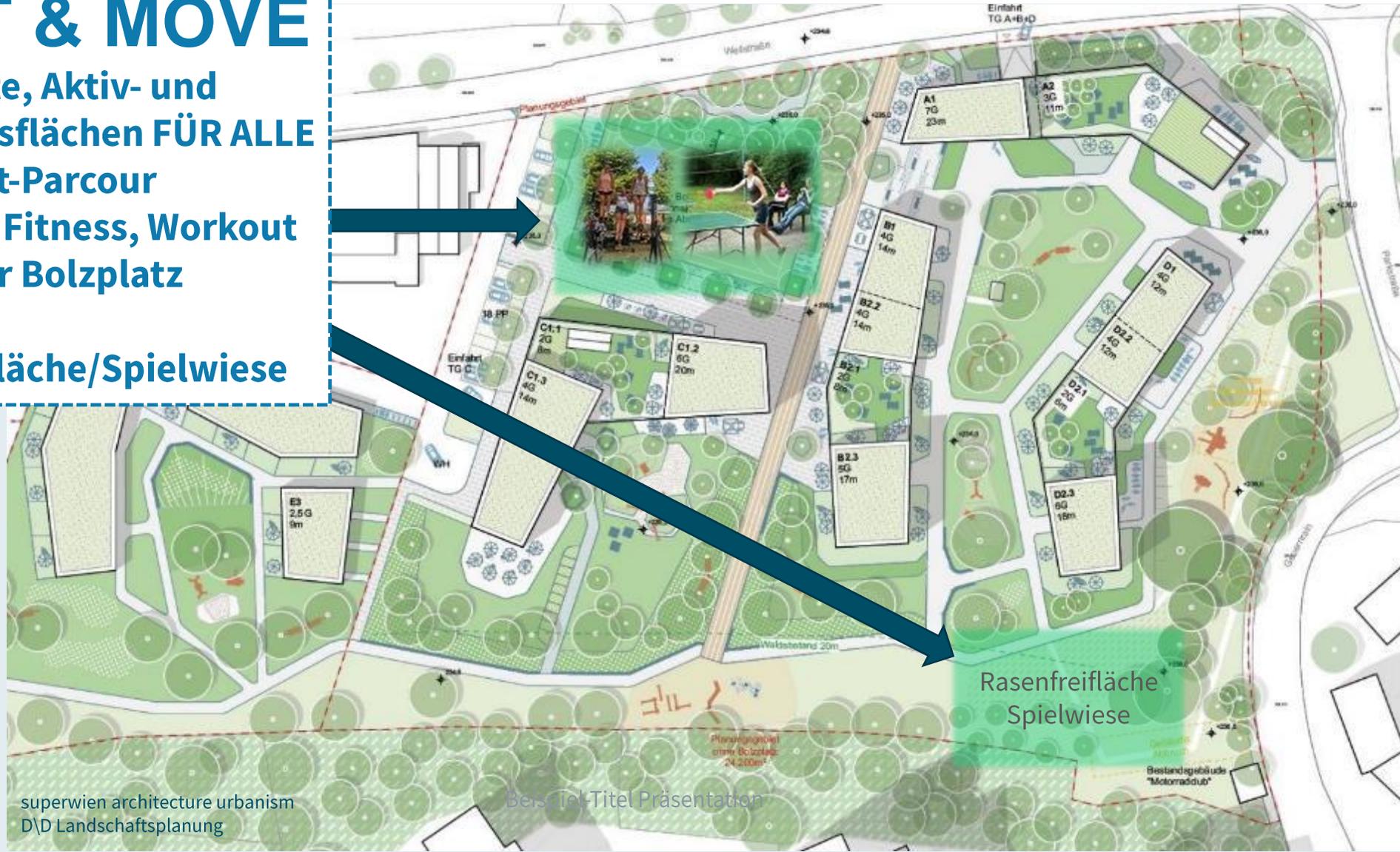


- KiTA
- Pflegewohnen
- Aktives EG / nicht Wohnen
- Wohnen
- Müllräume
- Erschließung
- Baufeldgrenzen

VfL Post-Areal Freiraumkonzeption

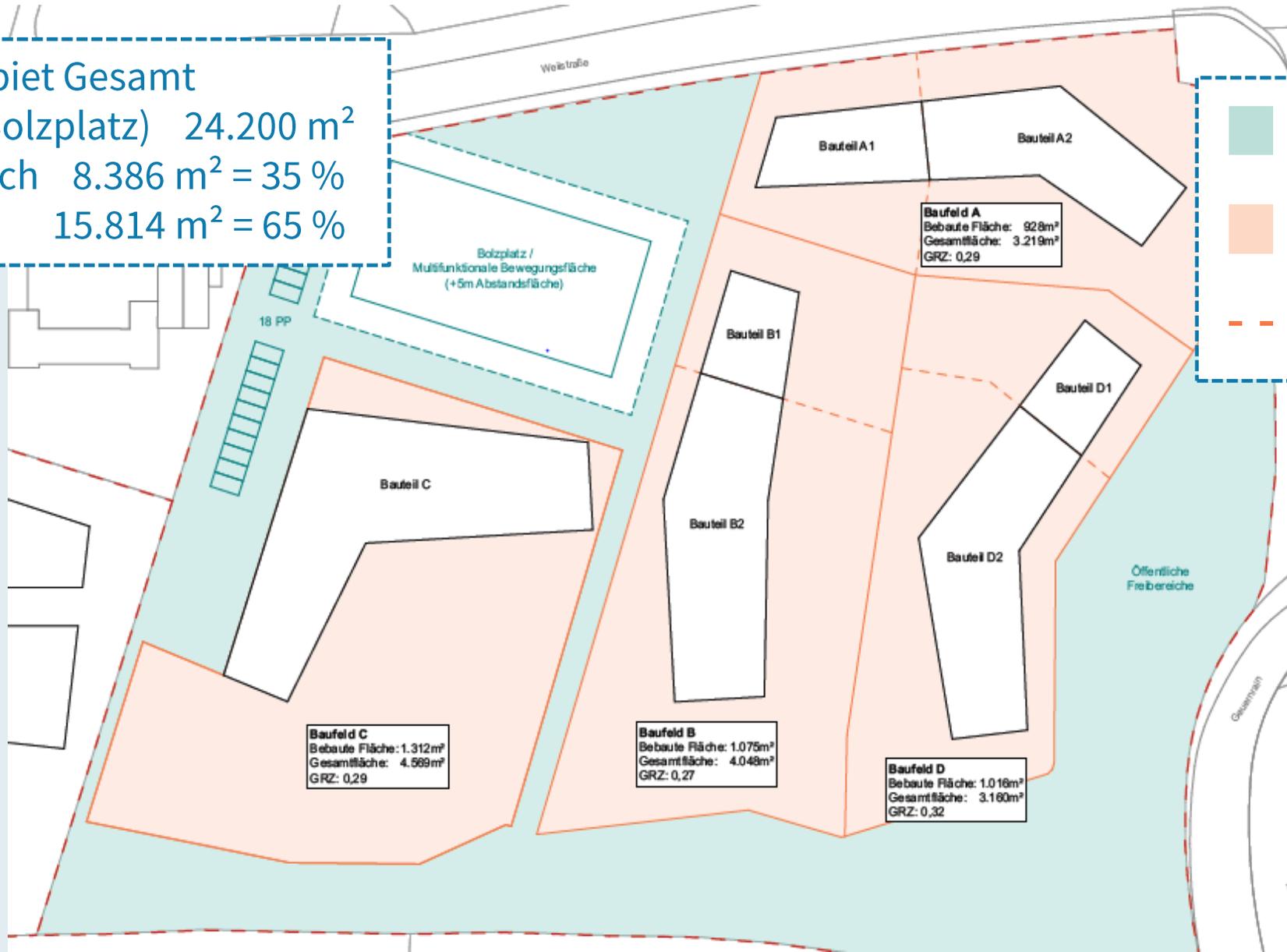
MEET & MOVE

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 m²
Öffentlich 8.386 m² = 35 %
Privat 15.814 m² = 65 %



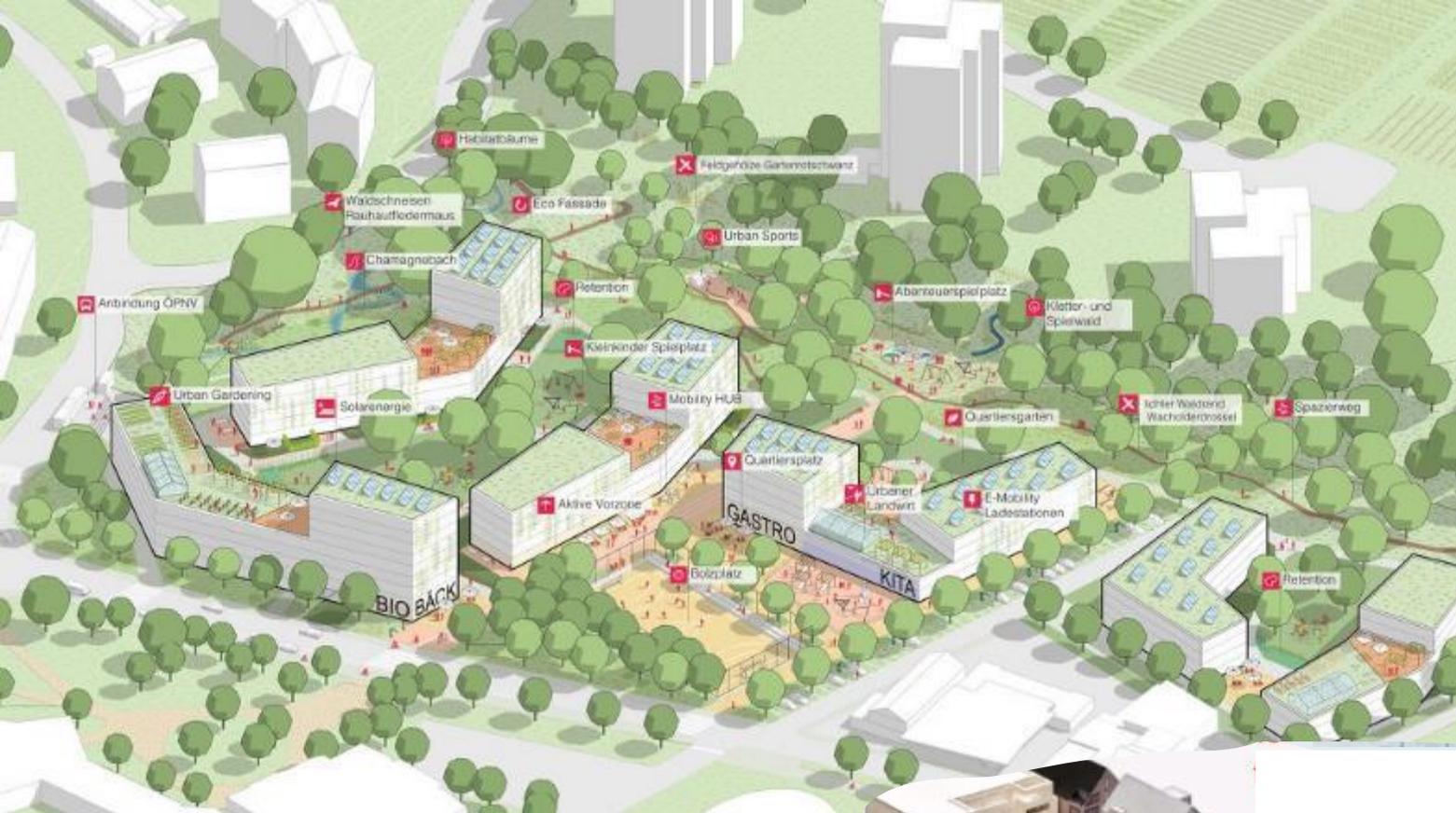
- Öffentliche Freibereiche
- Private Freibereiche
- Baufeldteilung

Baufeld C
Bebaute Fläche: 1.312m²
Gesamtfläche: 4.569m²
GRZ: 0,29

Baufeld B
Bebaute Fläche: 1.075m²
Gesamtfläche: 4.048m²
GRZ: 0,27

Baufeld D
Bebaute Fläche: 1.016m²
Gesamtfläche: 3.160m²
GRZ: 0,32

Baufeld A
Bebaute Fläche: 928m²
Gesamtfläche: 3.219m²
GRZ: 0,29



Beispielhafte Darstellung



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 m²
Tiefgarage 390 Stellplätze

Bisher Büronutzung
Fa. Daimler

Aktuell Flüchtlingsunterkunft

Projekt Roser-Areal Zwei Abschnitte



1. Planungs- und Bauabschnitt

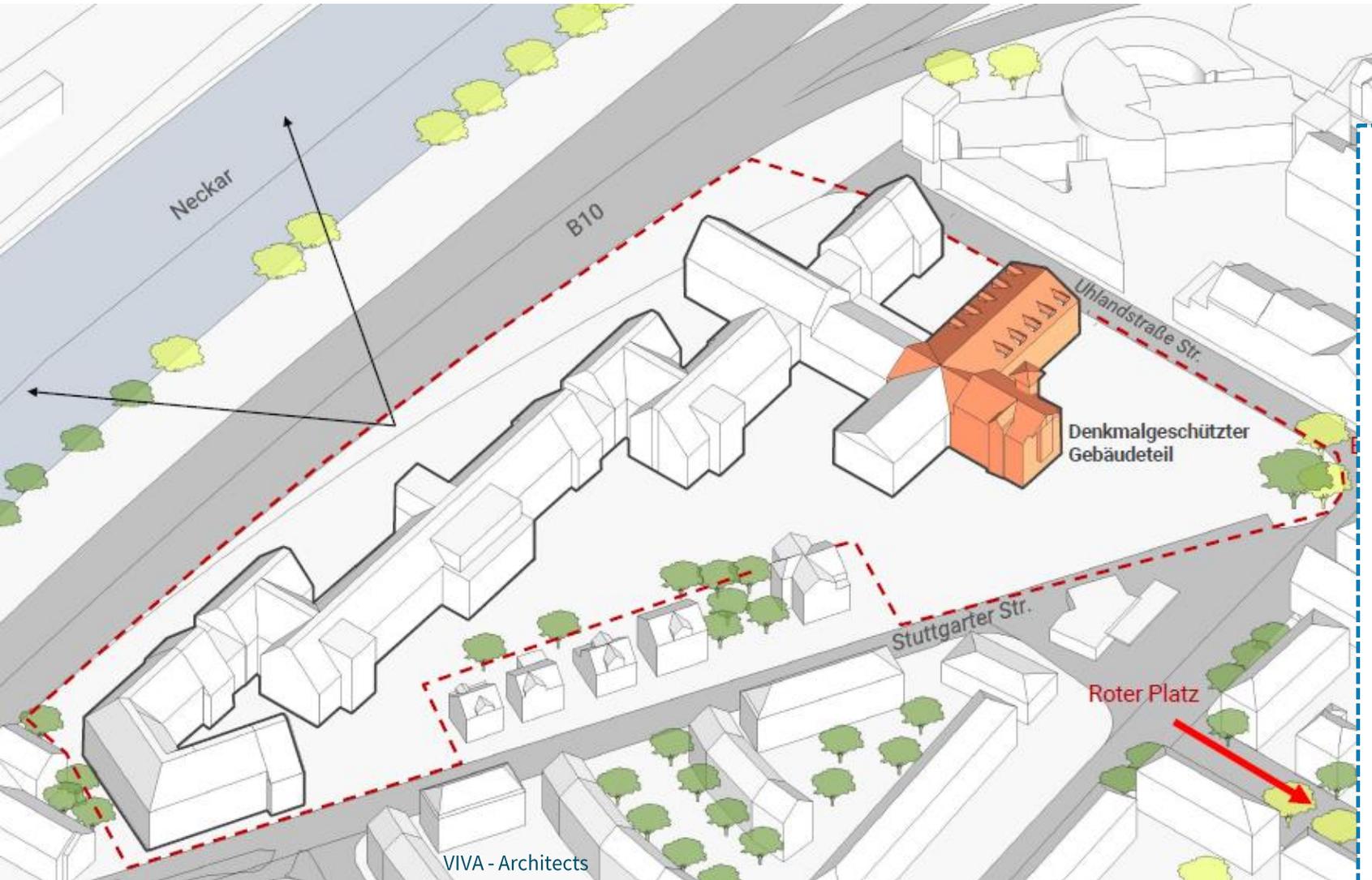
- Umnutzung Bestandsgebäude
- Planung liegt vor
- Genehmigung auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans

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

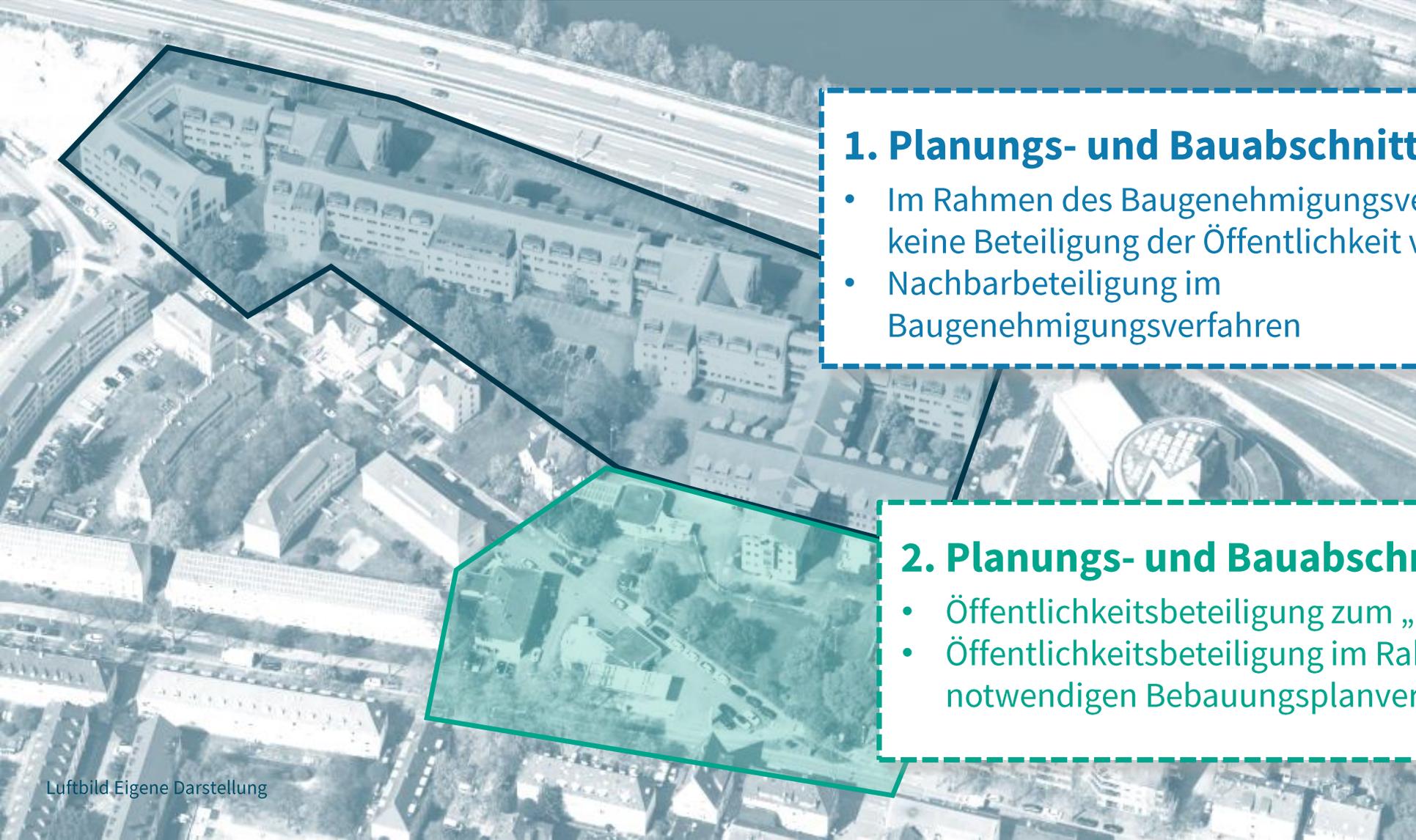
Umnutzungskonzept

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

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

www.esslingen.de/isek-pvs

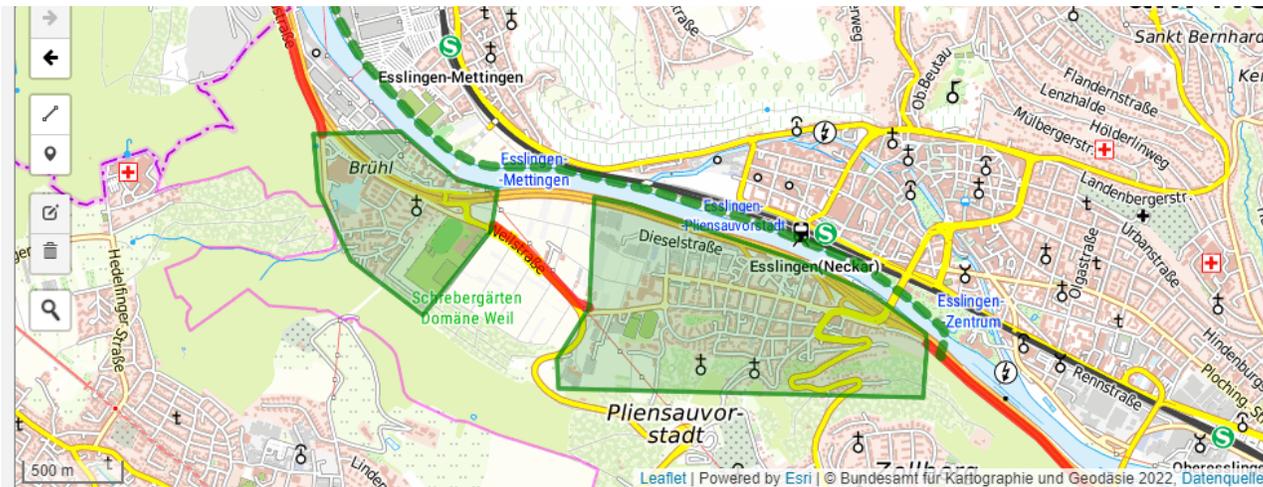
Radschnellverbindung

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