



SOZIALE STADT

METTINGEN-WEST, BRÜHL, WEIL

Vorbereitende Untersuchungen gemäß §141 BauGB

Gebietsbezogenes Integriertes Entwicklungskonzept

Gefördert durch:



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAL

 STADTBERATUNG
Dr. Sven Fries

11.1	Pläne
11.2	Zusammenfassung des Ergebnisses der Behörden- und Ämteranhörung



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage in der Stadt | Quelle: Amtlicher Stadtplan 2014, Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen a. N. 8

Abbildung 2: Katasterblatt Neckarverlauf von 1825 (mit projektierte Eisenbahntrasse südlich von Mettingen (Korrektur Flussbiegung) und geplantem Kanaldurchstich von 1902); | Quelle: Ausstellung „Von Industrie und Reben Bilder aus Mettingen, Weil und Brühl“ 25. März bis 25. Juni 2015 im Stadtmuseum Esslingen a.N. 8

Abbildung 3: Ausschnitt des Stadtmodells von 1936 - Neckarkanalisation | (Verfüllung der Neckarschleife, Verlegung der Bahntrasse nach Westen, Maschinenfabrik Esslingen (ME) und Württembergische Baumwoll-Spinnerei und -Weberei mit Arbeiterwohnsiedlung in Betrieb; die Trasse der künftigen B10 zeichnet sich ab, die Weiler Gestütsanlagen mit der Rennbahn existieren noch) | Quelle: Ausstellung „Von Industrie und Reben Bilder aus Mettingen, Weil und Brühl“ 25. März bis 25. Juni 2015 im Stadtmuseum Esslingen a.N. 9

Abbildung 4: Abgrenzung Untersuchungsgebiet | Quelle: Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen a.N. 9

Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan April/Juni 1984 mit Stand der Plandarstellung 12/2014 | Quelle: Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen a.N. 11

Abbildung 6: Bausteine der Esslinger Stadtentwicklung | Quelle: Stadt Esslingen a.N. 11

Abbildung 7: Übersichtsplan mit Lage der Bebauungspläne | Quelle: Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen a.N. 13

Abbildung 8: vorhabenbezogener Bebauungsplan „ehemaliger Sportplatz“ | Quelle: Bräuning Höhne Architekten 14

Abbildung 9: Zeitschiene Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Entwicklungskonzept | Quelle: KPS, Büro Stadtberatung 18

Abbildung 10: Mettingen-West, Luftbildausschnitt | Quelle: Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen a.N. 21

Abbildung 11: Württembergische Baumwollspinnerei und -weberei, Lageplan | Quelle: Ausstellung „Von Industrie und Reben Bilder aus Mettingen, Weil und Brühl“ 25. März bis 25. Juni 2015 im Stadtmuseum Esslingen a.N. 22

Abbildung 12: Brühl, Luftbildausschnitt | Quelle: Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen a.N. 22

Abbildung 13: Überlagerung - Historische Bebauung mit heutigem Stadtgrundriss | Quelle: Städtebaulicher Rahmenplan Esslingen a.N. - Weil 2006; Planungsgruppe KPS 23

Abbildung 14: Weil - Luftbildausschnitt | Quelle: Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen a.N. 23

Abbildung 15: Denkmalkartierung Untersuchungsgebiet | Quelle: Baurechtsamt Stadt Esslingen a.N. 25

Abbildung 16: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Mettingen | Quelle: Entwicklungskonzept für die Stadt Esslingen am Neckar Einzelhandels- und Zentrenkonzept und Altstadtkonzept Berichtsentwurf 1. Teil; Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach März 2009) 31

Abbildung 17: Neckarcenter | Quelle: Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen a.N. 32

Abbildung 18: Spielplatz Weil | Quelle: Foto Planungsgruppe KPS 33

Abbildung 19: Begegnung Fußgänger/ Radfahrer auf der Hanns-Martin-Schleyer-Brücke | Quelle: Dr. Sven Fries, Büro Stadtberatung 35

Abbildung 20: Einwohner/innen im Untersuchungsgebiet- Stand 31.12.2014 im Vergleich zum Stichtag 21.12.2015 | Quelle: Esslinger Kommunalstatistik 38

Abbildung 21: Anteil der Kinder und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung | Quelle: Esslinger Kommunalstatistik 38

Abbildung 22: Einwohner/innen im Alter von über 65 Jahren nach Stadtteilen | Quelle: Esslinger Kommunalstatistik 39

Abbildung 23: Brühler Sommer- Eindrücke vom Fest 2015 und Einladung zum Fest 2016 | Quelle: Esslinger Wohnungsbau GmbH 45

Abbildung 24: 34. Weiler Straßenfest 2016 | Quelle: Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries 45

Abbildung 25: Großes Interesse und intensive Diskussionen in der Stadtteilerunde Mettingen, Brühl, Weil | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries 49

Abbildung 26: Auftaktveranstaltung in Brühl | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries 49

Abbildung 27: Beteiligungsaktion „Reden Sie mit!“ auf dem Weiler Straßenfest | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries 50

Abbildung 28: Beteiligungsaktion „Eis am Lageplan“ | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries 50

Abbildung 29: tadtteilübergreifende Zukunftswerkstatt | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries 51

Abbildung 30: Bürgerbefragung | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries 51

Abbildung 31: Beteiligungsworkshop mit Kindern und Jugendlichen Juli 2016 | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries 75

Abbildung 32: Planung Jugendhaus Alternative 2.2 Grundriss | Quelle: Amt für Soziales und Sport, Stadt Esslingen a.N. 75

Abbildung 33: Tartanspielfelder beim städtischen Kindergarten | Quelle: C. Paulitschek, KPS 76

Abbildung 34: Matthäus-Hahn-Straße, Zufahrt/Zugang zum Jugendhaus | Quelle: C. Paulitschek, KPS 77

Abbildung 35: Rad- und Fußweg am rechten Neckarufer, Blick Richtung Südosten | Quelle: C. Paulitschek, KPS 78

Abbildung 36: Öffentlicher Spielplatz Mettinger Wiesen | Quelle: C. Paulitschek, KPS 79

Abbildung 37: Auenweg Richtung Nordwesten | Quelle: C. Paulitschek, KPS 80

Abbildung 38: Bestandsgebäude - zukünftiges Quartierszentrum mit Baustelle „Wohnen am Wasser“ | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries 81

Abbildung 39: Aktueller Stand der Planungen Quartierszentrum und Außenanlage | Quelle: Esslinger Wohnungsbau GmbH 82

Abbildung 40: Arbeiterhäuser Heinrich-Gyr-Straße | Quelle: C. Paulitschek, KPS 83

Abbildung 41: Stand Oktober 2016 der Baumaßnahme „Wohnen am Wasser“ | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries 84

Abbildung 42: Neckarufer auf Höhe Werksanlagen Daimler AG | Quelle: C. Paulitschek, KPS 85

Abbildung 43: Palmenwaldstraße mit Parkplatz Daimler AG | Quelle: C. Paulitschek, KPS 86

Abbildung 44: Innenbereich historische Arbeitersiedlung | Quelle: C. Paulitschek, KPS 87

Abbildung 45: Standort künftiger Stadtteilplatz im Bereich Marstall/ Württembergstraße | Quelle: C. Paulitschek, KPS 88

Abbildung 46: Marstallgebäude Nordseite | Quelle: C. Paulitschek, KPS 89

Abbildung 47: Visualisierung Vogelperspektive | Quelle: Bräuning Höhne Architekten 90

Abbildung 48: Zugangsbereich Neckarcenter vom Wohngebiet | Quelle: C. Paulitschek, KPS 91

Abbildung 49: Firmengelände Abbruch | Quelle: C. Paulitschek, KPS 92

Abbildung 50: Klosterallee Richtung Norden | Quelle: C. Paulitschek 93

Abbildung 51: Spielplatz und öffentliche Grünflächen am Waldrand | Quelle: C. Paulitschek, KPS 94

Abbildung 52: Straße Wannenrain | Quelle C. Paulitschek, KPS 95

Abbildung 53: Sportpark, Handlungsempfehlungen | Quelle: Stadt Esslingen a.N. 96

Abbildung 54: Ist-Zustand des Stadions | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries 96

Abbildung 55: Standort der zukünftigen Sozial-/Gruppenräume | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries 97

Abbildung 56: Parkplätze an der Weilstraße | Quelle: KPS 98

Abbildung 57: Klosterallee Richtung Norden | Quelle: C. Paulitschek, Planungsgruppe KPS 99

Abbildung 58: Möglicher Korridor für eine Überquerungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer über die B10 | Quelle: Planungsgruppe KPS 100

Abbildung 59: Quartiersmanagement, vertikale Steuerung | Quelle: Thomas Franke 101

Abbildung 60: Aufgaben des Quartiersmanagements | Quelle: Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries 102

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet | Quelle: Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen a.N. 12

Tabelle 2: Wohngebäudestruktur | Quelle: Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen a.N. 27

Tabelle 3: Gebäudealter | Quelle: Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen a.N. 27

Tabelle 4: Wohnungsstruktur | Quelle: Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen a.N. 28

Tabelle 5: Wohnungsgrößen | Quelle: Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen a.N. 28

Tabelle 6: Wohndauer | Quelle: Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen a.N. 29

Tabelle 7: Gebäudezustand; Modernisierungsdringlichkeit | Quelle: Planungsgruppe KPS 30

Tabelle 8: Zahl der EWO nach Altersgruppen. Stichtag 31.12.2015 | Quelle: Esslinger Kommunalstatistik 39

Tabelle 9: Zuwanderungshintergrund in den Stadtteilen. 31.12.2014 | Quelle: Esslinger Kommunalstatistik 40

Tabelle 10: Arbeitslose pro 1000 Erwerbsfähige | Quelle: Esslinger Kommunalstatistik 41

Tabelle 11: Kinder und Jugendliche im Tranferbezug - 31.12.2015 | Quelle: Esslinger Kommunalstatistik 42

Tabelle 12: Hilfen zur Erziehung. Quelle: Landratsamt Esslingen a.N. 42

Tabelle 13: Anzahl der Wohnungen im Untersuchungsgebiet | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries 53

Tabelle 14: Anzahl Stellplätze | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries 53

Tabelle 15: Anzahl Garagenstellplätze | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries 53

Tabelle 16: Einschätzung Gebäudequalität | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries 54

Tabelle 17: Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries 55

Tabelle 18: Positive Nennungen nach Straße | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries 56

Tabelle 19: Negative Nennungen nach Straße | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries 56

Tabelle 20: Störungen im Wohnumfeld | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries 57

Tabelle 21: Anregungen für Verbesserungen im Quartier | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries 58

Tabelle 22: Vorstellbare Maßnahmen Gebäudesanierung | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries 58

Tabelle 23: Quantifizierte Assoziationen nach Stadtteilen (Angaben in absoluten Zahlen) | Quelle: Bürgerbefragung Mettingen-West, Brühl, Weil 60

Tabelle 24: Benotung gesamt und differenziert nach Stadtteilen (Mittelwerte) | Quelle: Bürgerbefragung Mettingen-West, Brühl, Weil 61



1 Einführung zum Thema

Bereits im Jahr 2000 zog die Stadt Esslingen am Neckar in Erwägung, die Aufnahme der Stadtteile Mettingen-West, Brühl und Weil in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ zu beantragen. Nur knapp fiel damals die Entscheidung gegen die Beantragung der Aufnahme dieser Stadtteile und für die Beantragung der Aufnahme der Pliensauvorstadt aus. In einer ersten Projektskizze vom April 2015 und in der Grobanalyse vom September 2015 wurde bereits aufgezeigt, welche Chancen sich aufgrund einer Förderung durch das Programm ergeben könnten. Aufgrund der positiven

Erfahrungen mit der „Sozialen Stadt“ in der Pliensauvorstadt (Abschluss 2014) verspricht sich die Stadt Esslingen mit diesem neu aufgelegten Programm städtebauliche Defizite zu beseitigen, die soziale Infrastruktur anzupassen, neue Ansätze zur bürgerschaftlichen Vernetzung und Identifikation zu erproben und Antworten auf sozialpolitische Fragen der Teilhabe und Integration zu geben. Ohne Mittel aus der Städtebauförderung wären diese notwendigen Maßnahmen für die Stadt Esslingen a. N. nicht realisierbar.

1.1 Das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“

„Mit dem Städtebauförderungsprogramm ‚Soziale Stadt‘ unterstützt der Bund seit 1999 die Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter und strukturschwacher Stadt- und Ortsteile“ (vgl. <http://www.staedtebaufoerderung.info>). Damit gehen innovative Formen eines vernetzungs- und sozialraumorientierten Managements, eine intensive Aktivierung und Beteiligung lokaler Akteure – allen voran der jeweiligen Quartiersbevölkerung – sowie die Bündelung unterschiedlicher Finanzierungsmöglichkeiten für die notwendigen Maßnahmen und Projekte einher (vgl. Statusbericht Soziale Stadt 2014).

Die Städtebauförderung dient in den Städten und Gemeinden grundsätzlich dem Abbau städtebaulicher Missstände und von

Entwicklungsdefiziten sowie einer zeitgemäßen und nachhaltigen Weiterentwicklung gewachsener baulicher und sozialer Strukturen. Die Fördermittel im Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ sind für Investitionen im Quartier und für Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von Gebieten vorgesehen, die aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt sind. Der integrativen Quartiersentwicklung kommt dabei besondere Bedeutung zu: Ein umfassendes Maßnahmenbündel soll nicht nur städtebauliche Missstände beheben, sondern auch Antworten auf die sozialen Themen in den Quartieren geben.

1.2 Das Untersuchungsgebiet

Im 2. Halbjahr 2015 wurde von der Arbeitsgemeinschaft Planungsgruppe KPS, Ostfildern, und Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries, Ostfildern, eine umfassende Grobanalyse für das Untersuchungsgebiet erarbeitet. Auf deren Basis wurde das Untersuchungsgebiet mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 08.02.2016 in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen.

Der Zuwendungsbetrag von 2.000.000,00 € steht der Stadt Esslingen am Neckar innerhalb des Bewilligungszeitraums vom 01.01.2016 bis 30.04.2025 zur Verfügung. Für die Vorbereitung und Durchführung der Erneuerungsmaßnahme wird im ersten Schritt von einem Förderrahmen von 3.333.333,00 € ausgegangen.

In den drei Stadtteilen Mettingen-West, Brühl und Weil können durch gezielte Verknüpfung baulicher Maßnahmen und von Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensbedingungen in den

einzelnen Stadtteilen die bestehenden Netzwerke gestärkt und neue Vernetzungsstrukturen umgesetzt werden, was nachhaltige Wirkungen auf das gesamte Untersuchungsgebiet haben wird. Bei der Entwicklung der Handlungsfelder, Ziele und der dazugehörigen Maßnahmen wird stets eine ganzheitliche, sich ständig anpassende städtebauliche und soziale Betrachtung des geplanten Fördergebiets unter Einbeziehung der Bewohner/innen vor Ort angestrebt.

Kurzum: Das Vorhaben der Stadt Esslingen a. N. hat durch unterschiedliche Steuerungs- und Umsetzungsebenen, die Vernetzung unterschiedlicher Akteure und das breite Spektrum an innovativen Handlungsansätzen und Maßnahmen einen hohen Komplexitätsgrad. Dieser entspricht dem Ansatz des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ und ist auch nur durch eine integrierte Herangehensweise zu bewältigen.



1.2.1 Die Lage im Stadtgefüge von Esslingen a. N.

Die drei Stadtteile liegen am Westrand der Gemarkung Esslingen a. N. und sind vom städtischen Siedlungsgefüge durch eine landschaftliche Zäsur (Weinberge, Mettinger Wiesen, Oberer Brühl und Oberes Feld) abgetrennt. Die Werksanlagen der Daimler AG schotten das Untersuchungsgebiet zur Stuttgarter Gemarkung hin ab. Das Untersuchungsgebiet mit den drei Stadtteilen wird durch die räumliche Insellage innerhalb der Stadt gekennzeichnet. Fußläufige Austauschbeziehungen werden dadurch erschwert.

Abbildung 1: Lage in der Stadt | Quelle: Amtlicher Stadtplan 2014, Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen a. N.



1.2.2 Das Untersuchungsgebiet und Weichenstellungen in der historischen Entwicklung

Entstehung der Stadtteilinseln Mettingen-West, Brühl und Weil – Weichenstellungen:

- 1. Hälfte 19. Jahrhundert: Bau der Eisenbahnlinie Stuttgart-Ulm
- 1856/57: Durchstich des Neckarkanals bei Brühl, die Neckarinsel Brühl entsteht. Das Gefälle von 5 Metern reicht aus, um die Württembergische Baumwoll-Spinnerei und -Weberei mit Wasserkraft anzutreiben
- ab 1856: Bau der Württembergischen Baumwoll-Spinnerei und -Weberei mit Arbeiterkolonie im Gewann Weiler Brühl südlich der Neckarinsel
- Anfang 20. Jahrhundert: Verlegung der Bahntrasse im Bereich von Mettingen nach Süden und Errichtung der Maschinenfabrik Esslingen (ME) westlich der Bahntrasse
- 1923: Eingemeindung der Brühler Markung nach Esslingen
- 1935: Eingemeindung von Weil nach Esslingen
- Anfang 60er-Jahre: Trassierung und 4-spüriger Ausbau der B10
- 1962-68: Ausbau des Neckarteilstücks Stuttgart-Plochingen 14 km zur Schifffahrtsstraße; Bau der Schleusen Mettingen, Esslingen, Oberesslingen und Deizisau
- 1960-1985: Aufsiedlung Weils als Wohnstadtteil
- 1968: Bau des Fachmarktzentrums Neckar Center mit aktuell ca. 21.000 Quadratmeter Ladenfläche und 1.800 vorwiegend überdachten PKW-Stellplätzen
- 2006: Bau der Brücke für Fußgänger und Radfahrer über den Neckar von Mettingen nach Brühl

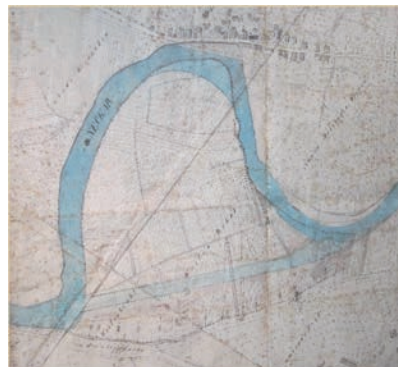


Abbildung 2: Katasterblatt Neckarverlauf von 1825 (mit projektierter Eisenbahntrasse südlich von Mettingen (Korrektur Flussbiegung) und geplantem Kanaldurchstich von 1902); | Quelle: Ausstellung „Von Industrie und Reben Bilder aus Mettingen, Weil und Brühl“ 25. März bis 25. Juni 2015 im Stadtmuseum Esslingen



Abbildung 3: Ausschnitt des Stadtmodells von 1936 – Neckarkanalisierung | (Verfüllung der Neckarschleife, Verlegung der Bahntrasse nach Westen, Maschinenfabrik Esslingen (ME) und Württembergische Baumwoll-Spinnerei und -Weberei mit Arbeiterwohnsiedlung in Betrieb; die Trasse der künftigen B10 zeichnet sich ab, die Weiler Gestütsanlagen mit der Rennbahn existieren noch) | Quelle: Ausstellung „Von Industrie und Reben Bilder aus Mettingen, Weil und Brühl“ 25. März bis 25. Juni 2015 im Stadtmuseum Esslingen

Fazit

Anhand der historischen Weichenstellungen lässt sich die Entstehung der Siedlungsinseln Mettingen-West, Brühl und Weil in ihrer randstädtischen Lage verfolgen. Bahntrasse, Neckar und B10 bilden Barrieren, welche die Stadtteile räumlich trennen. Auch

die Gewerbeflächen der Daimler AG schotten Mettingen-West und Brühl nach Norden hin räumlich ab. Weil wird nach Norden hin durch das Neckar Center und nach Süden durch das Sportgelände um das Eberhard-Bauer-Stadion abgegrenzt.

Der Bahnverkehr und der starke Kraftfahrzeugverkehr auf der B10 zusammen mit den Gewerbebetrieben in unmittelbarer Nachbarschaft emittieren Lärm, Abgase, Feinstaub und Erschütterungen und mindern die Wohnqualität. Folglich entstanden vorwiegend Wohnquartiere für mittlere und einkom-

mensschwache Bewohner. Der Ruf der Stadtteile litt und leidet auch heute noch unter diesen Gegebenheiten. Insbesondere Weil und Brühl haben sich zu benachteiligten Stadtteilen mit städtebaulichen Missständen und einer unausgewogenen Sozialstruktur entwickelt.

1.2.3 Untersuchungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen – Gebietsabgrenzung

Die Abgrenzung des Plangebiets umfasst wesentliche Bereiche der Stadtteile Mettingen-West und Brühl, jeweils ohne das Betriebsgelände der Daimler AG sowie Weil inklusive der Hanns-Martin-Schleyer-Brücke und der Sportanlagen des Eberhard-Bauer-Stadions. Es entspricht damit weitgehend den amtlichen Stadtteilgrenzen. Die Gesamtfläche beträgt 63,2 ha. Die Gebietsabgrenzung erfolgte durch eine intensive Analyse der Sozialstruktur vor Ort und eine erste städtebauliche Bestandsaufnahme. Die Fertigstellung und Veröffentlichung dieser Grobanalyse erfolgte im September 2015. Die Stadtverwaltung Esslingen sieht die räumliche Stadtentwicklung als eine der zentralen Aufgaben von Politik und Verwaltung, unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger in Form eines Bürgerdialogs. Seit 2007 diskutieren Bürgerinnen und Bürger über Ziele und Perspektiven der Entwicklung ihrer Stadt – im Strategieprozess „ES 2027“ wie auch im Leitbildprozess im Vorfeld zum Flächennutzungsplanverfahren 2030 sowie im Rahmen des Bürgerdialogs zur Stadtentwicklung im laufenden Flächennutzungsplanverfahren (vgl. auch <http://stadtentwicklung.esslingen.de/Lde/start/Buergerdialog.html>).



Abbildung 4: Abgrenzung Untersuchungsgebiet | Quelle: Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen a.N.

1.2.4 Ausgangssituation

Die städtebauliche Analyse und die Sozialstrukturanalyse der Grobanalyse „Antrag zur Aufnahme von Mettingen-West / Brühl / Weil in das Bund-Länderprogramm Soziale Stadt 2015 Grobanalyse und Antragstellung – Ergebnisbericht September 2015“ zeigten bereits, dass das geplante Fördergebiet sowohl städtebaulich als auch sozial benachteiligt ist. Gleichzeitig weist das Gebiet umfangreiche Flächen- und räumliche Potenziale auf, es gibt innovative Projekte und Planungen sowie bereits bestehende Vernetzungsansätze, die ausgebaut werden müssen. Die Wahrnehmung des Untersuchungsgebiets seitens der Bevölkerung, insbesondere außerhalb des geplanten Bereichs, und das historisch gewachsene Image werden den Potenzialen in den Stadtteilen nicht gerecht.

Der integrierte Ansatz, der für das Programm „Soziale Stadt“ steht, ist auch im geplanten Fördergebiet mit der Entwicklung innovativer Maßnahmen verbunden. Die umfassende Quartiersentwicklung, die Schaffung neuen Wohnraums und die Aktivierung der Bewohner/innen sind auch hier besonders wichtig. Generationengerechtigkeit sowie Familienfreundlichkeit im Quartier sollen die Chancen der dort Lebenden auf Teilhabe und Integration verbessern. Es gibt folglich eine hohe Passgenauigkeit zwischen den Ansätzen und Zielen des geplanten Fördergebiets und des Programms „Soziale Stadt“.

Flankierend ergänzt wird die „Soziale Stadt“ jetzt schon durch das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“, mit dem die Sporthalle Weil auf dem Gelände des Eberhard-Bauer-Stadions zu einer Mehrzweckhalle umgebaut wird (Fertigstellung bis Ende 2018 geplant). Die Entwicklungen, die bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen angestoßen worden sind, bilden eine gute Grundlage für die Akquirierung weiterer Fördermittel. Ein Beispiel dafür sind die Mittel aus dem neu beschlossenen Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“, die im August 2016 vom Bundeskabinett beschlossen wurde. Mit diesen Mitteln besteht für Kommunen die Möglichkeit, „Orte der Integration“ in den Quartieren zu schaffen. Dies können beispielsweise Stadtteilzentren, Kitas oder Schulen sein.

Die Entwicklungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen bieten bereits gute Anknüpfungspunkte für eine mögliche Antragstellung im Rahmen dieses neuen Förderprogramms.



1.3 Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Entwicklungskonzept

1.3.1 Vorbereitende Untersuchungen

Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen als Beurteilungsgrundlage für die Förderfähigkeit im Sinne der angestrebten Städtebauförderung „Soziale Stadt“. Gemäß § 141 Abs. 1 BauGB sind Vorbereitende Untersuchungen notwendig, „um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen“. Sie sollen also den Sanierungsbedarf aufzeigen und bereiten damit auch die Umsetzung der im gebietsbezogenen Integrierten Entwicklungskonzept erarbeiteten Maßnahmen vor. Dabei ist es erforderlich, „passgenaue“ integrierte Konzepte mit Einbindung in übergreifende Strategien aufzustellen. Falls erforderlich, können diese Konzepte in der Umsetzung durch flankierende Förderungen, wie bspw. „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier“- kurz: BIWAQ unterstützt werden. Ein passgenaues Gebietsbezogenes Integriertes Entwicklungskonzept liefert eine gute Grundlage für die Maßnahmenumsetzung und ggfs. flankierende Förderungen.

Auch angesichts begrenzter finanzieller Ressourcen und differenzierter Mitwirkungsbereitschaft von lokalen Interessengruppen und Bewohner/innen müssen in diesem Rahmen geeignete Kooperationen und Partnerschaften gefunden werden, die Synergien beim Einsatz öffentlicher Mittel und von privatem Engagement fördern. Die Stadt(teil)entwicklung ist als raumbezogen, kooperativ, vernetzt und aktivierend zu verstehen. Die Vorbereitenden Untersuchungen, wie hier vorgelegt, zeigen deshalb stärker als bisher auch alle Lebenszusammenhänge im Stadtteil mit all ihren Vernetzungen, Abhängigkeiten und Wechselwirkungen auf. Zusätzlich werden zukunftsbeständige Lösungen abgeleitet, die neben den baulichen auch ökonomischen, sozialen und sicherheitsspezifischen Ansprüchen gleichermaßen genügen müssen. Der Prozess setzte die Einbeziehung von neuen Handlungsfeldern und die Integration einer Vielfalt und Vielzahl von Akteuren sowie die Schaffung von guten Bedingungen für Kommunikation und Partizipation aller Betroffenen auf Stadt- und Gebietsebene voraus.

1.3.2 Funktionen des Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK)

Das gebietsbezogene Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) gibt die „Leitplanken der Gebietsentwicklung“ für die kommenden rund 10 bis 12 Jahre vor und ist Fördervoraussetzung bei Städtebauförderprojekten:

„Fördervoraussetzung ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind. Das Entwicklungskonzept ist in ein gegebenenfalls bereits vorhandenes gesamtstädtisches Konzept einzubetten bzw. davon abzuleiten, die Aktualität des Entwicklungskonzepts ist sicherzustellen“ (Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2016). Dazu ist es notwendig, auf Basis der Vorbereitenden Untersuchungen in den zentralen Entwicklungsfeldern Ziele zu formulieren und Maßnahmen zu benennen. Die Integration städtebaulicher sowie

sozialer Lösungsansätze und Perspektiven wird als grundlegende Bedingung gesehen. Des Weiteren soll in den Konzepten für künftige Fördergebiete eine Abgrenzung vorgeschlagen werden – auch vor dem Hintergrund des möglichen Einsatzes von Maßnahmen des Besonderen Städtebaurechts nach dem Baugesetzbuch. Das IEK darf allerdings nicht zu starr ausgelegt und interpretiert werden. Zu schnell verändern sich die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen – wie aktuell am Beispiel des Unterbringungsdrucks von Flüchtlingen deutlich wird. Es ist wichtig, das Konzept in regelmäßigen Abständen fortzuschreiben und zusätzlich auch jede einzelne Maßnahme noch einmal auf deren Realisierbarkeit und Notwendigkeit hin zu überprüfen. Zwischenevaluationen und eine abschließende Erfolgskontrolle erhöhen die Umsetzungsqualität.

1.3.3 Gesamtstädtische übergeordnete Planungen

■ Regionalplan Verband Region Stuttgart

Die Stadt Esslingen am Neckar gehört zum Verband Region Stuttgart und liegt gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg im Verdichtungsraum Stuttgart. Sie ist als Mittelzentrum und als Mittelbereich Esslingen mit den Nahbereichen Ostfildern (Unterzentrum), Plochingen (Unterzentrum) und Reichenbach an der Fils (Kleinzentrum) festgelegt.

Esslingen am Neckar liegt an der Landesentwicklungsachse Stuttgart - Esslingen am Neckar - Plochingen - Nürtingen (- Metzingen) und an der regionalen Entwicklungsachse Stuttgart - Filderstadt - Neuhausen a. d. F. - Wendlingen - Kirchheim unter Teck. Im Regionalplan ist das Mittelzentrum Esslingen am Neckar als Siedlungsbereich und als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit eingestuft.

■ Integriertes Stadtentwicklungskonzept Esslingen am Neckar

Die Stadt Esslingen am Neckar hat auf der Basis des in einem umfassenden Beteiligungsprozess entwickelten Strategiekonzeptes „Esslingen 2027“ ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept erarbeitet, das seit 2011 kontinuierlich fortgeschrieben bzw. weiterentwickelt wird und auch Gegenstand des Bürgerdialoges zur Stadtentwicklung 2014/2015 war.

Im Juli 2015 hat der Gemeinderat der Stadt Esslingen am Neckar zum Abschluss des Bürgerdialoges das „Leitbild Stadtentwicklung“ beschlossen, in dem die wesentlichen Ziele und Methoden gebündelt beschrieben wurden. Auch diese finden ihren Niederschlag in den Quartieren.

Im Rahmen des Bürgerdialoges zur Stadtentwicklung wurden gesamtstädtische strategische Entwicklungsziele erneut geprüft, hinterfragt, gebündelt und in sogenannten Strategiekarten zur

Leitbild der Zukunftsfähigkeit | Bausteine der Esslinger Stadtentwicklung

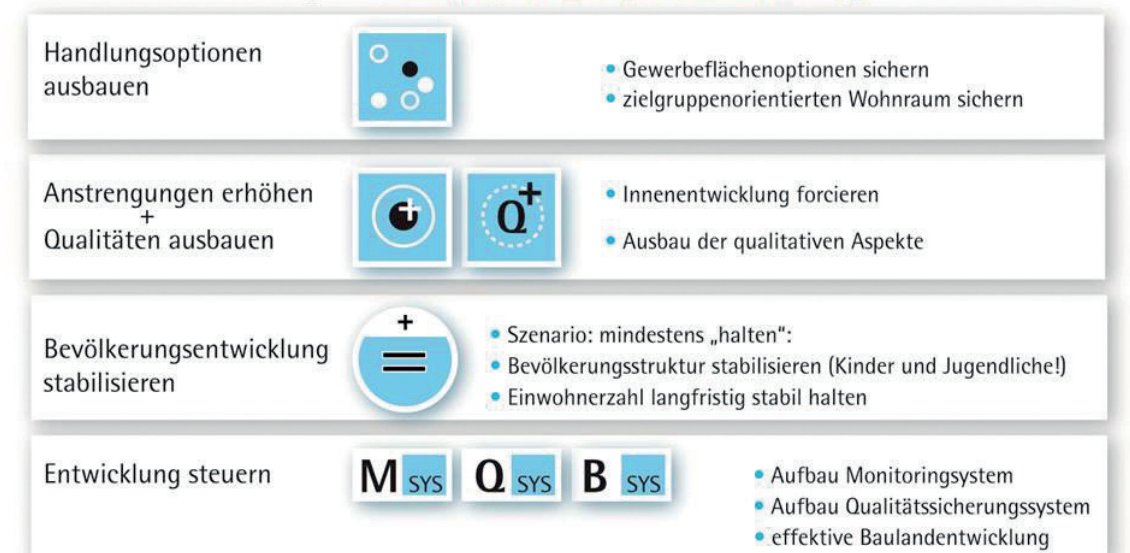


Abbildung 6: Bausteine der Esslinger Stadtentwicklung | Quelle: Stadt Esslingen a.N.

räumlichen Stadtentwicklung verortet. Aus den für das Untersuchungsgebiet relevanten, übergeordneten Zielsetzungen sowie aus der Bestandsanalyse wurden Handlungsfelder und Ziele für die städtebauliche Entwicklung im Untersuchungsgebiet abgeleitet, die auch in der „Sozialen Stadt“ und bei der nicht-investiven Städtebauförderung (NIS) zur Geltung kommen.

■ Vorbereitende Bauleitplanung

Geltender Flächennutzungsplan

Die Festlegungen im geltenden Flächennutzungsplan vom April/Juni 1984 mit Änderungen sind der Abbildung zu entnehmen.

Mettingen-West

Das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet und der Abenteuer-spielplatz sind mittlerweile realisiert worden.

Brühl

Die gemischte Baufläche umfasst das Wohnquartier innerhalb sowie die Anlagen des Lehrlingsausbildungszentrums der Daimler AG außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Weil

Der geltende Flächennutzungsplan vom April/Juni 1984 mit Änderungen greift die bis dato etablierte Nutzungsstruktur trennscharf auf, er entspricht somit insbesondere in Weil nicht mehr den städtebaulichen Zielen, die im Kern (ehemaliger Sportplatz, Gestüts-gelände, Gewerbebaufläche) Wohnungsbau und die Ausbildung eines Stadtteilzentrums vorsehen.

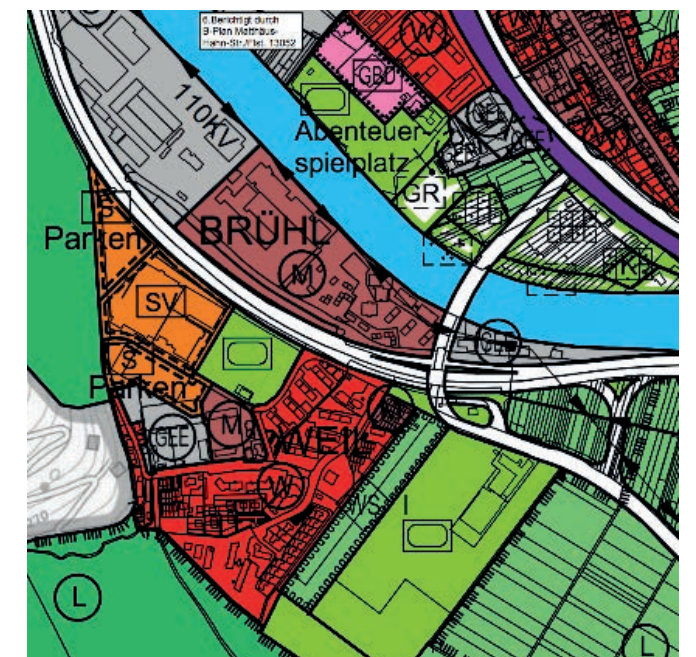


Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan April/Juni 1984 mit Stand der Plandarstellung 12/2014 | Quelle: Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen a.N.



■ Neuaufstellung Flächennutzungsplan 2030

Im ersten Halbjahr 2017 soll das Neuaufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans 2030 wieder aufgenommen werden auf Grundlage der Ergebnisse des Bürgerdialogs zur Stadtentwicklung. Folgende zentrale Aussagen sind nach derzeitigem Stand vorgesehen:

Im Bereich des Untersuchungsgebiets liegt die geplante Baufläche „Mettinger Wiesen“ mit zwei Teilbereichen (Me 2.1, Me 2.2). Die beabsichtigte Nutzungsart auf der ca. 1,6 ha großen Prüffläche ist „gewerbliche Baufläche“. Im Stadtteil Weil ist die Fläche des laufenden Bebauungsplanverfahrens „Württembergstraße/Weilstraße“ als geplante Wohnbaufläche (Alter Sportplatz Weil, We 1)

dargestellt. Darüber hinaus sind die gewerblichen Bauflächen und Mischbauflächen südlich des Neckarcenters sowie die südlichen Teile der Mischbaufläche in Brühl mit einer neuen, nachrichtlichen Signatur „Transformationsgebiet“ überlagert. In Reaktion auf äußere Randeinwirkungen und Standortfaktoren sollen in diesen Bereichen Veränderungen der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und Nutzungsfunktionen angestrebt werden.

Die Entscheidung, welche der Darstellungen letztlich Rechtswirkung erlangen, obliegt dem politischen Entscheidungsprozess im Rahmen des weiteren Verfahrens.

■ Verbindliche Bauleitplanung

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist mittels folgender Bebauungspläne planungsrechtlich erfasst:

Nummer	Bebauungsplan	Plan vom	in Kraft getreten
gesamtes Stadtgebiet			
793	Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe	13.11.1995/ 19.11.1997	23.03.1996
Mettingen-West			
471	Bebauungsplan-Änderung Weiler Brühl	06.03.1962	07.09.1962
477	Bebauungsplan-Änderung Weiler Brühl	10.09.1962	15.03.1963
604	Kultur-, Sport- und Freizeitzentrum Mettingen - vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan	15.10.1974 13.05.1986	03.04.1975 30.10.1986
726	Gewerbegebiet Max-Eyth-Straße	26.06.1990	19.09.1991
925	Matthäus-Hahn-Straße / Flst. 13052 (1. Änderung)	26.01.2015	28.04.2016
Brühl			
560	Bebauungsplan-Änderung Brühl	07.07.1969/ 05.05.1970	23.07.1970
Weil			
481	Bebauungsplan Weil	01.07.1963	08.11.1963
584	Klosterallee	08.11.1972	10.05.1973
610	Anschlußstelle Weil	18.01.1974/ 09.05.1974 07.07.1975	10.07.1975
637	Württembergstr./Klosterallee	17.10.1978	06.02.1979
717	Württembergstraße/Wannenrain	12.02.1990 05.06.1990	13.12.1990
781	Westliche Württembergstraße/ Ausfahrt Weilstraße	27.08.1996	28.08.1997
867	Weilstraße/Königsallee	10.11.2004	12.04.2007

Tabelle 1: Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet | Quelle: Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen a.N.

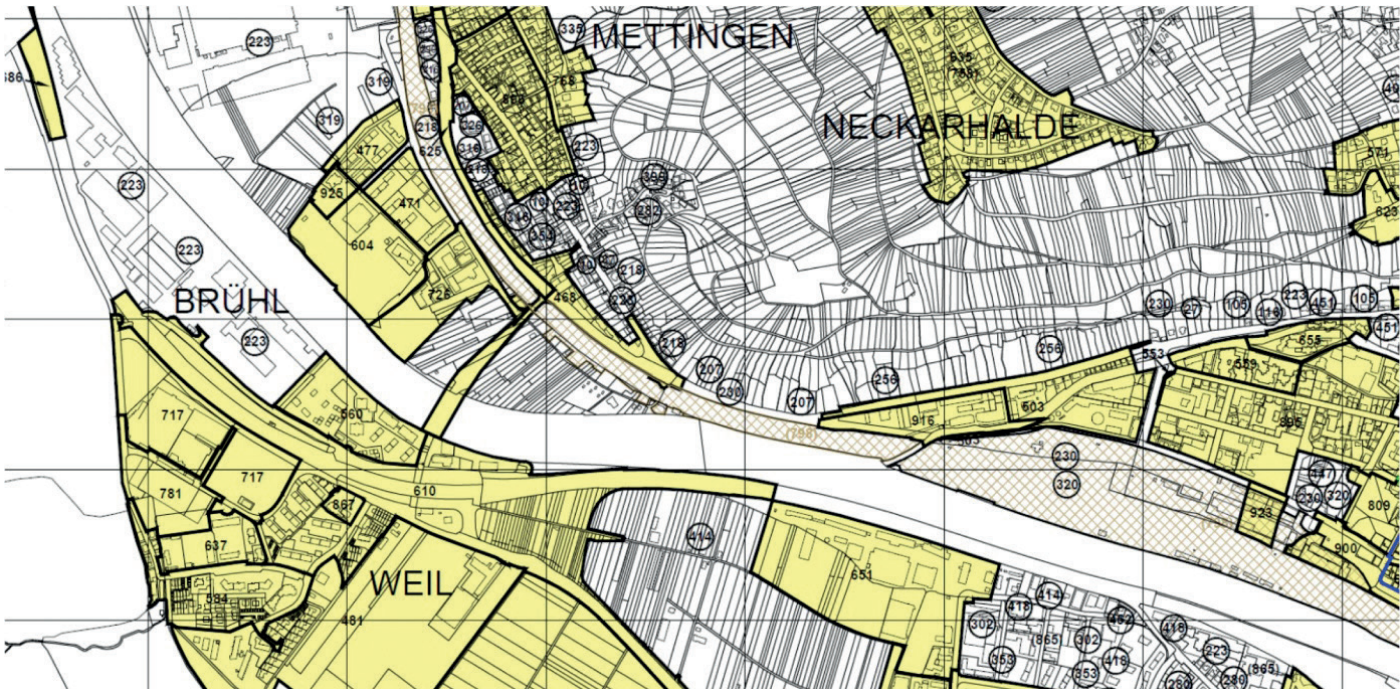


Abbildung 7: Übersichtsplan mit Lage der Bebauungspläne | Quelle: Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen a.N.

In Aufstellung befindlich ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Württembergstraße / Weilstraße“ (Stand: Vorentwurf mit Plan vom 17.06.2016).

■ Anlass und Ziele der Planung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 24.600 qm, die im Wesentlichen aus der Fläche des ehemaligen Sportgeländes des FV Mettingen (ca. 18.240 qm) besteht.

Das Plangebiet soll zu einem attraktiven Wohnquartier entwickelt werden, das sich in verträglicher Weise in das bestehende städtebauliche Gefüge bzw. die angrenzenden Nutzungen einfügt. Das Grundstück ist voll erschlossen und befindet sich im Eigentum der Stadt Esslingen am Neckar. Diese Fläche soll baulich entwickelt und zu diesem Zweck an einen Investor veräußert werden.

Grundlage für die geplante Bebauung des Sportplatzes ist der im Rahmen des Auswahlverfahrens zur Veräußerung des Vorhabengrundstücks erstellte Entwurf, der auf dem Rahmenplan Weil aus dem Jahr 2006 aufbaut. Insgesamt sollen ca. 203 Wohneinheiten, davon ca. 160 Wohnungen in Geschosswohnungsbauweise, und ca. 43 Reihenhäuser realisiert werden.

Mit der geplanten Bebauung verfolgt die Stadt Esslingen insbesondere folgende städtebaulichen Ziele:

- Förderung von Wohneigentum
- Schaffung von kostengünstigen Wohnangeboten für bestimmte Bevölkerungsgruppen (Esslinger Wohnraumversorgungskonzept)
- Schaffung eines ausreichenden Angebotes für Stellplätze
- Sicherung von attraktiven Grün- und Aufenthaltsflächen
- Ausbildung einer Stadtkante zur Bundesstraße B10
- Stärkung der Vernetzung mit angrenzenden Quartieren

Innerhalb der vorhandenen Baustruktur können damit im Rahmen der Innenentwicklung bedarfsorientierte Angebote an dringend benötigtem attraktivem und preiswertem Wohnraum für Familien geschaffen werden.

Geltendes Planungsrecht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

- Regionalplan

In der aktuellen Fassung des Regionalplans des Verbands Region Stuttgart, der am 19.10.2010 genehmigt wurde, ist das Plangebiet als Freiraumstruktur der Kategorie „Landwirtschaft, sonstige Flächen“ und als Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen ausgewiesen.

- Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 ist der zu beplanende Bereich als Grünfläche „Sportplatz“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird, da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen soll, nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.

- Bebauungspläne

Weitere planungsrechtliche Grundlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Bebauungsplan „Württembergstraße / Wannenrain“, rechtskräftig seit 13.12.1990, dessen Festsetzungen durch die Festsetzungen innerhalb des geplanten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ersetzt werden.



Abbildung 8: vorhabenbezogener Bebauungsplan „ehemaliger Sportplatz“
| Quelle: Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen a.N.

■ Städtebaulicher Rahmenplan Esslingen-Weil 2006

Der „Städtebauliche Rahmenplan Esslingen-Weil 2006“ formuliert als Hauptziel für Weil: „Der Stadtteil Weil ist zu einem attraktiven, zeitgemäßen Wohnstandort – vor allem auch für Familien mit Kindern – zu entwickeln.“

Zielsetzungen, konzeptionelle Vorschläge und Maßnahmenempfehlungen des Rahmenplanes werden in der vorliegenden Grobanalyse aufgegriffen und wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen weiter aktualisiert (vgl. Kapitel 6).

■ Landschaftspark Neckar

Kanalisiert und schiffbar ab Plochingen ist der Neckar in der bevölkerungsreichen Region Stuttgart aber nicht nur Transportweg: Als Lebens- und Wirtschaftsachse ist er das Bindeglied eines vielfältigen Miteinander von Natur und Kultur, von Tradition und Technik, Geschichte und Zukunftsentwicklung. Zwischen den Siedlungen, Industrieflächen und Verkehrsbauten findet sich auf den Ufern immer wieder Platz für die traditionellen Weinbergterrassen, für Streuobstwiesen und für Gärten. Städte wie Esslingen, Ludwigsburg und vor allem Stuttgart prägen diesen Flussabschnitt.

Die Vielfalt zu einer Einheit verknüpfen, den Fluss erlebbar und in seiner Vielfalt erkennbar machen, ist das Ziel des Projekts „Landschaftspark Neckar“. Der Verband Region Stuttgart hat zusammen mit den Städten und Gemeinden am Neckar zahlreiche Projekte entwickelt und in einem Masterplan zu einem Entwicklungskonzept verknüpft. Mit der Förderung und Realisierung möglichst vieler Einzelprojekte soll sich Schritt für Schritt die Wahrnehmung des Flusses verändern.

Im Jahr 2015 wurden folgende Projekte in Esslingen am Neckar in die Förderung aufgenommen:

- 02 Neckaraufwertung / Neckarradweg, 6 Einzelmaßnahmen am Neckarufer innerhalb des Teilstücks vom Neckarfreibad bis zum Naturschutzgebiet „Alter Neckar“; Fördersumme 80.000 €
- 03 Weinerlebnisweg; Weinerlebnisweg durch Steillagen (Neckarhalde) bestehend aus zwei Routen: 1. Rundweg „Felsenweg“, 3,3 km; 2. Streckenweg „Kelterweg“, 4,1 km; kinderwagentauglich; Fördersumme 50.000 €

■ Sozialplanerische Themen

Altenhilfeplanung

2012 wurde nach zweijähriger intensiver Arbeit der Esslinger „Analysenbericht zur Weiterentwicklung der Seniorenarbeit und Altenhilfen“ veröffentlicht. Neben zahlreichen Diskussionen mit Fachgremien und Seniorengruppierungen basiert die Ausarbeitung auf einer Bürgerbefragung, die in allen 12 Esslinger Stadtteilen durchgeführt wurde. Diese Ausarbeitung dient als Grundlage für die weitere Entwicklung und Ausrichtung der Seniorenarbeit in Esslingen.

Seniorenarbeit und Altenhilfe ist heute zu einem Querschnitt-Thema für die Politik geworden. Das betrifft: den Wohnungsbau, die Städteplanung, den Kultur- und Bildungsbereich, den öffentlichen Nahverkehr, die Sozial- und Gemeinwesenarbeit. Zu berücksichtigen sind auch die Bedürfnisse neuer Gruppen wie z.B. die älteren Migrantinnen, die Zunahme von Demenzkranken, der Anstieg älterer alleinlebender Männer, ältere Behinderte.

Dazu kommen die

- Demographische Entwicklung
- Die stark wachsende Zahl der jüngeren Senioren ab 55 Jahren
- Zu berücksichtigen sind unter anderem die Altersgruppe in ihrer Vielfalt und ihrem individuellen Bedürfnissen. Wir haben es mit einer Personengruppe von 55-100 Jahren und darüber hinaus zu tun.

Um dieser Herausforderung zu begegnen bedarf es neuer Strukturen der Altenhilfe und Seniorenarbeit. Insbesondere gilt es die individuellen Bedürfnisse des Einzelnen und der Altersgruppe zu unterstützen und dementsprechende Maßnahmen zu organisieren, das gilt auch bei Hilfe- und Pflegebedürftigkeit.

3 Säulen prägen die Altenhilfe und Seniorenarbeit.

1. Die Förderung von Eigenverantwortung, Mitbeteiligung im Gemeinwesen durch Bürgerschaftliches Engagement und den Generationen übergreifenden Ansatz zu fördern.
2. Maßnahmen zur Erhaltung der Gesundheit, der Kommunikation, eines sozialen Netzes und der Auseinandersetzung mit dem eigenen Alter werden.
3. Die Sicherung von Versorgungsangeboten bei Hilfs- und Pflegebedürftigkeit.

Die Anknüpfungspunkte, die sich im Bereich der Altenhilfeplanung im Untersuchungsgebiet im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen herauskristallisiert haben, werden im Handlungsfeld „Verbesserung sozialer, kinder-, familien- und altersgerechter Infrastruktur“ (Kapitel 5.5.3.) dargestellt.

Wohnraumversorgungskonzept

Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Esslingen a.N. wurde vor dem Hintergrund der sehr angespannten Wohnsituation in der gesamten Region und vor allem in der Stadt Esslingen entwickelt, da immer mehr Menschen Schwierigkeiten haben, sich auf dem freien Markt mit passendem Wohnraum zu versorgen.

„Das betrifft nicht nur finanzschwache Haushalte, die auf günstige Mieten angewiesen sind, sondern besonders auch Haushalte an der Schwelle zum Eigentum, was deren Abwanderung ins Umland begünstigt, wo genügend Angebote zur Verfügung gestellt werden. Die Stadt Esslingen am Neckar möchte dieser Entwicklung mit einer zielgerichteten Wohnbaupolitik verstärkt entgegenwirken. Mit geeigneten Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass in den nächsten fünf Jahren 800 Wohnungen in Esslingen entstehen können“ (Eckwerte zum Wohnraumversorgungskonzept Esslingen am Neckar, 2014).

Einerseits sollen Planungsgewinne durch wertsteigernde Planungsrechtsänderungen vom Investor zur Finanzierung von günstigem Wohnraum eingesetzt werden. Andererseits sollen Belegungsrechte für definierte Personengruppen vorgehalten werden. In der Anwendung des Wohnraumversorgungskonzeptes wird zwischen privaten und städtischen Grundstücken unterschieden. Vier Personengruppen wurden definiert:

- **Gruppe 1:** Wohnungen mit Belegungsrechten zugunsten der Stadt, i. d. R. unmittelbar
- **Gruppe 2:** (Altersgerechte) Wohnungen mit Belegungsrechten für Senioren und Haushalte mit 1 bis 2 Personen. Belegungsrechte sind i.d.R. unmittelbar.
- **Gruppe 3:** Mietwohnungen für mittleres Einkommen, Haushalte mit 2 bis 4 Personen. Einkommensgrenzen bis zu 30% über dem Landeswohnraumförderungsprogramm
- **Gruppe 4:** Preiswertes Wohnungseigentum für mittleres Einkommen, „Familien mit Kindern“ (Schwellenhaushalte zum Eigentum, junge Familien). Einkommensgrenzen bis zu 30% über dem Landeswohnraumförderungsprogramm (vgl. Wohnraumversorgungskonzept Esslingen am Neckar, 2015).



Jugendförderplan

2010 erschien der neue Jugendförderplan der Stadt Esslingen, der aus drei Bänden besteht. Band I behandelt die Themen „Jugendliche im öffentlichen Raum“ und „außerschulische Jugendbildung und Kooperation Jugendarbeit-Schule“, Band II enthält die Ergebnisse der Jugendbefragung, Band III stellt die Sozialraumanalyse für Mettingen, Brühl, Weil dar.

Für den vorliegenden Bericht sind vor allem die Aussagen zu den Stadtteilen Mettingen, Brühl und Weil relevant. In Band I des Jugendförderplans wird auf die im Vergleich zur Gesamtstadt höheren Inanspruchnahmen von Hilfen zur Erziehung hingewiesen (s. hier ausführlich Kapitel 3.3.2.). Die Ergebnisse aus Band III, der sich speziell auf Mettingen, Brühl und Weil bezieht, werden folgendermaßen zusammengefasst:

„Die Erkenntnisse aus der Sozialraumanalyse zeigen, dass das Jugendhaus Mettingen am derzeitigen Standort für die interviewten Jugendlichen teilweise nicht attraktiv ist, da ein Aufenthalt um das Jugendhaus aufgrund der Nachbarschaft nicht möglich ist.

Durch eine Neukonzeptionierung und die Bereitstellung einer anderen geeigneten Räumlichkeit ist diesem Zustand dringlich Abhilfe zu schaffen“ (vgl. Jugendförderplan Band I).

Vor diesem Hintergrund ist es besonders positiv zu beurteilen, dass mit Hilfe der „Sozialen Stadt“ ein Neubau des Jugendhauses in Mettingen sowie eine daran angrenzende öffentliche Bewegungs- und Aktivfläche, die auch Jugendlichen zur Verfügung steht, realisiert werden kann (ausführliche Darstellung in Kapitel 6.1.). In Bezug auf die Gestaltung von Räumen für Jugendliche wird in der Auswertung der Jugendbefragung (Band II) deutlich, dass sich diese mehr Beteiligung wünschen und gerne Angebote mitgestalten (vgl. Jugendförderplan Band II). Dieser Wunsch konnte im Zuge des Beteiligungsprozesses zum Jugendhausneubau aufgegriffen werden (s. Kapitel 4.4.).





2 Methodik und Bürgerbeteiligung

Wie der Prozess der Vorbereitenden Untersuchungen verlaufen ist und welche Methoden angewendet worden sind, wird im Folgenden dargestellt:

2.1 Projektorganisation

2.1.1 Steuerung des Prozesses in Esslingen am Neckar

Bei der Aufstellung von Konzepten und Strategien ist es wichtig, dass verschiedene Ämter innerhalb der Verwaltung eingebunden werden und ihre städtebaulichen und sozialraumbezogenen Bedarfe bzw. Einschätzungen formulieren. In Esslingen hat man sich deshalb auf eine horizontale Koordinierung innerhalb der Verwaltung verständigt. Dazu wurde eine ämterübergreifende Lenkungsgruppe eingerichtet, in der im Verlauf der Vorbereitenden Untersuchungen alle relevanten organisatorischen und inhaltlichen Aspekte besprochen wurden.

Mit Hilfe des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ will die Stadt Esslingen a. N. eine optimierte bürgerorientierte Umsetzung von städtebaulichen und sozialräumlichen Projekten erreichen, sodass eine stärkere Identifikation der Bürger/innen mit den daraus hervorgehenden Maßnahmen ermöglicht wird. Ferner soll die Kommunikation zwischen Beteiligungseliten, Bewohnerinnen und Bewohnern und der Verwaltung weiter verbessert werden. Zudem sollen die Projekte eine Initialfunktion für weitere Maßnahmen im jeweiligen Fördergebiet zur Folge haben (Mittelbündelung). Gerade auch deshalb wurden zahlreiche Gremien und Kreise in den Prozess eingebunden (vgl. Kapitel Bürgerbeteiligung).

2.1.2 Zeitschiene Vorbereitende Untersuchungen und Erarbeitung des Integrierten Entwicklungskonzeptes

Stadt Esslingen am Neckar
Stadterneuerungsgebiet Mettingen-West / Brühl / Weil - Vorbereitende Untersuchungen

Ablaufschema 2016 (Anlage zum Angebot vom 04.02.2016)

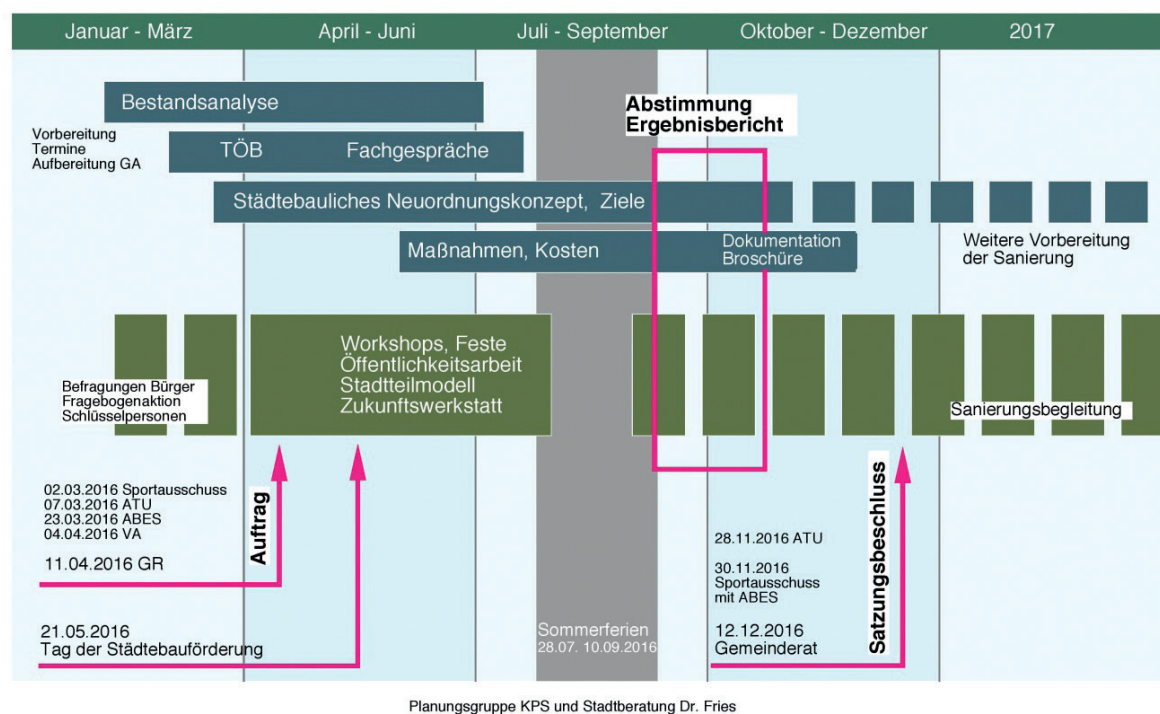


Abbildung 9: Zeitschiene Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Entwicklungskonzept | Quelle: KPS, Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries

Die von den Büros Planungsgruppe KPS und Stadtberatung Dr. Sven Fries entwickelte Zeitschiene für die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und die anschließende Erstellung des Integrierten Entwicklungskonzeptes deckt einen Zeitraum von rund einem Jahr ab. Am Ende der Vorbereitenden Untersuchungen

steht mit Fertigstellung des Integrierten Entwicklungskonzeptes der Satzungsbeschluss für das Sanierungsgebiet, welcher den Weg für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung bereitet.

2.2 Methoden der Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten Entwicklungskonzeptes

2.2.1 Methoden der städtebaulichen Bestandsaufnahme und -analyse

Im Abgleich mit den vorliegenden Datengrundlagen erfolgten eigene Erhebungen mittels Begehungen, Bestandsaufnahmen vor Ort und Fotodokumentation mit dem Ziel, Aussagen zum aktuellen Erscheinungsbild der Stadtteile, zum Zustand der Grundstücke und der Gebäude, zu Brachflächen und untergenutzten Grundstücken, zum Zustand der öffentlichen Flächen, wie Straßen, Wege, Grünflächen und Spielplätze, treffen zu können. Dabei konnten subjektive Eindrücke und Stimmungen zum Verhalten der Bewohner/innen im Stadtteil und zum Stadtteilleben gewonnen werden. Gleichzeitig wurden die verfügbaren Daten, Informationen, Planungen und Gutachten der Fachämter der Stadtverwaltung sowie der Gemeinwesenträger, Institutionen und Vereine hinsichtlich folgender Teilaspekte ausgewertet:

- Nutzungsstruktur
- Bauweisen, Bauformen, Geschossigkeit und Raumkanten
- Zustand der Bausubstanz und Denkmalschutz
- Baulücken, Brachflächen und Leerstände
- Bodenbelastungen
- Freiräume und Grünflächen, Spielplätze, Sicherheit und Sauberkeit
- Verkehrsstruktur
- Gewerbestruktur
- soziale, schulische, kulturelle Infrastruktur, gesundheitliche Versorgung

2.2.2 Methoden der sozialplanerischen Bestandsaufnahme und -analyse

Das Ziel einer sozialplanerischen Bestandsaufnahme ist es, einen definierten Raum (Stadtteil, Stadtbezirk, Gesamtstadt) möglichst vollständig in Bezug auf die Sozialstruktur zu erfassen und zu beschreiben. Dies erfolgt in Form der deskriptiven (auch: beschreibenden) Statistik: Vorliegende Daten werden in geeigneter Weise beschrieben, aufbereitet und zusammengefasst. Quantitative Daten werden im Hinblick auf bestimmte Fragestellungen zu Tabellen, graphischen Darstellungen und Kennzahlen verdichtet. Die Ausführungen zur Sozialstruktur des geplanten Fördergebiets in Esslingen stützen sich auf Daten der Esslinger Kommunalstatistik und des Landratsamts Esslingen. Weitere Informationen und

Erkenntnisse ergaben sich aus Informationsbesprechungen mit der Verwaltung, aus Schlüsselpersonengesprächen und Bürgerbeteiligungsprozessen.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen konnten im Vergleich zur Grobanalyse weitere Daten zum Untersuchungsgebiet akquiriert und weitere Indikatoren aufbereitet werden (ausführlich siehe Kapitel 3.3.1.). Damit können nun aktuellere und breiter gefächerte Daten analysiert werden, was einen noch tieferen Einblick in das Untersuchungsgebiet ermöglicht. Hinzu kommen außerdem die aus der Bürgerbefragung im Gebiet gewonnenen Daten (vgl. Kapitel 4.5. und separater Ergebnisbericht Bürgerbefragung).

2.2.3 Methoden der Bürgerbeteiligung

Um für die komplexe Planungsaufgabe im Rahmen des Projekts „Soziale Stadt Mettingen-West, Brühl, Weil“ möglichst viele Bürger/innen zu gewinnen, kamen unter Beachtung des Gender-Mainstreaming-Prinzips und einer passgenauen Zielgruppenansprache zahlreiche unterschiedliche Bürgerbeteiligungsmethoden zur Anwendung. Diese Vorgehensweise hatte folgenden Zweck: Erstens, einen Informationsgewinn für die Gutachter aus möglichst vielen verschiedenen Blickwinkeln zu generieren und zweitens, die (zumindest

im weiteren Fortgang des Programms „Soziale Stadt“) dringend gebotene Aktivierung von Menschen für ihren Sozialraum schon während der Zeit der Vorbereitenden Untersuchungen. Erhofft hat man sich drittens eine höhere Akzeptanz der Untersuchungsergebnisse und die darauf aufbauenden Handlungsansätze durch eine frühzeitige Einbindung möglichst vieler Bewohner/innen. Eine genaue Darstellung des Bürgerbeteiligungsprozesses erfolgt in den Kapiteln 4.2. und 4.3.



3 Bestandsaufnahme und Analyse

Die Bestandsaufnahme und Analyse des Untersuchungsgebietes stellen die Grundlage für die Ausrichtung der Bürgerbeteiligung und spätere Entwicklung der Ziele für das Untersuchungsgebiet

dar. Fachliche Bewertungen, Ergebnisse aus Schlüsselpersonengesprächen und Beteiligungen runden die Grundlage für die Entwicklung von Zielen für das Untersuchungsgebiet ab.

3.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme und Analyse

■ Bebauungsstruktur und Städtebau

siehe Plan Nr. 1- Städtebauliche Struktur/Stadtgestalt

Aufgesiedelt wurden Mettingen und Weil in der Nachkriegszeit, die von extremem Wohnungsmangel und einer schnell erstarken Wirtschaft geprägt war. Der nicht gewerblich genutzte Teil von Brühl behielt seine Funktion als Wohnstandort für untere und mittlere Einkommensschichten bei und wurde kräftig nachverdichtet.

Mettingen-West

Die enge dörfliche Struktur Mettingens, eingezwängt zwischen Weinberghang und Bahntrasse, bot nur wenige Wohnverweilungsflächen und ließ eine spürbare Nachverdichtung im Siedlungsbestand nicht zu. Zwangsläufig erfolgte der Sprung über die Bahntrasse in den von landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Außenbereich „Insel“, eingerahmt von Werksflächen der Daimler AG, Bahntrasse, Hanns-Martin-Schleyer-Brücke und Neckar.

Der Stadtteil wird geprägt durch ein Wohnquartier mit Geschosswohnungsbauten zwischen Siemensstraße und Auenweg, einem Gewerbegebiet im Bereich Siemens-/Max-Eyth-Straße und vom Firmenparkplatz der Daimler AG. In südwestlicher Richtung trennen die Sportflächen und -anlagen des Sportvereins Mettingen und die Kindertagesstätte Auenweg die vorhandene Bebauung vom Neckarufer ab. Der Neckar wiederum trennt Mettingen-West vom Stadtteil Brühl. Ein Fußgänger- und Fahrradsteg über den Neckar in Verlängerung der Matthäus-Hahn-Straße sowie die Gehsteige über die Hans-Martin-Schleyer-Brücke verbinden das Gebiet mit dem Stadtteil Brühl.

Das Wohnquartier zwischen Siemensstraße und Auenweg in der nördlichen Ecke des Stadtteils ist vielfältigen Lärmemissionen – Parkplatz und Gießerei der Daimler AG, Bahntrasse, Gewerbegebiet Siemens-/Max-Eyth-Straße und Freiluftsportbetrieb (Fußball, Tennis) ausgesetzt. Im Inneren weist es eine dichte Begrünung auf. Die bauliche und funktionelle Trennung vom Ort durch die dominante Bahntrasse erforderte keine räumliche und stadtgestalterische Rücksichtnahme auf die Strukturen des gewachsenen Ortes. Die patchworkartig aneinandergefügte Funktionsbereiche Wohnen, Gewerbe und Sport-/Spiel lassen ein städtebauliches Gesamtkonzept vermissen.



Abbildung 10: Mettingen-West, Luftbildausschnitt | Quelle: Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen a.N.



Brühl

Der Stadtteil Brühl ging aus der historischen Gesamtanlage der Mitte des 19. Jahrhunderts gegründeten Württembergischen Baumwoll-Spinnerei und -Weberei hervor, bestehend aus den Werksanlagen, der Direktorenvilla mit Park und der Arbeiterwohnsiedlung. Im Jahr 1921 wurden Teile der ursprünglichen Wohn-

bebauung wohl im Zuge der Neutrassierung und Verlegung des Neckars auf die Ostseite der Brühler Insel durch heute denkmalgeschützte Neubauten ersetzt. Diese durchbrachen die streng fluchtende Ausrichtung der Bebauung parallel zum Neckarkanal.



Abbildung 11: Württembergische Baumwollspinnerei und -weberei, Lageplan | Quelle: Ausstellung „Von Industrie und Reben Bilder aus Mettingen, Weil und Brühl“ 25. März bis 25. Juni 2015 im Stadtmuseum Esslingen a.N.

Die im Zuge der Nachverdichtung von Mitte der 1960er-Jahre bis Mitte der 1980er-Jahre errichteten, streng nach Süden ausgerichteten Geschosswohnungshochhäuser Palmenwaldstraße 50, 52 und 54 negieren die „alte“ städtebauliche Ordnung vollständig.



Abbildung 12: Brühl, Luftbildausschnitt | Quelle: Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

Mit der Trassierung der später vierspurig ausgebauten B10 war die vormals durch Neckar und Neckarkanal entstandene Insel-lage wieder hergestellt. Brühl präsentiert sich heute baulich als monofunktionales, gleichwohl heterogenes Stadtquartier, sowohl was Gebäudealter, Geschossigkeit als auch die Gestaltung und den Stadtgrundriss anbelangt. Das neue „Wahrzeichen“ von Brühl bildet das neue Parkhaus an der Ecke Hanns-Martin-Schleyer-Brücke / Rampe zur B 10.

Nordwestlich grenzt das Firmengelände der Daimler AG mit Ausbildungszentrum und Mitarbeiterstellplätzen an. Im Südwesten trennen Palmenwaldstraße und B10 das Wohnquartier vom Stadtteil Weil ab. Derzeit entstehen im Wohnquartier 94 neue Wohnungen (Bauherr: Esslinger Wohnungsbau GmbH). Der Stadtteil ist dicht überbaut und verfügt bis auf einen Fuß- und Radweg ent-

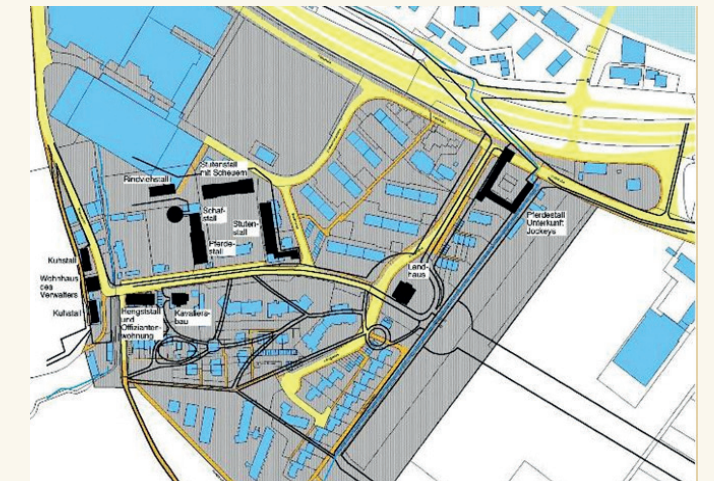
lang des linken Neckarufers über keine nutzbaren und begehbaren öffentlichen Freiräume.

Seine Insel-lage und seine Funktion als so genanntes „belastetes Wohnquartier“ für untere und mittlere Einkommensschichten sowie sein eher schlechtes Image als Wohnstandort sind dem Stadtteil geblieben. Eine kurze, angemessene Fuß- und Radwegverbindung über die B 10 nach Weil fehlt. Die bisherige Anbindung über die Unterführung ist nicht zufriedenstellend, da Umwege in Kauf genommen werden müssen und die Sicherheit- vor allem bei Dunkelheit- als nicht ausreichend empfunden wird. Positiv zu bewerten ist hingegen die Verbindung nach Mettingen-West, die über einen Steg über den Neckar sichergestellt wird und so eine gute Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen den beiden Stadtteilen herstellt.

Weil

Der Stadtteil Weil ist erst nach dem Krieg in den 1960er-Jahren entstanden. Vergleichbar mit Mettingen-West standen hier Flächen für die dringend benötigten Wohnungen zur Verfügung. Die heute im Stadtgrundriss noch wahrnehmbare Geschichte Weils (Nonnenkloster, königliches Gestüt, Pferderennbahn) beschränkt sich auf die Erhaltung der Straßenachsen Königs- und Klosterallee sowie die Erhaltung des Weiler Schösschens als Wahrzeichen des Stadtteils sowie Teile der quadratischen Gestütsanlage mit der nördlichen Raumkante (Marstall) und der östlichen Raumkante (ehemaliger Pferde- und Schafstall). Die ungesteuerte Entwicklung nahm stadträumlich wenig Rücksicht auf das wertvolle Erbe.

Abbildung 13: Überlagerung - Historische Bebauung mit heutigem Stadtgrundriss | Quelle: Städtebaulicher Rahmenplan Esslingen a.N. - Weil 2006; Planungsgruppe KPS



Stadträumlich gliedert sich Weil in vier Bereiche:

- Das Wohngebiet im Osten (ab 1960 entstanden erste mehrgeschossige Wohnbauzeilen, später kamen Reihenhäuser, Hochhäuser und die Lukaskirche mit dem Kindergarten hinzu). Das zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtete Wohngebiet zerfällt in ohne räumlichen Bezug aneinandergefügte Einzelquartiere.
- Eine von wenig oder nicht bebauten und kaum genutzten Flächen gekennzeichnete Zone (Vakuum, „Stadtglatz“) im Zentrum des Stadtteils; sie wird geprägt vom Gelände einer Transport- und Abbruchfirma, dem städtischen Grundstück mit dem historischen Marstallgebäude sowie dem aufgelassenen Sportplatz. Die Zone schiebt sich zwischen das Wohngebiet und das Einkaufszentrum und bringt erhebliche Nutzungskonflikte mit sich.
- Die Fläche des Einkaufszentrums mit den angrenzenden Parkierungs- und Andienungsflächen im Norden, das der Weilstraße ein hohes, das Wohnen störende Verkehrsaufkommen beschert.
- Das große Sportgelände - Eberhard-Bauer-Stadion, Sporthalle Weil und weitere Anlagen - im Süden Weils, das Teile der ehemaligen Rennbahn abdeckt und das Wohngebiet vom Außenbereich im Südosten abriegelt.



Abbildung 14: Weil - Luftbildausschnitt | Quelle: Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen a.N.



■ Denkmalschutz

Von den geplanten Sanierungsvorhaben sind die denkmalgeschützten Sachgesamtheiten "Ehem. Württembergische Baumwollspinnerei mit Wohnhaus, Park und Arbeitersiedlung" in Brühl, "Stutenhof des Gestüts Weil" sowie das archäologische Denkmal "Abgegangenes Dominikanerinnen Kloster Weil" in Weil betroffen.

Zu den denkmalgeschützten Gebäuden und zum archäologischen Referenzraum wird auf Abbildung 15 mit der Denkmalkartierung verwiesen.

Brühl

1. Ehemalige Württembergische Baumwollspinnerei mit Wohnhaus und Park
2. Arbeitersiedlung

Die Anlage der Baumwollspinnerei und Weberei geht zurück auf den Initiator der Esslinger Maschinenfabrik Emil von Keßler in Verbindung mit der Expansionspolitik der schweizerischen Maschinenfabrik Rieter & Co. vor allem im süd- und mitteldeutschen Raum.

Weil

■ Stutenhof des Gestüts Weil

Das ehemalige Klosterareal Weil gelangte 1817 in kgl. württembergisches Eigentum. König Wilhelm I. ließ damals ein Gestüt und eine Meierei (vgl. Wannenrain 1-3) einrichten. Zumindest das Gestüt lässt sich in seiner frühen Bauphase dem bedeutenden Hofbaumeister Giovanni Salucci (1769 - 1845) zuschreiben. Wenn auch die damaligen Pläne fast ausnahmslos als verschollen gelten, findet sich doch in den Protokollen der Bau- und Gartendirektion ein vom 4. Dezember 1818 datierter Vermerk, „wonach ... Salucci Risse und Überschlüsse über mehrere Bauten in Weil fertigen soll“. In der Jahrhundertmitte zeichnet der Baumeister der Hofdomänenkammer Johann Georg Büchler (1800 - 1869) verantwortlich.

Die ehemaligen Gestütsstallungen in Weil umschließen einen nach Süden geöffneten viereckigen großen Hof, in dessen Mitte ein Laufbrunnen stand. Die linke Seite des Vierecks bildet - als Rest der einstigen Klosterökonomie - der alte Stutenstall (Klosterallee 20), die rechte Seite nahm ein neuer großer Stutenstall (Klosterallee 12; 1972 bis auf zwei Achsen abgebrochen) ein, und in der Mitte befindet sich ein weiterer neuer Stutenstall (Klosterallee 18). [...]

Das ehemalige Gestüt des württembergischen Königs in Weil stellt - trotz Substanzverlusten - in seinen überlieferten Bauwerken mitsamt dem umschlossenen Hofraum als Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal aus heimatgeschichtlichen, wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen dar; seine Erhaltung liegt insbesondere wegen des hohen dokumentarischen und exemplarischen Wertes im öffentlichen Interesse (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege, Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A 1, Begründung der Denkmaleigenschaft).

Trotz verschiedener Veränderungen (z. B. Umbau der Weberei Brühl Fabrik 15) und Abbrüche (insbesondere der älteste Teil der frühen Arbeitersiedlung; Zuschüttung des Brühlkanals) auch im heutigen Bestand noch anschauliche Sachgesamtheit der für die württembergische Wirtschaftsgeschichte wichtigen zeittypischen Anlagen; Bauten auch von architekturgeschichtlichem Interesse (insbesondere ältester Baubestand als Dokument der ursprünglich branchentypischen Gesamtkonzeption; Baumwollmagazin Brühl Fabrik 14 auch mit repräsentativem Anspruch).

Die Sachgesamtheit ist ein Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen (wirtschafts- und architekturgeschichtlichen), künstlerischen (Brühl Fabrik 14) und heimatgeschichtlichen Gründen; seine Erhaltung liegt insbesondere wegen seines dokumentarischen Wertes, teilweise auch wegen seines exemplarischen Wertes bzw. seines Originalitätswertes im öffentlichen Interesse. [...]

■ Abgegangenes Dominikanerinnenkloster Weil

1230 gründete eine geistliche Frauensammlung aus Esslingen beim später wüst gewordenen Dorf ein Kloster mit Kirche und Friedhof. 1245 wurde das Kloster der Regel des hl. Dominikus unterstellt. Kirche und Konvent waren der Gottesmutter Maria geweiht; 1476 taucht auch der Apostel Johannes als Patron auf. Mit dem Tod der letzten Nonnen 1592 endete die Geschichte der Weiler Dominikanerinnen endgültig, nachdem das Kloster mit seinen Gütern schon 1571 in die herzoglich-württembergische Verwaltung übernommen worden war. 1583 bestand das Hofgut, das von einer Ringmauer umschlossen war, aus der Kirche und dem eigentlichen Konventbau. Genannt werden ferner ein großer Küchenbau, ein Bad- und Waschhaus, ein Gebäude zur Lagerung der Früchte, ein langes Holzhaus unklarer Bestimmung, Ställe sowie weitere Gebäude. Zum Kloster gehörten ferner die Wohnung des Meiers, ein Gästehaus mit Kornspeicher und Kellergewölben, eine Kelter mit drei Bäumen, ein unterkellertes Bandhaus und eine Mühle mit Pfisterie. In der Nähe der Meierei standen ein großes Heu- oder Viehhaus, eine Scheuer mit drei Tennen, weitere Ökonomiegebäude, ein Torhaus und das „Siechenhäuslein“. Im 16. und 17. Jahrhundert kam es zum fortschreitenden Verfall der Gebäude; dazu traten kriegsbedingte Brandzerstörungen. Reste des Klosters haben sich in Meierei und Scheune erhalten, die 1817 profanierte Kirche wurde 1972 abgebrochen (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege, Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A 2, Begründung der Denkmaleigenschaft).

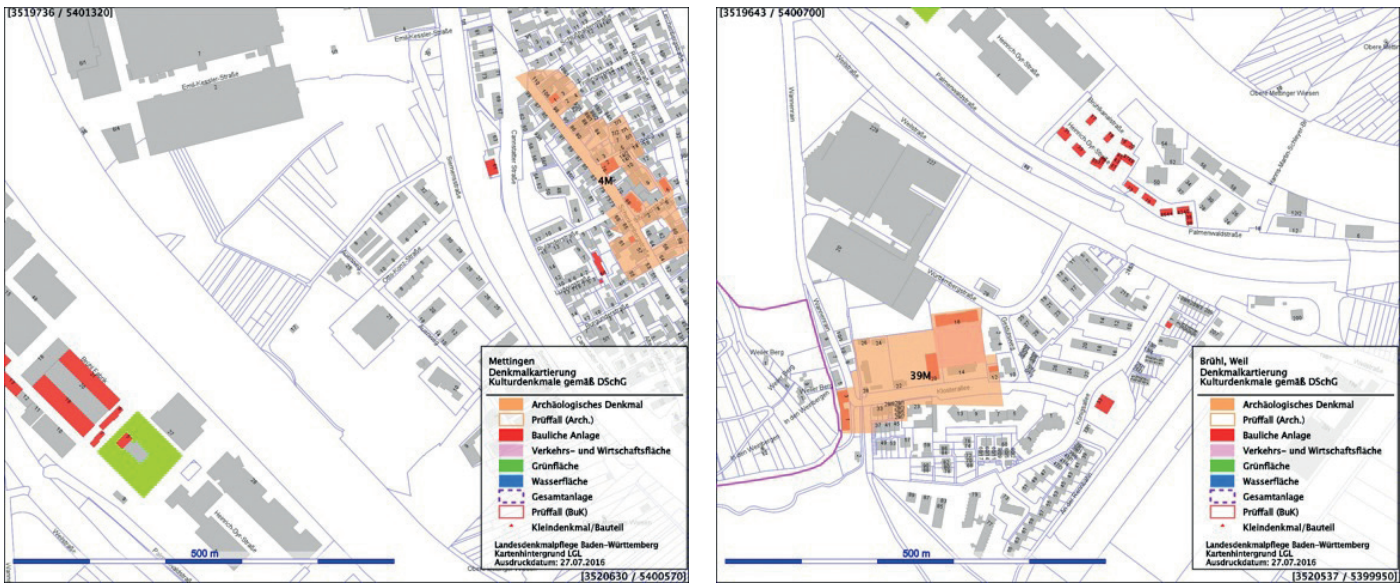


Abbildung 15: Denkmalkartierung Untersuchungsgebiet | Quelle: Baurechtsamt Stadt Esslingen a.N.

■ Funktionelle Vernetzung mit benachbarten Quartieren und Stadtteilen

Das Untersuchungsgebiet weist eine einseitig nach außen gerichtete funktionelle Verflechtung mit den benachbarten Stadtteilen Mettingen und Pliensauvorstadt sowie der Kernstadt auf. Dies gilt hauptsächlich für die außerhalb gelegenen Arbeitsplätze sowie für die Inanspruchnahme von öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungen. Die geringen Bewohnerzahlen in allen drei Stadtteilen verhinderten die Ansiedlung privater Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie von Gemeinweseneinrichtungen im Untersuchungsgebiet. Eine Ausnahme bilden die aufgrund der verfügbaren Fläche in Mettingen-West angesiedelte städtische Kindertagesstätte, welche bezogen auf den Einzugsbereich Gesamt-Mettingen sehr peripher liegt (weite Wege, Bring- und Abholverkehr mit dem PKW), sowie die Kita der evangelischen Kirche in Weil, die auch die Kinder aus Brühl aufnimmt. Diese müssen dafür weite und gefährliche Gehwege entlang stark befahrener Straßen (Hanns-Martin-Schleyer-Brücke) in Kauf nehmen.

Bis auf die Grundschule Mettingen, die auch die Kinder aus Brühl aufnimmt, und die freie evangelische Schule Esslingen (FES) gibt es

im Untersuchungsgebiet keine Schulen, die Kinder müssen daher wandern. Die Weiler Kinder besuchen die Grundschule in der Pliensauvorstadt (Grundschulbezirk Pliensauvorstadt). Für die weiterführenden Schularten besteht Wahlfreiheit.

Abgesehen vom mehr als ausreichenden Nahversorgungsangebot des Neckar Centers für Weil und Brühl müssen vor allem die Bewohner/innen Brühls und Weils bei der Inanspruchnahme privater Dienstleistungen wie Ärzte, Post, Banken, Versicherungen weite Wege in die Pliensauvorstadt und ggfs. in die Innenstadt in Kauf nehmen. Dies ist vor allem für Eltern mit Kindern und für ältere Menschen beschwerlich.

Im Zuge der geplanten und teilweise bereits in der Realisierung befindlichen Wohnbauvorhaben in Brühl und Weil ist ein erheblicher Einwohnerzuwachs zu erwarten.

■ Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

siehe Plan Nr. 2 - Eigentumsverhältnisse

Die Patchwork-Struktur des Untersuchungsgebietes drückt sich auch in den Eigentumsverhältnissen aus. Wichtig ist die Eigentumsstruktur im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Grundstücken zur Durchführung städtebaulicher und sozialer Stadterneuerungsmaßnahmen. So sind die Flst.Nr. 15976/2 und 15853 nordwestlich des

Sportgeländes in Weil im Eigentum der Stadtwerke Esslingen mit einem Wasserschutzgebiet Zone I belegt; sie dürfen weder bebaut, genutzt oder begangen werden und sind für die städtebauliche Entwicklung nicht disponibel.



Stadt Esslingen am Neckar

Die Stadt ist Eigentümerin der Sportflächen in Mettingen und Weil, die sie größtenteils unbefristet an die Sportvereine verpachtet hat. Die überbauten Flächen (Sporthallen, Vereinsgaststätten) sind mit teilweise langfristigen Erbbaurechten zugunsten der Vereine belegt. In Weil ist die Stadt Eigentümerin u. a. folgender Grundstücke:

- Ehemaliger Gestütshof (Flst.Nr. 18428/1), dazu gehören
- das Marstall-Gebäude, Württembergstraße 18; auf dem freien Gelände des ehemaligen Gestütshofes südlich des Marstall-Gebäudes wurden im Jahr 2015 Gemeinschaftsunterkünfte mit 70 Wohnplätzen zur vorläufigen Unterbringung von Flüchtlingen errichtet (Belegung ab August 2015).
- Das Gebäude Klosterallee14 dient der Unterbringung von Personen in der Notfallkartei; auch dieses Gebäude, das bei der Bewertung des Gebäudezustandes in Stufe 4 „schwere Mängel“

eingeordnet wurde (siehe Plan 04), ist im Rahmen der Entwicklung einer neuen Stadtteilmitte Weil mittel- bis langfristig als disponibel anzusehen.

- Der Fischteich mit Gastronomie, Flst.Nr. 18401
- Die Grundstücke Ehemaliger Sportplatz, Flst.Nr. 18479 und Flst. Nr. 18472 werden voraussichtlich bis Ende 2016 unter Vorgabe des Wohnraumversorgungskonzepts an die Godel Projektentwicklung GmbH aus Stuttgart verkauft.
- das Flurstück 13052 mit der Kita Auenweg, auf dem auch der Neubau des Jugendhauses entstehen wird sowie die angrenzenden Flächen

Neckar Center

Die Neckar Center GmbH & Co. KG ist u.a. Eigentümerin der in der Klosterallee gelegenen Flurstücke Nr. 18407/1 und Nr. 18407/2 (Pachtverträge mit ansässigem Gewerbebetrieb).

Wohnungsunternehmen

▪ Esslinger Wohnungsbau GmbH

Sämtliche privaten Flurstücke im Stadtteil Brühl sind mit Ausnahme des Werkgeländes der Daimler AG im Eigentum des städtischen Wohnungsunternehmens. Eine Überbauung der Parkplatzfläche im Norden des Quartiers mit Wohngebäuden ist im Gange. Die Gesellschaft besitzt weitere Grundstücke in Mettingen-West, Auenweg 10, 12 und 18,20, Flst.Nr. 13017 und 13021.

▪ Baugenossenschaft Esslingen eG

Sie ist Eigentümerin des Grundstückes Flst.Nr. 13023 in der Otto-Konz-Straße 5 - 9 in Mettingen-West.

▪ FlüWo Bauen Wohnen eG Stuttgart

Sie ist Eigentümerin der Grundstücke Max-Eyth-Straße 2, Flst. Nr. 13018, sowie der Grundstücke Siemensstraße 25 - 30, Flst.Nr. 13019, 13020, 13022 in Mettingen-West.

Die Wohnungsunternehmen im Untersuchungsgebiet besitzen und verwalten in ihren Geschosswohnungsbauten ausschließlich Mietwohnungen mit einem Mietniveau für untere und mittlere Einkommensschichten.

▪ Sonstige private Eigentümer

Die restlichen Baugrundstücke sind im Eigentum privater Eigentümergemeinschaften, in Mettingen-West zwischen Matthäus-Hahn-Straße und Otto-Konz-Straße, in Weil vor allem südlich der Klosterallee bis zum Waldrand sowie zwischen Württembergsstraße und Königsallee. Die sonstigen Wohnbaugrundstücke in Weil gehören einzelnen privaten Eigentümern.

Wohngebäude und Wohnungen

siehe Plan Nr.3 - Nutzung der Gebäude und Grundstücke

Die im Folgenden genannten Daten stammen aus der Gebäude- u. Wohnungszählung vom 09.05.2011, aktuellere kleinräumige Daten

liegen nicht vor. Da im Untersuchungsgebiet seither keine großen Veränderungen eingetreten sind, bilden die Daten den Status Quo hinreichend genau ab.

▪ Wohngebäude

„In Esslingen konzentriert sich der Geschosswohnungsbau in der Tallage, aber auch in den anderen Wohnlagen an den Hängen oder auf den Höhen dominiert das Mehrfamilienhaus. Esslingen weist damit eine Struktur auf, die typisch für Mittelstädte ist, mit der einen Einschränkung, dass das klassische Einfamilienhaus unterrepräsentiert ist.“

Die Lage im Kern der Region, die bewegte Topografie mit ihren Einschränkungen für Bauland und die kleine Gemarkungsfläche erhöhen den Preisdruck auf Baugrundstücke, was wiederum tendenziell eher den Mehrfamilienhausbau stärkt als das typische Einfamilienhaus, das sich nur noch wenige leisten können.“

(Quelle: Wohnraumsituationsbericht der Stadt Esslingen am Neckar“; Hrg. Stadt Esslingen am Neckar, 1. Auflage 2011)

Dieser Befund trifft auch auf das Untersuchungsgebiet weitgehend zu.

Zahl der Wohngebäude, Eigentümer

Im Untersuchungsgebiet stehen insgesamt 181 Wohngebäude. Diese können wie folgt aufgeschlüsselt werden:

Stadtteil	Wohngebäude insg.	Gebäude mit Eigent.Wohn.	Privatgebäude	Wohnbaugesellschaft
Mett.-West	31	12	3	16
Brühl	33	0	0	33
Weil	117	35	69	13

Tabelle 2: Wohngebäudestruktur | Quelle: Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen a.N.

Mehr als ein Drittel aller Wohngebäude im Untersuchungsgebiet sind im Eigentum von Wohnungsunternehmen (s.o., Kap. 3.3). Dies deutet auf einen entsprechend hohen, gesicherten Mietwohnungsbestand hin.

im Eigentum von Wohnungsunternehmen handelt, die ihre Wohnungen u.a. an die ehemaligen Mieter verkauft haben.

In Brühl hat die Esslinger Wohnbaugesellschaft mbH alle Wohngebäude mit ausschließlich Mietwohnungen erworben.

In Mettingen-West dominieren Gebäude im Eigentum von Wohnungsunternehmen. Angesichts der nahezu vollständigen Dominanz von Geschosswohnungsgebäuden und dem gleichen Errichtungszeitraum deutet die hohe Zahl an Gebäuden mit Eigentumswohnungen darauf hin, dass es sich um Gebäude ehemals

In Weil bietet sich ein differenziertes Bild. Der Anteil an Privatgebäuden und Gebäuden mit Eigentumswohnungen ist mit knapp 89% deutlich höher als in den Nachbarstadtteilen, die restlichen 13 Wohngebäude sind im Eigentum von Wohnungsunternehmen.

Alter der Gebäude und Wohnungen

Die Stadtteile Mettingen-West und Weil wurden fast ausschließlich zwischen 1960 und 1980 aufgesiedelt, wie die Einzelauswertung des Gebäudealters ergibt. Die nachfolgende Tabelle gemäß

der Gebäude- u. Wohnungszählung vom 09.05.2011 gibt diesen Tatbestand in etwa wieder.

Stadtteil	Anzahl Gebäude	Bj 1900 - 1949	Bj. 1950 - 1975	Bj. 1976 - 1990	Bj- 1991 und neuer
Mett.-West	31	1	26	2	2
Brühl	33	22	8	3	0
Weil	117	6	61	37	2
Esslingen ges.	15.620	4.574	7.072	2.017	1.057

Tabelle 3: Gebäudealter | Quelle: Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen a.N.

Der Baualtersbefund lässt darauf schließen, dass insbesondere bei der energetischen Sanierung der Gebäude und Wohnungen noch erhebliche Anstrengungen erforderlich sind.



Wohnungen

Die 2.476 Einwohner/innen im Untersuchungsgebiet wohnen in insgesamt 1.310 Wohnungen, dies entspricht einer durchschnittlichen Wohnungsbelegungsdichte von 1,89 Einwohner (EW) je Wohnung (WE) und damit in etwa der Wohnungsbelegungsdichte in der Gesamtstadt mit 1,9 EW / WE.

Stadtteil	Bewohner ges.	Wohnungen ges.	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Wohnungs-leerstand
Mett.-West	781	310	84	219	7
Brühl	672	495	-	468	27
Weil	1.023	505	298	193	14
Esslingen ges.	86.885	46.049	17.857	26.150	2.042

Tabelle 4: Wohnungsstruktur | Quelle: Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen a.N.

In Mettingen-West liegt die Wohnungsbelegungsdichte bei ca. 2,5 Einwohnern je Wohnung, beinahe 3/4 der Haushalte (72,3 %) leben in einer Mietwohnung. In Brühl leben durchschnittlich knapp 1,4 Bewohner in einer Wohnung, was auf einen sehr hohen Anteil an Einpersonenhaushalten hindeutet. Lässt man den Leerstand von 27 Wohnungen unberücksichtigt, beträgt der Wert ca. 1,44.

Ein differenziertes Bild ergibt sich bei Betrachtung der Stadtteile:

Die Brühler wohnen ausschließlich in Mietwohnungen der Esslinger Wohnungsbau GmbH. Die Wohnungsbelegungsdichte in Weil liegt bei 2,0, hier leben deutlich mehr Menschen in Eigentumswohnungen (Anteil ca. 61 %), was dem Wert der Gesamtstadt mit ca. 57% am nächsten kommt.

Wohnungsgrößen

Aufschluss über die Wohnverhältnisse geben auch die Wohnungsgrößen.

Stadtteil	Wohnungen ges.	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 u. mehr Zimmer
Mett.-West	310	1	35	44	117	113
Brühl	495	295	4	40	130	26
Weil	505	29	54	128	162	132
Esslingen ges.	46.049	2.160	4.389	10.566	14.250	14.684

Tabelle 5: Wohnungsgrößen | Quelle: Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen a.N.

Während in der Gesamtstadt der Anteil an Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern knapp 63% ausmacht, beträgt dieser in Mettingen-West ca. 74%, in Brühl ca. 31,5% und in Weil ca. 58%. Auch hier kommt Weil mit seiner heterogenen Gebäude- und Wohnungsstruktur der Gesamtstadt am nächsten.

Die hohe Zahl an Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern in Mettingen-West korrespondiert mit der hohen Anzahl an Haushalten mit Kindern. In Brühl fällt die Spreizung des Wohnungsangebotes

in 1- und 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 60% sowie Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern mit ca. 31,5% (Hinweis auf hohe Zahl an 1-Personen-Haushalten, s. o.). Hier lässt sich die jeweilige Siedlungsgeschichte erkennen, durch die Brühl (historische, auf einer Neckarinsel isolierte Arbeiterkolonie) und Mettingen-West (einförmiger Wohnungssatellit jenseits der Bahnlinie) als singuläre Wohnstandorte charakterisiert sind. Diese Wohnstandorte sind mit der größeren und differenzierteren Ortschaft Weil nicht zu vergleichen.

Wohndauer

Die Verweildauer in ihren Wohnungen beleuchtet die Bewohnerfluktuation und gibt Hinweise auf die Verbundenheit der Bewohner/innen mit ihrem Wohnort.

Stadtteil	0 bis 1 Jahr	2 bis 3 Jahre	4 Jahre u. länger	Bewohner ges.
Mett.-West	120	119	542	781
Brühl	178	115	379	642
Weil	142	124	757	1.023
Esslingen ges.	18.637	12.211	61.230	92.078

Tabelle 6: Wohndauer | Quelle: Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt Esslingen a.N.

Knapp 70% der Bewohner in Mettingen-West leben 4 Jahre und länger in ihrer Wohnung. In Brühl beträgt dieser Wert 59%, in Weil knapp 74% (zum Vergleich: Esslingen gesamt ca. 66,5 %). Die Werte für eine Verweildauer in ihren Wohnungen bis zu einem Jahr lauten: Mettingen-West 15,4%, Brühl 27,7% und Weil 13,9%. Gründe für die abweichenden Werte in Brühl können im schlechten Wohnumfeld (Lärm und Abgase B10, wenige öffentliche Freiflächen, Insellage), ggf. in Zustand und Ausstattung der Wohnungen und im schlechten Standortimage liegen.

Die Ergebnisse der Bürgerbefragung bestätigen die lange Verweildauer, wonach 82,1% der Antwortenden länger als 5 Jahre in Ess-

lingen wohnen. Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil davon in Mettingen-West, Brühl und Weil wohnte und noch wohnt.

Die Zahlen für Weil korrespondieren mit der hohen Eigentumsquote. Insgesamt verweisen die Zahlen mit Ausnahme von Brühl auf eine hohe Sesshaftigkeit der Bewohner/innen in ihren Stadtteilen. Neben der hohen Eigentumsquote können weitere Einflussfaktoren wie optimale Nahversorgung, grünes Wohnumfeld (Weil), günstige Mieten und gute ÖPNV-Anbindung (Mettingen-West, Brühl) gepaart mit dem generellen Fehlbestand vor allem an Mietwohnungen eine Rolle spielen.

■ Gebäudezustand und energetische Einschätzung

siehe Plan Nr.4 - Gebäudezustand

„Der Esslinger Wohnungsbestand (circa 45.500 Wohnungen) wurde zu einem sehr großen Teil zwischen 1945 und 1975 gebaut: 56% oder 25.500 Wohnungen stammen aus dieser Zeit. [...] Der Zeitraum war von extremem Wohnungsmangel und einer schnell erstarkenden Wirtschaft geprägt. Um rasch möglichst viele Personen mit Wohnraum zu versorgen, wurde oft auf standardisierte Typologien zurückgegriffen und bauphysikalische Aspekte eher nachrangig behandelt. [...] Zusätzliche Probleme bereitet der oft sehr mangelhafte Schallschutz in den Häusern und in den Siedlungen.“
(Quelle: Wohnraumsituationsbericht der Stadt Esslingen am Neckar; Hrg. Stadt Esslingen am Neckar, 1. Auflage 2011)

Diese Aussagen gelten annähernd auch für das Untersuchungsgebiet.

Beurteilung des Gebäudezustandes

Die Erfassung des Gebäudezustandes erfolgte in mehreren Schritten:

- **Schritt 1:** Begehung vor Ort / Inaugenscheinnahme der Gebäude im Juni 2015
- **Schritt 2:** Abgleich mit dem Gebäudealter

Erfasst wurden die wohnlich und gewerblich genutzten Hauptgebäude. Nebengebäude (Garagen, Lager, Schuppen etc.) wurden nicht berücksichtigt. Ebenfalls nicht bewertet wurden die Gebäude der evangelischen Kirchengemeinde in Weil. Indikatoren für die äußere Begutachtung des Gebäudezustands sind u.a. die Außenhülle (Fassaden, Dach, Sockelbereich), die Fenster sowie die Hauseingänge.



Die Gebäude werden gemäß folgenden Bewertungsstufen klassifiziert:

- Stufe 1 umfasst Gebäude, die nicht älter als 20 Jahre sind, und / oder bei denen umfassende Modernisierungsmaßnahmen erfolgt sind, bzw. bei denen äußerlich kein oder nur ein geringer Maßnahmenbedarf erkennbar ist.
- Stufe 2 umfasst Gebäude mit leichten / mittleren Mängeln, bei denen kontinuierlich Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt sind und bei denen weitere Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind.

- Zu Stufe 3 gehören Gebäude mit mittleren bis erheblichen Mängeln, bei denen teilweise Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, und bei denen Instandhaltungs- und umfassende Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind.
- Stufe 4 erfasst Gebäude mit schweren Mängeln, bei denen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht erkennbar sind, und bei denen grundlegende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen sind (Abbruch ggf. angezeigt).

Die 168 (inkl. der beiden Flüchtlingsgebäude) bewerteten Wohngebäude weisen folgende Modernisierungsdringlichkeit auf:

Dringlichkeit	Gebäudezahl	Quote in %
Stufe 1	42	25,0
Stufe 2	87	51,8
Stufe 3	36	21,4
Stufe 4	3	1,8

Tabelle 7: Gebäudezustand; Modernisierungsdringlichkeit | Quelle: Planungsgruppe KPS

Mehr als 3/4 der Wohngebäude im Untersuchungsgebiet sind den Stufen 1 und 2 zuzurechnen. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsbedürftigkeit des Gebäude- und Wohnungsbestandes hinsichtlich der Bausubstanz sowie des Zuschnittes und der Ausstattung der Wohnungen sind demnach nicht als vorrangiges Handlungsfeld für die Sanierung auszumachen. Gebäude der Stufe 3 liegen hauptsächlich in Brühl und umfassen den denkmalgeschützten Bestand der historischen Arbeitersiedlung. Die drei Gebäude in Stufe 4 liegen in Weil in der Klosterallee und damit in einem geplanten Neuordnungsbereich, der unter anderem Wohnungsneubau und damit keine Erhaltung dieser Gebäude vorsieht.

Im Rahmen der Eigentümerbefragung bewerteten die 56 Antwortenden die Qualität ihrer Gebäude wie folgt:

- sehr gut (Dringlichkeitsstufe 1 für die Modernisierung) = 21,4%
- gut (Dringlichkeitsstufe 2 für die Modernisierung) = 46,4%
- befriedigend (Dringlichkeitsstufe 3 für die Modernisierung) = 22,8%
- ausreichend (Dringlichkeitsstufe 4 für die Modernisierung) = 5,4%

Dieses Ergebnis bestätigt weitgehend die Einschätzung der Bausubstanz der Verfasser auf Basis der Begehungen vom Ort, die Eigentümer haben die Gebäudequalität sogar etwas kritischer gesehen.

Energetische Einschätzung der Gebäude

Die Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (Wärmeschutzverordnung - Wärmeschutz) trat erstmals am 1. November 1977 als Folge des 1976 vom Bundestag beschlossenen Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) in Kraft. Ihre Zielsetzung war vor dem Hintergrund steigender Energiepreise die Reduzierung des Energieverbrauchs durch bauliche Maßnahmen. Die Wärmeschutzverordnung wurde zweimal novelliert. Am 1. Januar 1984 trat die 2. Wärmeschutzverordnung und am 1. Januar 1995 die 3. Wärmeschutzverordnung in Kraft. Am 1. Februar 2002 wurde sie von der Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst, die die Wärmeschutzverordnung und die Heizungsanlagenverordnung (HeizAnlV) zu einem Vorschriftenwerk vereint.

Da der weit überwiegende Teil der Wohngebäude und Wohnungen im Untersuchungsgebiet vor 1977 errichtet wurde, kann davon ausgegangen werden, dass viele dieser Gebäude über keinen ausreichenden, den heutigen energetischen Anforderungen entsprechenden (Aus-) Baustandard verfügen. Erhebliche Anstrengungen im Bereich der energetischen Gebäude- und Wohnungsanierung gelten deshalb als wichtiges Ziel im Untersuchungsgebiet. Dies gilt auch für den Gebäude- und Wohnungsbestand der Wohnungsunternehmen.

Einzelhandel, (Nah-)Versorgung, Gewerbe

siehe Plan Nr. 5 - Zielpunkte und Erreichbarkeit

Die Nahversorgung mit Einzelhandel und Dienstleistungen im Untersuchungsgebiet übernehmen der Nahversorgungsbereich Mettingen für den Stadtteil Mettingen-West sowie das Neckar Center für die Stadtteile Brühl und Weil. Im Folgenden wird u. a. auf die Gemeinderatsvorlage "Empirische Erhebung des Einzelhandelsbestandes sowie Abgrenzung von Nahversorgungsbereichen in den Stadtteilen von Esslingen am Neckar"; Beschlussfassung vom 14.10.2013 Bezug genommen.

Private Dienstleistungen, insbesondere Ärzte, Banken, Versicherungen, und sonstige bewohnerrelevante Beratungs- und Betreuungsunternehmen, werden im Untersuchungsgebiet nicht angeboten. Eine Ausnahme machen folgende Dienstleister im Neckar Center: Reisebüro, Nagelstudio, Reinigung. Die Deckung dieser Bedarfe findet in den benachbarten Stadtteilen Mettingen-Ost und Pliensauvorstadt, ggf. auch in der Kernstadt statt.

Mettingen

Der Nahversorgungsbereich Mettingen (siehe Abb. 16) erstreckt sich entlang der Obertürkheimer Straße (K 1270) beginnend am Hermann-Sohn-Platz in nördlicher Richtung bis zur Einmündung der Halbergstraße. Als potenzielle Erweiterungsfläche des Nahversorgungsbereiches wird die westliche Seite der Obertürkheimer Straße im Bereich des Hermann-Sohn-Platzes vorgeschlagen (Cannstatter Straße 67-81). Zudem bildet die süd-westliche Straßenseite der Schenkenbergstraße bis zur Ruländerstraße eine weitere potenzielle Erweiterungsfläche.

In Mettingen (4.726 Einwohner) sind insgesamt 36 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt (Stand 2012). Davon sind 12 Betriebe dem kurzfristigen Bedarf (Waren des täglichen Bedarfs) zuzuordnen, hinzu kommen 24 Betriebe mit ergänzenden, einzelhandelsnahen Dienstleistungen. Wichtige Nahversorgungsfunktion übernehmen ein Supermarkt und ein Discounter. Diese befinden sich in städtebaulich integrierter Lage und sind für einen Großteil der Bewohner des Stadtteils fußläufig erreichbar, d.h. bis zu 500 Metern vom Wohnstandort entfernt.

Diverse Dienstleistungsbetriebe (Gastronomie, Physiotherapie, Friseur, Zahnarzt) ergänzen das Einzelhandelsangebot funktional.

Aus dem Quartier Mettingen-West sind die Betriebe im Nahversorgungsbereich Mettingen noch fußläufig erreichbar. Die Zugänglichkeit wird durch zwei unwirtliche Bahnunterführungen auf Höhe der Burgunderstraße und beim S-Bahn-Haltepunkt gesichert.

Laut Ergebnis der Bürgerbefragung (siehe Kapitel 4.3.4) werden in Mettingen hauptsächlich Dienstleister (Post etc., 56,3% der Antworten) frequentiert und Lebensmittel (30%) eingekauft. Ein Großteil dieser Kunden dürfte aus Mettingen-West stammen.

Brühl

Der zwischen B 10 und Neckar gelegene Stadtteil Brühl (679 Einwohner, Stand 31.12.2015) liegt südwestlich der Innenstadt und wird zum einen durch Gewerbestrukturen sowie zum anderen durch mehrgeschossige Wohnblöcke geprägt. Einzelhandelsbetriebe sind

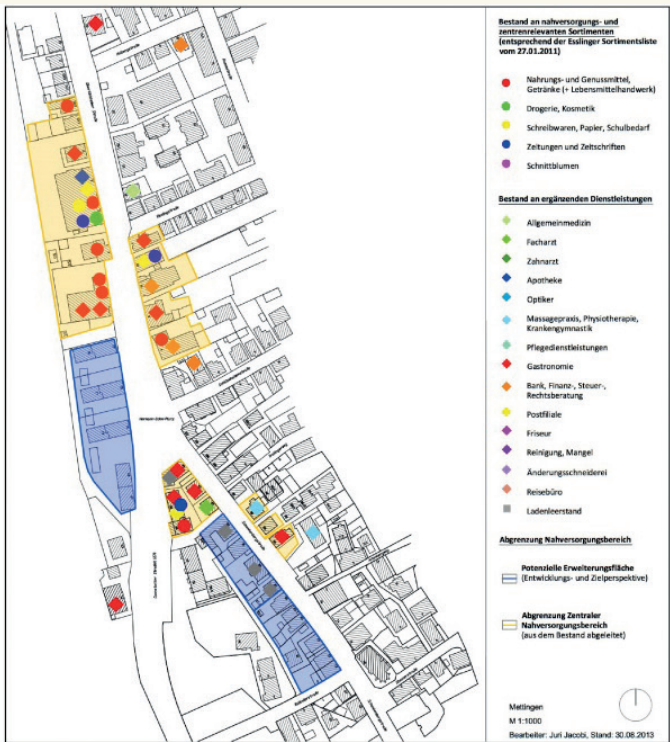


Abbildung 16: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Mettingen | Quelle: Nahversorgungsbereiche Empirische Erhebung des Einzelhandelsbestandes sowie Abgrenzung von Nahversorgungsbereichen in den Stadtteilen von Esslingen am Neckar vom 14.10.2013, Juri M. Jacobi, Di

in diesem Stadtteil keine vorhanden. [...] Aufgrund der fehlenden Dichte an Nahversorgungsangeboten sowie ergänzenden, einzelhandelsnahen Dienstleistungen wurde kein Nahversorgungsbereich abgegrenzt.



Weil / Neckar Center

Der Stadtteil Weil befindet sich im süd-westlichen Stadtrandbereich Esslingens mit direktem Anschluss an die B 10 und verfügt über eine Einwohnerzahl von 1.153 (Stand 31.12.2015) Einwohner. Mit dem Neckar Center befindet sich im Stadtteil Weil eine Einzelhandelskonzentration, die auf Grund ihrer Größe weit über den Stadtteil hinaus strahlt.

Die direkte Anbindung des Neckar Centers in Weil an das überörtliche Verkehrsnetz und das großzügige Parkraumangebot von insgesamt 1.800 Stellplätzen hatte bisher eine eindeutige Autokundenorientierung (Kundenanteil 98%). Darüber hinaus ist das Neckar Center mit Bushaltestellen in der Weilstraße vor dem Center-Eingang und im Bereich der Parkplatz-/Parkhaushauszufahrt in der Straße Wannenrain an das ÖPNV-Netz der Stadt Esslingen angeschlossen (Buslinie 102 und 103). Zu Fuß ist das Neckarcenter aus Brühl über eine Unterführung angebunden. Die Verbindung über die Hanns-Martin-Schleyer-Brücke ist für Fußgänger und Radfahrer nicht attraktiv, da durch die starke Verkehrsbelastung und schmale Gehwege Gefahren entstehen.



Abbildung 17: Neckarcenter | Quelle: Stadtplanungs- und Stadtmesungsamt Esslingen a.N.

Insgesamt befinden sich hier 19 Einzelhandelsbetriebe (Stand 2015) mit einer Verkaufsfläche von rund 21.000 qm. Der Schwerpunkt liegt im kurzfristigen und langfristigen Bedarfsbereich. Als Magnetbetrieb für das Einkaufszentrum fungiert ein SB-Warenhaus, diverse publikumsorientierte Dienstleistungen (u.a. Reinigung, Schlüsseldienst, Reisebüro, Friseur) und gastronomische Angebote (Imbisse) ergänzen das Einzelhandelsangebot. Ein unmittelbarer Bezug bzw. die Nähe zur Wohnbebauung wird in Zukunft gegeben sein.

Das Neckar Center deckt in Weil den kurzfristigen Bedarf an Lebensmitteln sowie an Getränken, Back-, Drogerie- und Apothekenwaren ab. Die fußläufige Erreichbarkeit aus Brühl und Weil ist gegeben. Ein vergleichbares Angebot außerhalb des Einkaufszentrums ist weder in Brühl noch in Weil vorhanden. Die Bedeutung des Neckarcenters für die Quartiere spiegelt sich auch in der Bürgerbefragung nieder (vgl. Kapitel 4.5. und separater Ergebnisbericht Bürgerbefragung). Nach Angaben des Betreibers dient das Neckar Center auch als wichtiger Kommunikationsort und sozialer Treffpunkt für ältere Menschen. Teilweise treten auch Probleme mit Jugendlichen aus den Quartieren auf (Lärm, Sachbeschädigung).

Die Ausweisung eines Nahversorgungsbereiches orientiert sich maßgeblich am Bestand an Nahversorgungsangeboten. Dabei bedarf es einer räumlich-funktionalen Konzentration an Versorgungsangeboten mit einer entsprechenden Dichte und Kompaktheit, die im Zusammenhang erkennbar ist. Aufgrund der fehlenden Dichte an Nahversorgungsangeboten sowie ergänzenden, einzelhandelsnahen Dienstleistungen wurde in Weil kein Nahversorgungsbereich abgegrenzt.

In der Bürgerbefragung wird nicht Bezug auf das Neckar Center genommen. Laut Umfrageergebnis werden aber vor allem Bücher / Zeitschriften (32,2% der Antworten), Arzneimittel (60,9%), Blumen / Geschenkartikel (40%), Drogerieartikel (76,9%) und Lebensmittel (60,7%) in Brühl, Weil, d. h. im Neckar Center eingekauft. Diese Zahlen verweisen auf die Bedeutung des Neckar Centers als Nahversorger für die Bewohner im Untersuchungsgebiet, besonders aus Brühl und Weil.

Gewerbe

Laut Unternehmensregister 2014 weist das Untersuchungsgebiet folgende Gewerbestruktur auf: Insgesamt gibt es 111 Betriebe (ohne Daimler AG), davon in Mettingen-West 52 Betriebe (hauptsächlich Baugewerbe / Handel / Dienstleistung) mit 96 Arbeitsplätzen*, in Brühl 6 Betriebe (vorwiegend Dienstleistung) mit 42 Arbeitsplätzen* und in Weil 52 Betriebe (überwiegend Handel / Dienstleistung) mit 381 Arbeitsplätzen* (* sozialversicherungspflichtig Beschäftigte).

Hinzu kommt die Daimler AG als bedeutendster Gewerbebetrieb, nicht nur für das Untersuchungsgebiet, sondern für ganz Esslingen und die Region.

Die Unternehmen (ohne Daimler AG) konzentrieren sich an zwei Standorten, und zwar in Mettingen-West im Gewerbegebiet Siemensstraße/ Max-Eyth-Straße und in Weil im Neckar Center. Beide Gewerbeschwerpunkte weisen keine Erweiterungsflächen auf, die

künftige Entwicklung muss sich auf Qualifizierungsmaßnahmen auf den bestehenden Grundstücken beschränken.

Das Verhältnis der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten und der Einwohner (Stand 31.12.2014) beträgt in:

- Mettingen-West 96 / 781 = 12%
- Brühl 42 / 672 = 6%
- Weil 381 / 1.023 = 37%
- Gesamtstadt 41352 / 92.390 = 45%

Während in der Gesamtstadt auf zwei Einwohner ein Beschäftigter kommt, sind es in Mettingen-West etwas mehr als 8, in Brühl 16 und in Weil knapp 3. Im Untersuchungsgebiet, vor allem in den Stadtteilen Brühl und Weil, dominiert die Wohnfunktion demnach deutlich, wenn man berücksichtigt, dass ca. 300 der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Neckar Center arbeiten.

■ Grün- und Freiflächen, Spielplätze, Sportflächen

siehe Plan Nr. 6 - Freiflächen und Versiegelung

Im Untersuchungsgebiet ist der Anteil öffentlicher Grünflächen im Sinne von allgemein bege- und nutzbaren Grünflächen sehr gering, überdies weisen sie zum großen Teil Mängel auf.

In Mettingen-West gilt dies für den karg ausgestatteten und ohne schattenspendende Bäume versehenen öffentlichen Spielplatz neben dem Aktiv-Spielplatz in den Mettinger Wiesen sowie den schmalen Grünstreifen zwischen dem Neckarufer und dem asphaltierten Fuß- und Radweg.

In Weil gehören die zum Verkehrsgrün zählenden Grünbänder entlang des Mühlbaches und des Geh- und Radweges westlich des Spielplatzes in Weil sowie der Kinderspielplatz in Weil (periphere Lage, starke Verschattung, veraltete Ausstattung) dazu, die insgesamt wenig attraktiv und pflegebedürftig sind. Positiv zu bewerten sind die Baumpflanzungen in den Straßenräumen und entlang des Neckars. Insbesondere die Königs- und Klosterallee in Weil lassen die historische Bedeutung dieser Flanierstraßen noch erahnen, allerdings weisen beide Straßen Baumlücken auf, die Klosterallee zeigt nur noch Rudimente der ehemaligen Alleenbepflanzung.

Der dichte Baum- und Buschbewuchs am linken Neckarufer in Brühl, der kaum Blicke auf den Neckar zulässt, macht insbesondere den Fuß- und Radweg zwischen dem Neckarsteg und der Heinrich-Gyr-Straße zu einem Angstraum, vor allem für Kinder. Generell sind Aufwertungsmaßnahmen erforderlich, eine Überprüfung der Standorte und ggf. Verlagerung der Spielplätze an zentraler gelegene Standorte, z. B. in das geplante Quartierszentrum in Weil und an den geplanten Jugendhausstandort in Mettingen-West, werden empfohlen.

Die weitgehend begrünten Grundstücksfreiflächen in den Wohnquartieren bilden einen Ausgleich zu den lage- und verkehrsbe-



Abbildung 18: Spielplatz Weil | Quelle: Foto Planungsgruppe KPS

dingten Standortnachteilen und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei (Temperatur, Staubbinding). Deren Zustand und Erscheinungsbild sind lediglich in Brühl zu beanstanden. Hier schmälern die vielen befestigten Feuerwehrezufahrten die Nutzbarkeit und Gestaltung der wohnungsnahen Freiflächen.

Im Gegensatz dazu sind die Freiflächen der gewerblich genutzten Grundstücke sowie die privaten Parkierungsschwerpunkte (Gewerbe, Neckar Center, Sport) nahezu vollständig versiegelt und nur sporadisch mit Bäumen bestanden. Diese Flächen tragen zur Ausbildung von Hitzeinseln bei und beeinträchtigen das Mikroklima in den unmittelbar angrenzenden Wohnflächen.

Als Grünflächen bedeutsam (Klima, Landschaftsbild) sind die Sportflächen in Mettingen-West (zwei Rasenplätze des SV Mettingen) sowie die Freispielfelder im Sportpark Weil. Dazu zählen das Stadion (Rasenplatz) sowie die beiden Übungsfelder südlich und südwestlich des Stadions. Kurz- bis mittelfristig streben die Vereine sowohl in Mettingen-West als auch im Sportpark Weil den Ersatz jeweils eines Rasenplatzes durch ein ganzjährig bespielbares und pflegeleichtes Kunstrasenspielfeld an.



■ Erschließung und Verkehr

siehe Plan Nr. 6

Motorisierter Fahrverkehr

Das Untersuchungsgebiet ist verkehrlich sehr gut erschlossen. Dies betrifft sowohl die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz (B10) über die Hanns-Martin-Schleyer-Brücke, die Verflechtung mit den angrenzenden Stadtteilen Mettingen-Ost (Hanns-Martin-Schleyer-Brücke Siemensstraße / Emil-Kessler-Straße, Cannstatter Straße), Pliensauvorstadt (Weilstraße) und Weststadt (Hanns-Martin-Schleyer-Brücke, Mettinger Straße) als auch die Straßenerschließung der Stadtteile.

Das Verkehrsaufkommen in den einzelnen Stadtteilen ist gering. In Weil sind die Weilstraße und die nördliche Straße Wannenrain als Hauptzufahrtsstraßen zum Neckar Center (Parkierung, Tankstelle) stark belastet. In Brühl gilt dies für die Palmenwaldstraße als Zufahrt zum Daimler-Parkplatz. In Mettingen-West weist die Siemensstraße als Zufahrt zum Daimler-Parkplatz ebenfalls hohe Verkehrsbelastungen auf.

Das Wohnquartier in Brühl ist mit wenigen Ausnahmen nahezu frei von Autos. Mit dem Bau des Parkhauses im Süden des Quartiers für die Bewohner/innen der Bestandsbebauung, das direkt von der randlich verlaufenden Palmenwaldstraße erschlossen wird, und den zusätzlichen Tiefgaragenstellplätzen für die Bewohner/innen der geplanten Wohnbebauung auf dem ehemaligen Bewohnerparkplatz am Neckar (Erschließung über die Heinrich-Gyr-Straße) ist ein autofreies Wohnquartier entstanden.

Die Erschließungsstraßen in den Quartieren werden von den Fahrverkehrsfunktionen (Fahrbahn, Parkierung) dominiert, die begleitenden Gehwege sind meistens schmal und wenig attraktiv. Eine Ausnahme bildet die Königsallee bis zur Einmündung der Klosterallee in Weil mit ihren durch baumbestandene Grünstreifen getrennten Gehwegen. Die Klosterallee weist nur einen Gehweg an der nördlichen Straßenseite auf, was die Bewohner/innen der gegenüberliegenden Seniorenwohnanlage auf dem Weg zum Neckar Center zur Querung der Klosterallee zwingt.



Abbildung 19: Begegnung Fußgänger/ Radfahrer auf der Hanns-Martin-Schleyer-Brücke | Quelle: Dr. Sven Fries, Büro Stadtberatung

■ Fuß- und Radwege

Aufgrund ihrer geringen Breite sind insbesondere die Gehwege auf der Hanns-Martin-Schleyer-Brücke sowie den Zu- und Abfahrtsrampen, die aufgrund des starken Auto- und LKW-Verkehres auch von den Radfahrern benutzt werden, besonders unattraktiv und stellenweise gefährlich, vor allem bei der Begegnung Fußgänger / Radfahrer. Über markierte Fußgängerüberwege auf der Brücke und den Auf- und Abfahrtsrampen erreicht man die Gehwege entlang der Rampen. Nach Brühl und Weil führen steile Treppen zu den Gehsteigen der Palmenwaldstraße und der Weilstraße. Die Benutzung ist wegen fehlender kinderwagen- und rollstuhlgeeigneter Rampen und minimalen Aufstellplätzen an den jeweiligen Treppenden besonders für Eltern mit kleinen Kindern und alte Menschen gefährlich.

Eine sichere Fuß- und Radwegeverbindung von Mettingen-West nach Brühl ist durch den Steg über den Neckar vorhanden. Ohne Umwege werden die beiden Stadtteile miteinander verbunden. Anders gestaltet sich die Lage bei der Verbindung über die B10 (Brühl/Weil). Wie bereits dargestellt, ist die Querung der Hanns-Martin-Schleyer-Brücke für Fußgänger und Radfahrer nicht attraktiv. Gleiches gilt für die vorhandene Unterführung, die aus Sicht der Wohnschwerpunkte abgelegen liegt und daher nur bei Inkaufnahme von Umwegen genutzt werden kann. Zudem bestehen auch hier Sicherheitsbedenken (Dunkelheit, Abgelegenheit).

Es wird empfohlen, zur Verbesserung des Wohnumfeldes und damit zur Erhöhung des Wohnwertes die quartiersinternen Straßen als Wohnstraßen mit Vorrang für Fußgänger und Radfahrer umzugestalten. Dies gilt auch für die Wiederherstellung der historischen Klosterallee.

Die Anbindung der Fuß- und Radwege an das umgebende Fuß- und Radwegenetz erfolgt oftmals umwegig. Beispielsweise kann die regional bedeutsame Hauptradwegeachse entlang des rechten Neckarufers von Weil aus nur über die Zufahrtsrampe der B10 Richtung Stuttgart, Palmenwald- und Heinrich-Gyr-Straße sowie den linken Neckaruferweg und den Neckarsteg erreicht werden. Auch hier sind im Interesse einer stärkeren funktionalen Verflechtung der Stadtteile Lückenschlüsse und die Schaffung neuer Geh- und Radwegverbindungen (Verbindung über die B10) erforderlich. Öffentlicher Personennahverkehr

■ ÖPNV

Mettingen ist mit seiner S-Bahnhaltestelle an das regionale S-Bahnnetz angebunden. Für die Weiler Bevölkerung, insbesondere (Schul-)Kinder, Eltern mit kleinen Kindern und ältere Menschen, liegt diese nicht mehr in fußläufiger Entfernung. Dieser Nachteil wird kompensiert durch die Anbindung von Weil und Brühl an das gut ausgebaute Busliniennetz (Linien 102 und 103).

■ Verkehrsemissionen

Problematisch ist die hohe Emissionsbelastung der Stadtteile durch die hoch belasteten Verkehrstrassen und die damit verbundene Beeinträchtigung der Wohnqualität.

Mettingen-West

Der Stadtteil Mettingen-West leidet hauptsächlich unter dem Lärm und den Erschütterungen (Güterzüge) der stark frequentierten Bahnstrecke Stuttgart-Ulm. Hinzu kommt die Belastung der Wohnbebauung durch das Verkehrsaufkommen in der Siemensstraße, wovon knapp 76% aus dem Parkierungsverkehr des Daimler-Werkes herrühren. Lärmindernd wirkt sich nur die Orientierung der Aufenthaltsbereiche der Wohnungen nach Südwesten weg von Bahn und Straße aus.

Brühl

Das Wohnquartier entlang der Palmenwaldstraße sieht sich den Immissionen (Lärm, Abgase, Feinstaub) der stark befahrenen, überregional bedeutsamen Bundesstraße B10 samt Zufahrtsrampe ausgesetzt. In der Strategiekarte Wohnen zur räumlichen Stadtentwicklung Esslingen am Neckar, Stand 01.06.2015 wird deshalb u.a. die kritische Prüfung der (Wohn-)Nutzung des Siedlungsbestandes entlang der Palmenwaldstraße wegen äußerer Randwirkungen, ggf. mit Änderung der Nutzungsfunktion, angeregt.

Weil

Das Wohnquartier zwischen altem Sportplatz und Eberhard-Bauer-Stadion wird mit den Immissionen (Lärm, Abgase, Feinstaub) der stark befahrenen, überregional bedeutsamen Bundesstraße B10 sowie der Weilstraße mit ihrem hohen Anteil an Parkierungsverkehr des Neckar Centers belastet. Auch hier wirkt sich die Orientierung der Wohnungen nach Südwesten entlastend auf die Wohnqualität aus.

Fazit

In Teilen des Untersuchungsgebietes überschreiten die Straßen- und Schienenverkehrslärmpegel die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Dabei werden ggf. zum Teil gesundheitsgefährdende Lärmpegel von mehr als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht. Eine Planungsfreiheit für die Ausweisung neuer Wohnnutzungen ist in diesen Bereichen faktisch nicht mehr gegeben.

Ausnahmefälle sind vertretbar bei gewichtigen städtebaulichen Gründen für die Planung und eine auf die schalltechnischen Anforderungen zugeschnittene Städteplanung (Quelle: Gewerbeaufsichtsamt im Landratsamt Esslingen).



3.2 Zusammenfassende Bestandsbewertung: Städtebauliche Stärken – Schwächen / Missstände

siehe Plan Nr. 7 – Städtebauliche Missstände

■ Die Stadtteile weisen folgende Stärken und Schwächen auf:

Stärken in Mettingen-West

- reizvolle Lage unterhalb der Weinberge (Gesamtort)
- gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn)
- gute Versorgungssituation in fußläufiger Erreichbarkeit
- ausreichende soziale Infrastruktur in fußläufiger Erreichbarkeit
- reges Vereinsleben, Lage der Vereinsanlagen des SV Mettingen 1892 und des KSV Mettingen 1894 im Gebiet
- Angebot an Kita-Plätzen und an Kinderspielflächen

Schwächen in Mettingen-West

- fehlende Eigenständigkeit als Stadtteil auf Grund der geringen Bewohnerzahl und fehlender Mitte (Ergänzungsfunktion für Mettingen-Ost)
- starke Zerschneidung (Bahntrasse) und erschwerte Zugänglichkeit der Ortslage östlich der Bahntrasse
- Beeinträchtigung des Wohnens durch Emissionen der Bahnlinie und der Siemensstraße (Lärm, Erschütterungen)
- negativbehaftetes Wohnimage
- mangelhafte Parkierungssituation
- fehlende öffentlich zugängliche Freiflächen in der Talaue (Gesamtort)
- unattraktive Wegeverbindung zum künftigen Jugendhaus und zum Neckarufer / Neckarsteg
- fehlende Sauberkeit im öffentlichen Raum

Stärken in Brühl

- Lage am Neckarufer
- gute Wohnlage, aber nur abseits der B10
- attraktives Wohnungsangebot, gepflegter Wohnungsbestand
- historisches Erbe, denkmalgeschützte Bausubstanz
- ausreichendes Stellplatzangebot durch neu erbautes Parkhaus, fahrverkehrsfreies Wohnquartier
- gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus)
- Naturnähe

Schwächen in Brühl

- fehlende Eigenständigkeit als Stadtteil auf Grund der geringen Bewohnerzahl und nicht vorhandener Mitte
- siedlungsstrukturell stark isolierte Lage (Neckar, B 10)
- Mangel an öffentlichen Grün-, Frei- und Aufenthaltsräumen
- fehlende attraktive Spielflächen
- fehlende Zugänglichkeit des Neckars, unattraktiver Neckarweg

(Bewuchs, Pflege)

- ungünstige Verkehrsanbindung über die Rampen zur B10 (schlechte Auffindbarkeit)
- unattraktive und gefährliche Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer nach Weil (Hanns-Martin-Schleyer-Brücke) insbesondere für Kinder, Schüler und ältere Menschen
- Beeinträchtigung des Wohnens durch Verkehrsmissionen der B10 (Lärm, Abgase, Feinstaub)
- negativbehaftetes Stadtteilimage

Stärken in Weil

- gute, zentrale Wohnlage, aber nur abseits der B10
- hervorragende Nahversorgung durch Neckar Center
- umfangreiche Flächenpotenziale für Wohnnutzung, Stadtteilzentrum
- Durchgrünung der Wohnbereiche
- Nachbarschaft zu Naherholungs- (Wald) und Freizeitflächen (Kleingärten, Sportgelände)
- gute Anbindung an das öffentliche Straßennetz und den öffentlichen Nahverkehr (Bus)
- Erreichbarkeit von Erholungsgebieten und Freizeiteinrichtungen (Sportgelände)
- attraktive Wohnumgebung, Ruhe, Naturnähe

Schwächen in Weil

- siedlungsstrukturell isolierte Lage (Verinselung) durch Barrieren (Neckar Center, B10, Sportgelände, steil abfallender Wald)
- Beeinträchtigung des Wohnens durch Emissionen des Verkehrs auf der B10 und der Weilstraße (Lärm, Abgase, Feinstaub)
- Beeinträchtigung des Wohnens durch Immissionen des Gewerbebetriebes in der Klosterallee (Lärm, Abgase, Erschütterungen)
- stadträumliches Defizit durch Stadtbrache „Sportplatz“ und untergenutzte Gewerbeflächen in der geografischen Stadtteilmitte
- fehlende Quartiersmitte mit entsprechenden Kommunikationsorten
- unattraktive und gefährliche Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer nach Weil (B10-Rampe, Hanns-Martin-Schleyer-Brücke); fehlende/erschwerte Vernetzung in Richtung Brühl / Mettingen
- mangelhafte Parkierungssituation
- fehlende Sauberkeit im öffentlichen Raum
- Verschattung der Wohnlagen in Waldnähe
- negativbehaftetes Wohnimage
- bis auf Angebote der evangelischen Kirche fehlende soziale Infrastruktur

Fazit

Allen drei Stadtteilen gemein sind die städtebaulichen Hauptmissstände:

Verinselung und räumliche Isolierung im Stadtgefüge

- funktionelle und stadträumliche Defizite (Patchworkstruktur, Gemengelagen)
- schädliche Immissionen (Verkehr, Gewerbe).

Sie tragen im Zusammenwirken wesentlich zur Unwirtlichkeit der Stadtteile bei und begründen das Erfordernis für eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung. Einzelne städtebauliche Missstände, die für alle drei Stadtteile gelten, sind:

- großräumige Verinselung und räumliche Isolierung der Stadtteile durch die Infrastrukturtrassen Bahnlinie, Neckar und B10
- kleinräumige, stadtteilinterne Verinselung durch fehlende Übergangs- und Verbindungsbereiche zwischen den

meist unvermittelt nebeneinander platzierten Funktions- und Nutzungsbereichen (Patchwork-Struktur)

- fehlende Mitte (räumlich, funktional und gestalterisch) in Brühl und Weil
- bedrohtes Potential wertvoller denkmalgeschützter Gebäude (Marstallgebäude, Schlösschen Weil, historische Wohnbauten Brühl)
- gestalterische Defizite in den öffentlichen Räumen
- teilweise mangelhafte Durchgrünung
- fehlende / mangelhafte Anbindung an Naherholungs-, Sportflächen und den Neckar
- fehlende kurze und sichere Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den Ortsteilen (Brühl, Weil)
- Radwegenetz mit Netzlücken und qualitative Mängeln
- starke Beeinträchtigung der Wohnquartiere, insbesondere des Wohnumfeldes durch starke Immissionen von Bahn, Verkehr und Gewerbe

3.3 Sozialplanerische Bestandsaufnahme und Analyse

3.3.1 Sozialstrukturanalyse

■ Vorbemerkungen

Die Stadt Esslingen a. N. gliedert sich statistisch insgesamt in 12 Bürgerausschussbezirke und diese wiederum in 32 Stadtteile. Die folgende Auswertung bezieht sich auf das Programmgebiet „Soziale Stadt“ und somit auf den Bürgerausschussbezirk Mettingen-Brühl-Weil. Von den vier Stadtteilen des Bürgerausschussbezirks sind drei Stadtteile (Brühl, Weil und Mettingen-West) in die Gebietskulisse eingebunden. Mettingen-Ost ist nicht Bestandteil des Programmgebiets.

Die sozialen Strukturen der drei Gebiete weisen viele Ähnlichkeiten auf. Es gibt jedoch auch besondere Merkmale der einzelnen

Stadtteile, die in den folgenden Ausführungen näher erläutert werden. Beginnend bei der Beschreibung der Entwicklung der Wohnbevölkerung und der Beschreibung der Altersstruktur, werden bereits die ersten Unterschiede deutlich und zeigen auf, wie wichtig eine kleinräumliche Betrachtung der Stadt Esslingen a. N. ist. Diese zeigt Ähnlichkeiten, Unterschiede und die Dynamik der verschiedenen Sozialräume untereinander sowie im Vergleich zur Gesamtstadt auf und macht somit auch die unterschiedlichen Bedarfe, im Sinne eines integrierten Planungsansatzes, deutlich.

■ Allgemeine Angaben zur Bevölkerungsstruktur

Zum Stichtag 31.12.2014 verzeichnet die Stadt Esslingen a. N. insgesamt 92.080 Einwohner/innen. Im Untersuchungsgebiet leben 2.476 Einwohner/innen, was knapp drei Prozent der Esslinger Bevölkerung entspricht. Die Abbildung 20 zeigt die Aufteilung der 2.476 Einwohner auf die Stadtteile/Stadtgebiete. Die Entwicklung der Wohnbevölkerung zeigt, dass es für das Untersuchungsgebiet insgesamt kaum nennenswerte Zu- und Abnahmen zwischen 2004 und 2014 gegeben hat. Eine genauere Betrachtung der einzelnen Stadtteile ergibt, dass der Stadtteil Brühl der einzige ist, der einen Einwohnerverlust zu verzeichnen hat, während die beiden ande-

ren Gebiete leichte Bevölkerungsgewinne vorweisen (vgl. <http://www.esslingen.de/site/Esslingen-Internet/get/1457608/Wohnbev%C3%B6lkerung%20nach%20Stadtteilen.pdf>, abgerufen am 21.07.2016).

Zum Stichtag 31.12.2015 gibt es im Stadtteil Weil jedoch eine deutliche Änderung in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung. Während in den letzten Jahren die Einwohnerbewegung durch Geburten, Sterbefälle und Wanderungsbewegungen um 5 bis 25 Personen schwankte, hat der Stadtteil nun innerhalb eines Jahres



einen Zuwachs von 130 Personen zu verzeichnen (vgl. Stichtag 31.12.2014 und 31.12.2015, Abbildung 20). Der Zuwachs ist besonders ausgeprägt in den Altersgruppen 18 bis unter 25 Jahren (+60 Personen), 25 bis unter 35 Jahren (+42 Personen) und 35 bis unter 45 Jahren (+26 Personen). Somit leben 2.612 Personen im Programmgebiet zum Stichtag 31.12.2015. In Esslingen am Neckar sind es zum gleichen Stichtag 92.957 Personen. Die Veränderung ist durch die Errichtung und dem Bezug einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge (vorläufige Unterbringung durch den Landkreis) erklärbar. Das wird auch Textabschnitt **Zuwanderungshintergrund** aufzeigen.

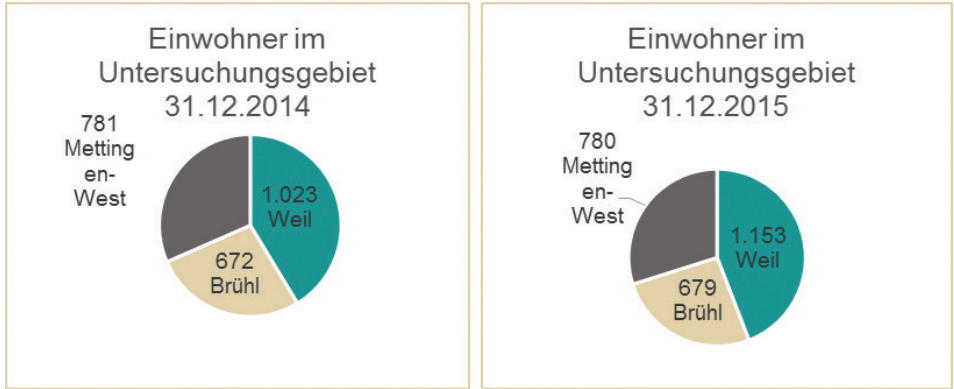


Abbildung 20: Einwohner/innen im Untersuchungsgebiet – Stand 31.12.2014 im Vergleich zum Stichtag 31.12.2015 | Quelle: Esslinger Kommunalstatistik

In der Betrachtung der Altersstruktur fällt auf, dass es deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtgebieten gibt. Bei der Personengruppe unter 18 Jahren zeigt sich, dass Mettingen-West überdurchschnittlich viele junge Personen zu verzeichnen hat, während in Weil unterdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren leben. Dies zeigt die Abbildung 21.

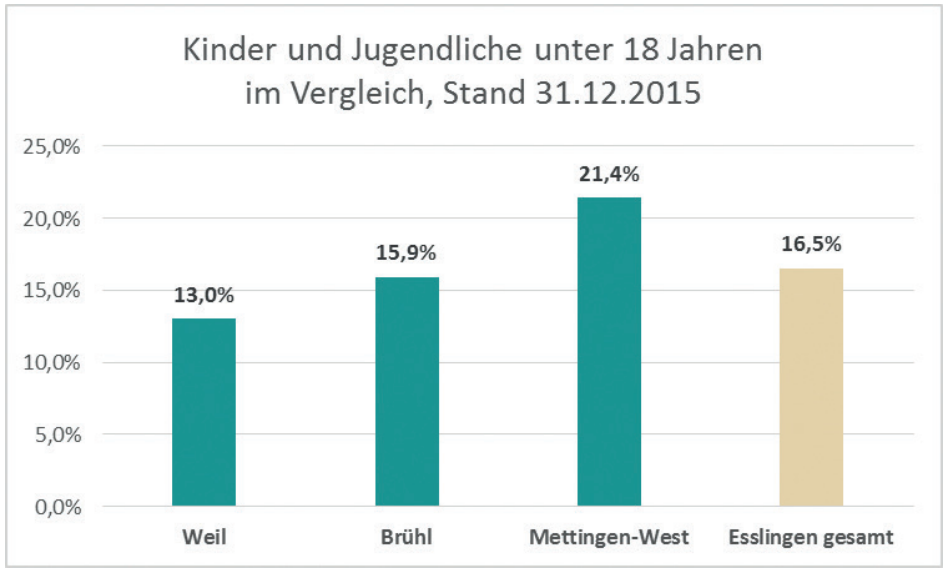


Abbildung 21: Anteil der Kinder und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung | Quelle: Esslinger Kommunalstatistik

Je tiefer die Betrachtungsebene, desto deutlicher fallen weitere Unterschiede auf: Die Stadtteile Brühl und Mettingen-West unterscheiden sich in der Zusammensetzung der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren: Während der Stadtteil Brühl viele Kinder im Kindergartenalter unter 6 Jahren hat (38,9% in Brühl, 30,5% in Mettingen-West, 28,7% in Weil der Kinder unter 18 Jahren), hat das Stadtgebiet Weil mehr Schulkinder ab 6 Jahren zu verzeichnen (Weil 71,3%, Mettingen-West 69,5%, Brühl 61,1% der Kinder unter 18 Jahren).

Bei der Altersgruppe über 65 Jahren sticht der Stadtteil Weil besonders heraus: 30,1% der Bewohner des Stadtteils Weil sind über 65 Jahre alt. Im Vergleich: in Esslingen gesamt sind es 20,7% der Bevölkerung. Die prozentuale Veränderung gegenüber 2014 (vgl. Abbildung 22) ergibt sich nicht dadurch, dass der Anteil der älteren Bewohner/innen gesunken ist. Ende des Jahres 2014 lebten 355 Personen über 65 Jahren in Weil und im Jahr 2015 insgesamt 347 Personen. Das sind nur 8 Personen weniger. Allerdings sind, wie oben beschrieben, in den anderen Altersgruppen (18 bis 45 Jahre) wesentlich mehr Personen in den Stadtteil gezogen (aufgrund der oben genannten Unterkunft für Flüchtlinge). Somit relativiert sich zurzeit statistisch das Verhältnis zwischen jüngeren und älteren Bewohner/innen. Zukünftig sind durch das geplante Neubaugebiet, (ca. 450 neue Einwohner/innen) und den dadurch bedingten Zuzug vor allem junger Familien in den Stadtteil, weitere Veränderungen zu erwarten.

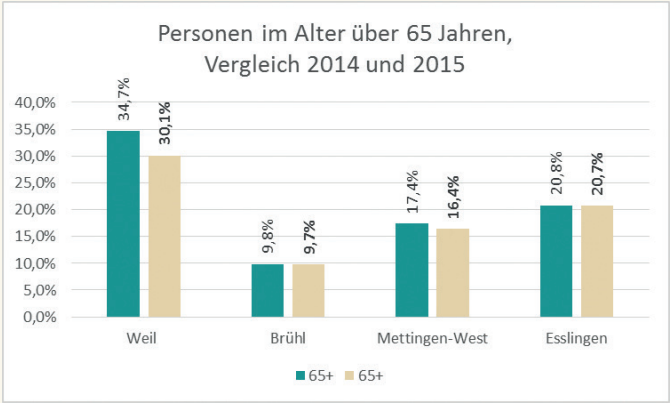


Abbildung 22: Einwohner/innen im Alter von über 65 Jahren nach Stadtteilen | Quelle: Esslinger Kommunalstatistik

Eine Kurzcharakterisierung der Stadtteile anhand des Alters lässt sich wie folgt zusammenfassen: Mettingen-West hat überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche. Brühl hat besonders wenige Senioren und ist eher geprägt von der „erwerbsfähigen Bevölkerung“ zwischen 18 und 65 Jahren. Der Stadtteil Weil hat viele Bewohner/innen, die über 65 Jahre alt sind. Das liegt auch daran, dass dort eine Altenwohnanlage mit 44 Wohnungen ist, die häufig zu zweit bewohnt wird und die Zahlen beeinflusst. Tabelle 8 zeigt die genaue Anzahl der Einwohner/innen nach Altersgruppen zum Stichtag 31.12.2015.

In der Analyse der Haushaltsstrukturen bestätigt sich das Bild, dass bereits aus den Daten zur Altersstruktur deutlich wurde: Mettingen-West liegt mit einem Anteil von 27,9% der Haushalte mit Kindern 8,6 Prozentpunkte über dem städtischen Durchschnitt. Weil hat einen unterdurchschnittlichen Anteil an Familienhaushalten. Bei den Familienhaushalten ist der Anteil der Alleinerziehenden im Vergleich zur Gesamtstadt geringfügig überdurchschnittlich. 23,9% der Familienhaushalte im Untersuchungsgebiet sind Haushalte Alleinerziehender. In der Gesamtstadt sind es 21,1%.

Stadtteil	Zahl der Einwohner nach Altersgruppen			
	Einwohner	U18	18J.- unter 65J.	Ü65
Weil	1.153	150	656	347
Brühl	679	108	505	66
Mettingen-West	780	167	485	128
Programmgebiet Gesamt	2.612	425	1.646	541
Esslingen Gesamt	92.957	15.301	58.410	19.246

Tabelle 8: Zahl der EWO nach Altersgruppen. Stichtag 31.12.2015 | Quelle: Esslinger Kommunalstatistik



■ **Zuwanderungshintergrund**

In allen drei Stadtteilen liegt der Anteil der Bevölkerung mit Zuwanderungsgeschichte (Stand 31.12.2014) deutlich über dem städtischen Durchschnitt.

Personen mit Zuwanderungshintergrund sind hier:

- Ausländer: folglich Personen mit einem nichtdeutschen Pass
- Deutsche Aussiedler: zugewanderte Deutsche, die mit dem Aussiedler- bzw. Spätaussiedlerstatus nach Deutschland eingereist sind.
- Deutsche durch Einbürgerung: Mit einer Einbürgerung wird die deutsche Staatsangehörigkeit durch Hoheitsakt verliehen. Die Einbürgerung wird mit der Aushändigung der Einbürgerungsurkunde wirksam. Gewöhnlich werden nur Personen eingebürgert, die schon längere Zeit in Deutschland wohnen.

In Brühl ist der Anteil der Personen mit Zuwanderungshintergrund am höchsten und mit 74,3% im Vergleich zur Gesamtstadt mehr als doppelt so hoch. In Mettingen-West haben 65,4% der Einwohner einen Zuwanderungshintergrund und in Weil fast die Hälfte der Wohnbevölkerung.

Selbstverständlich schreiben Experten dem Migrationsstatus als einzigem Merkmal keinen ausreichenden Einfluss auf mangelnde gesellschaftliche Integration zu. Wenn jedoch weitere Merkmale wie niedriges Qualifikationsniveau und Sprachprobleme hinzukommen, entsteht Handlungs- und Unterstützungsbedarf. Dies sollte im Laufe weiterer Untersuchungen verifiziert werden.

Stadtteil	Zuwanderungshintergrund in den Stadtteilen, Stand 31.12.2014			
	Einwohner	Ohne ZWH	Mit ZWH	Anteil ZWH in Prozent
Weil	1.023	521	502	49,1%
Brühl	672	173	499	74,3%
Mettingen-West	781	270	511	65,4%
Esslingen Gesamt	92.080	58.452	33.628	36,5%

Tabelle 9: Zuwanderungshintergrund in den Stadtteilen. 31.12.2014 | Quelle: Esslinger Kommunalstatistik

Der Vergleich der Zahlen aus der Grobanalyse zum Stichtag 31.12.2014 mit den aktuellsten Zahlen zum 30.06.2016 zeigt eine deutliche Zunahme der Personengruppe in Weil (+130 Personen). Folglich ist der oben beschriebene Bevölkerungszuwachs durch

eine Zunahme von Personen mit Zuwanderungshintergrund zurückzuführen. Dieser Bevölkerungszuwachs bezieht sich auf die bereits beschriebene Einrichtung der Gemeinschaftsunterkunft für Asylsuchende bzw. Flüchtlinge.

■ **Arbeitslosigkeit**

Grundlage der hier dargestellten Daten sind die Zahlen der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitsmarktstatistik), die den Kommunen zur Verfügung gestellt werden. Die Arbeitsagentur wurde mit §53 SGB II beauftragt, die bisherige Arbeitsmarktstatistik nach §§ 280ff SGB III unter Einschluss der Grundsicherung für Arbeitsuchende weiter zu führen und bildet seitdem sowohl die statistischen Daten zu den SGB II- als auch zu den SGB III-Empfängern ab. Arbeitslose sind nach § 16 Abs. 2 SGB III Personen, die wie beim Anspruch auf Arbeitslosengeld vorübergehend nicht in einem Beschäftigungsverhältnis stehen oder weniger als 15 Stunden pro Woche arbeiten, eine versicherungspflichtige Beschäftigung suchen und dabei den Vermittlungsbemühungen der Agentur für Arbeit zur Verfügung stehen und sich bei einer Agentur für Arbeit arbeitslos gemeldet haben. In § 16 Abs. 2 ist ferner geregelt, dass Teilnehmer an Maßnahmen der aktiven Arbeitsmarktpolitik nicht als arbeitslos gelten.

Diese Arbeitslosendefinition des SGB III wird in den Grundsätzen auch auf den Personenkreis des SGB II angewandt. Arbeitslose nach SGB III erhalten die Leistung jedoch aus der deutschen Arbeitslosenversicherung, die bei Eintritt der Arbeitslosigkeit und abhängig von weiteren Voraussetzungen gezahlt wird. Es wird normalerweise bis zu einem Jahr gezahlt, bei älteren Arbeitslosen auch bis zu zwei Jahren. Nach einem Jahr kommt es dann ggfs. zum SGB II-Bezug. (vgl. <http://statistik.arbeitsagentur.de/>) Die Berechnung der Arbeitslosenzahlen erfolgt auf der Basis der Bevölkerungsgruppe 15 bis 65 Jahre (Personen im erwerbsfähigen Alter). Zur Darstellung der Arbeitslosigkeit werden die Arbeitslosen nach SGB II und SGB III (Sozialgesetzbuch) ausgewertet. Tabelle 10 zeigt Arbeitslose pro 1.000 Erwerbsfähiger im Alter zwischen 15 und unter 65 Jahren (Stand 31.12.2014).

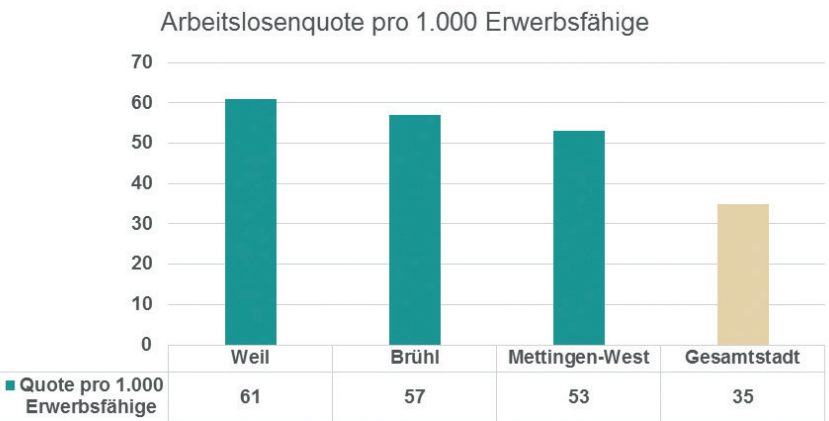


Tabelle 10: Arbeitslose pro 1000 Erwerbsfähige | Quelle: Esslinger Kommunalstatistik

Es zeigt sich, dass der Anteil der Arbeitslosen in allen drei Stadtteilen deutlich höher ist als der gesamtstädtische. Tendenziell gibt es in den Stadtteilen auch mehr Langzeitarbeitslose, jedoch wäre

eine prozentuale Darstellung an dieser Stelle fachlich nicht korrekt, weil die Grundgesamtheit nicht hoch genug ist.

■ **Soziale Situation**

Im Gebiet Mettingen-West, Brühl, Weil sind zum Stichtag 31.12.2015 insgesamt 90 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren von Transferleistungen abhängig. Zu diesem Stichtag leben insgesamt 425 Kinder und Jugendliche im Programmgebiet. Folglich ist ein Anteil von 21,2% der Kinder und Jugendlichen im Transfergeldbezug. In der Gesamtstadt Esslingen am Neckar leben 1.539 von 15.301 Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren in Bedarfsgemeinschaften (10,1%). Dementsprechend ist der Anteil der Kin-

der und Jugendlichen unter 18 Jahren, die von Transferleistungen abhängig sind, im Programmgebiet Mettingen-West, Brühl, Weil insgesamt mehr als doppelt so hoch. Die Abhängigkeit von Transferleistungen gilt als einer der wichtigsten Indikatoren zur Abbildung der sozialen Situation von jungen Menschen. Materielle Armut geht oft einher mit eingeschränkten Entwicklungschancen und schlechteren Bildungschancen bei den betroffenen Kindern und Jugendlichen.

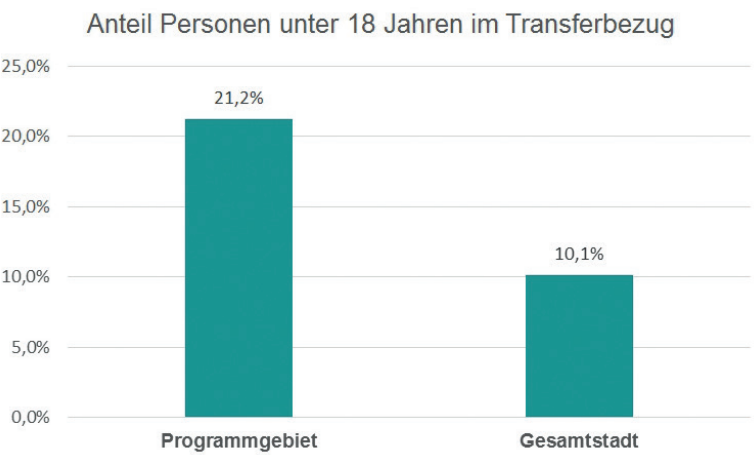


Tabelle 11: Kinder und Jugendliche im Tranferbezug - 31.12.2015 | Quelle: Esslinger Kommunalstatistik

■ Hilfen zur Erziehung

Die Daten zu den Hilfen zur Erziehung in Esslingen entsprechend der §§ 27ff -35 SGB VIII werden anhand der Fallzahlen aus der Statistik des Sozialen Dienstes (Landratsamt Esslingen) als Quote der Inanspruchnahme dargestellt. Personensorgeberechtigte haben einen Rechtsanspruch auf Hilfen zur Erziehung für sich und ihr Kind, wenn „eine dem Wohl des Kindes oder des Jugendlichen entsprechende Erziehung nicht gewährleistet ist und die Hilfe für seine Entwicklung geeignet und notwendig ist“ (§ 27 Abs. 1 SGB VIII).

In der Berechnung sind folgende Hilfearten enthalten (Definitionen der Leistungen nach SGB VIII http://www.gesetze-im-internet.de/sgb_8/, Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz, Abruf 26.07.2016):

- § 27 Abs. 2: Flexible Erziehungshilfen
- § 29 Soziale Gruppenarbeit
- § 30 Erziehungsbeistand, Betreuungshelfer
- § 31 Sozialpädagogische Familienhilfe
- § 32 Hilfe zur Erziehung in einer Tagesgruppe
- § 33 Vollzeitpflege
- § 34 Heimerziehung, sonstige betreute Wohnform
- § 35 Intensive sozialpädagogische Einzelbetreuung

Eine Sonderstellung nimmt die Eingliederungshilfe für seelisch behinderte Kinder und Jugendliche (§ 35a) ein und wird deshalb nicht in die Berechnung einbezogen. Der Paragraph beinhaltet einen

Hilfen zur Erziehung	Programmgebiet	Esslingen
ambulant §27-§32 u.§35	61	454
stationär §33-§34	8	94
Gesamt §27-§35	69	548

Tabelle 12: Hilfen zur Erziehung. Quelle: Landratsamt Esslingen

eigenen Rechtsanspruch. Anspruchsinhaber sind das Kind oder der Jugendliche selbst. Hilfe für junge Volljährige nach § 41 wurde ebenfalls nicht in die Berechnung einbezogen.

Die Quote wird folglich berechnet aus der Inanspruchnahme der Hilfen zur Erziehung nach §27-§35, bezogen auf die tatsächliche Zahl der Kinder und Jugendlichen im Alter von 0 bis 21 Jahren. Die Daten der Hilfen zu Erziehung werden für den gesamten Landkreis im Landratsamt Esslingen auf gesamtstädtischer Ebene und auf Ebene der Bürgerausschussgebiete erhoben. Die hier angegebene Quote bezieht sich auf die laufenden und beendeten Fälle zum 31.12.2015.

Die Stadt Esslingen a. N. weist als größte Stadt im Landkreis hier immer wieder die höchsten Belastungswerte auf, die sich auch in entsprechend erhöhten Erziehungshilfe-Fallzahlen niederschlagen. Zum Stichtag 31.12.2015 weist das Bürgerausschussgebiet Mettingen, Brühl, Weil mit einem Wert von 4,4% (69 Fälle/1.564 Kindern und Jugendlichen bis 21 Jahren) eine höhere Quote der Inanspruchnahme der Hilfen zur Erziehung im Vergleich zur Gesamtstadt auf (gesamtstädtischer Durchschnitt 3,0%, 548 Fälle/18464 Personen unter 21 Jahren).

Das Verhältnis zwischen den ambulanten und stationären Leistungen zeigt, dass in dem Bürgerausschussgebiet Mettingen, Brühl, Weil bisher vor allem ambulante Hilfen eingesetzt werden.

Die ambulanten Hilfen zur Erziehung sind konzipiert als sozialpädagogische Unterstützung für Familien, Kinder und Jugendliche, die in problematischen Lebenslagen und/oder Krisen Hilfe benötigen. Ziel der ambulanten Hilfen zur Erziehung ist die Aktivierung eigener Ressourcen der Hilfeempfänger und die unterstützende Begleitung auf dem Weg zu selbstständiger Problembewältigung.

■ Bildung

Beim Übergang von der Grundschule in die weiterführende Schule (Quelle: Schulstatistik, Stand 2013) fällt auf, dass im Gebiet der Bürgerausschüsse Mettingen, Brühl, Weil die Übergangsquote auf das Gymnasium mit 38 Prozent stadtweit die geringste ist. Der gesamtstädtische Durchschnitt beträgt 54 Prozent. Umgekehrt verhält es sich bei der Übergangsquote auf die Werkrealschule/Hauptschule: Im Vergleich zur Gesamtstadt ist diese mit 13% nahezu doppelt so hoch.

In Bezug auf die Einschulungsuntersuchungen, die in die Zuständigkeit des Gesundheitsamts des Landkreises Esslingen fallen, gibt es zurzeit keine Möglichkeit, kleinräumlichen Daten auszuwerten und zu analysieren. Die Auswertung der Schuleingangsuntersuchungen erlaubt es jedoch, Kitas und Schulen zu identifizieren, in denen Kinder mit Förderbedarf überproportional vertreten sind und die deshalb einer besonderen Förderung bedürfen (z.B.

Alle Hilfen finden üblicherweise in den Familien und deren Umfeld statt. Eine kleinräumige, regelmäßige Analyse der Leistungen der Jugendhilfe für das geplante Fördergebiet ist unter präventionsrelevanten Aspekten unerlässlich.

hinsichtlich Gesundheit, Ernährung, Sport, Mediennutzung und -kompetenz). Eine Analyse dieser Daten für das Untersuchungsgebiet auf kleinräumiger Ebene wäre sinnvoll, um den Einfluss von Armut auf die Entwicklung von Kindern aufzuzeigen. Die Faktoren, die das Aufwachsen eines Kindes beeinflussen, fallen in unterschiedlichste kommunale Zuständigkeits- und Verantwortungsbereiche. Eine vom Kind her gedachte Präventionsstrategie, die das Kind und seine Umgebung ganzheitlich in den Blick nimmt, erfordert auch eine Zusammenführung der wichtigsten Daten für die Sozialräume.

Eine Beschreibung der Kitas im geplanten Fördergebiet ist im folgenden Kapitel zu finden.

3.3.2 Soziale Infrastruktur, Gemeinwesenarbeit, Vereine

■ Kindertageseinrichtungen

Der Bedarf an Plätzen in Kindertageseinrichtungen wird durch die Entstehung neuer Wohneinheiten im geplanten Fördergebiet steigen. Vor allem in den Stadtteilen Brühl und Weil, wo zukünftig mehr junge Familien als bisher wohnen sollen, muss die Bedarfsplanung an die neuen Gegebenheiten angepasst werden. Zumal die aktuelle Bedarfsplanung 2014 bis 2017 vom Februar 2015 aufzeigt, dass bereits heute das Angebot der Kindertageseinrichtungen den Bedarf der Eltern in Esslingen nicht deckt. Im Folgenden wird die aktuelle Versorgungssituation im Untersuchungsgebiet nach Stadtteilen erläutert.

Der Stadtteil Brühl hat zum jetzigen Zeitpunkt nur eine Einrichtung. Das „Spatzennest“ ist eine Kindertagesstätte für Kleinkinder von ein bis drei Jahren. Insgesamt werden im Spatzennest täglich 16 Kinder betreut. Eine Betreuung für Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren wird im Stadtteil nicht angeboten.

Im Stadtteil Weil gibt es zurzeit ebenfalls nur einen Kindergarten. Die evangelische Einrichtung besteht aus zwei Gruppen mit max. 50 Kindern im Alter von 3 bis 6 Jahren. Die Kinder aus Weil und Brühl gehören zum Einzugsgebiet. Geplant ist die Unterbringung einer Kindertageseinrichtung mit vier Gruppen auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes, auf dem ab 2017 Wohnbebauung realisiert wird.

Im Stadtteil Mettingen gibt es insgesamt vier Kindertageseinrichtungen (eine städtische, eine katholische und eine evangelische, eine in Trägerschaft der Johanniter-Unfall-Hilfe) und einen Betriebskindergarten der Daimler AG. Die Städtische Kita Auenweg kann als einzige dem Untersuchungsgebiet (Mettingen-West) zugeordnet werden. Diese Einrichtung bietet Betreuung für Kinder im Alter von 1 bis 6 Jahren an. Mettingen hat durch die vielen Kinder im Stadtteil einen weiteren Bedarf an Plätzen im U3- (Kinder unter 3 Jahren) als auch im Ü3-Bereich (Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren), auch Ganztagsplätze werden hier besonders benötigt.



■ Schulen, Erwachsenenbildung

Im geplanten Fördergebiet Mettingen-West-Brühl-Weil befinden sich die staatliche Schule Grundschule Mettingen und die Freie evangelische Schule Esslingen FES, Obertürkheimer Straße 62. Der Schulbezirk für die GS Mettingen sind die Stadtteile Mettingen und Brühl, der Stadtteil Weil ist der Pliensauschule zugeordnet, die sich außerhalb des Untersuchungsgebiets befindet. In Weil gibt es zudem eine private Schule, die eine Grundschule und eine Hauptschule mit Werkrealschule beinhaltet: die freie aktive Schule „Kinderkosmos“ ist eine von 19 Freien Aktiven Schulen in Baden-Württemberg.

Die staatliche Grundschule Mettingen hat knapp 200 Schüler/innen. Im Schuljahr 2014/2015 ist die Grundschule zu einer Ganztageschule umgestaltet worden. Die Schule bietet ein Ganztagsangebot in Wahlform an 4 Tagen in 7 Zeitstunden an. Zusätzlich kann eine Frühbetreuung von 7 Uhr bis Unterrichtsbeginn und ein Spätbetreuung nach Unterrichtsende bis 17 Uhr an 5 Tagen pro Woche in Anspruch genommen werden. Es zeigt sich, dass der Bedarf mit über 70% sehr hoch ist und voraussichtlich weiter steigen wird.

71% der Schüler der Grundschule Mettingen haben einen Migrationshintergrund. Im Programm der Schule wird deshalb viel Wert auf Sprachförderung gelegt. Neben Deutsch als Zweitsprache (DaZ) finden an der Schule Sprachhilfe und das Rucksack-Projekt statt. Auch muttersprachlicher Unterricht in Türkisch wird angeboten. Durch die Kooperation mit dem Familienzentrum im Haus und durch ein intensives Übergangsmanagement von der Kita in

die Grundschule als auch zu den weiterführenden Schulen, versucht die Schule, ihre Schüler/innen und die dazugehörigen Familien bestmöglich zu begleiten. Die pädagogischen Schwerpunkte in der Schule sind zum einen die Stärkung der Schulgemeinschaft und zum anderen die Stärkung der sozialen Kompetenz. Hierbei wird die Lehrerschaft auch von der zuständigen Schulsozialarbeiterin (1/2 Stelle) unterstützt.

Alle weiterführenden Schulen befinden sich außerhalb des Untersuchungsgebietes. Durch den Wegfall der Hauptschule in Mettingen ist nicht nur ein formaler Bildungsort für ältere Kinder (über das Grundschulalter hinaus) nicht mehr vorhanden, auch Angebote und Unterstützungsleistungen, die über den eigentlichen Unterricht hinausgehen, sind besonders für Jugendliche weggefallen. Erwachsenenbildung wird in der Stadt Esslingen durch verschiedene Träger angeboten. Einerseits die Volkshochschule Esslingen, andererseits kirchliche Einrichtungen der katholischen und evangelischen Kirche (keb, katholische Erwachsenenbildung im Landkreis Esslingen, evangelisches Bildungswerk im Landkreis Esslingen). Der künstlerische Bereich wird durch die Kunstakademie Esslingen abgedeckt. Im Untersuchungsgebiet wird Erwachsenenbildung in Brühl teilweise durch die Gemeinwesenarbeit der Stadt Esslingen und der Esslinger Wohnungsbau übernommen. Alphabetisierungskurse sind ein Beispiel für die Arbeit im Bereich der Erwachsenenbildung. Direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet liegt das Familienzentrum Mettingen. Auch hier werden verschiedene Beratungs-, Informations-, Sprach- und weitere Kurse angeboten.

■ Kirche, Vereine, Initiativen und Kultur

Mettingen-West

Die Evangelische Kirchengemeinde Mettingen-Brühl-Weil unterhält die Liebfrauenkirche in Mettingen und die Lukaskirche in Weil. Für das umfangreiche Angebot an Aktivitäten und Veranstaltungen, insbesondere für Senioren, Frauen und Familien, steht das Gemeindehaus in der Rosenstraße in Mettingen zur Verfügung. Interessenten und Teilnehmer aus Mettingen-West müssen wandern. Folgende Mettinger Vereine betreiben ihre Sportanlagen und -einrichtungen in Mettingen-West:

- **SV Mettingen 1892 e. V.,** mit folgendem generationenübergreifenden Angebot: Fußball, Gymnastik und Turnen, Kegeln, Handball, Tennis, Tischtennis; Sportstätten und Anlagen: zwei Fußballgroßspielfelder (Rasenplätze), 3 Tennisplätze sowie eine Boccia-Bahn; Vereinsheim mit Gaststätte.
- **KSV Esslingen 1894 e. V.,** der im Judoport in seiner vereinseigenen Sporthalle KSV-Arena

vom Spitzensport bis zum Breitensport in allen Bereichen zahlreiche generationenübergreifende Angebote bereit hält. Dazu bietet er weitere Sportangebote wie Taekwondo, Akido, Tai Chi, Selbstverteidigung und unterhält ein Fitnessstudio. Beide Sportvereine bieten heute schon eine aktive Kinder- und Jugendarbeit an. Ziel ist die Nutzung der vielfältigen Vereinsangebote sowie der Vereinsinfrastruktur durch die künftigen Besucher/innen des Jugendhauses Mettingen.

Die Sportvereine in Mettingen-West gehören zum gewachsenen Ort Mettingen und haben lediglich aus Gründen der Flächenverfügbarkeit in Mettingen-West ihren Standort. Eigene Vereine, Initiativen und kulturelle Angebote gibt es in Mettingen-West nicht. Mit dem Neubau des Jugendhauses in Mettingen-West kommt eine bedeutsame Einrichtung im Bereich der sozialen Infrastruktur für Kinder und Jugendliche hinzu. Eine genaue Beschreibung des Projektes wird in Kapitel 6.1. vorgenommen.

Brühl

Die Gemeinwesenarbeit in Brühl wird von der Stadt Esslingen a.N. und der Esslinger Wohnungsbau getragen und bietet verschiedenste Angebote im Bereich der Freizeitgestaltung im Quartier an.



Sie ist vor Ort sehr gut vernetzt und die Angebote werden von zahlreichen Anwohner/innen angenommen. Die Zielgruppe der Gemeinwesenarbeit erstreckt sich über alle Altersgruppen hinweg: Von Angeboten für Kinder und Jugendliche bis hin zu Kursen für Familien und Erwachsene wird vieles angeboten.

Brühler Sommer: Die Veranstaltung mit der Funktion eines geselligen Stadtteil- und Nachbarschaftstreffs gibt es seit sie-



Abbildung 23: Brühler Sommer - Eindrücke vom Fest 2015 und Einladung zum Fest 2016 | Quelle: Esslinger Wohnungsbau GmbH

ben Jahren; Veranstalter ist die Gemeinwesenarbeit Brühl (GWA) zusammen mit Ehrenamtlichen aus der Bewohnerschaft. Das letzte Fest hat am 24. September 2016 stattgefunden.

Weil

Auch der Verein SV 1845 Esslingen im Sportgelände um das Eberhard-Bauer-Stadion ist ein Esslinger Mehrspartensportverein mit einem entsprechenden Einzugsgebiet. Wichtigste ausgeübte Sportarten sind Volleyball / Beach-Volleyball, Fechten, Tennis, Rhythmische Sportgymnastik, Tanzen, Freizeitbreitensport und Fußball auf Plätzen des VfL Post in der Pliensauvorstadt bei der Waldorfschule (beide Vereine sind fusioniert). Der 2011 gegründete Zusammenschluss der Esslinger Fußballvereine - FC Esslingen - nutzt ebenfalls die Sportflächen im Eberhard-Bauer-Stadion und ist eng mit dem Verein SV 1845 Esslingen vernetzt. Im Verein haben die Aspekte Mädchenfußball und Talentförderung einen hohen Stellenwert und bieten daher Fußballbegeisterten aus dem gesamten Stadtgebiet eine fußballerische Heimat.



Abbildung 24: 34. Weiler Straßenfest 2016 | Quelle: Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries

Der Verein Eritreische Gemeinschaft Esslingen und Kreis e.V. mit ca. 80 Mitgliedern besitzt in Weil einen Vereinsraum in der Klosterallee 12. Die Aktivitäten des Vereins umfassen Tanz, Kunst, Kochen, Malen, Besprechungen. Der Verein mit dem Einzugsbereich Stadt Esslingen / Kreis Esslingen tritt in Weil kaum in Erscheinung.

Der Verein Griechische Gemeinde Esslingen e.V. hat sein Domizil im ehemaligen Vereinsheim beim Sportplatz Weil in der Württembergstr. 28 mittlerweile aufgegeben. Auf dem brachliegenden Gelände sollen Wohnungen errichtet werden.

Die Gartenfreunde Esslingen - Domäne Weil e.V. mit Sitz in der Klosterallee 7 in Weil betreiben südwestlich der Sportanlagen ihre Kleingartenanlage An der Rennbahn. Auch der Einzugsbereich dieses Vereines reicht deutlich über das Untersuchungsgebiet hinaus. Eigene, auf den Stadtteil Weil bezogene Vereine und Initiativen haben sich nicht entwickelt, was sich mit der nach dem Krieg zusammengewürfelten Wohnbevölkerung (fehlende Tradition als eigenständiger Ort, fehlende Verbundenheit der Bewohner/innen) und auch deren Überalterung erklären lässt. Dennoch stehen alle Vereine auch den Bewohner/innen aus dem Untersuchungsgebiet offen.

Eine Institution in Weil ist das Weiler Straßenfest unter den Platanen, das von der evangelischen Kirchengemeinde Mettingen/Brühl/Weil am 10. Juli 2016 zum 34. Mal veranstaltet wurde. Für die Dauer des Straßenfestes wird die Königsallee gesperrt, damit Bewohner/innen des Stadtteils und Gäste ungestört die reichhaltige Bewirtung, das Spielangebot, den Flohmarkt und die Live-Band genießen können.



Die Lukaskirche in Weil ist darüber hinaus ein wichtiger und bisher der einzige Treffpunkt für Bürgerschaftliches Engagement in Weil. Hier hat sich im Zuge der Unterbringung von Asylbewerbern in Weil ein von Ehrenamtlichen betriebenes Flüchtlingscafé entwickelt. Die Gesamtkirchengemeinde prüft aktuell, inwieweit die Kirche weiter betrieben werden kann.

Am 05. September 2016 hat in der Klosterallee 1 ein Tagestreff für Menschen mit Demenz, der vom Malteser Hilfsdienst e.V. getragen wird, eröffnet. Hier haben Menschen in einer Anfangsphase der

Demenz die Möglichkeit, in einem geschützten Rahmen einen Tagesablauf zu erleben, in dem sie ihre Fähigkeiten einbringen können und nach dem Silviahemmet-Prinzip gefördert werden. Der Tagestreff wird von Montag bis Freitag von 9:00 bis 15:00 Uhr betrieben und bietet Platz für acht Personen. Die Gäste können selbst zum Treff kommen, von Angehörigen gebracht werden oder den Fahrdienst des Malteser-Hilfsdienstes nutzen. Gleiches gilt für den Heimweg. Damit können prinzipiell auch Menschen außerhalb von Weil dieses Angebot in Anspruch nehmen.

3.4 Zusammenfassende Bestandsbewertung: Sozialplanerische Stärken – Schwächen/Misstände

Eine eigene, speziell auf den jeweiligen Stadtteil bezogene, gewachsene Vereinsstruktur kann keiner der Stadtteile aufweisen. Dennoch gibt es in allen drei Stadtteilen ein reichhaltiges Angebot vor allem an Sport-, Freizeit-, Spiel- und Begegnungsangeboten. Die Einbeziehung der Vereine, Träger und Initiatoren in Ausbau und Vernetzung der sozialen Betätigungs-, Begegnungs- und Betreuungsangebote stellt einen wichtigen Beitrag zur Integration der Stadtteile dar.

Vor dem Hintergrund der durch neuen Wohnungsbau hinzukommenden Menschen in den Stadtteilen Weil und Brühl (zusammen

rund 900 Menschen) wird es von großer Bedeutung sein, die Quartiere weiter sozial „stabil“ zu halten und den Zusammenhalt der „neuen“ und „alten“ Einwohnerschaft zu fördern. Des Weiteren ist gerade in Weil darauf zu achten, dass eine gesunde soziale Durchmischung angestrebt wird, da laut Aussagen der Schlüsselpersonen jetzt schon ein hoher Integrationsbedarf herrscht (Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge, zahlreiche Menschen mit Assistenzbedarf). Des Weiteren muss die soziale Infrastruktur entsprechend den neuen Gegebenheiten angepasst werden (aufgrund der Schaffung neuen Wohnraums, aufgrund der demografischen Entwicklung).



4 Prozess der Beteiligung von Bürgern und Schlüsselakteuren im Untersuchungsgebiet

Das gebietsbezogene Integrierte Entwicklungskonzept kann nur unter Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger aufgestellt werden. Dies ist im BauGB § 171e, Maßnahmen der Sozialen Stadt (Absatz 4,5), ausdrücklich formuliert.

4.1 Vorbemerkung – Notwendigkeit und Zielsetzung von Beteiligungsprozessen

Städtebauliche Maßnahmen im Rahmen der „Sozialen Stadt“ gehen mit vielen Veränderungsprozessen einher und können nur gelingen, wenn Bürgerinteressen und strategische Überlegungen wichtiger Akteure in ausreichendem Maße berücksichtigt werden. Methodisch gesehen sollen durch innovative und breit angelegte Beteiligungsformen möglichst viele Bevölkerungs- und Akteursgruppen in den Stadtentwicklungsprozess mit einbezogen werden. Die Absicht verfolgend, die Bewohner/innen zu aktivieren, sind unterschiedliche Formen und Orte der Beteiligung gefragt. Zudem muss sichergestellt werden, dass die durchgeführten Aktivitäten

tatsächlichen Einfluss auf das Planungsergebnis haben. Die zentralen Fragestellungen und Vorstellungen der Menschen vor Ort müssen also in den Planungsprozess mit aufgenommen werden. Zu einem gelungenen Beteiligungsprozess gehört auch eine gute Öffentlichkeitsarbeit. Diese muss sicherstellen, dass die Themen des geplanten Fördergebiets präsent bleiben und die bereits erreichten Ergebnisse dokumentiert werden. Der Eindruck, dass sich vor der Haustür etwas bewegt und dass eine Verbesserung der Situation bereits im Prozess spürbar ist, ist gerade für Bewohner/innen von benachteiligten Ortsteilen sehr wichtig.

4.2 Beteiligungskonzept im Untersuchungsgebiet

Verschiedene Methoden dienen dazu, ein breit gefächertes Bild des Untersuchungsgebietes aus verschiedenen Perspektiven zu bekommen. Diese waren hier vor allem die drei stadtteilspezifischen Veranstaltungen sowie die stadtteilübergreifende Zukunftswerkstatt. Diese Kombination aus stadtteilspezifischen und einer stadtteilübergreifenden Veranstaltung trägt der besonderen geografischen Lage der Stadtteile Rechnung, die einerseits verinselt und isoliert liegen, andererseits jedoch auch enge Verknüpfungen und Beziehungen zueinander haben. So konnten Bürger/innen in ihrem Stadtteil vor Ort die Möglichkeit nutzen, sich über die Planungen

zu informieren und eigene Ideen in den weiteren Prozess einzuspeisen. Gleichzeitig war eine gemeinsame Veranstaltung von großer Bedeutung (Zukunftswerkstatt), um Verbindungen zwischen den Stadtteilen, den Bewohner/innen und den Maßnahmen zu schaffen und gleichzeitig ein Gemeinschaftsgefühl innerhalb des geplanten Fördergebietes zu etablieren. Während des ganzen Beteiligungsprozesses war es zudem wichtig, die politischen Entscheidungsträger/innen dauerhaft einzubinden und zu informieren (Teilnahme an Veranstaltungen, gemeinderätliche Gremien).

4.3 Bürgerbeteiligung

4.3.1 Schlüsselpersonengespräche und Vernetzungsveranstaltungen

Durch rund 15 Schlüsselpersonengespräche wurden auch sozialraumrelevante Akteure eingebunden und befragt – zu nennen sind hier der Bürgerausschuss Mettingen/Brühl/Weil, die evangelische Kirchengemeinde Mettingen/Brühl/Weil, der Kreisjugendring, die Inhaber des Neckar Centers und vor allem auch die Esslinger Wohnungsbau als wichtiger wohnungspolitischer Partner. Darüber hinaus wurden auch ämterübergreifend Mitarbeiter/innen der Stadtverwaltung Esslingen als Schlüsselpersonen befragt.

Darüber hinaus wurden bei Vernetzungsveranstaltungen Informationen weitergegeben und Anregungen aufgenommen. Beispiele für diese Vernetzungsveranstaltungen sind die Stadtteilrunde Mettingen, Brühl, Weil, der Begleitkreis zum Neubau des Jugendhauses in Mettingen, der Kirchengemeinderat sowie Gesamtkirchengemeinderat und verschiedene Runden und Treffen bzgl. der Gestaltung des Sportparks Weil und der Sozial-/Gruppenräume in der Halle Weil.



Abbildung 25: Großes Interesse und intensive Diskussionen in der Stadtteilrunde Mettingen, Brühl, Weil | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries

4.3.2 Drei stadtteilbezogene Infoveranstaltungen in Mettingen-West, Brühl und Weil und eine Stadtteilübergreifende Zukunftswerkstatt

■ Auftaktveranstaltung in Brühl

Die Auftaktveranstaltung zur „Sozialen Stadt“ im Untersuchungsgebiet fand am 22.04.2016 in Brühl statt. Als Setting wurde ein lockeres Zusammenkommen mit Aufführungen von Kindergruppen gewählt. Aufgrund der Sozialstruktur im Stadtteil Brühl war es zwingend notwendig, ein niedrigschwelliges Informations- und Beteiligungsangebot zu schaffen, um die Brühler Bevölkerung in den Prozess der „Sozialen Stadt“ miteinbeziehen zu können. Gemeinsam mit der Esslinger Wohnungsbau und deren Gemeinwesenarbeit wurde am Stadtteilmodell sowie an Stellwänden mit Plänen und Luftbildern über die verschiedenen Ideen und Maßnahmen für das Untersuchungsgebiet diskutiert. Die Kooperation mit der Gemeinwesenarbeit war ein wichtiger Erfolgsfaktor, da die Esslinger Wohnungsbau Eigentümerin der Immobilien im Stadtteil ist und die dazugehörige Gemeinwesenarbeit ein großes Netzwerk besitzt. Rund 50 Teilnehmer/innen und ca. 30 Kinder konnten im Rahmen dieser Aktion erreicht werden.



STADT ESSLINGEN AM NECKAR

EWB
Esslinger Wohnungsbaugesellschaft

SOZIALE STADT
METTINGEN-WEST, BRÜHL, WEIL

**INFO-VERANSTALTUNG
IN BRÜHL**

22. APRIL 2016
17:00 BIS 18:30 UHR
(ab 15:30 Uhr Aktionen für Kinder)

vor den Räumen der Gemeinwesenarbeit,
Palmenwaldstr. 58, Esslingen-Brühl

ab 15:30 Uhr Spielmobil für Kinder mit Aktionen am Lageplan
17:00 Uhr Musikalischer Beitrag
17:10 Uhr Begrüßung und Einführung ins Thema
17:25 Uhr Reden Sie mit! Aktion in zwei Gruppen,
Themen: ☐ Leben und Wohnen in Brühl
☐ Wohnen am Wasser
☐ Quartierszentrum und Quartiersplatz
☐ Jugendhaus Mettingen

Für Getränke und Speisen ist gesorgt. Die Veranstaltung findet bei schlechten Wetter in den Räumen der Gemeinwesenarbeit statt.

Kontakt: Esslinger Wohnungsbau GmbH, Arife Bagi
Palmenwaldstraße 58, Esslingen-Brühl, Telefon 0711/882 404 01, a.bagi@ewb-es.de

Gefördert durch:

Abbildung 26: Auftaktveranstaltung in Brühl | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries



■ Weiler Straßenfest – Beteiligungsaktion „Reden Sie mit!“

Die zweite stadtteilbezogene Veranstaltung fand am 10. Juli 2016 im Stadtteil Weil statt. Im Rahmen des 34. Weiler Straßenfestes, einem jährlich stattfindenden Stadtteilfest, wurde der Lageplan des Untersuchungsgebietes auf Holzplatten inkl. Stellwänden mit Luftbild und Plänen aufgebaut. Außerdem standen ein Stehtisch und eine Wahlurne bereit, da diese Aktion in den Zeitraum der Bürgerbefragung fiel. Im Rahmen des gut besuchten Stadtteilfestes machten sich rund 200 Interessierte ein Bild von den geplanten

Maßnahmen im Untersuchungsgebiet und brachten ihre eigenen Anregungen dazu ein, an welchen Stellen „der Schuh drückt“. Ein niederschwelliger Austausch führte zu vielen interessanten Ideen und Diskussionen, die mit Hilfe von Moderationskarten direkt auf dem Stadtteilmodell festgehalten wurden. Diese Veranstaltung war von einer engen Kooperation mit der evangelischen und katholischen Kirchengemeinde geprägt.



Abbildung 27: Beteiligungsaktion „Reden Sie mit!“ auf dem Weiler Straßenfest | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries

■ Mettingen-West – Beteiligungsaktion „Eis am Lageplan“

Die dritte quartiersbezogene Beteiligungsveranstaltung fand am 23. Juli 2016 statt. Die Bewohner/innen aus Mettingen-West wurden eingeladen, sich aktiv in den Planungsprozess einzubringen. Insgesamt konnten mit dieser Aktion rund 100 Erwachsene, Kinder und Jugendliche erreicht werden. Eine Besonderheit (konzeptio-

ner Art) dieser Aktion bestand darin, dass sie in der Mittagspause der Jugendkonferenz stattfand, die Teil eines großen Jugendbeteiligungsprozesses des Kreisjugendrings und des Stadtjugendrings Esslingen war (Planung und Neubau des Jugendhauses).



Abbildung 28: Beteiligungsaktion „Eis am Lageplan“ | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries

■ Stadtteilübergreifende Zukunftswerkstatt am Tag der Städtebauförderung

Zusätzlich zu den jeweils speziell auf einen der drei Stadtteile bezogenen Veranstaltungen, fand am 3. Juni 2016 eine quartiersübergreifende Zukunftswerkstatt in den Räumen der Kirchengemeinde in Weil statt. Rund 60 interessierte Anwohner/innen, Vertreter/innen von Institutionen und Vereinen sowie Multiplikatoren aus dem Untersuchungsgebiet diskutierten einen Nachmittag lang über die wichtigsten Themen im Untersuchungsgebiet. In drei Werkstätten zu den Themen „Sport, Bewegung und Freizeit“, „Städtebau, Woh-

nen und Freiflächen“ sowie „soziale Infrastruktur“ wurden Stärken und Schwächen des geplanten Fördergebietes identifiziert und Anknüpfungspunkte für Ideen und Maßnahmen zur positiven Veränderung der drei Stadtteile gesammelt. Zusätzlich konnte eine Vernetzung der verschiedenen Akteure erreicht werden, wodurch Synergien erzeugt werden konnten, die dem gesamten Gebiet und dem weiteren Prozess im Rahmen der „Sozialen Stadt“ zu Gute kommen.



Abbildung 29: Stadtteilübergreifende Zukunftswerkstatt | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries

4.3.3. Bürgerbefragung (Vollerhebung)

Im Zeitraum vom 5. Bis 19. Juli 2016 fand eine Bürgerbefragung statt, die sich an alle Bewohner/innen des Untersuchungsgebietes ab 14 Jahren richtete und anonym ausgefüllt werden konnte. Im Untersuchungsgebiet wurden vier Wahlurnen an viel frequentierten Orten aufgestellt. Dazu gehörten zwei Kindertagesstätten, die Gemeinwesenarbeit in Brühl sowie ein Bäcker im Stadtteil Mettingen-West. Alle Haushalte im geplanten Fördergebiet erhielten als Wurfesendung zwei Fragebögen. Zusätzlich wurde auf dem Weiler Straßenfest, der Beteiligungsaktion in Mettingen-West und auf einer separaten Aktion am 11. Juli 2016 in Brühl auf die Befragung hingewiesen und beim Ausfüllen der Fragebögen unterstützt. Diese Hilfestellungen sollten es allen Interessierten ermöglichen, diesen Fragebogen auszufüllen und ihre Sicht des Untersuchungsgebietes zu schildern. Verständnis- und/oder Sprachbarrieren konnten auf diese Weise beseitigt werden. Neben einigen personenbezogenen Fragen zu Arbeitsort, Verkehrsverhalten etc. lag der Schwerpunkt

auf Fragen zum geplanten Fördergebiet. Hier spielten die Themenbereiche Bildung, Mobilität, Sicherheit, Freizeit, Pflege sowie die Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebietes eine große Rolle.

Insgesamt leben im Untersuchungsgebiet 2.285 Menschen ab 14 Jahren, die aufgefordert waren, den Fragebogen auszufüllen. Im Befragungszeitraum konnte ein Rücklauf von 181 Fragebögen erreicht werden. Dies entspricht einer Rücklaufquote von knapp 7%. Von den befragten Personen wohnt über die Hälfte (n=106; 59,9%) in Weil, 20,9% der befragten Bürger/innen (n=37) leben in Mettingen-West und weitere 19,2% (n=34) in Brühl. In 4 Fällen fehlen die Angaben. Im Verhältnis zu den Einwohnerzahlen in den jeweiligen Quartieren ergeben sich hieraus folgende Rücklaufquoten: aus Weil haben sich 9,2% der dort Wohnhaften, aus Mettingen-West 4,7% und aus Brühl 5,0% der dort Wohnenden beteiligt. Es wurde ein separater Bericht angefertigt, der die Bürgerbefragung detailliert auswertet.



Abbildung 30: Bürgerbefragung | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries





4.4. Beteiligung weiterer Akteure

Jugendbeteiligung zum Neubau Jugendhaus und zur Gestaltung der öffentlichen Aktiv- und Bewegungsfläche

Bereits 2015 fand ein Beteiligungswochenende mit Kindern und Jugendlichen zur Planung des neuen Jugendhauses unter Beteiligung eines Architekturbüros statt. „Gestalte und entscheide Deine Freizeit“, so lautete das Motto des Workshops, der im Bürgerhaus Mettingen stattfand. Dieser Prozess konnte 2016 mit der Unterstützung durch Fördergelder des „Zukunftsplans Jugend“ des Landes Baden-Württemberg fortgeführt werden. Es wurden sehr kreative Ideen in Tonarbeiten visualisiert oder in gemalten Bildern und Skizzen dargestellt sowie die Benennung von Räumlichkeiten und Aktivitäten zu Papier gebracht.

Überblick über die Aktionen im Rahmen des Prozesses (im Jahr 2016):

- 23. Juli: 1. Jugendkonferenz Mettingen, Brühl, Weil
- 17. September: Welcome Back mit Sport und Eventparty
- 1. Oktober: 2. Jugendkonferenz Mettingen, Brühl, Weil
- 9. – 23. Oktober: Ausstellung Doku Jugendbeteiligungsprozess, Alte Spinnerei Esslingen mit Vernissage
- 23. Oktober: Abschlussveranstaltung Projekt „Mach mit“

Machbarkeitsstudie Sportpark Weil

Im Rahmen der Entwicklung des Sportparks in Weil entschieden sich Anfang 2015 rund zehn Esslinger Vereine gemeinsam mit der Stadt Esslingen a. N. dafür, eine Machbarkeitsstudie für dieses Areal zu beauftragen. Im Rahmen dieser Entwicklung fanden Workshops und mehrere Gesprächsrunden statt, um die Ausgestaltung des Sportparks Weil stetig weiterzuentwickeln.

Maßnahmen, die im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie entwickelt wurden, spiegeln sich im Integrierten Maßnahmenkonzept (Kapitel 6) wider. Für die Arbeit der „Sozialen Stadt“ ist die öffentliche Freizeit-, Aktiv- und Bewegungsfläche und die Neuordnung der Parkierung von großer Bedeutung, da diese allen Bürger/innen offensteht und Potential hat, einen lebendigen Begegnungsraum für Menschen aller Generationen zu bieten. Eine detaillierte Darstellung der Maßnahme wird in Kapitel 6.4. vorgenommen.

Beteiligung potentieller Nutzer der Sozial-/Gruppenräume in der Sporthalle Weil

Ein weiteres Element der Veränderungen im Sportpark Weil ist die Einrichtung von Sozial-/ Gruppenräumen in der Sporthalle Weil im Zuge der Sanierung. Um eine intensive, nachhaltige und inhaltlich breit gefächerte Nutzung dieser Räume sicherzustellen, wird das Konzept zum Betrieb der Räume gemeinsam mit potentiellen Nutzer/innen entwickelt.

Drei Akteure meldeten Interesse an, in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung Esslingen die Sozial-/Gruppenräume zu betreiben: Der Sportverband Esslingen, die SV 1845 Esslingen und der FC Esslingen. Gemeinsam mit der Stadtverwaltung wurde eine Absichtserklärung unterzeichnet, die als Grundlage für den weiteren Prozess dient. Nach der finalen Antragsstellung im Sommer 2016 fand am 27. Oktober 2016 ein erneutes Treffen mit Vereinen und zivilgesellschaftlichen Akteuren als potentielle Nutzer/innen der Sozial-/Gruppenräume statt. Durch eine erneute Information zum Projektstand wurde der transparente Kommunikationsprozess weitergeführt. Zudem wurden die nächsten, konkreten Schritte hin zu einer Ausarbeitung eines Betreiber- und Nutzungsmodells für die Räumlichkeiten besprochen. Bis zur Fertigstellung der Räume Ende 2018 soll partizipativ ein belastbares Betreibermodell entwickelt sein, um die Räumlichkeiten für alle Akteure gewinnbringend zu beleben.

Am 3. Mai 2016 fand das erste Treffen zwischen Stadtverwaltung und potentiellen Nutzern aus Vereinen und Zivilgesellschaft statt. Hier wurden die ersten Planungen zur Sanierung und dem Umbau der Halle vorgestellt sowie Informationen zum Stand der Antragsstellung im Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“, über das der Umbau der Halle gefördert wird. Zudem wurden Raumbedarfe für Halle und Sozial-/Gruppenräume gesammelt, um diese in die weitere Ausarbeitung miteinbeziehen zu können.

4.4.1. Befragung der Grundstückseigentümer

Ziel der Eigentümerbefragung war, deren Sicht auf das Untersuchungsgebiet und die Beurteilung ihres Gebäudes bzw. ihrer Wohnung zu erfahren sowie ihre Einstellung zur Sanierung und ihre Mitwirkungsbereitschaft zu erkunden. Dazu wurden vom 08.06.2016 bis 15.07.2016 alle insgesamt 320 Eigentümer von Objekten im Untersuchungsgebiet befragt. Die Fragebogen konnten per Post portofrei an die Stadtverwaltung rückgesandt werden. Es gingen 58 Fragebogen ein, was einer Rücklaufquote von ca. 18% entspricht. Sie teilen sich auf in 33 Fragebogen aus Weil und 25 aus Mettingen-West. Im Folgenden werden die wesentlichen

Ergebnisse dargestellt und kommentiert. Insgesamt bewohnen 40 Rücksender ihr Eigentum im Untersuchungsgebiet, was einer Quote von ca. 74 % bei 54 Antwortenden entspricht. Von 56 Personen besitzen 18 ein Grundstück mit Wohngebäude und 33 eine Eigentumswohnung. Bei 5 Antwortenden trifft beides zu. Den im Gebiet wohnenden Eigentümern kommt eine große Bedeutung für den Erfolg der Sanierungsmaßnahme bei, darf man ihnen doch ein besonderes Interesse an der Verbesserung ihres Wohnquartiers unterstellen.

Nutzung des Grundstücks

Bei 53 Nennungen wurden 541 Wohnungen erfasst. Dies entspricht bei einem Bestand von 1.310 Wohnungen (Stand Gebäude- und Wohnungszählung 2100) ca. 41,3 % aller Wohnungen im Untersuchungsgebiet. Die Zahl der Wohnungen auf den Grundstücken streut zwischen 30 Grundstücken mit 1 und 2 Wohnun-

gen, die ausschließlich in Weil liegen, und bis zu 101 Wohnungen je Grundstück, siehe Tabelle. Hier zeigt sich eine Besonderheit des Untersuchungsgebietes mit vielen Eigentümergemeinschaften und einer Bündelung von Wohnungen bei Wohnungsunternehmen, u. a. der EWB in Brühl.

N	Gültig	53
	Fehlend	5
Mittelwert		13,00
Minimum		1
Maximum		101

Tabelle 13: Anzahl der Wohnungen im Untersuchungsgebiet | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries

Ein vergleichbares Bild zeigt sich bei der Anzahl der offenen und Garagenstellplätze je Grundstück (Tiefgaragenstellplätze keine Nennungen).

N	Gültig	38
	Fehlend	20
Mittelwert		11,97
Minimum		1
Maximum		72

Tabelle 14: Anzahl Stellplätze | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries

N	Gültig	26
	Fehlend	32
Mittelwert		5,85
Minimum		1
Maximum		50

Tabelle 15: Anzahl Garagenstellplätze | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries

Immerhin würden ca. 46,7 % (bei 30 Nennungen) einen Stellplatz für den Eigenbedarf im Nahbereich der Wohnung anmieten. Dieser Wert unterstreicht die von den Bürgern auf den Beteiligungsveranstaltungen angesprochenen Parkierungsprobleme (siehe unten).



■ Gebäude

Die Gebäude im Gebiet wurden überwiegend zwischen 1964 und 1980 errichtet, das sind 87,4 % (56 Rückmeldungen). Davon entstand allein in den Jahren 1967 und 1968 mit 44,6 % etwas weniger als die Hälfte. Mettingen-West, Brühl und Weil sind „junge“ Quartiere, eine aus der jeweiligen Ortsgeschichte entstandene Identifikation der Bewohner mit ihren Wohnorten konnte so nicht entstehen.

Mit ca. 56,4% (55 Nennungen) weist die Mehrzahl der Gebäude 3 und 4 Geschosse auf, ein ausgebautes Dachgeschoss gibt es nur bei 18,5 % der Gebäude (54 Nennungen), siehe u. a. die Flachdachbungalows im Südosten von Weil.

■ Gebäudequalität

Mit sehr gut und gut bewerten 67,8 % und damit über 2/3 der befragten Eigentümer (56 Nennungen) die Qualität ihrer Gebäude, mit befriedigend votierten 26,8 % der Befragten. Damit sind 94,6 % der Eigentümer mindestens zufrieden mit ihrem Wohneigen-

tum. Dies entspricht in etwa dem Wert von 98,2 % an Gebäuden, die aufgrund der Bewertung vor Ort in die Dringlichkeitsstufen 1 – 3 für die Modernisierung eingeordnet wurden (siehe in Kap. 3.1 Gebäudezustand und energetische Bewertung).

Einschätzung Gebäudequalität		Häufigkeit	Gültige Prozente
Gültig	sehr gut	12	21,4
	gut	26	46,4
	befriedigend	15	26,8
	ausreichend	3	5,4
	Gesamt	56	100,0
Fehlend	System	2	
Gesamt		58	

Tabelle 16: Einschätzung Gebäudequalität | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries

■ Technik und Ausstattung

Die Einschätzung der Gebäude- und Wohnungsqualität korrespondiert mit den Angaben zu Technik und Ausstattung. So weisen 92,5 % der Gebäude und Wohnungen (53 Rückmeldungen) eine Zentralheizung auf, die zu 96,2 % mit Gas oder Fernwärme betrieben wird. Es kann davon ausgegangen werden, dass weitere wichtige Ausstattungsmerkmale wie Bäder, Küchen vorhanden sind und diesem Niveau entsprechen. Die Angaben zur Gebäudequa-

lität und zur technischen Ausstattung stützen die Schlussfolgerung aus Kap. 3.1 Gebäudezustand und energetische Bewertung, dass Modernisierungsanstrengungen vordringlich im Bereich der energetischen Gebäude- und Wohnungssanierung erforderlich sind. Diese werden auch sukzessive durchgeführt, wie die unten angeführten Angaben zu den durchgeführten Maßnahmen zeigen.

■ Vermietung, Mietniveau

Nur 9 Nennungen erfolgten zur Höhe der Mieten. Bei 8 Antworten streut das Mietniveau gleichmäßig ansteigend von 5,00 € / qm bis zu 9,58 € / qm. Ein Ausreiser stellen die 12,00 € / qm dar. Insgesamt lässt die geringe Anzahl von 9 Rückmeldungen wenig Interpretationsmöglichkeiten zu.

Als selten gaben 22 Rückmelder die Häufigkeit von Mieterwechseln an, was sowohl auf eine hohe Wohnzufriedenheit, als auch auf fehlende bezahlbare Wohnungsalternativen im Untersuchungsgebiet und außerhalb schließen lässt.

■ Modernisierungsmaßnahmen im / am Gebäude

Für die Frage nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen gingen 36 Antworten ein. Sie erfolgten kontinuierlich von 1993 bis 2016. Schwerpunkte der Modernisierungstätigkeit, etwa aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen oder von Fördermaßnahmen – können nicht ausgemacht werden. Ein vergleichbares Bild ergibt die Frage nach dem Umfang der Investitionen. Die Höhe der Beträge streut gleichmäßig von 2.000 € bis 1.750.000 €. Hohe Beträge ab 100.000 € lassen auf das Engagement größerer Eigen-

tümergeinschaften und von Wohnungsunternehmen schließen. Die 7 höchsten Beträge ergeben zusammen einen Betrag von 3,5 Mio. €.

Im Untersuchungsgebiet wird in erheblichem Umfang in die Modernisierung der Gebäude und die energetische Sanierung investiert, wie folgende Tabelle zeigt:

Mehrfachnennungen		Antworten		Prozent der Fälle
		N	Prozent	
Durchgeführte Maßnahmen	Gebäudemodernisierung	18	16,7%	38,3%
	Grundrissverbesserung	3	2,8%	6,4%
	Umnutzung	1	,9%	2,1%
	Energiesparende Heizung	14	13,0%	29,8%
	Einbau Isolierglasfenster	22	20,4%	46,8%
	Erweiterung	1	,9%	2,1%
	Neubau Garagen, Stellplätze	3	2,8%	6,4%
	Verbesserung Freiflächen	8	7,4%	17,0%
	Dämmung Außenhülle	22	20,4%	46,8%
	Sonstiges	16	14,8%	34,0%
Gesamt		108	100,0%	229,8%

Tabelle 17: Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries

Danach entfällt der Löwenanteil der durchgeführten Maßnahmen auf

- den Einbau energiesparender Heizungen
- den Einbau von Isolierglasfenstern
- die Dämmung der Außenhülle.

Allerdings hat nur ein Viertel der Rückmelder (48 Nennungen) die Absicht, kurz- / mittelfristig durchgreifende Energiesparmaßnahmen durchzuführen. Dies lässt zum einen den Schluss zu, dass entsprechende Maßnahmen größtenteils bereits erfolgt sind, zum anderen aber auch, dass Maßnahmen bewusst unterbleiben bzw. aufgeschoben werden, z. B. wegen hoher Kosten, Alter des Eigentümers.

■ Nachbarschaft, Quartier, Umfeld

Die befragten Eigentümer sollten gezielt positive und negative Aspekte nennen: was gefällt Ihnen an Ihrem Quartier besonders gut? Was gefällt Ihnen nicht? Es wurde eine Vielzahl von Merkmalen genannt, die zu folgenden Kategorien zusammengefasst werden können:

Positive Aspekte

- Verkehrsanbindung (z. B. öffentlicher Nahverkehr, Anbindung an Bundesstraße)
- Infrastruktur (z. B. gute Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten)
- Lage (z. B. zentrale Lage, Stadtanbindung / -nähe, Naturnähe, Ruhe)
- Nachbarschaft / Gemeinschaft
- Sonstiges



Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die positiven Nennungen differenziert nach Straßen:

	Königsallee	Klosterallee	Württembergstraße	Wannenrain	Weilstraße	Otto-Konz-Straße	Siemensstraße	Matthäus-Hahn-Straße	ohne Adresse/ mehrere Angaben	Gesamt
Verkehrs- anbindung	3	5	-	-	-	1	5	4	-	18
Infrastruktur	5	5	-	-	-	-	4	1	-	15
Lage	10	6	1	1	2	2	5	4	-	31
Gemeinschaft/ Nachbarschaft	-	1	-	-	1	-	-	1	-	3
Sonstiges	- Freizeit (n=1) - Barrierefrei (n=1)									2

Tabelle 18: Positive Nennungen nach Straße | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries

In Weil werden demnach die zentralen Lagen abseits verkehrsreicher Straßen in allen Kategorien in etwa gleich gut beurteilt, die Königsallee erhält die Bestnote für ihre Lage. In Mettingen-West gilt dies vergleichbar für die Siemensstraße und die Matthäus-Hahn-Straße (Abschlag für fehlende Nähe zur Infrastruktur).

Die genannten negativen Merkmale werden zu folgenden Kategorien zusammengefasst:

- Parksituation (z. B. zu wenig / keine Parkplätze, aktuelle Parksituation, Falschparker)
- Lärm (durch Verkehr, Bahnverkehr, Sportplatz)
- Straßen - und Bürgersteigzustand
- Sauberkeit (z. B. zu viel Müll, verschmutzt, zu wenig Mülleimer)
- Verkehrssituation (z. B. Raserei, aktuelle Verkehrssituation, zu wenig Verkehrskontrollen)
- Luft (z. B. schlechte Luft, Geruch)
- Sonstiges

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die negativen Nennungen differenziert nach Straße:

	Königsallee	Klosterallee	Württembergstraße	Wannenrain	Weilstraße	Otto-Konz-Straße	Siemensstraße	Matthäus-Hahn-Straße	ohne Adresse/ mehrere Angaben	Gesamt
Parksituation	6	1	-	-	-	1	-	1	-	9
Lärm	5	3	-	-	1	2	4	-	-	15
Straßen- und Bürgersteig- zustand	4	3	-	1	-	-	1	-	-	9
Verkehrssituation	3	-	-	4	2	2	-	-	1	12
Luft	1	1	-	-	-	1	2	2	-	7
Müll	3	-	-	-	-	-	-	-	-	3

	Königsallee	Klosterallee	Württembergstraße	Wannenrain	Weilstraße	Otto-Konz-Straße	Siemensstraße	Matthäus-Hahn-Straße	ohne Adresse/ mehrere Angaben	Gesamt
Sonstiges	- Freizeitgestaltung (n=2) - Straßenbeleuchtung (n=2) - Zu viele Ausländer (n=1) - Keine Ärzte (n=1) - Keine Post (n=1) - Einbrüche (n=1) - Gewerbegebiet (n=1)	- Keine Ärzte (n=1) - Kein Zentrum (n=1) - Gewerbegebiet (n=1) - Nachbarschaft (n=1)					Zu viele Ausländer (n=2)			

Tabelle 19: Negative Nennungen nach Straße | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries

In Weil fällt die schlechte Beurteilung der Königsallee in allen Kategorien mit Ausnahme der Luftqualität sowie der schlechte Zustand der Bürgersteige (viele ältere Bewohner) auf. Generell auffällig sind die Lärmbelastung in der Siemensstraße (Parkierungsverkehr

Daimler) und die Luftbelastung in der Siemens- und der Matthäus-Hahn-Straße (Verkehr, Daimler-Parkplatz, Geruchsbelästigung durch Gießerei Daimler).

Betont und differenziert und werden die o. g. Befunde durch folgende zusätzliche Angaben:

Negative Nennungen		Antworten		Prozent der Fälle
		N	Prozent	
Störungen	Zu wenig Licht	2	2,4%	5,3%
	Erschütterungen	8	9,4%	21,1%
	Staub	14	16,5%	36,8%
	Mangelnde Sicherheit	6	7,1%	15,8%
	Lärm	26	30,6%	68,4%
	Angsträume	2	2,4%	5,3%
	Geruch	20	23,5%	52,6%
	Sonstige Störungen	7	8,2%	18,4%
Gesamt		85	100,0%	223,7%
Sonstige Nennungen		Häufigkeit		
Glascontainer		4		
Müll		4		
Verkehrssicherheit		3		
Straßenbeschaffenheit		3		
Dreckiger Bahnhof		3		
Lärm durch Stadion		2		
Diebstahl		1		

Tabelle 20: Störungen im Wohnumfeld | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries



Entsprechend fallen dann auch die Anregungen für Verbesserungen im Quartier aus:

	Königs- allee	Kloster- allee	Württemberg- straße	Wannenrain	Weilstraße	Otto-Konz- Straße	Siemensstraße	Matthäus- Hahn- Straße	ohne Adresse/ mehrere Angaben	Gesamt
Lärmschutz	2	-	-	-	1	1	-	-	-	4
Öffentliche Parks/mehr Grünflächen	2	-	-	-	-	-	1	-	-	3
Mehr Polizeipräsenz/- kontrollen	2	-	-	-	-	-	3	1	-	5
Bessere Straßen- beleuchtung	2	-	-	-	-	-	1	-	-	3
Straßen- führung zum Neckarcenter ändern	-	-	-	-	2	-	-	-	-	2
Straßen- sanierung	-	-	-	1	-	-	1	-	-	2
Einzel- nennungen	-	-	-	-	-	Jugendhaus	Parksituation Weniger Flüchtlinge Reinigung			4

Tabelle 21: Anregungen für Verbesserungen im Quartier | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries

Von Bedeutung erscheint vor allem der Wunsch nach mehr Polizei-
kontrollen.

■ Mitwirkungsbereitschaft bei der Sanierung

Bei 43 Rückantworten zeigen 29 = 67,4 % (2/3 der Rückmeldungen) keine Mitwirkungsbereitschaft bei der Sanierung (siehe oben
Modernisierungsmaßnahmen im / am Gebäude). Etwas mehr als

die Hälfte der Antwortenden (39 Nennungen) können sich eine
Beteiligung an den Sanierungsmaßnahmen vorstellen. Am häufigsten werden folgende Maßnahmen genannt:

Denkbare Sanierungsmaßnahmen		Antworten		Prozent der Fälle
		N	Prozent	
Vorstellbare Maßnahmen	Gebäudemodernisierung	7	14,9%	29,2%
	Energiesparende Heizung	7	14,9%	29,2%
	Einbau Isolierglasfenster	4	8,5%	16,7%
	Neubau Garagen, Stellplätze	13	27,7%	54,2%
	Verbesserung Freiflächen	4	8,5%	16,7%
	Dämmung Außenhülle	8	17,0%	33,3%
	Sonstiges	4	8,5%	16,7%
Gesamt		47	100,0%	195,8%

Tabelle 22: Vorstellbare Maßnahmen Gebäudesanierung | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries

Die Ergebnisse der Eigentümerbefragung decken sich weitgehend mit den Ergebnissen der Befragung der Betriebe und der Bürger-
befragung sowie den Anregungen aus den öffentlichen Veranstaltungen, siehe Kap. 4.3. Im Zuge der weiteren Sanierung stellt die

Gewinnung der Eigentümer für die weitere Durchführung von Er-
haltungs- und Erneuerungsmaßnahmen an ihren Gebäuden und Wohnungen für die Akteure bei der Sanierung, insbesondere für das Quartiersmanagement, eine wichtige Aufgabe dar.

4.4.2. Befragung der Betriebe

Gemäß §§ 137, 138 BauGB erfolgte eine Befragung der Betriebe im Untersuchungsgebiet. Davon ausgenommen waren die Betriebe im Neckar Center (Mieter, Pächter), die von der Sanierungs-
maßnahme nur mittelbar betroffen sind. Den Betrieben wurde ein Fragebogen mit Schreiben vom 8. Juni 2016 der Stadt Esslingen am Neckar sowie Info-Material zum geplanten Sanierungsgebiet „Soziale Stadt Mettingen-West, Brühl, Weil“ wurde zugeschickt. Die portofreie Rücksendung der Fragebogen wurde bis zum 4. Juli 2016 erbeten.

Insgesamt wurden 48 Betriebe (Einwurf in den Briefkasten) beteiligt, davon haben 3 Betriebe den Fragebogen zurückgesandt. Auf Grund der vielen Informations- und Beteiligungsveranstaltungen im Untersuchungsgebiet (siehe Kap. 4) sowie der Berichterstattung in der Presse kann nicht von einem Informationsdefizit bei den lokalen Betrieben ausgegangen werden.

Die geringe Beteiligung deutet darauf hin, dass sich der weitaus größte Teil der Betriebe von der Thematik nicht angesprochen fühlte. So verneinten 2 von den 3 Rückläufern die Frage: „Sind Sanierungsfördermittel oder Sonderabschreibungen für Sie ein Anreiz zur Mitwirkung an der Sanierung?“ Alle Betriebe sind sehr zufrieden mit ihren Räumlichkeiten, bei keinem sind bauliche Veränderungen geplant.

Bei der Beurteilung von Nachbarschaft, Quartier, Umfeld wurden die gute Verkehrsanbindung (1 Nennung) und der günstige Kaufpreis beim Erwerb (1 Nennung) positiv bewertet, bemängelt wurden zu wenige Parkmöglichkeiten für die Kunden (1 Nennung).

Insgesamt lassen sich aus dem Ergebnis keine Muster oder Tendenzen ableiten, dennoch werden die wenigen Hinweise berücksichtigt.

4.5 Zusammengefasste Ergebnisse der Beteiligungen und Befragungen im Untersuchungsgebiet

■ Info- Veranstaltung Brühl

Als zentrale Anliegen der Bürger/innen, die an der Veranstaltung in Brühl teilnahmen haben sich die Themen der sicheren Verbindung nach Weil sowie der wohnortnahen Spiel- und Freizeitflächen herausgestellt. Außerdem besteht der Wunsch, das Neckarufer at-

traktiv und erlebbar zu machen. Der neuen Wohnbebauung stehen die Bürger/innen offen und aufgeschlossen gegenüber- allerdings wurde auch auf die Wichtigkeit der Integration der neuen Brühler/innen hingewiesen.

■ Info- Veranstaltung Weil

Zentrale Ergebnisse der Diskussionen auf dem Weiler Straßenfest bezogen sich einerseits auf die gewünschte Ausgestaltung des Sportparks (z.B. gute Verbindungen, Gestaltung für alle Generationen, etc.). Andererseits wurden Themen wie Verkehr im Quartier

(viel Verkehr durch Zu- und Abfahrt Neckarcenter), der Lärm durch die Firma ■■■ Abbruch und soziale Infrastruktur (Erhalt Lukaskirche Weil) thematisiert. Auch hier war die Verbindung über die B10 ein zentrales Anliegen.

■ Info- Veranstaltung Mettingen-West

Als zentrale Diskussionspunkte konnten bei der Aktion in Mettingen-West die Themen Verkehr (hohe Belastung durch Hol-/Bringverkehr Kita, Schichtwechsel Daimler), Lärm (Güterzüge, Reifen quietschen auf dem Daimler-Parkplatz), Neckar (erlebbar

machen) identifiziert werden. Eine Umgestaltung der Sportflächen am Neckarufer, sowie der Neubau des Jugendhauses werden (bis auf einzelne Bedenken) positiv bewertet.



■ **Zukunftswerkstatt – stadtteilübergreifend**

Im Rahmen der Zukunftswerkstatt arbeiteten die Teilnehmenden in thematisch unterschiedlichen Arbeitsgruppen. Die hieraus gewonnenen Ergebnisse werden an dieser Stelle zusammengefasst dargestellt:

Als zentrale Ergebnisse der Arbeitsgruppe „Sport, Bewegung und Freizeit“ lassen sich folgende Punkte festhalten:

- Wunsch nach einer attraktiven Gestaltung „Mettinger Wiesen“ und „Sportpark Weil“ für alle Generationen (gute Erreichbarkeit, Zugänglichkeit, interessante Angebote)
- sichere Fuß- und Radwegeverbindung über die B10 von Weil nach Brühl als zentrales Element verschiedener Angebote in den Stadtteilen, die von allen Bürger/innen nutzbar sein sollen
- sichere Fuß- und Radwege auch innerhalb der Stadtteile (Beseitigung von Stolperfallen, Aufwertung des Straßenraums)
- Treffpunkte im öffentlichen Raum für alle Generationen („Verweilorte“ für Jugendliche, Familien, ältere Menschen etc.)

Aus der Arbeitsgruppe „Städtebau, Wohnen und Freiflächen“ konnten folgende zentrale Erkenntnisse dokumentiert werden:

- Das Stadtteilmodell zeigt die bestehenden Defizite in den Verbindungen zwischen den Stadtteilen: Die Hanns-Martin-Schleyer-Brücke sowie die Unterführung zwischen Brühl und Weil werden als unsicher und nicht attraktiv wahrgenommen. Daher wird auch in dieser Gruppe angeregt, eine sichere Fuß- und Radwegeverbindung über die B10 von Weil nach Brühl zu schaffen.

- Die Veränderungen durch die Bebauungen in Brühl und Weil sollten als Chance zur Gestaltung genutzt werden (Aufwertung Neckarufer Brühl, Gestaltung Quartiersmitte Weil etc.).
- Für alle Stadtteile sind zentrale Treffpunkte und Anlaufstellen wünschenswert (Erhalt Lukaskirche Weil, Neubau Jugendhaus Mettingen-West, Stärkung Gemeinwesenarbeit Brühl).

In der Arbeitsgruppe „Soziale Infrastruktur“ konnten folgende zentrale Punkte festgehalten werden:

- Auswirkungen der Neubebauung beachten: Anpassung ÖPNV, ggfs. Anpassung der Schulbezirke, Rahmenbedingungen für Kindertagesstätten etc.
- Neben Freiflächen, Treffpunkten und Nischen im Quartier sind außerdem zentrale Elemente der Nahversorgung, wie beispielsweise eine Poststelle oder ein Arzt, von großer Bedeutung.
- Kooperationspartner in allen Stadtteilen sind für Bewohner/innen aus dem Quartier ebenso wichtig wie Anlaufstellen, an denen sie Angebote machen, sich treffen oder Beratung erhalten können. In diesem Zusammenhang wurde auch der Wunsch nach dem Erhalt der Lukaskirche in Weil deutlich.

■ **Bürgerbefragung– stadtteilübergreifend**

An dieser Stelle werden die zentralen Ergebnisse der Bürgerbefragung in einem separaten Ergebnisbericht festgehalten.

In der Bewertung des Untersuchungsgebietes durch die Bewohner/innen lassen sich folgende zentrale Punkte festhalten:

- Insgesamt bewerten die Bewohner/innen ihre Stadtteile mehrheitlich positiv (vgl. differenzierte Darstellung Tabelle 13)
- Positiv bewertet wurden Verkehrsanbindung, Infrastruktur, Lage, Umgebung der Stadt/Naturnähe/Ruhe, Nachbarschaft/Gemeinschaft.
- Negativ bewertet wurden Verkehrssituation, Lärm, Sauberkeit, Parksituation, Stadtbild.

	Brühl	Mettingen-West	Weil	Gesamt
positive Assoziationen	12	12	61	85
negative Assoziationen	6	-	9	15
neutrale Assoziationen	4	10	20	34
Gesamt	22	22	90	134

Tabelle 23: Quantifizierte Assoziationen nach Stadtteilen (Angaben in absoluten Zahlen) | Quelle: Bürgerbefragung Mettingen-West, Brühl, Weil

Allgemein fühlen sich die Bewohner/innen des Untersuchungsgebietes relativ sicher. Allerdings gibt es Unterschiede zwischen den verschiedenen Stadtteilen: So fühlen sich die Befragten aus Mettingen-West mit einem durchschnittlichen Wert von 2,7 etwas unsicherer als die in Brühl (Mittelwert=2,4) und Weil (Mittelwert=2,1) Wohnhaften. In Bezug auf die Zufriedenheit mit verschiedenen Wohnaspekten zeigt sich, dass die befragten Bürger/innen insbesondere mit den Einkaufsmöglichkeiten vor Ort, mit ihrer persönlichen Wohnsituation, mit der Kindertagesstätte bzw. dem Kindergarten, mit den Grünflächen sowie mit der Nachbarschaft zufrieden sind. Die Aspekte „Vereinsleben“, „Zusammenleben verschiedener Nationen“, „Verkehrssituation allgemein“ sowie die „Lebensqualität im Allgemeinen“ werden zwischen „relativ zufrieden“ und „mittelmäßig“ eingeschätzt. Nur „mittelmäßig“ schneiden hingegen der Ruf des Stadtteils, die Freizeitmöglichkeiten vor Ort, die Angebote für ältere Menschen und die Grundschule ab. Angebote für Kinder und Jugendliche sowie Angebote für Familien werden zwischen „mittelmäßig“ und „relativ unzufrieden“ eingeschätzt.

Im Hinblick auf Einzelhandel und Nahversorgung ergibt sich folgendes Bild: Auch wenn nicht explizit abgefragt, so kann davon ausgegangen werden, dass aus den Stadtteilen Brühl und Weil der Bedarf an Büchern / Zeitschriften (32,2% der Antworten), Arzneimitteln (60,9%), Blumen / Geschenkartikel (40%), Drogerieartikel (76,9%) und Lebensmittel (60,7%) über das Neckar Center abgedeckt werden. Diese Zahlen verweisen auf die Bedeutung des Neckar Centers als Nahversorger für die Bewohner im Untersuchungsgebiet, besonders aus Brühl und Weil hin.

Bewertung in Schulnoten (1–6)	Durchschnittsnote
insgesamt (N=168)	3,05
Brühl (N=31)	2,94
Mettingen-West (N=36)	3,78
Weil (N=98)	2,78

Tabelle 24: Benotung gesamt und differenziert nach Stadtteilen (Mittelwerte) | Quelle: Bürgerbefragung Mettingen-West, Brühl, Weil

Auf die abschließende Frage, wie sich die befragten Bürger/innen in Zukunft (mehr) beteiligen könnten, wünschten sich knapp zwei Drittel der Befragten „schriftliche Informationen in der Stadtteilzeitung“, (62,7%) gefolgt von „Informationsveranstaltungen“

Bei der Frage nach verbesserungswürdigen Aspekten bezog sich der am häufigsten genannte Verbesserungswunsch auf die Freizeit- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Nahezu die Hälfte der befragten Personen kreuzte diese Antwortvorgabe an; damit vermutlich in Zusammenhang stehend folgt der Wunsch nach Sportangeboten. An dritter und vierter Stelle folgen schönere Grünanlagen mit Sitzgelegenheiten und die Verschönerung der Fassaden bzw. des Stadtbilds (je zwei Fünftel der Befragten). Eine Rolle spielen zudem die Förderung der Sicherheit, die Neuordnung der Parksituation, die Verkehrsberuhigung, die bessere Anbindung für die Stadtteile mit Fuß- und Radwegen sowie Spiel- bzw. Bolzplätze: je rund ein Drittel der befragten Personen hält diese Aspekte für verbesserungswürdig. Auch hier zeigen sich Unterschiede zwischen den Stadtteilen: So ist der Wunsch nach mehr Freizeit- und Aufenthaltsmöglichkeiten sowie Bildungsangeboten, einer besseren Anbindung für die Stadtteile mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie mehr Spiel- bzw. Bolzplätzen bei Befragten aus Brühl deutlich höher. Die Verkehrsberuhigung wird dahingegen v.a. in Mettingen-West als verbesserungswürdig angesehen; die Qualität der Querungen (B10) in Weil.

In der in Tabelle 24 dargestellten Bewertung der Stadtteile spiegelt sich eine befriedigende Bewertung wider. Diese Aussagen unterstreichen die Aussage von 85% der Befragten, dass es einen Veränderungsbedarf im Untersuchungsgebiet gibt. Dieser bezieht vor allem auf die Bereiche, die zu Beginn des Kapitels als negativ bewertet dargestellt wurden.

(60,2%). 32,9% befürworten zudem „Öffentliche Bürgerforen/ Stadtteilkonferenzen“ und etwa jede/r fünfte Befragte spricht sich für eine „Beteiligung beim Bau von Spielplätzen u.a.“ aus.

■ **Eigentümbefragung–stadtteilübergreifend**

Die zentralen Ergebnisse der Eigentümbefragung in Bezug auf die Bewertung von Nachbarschaft, Quartier und Umfeld lassen sich folgendermaßen darstellen:

- Positiv bewertet wurden Lage, Infrastruktur, Nachbarschaft und die Verkehrsanbindung des Gebietes.
- Negativ bewertet wurden Parksituation, Lärm, Straßen- und

Bürgersteigzustand, Sauberkeit, Verkehrssituation sowie Luftqualität.

- Als Anregungen für Veränderungen im Untersuchungsgebiet wurden Lärmschutzmaßnahmen, zusätzliche Parks/Grünflächen, mehr Polizeipräsenz, bessere Straßenbeleuchtung, eine veränderte Verkehrsführung zum Neckarcenter sowie Straßensanierungen als Hauptpunkte genannt.



4.6 Beteiligung Träger Öffentlicher Belange (TÖB)

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden gemäß § 139 BauGB die öffentlichen Aufgabenträger beteiligt. Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 15. Juni 2016 per Mail. Die Rückmeldung der Stellungnahmen wurde zum 29. Juli 2016 erbeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen.

Insgesamt wurden 32 öffentliche Aufgabenträger einschließlich der Bürgerausschüsse in Mettingen und Pliensauvorstadt angeschrieben, von denen 20 geantwortet haben (Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange siehe Anhang, Kapitel 11.2.).

Als Ergebnis der Beteiligung lässt sich festhalten, dass insgesamt keine Bedenken gegen die vorgeschlagene Sanierungsmaßnahme bestehen und die Hinweise und Anregungen mit den Analysen und Planungen der Planungsgruppe KPS übereinstimmen. Teilweise gingen fachspezifische Anregungen ein, welche in den Konzepten und Maßnahmen sowie deren Umsetzung entsprechend berücksichtigt werden. Auf Grund der Verkleinerung des Sanierungsgebietes gemäß Satzungsbeschluss sind einzelne Anregungen von geringerer Relevanz.

Die konkreten Anregungen sind im Anhang im Kapitel 11.2 zu finden.

4.7 Ergebnisse der Beteiligung der Ämter und Stellen der Stadtverwaltung Esslingen

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden gemäß § 139 BauGB die relevanten Ämter und Stellen der Stadtverwaltung Esslingen am Neckar beteiligt. Die fachlichen Anregungen und Hinweise werden bei der Planung und Umsetzung der Maßnahmen berücksichtigt (Stellungnahmen der Ämter siehe Anhang, Kapitel 11.2.).





5 Integriertes Entwicklungskonzept- Handlungsfelder und Ziele

5.1. Neuordnungskonzept

siehe Plan Nr. 8 – Neuordnungskonzept

Aus der sozialplanerischen und der städtebaulichen Bestandsaufnahme und -analyse geht hervor, dass sich das Programmgebiet in einer Randlage, sowohl innerhalb des räumlichen als auch des sozialen Stadtgefüges, befindet. Die drei Stadtteile weisen sowohl untereinander als zur Kernstadt hin eine isolierte Lage auf. Direkte funktionelle, räumliche und gestalterische Beziehungen untereinander und zum umliegenden Stadtgebiet werden durch funktionale und bauliche Barrieren erschwert. In der Sozialstrukturanalyse wird die gesellschaftliche Randlage durch die geringe soziale Durchmischung und den hohen Anteil sozial schwach gestellter Menschen beschrieben. Sowohl die städtebaulichen als auch die sozialen Problemstellungen verstärken sich in einem gegenseitigen Wirkungsgefüge.

Für eine nachhaltige funktionale, räumliche und gestalterische Entwicklung der Stadtteile mit ihren Wohnquartieren und Freiräumen sowie eine Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen werden Handlungsfelder abgegrenzt, denen strategische Ziele zugeordnet werden. Diese werden in schlüssige und umsetzbare Maßnahmen und Handlungsanweisungen umgesetzt. Damit lässt sich auch die äußere Gebietswahrnehmung langfristig positiv verändern und die Stigmatisierung der Stadtteile abbauen.

Als Grundlage für die Umsetzung von Maßnahmen ist eine integrierte räumliche und soziale Stadtentwicklung unter Einbeziehung aller relevanten Akteure notwendig. Die Koordinierung der Maßnahmen und die Aktivierung der Bewohnerschaft soll vor Ort durch ein im Rahmen eines Stadterneuerungsgebietes einzusetzendes Quartiersmanagement übernommen werden. Diese Aufgabe und deren Mittlerfunktion zwischen Gesamtstadt und den Stadtteilen Mettingen-West, Brühl und Weil ist ein essentieller Bestandteil des Programms „Soziale Stadt“. Genauso wichtig ist die Beteiligung der Bürger/innen im geplanten Fördergebiet der „Sozialen Stadt“ als qualitätsfördernde und identitätsstiftende Maßnahme.

Die vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen liefern wesentliche inhaltliche und methodische Ansatzpunkte für ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept sowie für das integrierte Maßnahmenkonzept. Diese wurden in der nächsten Planungsstufe während der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen erarbeitet und dabei vom gesamtstädtischen Entwicklungskonzept abgeleitet.

Die Erkenntnisse aus der Grobanalyse 2015 haben sich erhärtet, so dass die städtebaulichen und sozialplanerischen Zielsetzungen nur noch einmal präzisiert werden mussten.

5.2. Handlungsfelder und Ziele für die städtebauliche Entwicklung

siehe Plan Nr. 9 – Ziele der Stadterneuerung

Aus den für das Untersuchungsgebiet relevanten, übergeordneten Zielsetzungen sowie aus der Bestandsanalyse im Rahmen dieser Untersuchung werden im Folgenden Handlungsfelder und Ziele für die städtebauliche Entwicklung im Untersuchungsgebiet abgeleitet.

5.2.1. Handlungsfeld Verknüpfung der Stadtteile, Verbesserung der Mobilität und der Austauschbeziehungen, Lärmschutz

■ Problematischer Zustand

Historische Weichenstellungen für die räumliche, gewerbliche und infrastrukturelle Entwicklung in Esslingen und im Untersuchungsgebiet führten zur Verinselung und zur räumliche Isolierung der Stadtteile im Stadtgefüge. Mettingen-West und Brühl können im Gegensatz zu Weil aufgrund ihrer geringen Größe (Fläche, Einwohnerzahl), ihrer Patchworkstruktur und mangelnder Versorgungs- und sozialer Infrastruktur nicht als eigenständige Stadtteile fungieren (fehlendes Eigenleben). Selbst der größten Siedlungseinheit

Weil mangelt es an einer räumlichen, identitätsstiftenden Mitte. Nur als räumlich und funktionell integrierte Einheit bilden die drei Siedlungseinheiten einen funktionsfähigen Stadtteil.

Dies setzt aber eine enge räumliche, funktionelle und soziale Verflechtung sowie die Begegnung und den funktionierenden Austausch zwischen den Bewohnern und zwischen den Einrichtungen und Institutionen vor Ort voraus.

■ Strategische Entwicklungsziele

- Verbesserung der Verknüpfung und Erschließung der Ortsteile untereinander, Ausbau und Anbindung der Fuß- und Radwege (kurze Wege, Verkehrssicherheit), Vernetzung der Orte mit zentralen Funktionen
- Verbesserung der Zugänglichkeit / Erreichbarkeit / Attraktivität des ÖPNV
- Reduzierung des Fahrverkehrs und Rückbau unnötiger Verkehrsflächen (Brühl, Weil) zugunsten von Fußgängern und Radfahrern
- Minderung der störenden Immissionen durch Lärmschutzmaßnahmen

■ Ziele im Untersuchungsgebiet

Mettingen-West

- Verbesserung der stadträumlichen Vernetzung: funktionale und gestalterische Verbesserung der Fußwegverbindungen zwischen der Ortslage östlich der Bahntrasse sowie dem S-Bahnhaltepunkt (Bahnunterführungen) und Mettingen-West mit dem Wohnquartier zwischen Siemensstraße und Auenweg, dem geplanten Spiel- und Freizeitbereich (Jugendhaus mit Aktiv- und Bewegungsflächen, Neckarufer, Spielplätze Mettinger Wiesen) und den Vereinssportanlagen
- Verbesserung der Verbindungswege zwischen Mettingen-West, Brühl und Weil, Herstellung / Ergänzung eines Verbundsystems mit bestehenden und neuen bzw. zu erneuernden Fuß- und Radwegverbindungen (Verbindung über die B10)

Brühl

- kurze, verkehrssichere und attraktive Fuß- und Radwegverbindung zwischen Brühl und Weil über die B10
- Verbesserung des Verkehrsflusses und damit Minderung von Lärm- und Abgasimmissionen durch Ertüchtigung des Verkehrsknotens Weilstraße / B10 / Hanns-Martin-Schleyer-Brücke
- Verbesserung der Wohnqualität durch Lärmreduzierung

Weil

- kurze, verkehrssichere und attraktive Fuß- und Radwegverbindung zwischen Brühl und Weil über die B10
- Verbesserung des Verkehrsflusses und damit Minderung von Lärm- und Abgasimmissionen durch Ertüchtigung des Verkehrsknotens Weilstraße / B10 / Hanns-Martin-Schleyer-Brücke
- Verbesserung der Wohnqualität durch Lärmreduzierung

5.2.2. Handlungsfeld Qualifizierung des Siedlungsbestandes, Nutzung der Flächenpotenziale

■ Problematischer Zustand

Geringe Größe der drei „Siedlungseinseln“ in Stadtrandlage und weitgehend beziehungslos nebeneinander platzierte Funktionseinheiten Wohnen, Gewerbe, Neckar Center, Sport einerseits und daraus resultierende Image als Ersatz- und Verfügungsraum mit negativem Wohnimage andererseits führten mit Ausnahme von

Brühl zu einer Stagnation bei öffentlichen und privaten Investitionen zur Aufwertung und Stärkung der Wohnfunktion, insbesondere was die Flächenpotenziale (alter Sportplatz, Gelände Firma [Abbruch] in Weil) anbelangt.



■ **Strategische Entwicklungsziele**

- Förderung der Innenentwicklung im Umfeld des S-Bahnhaltepunktes
- konsequente Nutzung der Entwicklungspotenziale im Bereich der bestehenden Siedlungsstruktur durch Qualifizierung, Ergänzung und Nutzungsintensivierung (Struktur, Dichte, Höhe)
- Ertüchtigung und Aufwertung des Siedlungsbestandes unterschiedlicher Epochen durch Qualifizierung u.a. im Bereich energetische und allgemeine bauliche Sanierung,

Anpassung des Wohnungsmixes / der Wohnungsgrößen, maßvolle Erhöhung der baulichen Dichte und Anpassung an demografische Veränderungen (Barrierefreiheit, familien- und seniorengerechte Wohnangebote)

■ **Ziele im Untersuchungsgebiet**

Mettingen-West

- Nutzung der geplanten Ansiedlung des Jugendhauses in Mettingen mit öffentlicher Aktiv- und Bewegungsfläche zum Aufbau eines Kompetenzzwerpunktes für Kinder und Jugendliche im Verbund mit der städtischen Kindertagesstätte und den benachbarten Sportvereinen; Stärkung und Aufwertung des Stadtteiles
- Aufwertung und Gestaltung der öffentlichen Straßen (Matthäus-Hahn-Straße, Max-Eyth-Straße, Auenweg einschließlich der privaten Randzonen als Übergangs- und

Verknüpfungszonen von Wohngebiet und angrenzenden Funktionsbereichen (Sportanlagen, Gewerbestandort)

- Fortführung der energetischen und baulichen Sanierung / Erneuerung der vorhandenen Wohnbebauung
- Mettinger Wiesen: Definition eines räumlichen Siedlungsabschlusses / Ortseinganges, Freihalten und Qualifizierung des Neckarufers als öffentlicher Bewegungs- und Freizeitraum (Landschaftspark Neckar).

Brühl

- Fortführung der energetischen und baulichen Sanierung / Erneuerung des Gebäude- und Wohnungsbestandes (vor allem historische Arbeiterhäuser)
- Stärkung der Wohnfunktion durch Wohnungsneubau auf der abgewandten Seite der B10 am Neckar

- Überprüfung der Wohnfunktion (gesunde Wohnbedingungen) im direkten Randbereich der B10 und ggf. Ermittlung alternativer Nutzungsoptionen der denkmalgeschützten Bausubstanz
- Ausbildung einer gestalteten Grünfuge zwischen Wohnquartier und Werksanlagen der Daimler AG im Bereich der Heinrich-Gyr-Straße mit Vorrang der Geh- und Radwegfunktion

Weil

- Fortführung der energetischen und baulichen Sanierung / Erneuerung der Nachkriegsbebauung aus den 1950er- und 1970er-Jahren
- Neuordnung, Nutzung und Bebauung der erheblichen Innenentwicklungspotenziale zur Schaffung von Wohnraum vorrangig für Familien und Senioren
- Sicherung und Stärkung des vorhandenen gewerblichen Standortes mit Schwerpunkt Versorgung, Handel und Dienstleistung (Neckar Center) durch effiziente und intensivere

- Nutzung der Flächen und attraktive Gestaltung der fußläufigen Zugangsbereiche insbesondere in der Nachbarschaft zum Wohnen
- Nutzung der geplanten Umwandlung der Sportanlagen um das Eberhard-Bauer-Stadion zum Sportpark Weil zum Aufbau eines Schwerpunktes für die sportliche und soziale Förderung von Kindern und Jugendlichen sowie zur Schaffung von öffentlich zugänglichen Spiel- und Bewegungsflächen; Stärkung und Aufwertung des Stadtteiles

5.2.3. Handlungsfeld Stärkung der Wohnungsversorgung vorrangig für Familien und alte Menschen

■ **Problematischer Zustand**

Aufgrund der stellenweise erheblichen Immissionsbelastung erscheint eine Stärkung und Ausweitung der Wohnnutzung als Leitbild für die Entwicklung der Stadtteile problematisch, allerdings kommen im Hinblick auf die Stärkung ihrer Funktion als Wohnstandorte grundsätzlich andere Nutzungen nicht in Frage. Eine vorrangig gewerblich geprägte Entwicklung würde die bestehende Gemengelagenproblematik vertiefen und die Konflikte in den Stadtteilen eher noch verschärfen.

Zielgruppe für den Ausbau der Wohnnutzung sind vornehmlich Schwellenhaushalte, die sich aufgrund der Grundstückspreise in

den teureren Esslinger Wohnlagen weder eine Mietwohnung noch Wohneigentum leisten können, deren Eigentumswünsche jedoch so stark sind, dass sie Kompromisse bei der Lage des Grundstückes einzugehen bereit sind. Die Nachfrage für solche Grundstücke ist vorhanden, siehe die Reihenhausanlage als Lärmschutzbebauung in der Königsallee 1 und 3 in Weil.

Zusätzlich fehlt es an Wohnungsangeboten für spezielle Bedürfnisse, vor allem für junge Familien und ältere Menschen.

■ **Strategische Entwicklungsziele**

- Stärkung des vorhandenen und Bereitstellung eines zusätzlichen Wohnungsangebotes vornehmlich für Familienhaushalte mit mittlerem und schwächerem Einkommen sowie für Senioren
- Erhaltung des Mietwohnungsbestandes in den Geschosswohnungsgebäuden
- Sicherung einer ausgeglichenen, gemischten Mieterstruktur

- Erhaltung / Ergänzung des Bestandes an Eigentums- und Mietwohnungen vor allem auf den Einfamilien-, Doppel- und Reihenhaushausgrundstücken in Weil
- ggf. Ermöglichung neuer Wohnformen

■ **Ziele im Untersuchungsgebiet**

Mettingen-West

- Erhaltung des preisgünstigen Mietwohnungsbestandes in den Geschosswohnungsgebäuden im Quartier Siemensstraße / Auenweg

- Sicherung einer ausgeglichenen, gemischten Mieterstruktur

Brühl

- Ergänzung des bestehenden Wohnungsangebotes mit großen familiene geeigneten Mietwohnungen

- Erhaltung des preisgünstigen Mietwohnungsbestandes

Weil

- Stärkung der Wohnfunktion durch Wohnungsneubau für Familien (Miet- und Eigentumswohnungen) insbesondere im Hinblick auf die starke Überalterung der Bewohnerschaft
- Schaffung bedarfsgerechter, attraktiver Wohnangebote für Senioren insbesondere in der Nähe des Versorgungszentrums Neckar Center

- Erhaltung des preisgünstigen Mietwohnungsbestandes in den Geschosswohnungsgebäuden
- Erhaltung / Ergänzung des Bestandes an Eigentumswohnformen vor allem auf den Einfamilien-, Doppel- und Reihenhaushausgrundstücken im Randbereich
- Ermöglichung neuer Wohnformen



5.2.4. Handlungsfeld Aufwertung des privaten Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes – Straßen, Wege, Plätze

■ Problematischer Zustand

In allen Stadtteilen wird das Wohnumfeld durch schädliche Immissionen der trennenden Infrastrukturachsen B10 (Lärm, Abgase, Feinstaub) und Bahnlinie (Lärm, Erschütterungen) stark, teilweise unzumutbar beeinträchtigt. Hinzu kommen der gewerbliche Parkierungsverkehr im Nordwesten von Mettingen-West und Brühl und die Immissionen der Daimler-Gießerei in Mettingen-West. Den begrünten Freiflächen in den Wohnquartieren, die teilweise verwahrlost wirken, stehen wenige öffentliche Grün- und Platzflächen mit geringer Aufenthaltsqualität gegenüber. Es fehlt an attraktiven Spiel- und Freizeitflächen für alle Bewohnergruppen

sowie an zentral gelegenen Stadtplätzen mit Mittelpunkts- und Treffpunktfunktion.

Wichtige Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer innerhalb der Siedlungseinseln und zwischen ihnen führen entlang stark befahrener Straßen und erweisen sich oftmals als unattraktiv und gefährlich (fehlende Einsehbarkeit / Angstraum, Gefährdung wegen zu schmaler Gehsteige auf der Hanns-Martin-Schleyer-Brücke und der Weilstraße).

■ Strategische Entwicklungsziele

- Qualifizierung öffentlicher und halböffentlicher Räume
- Grüne Fuge Mettinger Wiesen: Erhaltung und Sicherung der noch vorhandenen Grünzäsur in der Talquerachse
- Landschaftspark Neckar und Projekt „Stadt am Fluss“: Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten, Herstellen von Brückenschlägen, Sicherung der ökologischen und klimatischen Funktionen

- Verbesserung vorhandener, ggf. Bau neuer Kinderspielplätze und Spielmöglichkeiten, vor allem in Mettingen-West und Weil
- Gestaltung der Wegeverbindungen in und zwischen den Stadtteilen als barrierefreie Mobilitätsachsen für Fußgänger und Radfahrer verbunden mit einer Attraktivitätssteigerung und der Verbesserung der Verkehrssicherheit

■ Ziele im Untersuchungsgebiet

Mettingen-West

- Stärkung und Attraktivitätssteigerung der Geh- und Radwegfunktion in der Matthäus-Hahn-Straße als Hauptverbindung zwischen Mettingen-Ost, S-Bahnhaltepunkt und neuem Jugendhausstandort
- Aufwertung (Gestaltung, Aufenthaltsqualität) der Nahtstellen zwischen dem Wohnquartier und den angrenzenden Funktionsbereichen und Sport als Übergangs- und Verknüpfungszonen zum Wohnen (Auenweg)

- Neuordnung und ggf. Reduzierung der Sportflächen zugunsten der Schaffung öffentlicher Freiflächen
- Aufwertung des Neckarufers als frei zugänglicher, öffentlicher Aufenthalts- und bewegungsorientierter Freiraum für den Stadtteil Mettingen insgesamt und als Kontrapunkt zur Belastung durch die Bahntrasse (Barriere, Lärm)
- Aufwertung / ggf. Verlagerung des öffentlichen Spielplatzes auf den Mettinger Wiesen und funktionelle und gestalterische Anbindung an den neuen Jugendhausbereich

Brühl

- Einbindung des geplanten Quartiersplatzes als Treff- und Kommunikationsort in das stadtteilverbindende Fuß- und Radwegenetz
- Aufwertung des grünen Wohnumfeldes im Binnenraum und im Randbereich, Schaffung von Identifikationspunkten und Identifikationsräumen im öffentlichen und privaten Raum unter Einbeziehung der Uferzone des Neckars

- Aufwertung des Neckarufers als Freiraum für den Stadtteil Brühl und als Kontrapunkt zur Belastung durch die B10 (Aufwertung und Weiterführung des Neckaruferweges, Wassererleben, Aufenthalt)
- Stärkung und Attraktivitätssteigerung der Geh- und Radwegfunktion in der Heinrich-Gyr- / Palmenwaldstraße (Unterführung) einschließlich einer Wegeverbindung über die B10 als bestehende und geplante Hauptverbindungen zwischen Brühl und Weil

Weil

- Schaffung eines zentral gelegenen Stadtteilplatzes zwischen Marstallgebäude und Neckar Center als Treffpunkt, Kommunikations- und Identifikationsort mit hoher Aufenthalts- und Verweilqualität, Herstellung einer funktionsfähigen und attraktiven Stadtteilmitte
- Einbindung des neuen Quartiersplatzes als Treff- und Kommunikationsort in das stadtteilverbindende Fuß- und Radwegenetz
- Aufwertung / Herstellung attraktiver Zugänge für Fußgänger und Radfahrer vom künftigen Quartierszentrum zu den Hauptzielen Neckar Center und dem geplanten Sportpark Weil

- Aufwertung vorhandener und Schaffung neuer öffentlicher Grün- und Spielflächen als Gliederungs- und Verknüpfungselemente zwischen den Funktionsbereichen Wohnen – Neckar Center – Sportpark Weil
- Aufwertung der historischen Straßenzüge Königsallee, Klosterallee, Wannenrain sowie des Gestütsweges in ihrem Wohnstraßencharakter und als quartiersinterne Geh- und Radwegverbindungen

5.2.5. Handlungsfeld Bau von Quartierszentren als Identifikationsorte mit urbaner Ausstrahlung

■ Problematischer Zustand

Die geringe Größe der drei „Siedlungseinseln“ und ihre bisherige Funktion als städtebauliche Verfügungsräume erschwerten die Entstehung einer Stadtteilidentität. Insbesondere in Weil fehlt eine ablesbare Stadtteilmitte – sowohl funktionell, als auch räumlich und gestalterisch. Mit der fehlenden urbanen Mitte entsteht und verstärkt sich vor allem in Weil der Charakter und das Image als langweilige „Schlafesiedlung“.

Zentral gelegene urbane Verdichtungsgebiete und -plätze mit einer Bündelung von Versorgungs-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen bieten erst die Anreize und den notwendigen Raum, in dem sich das Zusammenleben im Stadtteil entfalten, Nachbarschaften gestärkt werden und sich die Identifikation mit dem Wohnort entwickeln können. Dieses städtebauliche Handlungsfeld bietet besonders viele Verknüpfungen zu den sozialen Handlungsfeldern.

■ Strategische Entwicklungsziele

- Ausbau, Bündelung und Vernetzung des Angebotes an frei zugänglichen Begegnungs- und Aktivitätsorten und -flächen für alle Bewohnergruppen, insbesondere für Jugendliche und Familien
- Förderung des bürgerschaftlichen Engagements und Stärkung der Vereinsstruktur, Verbesserung des kulturellen und sportlichen Angebots

- Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und der Integration aller Bevölkerungsgruppen, aktuell auch für Menschen auf der Flucht und Asylbewerber
- aktives Hinwirken auf mehr Generationengerechtigkeit sowie die Herstellung einer familienfreundlichen, altersgerechten und die Willkommenskultur stärkende soziale Infrastruktur

■ Ziele im Untersuchungsgebiet

Mettingen-West

- Verknüpfung der stadträumlichen und funktionellen Zielpunkte im Ortszentrum Mettingen-Ost mit dem neuen Zielpunkt Jugendhaus mit Umfeld, Stärkung und Aufwertung der Verbindungswege (u.a. Bahnunterführungen) vor allem für Fußgänger und Radfahrer

- Stärkung des Bereiches mit städtischer Kita, geplantem Jugendhaus, Vereinsanlagen und Spielplätzen als bedeutender Zielpunkt und Aufenthaltsbereich, vor allem für Kinder und Jugendliche, durch Bündelung und Gestaltung
- Stärkung des funktionellen Austausches / der Arbeitsteiligkeit zwischen den geplanten Funktionsschwerpunkten in den drei Stadtteilen, Nutzung von Synergieeffekten



Brühl

- Im Zuge der Verlagerung und des Ausbaues der Gemeinwesenarbeit Bau eines Quartiersplatzes als identitätsstiftenden Quartiersmittelpunkt mit Treffpunkt-, Kommunikations- und Verweilortqualitäten.

- Stärkung des funktionellen Austausches / der Arbeitsteiligkeit zwischen den geplanten Funktionsschwerpunkten in den drei Stadtteilen, Nutzung von Synergieeffekten

Weil

- Gestütsareal: Aufbau eines stadtteilbezogenen, sozialen Infrastrukturangebotes, Entwicklung eines identitätsstiftenden Kommunikationsortes als Quartierszentrum (Stadtplatz, Marstallgebäude)
- Schaffung besonderer, zentral gelegener Raumangebote für bürgerschaftliches Engagement (Marstallgebäude)

- Stärkung des funktionellen Austausches / der Arbeitsteiligkeit zwischen den geplanten Funktionsschwerpunkten in den drei Stadtteilen, Nutzung von Synergieeffekten

5.3 Handlungsfelder und Ziele für die soziale Entwicklung

siehe Plan Nr. 9 – Ziele der Stadterneuerung

Drei zentrale Handlungsfelder bilden die Zielsetzungen für die soziale Entwicklung im Untersuchungsgebiet ab. Das für die Stadtteile wichtige Handlungsfeld „Sport und Freizeit“ korrespondiert in hohem Maße mit den beiden Handlungsfeldern „Bildung und Be-

schäftigung“ sowie „Verbesserung sozialer, kinder-, familien- und altersgerechter Infrastruktur“. Die Wechselwirkung der Handlungsfelder zu betrachten und zu verstehen, ist gerade in der Umsetzung der Maßnahmen von hoher Bedeutung. Alle drei Handlungsfelder werden nachfolgend beschrieben.

5.3.1 Handlungsfeld Sport und Freizeit

■ Problematischer Zustand

Im Rahmen der Sozialstrukturanalyse ist die prekäre Situation von Kindern und Jugendlichen und ihren Familien bereits beschrieben worden. Im Untersuchungsgebiet, und dabei vor allem in den Stadtteilen Brühl und Mettingen-West, leben besonders viele Kinder und Jugendliche in Bedarfsgemeinschaften. Aber auch der Stadtteil Weil mit seinen vielen älteren Bewohner/innen darf nicht aus dem Blick geraten. Daher sollte dieser ebenfalls in die Aktivierung des Untersuchungsgebiets mit einbezogen werden, um die ältere Wohnerschaft vor Isolation und der damit einhergehenden Vereinsamung zu bewahren. Hinzu kommen die im Untersuchungsgebiet untergebrachten Asylbewerber, die beispielsweise

auch im Handlungsfeld Sport und Freizeit mitzudenken und zu integrieren sind.

Quartiersbezogene Projekte setzen konsequenterweise an den Ressourcen der Menschen und ihres Umfelds an. Die Potenziale der Stadtgebiete Mettingen-West, Brühl und Weil liegen in den bereits vorhandenen sportlichen Angeboten und der sportlichen Infrastruktur, (vgl. Kapitel 3.3.2.), wobei die Infrastruktur zum Teil nicht genutzt werden kann und daher dringend einer Aufwertung bedarf.

■ Ziele

Aufgrund der in den vorausgegangenen Abschnitten beschriebenen engen Beziehung und Wechselwirkung zwischen den verschiedenen Handlungsfeldern ist ein strategisches Entwicklungsziel, die Themen Sport, Gesundheitsförderung, soziale Infrastruktur und Bildung zu koppeln.

Nicht zuletzt ist eine systematische Einbindung und Qualifizierung von Multiplikatoren notwendig. Diese Multiplikatoren (z.B. Lehrer/innen, Erzieher/innen, aber auch Ehrenamtliche) müssen die Wechselwirkung zwischen Bewegung und Bildung kennen und eine zielgruppenorientierte Motivation ausüben, um alle Bewohner/innen der Stadtteile zu erreichen. Die Chance im Handlungsfeld „Sport und Freizeit“ ist, dass der Zugang zu den Menschen hierüber unabhängig von den personenbezogenen Daten wie Herkunft, Alter, Geschlecht oder Wohnadresse ist. Jeder Mensch hat hier die

Möglichkeit, in seiner Individualität von der Gemeinschaft akzeptiert zu werden und am vielseitigen Angebot teilzuhaben bzw. teilzunehmen. Dies ist ein Gedanke, den auch die soziale Inklusion ausmacht. Die Menschen kommen über das gemeinsame Tun und Erleben miteinander in Kontakt. Was nicht zuletzt auch Chancen für die Einbindung der Flüchtlinge, die im Untersuchungsgebiet wohnen, eröffnet. An dieser Stelle gestaltet sich der Übergang von strategischen Entwicklungszielen zu konkreten Zielen im Untersuchungsgebiet

Somit muss ein Ziel im Untersuchungsgebiet die Schaffung und Aufwertung vorhandener, nicht kommerzieller Freizeit- und Sportangebote für alle Bevölkerungsgruppen sein. Eine Stärkung der örtlichen Vereine ist notwendig. Zwar bieten diese bereits heute viel für die Bevölkerung in den Stadtteilen an, deren Wirkungsgrad ist jedoch aufgrund der zurzeit nicht adäquaten Infrastruktur beschränkt. In Bezug auf den Stadtteil Weil lässt sich hier besonders hervorheben, dass der Verein SV 1845 Esslingen mit großem Engagement Asylbewerber aus dem geplanten Fördergebiet in ihre

sportlichen Angebote einbindet und auf diese Weise über gemeinsamen Sport einen Beitrag zur Integration im Untersuchungsgebiet leistet. Die Stadt Esslingen a. N. versucht, mit dem bewusst gewählten Verwaltungszuschnitt im Amt für Soziales und Sport die beiden Bereiche eng miteinander zu verzahnen; zuletzt mit der Vorlage „Kommunale Entwicklung von Gesundheitsstrategien in Mettingen/Brühl/Weil“, welche am 08.07.2015 einstimmig vom Sportausschuss der Stadt Esslingen a. N. zugestimmt wurde.

Ein weiteres Ziel des Handlungsfeldes Sport ist die Nutzung von sportlichen Veranstaltungen und Freizeitevents zur Herstellung von Stadtteilöffentlichkeit. Eine Aufwertung des Stadtteilimages hängt zwar in erster Linie eng mit städtebaulichen Zielen und Maßnahmen sowie mit der Veränderung der Sozialstruktur zusammen, jedoch ist es wichtig, vor Ort eine Aufbruchsstimmung zu erzeugen, damit Bewohner/innen und Besucher/innen des Stadtteils bereits im Verlauf des Projekts Veränderungsprozesse wahrnehmen. Gerade zum letzteren können sportliche Veranstaltungen und Freizeitevents einen positiven Beitrag leisten.

5.3.2 Handlungsfeld Bildung und Beschäftigung

■ Problematischer Zustand

Die Sozialstrukturanalyse des Gebiets zeigt, dass ein hoher Anteil Kinder und Jugendlicher auf staatliche Hilfe in Form von SGB II-Leistungen angewiesen sind. Viele Familien im Programmgebiet brauchen Unterstützung und sind oftmals mit ihren Erziehungsaufgaben überfordert, was auch die überdurchschnittlich hohe Interventionsdichte der Hilfen zur Erziehung abbildet (vgl. Kapitel 3.3.1.).

Die Familien sind zum Teil mit erheblichen sozioökonomischen und sozialen Problemen konfrontiert. Dies sind negative Rahmenbedin-

gungen für die Bildungskarrieren von Kindern und Jugendlichen. Der Zusammenhang zwischen sozialer Lage und Bildungserfolg ist mittlerweile unbestritten und zeigt sich auch im Gebiet.

Im Untersuchungsgebiet gibt es zwei Grundschulen sowie eine private Grund- und Realschule. Der Schulbezirk für die GS Mettingen sind die Stadtteile Mettingen und Brühl und der Stadtteil Weil ist der Pliensschule zugeordnet. Beide Grundschulen haben geringe Übergangsquoten auf das Gymnasium.

■ Ziele

Ein Ziel muss folglich die Verbesserung der Bildungschancen von Kindern und Jugendlichen sein. Bildungsakteure (z.B. Kitas, Schulen) in benachteiligten Quartieren stehen, stärker als in anderen Stadtgebieten, vor der Herausforderung, erzieherische Leistungen, die von Eltern nicht erbracht werden können, kompensieren zu müssen. Diese Bildungsakteure brauchen ein starkes Netzwerk und Unterstützung von anderen Partnern im Programmgebiet. Das zeigt sich zum Beispiel an dem Einsatz von Schulsozialarbeiterinnen und Schulsozialarbeitern: Als Teil der Jugendhilfe sind die Schulsozialarbeiterinnen und Schulsozialarbeiter besonders in benachteiligten Quartieren wichtige Partner in Fragen der Bildung, Erziehung und Betreuung junger Menschen und ein wichtiges Verbindungselement zwischen Jugendhilfe und Schule. In beiden Grundschulen findet Schulsozialarbeit statt.

In diesem Sinne benötigt das Untersuchungsgebiet noch ein stärkeres Zusammenspiel zwischen formalen und non-formalen Bildungsprozessen. Non-formale Bildung bezieht sich auf jedes außerhalb des formalen Curriculums geplante Programm zur

persönlichen und sozialen Bildung für junge Menschen, das der Verbesserung bestimmter Fähigkeiten und Kompetenzen dient. Die Jugendarbeit vor Ort kann zum Beispiel zum Autonomiegewinn und zur Persönlichkeitsentwicklung beitragen. Dazu bedarf es jedoch einer Erweiterung des räumlichen und inhaltlichen Angebotsspektrums, das durch die Entstehung des Jugendhauses in Mettingen entsteht. Die ganzheitliche Betrachtung von Kindern und Jugendlichen im Untersuchungsgebiet muss bei der Umsetzung der Ziele im Vordergrund stehen. In der Beschreibung des Handlungsfeldes Sport und Freizeit wird deutlich dass ein aktives Sporttreiben in einem Verein die Sprachbildung der Kinder fördert und dass diese Kinder nur halb so häufig von einer mangelnden Deutschfähigkeit betroffen sind im Vergleich zu Kindern, die keinen Sport im Verein treiben (vgl. Handlungsfeld Sport und Freizeit). Folglich führen abgestimmte Maßnahmen indem die Handlungsfelder „Bildung und Beschäftigung“ „Soziale Infrastruktur“ und „Sport und Freizeit“ in hohem Maße korrespondieren, zur Verbesserung der Bildungschancen und sind damit zum Schlüssel für die Verbesserung von Lebenslagen und -chancen.



Neben der Konzentration auf Kinder und Jugendliche dürfen die Eltern nicht aus dem Blick geraten. Es muss auch darum gehen, Eltern (wieder) zu befähigen, ihre Kinder im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten aktiv und fördernd auf ihrem Bildungsweg zu begleiten und gleichzeitig die Situation der Familien vor Ort zu verbessern. Der Stadt Esslingen a. N. ist dies ein wichtiges Anliegen. Deshalb ist im Dezember 2014 das neue Familienzentrum in der umgebauten und modernisierten Grundschule Mettingen in Betrieb genommen worden. Allerdings liegt dieses außerhalb des geplanten Fördergebiets. Verschiedene Umbau- und Sanierungsarbeiten waren erforderlich, um ein abgestimmtes Bildungskonzept zwischen frühkindlicher und schulischer Bildung zu erreichen. Familien sollen frühzeitig gefördert und gestärkt werden. Ein kooperatives und vernetztes Handeln aller am Projekt Beteiligten im Stadtteil ist dabei das Grundprinzip. Eine konsequente Einbeziehung und Beteiligung der Eltern im Sinne einer Bildungs- und Erziehungspartnerschaft ist unerlässlich und die Familienbildung somit eine wesentliche Säule des Gesamtkonzepts (vgl. FZ Mettingen Konzeption).

Im Jugendhaus in Mettingen und in der künftigen Mehrzweckhalle in Weil kann neben der Schaffung von Aufenthaltsräumen und Angeboten für Jugendliche, das Ziel, passgenaue Hilfen für junge Menschen im Übergang Schule/Beruf zu etablieren umgesetzt werden. Der Anteil der Arbeitslosen mit Migrationshintergrund in Mettingen und Brühl liegt bei den U27-jährigen bei 54 Prozent (vgl. Interessensbekundung des Landkreises Esslingen für das ESF-Modellprogramm Jugend stärken im Quartier). Das Projekt „JUGEND STÄRKEN im Quartier“ als korrespondierende Förderung

kann ein weiterer Baustein sein, um junge Menschen mit unterschiedlichen Problemlagen zu erreichen. Es richtet sich an Jugendliche im Sinne des § 13 SGB VIII, die von bestehenden Angeboten nicht erreicht werden und bei denen der Jugendhilfebedarf im Vordergrund steht. Ein Förderkonzept das besonders Schulverweigerer im Blick hat sollte umgesetzt werden. Zudem bedarf es eines Beratungskonzeptes für junge Menschen mit Migrationshintergrund bzw. Neuzuwanderern (vgl. auch Interessensbekundung des Landkreises Esslingen für das ESF-Modellprogramm Jugend stärken im Quartier).

Neben den Bemühungen jungen Menschen den Berufseinstieg zu erleichtern und somit Langzeitarbeitslosigkeit zu verhindern, sollte die Integration von bereits arbeitslosen Erwachsenen ein wesentliches Ziel sein. Die Schaffung von beruflichen Teilhabechancen ist für die Familien im Untersuchungsgebiet von großer Bedeutung. Damit sich die Schere zwischen Menschen mit Arbeit und denjenigen, die auf Transferleistungen angewiesen sind, nicht weiter öffnet, sind gerade in diesen Quartieren vermehrte Anstrengungen aller relevanten Akteure nötig.

5.3.3 Handlungsfeld Verbesserung sozialer, kinder-, familien- und altersgerechter Infrastruktur

Ein wesentliches Handlungsfeld im Rahmen des Projektes bezieht sich auf die Verbesserung sozialer kinder-, familien- und altersgerechter Infrastruktur und beinhaltet sowohl Ziele hinsichtlich bestehender Angebote, als auch zur Etablierung neuer Strukturen und Wirkungsbeziehungen.

■ Problematischer Zustand

Die Sozialstrukturanalyse ist bereits ausführlich auf die Unterschiede bezüglich der Altersstruktur eingegangen. Daraus resultiert, dass aufgrund der Alterszusammensetzung in den Stadtteilen die Zielsetzung differenziert betrachtet werden muss. Somit ist die Überschrift des Handlungsfelds bewusst nicht nur als „soziale Infrastruktur“ betitelt worden, sondern als soziale, kinder-, familien- und altersgerechte Infrastruktur. Im Stadtteil Weil wird die Etablierung einer altersgerechten Infrastruktur im Vordergrund stehen, in Brühl geht es verstärkt um die Unterstützung von Familien und in Mettingen-West um die Kinder- und Jugendlichen

selbst. Trotz der Unterschiede in der Altersstruktur zeigen andere Indikatoren, dass es in den Sozialräumen viele Gemeinsamkeiten gibt: alle drei Teile des geplanten Fördergebiets sind stark durch Migranten geprägt, haben wenig vorhandene soziale Infrastruktur und zeigen überdurchschnittlich viele Arbeitslose auf. Die Übergangsquote auf das Gymnasium ist stadtweit die geringste. In der Entwicklung einer passenden sozialen, kinder-, familien- und altersgerechten Infrastruktur müssen diese Unterschiede und Gemeinsamkeiten berücksichtigt werden.

■ Ziele

Die Angebote und Entwicklungsschwerpunkte müssen nutzerspezifisch und bedarfsgerecht entwickelt werden. Die Schaffung von Teilhabe und Mitwirkungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen im Quartier ist somit ein wichtiges Strategisches Entwicklungsziel. Dieses Ziel spiegelt sich konsequent in der Umsetzung der Maßnahmen (vgl. Kapitel 6) wieder. Beispielsweise werden in der Planungsphase des Neubaus des Jugendhauses in Mettingen Kinder und Jugendliche eingebunden, um von Anfang an die späteren Nutzer und Nutzerinnen in den Prozess einzubeziehen. Vor dem Hintergrund, dass im geplanten Fördergebiet nur eine private Grund- und Realschule (Freie evangelische Schule Esslingen FES) als weiterführende Schule vorhanden ist, sind passgenaue Angebote und Aufenthaltsorte mit denen sich die Jugendlichen identifizieren wichtig, um diese im Untersuchungsgebiet zu halten und den pädagogischen Zugang zu den Jugendlichen nicht zu verlieren (vgl. auch Handlungsfeld Bildung und Beschäftigung, Kapitel 5.2.2.).

Die Schaffung von Teilhabemöglichkeiten ist aber mindestens genauso für die Senioren und Seniorinnen in Weil unerlässlich. Zurzeit wird bereits über eine Ausweitung der Konzeption des Besuchsdiensts des Krankenpflegevereins Mettingen-Brühl-Weil (Evangelische Kirchengemeinde Mettingen-Brühl-Weil) nachgedacht, der seit rund 15 Jahren einen Besuchsdienst mit über 50 Ehrenamtlichen aktiv betreibt. Mit der Eröffnung des Malteser-Tagestreff für Menschen in einer Frühphase der Demenz wurde für diese Bevölkerungsgruppe eine Einrichtung im Quartier geschaffen, mit deren Hilfe sie so lange wie möglich am gesellschaftlichen Leben im Quartier teilhaben können. Eine weitere Grundlage stellt der Esslinger Altenhilfeplan von 2012 dar, in dem die Situation von Senioren in Esslingen sowie bereits vorhandene Angebote und Strukturen dargestellt werden. Gleichzeitig beschreibt der Bericht Bedarfe, die sich in diesem Bereich durch die demographische Entwicklung ergeben. Zusammengefasst ist die Schaffung einer seniorengerechten Infrastruktur besonders in Weil unerlässlich, um eine Teilhabe älterer Menschen im Quartier zu ermöglichen und deren Versorgung vor Ort gewährleisten zu können. Aufgrund der Sozialstrukturdaten die zeigen, dass Weil ein überalterter Stadtteil ist, lässt sich daraus ein Bedarf für ein Pflegeheim und eine betreute Wohnanlage im Untersuchungsgebiet ableiten. Auch Bürger/innen aus Brühl und Mettingen-West könnten Zielgruppe solcher Einrichtungen sein. Solche Maßnahmen entsprechen der sozialplanerischen und städtebaulichen Konzeption zum Aufbau und zur Sicherstellung einer dezentralen, wohnortnahen und qualitativ hochwertigen stationären Pflegeinfrastruktur in der Stadt Esslingen a.N. 2011.

Im Bereich der Altenhilfe/ seniorengerechter Infrastruktur ist es für das Untersuchungsgebiet besonders bedeutsam, die Aspekte der Quartiersorientierung und der interkulturellen Öffnung zu berücksichtigen, da im Untersuchungsgebiet viele Menschen mit Migrationshintergrund (vor allem in Brühl), sowie viele ältere Menschen (vor allem in Weil) leben. Des Weiteren sind die Themen Altersarmut und Wohnqualität im Untersuchungsgebiet besonders zu berücksichtigen: Präventive Angebote können hier einen entscheidenden Beitrag leisten, um auf diese Faktoren entsprechend zu reagieren. Gleichzeitig gilt es Strategien zu identifizieren, mit denen Altersarmut und nicht-altersgerechten Wohnumfeldern begegnet werden kann.

In Bezug auf Familien kann mit Hilfe der Esslinger Wohnungsbau-gesellschaft die bestehende Gemeinwesenarbeit in Brühl in einem Quartierszentrum ausgebaut werden. Gerade vor dem Hintergrund, dass neue Wohnungen im Bau sind und mehr Familien in den Stadtteil ziehen, ist eine Einbindung der Neubewohner in das Quartier sinnvoll.

Insgesamt gilt es bei der Verbesserung des Interkulturellen und sozialen Zusammenlebens, darauf zu achten, geeignete Strukturen für ein gutes soziales Zusammenleben im Alltag zu erzielen. Dies gelingt durch die geplanten Maßnahmen zu Verbesserung gemeinschaftlicher und öffentlicher Räume, gekoppelt an die Umsetzung sozialer und freizeitorientierter Maßnahmen. Das Zusammenspiel von baulichen und sozialen Maßnahmen ermöglicht die Schaffung neuer Orte der Begegnung und der Kommunikation.

Die Betrachtung des Untersuchungsgebietes als Ganzes, jedoch immer unter Berücksichtigung der kleinräumigen sozialen und städtebaulichen Unterschiede soll die Förderung der Kommunikation zwischen den drei Stadtgebieten ermöglichen (Stärkung auch der bestehenden Netzwerke). Dieses Ziel ist maßgeblich auch Anforderungsprofil für das auf Maßnahmenebene vorgeschlagene Quartiersmanagement (vgl. Kapitel 6.6). Ein angemessenes und gesichertes Maß an Vor-Ort-Präsenz, eine gute Vernetzung und eine hohe Steuerungskompetenz sind hierbei wichtige Erfolgsfaktoren.



6 Integriertes Maßnahmenkonzept

siehe Plan Nr. 10 – Maßnahmenkonzept

Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wurde ein gebietsbezogenes Integriertes Maßnahmenkonzept erarbeitet, das geplante Maßnahmen für das gesamte Untersuchungsgebiet auf

einander abgestimmt darstellt und beschreibt. Nach Statteilen unterteilt werden im Folgenden alle Maßnahmen beschrieben.

6.1 Stadtteil Mettingen-West

■ M 1: Neubau des Jugendhauses in Mettingen

Standort

Matthäus-Hahn-Straße südöstlich der städtischen Kindertagesstätte

Eigentümer

Stadt Esslingen am Neckar

Ausgangssituation

Der Stadtteil Mettingen im Allgemeinen und vor allem Mettingen-West hat überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche (vgl. Kapitel 3.3.1.). Mit der Realisierung neuer Wohnprojekte in Brühl und Weil wird die Zahl der Kinder und Jugendlichen im Untersuchungsgebiet weiter steigen. Eine Anlaufstelle mit fördernden Angeboten für Kinder und Jugendliche ist für das Gebiet sehr wichtig, besonders vor dem Hintergrund der insgesamt schwierigen Lebensverhältnisse von vielen Familien (hohe Arbeitslosigkeit, Kinder im SGB II-Bezug etc.). Das Jugendhaus wird nicht nur als Anlaufstelle für junge Menschen im Stadtteil geschätzt, sondern auch als wichtiger Kooperationspartner für andere Akteure im geplanten Fördergebiet. Ein Beispiel ist die Kooperation mit der Gemeinwesenarbeit in Brühl: Zweimal in der Woche wird hier aufsuchende, offene Kinder- und Jugendarbeit angeboten.

Zielsetzung

Geplant ist der Bau eines Jugendhauses in direkter Nachbarschaft südöstlich der städtischen Kindertagesstätte. Der neue Standort ermöglicht eine optimale Anbindung an die bestehenden Sportplätze und an den Aktivspielplatz Mettingen, er ist für Fußgänger gut zu erreichen und vermeidet durch die Lage erneute Konflikte mit Anwohnern. Ein neues Raumprogramm für die rund 170 Quadratmeter wurde unter der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen entwickelt (Mai 2015/Juli 2016/Okttober 2016). Eine offene Küche, ein offener Kommunikationsbereich und unterschiedliche weitere Räume werden entstehen, die eine pädagogische Arbeit mit bestimmten Zielgruppen ermöglichen. Außerdem werden Funktionsbereiche wie Büroflächen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Lagerflächen etc. berücksichtigt. Durch die neue Lage des Gebäudes in Mettingen-West, angrenzend an zwei Sportvereine, werden Synergieeffekte freigesetzt, die für die Kinder und Jugendlichen aus dem Untersuchungsgebiet neue Möglichkeiten eröffnen.



Abbildung 31: Beteiligungsworkshop mit Kindern und Jugendlichen Juli 2016 | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries

Projektstand / Umsetzung

Es handelt sich um eine Maßnahme 1. Priorität. Eine Realisierung ist zeitnah geplant.

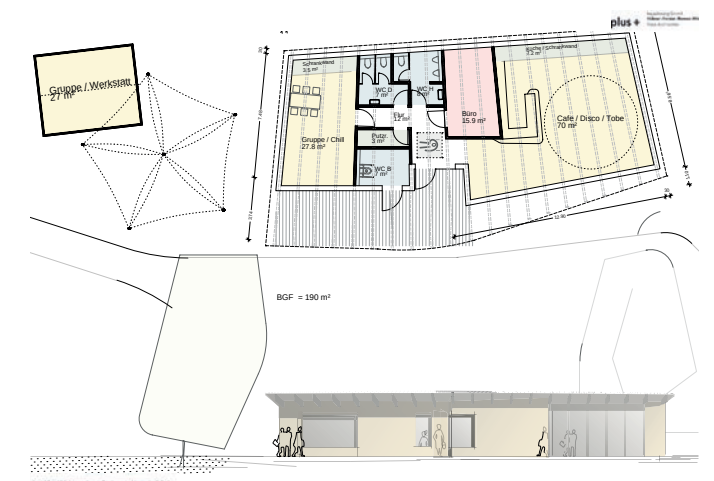


Abbildung 32: Planung Jugendhaus Alternative 2.2 Grundriss | Quelle: Amt für Soziales und Sport, Stadt Esslingen a.N.



■ M 2: Öffentliche Aktiv- und Bewegungsfläche

Standort

Matthäus-Hahn-Straße südöstlich der städtischen Kindertagesstätte

Eigentümer

Stadt Esslingen am Neckar, verpachtet an die Esslinger Wohnungsbau GmbH

Ausgangssituation

Am Standort der geplanten öffentlichen Aktiv- und Bewegungsfläche grenzen in direkter Nachbarschaft zwei aktive Sportvereine mit ihren Anlagen und Einrichtungen an. Der KSV Esslingen 1894 e.V. und der SV Mettingen 1892 e.V. (vgl. Kapitel 3.3.2.) Beide Sportvereine betreiben heute schon eine aktive Kinder- und Jugendarbeit.

Zielsetzung

Ziel ist die Nutzung der vielfältigen Vereinsangebote sowie der Vereinsinfrastruktur durch die künftigen Besucher des Jugendhauses in Mettingen und Menschen jeden Alters. Beide Sportvereine haben die Bereitschaft zur Kooperation und zur Öffnung ihrer Angebote für die Nutzerinnen und Nutzer des zukünftigen Jugendhauses erklärt und sind in die weitere Planung beider Maßnahmen partizipativ eingebunden. Die öffentliche Aktiv- und Bewegungsfläche bietet im Zusammenhang mit dem Neubau des Jugendhauses die Chance, einen attraktiven Treffpunkt für Kinder und Jugendliche zu schaffen, unabhängig von deren sozialen Herkunft. Außerdem erhalten alle Bürger/innen einen attraktiven Aufenthalts- und Verweilort.

Der künftige Standort der Aktiv- und Bewegungsfläche wird derzeit von zwei Tartanplätzen (40m x 60m) belegt, die von der Stadt an die Esslinger Wohnungsbau GmbH verpachtet sind. Hier können Kinder und Jugendliche aus Mettingen-Brühl-Weil bereits freien Sport ausüben. Es finden organisierte Angebote durch das Jugendhaus in Mettingen statt. Die beiden angrenzenden Rasengroßspielfelder sind an den SV Mettingen verpachtet. Angrenzend befindet sich die vereinseigene Sporthalle des Kraftsportvereins Esslingen. Durch die Maßnahme entsteht ein öffentlicher Multifunktions-

und Begegnungsraum, der gleichzeitig ein Ort für soziokulturelle Begegnung aller Generationen darstellt. Durch eine teilweise Überdachung der Fläche kann diese ganzjährig genutzt werden. Gleichzeitig soll aufgrund der Anbindung zum Jugendhaus in Mettingen deren inklusiver Ansatz mitgedacht werden und eine teilweise Ausrichtung der Fläche an deren pädagogischem Konzept zur Arbeit mit Jugendlichen mit Behinderung vorgenommen werden. Die Ergebnisse des Jugendbeteiligungsprozesses und der Jugendkonferenzen vom Juli und Oktober 2016 werden momentan aufbereitet und in die weitere Planung eingespeist.



Abbildung 33: Tartanspielfelder beim städtischen Kindergarten | Quelle: C. Paulitschek, KPS

Projektstand / Umsetzung

Es handelt sich um eine Maßnahme der 1. Priorität. Eine Realisierung ist zeitnah geplant.

■ M 3: Aufwertung der Verbindung zwischen Auenweg und S-Bahnhaltestelle

Standort

Randlage, nordwestlich Mettingen-West

Eigentümer

Stadt Esslingen am Neckar

Ausgangssituation

Die Matthäus-Hahn-Straße ist ihrer Funktion als wichtige Verbindung zwischen den Stadtteilen Mettingen und Brühl sowie als Fahr- und Fußgängerschließungsstraße immer weniger gewachsen.

- teilweise schlechter Zustand
- Einrichtungsverkehr (Einbahnstraße)
- zusätzliche Belastung durch Nutzer / Besucher Jugendhaus
- schon heute stark belastet – Zugang Neckarsteg, S-Bahnzugang, Elternverkehr Kita, PKW-Verkehr der Anrainer
- geringe Breite, sehr schmale Gehwege

Zielsetzung

Mittels Umgestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen sollen Funktion und Nutzungsqualität der Ost-West-Verbindung gestärkt werden.

- attraktive Gestaltung als nordwestlicher Siedlungsrand des Quartiers, optische Abschirmung zum Parkplatz Daimler AG
- Schaffung konfliktfreier und gleichberechtigter Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer, PKW, Parkierung
- attraktive Gestaltung als nordwestlicher Siedlungsrand des Quartiers, optische Abschirmung zum Parkplatz Daimler AG
- Ausbildung verkehrsberuhigter Bereich, Tempo 7 km/h, mit festgelegten Parkplätzen
- ggf. Verbreiterung
- Erneuerung der Beläge
- Gestaltung, u. a. durch Bäume
- Stärkung der Fuß- und Radwegeverbindung
- Umgestaltung des öffentlichen Raums (Bepflanzung, neue Beläge etc.)



Abbildung 34: Matthäus-Hahn-Straße, Zufahrt/Zugang zum Jugendhaus | Quelle: C. Paulitschek, KPS

Projektstand / Umsetzung

Es handelt sich um eine Maßnahme der 1. Priorität. Eine Realisierung ist zeitnah geplant.



■ M 4: Erweiterung der Aktiv- und Bewegungsflächen M 2 (Aufwertung des öffentlichen Raumes)

Standort

Östliches Neckarufer

Eigentümer

Stadt Esslingen am Neckar, Bundesrepublik Deutschland

Ausgangssituation

- Fuß- und regionaler Fahrradweg unattraktiv – langweiliges Asphaltband, schlechter Zustand, Konflikte zwischen den Nutzern, Neckar streckenweise durch Büsche zugestellt, Seitenbereiche nicht nutzbar

Zielsetzung

Durch Herstellung bzw. Verbesserung der Gleichzeitigkeit von Bewegungsfunktion (regional bedeutsame Fuß- und Radwegverbindung) und Verweilfunktion (Neckarblick, Wassererleben, Aufenthalt, Freizeitgestaltung) soll das Neckarufer als Erholungs- und Freizeitraum sowie als Bindeglied zwischen Jugendhausbereich, öffentlicher Aktiv- und Bewegungsfläche und Spielplätzen in den Mettinger Wiesen gestärkt werden.

- geplante Aufwertung des Stadtteiles durch Bau des Jugendhauses mit öffentlicher Aktiv- und Bewegungsfläche in direkter Nachbarschaft
- Neckarufer zu Freizeit- und Erlebnisraum für alle Bevölkerungsgruppen entwickeln
- Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum für Jugendliche ohne institutionelle Anbindung
- Stärkung der Außenwirkung der Mettinger Sportvereine
- Neckarufer als Erlebnisraum einbinden
- Gewinnung von Flächen durch Neuordnung der Sportflächen; Überprüfung des Flächenbedarfs der Vereine (Sportplatz, Tennisplätze)
- Aufwertung der Uferbegrünung mit Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Umgestaltung der Flächen zu Aktiv- und Bewegungsraum „Bürgerpark Mettinger Wiesen“, u. a.
- Liegewiese mit Grillstelle, Spielflächen, Ruhezonen
- Neutrassierung Fuß- und Radweg, Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit
- Zugangsbereiche zum Neckar – Slipanlage, Sitzstufen
- Kiosk mit Außenbewirtung



Abbildung 35: Rad- und Fußweg am östlichen Neckarufer, Blick Richtung Südosten | Quelle: C. Paulitschek, KPS

Projektstand / Umsetzung

Es handelt sich um eine Maßnahme der 1. Priorität. Eine Realisierung ist zeitnah geplant.

■ M 5: Erneuerung des bestehenden öffentlichen Spielplatzes in Ergänzung von M2 und M4

Standort

Am Quartiersrand südlich des Rasensportplatzes

Eigentümer

Stadt Esslingen am Neckar

Ausgangssituation

- periphere Lage
- unattraktiver Zugang vom Quartier
- unattraktive Gestaltung und Ausstattung
- fehlende Außenwirkung
- für kleine Kinder ohne Elternbegleitung nicht geeignet

Zielsetzung

In die geplante Aufwertung des Bereiches zwischen Bebauung und Neckarufer als Freizeit- und Erlebnisschwerpunkt sollen der öffentliche Spielplatz zusammen mit dem Abenteuerspielplatz in den Mettinger Wiesen als wichtige Angebote für Kinder einbezogen werden. Sie sollen die öffentlichen Aktiv- und Bewegungsflächen in direkter Nachbarschaft des Jugendhauses in Mettingen und entlang des Neckarufers ergänzen.

- Neuordnung der Flächen unter Einbeziehung des Abenteuerspielplatzes (ohne Fußweg)
- Anlage eines Multifunktionsspielfeldes (44 x 28 m)
- Erneuerung und Attraktivierung des bestehenden öffentlichen Spielplatzes für jüngere Kinder
- Verbesserung des Zugangsweges südlich des Gewerbegebietes – Orientierung, Einsehbarkeit
- Einbettung in ein Gesamtkonzept für den Freizeitraum zwischen Sportanlagen und Neckar („Bürgerpark Mettinger Wiesen“)



Abbildung 36: Öffentlicher Spielplatz Mettinger Wiesen | Quelle: C. Paulitschek, KPS

Projektstand / Umsetzung

Es handelt sich um eine Maßnahme der 2. Priorität.



■ M 6: Attraktivierung und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Straßenraums Auenweg

Standort

Zentrale Lage im Quartier

Eigentümer

Stadt Esslingen am Neckar

Ausgangssituation

- Dominanz der Fahrverkehrs- und Erschließungsfunktionen
- unattraktiv für Fußgänger
- schlechter Zustand

Zielsetzung

- Aufwertung des Wohnumfeldes im Quartier im Rahmen der Sanierungsmaßnahme
- Umgestaltung zur attraktiv gestalteten Bewegungsachse vor allem für die Anrainer
- Ausbildung als verkehrsberuhigter Bereich, Tempo 7 km/h, mit festgelegten Parkplätzen
- neue, niveaugleiche Beläge
- Möblierung – Bänke, Beleuchtung
- ggf. Auslichtung der vorhandenen Vegetation

Projektstand / Umsetzung

Es handelt sich um eine Maßnahme der 2. Priorität.



Abbildung 37: Auenweg Richtung Nordwesten | Quelle: C. Paulitschek, KPS

6.2 Stadtteil Brühl

■ B 1: Modernisierung Quartierszentrum (Umnutzung Denkmalgebäude)

Standort

zwischen Brühlkanalstraße 17 und Brühlkanalstraße 18 (in Nachbarschaft zum Projekt „Wohnen am Wasser“)

Eigentümer

Esslinger Wohnungsbau GmbH (EWB)

Ausgangssituation

Im Moment ist im Stadtteil Brühl keine Quartiersmitte vorhanden. Es gibt keinen Ort im Stadtteil, an dem sich die Bewohner/innen treffen und aufhalten können. Der Großteil der Freiflächen besteht in Feuerwehraufstellflächen zwischen den einzelnen Gebäuden. Dieser Zustand wird durch die Neubaumaßnahme „Wohnen am Wasser“ noch weiter verstärkt.

Etwa 300 Menschen, das entspricht mehr als einem Drittel der derzeitigen Bewohnerschaft, werden voraussichtlich nach Fertigstellung der 94 Wohnungen im 4. Quartal 2017 zusätzlich in Brühl leben. Für eine gelingende Integration möchte die EWB die Gemeinwesenarbeit dahingehend stärken, dass neben einem neu zu errichtenden Quartiersplatz, an die neuen Bedarfe angepasste Räumlichkeiten für eine erweiterte Gemeinwesenarbeit – im Sinne eines Quartierszentrums – zur Verfügung gestellt werden.

Zielsetzung

Durch die Erweiterung der bisherigen im Stadtteil geschätzten Gemeinwesenarbeit können die neuen Bewohner/innen direkt in das Geschehen in Brühl eingebunden werden. Das Ziel des Quartierszentrums ist es, eine lebendige Nachbarschaft zu erhalten, weiter zu fördern und das soziale Miteinander zu stärken. Eine Schaffung von Teilhabe und Mitwirkungsmöglichkeiten für alle wird bereits während der Projektentwicklung prozesshaft angestrebt.

Geplant ist einerseits die Modernisierung und Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes in der Brühlkanalstraße zu einem Quartierszentrum in dem oben dargestellte Aktivitäten stattfinden können. Flankierend dazu soll die Fläche mittels einer privaten

Baumaßnahme (Neubau) erweitert werden. Das neue Raumprogramm würde mit attraktiven und zielgruppenspezifischen Angeboten für die Mieterinnen und Mieter zu einer Steigerung der Lebensqualität im Quartier führen. Deshalb wird dieses Raumprogramm partizipativ weiterentwickelt, um eine gute Ausrichtung an den Bedürfnissen der potentiellen Nutzer/innen vornehmen zu können. Die Erreichbarkeit verschiedener Zielgruppen und die Einbindung Ehrenamtlicher werden angestrebt. Dadurch, dass Brühl zwischen den beiden anderen Stadtteilen (Mettingen-West und Weil) liegt, könnten die neuen Räume für die Gemeinwesenarbeit als Quartierszentrum auch Bedarfe der angrenzenden Stadtteile abdecken. Denn sowohl im Stadtgebiet Mettingen-West als auch in Weil gibt es wenig vorhandene soziale Infrastruktur. Der Erfolg dieses Konzepts ist maßgeblich mit der Realisierung einer attraktiven und gefahrungsfreien Fuß- und Fahrradwegverbindung verknüpft, die die Zäsur der B10 abmildert.



Abbildung 38: Bestandsgebäude - zukünftiges Quartierszentrum mit Baustelle „Wohnen am Wasser“ | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries

Projektstand / Umsetzung

Es handelt sich um eine Maßnahme 1. Priorität. Eine zeitnahe Realisierung ist geplant.



■ B 2: Quartiersplatz (Außenanlage zu B1)

Standort

zwischen Brühlkanalstraße 17 und Brühlkanalstraße 18

Eigentümer

Esslinger Wohnungsbau GmbH (EWB)

Ausgangssituation

Die Gestaltung eines Quartiersplatzes mit Aufenthaltsqualität für alle Generationen ist ein besonders in Brühl verstärkt geäußelter Wunsch. In der Auswertung der Bürgerbefragung, die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt wurde, ist besonders deutlich zu erkennen, dass sich vor allem die Brühler/innen ein Café und Spielmöglichkeiten für ihre Kinder im Stadtteil wünschen. Diese beiden Wünsche können mit der Realisierung eines Quartiersplatzes ideal umgesetzt werden.

Zielsetzung

Zusammen und in enger Verzahnung mit der Realisierung des Quartierszentrums soll ein Quartiersplatz entstehen, der als niederschwelliger Treffpunkt und Verweilort das Kennenlernen und den Austausch der Bewohner/innen initiieren und fördern soll. Er soll zudem deren Bindung an ihren Stadtteil unterstützen und zur Bildung einer Stadtteilidentität beitragen. Zudem soll die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

Projektstand / Umsetzung

Es handelt sich um eine Maßnahme 1. Priorität. Die Umsetzung erfolgt in Verbindung mit der Maßnahme B1.



EWB Machbarkeitsstudie - Wohnen am Wasser - Esslingen Brühl
Peter Zorn - Freier Architekt - Ulmer Strasse 350 - 70372 Stuttgart
GHZ Knaul
Grundriss EG
M 1:100 Datum 09.07.2015
Tel. 0711 420 19 75 Fax 0711 420 29 53 p.zorn@ewb.de

Abbildung 39: Aktueller Stand der Planungen Quartierszentrum und Außenanlage | Quelle: Esslinger Wohnungsbau GmbH

■ B 3: Modernisierungsschwerpunkt historische Arbeitersiedlung

Standort

Südwestlicher Teilbereich des Wohnquartiers

Eigentümer

Esslinger Wohnungsbau GmbH (EWB)

Ausgangssituation

- letzter Bestand an historischen Arbeiterwohnhäusern der Arbeiterkolonie als Bestandteil der ehemaligen Württembergischen Baumwoll-Spinnerei und -Weberei
- identitätsstiftend
- Erhalt der Wohngebäude als Zeitzeugen der Industrialisierung der Stadt Esslingen
- Aufwertung des Wohnens im Quartier im Rahmen der Sanierungsmaßnahme, Sicherung eines diversifizierten und kostengünstigen Wohnungsangebotes

Zielsetzung

Die Keimzelle für das Wohnquartier Brühl war die Arbeiterkolonie als Bestandteil der ehemaligen Württembergischen Baumwoll-Spinnerei und -Weberei (siehe Kap. 1.2.2.), die einen wichtigen Baustein der Industrialisierung Esslingens darstellt. Die denkmalgeschützten historischen Arbeiterhäuser prägen bis heute das Wohnquartier Brühl. Sie sollen als geschichtliche Zeitzeugen erhalten und an die heutigen Qualitätsansprüche und energetischen Standards angepasst werden.

- Weiterführung der laufenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen der EWB
- Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen

Projektstand / Umsetzung

Es handelt sich um eine Maßnahme der 2. Priorität.



Abbildung 40: Arbeiterhäuser Heinrich-Gyr-Straße | Quelle: C.Paulitschek



■ B 4: Private Neubaumaßnahme „Wohnen am Wasser“

Standort

zwischen Brühlkanalstraße und Neckar (ehemaliger Bewohnerparkplatz)

Eigentümer

Esslinger Wohnungsbau GmbH (EWB)

Ausgangssituation

Die Baumaßnahme soll zur Entlastung des Esslinger Wohnungsmarktes beitragen. Dieser ist von einer großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum geprägt. Die Maßnahme befindet sich bereits in der Realisierung.

Zielsetzung

Das Anliegen der Esslinger Wohnungsbaugesellschaft ist es, den neuen Bewohner/innen nicht nur attraktiven Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sondern sie auch im Quartier willkommen zu heißen. Durch verschiedene Aktivitäten im Rahmen der Gemeinwesenarbeit sollen die neuen Mieterinnen und Mieter in die Quartiersgemeinschaft eingebunden werden.

Gebaut werden 94 barrierefreie Mietwohnungen in drei mehrgeschossigen Gebäuden vor allem für junge Familien. Damit wächst der Stadtteil um ca. 300 Bewohner oder ca. 1/3 seiner heutigen Einwohner/innen.

- Gesamt wohnfläche von ca. 7.000 qm, die dem KfW 70-Effizienzhausstandard (EnEV 2009) entsprechen; davon:
- 27 Zweizimmerwohnungen mit je ca. 45 - 54 qm
- 42 Dreizimmerwohnungen mit je ca. 78 - 86 qm
- 25 Vierzimmerwohnungen mit je ca. 95 - 96 qm
- Bau von 98 Tiefgaragenplätzen
- durchschnittlicher Mietpreis 8,75€ pro Quadratmeter.

Projektstand / Umsetzung

- Baubeginn 1. BA (ca. 30 WE) Ende 2015
- Bauzeit ca. 2 Jahre
- Fertigstellung: 4. Quartal 2017



Abbildung 41: Stand Oktober 2016 der Baumaßnahme „Wohnen am Wasser“ | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries

■ B 5: Verbindung Steg, Quartiersplatz und Hanns-Martin-Schleyer-Brücke, Erlebarmachung des Brühler Neckarufers

Standort

Quartiersrand entlang des Neckars

Eigentümer

Esslinger Wohnungsbau GmbH (EWB), Bundesrepublik Deutschland

Ausgangssituation

- unattraktive Wegeverbindung - Konflikte zwischen den Nutzern, fehlende Blickbeziehungen nach außen (Neckar) wegen dichter begleitender Vegetation (Angst-Raum), ungepflegt
- fehlende Weiterführung nach Süden

Zielsetzung

Durch die Aufwertung und Verlängerung des uferbegleitenden Fuß- und Radweges nach Süden sowie die Einbeziehung der Neckaruferzone als Erholungs- und Freizeitraum (Wassererleben, Wasserzugang) in das Wohnumfeld soll die Attraktivität des Wohnquartiers erhöht und die Bewohnerbindung gestärkt werden.

- Auslichten der Vegetation, Herstellen Blickbeziehung zum Neckar
- Verlängerung und Verbreiterung des Uferweges zwischen Heinrich-Gyr-Straße und H.-M.-S.-Brücke als Uferpromenade mit Aufenthaltsqualität
- Herstellen Zugänglichkeit des Neckars – Sitzstufen am Wasser, Grillplatz, ggf. Vertäuen eines Neckarfloßes
- Abgestufter Platz am Wasser

Projektstand / Umsetzung

Es existieren erste Überlegungen zur Ufergestaltung und Anbindung der neuen Wohnbebauung. Mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt fanden erste Gespräche statt.



Abbildung 42: Neckarufer auf Höhe Werksanlagen Daimler AG | Quelle: C. Paulitschek, KPS



■ B 6: Aufwertung Fuß- und Radweg Palmenwaldstraße / B10-Unterführung

Standort

Südwestlicher Quartiersrand parallel zur B10

Eigentümer

Stadt Esslingen a.N.

Ausgangssituation

- schmaler, einseitiger Gehweg entlang Palmenwaldstraße
- hohes Verkehrsaufkommen vor allem in Zeiten verstärkten Parkungsverkehrs
- fehlende wirksame Trennung zur Fahrbahn
- schlechter Belagszustand
- fehlende Querungshilfe bei Überquerung der Palmenwaldstraße
- unattraktive B10-Unterführung (dunkel, Angst-Raum wegen fehlender abseitiger Lage und fehlender Einsehbarkeit)

Zielsetzung

Der wichtige, aber umwegige Fuß- und Radweg dient als fahrverkehrsfreie Verbindung zwischen Brühl und Weil (Einkaufen im Neckar Center). Sie stellt derzeit die einzige Alternative zur Verbindung über die H.-M.-S.-Brücke, die wegen des hohen Verkehrsaufkommens (hoher Anteil LKW-Verkehr), schmaler Gehwege, niveaugleichen Ampelübergängen und Barrieren (Treppen) vor allem für Kinder und alte Menschen gefährlich ist. Die Fuß- und Radwegverbindung soll erhalten und funktionell sowie gestalterisch aufgewertet werden.

- Herstellen einer attraktiven und verkehrssicheren Fuß- und Radwegverbindung
- Verhinderung der Durchfahrt von PKW
- Reduzierung der Fahrbahnbreite auf das erforderliche Mindestmaß
- Neugestaltung des Weges – Verbreiterung, neuer Belag
- Trennung Weg/Fahrbahn, z.B. mittels Grünstreifen mit Bäumen
- Bau einer Querungshilfe über die Palmenwaldstraße – Mittellinse, Zebrastreifen
- Belichtung der Unterführung
- häufigere Reinigung

Projektstand / Umsetzung

Es handelt sich um eine Maßnahme der 1. Priorität. Eine Realisierung ist zeitnah geplant.



Abbildung 43: Palmenwaldstraße mit Parkplatz Daimler AG | Quelle: C. Paulitschek, KPS

■ B 7: Wohnumfeldverbesserung

Standort

Gesamtes Wohnquartier Brühl

Eigentümer

Esslinger Wohnungsbau GmbH (EWB)

Ausgangssituation

Die wohnungsnahen Freiflächen im Binnenraum des Wohnquartiers dienen hauptsächlich als Freihalteflächen für die Feuerwehr. Die großflächig mit Rasengittersteinen belegten Flächen eignen sich nur sehr eingeschränkt zur Nutzung durch die Bewohner/innen. Mit Ausnahme einiger kleiner Spielpunkte fehlen attraktive Aufenthaltsflächen und Treffpunkte für die verschiedenen Bewohnergruppen, insbesondere für Jugendliche und ältere Menschen.

Zielsetzung

Das Wohnumfeld trägt ganz wesentlich zur Qualität eines Wohnquartiers und zur Zufriedenheit der Bewohner bei. Ergänzend zur Verbesserung der Gebäude- und Wohnungssubstanz, dem Neubau von Wohnungen und dem Neubau eines Quartierszentrums sollen im Rahmen der Sanierung deshalb Nutzung und Aufenthaltsqualität der wohnungsnahen Freiflächen verbessert und Flächen neu geschaffen werden.

- Flächengewinn durch Reduzierung von Fahrerschließungsflächen und Wegfall von Parkplätzen (Nutzung Parkhochhaus)
- Flächengewinn ggf. durch Neuordnung der Feuergassen
- Schaffung von Aufenthaltsbereichen
- Verbesserung der vorhandenen und Neubau von Spielflächen für Kleinkinder
- Neubau eines Kleinspielfeldes für größere Kinder und Jugendliche unter der H.-M.-S.-Brücke, Wegfall der Parkierungsflächen
- Erstellung eines Wohnumfeld- und Freiflächenkonzeptes unter Einbeziehung der Maßnahmen B 2, B 4, B 5 und B 6

Projektstand / Umsetzung

Es handelt sich um eine Maßnahme der 2. Priorität.



Abbildung 44: Neckarufer auf Höhe Werksanlagen Daimler AG | Quelle: C. Paulitschek, KPS



6.3 Stadtteil Weil

Planungsgrundlage für die städtebaulichen Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen ist u.a. der „Städtebauliche Rahmenplan Esslingen-Weil 2006“ der Planungsgruppe KPS Ostfildern. Dessen

Zielsetzung, städtebauliche Neuordnungskonzepte und Maßnahmen entsprechen weitgehend dem aktuellen Stand der Überlegungen.

Die wichtigsten Entwicklungsbausteine damals wie heute sind

- Bau einer Überquerungsmöglichkeit Brühl / Weil über die B10 für Fußgänger und Radfahrer
- Stärkung der Wohnfunktion
- Schaffung eines räumlichen und sozialen Stadtteilmittelpunktes

■ W 1: Quartiersplatz (Stadtteilplatz) zwischen Marstall und Neckar Center

Standort

Württembergstraße 28

Eigentümer

Stadt Esslingen a.N.

Ausgangssituation

Im Moment fehlt dem Stadtteil Weil eine Quartiersmitte. Verschiedene Nutzung verteilen sich auf unterschiedliche Bereiche des Quartiers (Einkaufen, Pflege, Kinderbetreuung). Es gibt keinen Aufenthaltsort außerhalb des Neckarcenters, der die Bewohner/innen zum Verweilen einlädt. Die Brache des ehemaligen Sportplatzes wird durch die Bebauung künftig durch Wohnbebauung genutzt.

Zielsetzung

Die Planung für die Neubebauung des alten Sportplatzes sieht am südöstlichen Rand des Wohnquartiers vier dreigeschossige Geschosswohnungsgebäude vor. Diese bilden zusammen mit dem Marstallgebäude und dem Parkhaus des Neckar Centers einen dreieckigen Platzraum aus. Dieser neue Stadtplatz soll als lebendiger Stadtteilmittelpunkt im Schnittpunkt wichtiger Wegebeziehungen in Weil, u.a. Zugang nach Brühl, zum Neckar Center und zur Bestandswohnbebauung, fungieren.



Abbildung 45: Standort künftiger Stadtteilplatz im Bereich Marstall/Württembergstraße | Quelle: C. Paulitschek, KPS

Projektstand / Umsetzung

Es handelt sich um eine Maßnahme der 2. Priorität.

■ W 2: Sanierung Marstallgebäude

Standort

Württembergstraße 18

Eigentümer

Stadt Esslingen a.N.

Ausgangssituation

Mit der Realisierung des neuen Wohnquartiers auf dem ehemaligen alten Sportplatz, insbesondere für junge Familien, sowie der Verjüngung der Bewohnerschaft im Bestandswohngebiet im Rahmen des bereits einsetzenden Generationswechsels entwickelt sich nach Jahren der Stagnation eine neue Dynamik in Weil.

Zielsetzung

Mittels einer Umnutzung des Marstallgebäudes könnten in der künftigen Stadtteilmitte zum einen Unterstützungs- und Beratungsleistungen für die neuen Bewohner/innen, vor allem aber für ältere Menschen, wohnortnah umgesetzt werden. Zum anderen könnten auch private Nutzungen wie ein Café etabliert werden. Die Vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass die Nachnutzung des Geländes genauerer Untersuchungen bedarf. Beispielsweise muss in Erfahrung gebracht werden, welche sinnvollen Möglichkeiten zur Nachnutzung der Gebäude bestehen, die im Moment als Asylbewerberheime genutzt werden. Hierzu ist eine separate Machbarkeitsstudie für das gesamte Areal notwendig, um dieses den strategischen Entwicklungszielen entsprechend voranbringen zu können.



Abbildung 46: Marstallgebäude Nordseite | Quelle: C. Paulitschek, KPS

Projektstand / Umsetzung

Es handelt sich um eine Maßnahme der 2. Priorität.

■ W 3: Private Baumaßnahme Wohnungsneubau ehemaliger Sportplatz

Standort

Württembergstraße 28

Eigentümer

Stadt Esslingen a. N. (Derzeit laufen Verkaufsverhandlungen mit potentiellm Investor)

Ausgangssituation

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Esslingen am Neckar (ISEK) wird als strategisches Entwicklungsziel die vorrangige und kurzfristige Nutzung der disponiblen Flächenpotenziale im Eigentum der Stadt Esslingen am Neckar für Wohnbebauung vorgegeben. Dies betrifft in Weil vor allem die Fläche des ehemaligen Sportplatzes, FlstNr.18479. Die Neubaumaßnahme bildet zudem einen wichtigen Konzeptbaustein im Neuordnungskonzept des „Städtebaulichen Rahmenplanes Esslingen-Weil 2006“. Gemäß dem Oberziel „Der Stadtteil Weil ist zu einem attraktiven, zeitgemäßen Wohnstandort, vor allem auch für Familien mit Kindern, zu entwickeln [...]“.

Zielsetzung

Insgesamt sollen ca. 203 Wohneinheiten, davon ca. 160 Wohnungen in Geschosswohnungsbauweise, und ca. 43 Reihenhäuser realisiert werden. Dabei kommt das Esslinger Wohnraumversorgungskonzept zur Anwendung. Außerdem ist derzeit eine Kindertagesstätte mit 4 altersgemischten Ganztagsgruppen und 60 Plätzen (20 Plätze U 3 und 40 Plätze Ü 3) geplant. Damit soll der zukünftig durch den Zuzug von Familien mit Kindern entstehende Platzbedarf abgedeckt werden.

Die lärmabgewandte Orientierbarkeit der Bebauung nach Südwest und Südost ermöglicht die Errichtung attraktiver Wohnungen in zentraler Lage. Durch die Bebauung soll ein lebendiges und durchgrüntes Wohnquartier entstehen. Zu beachten sind besondere schalltechnische Anforderungen (aktive und passive Schallschutzmaßnahmen) aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen der B10 und des Parkierungsverkehrs des Neckar Centers. Wünschenswert wäre eine weitere Raumkante hin zum Neckarcenter.

Projektstand / Umsetzung

Derzeit befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Aufstellung. Der Beginn der privaten Baumaßnahmen ist für voraussichtlich Herbst 2017 vorgesehen.



Abbildung 47: Visualisierung Vogelperspektive | Quelle: Bräuning Höhne Architekten

■ W 4: Private Baumaßnahme Randbereich Neckar Center mit Aufwertung des Eingangsbereiches

Standort

Württembergstraße

Eigentümer

Neckar Center GmbH

Ausgangssituation

Mit der neuen Wohnbebauung auf dem alten Sportplatz und der Ausbildung einer Stadtteilmitte in Form eines zentralen Stadtplatzes erfährt der Südeingang eine funktionelle Aufwertung – Verknüpfung mit bestehenden und neuen Rad- und Fußwegen (u.a. ggf. Wegeverbindung über die B10), die in der Neugestaltung des Südeinganges seine Entsprechung finden muss.

Zielsetzung

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie lässt das Neckar Center-Management derzeit die Möglichkeiten einer Aufstockung des Parkhauses in Verbindung mit zusätzlichen Nutzungen im sozialen Bereich untersuchen (wird insgesamt für den Stadtteilentwicklungsprozess in Weil positiv bewertet). Zu beachten sind dabei die Einhaltung angemessener Gebäudehöhen, die Abschirmung der Lärmimmissionen aus dem Parkierungsverkehr, eine attraktive Fassadengestaltung (nordwestliche Platzraumkante) sowie die Neugestaltung des Zu- und Eingangsbereiches in Abstimmung mit der künftigen Wohnbebauung.



Abbildung 48: Zugangsbereich Neckarcenter vom Wohngebiet | Quelle: C. Paulitschek, KPS

Projektstand / Umsetzung

Es handelt sich um eine private Baumaßnahme.



■ W 5: Neuordnungsbereich Gelände-Abbruch (mögliche künftige Gebietserweiterung)

Standort

Klosterallee 22 – 28

Eigentümer

Neckar Center GmbH & Co. KG

Ausgangssituation

Die Firma Abbruch GmbH bildet mit ihren belastenden Immissionen – Lärm, Erschütterungen, LKW-Verkehr – einen Fremdkörper im ansonsten durch Wohnnutzung geprägten Umfeld. Zusätzlich behindert sie die städtebauliche Neuordnung in ihrer Nachbarschaft, die vorrangig auf die Stärkung der Wohnnutzung und die Schaffung einer Stadtteilmitte abzielt. Die genannten Immissionen lassen die Umsetzung der o. g. städtebaulichen Neuordnung nicht zu.

Zielsetzung

Die Neckar Center GmbH & Co. KG als Verpächter der Grundstücke strebt an, für den Betrieb einen geeigneten Ersatzstandort für eine Betriebsverlagerung zu finden, welcher den Anforderungen der Firma hinsichtlich Größe, Umfeld und kurze verkehrliche Anbindung an das lokale und regionale Verkehrsnetz gerecht wird. Aufbauend auf dem „Städtebaulichen Rahmenplan Esslingen-Weil 2006“ soll die Entwicklung der Flächen in ein städtebauliches Konzept „Mitte Weil“ (Machbarkeitsstudie) eingebunden werden, das auch die angrenzenden Maßnahmen umfasst. Wichtige Akteure sind die Stadt Esslingen am Neckar und die Neckar Center GmbH & Co. KG

Projektstand / Umsetzung

Es handelt sich um eine private Baumaßnahme.



Abbildung 49: Firmengelände Abbruch | Quelle: C. Paulitschek, KPS

■ W 6: Straßenraumgestaltung mit unterschiedlicher Maßnahmenintensität und Dringlichkeit (2.+3. Bauabschnitt)

Standort

Stadtteil Weil

Eigentümer

Stadt Esslingen am Neckar

Ausgangssituation

Beispielhaft für den Zustand der Straßen in Weil steht die Klosterallee. Im südlich Straßenabschnitt wurde mit der weit abgerückten Geschossbebauung aus den 1970er-Jahren versäumt, den Straßenraum mit einer ruhigen Raumkante auszuformen und die Straße ihrem Namen entsprechend als Allee auszubilden. Der zentral im Gebiet gelegene und damit für das Stadtteileben und -erleben eigentlich bedeutungsvolle Straßenraum weist große funktionale und gestalterische Mängel auf (Dominanz der öffentlichen und privaten Parkierungsfunktion, fehlende Gehwege, fehlende Raumkanten, rudimentärer Alleebaumbestand, abweisende Heckeinfriedungen der privaten Grundstücke, schlechte Fahrbahnqualität), eine Aufenthaltsqualität ist nicht gegeben.

Ein vergleichbarer Befund gilt für die Königsallee, wenn auch in abgeschwächter Form (Erhalt der Baumallee, Separierung der Gehwege durch Grünrampen) sowie für die Straße Wannenrain. In allen Straßen dominieren die Verkehrsfunktionen – Fahrverkehr, Parkierung –, der LKW-Verkehr der Firma Abbruch belastet den Stadtteil.

Zielsetzung

Gemäß dem Sanierungsziel „Verbesserung des Wohnumfeldes“ sollen die Straßenräume aufgewertet werden und Aufenthaltsqualität bekommen. Dazu gehören Maßnahmen zur Verkehrslenkung (LKW-Verkehr), die Reduzierung der Fahrbahnflächen auf das erforderliche Mindestmaß (Bus-Begegnungsverkehr), die Rückstufung zu verkehrsberuhigten Bereichen (Tempo 7 km/h) sowie Gestaltungsmaßnahmen – Beläge, Möblierung, Begrünung.

Projektstand / Umsetzung

Es handelt sich um eine Maßnahme der 2. Priorität.



Abbildung 50: Klosterallee Richtung Norden | Quelle: C. Paulitschek



■ W 7: Aufwertung/Umgestaltung des bereits bestehenden Kinderspielplatzes und Straßenraumes

Standort

Stadtteil Weil

Eigentümer

Stadt Esslingen am Neckar und private Anrainer

Ausgangssituation

Unter den stadtbildwirksamen Grünflächen führen der Mühlbach mit seinen begrünten Ufern, der kleine Spielplatz am Hundsbuckelweg sowie die Vegetation entlang des Fußweges, der südlich des Spielplatzes zwischen der Bebauung zur südlichen Königsallee führt, ein Schattendasein.

Zielsetzung

Im Rahmen der Sanierung sollen diese Flächen zusammen mit den begleitenden Wegen und Straßenräumen aufgewertet und Bestandteil einer stadtteilprägenden und -stärkenden Grünstruktur werden (Vernetzung). Gegebenenfalls ist eine Renaturierung des Mühlbach an geeigneten Stellen denkbar.

Projektstand / Umsetzung

Es handelt sich um eine Maßnahme der 2. Priorität.



Abbildung 51: Spielplatz und öffentliche Grünflächen am Waldrand |
Quelle: C. Paulitschek, KPS

■ W 8: Modernisierungsschwerpunkt „Wannenrain“

Standort

Beidseits westliche Straße Wannenrain

Eigentümer

Private Eigentümer

Ausgangssituation

Die heterogene, mit historischen Gebäuden und Neubauten durchmischte Baustruktur beidseits der Straße weist einzelne Gebäude mit überwiegend mittleren bis schweren Mängeln auf.

Zielsetzung

Diese Gebäude sollen an die heutigen Qualitätsansprüche und energetischen Standards angepasst werden. Zusätzlich soll die Maßnahme zur Sicherung des diversifizierten und kostengünstigen Wohnungsangebotes in Weil beitragen.

Projektstand / Umsetzung

Es handelt sich um eine Maßnahme der 2. Priorität.



Abbildung 52: Straße Wannenrain | Quelle C. Paulitschek, KPS

6.4 Sportpark Weil

■ SP 1: Öffentliche Freizeit-, Aktiv- und Bewegungsfläche

Standort

Auf dem Sportareal um das Eberhard-Bauer-Stadion; gesamt Fläche ca. 11,5 ha

Eigentümer

Stadt Esslingen a. N., Gelände verpachtet an den SV 1845 Esslingen

Ausgangssituation

Im Jahr 2001/2002 hat die Stadt Esslingen a. N. eine kommunale Sportentwicklungsplanung erarbeitet, deren Umsetzung der Gemeinderat 2002 beschlossen hat. Ferner wurde im Jahr 2015 gemeinsam von Stadt und den Vereinen 1845 Esslingen und FC Esslingen eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die zu ähnlichen Ergebnissen führte:

Teile des Geländes des „Eberhard-Bauer-Stadions“ sollen neben der Vereinsnutzung zu einem generationsübergreifenden Sport- und Bewegungsgelände sowie Treffpunkt (insbesondere für die unmittelbar benachbarten Stadtteile Mettingen/Brühl/Weil) umgestaltet werden. Diese Empfehlung eines in Teilen offen zugänglichen Bewegungsgeländes, das Angebote für alle Alters- und Zielgruppen bereitstellt, wird im Rahmen der Sanierung nun aufgegriffen.

Zielsetzung

Für die Gestaltung einer zukunftsorientierten Sport- und Bewegungsfläche an diesem Standort sind folgende zentrale Zielsetzungen und Maßnahmen angedacht (Sportentwicklungsplanung 2002 und Machbarkeitsstudie 2015):

- ein offenes, öffentliches, frei zugängliches Areal, das für unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen zur Verfügung stehen soll
- und damit eine gewisse Versorgungsfunktion sowie Identitäts- und Quartiersfunktion für die Stadtteile übernehmen soll
- auch Angebote für Ältere (im Stadtteil Weil hoher Anteil der über 65-Jährigen) und für ausländische Mitbürgerinnen und -bürger beinhaltet
- von besonderer Bedeutung im Rahmen der geplanten Spiel- und Bewegungsfläche im Sportpark ist eine Verbesserung und Vernetzung der Wegesysteme / Anbindung an die Stadtteile – vor allem an Weil

Projektstand / Umsetzung

Aktuell wird das Gesamtkonzept mit den Vereinen entwickelt, in das die öffentliche Freizeit-, Aktiv- und Bewegungsfläche integriert ist. Es handelt sich um eine Maßnahme der 1. Priorität (Realisierung zeitnah).



Abbildung 53: Sportpark, Handlungsempfehlungen | Quelle: Stadt Esslingen a.N.



Abbildung 54: Ist-Zustand des Stadions | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries

■ SP 2: Sozial- und Gruppenräume im Hallengebäude

Standort

Separater Bereich im Hallengebäude im Sportpark Weil

Eigentümer

Stadt Esslingen a. N.

Aktuelle Situation

Der erste Schritt zur Umsetzung war die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie „Vision Sportpark Esslingen“, die im Herbst/Winter 2015 abgeschlossen wurde. Auch auf Grundlage dieser Ergebnisse und der Bewilligung des Bundesprogramms fand im Mai 2016 ein Treffen potentieller Nutzer/innen der Sozial-/Gruppenräume statt (Vereine, zivilgesellschaftliche Akteure). Hierbei wurden erste Raumbedarfe gesammelt, die in die weitere Planung der Räumlichkeiten und deren Betrieb aufgenommen wurden.

Zielsetzung

Mit der Schaffung von Sozial-/Gruppenräumen geht sowohl eine Stärkung der Vereine als auch des bürgerschaftlichen Engagements einher. Vorhandene Netzwerkstrukturen werden durch die gemeinsame Nutzung der Räumlichkeiten von unterschiedlichen Vereinen und Institutionen vertieft und ausgebaut. Inhaltlich werden neue Möglichkeiten geschaffen, Angebote an der Schnittstelle von Sport, Sozialem und Integration zu initiieren.

Mit dem neuen Raumangebot in der Sporthalle-Weil soll Integration und Inklusion im und durch den Sport noch intensiver und zielgerichteter ausgestaltet werden. Durch die Zusammenarbeit der verschiedenen Vereine (Sportverband und ortansässige Vereine), gepaart mit der Vernetzung in die Quartiere, zur Gemeinwesenarbeit in Brühl, der Flüchtlings- und Seniorenarbeit in Weil und der Jugendarbeit in Mettingen und zur Hochschule Esslingen, soll so ein großes Hilfs- und Unterstützungsnetzwerk unter einem Dach entstehen.

Projektstand/Umsetzung

Die Sanierung und der Umbau der Halle inkl. der Einrichtung der Sozial-/Gruppenräume beginnt im Frühjahr 2017 und wird bis Ende 2018 abgeschlossen sein. Während der Umbauphase wird ein Betreibermodell (Sportverband Esslingen, SV 1845 Esslingen, FC Esslingen, Stadt Esslingen) erarbeitet, damit die Räumlichkeiten nach Abschluss der Sanierung in Betrieb genommen werden können.

Förderfähigkeit

Die Förderung erfolgt über das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“.



Abbildung 55: Standort der zukünftigen Sozial-/Gruppenräume | Quelle: Stadtberatung Dr. Sven Fries



■ SP 3: Neuordnung der bisherigen öffentlichen Erschließung und Parkierung, am Sportpark Weil

Standort

Weilstraße, vor dem Zugang zum Gelände des Eberhard-Bauer-Stadions

Eigentümer

Stadt Esslingen a.N.

Ausgangssituation

Die vorhandenen Parkplätze im Eingangsbereich des Sportparks und nördlich der Weilstraße reichen für die künftigen Erschließung des Sportparks nicht mehr aus. Der gesamte Erschließungsbereich weist funktionelle und gestalterische Defizite auf, er wird der wichtigen Funktion einer Stadteinfahrt nicht gerecht.

Zielsetzung

Mit Hilfe einer Neuordnung des gesamten Areals sollen die bestehenden Parkplätze umgestaltet und zusätzliche, öffentliche Parkplätze geschaffen werden, sowie die Ein- und Ausfahrt auf die Weilstraße optimiert werden. Eine bessere Übersicht sowie eine Verlagerung der Ein- und Ausfahrt tragen zu mehr Verkehrssicherheit im Bereich des Sportparks und der Stadteinfahrt bei. Mit diesen Maßnahmen wird gleichzeitig eine Attraktivierung des Stadteilimages erreicht.



Abbildung 56: Parkplätze an der Weilstraße | Quelle: KPS

Projektstand / Umsetzung

Es handelt sich um eine Maßnahme der 1. Priorität (Realisierung zeitnah).

■ W 6: Straßenraumgestaltung mit unterschiedlicher Maßnahmen-intensität und Dringlichkeit (1. Bauabschnitt)

Standort

Weilstraße, Abschnitt zwischen Südostrand Sportgelände und Einmündung Königsallee

Eigentümer

Stadt Esslingen am Neckar

Ausgangssituation

siehe Kapitel 6.3., Maßnahme W 6

Zielsetzung

Der Straßenraum soll als wichtigste Stadteinfahrt von Weil aufgewertet und gestaltet werden. Dabei sind die Neuordnung der Parkierung für den Sportpark Weil (siehe oben, SP 3) und die Anbindung an die Zufahrt B10, ggf. im Rahmen eines großräumigeren Verkehrs- und Erschließungskonzeptes, zu beachten.

Projektstand / Umsetzung

Es handelt sich um eine Maßnahme der 1. Priorität.



Abbildung 57: Klosterallee Richtung Norden | Quelle: C. Paulitschek, Planungsgruppe KPS



6.5 Verbindung Brühl / Weil

■ B/W 1: Überquerungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer über die B10 (optional)

Standort

zwischen altem Sportplatz Weil und Einmündungsbereich Heinrich-Gyr-Straße/ Palmenwaldstraße

Ausgangssituation

Zu dem im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung häufig geäußerten Wunsch einer zusätzlichen Überquerungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer über die B10 zwischen den Stadtteilen Brühl und Weil wird folgende aktuelle Einschätzung vorgenommen:

Die notwendige gesamtstädtische Sanierungsstrategie für die Brücken über den Neckar sowie die Frage der künftigen Ausgestaltung der Hanns-Martin-Schleyer-Brücke im Detail erweisen sich als vielschichtig und komplex. Lösungen für die B10-Überquerung hinsichtlich Notwendigkeit und Machbarkeit sind von entsprechenden Rahmenbedingungen abhängig, eine Realisierung lässt sich im Rahmen des Sanierungsprojektes nur langfristig abbilden.

Zielsetzung

Die gewünschte Wegevernetzung und Lösungsansätze zu deren Realisierung werden in der allgemeinen Verwaltung unabhängig vom aktuellen städtebaulichen Erneuerungsverfahren weiter verfolgt. Die Maßnahme wird im Erneuerungsverfahren somit bis auf weiteres als nicht konkret durchführbar eingeschätzt und deshalb im Maßnahmenkonzept mit dem Hinweis „optional“ versehen.

Projektstand / Umsetzung

Es handelt sich um eine Maßnahme der 2. Priorität.

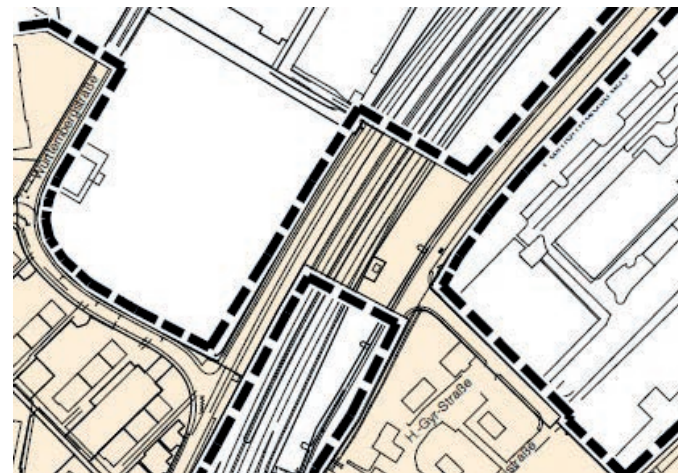


Abbildung 58: Möglicher Korridor für eine Überquerungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer über die B10 | Quelle: Planungsgruppe KPS

6.6 Quartiersmanagement – Ausgangssituation und Handlungsbedarf

In die vorliegende Analyse „Quartiersmanagement“ flossen die Ergebnisse der gesamten Vorbereitenden Untersuchungen ein. Zusätzlich wurden aktuelle programmatische und inhaltliche Vorgaben „Soziale Stadt“ (Bundesbauministerium), der Statusbericht „Soziale Stadt“ des BMUB/Deutschen Instituts für Urbanistik aus dem Jahr 2014, die Umsetzung in Esslingen-Pliensauvorstadt sowie Umsetzungsstrategien aus anderen Städten (Ludwigsburg, Heidelberg) in die Betrachtung mit einbezogen. Das Quartiersmanagement hat in der „Sozialen Stadt“ eine überragende Bedeutung. Das Bundesbauministerium stellt dazu fest:

„Es ist allgemeiner Konsens, dass die Umsetzung des Programms „Soziale Stadt“ in benachteiligten Stadtteilen wesentlich von der Motor-Funktion eines lokalen Quartiersmanagements abhängt“ (vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.): Statusbericht Soziale Stadt 2014, S. 30).

Für die Förderung des Quartiersmanagements (QM) hat das Land Baden-Württemberg im Jahr 2015 ein Förderprogramm für die nichtinvestive Städtebauförderung (NIS) ins Leben gerufen. Die Stadt Esslingen hat den Zuschlag bekommen (für drei Jahre ab dem 01.01.2017). Das Quartiersmanagement soll dafür sorgen, dass die zu realisierenden baulichen Maßnahmen gemeinsam mit den Schlüsselpersonen und den Bürger/-innen geplant und umgesetzt werden (planungsvorbereitende Maßnahmen, hier vor allem der Anstoß zu Vernetzungen der Angebote und die Begleitung baulicher Projekte). Auch soll das QM in einem nächsten Schritt dafür sorgen, die bereits umgesetzten Maßnahmen nachhaltig auszugestalten. Ferner soll es ein integriertes Handeln der Verwaltung im Sinne des Programms fördern und verschiedene Sichtweisen abfragen.

Es hat weiterhin die Aufgabe, das Projekt in die Stadtteile zu kommunizieren und als eine Art „Transmissionsriemen“ zwischen der Bevölkerung, der Politik und der Verwaltung zu fungieren (vertikale Funktion zwischen Quartier und Verwaltung). Dabei sollen die Potenziale des Stadtteils mit Hilfe professioneller Unterstützung der Partner/-innen vor Ort weiter nutzbar gemacht werden (vor allem angesichts der hohen Inklusionsleistungen in den nächsten Jahren im Untersuchungsgebiet). Vor dem Hintergrund der nachhaltigen Ausgestaltung der umzusetzenden Projekte und der anstehenden baulichen Projekte in Esslingen, wäre die Gesamtzieelerreichung des Integrierten Entwicklungskonzeptes ohne die Installation eines Quartiersmanagements stark gefährdet.

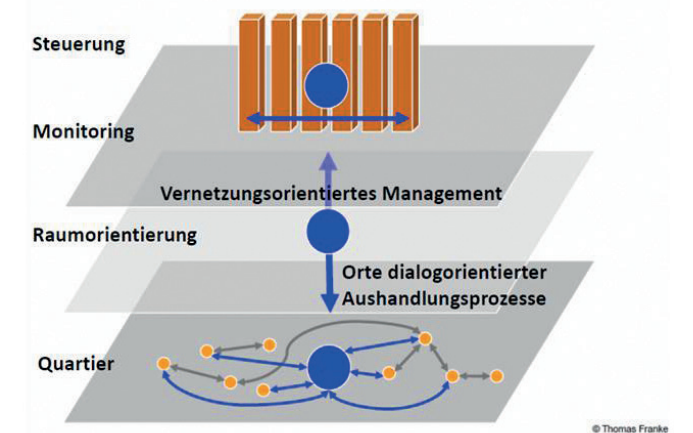


Abbildung 59: Quartiersmanagement, vertikale Steuerung | Quelle: Thomas Franke

Durch eine gezielte Verknüpfung baulicher Maßnahmen mit Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensbedingungen in den Stadtteilen können die bestehenden Netzwerke gestärkt und neue Vernetzungsstrukturen umgesetzt werden, was nachhaltige Wirkungen auf das gesamte Untersuchungsgebiet haben wird. Bereits heute gibt es in den Stadtteilen viele Akteure, die in die Weiterentwicklung des Gesamtgebiets einbezogen werden müssen: Esslinger Wohnungsbau, Vereine (SV Mettingen 1892 e.V., KSV Esslingen 1894, SV 1845 Esslingen, FC Esslingen u.a.), Kindertageseinrichtungen, Grundschule Mettingen, Kreis- und Stadtjugendring Esslingen, freie Träger, evangelische und katholische Kirche etc. Das Quartiersmanagement fördert den Austausch und bündelt Informationen, um ein Gesamtbild der Aktivitäten im geplanten Fördergebiet zu erzeugen.

Die geplanten Maßnahmen (vgl. Kapitel 6.1.–6.5.) müssen insgesamt miteinander in Einklang gebracht werden. Eine Kooperationsstruktur der drei Stadtteile zu etablieren und die Kommunikation der vielfältigen Entwicklungen und Aktionen im Untersuchungs-

gebiet zu fördern, werden darüber hinaus zentrale Aufgaben des Quartiersmanagements sein. Dieses sollte ferner dafür sorgen, dass die Potenziale des Gebiets mit Hilfe professioneller Unterstützung der Partner/-innen vor Ort weiter nutzbar gemacht werden, ohne Parallelstrukturen entstehen zu lassen.

Die Förderung des Dialogs zwischen der Bevölkerung vor Ort und der Verwaltung ist für einen erfolgreichen Prozess unentbehrlich, auch um eine langfristige Imageveränderung herbeizuführen. Ein Stadtteilbüro könnte beispielsweise im Stadtteil Weil entstehen, weil in diesem Stadtteil eine Anlaufstelle benötigt wird, die auch für die älteren Bewohner/innen erreichbar ist. Zudem wird hier zukünftig der größte Anteil neuer Bewohner/innen erwartet (ca. 450 Personen). Diese Entwicklung erfordert weitere Veränderungen in der Wohnumgebung. Aktuell steht ein Kirchengebäude zur Disposition, ein Stadtteilplatz wird gebaut, eine weitere Kindertageseinrichtung wird entstehen, die Nutzung des Marstall-Gebäudes wird zielgerichtet umgesetzt. Hinzu kommen die Entwicklungen im Sportpark.



Abbildung 60: Aufgaben des Quartiersmanagements | Quelle: Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries

Projektstand / Umsetzung

Antrag über die nicht-investive Städtebauförderung (NIS) wurde bewilligt und ein externes Planungsbüro kann beauftragt werden. Ausschreibung wird vorbereitet. Personal sollte die Themen Planung und Beteiligung abdecken können (vgl. oben).

Förderfähigkeit

Die Förderung des Quartiersmanagements (QM) erfolgt über das nichtinvestive Städtebauförderprogramm NIS 2016 des Landes.



7 Sozialplan

Das hier vorgelegte und gemeinsam mit den Betroffenen entwickelte Neuordnungskonzept „Soziale Stadt Mettingen-West/Brühl/Weil“ hat kaum negative Folgen für die Sanierungsbetroffenen. Das ist das Ergebnis der Analyse (vgl. Kapitel Bürgerbeteiligung). Die Anwendung des Instruments eines Sozialplanes wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht als notwendig erachtet.

Es stehen keine weitreichenden Betriebsverlagerungen oder eine Entmietung des aktuellen Wohnungsbestands an. Ganz im Gegenteil: Neuer Wohnraum im Gebiet wird geschaffen. Die Stadt wird die Betroffenen – falls in dem ein oder anderen Fall doch notwendig – mitunterstützen (Beratung, Akquise weiterer Programme), die nachteiligen Auswirkungen der Sanierung zu vermeiden oder zu minimieren.

Die Strategie und die Maßnahmen fokussieren sich auf den Aufbau/Anpassung der sozialen Infrastruktur und weniger auf die Modernisierung von Bestandsgebäuden. Hier wäre dann ein gutes Umzugsmanagement sicher zu stellen und auch dafür zu sorgen, dass die sozial Schwachen wieder adäquaten Wohnraum zur Verfügung gestellt bekommen.

Mit Hilfe des Quartiersmanagements werden die Betroffenen weiter gehört und bei Bedarf in eine Weiterentwicklung des Neuordnungskonzepts eingebunden. Zugang zur Zielgruppe der Menschen mit Migrationshintergrund haben vor allem auch die Gemeinwesenarbeit in Brühl, die evangelische Kirche in Weil und der Kreisjugendring durch das Jugendhaus. Hier soll ebenfalls ein enger Kontakt aufrechterhalten werden.





8 Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung und zur Wahl der Verfahrensart

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass für den wesentlichen Bereich des Untersuchungsgebietes eine Vielzahl verschiedener Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Diese ergeben erst in ihrer Gesamtheit und Wechselbeziehung einen spürbaren Erneuerungseffekt. Hierzu bedarf es insbesondere der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes.

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB im **umfassenden Verfahren** oder das **„vereinfachte Sanierungsverfahren“** unter Ausschluss dieser Vorschriften zur Verfügung steht.

Auf der Grundlage des Ergebnisses der Vorbereitenden Untersuchungen wird in der gutachterlichen Stellungnahme festgestellt, dass nach der städtebaulichen Situation und den derzeit formulierten Sanierungszielen eine nennenswerte Erhöhung der Bodenwerte ausgeschlossen werden kann.

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme findet im Programm Soziale Stadt statt. Hierbei steht die Verknüpfung von sozialplanerischen Maßnahmen mit Projekten der städtebaulichen Erneuerung zur Zielerreichung im Vordergrund. In der Gesamtschau der Maßnahmen liegt die Gewichtung sowohl auf sozialplanerischen Maßnahmen wie auch auf städtebaulichen Maßnahmen. Einzelne Projekte der städtebaulichen Erneuerung unterstreichen dies (Neubau Jugendhaus, Schaffung von Quartiers-/Stadtteilzentren,...).

Aufgrund der im Sanierungsgebiet gestreuten städtebaulichen Missstände auf einer Fläche von 43,4 ha, haben die geplanten Eingriffe eine vergleichsweise geringe Intensität. Es ist deshalb nicht zu erwarten, dass die vorgesehenen Ordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen eine wesentliche Werterhöhung der Grundstücke bewirken. Auch sind die Sanierungsziele ohne nachhaltige Eingriffe in die Bodenordnung (Umlegung/Neuordnung, Erschließung, Grunderwerb) zu erreichen. Ein notwendiger Geländeerwerb von Privaten für öffentliche Nutzungen bzw. Erschließungsmaßnahmen ist derzeit nicht vorgesehen. Im Verfahrensgebiet steht überwiegend die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund. Es findet keine erhebliche Gebietsumgestaltung statt, sondern im Wesentlichen Bestandspflege. Auch sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Stadt Esslingen am Neckar so gut wie keine Bodenwerterhöhungen zu erwarten.

Überwiegend befinden sich die Grundstücke im Eigentum der Stadt Esslingen am Neckar sowie von Wohnungsbaugesellschaften.

Für den im Sanierungsgebiet gelegenen untergeordneten Flächenanteil an privatem Grundbesitz ist keine spekulative Bodenpreisentwicklung und somit keine erhebliche sanierungsbedingte Wertsteigerung zu erwarten. Deshalb ist die Anwendung der bodenrechtlichen Instrumentarien des § 152 – 156a des BauGB nicht erforderlich.

Unter Abwägung der vorgenannten Rechtsinstrumentarien und deren Erfordernis im Hinblick auf eine mögliche Erschwerung der Sanierungsdurchführung wird für die Stadt Esslingen am Neckar im Bereich „Mettingen-West, Brühl, Weil“ festgestellt, dass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme nicht erforderlich sind.

Es wird daher empfohlen, die Satzung unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152–156a BauGB) zu beschließen. Die genannten Vorschriften sind weder erforderlich, noch würden sie die Durchführung der Sanierung voraussichtlich erleichtern.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kommen die „Veränderungssperre“ nach § 144 Abs. 1 BauGB und die „Verfügungssperre“ nach § 144 Abs. 2 BauGB nicht zur Anwendung.

Die Mittel des allgemeinen Planungsrechts reichen während der Sanierungsmaßnahme (zumindest vorerst) aus, um die weitere Entwicklung des Gebietes planungsrechtlich zu steuern. Bei Bedarf kann das vereinfachte Sanierungsverfahren nachträglich ergänzt werden.

Hinsichtlich der Festlegung von Fördersätzen für private Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Ordnungsmaßnahmen wird empfohlen, diese entsprechend den geltenden Städtebauförderlinie vorzunehmen (nach Fallgestaltung, d. h. einzelfallbezogen und entsprechend der jeweils gültigen Fassung der StBauFR). Hierdurch kann eine Steuerung des privaten Sanierungsinteresses entsprechend den Zielen der Sanierung erreicht und eine Gleichbehandlung der Beteiligten im Sanierungsgebiet gestärkt werden.





9 Förmliche Festlegung des Fördergebiets – Empfehlung zur Abgrenzung

Siehe Plan Nr. 11 – Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet erstreckt sich über die drei Stadtteile Mettingen-West, Brühl, Weil. Die drei Stadtteile liegen am Westrand der Gemarkung Esslingen und sind vom städtischen Siedlungsgefüge durch eine landschaftliche Zäsur (Weinberge, Mettinger Wiesen, Oberer Brühl und Oberes Feld) abgetrennt. Die Werksanlagen der Daimler AG begrenzen das Untersuchungsgebiet zur Stuttgarter Gemarkung hin. Die drei Stadtteile werden durch die räumliche Insellage innerhalb der Stadt und untereinander gekennzeichnet.

Die Abgrenzung des Gebietes der Vorbereitenden Untersuchungen umfasst wesentliche Bereiche der Stadtteile Mettingen-West (ohne Daimler AG), Brühl (ohne Daimler AG) und Weil und der Sportanlagen des Eberhard-Bauer-Stadions sowie die Hanns-Martin-Schleyer-Brücke.

Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen hat jedoch gezeigt, dass die Abgrenzung des Sanierungsgebiets im Vergleich zum Untersuchungsgebiet um die gewerblich genutzten Flächen in Weil und in Brühl sowie in Mettingen die gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Flächen verkleinert werden kann. Die weitere Entwicklung der Hanns-Martin-Schleyer-Brücke benötigt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht die Unterstützung durch die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches und wurde deshalb ebenfalls nicht mehr in das Sanierungsgebiet miteinbezogen.

Bauliche oder gestalterische Maßnahmen in diesen Bereichen, die mit Hilfe der Städtebauförderung durchgeführt werden könnten, werden nach derzeitigen Planungen in den kommenden Jahren nicht erfolgen. Auch haben die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen gezeigt, dass in diesen Bereichen weder Ordnungsmaßnahmen im mittleren, noch im größeren Umfang notwendig werden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen.





10 Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Auf der Basis des oben dargestellten Maßnahmen- und Neuordnungskonzeptes wurden die voraussichtlich bei der Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Mettingen-West, Brühl, Weil“ anfallenden Kosten geschätzt.

Aus dieser Aufstellung wurden die nach den Förderbestimmungen des Landes Baden-Württemberg derzeit voraussichtlich zuwendungsfähigen Kosten für die einzelnen Vorhaben ermittelt. Für einzelne Maßnahmen wird die Zuwendungsfähigkeit noch mit der Bewilligungsbehörde abzustimmen sein.

Die Maßnahmen wurden durch die Stadtverwaltung nach ihrer Priorität für die Erreichung der angestrebten Sanierungsziele in zeitnah erreichbare (Priorität 1) sowie in mittelfristig und langfris-

tig erreichbare (Priorität 2) unterteilt. Die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht enthält die geschätzten Gesamtkosten sowie die voraussichtlichen zuwendungsfähigen Kosten, welche auf Grund der Förderbestimmungen zuwendungsfähig bzw. im Rahmen des Bund-Länder-Sanierungsprogramms voraussichtlich förderfähig sind. Nicht enthalten sind die Kosten der privaten Grundstückseigentümer für die durch diese durchzuführenden Maßnahmen, vielmehr sind lediglich die voraussichtlichen Zuschüsse enthalten.

Auf dieser Grundlage wird vorläufig von folgenden durch die Sanierung bedingten Ausgaben- und Einnahmenansätzen ausgegangen:

I. Sanierungsbedingte Ausgaben	Gesamtkosten EUR	davon förderfähig EUR
1. Vorbereitende Untersuchungen	150.000	150.000
2. Weitere Vorbereitung der Sanierung / Vergütungen		
Realisierung zeitnah (2017 bis 2020)	275.000	275.000
Realisierung mittelfristig und langfristig (ab 2021 bis Ende Sanierungsverfahren)	725.000	725.000
Zwischensumme zu Ziffer 2.	1.000.000	1.000.000
3. Grunderwerb	0	0
4. Ordnungsmaßnahmen		
4.1. Ordnungsmaßnahmen 1. Priorität (zeitnah)		
Maßnahme M 2: Öffentliche Aktiv- und Bewegungsfläche	400.000	400.000
Maßnahme M 3: Aufwertung öffentliche Verbindungsachse Auenweg zum S-Bahnhal Mettingen	300.000	300.000
Maßnahme M 4: Aufwertung öffentlicher Raum und Erweiterung der Maßnahme M 2	500.000	500.000
Maßnahme SP 1: Öffentliche Freizeit-, Aktiv- und Bewegungsfläche	400.000	400.000
Maßnahme SP 3: Neuordnung der bisherigen öffentliche Erschließung und Parkierung Sportpark Weil	600.000	330.000
Maßnahme W 6: Aufwertung und Umgestaltung öffentlicher Raum (1. Bauabschnitt)	250.000	250.000
Maßnahme B 6: Aufwertung öffentlicher Raum Palmenwaldstraße bis B 10-Unterführung (Fußgänger und Radfahrer)	250.000	250.000
Zwischensumme 1. Priorität	2.700.000	2.430.000

I. Sanierungsbedingte Ausgaben	Gesamtkosten EUR	davon förderfähig EUR
4.2. Ordnungsmaßnahmen 2. Priorität (mittel-/langfristig)		
Maßnahme M 5: Erneuerung öffentlicher Spielplatz in in Ergänzung von M 2 u. M 4	500.000	500.000
Maßnahme M 6: Attraktivierung/Aufwertung öffentlicher Straßenraum Auenweg	230.000	150.000
Maßnahme W 1: Herstellung eines Quartiersplatzes (Stadtteilplatz) zwischen Marstall und Neckar Center	1.400.000	800.000
Maßnahme W 6: Aufwertung und Umgestaltung öffentlicher Raum (2. und 3. Bauabschnitt) mit unterschiedlicher Maßnahmenintensität und Dringlichkeit	2.150.000	2.150.000
Maßnahme W 7: Aufwertung/Umgestaltung öffentlicher Spielplatz und Straßenraum	800.000	800.000
Maßnahme B 7: Wohnumfeldverbesserung in Brühl	230.000	172.000
Zwischensumme 2. Priorität	5.310.000	4.572.000
Zwischensumme zu Ziffer 4.	8.010.000	7.002.000
5. Baumaßnahmen:		
5.1. Baumaßnahmen 1. Priorität (zeitnah)		
Maßnahme B 1 und B 2: Zuschuss an Privat im Rahmen der Modernisierung des Quartierszentrums mit Außenanlage (Quartiersplatz)	250.000	250.000
Maßnahme M 1: Neubau Jugendhaus in Mettingen	730.000	220.000
Zwischensumme 1. Priorität	980.000	470.000
5.2. Baumaßnahmen 2. Priorität (mittel-/langfristig)		
Maßnahme W 2: Sanierung Marstallgebäude (öffentliche Nutzung)	2.080.000	1.200.000
Maßnahme W 8: Zuschuss an Privat (Modernisierungsschwerpunkt „Wannenrain“)	250.000	250.000
Maßnahme B 3: Zuschuss an Privat (Modernisierungsschwerpunkt „historische Arbeitersiedlung“ in Brühl)	380.000	380.000
Zwischensumme 2. Priorität	2.710.000	1.830.000
Zwischensumme zu Ziffer 5.	3.690.000	2.300.000
6. Sonstige Maßnahmen	0	0



Summe I. Sanierungsbedingte Ausgaben	12.850.000	10.452.000
Summe II. Einnahmen: (Ausgleichsbeträge, Grundstückserlöse, Wertansätze)	0	0
Summe III. Erforderlicher Förderrahmen Saldo (Ausgaben – Einnahmen) (Ausgleichsbeträge, Grundstückserlöse, Wertansätze)		10.452.000
Aufteilung:		
Benötigte Finanzhilfe durch Fördergeber (60%)		6.271.000
Eigenanteil Stadt (40%)		4.181.000
Aktuell bewilligter Förderrahmen durch Fördergeber mit Zuwendungsbe- scheid vom 08.02.2016: (die in der Übersicht grün dargestellten Beträge sind vom bewilligten Förderrahmen abgedeckt)		3.333.333

Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erstellte Kosten- und Finanzierungsübersicht weist einen erforderlichen Förderrahmen mit rd. 10,4 Mio. € aus. Abzüglich des bereits bewilligten Förderrahmens von rd. 3,3 Mio € (Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“) ergibt sich als Differenz zum erforderlichen Förderrahmen ein Aufstockungsbedarf von rd. 7,1 Mio. €.

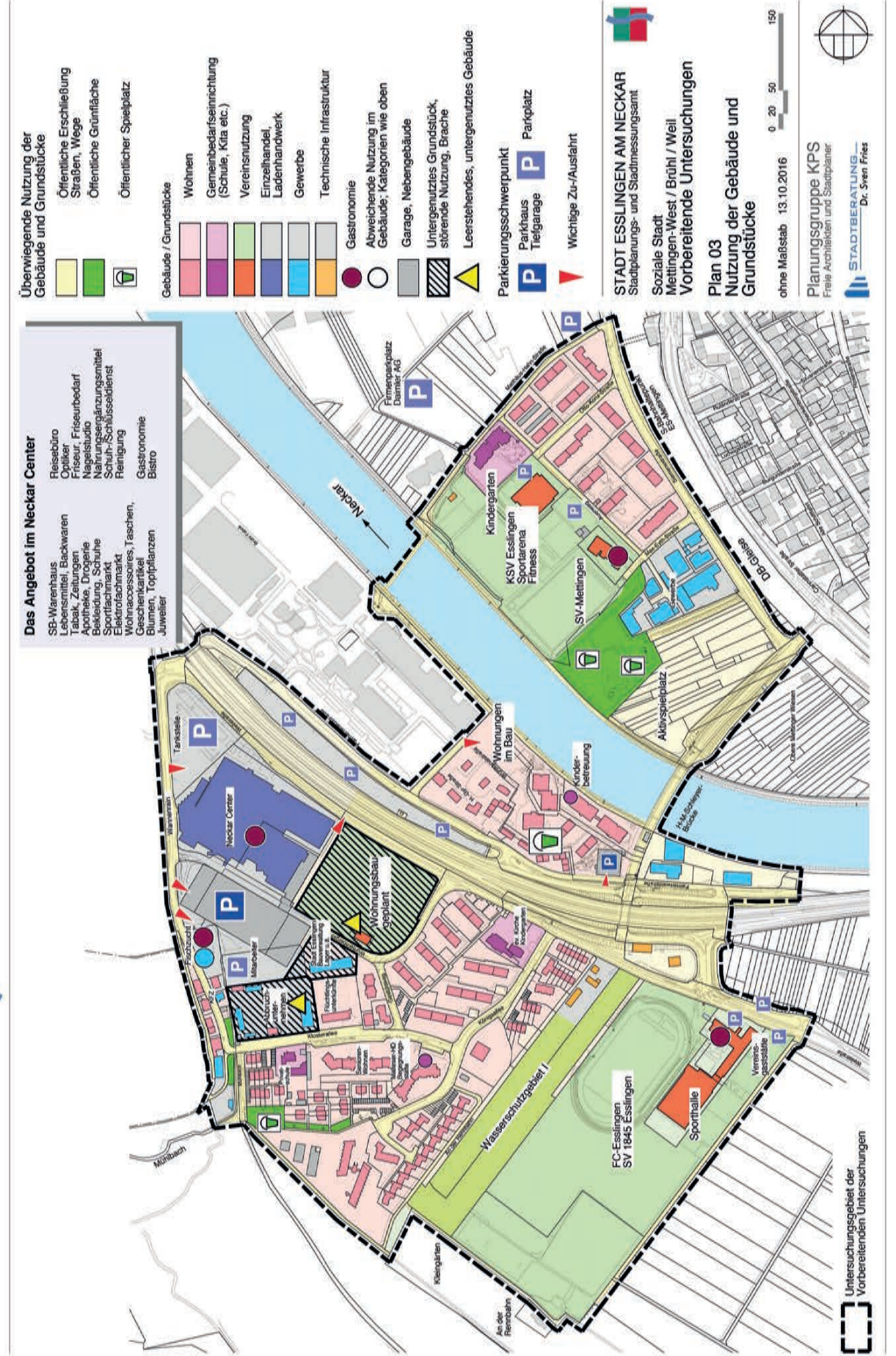
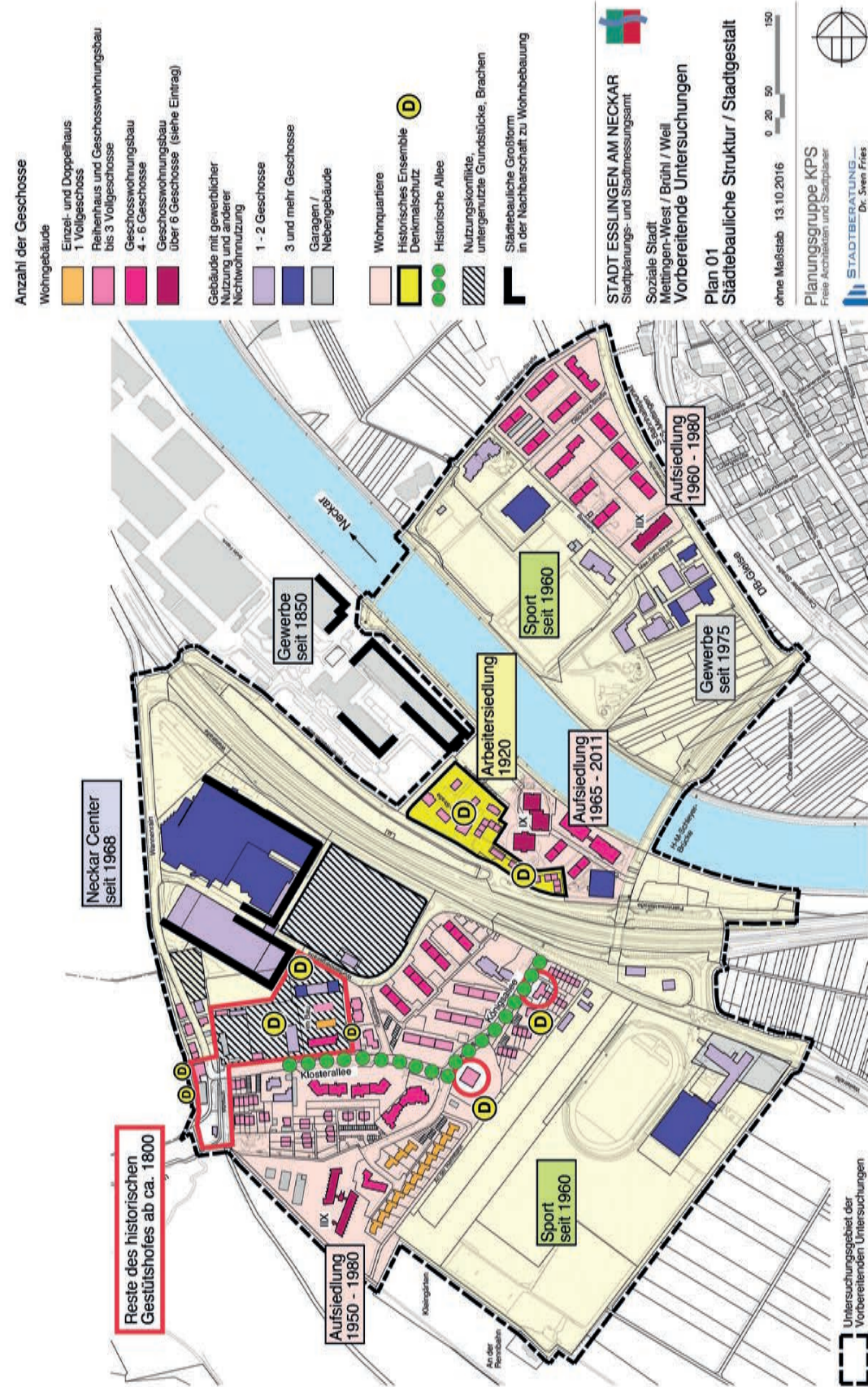
Der städtische Komplementäranteil beträgt hieran rd. 2,8 Mio €.

Zu gegebener Zeit ist deshalb ein entsprechender Aufstockungsantrag zu stellen. Bis dahin wird eine Eigenfinanzierungserklärung durch die Stadt gegenüber dem Fördergeber erfolgen, um die Ge-

samtfinanzierung der Erneuerungsmaßnahme „Mettingen-West, Brühl, Weil“ und die Zügigkeit der Durchführung nach dem Baugesetzbuch sicherzustellen. Ohne den Nachweis der Gesamtfinanzierung ist eine Sanierungssatzung anfechtbar.

Die Förderung des Quartiersmanagements (QM) erfolgt über das nichtinvestive Städtebauförderprogramm NIS 2016 des Landes. Der mit Bescheid vom 02.08.2016 bewilligte Förderrahmen beträgt 150.000 € (Finanzierung anteilig: Fördergeber 60% und Eigenanteil Stadt 40%).



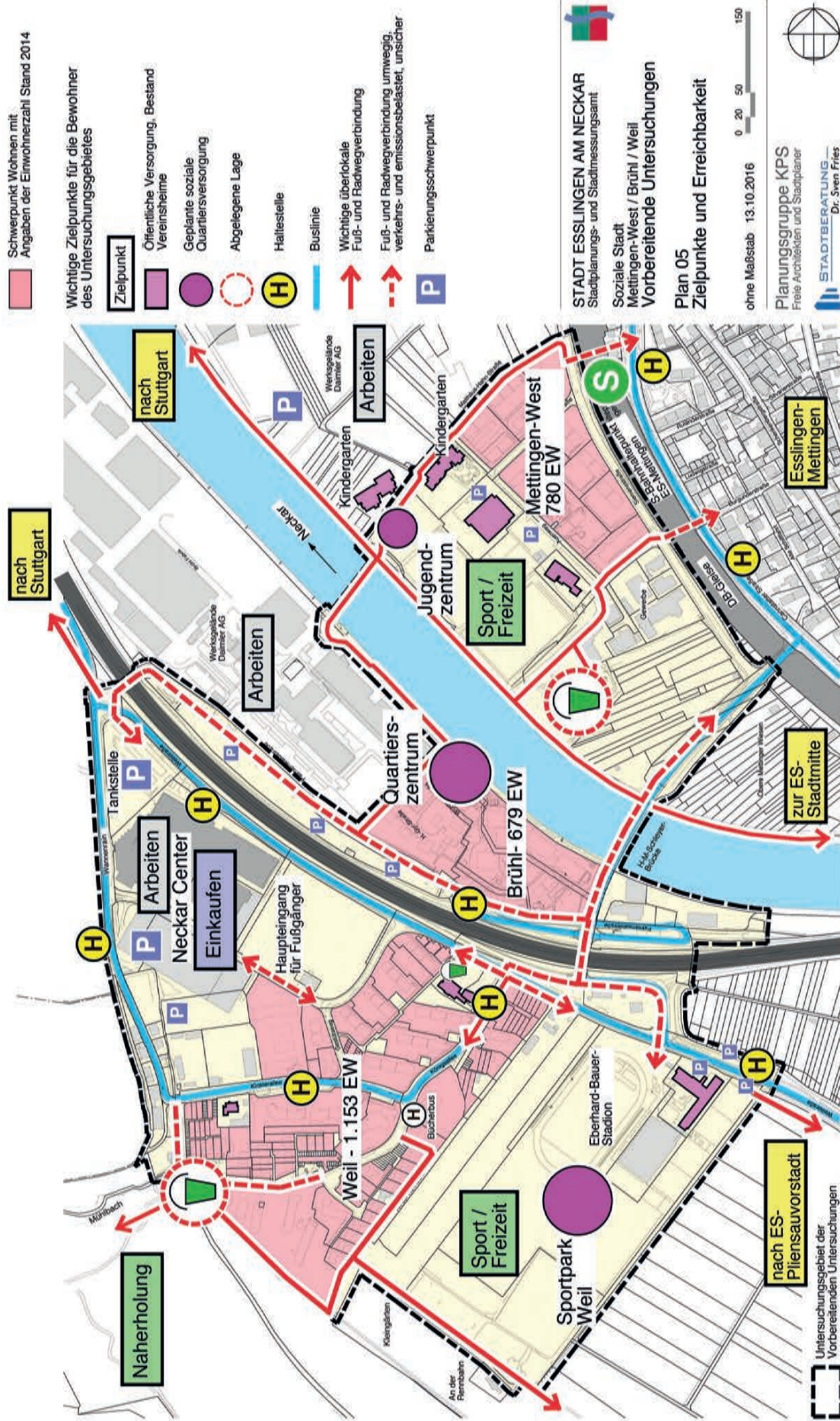




Soziale Stadt "Mettingen-West / Brühl / Weil" - Vorbereitende Untersuchungen



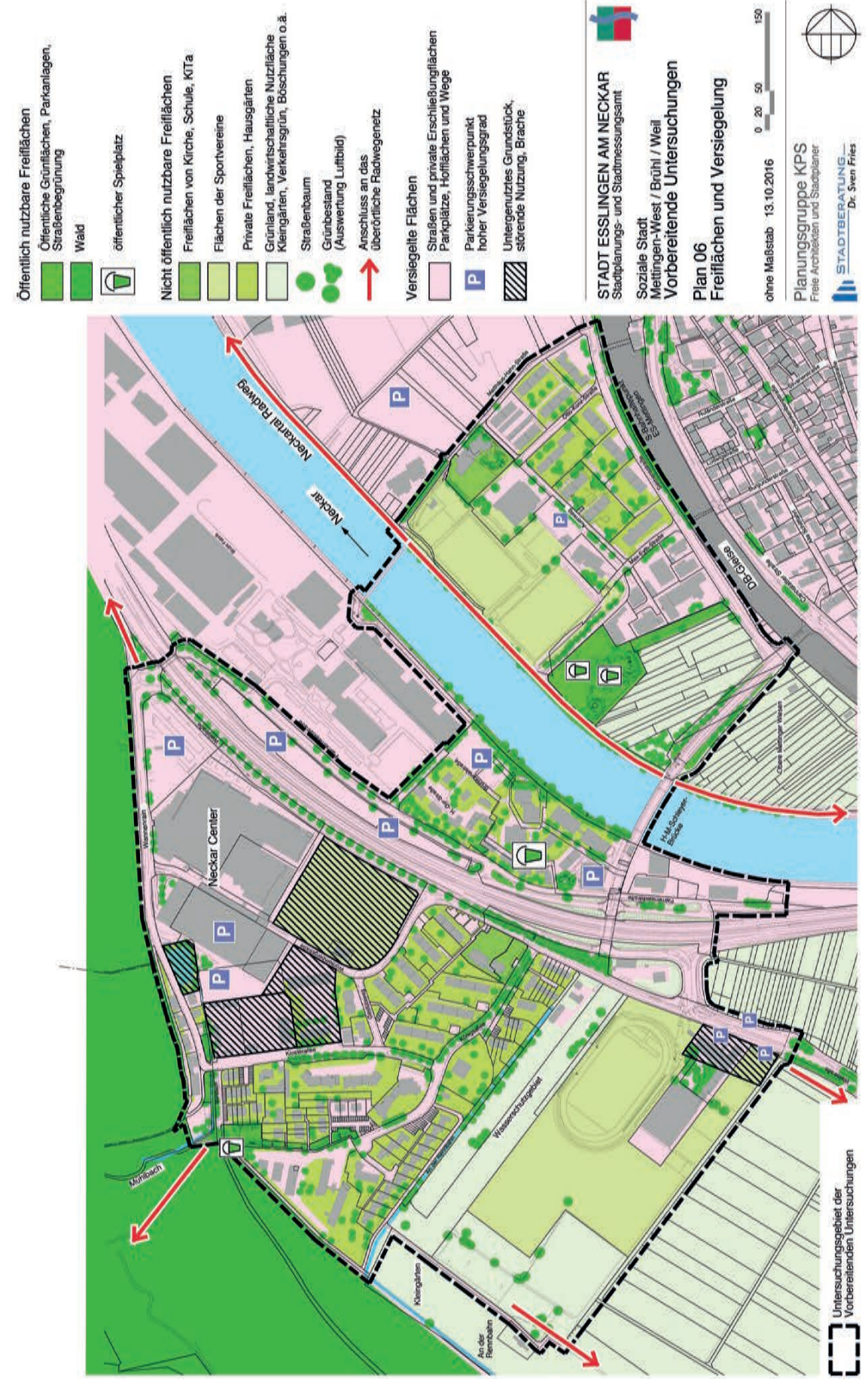
STADT ESSLINGEN AM NECKAR



STADT ESSLINGEN AM NECKAR

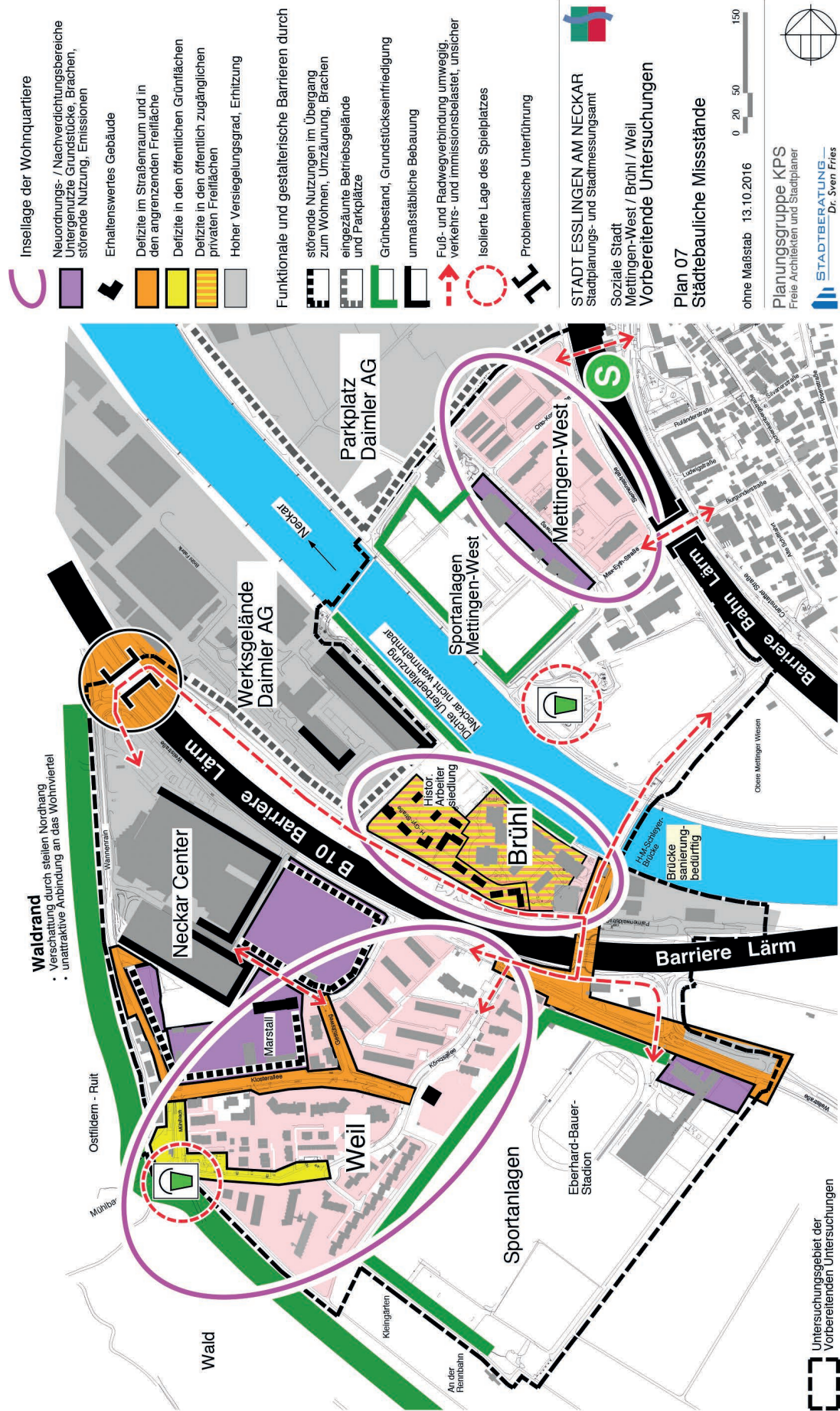


Soziale Stadt "Mettingen-West / Brühl / Weil" - Vorbereitende Untersuchungen

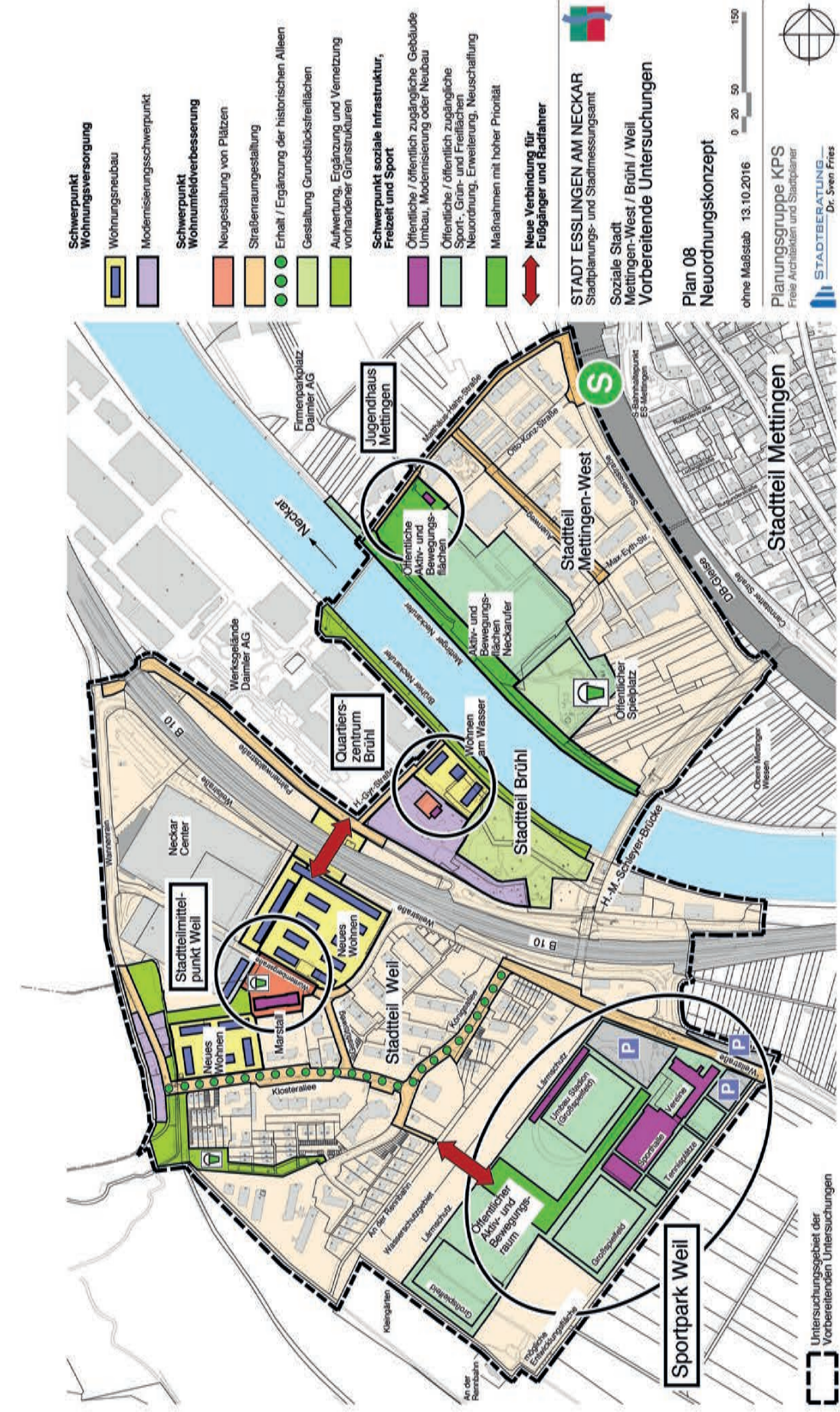




Soziale Stadt "Mettingen-West / Brühl / Weil" - Vorbereitende Untersuchungen



Soziale Stadt "Mettingen-West / Brühl / Weil" - Vorbereitende Untersuchungen



Die wichtigsten Ziele der Stadterneuerung

Verknüpfung der Stadtteile

- Verbesserung der Wegeverbindungen zwischen den Quartieren
- Überwindung der Barrieren von B 10 und Neckar

Aufwertung des Wohnumfeldes

- Aufwertung des privaten Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes mit Straßen, Wegen und Plätzen
 - Lärmschutz
- ## Stärkung der Wohnversorgung
- Qualifizierung des Siedlungsbestandes, Gebäudemodernisierung
 - Nutzung der Flächenpotenziale
 - Wohnungsbau vorrangig für Familien und ältere Menschen

Verbesserung der sozialen Infrastruktur

- Bau von Quartierzentren als Identifikationsorte mit urbaner Ausstrahlung
- Stadtteilzentrum in Weil mit Platz und umgenutztem Marstall
- Koppelung von Sport, Gesundheitsförderung, sozialen Einrichtungen und Bildung (Jugendhaus und öffentliche Aktivflächen in Mettingen-West, Sportpark in Weil)
- Quartiersmanagement in Brühl und Weil

