

Stadt Esslingen am Neckar

Stadtplanungsamt
Sachbearbeiter/in:
Gabriele Klingele

61/363/2020

Beschlussvorlage

Ausschuss für Technik und Umwelt

09.12.2020

öffentlich

Betreff: Städtebauliche Neuordnung – Bebauung Nürk-Areal
Stellungnahmen zum Beteiligungsformat

I. Antrag:

1. Der Bericht der Verwaltung zum Online-Bürgerbeteiligungsverfahren sowie der Stellungnahme des Bürgerausschusses Pliensauvorstadt werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Bericht der Verwaltung zu Stellungnahmen / Anregungen / Fragen der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen und der SPD Fraktion werden zur Kenntnis genommen

II. Ermächtigung im Haushalts-/Wirtschaftsplan

Entfällt

Erläuterung zur Deckung, Folgekosten / Wirkung auf den Jahresabschluss bei EuB

Entfällt

Auswirkungen auf den Ressourcenbedarf

Entfällt

III. Begründung

1. Einführung

Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG plant eine vollständige Neunutzung des sog. Nürk-Areals in der Esslinger Pliensauvorstadt. Entstehen soll ein urbanes Quartier mit gemischten Nutzungen, insbesondere einem Lidl-Markt, ergänzenden Geschäften und Dienstleistungen sowie Wohnungen. Für den städtebaulichen Entwurf ist das Architekturbüro pesch partner architekten stadtplaner (pp als) verantwortlich, das sich in einem von Lidl unter der Mitwirkung der Stadt Esslingen ausgeschriebenem Wettbewerb durchgesetzt hat.

Der prämierte Entwurf für das neue Nürk-Quartier soll ein nutzungsgemischtes und vielfältiges Stadtquartier der kurzen Wege werden, in dem sich Wohnen und Arbeiten, Nahversorgung und Mobilität überlagern. Mit seiner Dichte, Vernetzung und Gebäudegliederung stellt das Projekt einen aktuellen Beitrag zur nachhaltigen europäischen Stadt im Sinne der Leipzig Charta 2.0 aus dem Jahre 2020 dar.

Aufgrund der Bedeutung des Bauprojekts insbesondere für die Pliensauvorstadt entschieden sich der Bauherr und die Stadt, die Bürgerschaft bereits vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens umfassend über das Projekt zu informieren und zur Mitwirkung aufzurufen.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt der Stadt Esslingen beschloss in seiner Sitzung am 20. Juli 2020 – nach Kenntnisnahme der überarbeiteten Pläne von Lidl zur Neubebauung auf dem Nürk-Areal und vor Einleitung des formellen Bebauungsplanverfahrens – eine Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Ursprünglich sollte die Bürgerbeteiligung im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung im April 2020 im Alten Rathaus erfolgen, konnte aber aufgrund der Corona-Pandemie nicht stattfinden. Stattdessen wurde die Bürgerbeteiligung digital durchgeführt. Der Online-Dialog fand von Juli bis Anfang September 2020 statt, Bürger konnten ihre Stellungnahmen per Post und E-Mail senden, aber auch telefonisch mitteilen.

Hierzu wurde eigens das Online-Portal www.nuerk-areal.de entwickelt.

Die intensive Diskussion des Projekts in Politik und Bürgerschaft spiegelt wider, dass für eine nachhaltige Akzeptanz des komplexen Bauvorhabens ein intensiver Erörterungsprozess erforderlich ist.

Der Dialog-Prozess wurde von der Frankfurter Agentur BCC entworfen und durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden von BCC gesammelt, thematisch gebündelt und redaktionell aufbereitet (**Anlage 1**).

Die Stellungnahmen, Fragen und Behandlung der Prüfanträge der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen (vom 17. Juni 2020 – **Anlage 2**) und der SPD Fraktion (vom 22.07.2020 – **Anlage 3**) werden beantwortet.

2. Kurz-Chronologie

- 21. Juli 2020

Beginn der Bürgerbeteiligung, Freischalten der Website mit Informationen zum Bauvorhaben, Wurfsendung zum Bürgerdialog in der betroffenen Nachbarschaft

- Bis 6. September 2020

Sammeln der Stellungnahmen aus der Bürgerschaft

- Seit Anfang September 2020

Auswerten der Stellungnahmen aus der Bürgerschaft

- 09. Dezember 2020

Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse im ATU des Gemeinderates Esslingen

- Im Anschluss

Veröffentlichung der Ergebnisse auf der Webseite (zusammengefasst)

3. Allgemeines - Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen

Insgesamt gingen 22 schriftliche Stellungnahmen und drei Anrufe von Bürgerinnen und Bürgern aus Esslingen ein. Zusätzlich zu den Stellungnahmen werden die beiden Anträge/Stellungnahmen der Fraktionen von SPD und Bündnis 90 Die Grünen behandelt.

Die Stellungnahmen befassten sich schwerpunktmäßig mit den Themen bauliche Dimension (mit Abstand das zentrale Interesse) und Verkehrsentwicklung. Weitere Themen waren Freiflächengestaltung, Nachhaltigkeit (Energieversorgung, Klimaanpassung), Gesundheitsversorgung, Bauästhetik und die Versorgung mit sozialen Einrichtungen wie Kitas. Eine zusammenfassende Übersicht der wesentlichen Fragen, Anregungen und Kritikpunkte findet sich in **Anlage 4**.

Die eingegangenen Briefe, E-Mails oder Anrufe kamen vorwiegend aus dem nachbarschaftlichen Umfeld der Pliensauvorstadt. Diese Bürgerinnen und Bürger fühlen sich dem Stadtviertel langjährig persönlich verbunden und sind daher unmittelbar betroffen. Die Stellungnahmen waren im Ton

zumeist konstruktiv und respektvoll, in der Sache oftmals engagiert, zuweilen leidenschaftlich, und äußerten Ängste und Sorgen vor den Folgen der geplanten baulichen Veränderung.

Im Kern fürchten die Beteiligten einen überdimensionierten Fremdkörper vor ihrer Haustür, der massive Verkehrsbelastungen verursachen und die soziale und ökologische Infrastruktur überbeanspruchen könnte.

Insgesamt lässt die Zahl der Stellungnahmen nicht auf eine massive Ablehnung gegen das Vorhaben bzw. eine vollständige Ablehnung des Bauvorhabens als Ganzes in der Bürgerschaft der Pliensauvorstadt schließen. Es handelt sich um Beteiligte, denen es eher um dimensionale und gestalterische Anpassungen geht.

Einige Anfragen zielten darauf, eine Wohnung im neuen Stadtteil zu mieten oder zu kaufen; diese Interessenten wurden an Lidl weitergeleitet.

In dem vorliegenden Bericht gehen Bauherr, Stadtverwaltung und Architekt auf die Anregungen und Kritik aus der Bürgerschaft ein.

Nach Abschluss des Online-Verfahrens sowie der Behandlung der Anregungen, Fragen und Anträge der Fraktionen werden nun die Ergebnisse der Beantwortung durch die Verwaltung vorgestellt.

4. Stellungnahmen zum Online-Bürgerbeteiligungsverfahren

Diese Stellungnahmen wurden nach Themenschwerpunkten in folgende Themen geclustert:

- Städtebauliche Dichte / Bauliche Dimension
- Visualisierung der Gebäudehöhen
- Gestaltung / Architektur
- Sichtbeziehungen
- Zukunftsorientierte Bauweise und nachhaltige Energieversorgung
- Frischluftzufuhr und Luftaustausch
- Geförderter Wohnungsbau
- Soziale Einrichtungen
- Gesundheitsvorsorge
- Einzelhandel / Dienstleistung - Nutzungen
- Freiflächen
- Verkehr

Thema: Städtebauliche Dichte

Anregung:

Mit dem Gebäudesockel und den sich darüber erhebenden Punkthäusern wird das Projekt als zu massiv und zu hoch wahrgenommen. Es sollte geprüft werden, ob das Eckgebäude an der Brückenstraße (höchstes Gebäude) um ein bis zwei Stockwerke verringert werden kann.

Stellungnahme:

Der großen Wohnungsnachfrage in Esslingen lässt sich nur gerecht werden, wenn die knappen Flächenressourcen optimal genutzt werden. Das setzt eine gewisse Dichte der Bebauung voraus. Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner steigt Jahr für Jahr an. Ohne innerstädtische Verdichtung wäre eine Ausdehnung des Siedlungsraums in die Natur und die Kulturlandschaft unabwendbar.

Das neue Nürk-Quartier schafft nach dem derzeitigen Planungsstand insgesamt 10.456,70 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf ca. 165 Wohneinheiten. Die Brutto-Grundfläche Wohnen oberirdisch beträgt 15.000 m². Dieser Wert entspricht den Vorgaben des Planungswettbewerbs. Auch die in der Auslobung beschriebene punktuell mögliche Gebäudehöhe (22 m OK FF) wird durch die vorliegende Planung nicht überschritten.

Der umgebende Straßenraum der Brücken- und der Zollbergstraße ist jeweils sehr breit. Der Straßenraum der Brückenstraße ist zukünftig durchgängig knapp 39 m breit, die Zollbergstraße misst durchschnittlich ca. 30 m, im Kurvenbereich Zollbergstraße / Brückenstraße des achtgeschossigen

Eckgebäudes sogar knapp 45 m. Die Neubauten halten damit einen ausreichenden Abstand zur benachbarten Bebauung ein. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden erfüllt.

Das Preisgericht des zweistufigen Planungswettbewerbs hat die Arbeit wie folgt beschrieben: „Die Arbeit reagiert auf die schwierige städtebauliche Situation mit einer angemessenen Maßstäblichkeit der einzelnen Bausteine und bildet klar ablesbare Raumkanten. Die ansteigende Topografie wird in eine terrassierte Gestaltung des öffentlichen um einen zentralen Platzraum übersetzt. Ankerpunkt ist ein wohlproportioniertes Gebäude an der Kreuzung Brückenstraße / Zollbergstraße. Den Verfassern gelingt es dabei überzeugend, zwischen der Typologie freistehender Wohnbauten und in urbanen Blöcken organisierter Einzelhandelsnutzung, zu vermitteln. Die Höhenstaffelung der Wohngebäude trägt ebenfalls zum angenehmen Gesamteindruck bei. Insgesamt handelt es sich um eine städtebaulich ausgesprochen ausgewogene und der Komplexität der Aufgabenstellung auch architektonisch gerecht werdende Lösung. Besonders hervorzuheben ist dabei die stadt-räumliche Einbindung und Gliederung.“

Im Anschluss an die Wettbewerbsentscheidung wurden die Baukörper entlang der Zollbergstraße bereits um 1 – 1/2 Geschosse abgesenkt. In diesem Zusammenhang wurde auch die Baumasse des östlichsten, am Siedlungsrand gelegenen Baukörpers reduziert, so dass sich nun eine sich einfügende, von Ost nach West ansteigende Geschossigkeit ergibt.

Thema Visualisierung der Gebäudehöhen

Anregung:

Mehrfach wurde eine Visualisierung des Gesamtgebäudekomplexes gefordert. Vielfach wurde die Bitte um eine Vor-Ort Visualisierung durch ein Gerüst genannt.

Stellungnahme:

Die Aufstellung eines Schaugerüstes wird zur Veranschaulichung der Höhe und der Einfügung des Bauvorhabens aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens als nicht zielführend eingeschätzt. Auf Grund der sich vor Ort befindlichen Bebauung wäre ein Gerüstbau nur in Teilbereichen möglich und insgesamt sehr kostenintensiv (Straßensperrung, Abspannung auf öffentlicher Straßenfläche etc.). Als hilfreicher wird die Abbildung des gesamten, komplexen Areals mittels einer 3D-Visualisierung eingeschätzt. Grundlage der Visualisierungen bildet ein 3D-Umgebungsmodell aus den Geoinformationssystemen (GIS). In dieses Umgebungsmodell werden die 3D-Kubaturen der vom Architekturbüro Pesch und Partner geplanten Baukörper eingefügt. Diese Visualisierungen werden derzeit ausgearbeitet und werden bis zum Beschluss des Bebauungsplan-Vorentwurfes vorliegen, so dass dann auf der Grundlage nachvollziehbarer Gebäudevolumen eine Bewertung deren Angemessenheit erfolgen kann.

Thema: Gestaltung

Anregung:

Infrage gestellt wird, dass sich das Bauvorhaben in die Pliensauvorstadt einfügt. Kritik bezieht sich auf die geplanten Flachdächer der Wohngebäude (Kontrast zu vorherrschenden Satteldächern), sowie auf die Fassadengestaltung („ohne architektonische Lebendigkeit“). Der Eindruck einer Trabantenstadt solle vermieden werden.

Stellungnahme:

Flachdächer bieten gegenüber Satteldächern deutliche Vorteile: Begrünte Dachflächen dienen als Rückstauenebene für anfallendes Niederschlagswasser. Ein Großteil des Niederschlagswassers wird auf dem Dach gespeichert und kann dort direkt verdunsten. Durch die Verdunstungskälte trägt ein Flachdach somit zur Kühlung der Wohnumgebung bei – angesichts der zunehmenden Extremwetterlagen ein nicht zu unterschätzender Vorteil.

Begrünte Flachdächer eignen sich zudem gut für die Aufstellung von blendfreien Photovoltaikpaneelen, da hier der Aufstellwinkel entsprechend angepasst werden kann. Die Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung von Strom kann problemlos mit der oben beschriebenen Speicherefähigkeit für Niederschlagswasser kombiniert werden.

Das neue Nürk-Quartier vermittelt zwischen einem innerstädtischen, verdichteten Wohnquartier, einer Hangbebauung aus Einfamilien- und Doppelhäusern und dem Gewerbegebiet entlang der Berkheimer Straße.

Der Entwurf setzt auf eine ruhige und zeitlose Fassadengestaltung. Mit der Entscheidung für klassische Lochfassaden greift die Gestaltung auf die in der Umgebung vorkommende Gebäudetypologie zurück. Da sich das Vorhaben noch im Vorentwurf befindet, wird sich die Fassade, in Rückkoppelung mit der inneren Gebäudeorganisation, weiterentwickeln. Die hohe Schallbelastung durch den umgebenden Straßenraum, insbesondere durch die nahe B 10 und die Vogelsangbrücke, wird die innere Organisation der Wohnungen maßgeblich beeinflussen.

Die Gliederung der großen Baukörper entlang der Brückenstraße und der Berkheimer Straße wird im weiteren Planungsverlauf überprüft.

Thema: Sichtbeziehungen

Anregung:

Es wird befürchtet, dass Blickbeziehungen verstellt werden. Angeregt wird die Prüfung der Gebäudestaffelung.

Stellungnahme:

Zentraler Entwurfsgedanke der vorliegenden Planung ist das Ziel, Kaltluftströmungen vom Hang ins Tal nicht zu unterbrechen. Das Bauvolumen gliedert sich deshalb in einzelne Baukörper. Die geplanten Abstände zwischen den Baukörpern betragen mindestens 8 m. Die Kaltluft kann folglich, vergleichbar der oberen Hangbebauung im Bereich der Zollbergstraße und der Straße Im Holder, den Hang hinabfließen.

Die Höhenentwicklung wurde im Vergleich zum Wettbewerbsbeitrag in Teilbereichen deutlich reduziert, insbesondere im östlichen Abschnitt an der Zollbergstraße. Dadurch ist sichergestellt, dass südlich benachbarte Gebäude Sichtbeziehungen zum gegenüberliegenden Hang und zur Esslinger Burg behalten.

Die Reduzierung der Gebäudehöhe erforderte eine Änderung der Wohngrundrisse: Integriert wurden dazu u.a. Maisonette-Wohnungen. Durch die Sicherstellung des zweiten Rettungswegs über Handleitern kann auf gestalterisch wenig ansprechende Aufstellflächen für Hubrettungswagen verzichtet werden.

Thema: Zukunftsorientierte Bauweise und nachhaltige Energieversorgung

Anregung:

Es wird auch die gesamtgesellschaftliche Verantwortung der Projektträger für die Themenbereiche Umweltschutz und nachhaltige Energieversorgung thematisiert.

Stellungnahme:

Bei der Umsetzung wird über die gesetzlichen Energiestandards und -anforderungen hinausgegangen. Der Bauherr legt dabei besonderen Wert auf folgende Aspekte:

- Einsatz nachhaltiger Baustoffe
- Effiziente Wärmedämmung
- Einsatz energiesparender LED-Beleuchtung
- Wärmerückgewinnung aus Lüftungsanlagen und Kühlmöbeln
- Verzicht auf klimaschädliche Kältemittel
- Regenwasserversickerung oder -rückhaltung auf dem Grundstück
- Photovoltaikanlagen zur Eigenstromversorgung (soweit möglich)
- E-Ladesäulen
- Begrünung von Dächern nach baurechtlicher Anforderung

Thema: Kaltluftversorgung

Anregung:

Wegen angenommener negativer Effekte auf die Kaltluftversorgung wird befürchtet, dass die Durchschnittstemperaturen möglicherweise steigen und das Klima in der Innenstadt insgesamt negativ beeinflusst wird. Es wird befürchtet, dass die Frischluftzufuhr ins Tal durch die Höhe und Breite der Bebauung unterbrochen wird.

Stellungnahme:

Das Konzept der punktuell angeordneten Wohngebäude auf einer begrünten Dachfläche begünstigt den Austausch von Frischluft. Die Grünflächen tragen zudem wesentlich zur Frischluftbildung bei. Die Stellung der Gebäude begünstigt durch unterschiedliche Richtungen der Luftströme ein angenehmes Kleinklima. Die intensiv begrünten Oberflächen verhindern eine starke Aufwärmung des Quartiers und die schattenspendende Begrünung trägt in erheblichem Umfang zur Verbesserung der Luftqualität bei.

Die Gliederung des Bauvolumens in einzelne Baukörper verfolgt das Ziel, die Frischluftzufuhr vom Hang ins Tal nicht zu unterbrechen. Das Freihalten von Ventilationsbahnen ist ein zentraler Entwurfsgedanke der vorliegenden Planung. Der Abstand zwischen den Baukörpern beträgt mindestens 8 m. Die kühle Frischluft kann daher, vergleichbar der oberen Hangbebauung im Bereich der Zollbergstraße und der Straße Im Holder, den Hang hinabfließen.

Aus der Durchlüftungsanalyse für die Gesamtgemarkung Esslingen (2020) ist eine deutliche Erhöhung der nächtlichen Lufttemperaturen im Plangebiet während der warmen Jahreszeit ersichtlich. Gleichzeitig zeigen sich in Strahlungsnächten der Topografie des Eisbergs folgende Kaltluftvolumenströme, die bei geeignet angepasster Bebauung zur nächtlichen Kühlung des Plangebiets beitragen können. (**Anlage 5**)

Für eine detailliertere Aussage werden die geplanten Kubaturen in eine Simulation einfließen.

Thema: Geförderte Wohnungen

Anregung:

Mit Blick auf die große Nachfrage nach preiswertem Wohnraum wird der Wunsch nach mehr geförderten Wohnungen geäußert. Mit dem „Erfüllen der Minimalquote“ werde man der Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht gerecht.

Stellungnahme:

Beim Bauvorhaben Nürk-Areal findet das Esslinger Wohnraumversorgungskonzept (WVK) in seiner durch den Gemeinderat der Stadt Esslingen am Neckar beschlossenen Form Anwendung. Das Konzept beinhaltet die anteilige Schaffung von Wohnraum für verschiedene Zielgruppen. Zum einen entsteht bei Neubauprojekten im Esslinger Stadtgebiet preisgünstiger Mietwohnraum für Familien (Zielgruppe 1), Senioren (Zielgruppe 2) sowie Familien mit mittlerem Einkommen (Zielgruppe 3). Zum anderen beinhaltet das Konzept anteilig die Entstehung von Wohneigentum für Familien mit mittlerem Einkommen (Zielgruppe 4).

Entsprechend den Regelungen des Wohnraumversorgungskonzeptes müssen 1/3 der auf dem Areal zusätzlich entstehenden Wohnungen für die Zielgruppen des WVK erstellt werden. Darin sind 1/3 der Wohnungen für die Zielgruppen 1 und 2 vorzusehen.

Folgende Flächen sind für die Zielgruppen 1 bis 4 vorgesehen:

Wohnfläche Zielgruppe 1/2 (sozial gefördert): 827,8 m², 15 WE

Wohnfläche Zielgruppe 3/4 (gefördert): 1.871,3 m², 24 WE

Die Quote wird vom Esslinger Amt für Soziales, Integration und Sport auch weiterhin als geeignet angesehen, um sozial ausgewogene Quartiere zu entwickeln und sozialen Konflikten vorzubeugen.

Eine Verteilung der Wohnungen der verschiedenen Zielgruppen gebunden sowie frei durch den Investor zu vermarkten, beugt der Entstehung sozialer Konflikte vor. Ziel ist hierbei die Schaffung eines vielfältigen, bunten und nach sozialen Aspekten funktionierenden und sich stützenden Quartiers.

Die Grundriss-Gestaltung sowie die Verortung der Wohnungen in den Gebäuden stimmt der Investor mit dem städtischen Amt für Soziales, Integration und Sport ab. Im konkreten Fall steht vor allem die Entstehung preisgünstiger Mietwohnungen für Senioren sowie Familien, darunter auch Alleinerziehende mit einem oder mehreren Kindern, im Fokus (wie in den Zielgruppen des Wohnraumversorgungskonzeptes vorgesehen).

Sorge:

Mit der Dichte der Bebauung wird auch die Sorge vor sozialen Konflikten verbunden.

Stellungnahme:

Die Herausforderungen und Konflikte zwischen Innenentwicklung und Nachverdichtung mit Umweltqualität und ihren Bezügen zu Gesundheit und Sozialverträglichkeit sind ein zentrales Thema der Stadtplanung. Was ist eine verträgliche städtebauliche Dichte und wo wird sie überschritten? Zunächst einmal haben kompakte Stadtstrukturen mit einer hohen städtebaulichen Dichte und Nutzungsmischung viele Vorteile aus Umweltsicht (Energieeffizienz, Reduktion von Verkehr, Flächensparen usw.).

Für die Aktivierung von innerstädtischen Entwicklungspotenzialen sind daher die Sicherung von Umweltqualität und gesundheitlichen Belangen und ihre Zusammenhänge mit der Sozialverträglichkeit von Bedeutung. Der Ausgangspunkt ist, die Umweltstandards zu halten. Sie dienen der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die ein wichtiger Belang der städtebaulichen Entwicklung sind.

Gerade in verdichteten städtischen Räumen ist eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen daher von Bedeutung.

Für die Nutzungsvielfalt von Frei- und Grünflächen ist nicht allein ihre Größe entscheidend, sondern ihre Aufenthaltsqualität. Der vorliegende Entwurf der Bebauung zeichnet sich durch eine flexible Gestaltung aus, welche unterschiedliche Nutzungen ermöglicht, aber auch Überschaubarkeit und Orientierung bietet: begrünte Terrassenbereiche, ein gut dimensionierter Quartiersplatz.

Aus sozialer Sicht ist der Bau von für alle bezahlbarem Wohnraum notwendig und im Projekt auch vorgesehen, damit Menschen mit mittlerem und geringerem Einkommen in der Stadt angemessenen Wohnraum finden können. Es muss daher nicht nur um die Frage gehen, „wie viel bauen an welcher Stelle“, sondern auch um die soziale Durchmischung der Stadt.

Thema: Bestandserhalt

Anregung:

Es wird der Wunsch geäußert, das Rundgebäude (Brückenstraße/Berkheimer Straße) mit seiner prägenden Klinkerfassade zu erhalten.

Stellungnahme:

Der Bestandserhalt des Rundbaus wurde untersucht. Aufgrund nicht kompatibler Geschosshöhen insbesondere im Bereich der Tiefgarage macht ein Erhalt des Eckgebäudes, auch als Zwischenlösung, keinen Sinn. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie die Anlage einer Platzsituation würden im Falle eines Fortbestands zusätzlich erschwert. Der Erhalt des Eckgebäudes wurde unter anderem aus diesem Grund verworfen. Der derzeitige Planungsstand des neuen Nürk-Quartiers sieht als Fassadenmaterial ebenfalls Klinker vor.

Der Fortbestand des Bestandsgebäudes wäre städtebaulich nachteilig; die bestehende Baustruktur und Architektur wird bereits heute als dem Standort nicht angemessen und nachteilig für die Außenwirkung des Stadtteils eingeschätzt. Mit Fortbestand entstünde mit hoher Wahrscheinlichkeit eine starke Heterogenität zwischen Alt- und Neubauten.

Thema: Nutzung der Angebote im Bestand und Zeitraum Abrissarbeiten

Anregung:

Es wird gefragt, wie lange die derzeitigen Nutzungen noch offen sind und ab wann mit Abrissarbeiten zu rechnen ist.

Stellungnahme:

Die gewerblichen Angebote im Bestand sind bis auf weiteres offen. Die Betriebsdauer richtet sich unter anderem nach der Laufzeit des individuellen Mietvertrags. Es ist möglich, dass die Abrissarbeiten in Stufen erfolgen.

Thema: Nutzungen – Der Supermarkt und das Sortiment des ergänzenden Handelsbaus

Anregung:

Die Verkaufsfläche des Lidl-Marktes wird als zu groß und dem Standort nicht angemessen kritisiert (3.099 qm Verkaufsfläche). Die gezeigten Perspektiven würden die wahren Dimensionen des Pro-

jekts verschleiern, das Projekt werde in jedem Fall eine hohe Verkehrsbelastung erzeugen. Auch wird die Notwendigkeit eines weiteren Drogeriemarkts in der Pliensauvorstadt bezweifelt. Als gewünschte Nutzungen werden ein Textilmarkt oder ein Händler für regionale und faire Lebensmittel vorgeschlagen.

Stellungnahme:

Die Verkaufsfläche des Lidl-Lebensmittelmarktes entspricht exakt den 1.600 m², auf der Grundlage einer Verträglichkeitsuntersuchung, die im Vorfeld des Wettbewerbs mit dem Gemeinderat der Stadt Esslingen am Neckar abgestimmt worden sind. Auch das übrige Raumprogramm entspricht den Anforderungen aus dem Wettbewerb. Zur Überprüfung der Höhendarstellung wird das Bauvorhaben durch die Stadt Esslingen in das vorhandene digitale Stadtmodell eingefügt.

Ein zusätzlicher Drogeriemarkt ist nicht geplant. Möglich wäre eine Verlagerung des bestehenden Drogeriemarktes. Zur Einschätzung der Verträglichkeit wurde eigens ein Gutachten erstellt. Laut diesem Verträglichkeitsgutachten sind sowohl ein Textilhändler als auch ein Biomarkt im neuen Nürk-Quartier möglich.

Seit dem Jahr 2018 baut Lidl sein Angebot der nach ökologischen Richtlinien hergestellten Lebensmittel kontinuierlich aus. Durch die Kooperation mit dem Verband für ökologischen Landbau (Bioland) konnte ein Partner gewonnen werden, der seit Jahrzehnten für ökologisch hergestellte Lebensmittel steht.

Ein Gutachter hat die Verkehrssituation ausführlich untersucht und das künftige Verkehrsaufkommen prognostiziert. Das Vorhaben ist aus gutachterlicher Sicht verträglich. Die Zu- und Abfahrten zum Grundstück werden dem Gutachten entsprechend angeordnet und dimensioniert, die Anzahl der Stellplätze ist für die geplante Nutzung angemessen.

Thema: Nutzungen – Belastung für Mensch und Umgebung

Die vorgesehenen Nutzungen (Wohnungen, Einzelhandel, Dienstleistungen) werden für den Standort als gut geeignet eingeschätzt. Die publikumsbezogenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen profitieren von der gut erreichbaren und einsehbaren Lage und ergänzen das in der Pliensauvorstadt vorhandene Angebot – sie stärken und stabilisieren damit den Nahversorgungsstandort Pliensauvorstadt insgesamt.

Wohnungen sind an dem Ort gut umsetzbar. Voraussetzung ist ein ausreichender Lärmschutz; dies wird auf Grundlage eines Lärmschutzgutachtens und besondere Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden sichergestellt. Grundsätzlich liegen die rechtlichen Vorgaben für Neubauten über denen von Bestandsgebäuden.

Thema: Wohnungsgrößen und Eigentumsform

Fragen:

Wird der angestrebte Wohnungsschlüssel der zukünftigen Nachfrage gerecht, etwa nach kleineren Wohnungen? Sind auch Eigentumswohnungen geplant?

Stellungnahme:

Der Bedarf an kleinen Wohnungen ist im derzeitigen Planungsstand bereits berücksichtigt. Da kleine Wohnungen mehr Wohnfläche pro Bewohner benötigen (zuzüglich jeweils ein Stellplatz), ist das Verhältnis im neuen Nürk-Quartier sorgfältig ausgewogen. Von den 165 Wohnungen sind 29 Wohnungen als 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen geplant. Dies entspricht einem Anteil von 18 %. Es gibt insgesamt 56 2- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil von 34 %. Der Anteil von kleineren Wohnungen liegt derzeit bei 52 %.

Die kleineren Wohnungen sind auf alle Baukörper verteilt und ergeben zusammen mit den größeren Familienwohnungen gut durchmischte Hausgemeinschaften.

Derzeit ist der private Erwerb von Eigentumswohnungen nicht geplant. Aufgrund des frühen Projektstadiums kann dieser Punkt jedoch nicht abschließend beantwortet werden.

Thema: Ärztliche Versorgung

Anregung:

In verschiedenen Beiträgen wird die ärztliche Versorgung, insbesondere die Befürchtung einer möglichen Unterversorgung, angesprochen. Es wird angeregt, im neuen Nürk-Quartier neue Praxisräume und eine Apotheke anzusiedeln. Auch sollten die bisher im Nürk-Areal ansässigen Ärzte

bei der Suche nach Räumlichkeiten, auch als Zwischen- oder Interimslösung, unterstützt werden, um diese Ärzte in der Pliensauvorstadt zu halten.

Stellungnahme:

Die Firma Lidl ist im engen Austausch mit den im Nürk-Areal ansässigen Ärzten und auf der Suche nach Ersatzflächen. Der Bestandsmietvertrag der ansässigen Arztpraxis wird bis zum 30.09.2022 verlängert. Im derzeitigen Planungsstand sind rund 250 m² für Praxen vorgesehen. Konkrete Vertragsbindungen liegen allerdings noch nicht vor.

Das neue Nürk-Quartier soll den Handelsstandort Brückenstraße insgesamt aufwerten. Die Apotheke ist hierfür ein wichtiger Baustein. Sollte sich abzeichnen, dass die Handelsfläche der heutigen Apotheke zeitgemäßen Ansprüchen nicht mehr genügt, könnte im neuen Nürk-Quartier eine adäquate Fläche ausgewiesen werden.

Gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung wird intensiv nach Ersatzflächen für die derzeitigen Nutzungen gesucht.

Thema: Gestaltung der Freiflächen

Anregung:

Es wird befürchtet, dass die bestehenden Freiflächen in der Schubartanlage übernutzt werden und sich die Grünflächen nicht erholen könnten.

Stellungnahme:

Die einzelnen Bauteile werden über ein klar strukturiertes Wegesystem mit zentral gelegenen Aufenthaltsbereichen wie Gemeinschaftshöfen und einem Quartiersplatz mit Spielbereichen erschlossen. Durch die Unterbauung besteht die Freiflächengestaltung im Wesentlichen aus intensiver Dachbegrünung in Form von Rasenflächen mit Heckenstrukturen und einzelnen Baumstellungen. Hierdurch entstehen erheblich mehr Grünflächen als der aktuelle Bestand aufweisen kann.

Es sind zwei Spielplätze mit ca. 640 m² und 285 m² Fläche geplant, die sicht- und lärmgeschützt von den neuen Bauten umrahmt werden. Auch die begrünten Gemeinschaftshöfe zwischen den Bauteilen 5, 6, 7 und 8 bieten eine hohe Aufenthaltsqualität mit Rückzugsorten im Grünen (**Anlage 6**).

Die Gliederung der einzelnen Baukörper ermöglicht differenzierte Teilräume mit weitläufigen Freiflächen mit unterschiedlicher Funktion und Nutzung. Mit den beiden Spielräumen mit unterschiedlicher Topographie in zentraler Lage werden die Auflagen nach LBO mehr als erfüllt.

In unmittelbarer Nachbarschaft, in der Stuttgarter Straße/Brückenstraße 2, besteht eine große zusammenhängende Spiel- und Bolzplatzfläche, so dass nicht davon auszugehen ist, dass die Schubartanlage im östlichen Bereich des Stadtteils übernutzt wird. Die Außenanlagen im direkten Umfeld des Gebäudes Brückenstraße 2, werden von der Stadt per Pachtvertrag dem Stadtjugendring langfristig zur Verfügung gestellt. Hinter dem Gebäude mit Ausrichtung zur B10 sollen der Kulturpalast und der Stadtstrand verortet sein. Der angrenzende Bereich des Spielplatzes in der Stuttgarter Straße von ca. 500 m² wird umgestaltet und steht für die Öffentlichkeit weiterhin zur Verfügung.

Thema: Gestaltung der öffentlichen Freiflächen

Anregung:

Fehlende öffentliche Spielräume-übernutzte bestehende Freiflächen, Schaffung öffentlicher Frei- und Spielflächen, fehlende Freiflächen.

Stellungnahme:

Die Gestaltung und Ausformung des Areals wird intensiv von der Verwaltung begleitet, um eine qualitätsvolle Planung zu gewährleisten.

Der Brückenplatz erhält Aufenthaltsqualität durch eine qualifizierte Freiraumplanung, die Öffnung und Anbindung an die Weilstraße ist großzügig.

Der große naturnahe Spielplatz Stuttgarter Straße für die größeren Jugendlichen liegt in unmittelbarer Nachbarschaft, nur wenige Gehminuten entfernt.

Mit der verkehrlichen Neuordnung wird auch das Freiraumkonzept im öffentlichen Raum umgesetzt. Es werden in der Bilanz ca. 40 Solitäräume neu gepflanzt. Der Platz an der sanierten Plien-

saubrücke wird ebenfalls räumlich und gestalterisch aufgewertet und wird damit für alle Bürgerinnen und Bürger ein attraktiver Treffpunkt.

Thema: Bewegungsflächen für Kinder und Jugendliche – Fehlende Kindertagesstätte

Anregung:

Die Besorgnis kam auf, dass für die Kinder und Jugendlichen durch Rückbau bestehender Bewegungsflächen zu geringe Freiflächen zur Bewegung und sportlichen Tätigkeiten verbleiben.

Stellungnahme:

Die Grünanlage im Kurvenbereich der Zollberg-Brückenstraßen bleibt erhalten, bietet jedoch allein keine ausreichenden Bewegungsflächen für Kinder und Jugendliche. Die Neuplanung sieht daher für die neuen Bewohner und für die Öffentlichkeit ausreichende Bewegungsflächen und -angebote vor. Zu den geplanten Spielplatzflächen kommen in den Gemeinschaftshöfen ca. 300 m² Grünflächen hinzu.

Nach Mitteilung des Amts für Bildung, Erziehung und Betreuung wurde die Wohnentwicklung auf dem Nürk-Areal in der Bedarfsplanung berücksichtigt.

Thema: Soziale Kontakte und Integration

Anregung:

Die Befürchtung kam auf, dass die sozialen Kontakt- und Integrationsmöglichkeiten nicht ausreichen und so ein Zusammenwachsen mit der bestehenden Vorstadt erschwert wird. Der damit verbundene Bedarf nach mehr öffentlichen Frei- und Spielflächen wurde thematisiert.

Stellungnahme:

Die öffentlich zugänglichen Spiel- und Ruhezone sind flächendeckend im Gebiet verteilt und bieten vielfältige Treffpunkte zur Kommunikation. Kontakte sind an vielen Orten unterschiedlicher Ausprägung und Qualität möglich.

Im westlichen Bereich des Plangebiets entsteht mit dem „Brückenplatz“ eine großzügige, freie Platzfläche als Bindeglied zum öffentlichen Raum. Der zentral gelegene möblierte Aufenthaltsbereich bildet einen „Platz im Platz“ und wird als Stadtplatz interpretiert, der mit der Umgebung kommuniziert. Auf die Durchlässigkeit von Blick- und Wegeachsen wurde bei der Platzgestaltung besonderer Wert gelegt.

Der entstehende „Brückenplatz“ wird mit einem breiten Fußgängerüberweg an den Stadtteil angebunden – eine oberirdische Überquerung war bislang nicht möglich. Die breite Verkehrsachse wird unterbrochen und in seinem Querschnitt für den fließenden Verkehr verringert. Es entstehen breite Gehwege und Fahrradstreifen. Der öffentliche Raum erhält dadurch eine positiv veränderte Aufenthaltsqualität.

Thema: Gleichzeitige Fertigstellung von Baumaßnahmen und Verkehrsraum

Anregung:

Dringend notwendig ist die gleichzeitige Fertigstellung der Verkehrsraummaßnahmen mit der Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen.

Stellungnahme:

Der vorliegende Entwurf ist kein reiner Hochbauentwurf, sondern muss stadträumlich betrachtet werden. Die Vernetzung von öffentlichem Raum, privater Fläche und bestehender angrenzender Bebauung ist bereits im Wettbewerbsentwurf in den Mittelpunkt gestellt worden.

Die notwendigen Mittel zur Verkehrsraumgestaltung müssen allerdings vom Gemeinderat freigegeben werden.

Thema: Verkehr

Anregung:

Stellplatzschlüssel – die meisten Familien haben zwei Autos, Stellplatzbedarf reicht nicht aus.

Stellungnahme:

Angesichts des mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbaren Standorts wird hier davon ausgegangen, dass der vorgesehene und allgemein gültige Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz /

Wohneinheit ausreicht. Die Diskussion um bezahlbares Wohnen, mehr Aufenthaltsqualität und weniger Kraftfahrzeugverkehr führt zu der Entscheidung, nicht noch mehr Stellplätze / Wohneinheit zu fordern. Durch die gute Anbindung an die Innenstadt, durch Herstellung vieler Fahrradabstellplätze und durch ein geplantes Carsharingangebot in der Tiefgarage wird ein Ergänzungsangebot geschaffen.

Durch vermehrt entstehende Parkierungsflächen für Autos gehen für die innerstädtische Lebensqualität wertvolle Flächen für die Allgemeinheit verloren.

Ergänzend zu den baulichen Maßnahmen auf dem Areal sollen daher im Rahmen einer integrierten und nachhaltigen Planung nutzerorientierte Mobilitätsangebote bereitgestellt werden. Diese haben eine flächendeckende Verlagerung des Verkehrs auf klima- und umweltschonende Verkehrsmittel zum Ziel. Gleichzeitig leisten sie auch einen Beitrag zur Verkehrsberuhigung und Aufwertung des öffentlichen Raumes, um die Lebens- und Aufenthaltsqualität für die dort lebenden Menschen zu erhöhen.

Der Stellplatzbedarf wurde gemäß der aktuell geltenden Richtlinie für die Bebauung berechnet. Der Ausbau der Infrastruktur sowie Erweiterung der Parkierungsfläche würde zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens und letztendlich zu einer Erhöhung der Umweltbelastung führen.

Bedenken:

Verkehrsbelastung - Radwege

- *zusätzliche Verkehrsbelastung durch die neuen Anwohner*
- *Berücksichtigung der Straßenbahntrasse von Ostfildern nach Esslingen bei den Planungen*
- *Planungen für durchgängigen Radwege*

Stellungnahme:

Bei der Entwicklung des Areals wurde das neu indizierte Verkehrsaufkommen ermittelt und über Ganglinien auf unterschiedliche Tageszeiten umgelegt. Die prognostizierte Verkehrsbelastung wurde für die Neuplanung der Verkehrsfläche zugrunde gelegt.

Die Umgestaltung der Verkehrsfläche wird anhand der prognostizierten Verkehrszahlen durchgeführt. Darauf aufbauend wurden der Verkehrsablauf und die Wechselwirkungen der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer und Infrastruktur mittels einer Simulation geprüft. In dieser Planung ist die Erweiterung der Stadtbahnlinie U7 bereits enthalten.

Durch die Umplanung der Verkehrsfläche ist ein durchgängiges und sicheres Radverkehrsangebot sichergestellt. Die Radverkehrsplanung wurde vorab mit den Radverbänden abgestimmt.

Anregung

Verkehrskonzept: :parallele Umsetzung des Kreisverkehrs und Überweg für Fußgänger und Radfahrer. Die Anbindung von der Weilstraße muss in jeder Hinsicht barrierefrei gestaltet werden.

Stellungnahme:

Die Stadtverwaltung arbeitet daran, die für die Erschließung des Nürk Areals notwendigen Maßnahmen parallel zum Bau umzusetzen. Die notwendigen Mittel zur Verkehrsraumgestaltung müssen allerdings vom Gemeinderat frei gegeben werden.

In Verlängerung der Weilstraße ist die neue signalisierte Furt über die Brückenstraße zum Nürk-Areal eine deutliche Aufwertung des Fuß- und Radverkehrs gegenüber der aktuellen Situation, in der keine Querungsmöglichkeit auf Höhe der Weilstraße vorhanden ist. Die Überquerung in der Brückenstraße auf Höhe der Weilstraße wird zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit mit einer Lichtsignalanlage geplant. Die Fußgängerführung ist künftig plangleich. Damit entfallen die entsprechenden Nachteile von Fußgängerunterführungen im Hinblick auf Radfahrer, der Sauberkeit und der gefühlten Sicherheit. Die Rücknahme der Fahrstreifenanzahl vergrößert im gesamten Streckenzug den verfügbaren Seitenraum. Durch die Bevorrechtigung der Fußgänger an dem Kreisverkehr entstehen hier keine Wartezeiten für die Fußgänger.

Bedenken:

Fehlende Planung zur Lösung des Verkehrsaufkommens.

Stellungnahme:

Bei der Entwicklung des Areals wurde das neu indizierte Verkehrsaufkommen ermittelt und über Ganglinien auf unterschiedliche Tageszeiten umgelegt. Die prognostizierte Verkehrsbelastung wurde für die Neuplanung der Verkehrsfläche zugrunde gelegt. Die neue Nutzung auf dem Nürk-Areal kann ausreichend leistungsfähig erschlossen werden und sich somit in das Gebiet integrieren. Aus städtebaulicher Sicht erfahren nicht nur der Verkehr, sondern auch alle angrenzenden Quartiere und der gesamte öffentliche Raum eine qualitative Aufwertung.

5. Stellungnahmen zum Ergänzungs- bzw. Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen zur Vorlage 61/060/2020 vom 22.07.2020

Teil 1: Bürgerbeteiligung und Höhendarstellung

1. Durchführung Bürgerbeteiligung

Stellungnahme:

Die Online-Bürgerbeteiligung wurde im September durchgeführt. Im weiteren Prozess wird die Öffentlichkeit weiterhin regelmäßig über die Planungen informiert.

2. Einbindung Bürgerausschuss Pliensauvorstadt

Stellungnahme:

Der Bürgerausschuss Pliensauvorstadt wird an der weiteren Planung intensiv eingebunden.

3. Vorort Visualisierung mit Höhendarstellung

Stellungnahme:

Die Aufstellung eines Schaugerüsts wird zur Veranschaulichung der Höhe und der Einfügung des Bauvorhabens aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens als nicht zielführend eingeschätzt. Auf Grund der sich vor Ort befindlichen Bebauung wäre ein Gerüstbau nur in Teilbereichen möglich und insgesamt sehr kostenintensiv (Straßensperrung, Abspannung auf öffentlicher Straßenfläche etc.). Als hilfreicher wird die Abbildung des gesamten, komplexen Areals mittels einer 3D-Visualisierung eingeschätzt. Grundlage der Visualisierungen bildet ein 3D-Umgebungsmodell aus den Geoinformationssystemen (GIS). In dieses Umgebungsmodell werden die 3D-Kubaturen der vom Architekturbüro Pesch und Partner geplanten Baukörper eingefügt. Diese Visualisierungen werden derzeit ausgearbeitet und werden bis zum Beschluss des Bebauungsplan-Vorentwurfes vorliegen, so dass dann auf der Grundlage nachvollziehbarer Gebäudevolumen eine Bewertung deren Angemessenheit erfolgen kann.

Teil 2: Stadtbahn

1. Stadtbahnanschluss auch ohne Tunnellösung

Stellungnahme:

Die Erweiterung der Stadtbahnlinie U7 ist in den Planungen berücksichtigt. Die Stadtverwaltung arbeitet aktuell daran, diese Planung mit SSB abzustimmen.

2. Vorlegen einer Stellungnahme des Landkreises zur Stadtbahnführung mit und ohne Tunnellösung

Stellungnahme:

Die Machbarkeit einer Erweiterung der Stadtbahnlinie U7 wurde von der SSB AG in der Sitzung des Mobilitätsausschusses am 22.01.2020 vorgestellt. In dieser Vorstellung wurde die plangleiche Führung der Stadtbahnlinie entlang der Zollbergstraße aufgrund der starken Gefälle und engen Kurven als sehr schwierig bezeichnet.

Die Stadtverwaltung wird den Landkreis um eine Stellungnahme zu dieser Anfrage bitten.

3. Vorschlag zur Haltestelle im Plangebiet

Stellungnahme:

In der Planung der SSB AG ist die Haltestelle nördlich des Plangebietes vorgesehen. Die Verlagerung dieser Haltestelle kann nur mit Abstimmung der SSB AG erfolgen. Die Stadtverwaltung wird hinsichtlich der fehlenden Raumverhältnisse die Verlagerung der Haltestelle in Höhe des Nürk Areals nicht empfehlen. Eine Haltestelle in diesem Bereich ist auch aus stadtgestalterischer Sicht abzulehnen, da die dann entstehenden Hochbordsteige eine erneute Barriere zwischen Nürk-Areal und den angrenzenden Quartieren bilden und somit das mit der städtebaulichen Planung verfolgte Ziel einer stärkeren Verflechtung der Quartiere konterkarieren würde.

Teil 3: Verbesserung der Stadtteilanbindung

1. Bebauung des Areals und Umgestaltung Straßenraum sollen zeitgleich erfolgen

Stellungnahme:

Dringend notwendig ist die gleichzeitige Fertigstellung der Verkehrsraummaßnahmen mit der Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen. Der vorliegende Entwurf ist kein reiner Hochbauentwurf, sondern muss stadträumlich betrachtet werden. Die Vernetzung von öffentlichem Raum, privater Fläche und bestehender angrenzender Bebauung ist bereits im Wettbewerbsentwurf in den Mittelpunkt gestellt worden.

Die notwendigen Mittel zur Verkehrsraumumgestaltung müssen allerdings vom Gemeinderat freigegeben werden.

2. Überprüfung Durchgangsverkehr Zollberg- Vogelsangbrücke mittels Straßenverlegung und Verschiebung des Nürk-Areals nach Westen, um eine optimale Anbindung an die Pliensauvorstadt zu erhalten

Stellungnahme:

Der Vorschlag, den „Durchgangsverkehr Zollberg-Vogelsangbrücke“ über eine Neuplanung einer Straße abzuwickeln, wird als nicht umsetzbar eingestuft.

Folgende Gründe sprechen dagegen.

1. Unter topografischen Gesichtspunkten müsste eine Höhendifferenz von ca. 11.00 m überwunden werden. Die Überbrückung von 11.00 m Höhe auf ca. 50.00 m Länge (Zollbergstraße zur Berkheimer Straße) könnte nur in einer schlangenförmig bzw. in mehreren engen Kehren angelegten Straße erfolgen. Die Trassierung einer Serpentine gestaltet sich aber äußerst anspruchsvoll und birgt auch potentielle Gefahrenquellen. Denn aufgrund zu enger Radien oder einer zu geringen Fahrbahnbreite kann eine sichere Durchfahrt für bestimmte Fahrzeugarten (wie etwa Busse oder Lkw) nicht gewährleistet werden.
2. Das Grundstück der Firma Lidl wäre ob der Flächenreduktion durch einen neuen Straßenbau nicht mehr bebaubar.
3. Zusätzliche Infrastrukturkosten durch zusätzlichen Straßenneubau.
Eine weitere Versiegelung durch einen zusätzlichen Straßenneubau verursacht immense Kosten. Außerdem entstehen Kosten für die zu berücksichtigende U-Bahntrasse und den Straßenumbau in der Brückenstraße (Neuplanung Fußgängerüberwege, Schließung der Unterführungen).
Im vorliegenden Entwurf des Büros Thomas + Partner wird eine weitere Versiegelung vermieden. Die Straßenbreite der Brückenstraße wird für die vorgesehene verkehrliche Planung nicht zusätzlich erweitert. Die nicht mehr in diesem Umfang benötigte Fläche für den Straßenverkehr wird nun für Fußgänger und Fahrradfahrende zur Verfügung stehen.
4. Das betreffende Grundstück „Nürk-Areal“ befindet sich nicht in städtischem Eigentum. Ein Grundstückserwerb durch die Stadt müsste erfolgen. Die Brückenstraße mit „unter-

geordneter Funktion“ würde als versiegelter Straßenraum weiterhin bestehen und Unterhaltskosten verursachen.

6. Stellungnahmen zu Fragen und Prüfanträgen der SPD-Fraktion zur Vorlage 61/060/2020 vom 22.07.2020

1. Architektonische Lebendigkeit Notwendigkeit der Staffelung der Gebäude (Dach).

Stellungnahme:

Die vorliegende Planung basiert auf dem Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens, bei dem der vorliegende Entwurf der Architekten Pesch Partner nicht zuletzt wegen der Maßstäblichkeit und Ablesbarkeit der in die Höhe ragenden kleinteiligen Einzelbaukörper prämiert wurde. Im Zuge der vom Preisgericht geforderten Überprüfung der Höhe der Gebäude entlang der Zollbergstraße erfolgte eine umfassende Überarbeitung der Planung, bei der diese Gebäudehöhen und infolge dessen auch die Nutzflächen reduziert wurden. Dem Wunsch des Investors nach einer zumindest teilweisen Kompensation dieser Flächen wurde nachgekommen, indem die im Wettbewerbsentwurf geplanten Staffelungen in den obersten Geschossen der Gebäude „aufgefüllt“ wurden.

Aus Sicht der Verwaltung und der Architekten ist diese Änderung städtebaulich zu vertreten, da dadurch die den Entwurf prägende Kleinteiligkeit der aufgehenden Baukörper weiterhin erhalten bleibt – verbunden mit einer gewissen Ruhe und Klarheit in der Erscheinung/Wirkung der Baukörper. Insbesondere das Punkthaus an der Brückenstraße gewinnt dadurch an Kraft und Bedeutung, da es nun den alleinigen Hochpunkt am künftigen Brückenplatz bildet.

Der Wunsch nach einer architektonischen Lebendigkeit wird im Zuge der Ausarbeitung der weiteren Planung an die Architekten weitergegeben.

2. Visualisierung der Gebäudehöhen und Prüfung, ob Reduktion der Gebäudehöhen (Gebäude Brückenstraße) möglich ist.

Stellungnahme:

Die Aufstellung eines Schaugerüsts wird zur Veranschaulichung der Höhe und der Einfügung des Bauvorhabens aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens als nicht zielführend eingeschätzt. Auf Grund der sich vor Ort befindlichen Bebauung wäre ein Gerüstbau nur in Teilbereichen möglich und insgesamt sehr kostenintensiv (Straßensperrung, Abspannung auf öffentlicher Straßenfläche etc.). Als hilfreicher wird die Abbildung des gesamten, komplexen Areals mittels einer 3D-Visualisierung eingeschätzt. Grundlage der Visualisierungen bildet ein 3D-Umgebungsmodell aus den Geoinformationssystemen (GIS). In dieses Umgebungsmodell werden die 3D-Kubaturen der vom Architekturbüro Pesch und Partner geplanten Baukörper eingefügt. Diese Visualisierungen werden derzeit ausgearbeitet und werden bis zum Beschluss des Bebauungsplan-Vorentwurfes vorliegen, so dass dann auf der Grundlage nachvollziehbarer Gebäudevolumen eine Bewertung deren Angemessenheit erfolgen kann.

Die Höhe des Punkthauses (22 m OK FF) an der Brückenstraße entspricht den Vorgaben der Wettbewerbsauslobung, nach der die Errichtung eines Gebäudes unterhalb der Hochhausgrenze grundsätzlich in einem Teilbereich möglich ist. Eine Reduzierung der Höhe dieses Punkthauses ist aus Sicht der Verwaltung nicht notwendig und auch nicht unbedingt wünschenswert, da dadurch die städtebauliche Wirkung dieses Gebäudes als markanter Hochpunkt am künftigen Brückenplatz beeinträchtigt werden würde.

3. *Bezüglich einer **Stadtbahnanbindung Nellingen-Esslingen** und dem Prüfantrag von B 90/ Die Grünen nach einer **kostengünstigeren Alternative** im Vergleich zur aufgezeigten kostenintensiven Tunnellösung nimmt die SPD-Fraktion die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis und betrachtet das Thema als erledigt.*

4. *Verkehr:
Parallele Entwicklung Städtebau und Verkehr*

Stellungnahme:

Dringend notwendig ist die gleichzeitige Fertigstellung der Verkehrsraummaßnahmen mit der Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen. Der vorliegende Entwurf ist kein reiner Hochbauentwurf, sondern muss stadträumlich betrachtet werden. Die Vernetzung von öffentlichem Raum, privater Fläche und bestehender angrenzender Bebauung ist bereits im Wettbewerbsentwurf in den Mittelpunkt gestellt worden. Die notwendigen Mittel zur Verkehrsraumgestaltung müssen allerdings vom Gemeinderat freigegeben werden.

Prüfung Leistungsfähigkeit des Kreisels

Stellungnahme:

Die Umgestaltung der Verkehrsfläche wird anhand der prognostizierten Verkehrszahlen durchgeführt. Darauf aufbauend wurden der Verkehrsablauf und die Wechselwirkungen der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer und Infrastruktur mittels einer Simulation geprüft. Die im Rahmen des Danfoss Areals beschlossenen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Stuttgarter Straße wurden bei dieser Planung mit einbezogen.

Entsprechend der vorliegenden Belastungswerte kann die Qualität des Verkehrsablaufs an Knotenpunkten isoliert auch rechnerisch nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen ermittelt werden. Die Berechnungen ergeben für den Kreisverkehr in der abendlichen Spitzenstunde die Verkehrsqualitätsstufe „D“, was für die Neuplanung einer Verkehrsanlage noch ausreichend ist. An dieser Stelle sei betont, dass stets der am stärksten belastete Tagesabschnitt (Abendspitzenstunde) mikroskopisch untersucht wurde und damit den Peak der werktäglichen Fahrzeuganzahl darstellt. Außerhalb der Spitzenstunden ist eine deutliche Reduzierung der Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmer zu erwarten.

Prüfung Anbindung/Blickbeziehung von Weilstraße Richtung neuem Quartiersplatz.

Stellungnahme:

Die Fußgängerfurt ist in der Vorplanung rechtwinklig zu der Fahrbahn angelegt. Dies verkürzt die Querungszeiten, die für die Leichtigkeit und Leistungsfähigkeit des Verkehrs von großer Bedeutung sind. Dies wird im Rahmen der Ausführungsplanung und der Signalzeitplanung für die Furt erneut geprüft.

Weitere Sachbearbeiter/Innen:	Amt:
Jasdeep Singh	61

Anlage(n):

1. Anlage 1 Themenschwerpunkte Online-Bürgerbeteiligungsverfahren - Nürk-Areal
2. Anlage 2 Änderungsantrag Bündnis 90_Die Grünen zur Vorlage 61/060/2020
3. Anlage 3 Anträge SPD-Fraktion zur Vorlage 61/060/2020

4. Anlage 4 Clustern-anonymisiert-Online Bürgerbeteiligungsverfahren zur Vorlage 61/060/2020
5. Anlage 5 Stellungnahme Durchlüftung zur Vorlage 61/060/2020
6. Anlage 6 Stellungnahme zu Freiflächen zur Vorlage 61/060/2020