



Bürgerbeteiligung Söhrenbergweg

Informationen zum Plangebiet

1. Rückblick und aktuelle Situation
2. Städtebauliche Potentiale
3. Rahmenbedingungen

Bürgerbeteiligung – Ausblick und weiteres Vorgehen

Bürgerbeteiligung in Waiblingen

Seit Verabschiedung der Richtlinien für die informelle Bürgerbeteiligung wurden drei Verfahren - Neugestaltung Fronackerstraße, Neues Wohnen auf der Korber Höhe, Neugestaltung Schmidener Straße - auf den Weg gebracht.

Trotz Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen wurden beste Erfahrungen mit der virtuellen Bürgerbeteiligung gemacht. Sowohl die Anzahl der Hinweise aus der Bürgerschaft als auch deren Qualität machen deutlich, dass es sich lohnt, sich für die Bürgerbeteiligung Zeit zu geben, damit sich Interessierte intensiv mit einem Thema beschäftigen können.

Die Hoffnung ist, dass künftig beides möglich sein wird: Präsenzveranstaltungen und virtuelle Formate. Dann wäre eine gute Kombination, das Beste aus beiden Formaten, möglich.

Um was geht es bei dieser Bürgerbeteiligung?

Waiblingen mit seinen Ortschaften ist ein gefragter Wohnstandort. Sowohl für Menschen, die neu in unsere Stadt kommen wollen, als auch für diejenigen, die schon heute hier wohnen und bleiben wollen, aber, aus welchen Gründen auch immer, eine neue Wohnung suchen.

Innenentwicklung geht vor Außenentwicklung. Ein Grundsatz, der in unserer Stadt gelebt wird. In den zurückliegenden Jahren wurden viele innerörtliche Flächen umgewandelt und neu fürs Wohnen genutzt. Beispielhaft sind das Areal des ehemaligen Krankenhauses oder der Hohe Rain, auf dem früher ein Autohaus war, oder das Gebiet der ehemaligen Beinsteiner Quelle zu nennen.

Viele Baulücken, die ganz überwiegend in Privathand waren, wurden für Wohnungsbau genutzt, und wieder auf anderen Grundstücken wurden Einfamilienhäuser durch Mehrfamilienhäuser ersetzt.

Um was geht es bei dieser Bürgerbeteiligung?

So wurde es möglich, dass in den zurückliegenden Jahren nur wenige Neubaugebiete angegangen werden mussten. Das waren vor allem Bäumlesäcker in Hohenacker, Berg-Bürg in Bittenfeld, das Gebiet südlich der Korber Straße und die Untere Röte in der Kernstadt.

Aber diese Gebiete waren notwendig, um die Wohnungsnot zu lindern. Vor allem, weil überall auch bezahlbarer Wohnraum geschaffen wurde, durch die Stadt selbst oder durch Belegungsrechte.

Waiblingen ist eine weltoffene Stadt. Wir haben uns in der Vergangenheit den gesellschaftlichen Herausforderungen gestellt. Dabei war es immer oberstes Ziel, den sozialen Frieden in der Stadt zu sichern. Das ist gelungen.

Waiblingen ist eine offene Gemeinschaft und keine „closed community“, wie man es aus den USA kennt, dass man nur in ein Gebiet kommt, wenn man berechtigt ist. In Waiblingen haben viele Menschen eine Heimat gefunden, die nicht in unserer Stadt geboren sind. Dazu gehöre ich auch selbst mit meiner Familie.

Um was geht es bei dieser Bürgerbeteiligung?

Ich finde es schwierig, wenn anderen der Zuzug verweigert oder unmöglich gemacht würde. Dabei will ich nicht verkennen und verschweigen, dass es notwendig ist, auch über unseren Lebensstil, über den Umgang mit natürlichen Ressourcen, über die Auswirkungen unseres Planens und Bauens auf die Umwelt nachzudenken und dieses zu hinterfragen.

Auch dazu soll die Bürgerbeteiligung dienen.

Es sei aber darauf hingewiesen, dass das nicht neu für uns ist. Die Baugebiete Berg-Bürg in Bittenfeld und Hoher Rain in der Kernstadt sind beide klimaneutral. Schon immer haben wir uns in Bebauungsplanverfahren am Regionalplan und am Flächennutzungsplan orientiert, Frischluftschneisen berücksichtigt, die Versiegelung von Flächen minimiert, Trennwassersysteme für die Rückführung von Oberflächenwasser in die Natur umgesetzt, um nur ein paar Beispiele zu nennen.

Um was geht es bei dieser Bürgerbeteiligung?

Deswegen meinen Gemeinderat, Ortschaftsrat und auch ich, dass wir trotz der hohen Anforderungen aus dem Umwelt- und Klimaschutz, trotz der generellen Fragen über die Entwicklung und das Wachstum der Stadt Waiblingen, diese Bürgerbeteiligung zum Baugebiet Söhrenberg durchführen wollen.

Natürlich berühren uns alle die schrecklichen Bilder und Ereignisse aus den Überschwemmungsgebieten in Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen und Bayern. Unser Mitgefühl gilt allen, die Angehörige oder ihr Hab und Gut verloren haben und oft vor dem Nichts stehen. Diese Ereignisse machen unsere Verantwortung für unsere Stadt und unseren Planeten nochmals überdeutlich.

Dennoch darf das nicht dazu führen, dass man die Prozesse der Stadtentwicklung stoppt, sondern sie bekommen eine neue Ausrichtung, einen neuen „drive“, und es kommen neue Fragen auf uns zu, denen wir uns stellen wollen.

Um was geht es bei dieser Bürgerbeteiligung?

Bei der Beratung und Beschlussfassung der Bürgerbeteiligung war man im Gemeinderat und Ortschaftsrat der Meinung, dass man die aus der Bürgerschaft beantragte Bürgerbeteiligung durchführen soll, um Hinweise und Anregungen ganz konkret zum Gebiet Söhrenbergweg zu erhalten.

Sicher werden dazu auch generelle Hinweise aus der Bürgerschaft eingehen, die über dieses Baugebiet hinaus gehen. Diese generellen Fragen, die nicht im Zusammenhang mit dem Baugebiet allein beantwortet werden können, werden in die Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans, die nächstes Jahr beginnen soll, verwiesen.

Aus den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung wird dann abzuleiten sein, wie das weitere Verfahren für das Gebiet Söhrenbergweg zu gestalten ist, ob und wann ein Bebauungsplan auf den Weg gebracht werden kann.

Um was geht es bei dieser Bürgerbeteiligung?

Es lohnt sich also, sich einzubringen, Anregungen und Hinweise zu geben. Sie werden Anhaltspunkte sein, wie es mit diesem Baugebiet weitergeht.

Noch ein Hinweis sei gestattet: Bei der Vorstellung des Plangebiets wird davon die Rede sein, dass das Gebiet, um das es geht, 4,9 Hektar umfassen wird. Das ist aber nicht die Größe des Baulandes. Diese Fläche wird nicht versiegelt. Sondern das ist der aktuelle Bereich, der untersucht wird. In diesem Gebiet wird es viele Grünbereiche geben, auch Wiesen und Naturflächen, das sind Ausgleichsflächen, die notwendig sind, um einen Teil der genannten Fläche zu Bauland zu machen.

Lassen Sie sich also bei der Größe nicht irritieren. Niemand weiß heute, wie groß das Gebiet genau werden wird. Aber wir wollen ganz bewusst auch die Bereiche unter die Lupe nehmen, die ganz gewiss kein Bauland werden, sondern wichtige Biotope und Naherholungsflächen, die auch künftig erhalten werden müssen.

Um was geht es bei dieser Bürgerbeteiligung?

Kurzum: Waiblingen möchte auf den drängenden Wohnraumbedarf reagieren. Aufgrund der Attraktivität von Neustadt besteht eine stetige Nachfrage nach geeigneten Bebauungsmöglichkeiten.

Ziel ist es, ein möglichst breites Angebot an unterschiedlichen Wohnformen anzubieten, um den unterschiedlichen Ansprüchen aus der Bevölkerung gerecht zu werden. Kostengünstiger Wohnungsbau/Mietwohnungsbau stellt dabei eine wichtige Säule dar.

Vor dem Hintergrund einer verdichteten Bebauung und guten Ausnutzung wertvoller Flächen wird ein Mix aus Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern angestrebt. Baugruppen sollen bei der Realisierung unterstützt werden.

Attraktive Freiflächen werden dazu beitragen, dass auch die heutigen Bewohner weiterhin attraktive Bereiche für Naherholung und Natur vorfinden und sich die künftigen Bewohner mit ihrem Wohnort identifizieren können und sich alle dort wohl fühlen.

Wichtig: Das Waiblinger Baulandmodell wird zur Anwendung kommen!

Erst wenn alle Grundstücke eines künftigen Baugebiets im Eigentum der Stadt sind, wird der Bebauungsplan umgesetzt und Bauland geschaffen. Das bietet der Stadt die Möglichkeit der Steuerung bei der Grundstücksausnutzung und bei der Vergabe der Grundstücke, einschließlich einer Bauverpflichtung. Damit werden Baulücken vermieden und auch Grundstücksspekulationen.

Die Stadt kann als Verkäufer eigene Ziele definieren und umsetzen. Dazu gehört auch, dass auch das Baugebiet Söhrenbergweg ein klimaneutrales Baugebiet werden soll.

Um was geht es bei dieser Bürgerbeteiligung?

„Maßvoll verdichtete Wohnbauentwicklung unter Einbeziehung der Bürgerschaft“

- Berücksichtigung des sensiblen Landschaftsbildes
 - Berücksichtigung der örtlichen Verkehrssituation insbesondere für die Erschließung des Gebietes Söhrenbergweg
 - Bezahlbarer Wohnraum
-

Wer soll einbezogen werden?

Betroffen durch das Vorhaben sind...

- Interessierte Einwohnerinnen und Einwohner von Waiblingen
- Grundstücksbesitzer

Wichtig: Es können sich alle einbringen!!

Bürgerbeteiligung

Hinweise, Ideen, Anregungen aus der Bürgerschaft



Zusammenstellung der Rückmeldungen

Behandlung in öffentlicher Sitzung des Ortschaftsrates und Gemeinderates



Gemeinderatsbeschluss zum weiteren Vorgehen

Wie können die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung bei der Entwicklung des Wohngebietes Söhrenbergweg umgesetzt werden?

Grundlagenermittlung

→ Erarbeitung des Städtebaulichen Entwurfes

Aktuelle
Bürgerbeteiligung
Söhrenbergweg,
Sommer 2021

Bebauungsplanverfahren inklusive weiterer Bürgerbeteiligungen (frühzeitige Bürgerbeteiligung, Beteiligung während Offenlage)

Satzungsbeschluss und Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Einführung

Informationen zum Plangebiet

1. Rückblick und aktuelle Situation



Die Wohnbauentwicklung
Neustadt-Nord aus den 90er
Jahren war die letzte große
Wohnbauentwicklung.

Entwicklung in Bauabschnitten:

bis 1989 5 ha

bis 1996 weitere 7,5 ha

bis 2005 weitere 1 ha



Seit Neustadt-Nord ist vorrangig Innenentwicklung erfolgt.



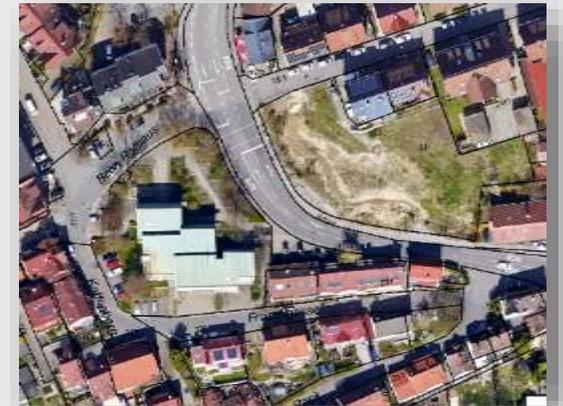
Neustadter Hauptstraße 101-103



Neustadter Hauptstraße 29-35
Alte Waiblinger Straße 13-17



Bühlweg 43-45



Rathaus-/Balatonareal
Bebauung
voraussichtlich ab 2023

Einführung

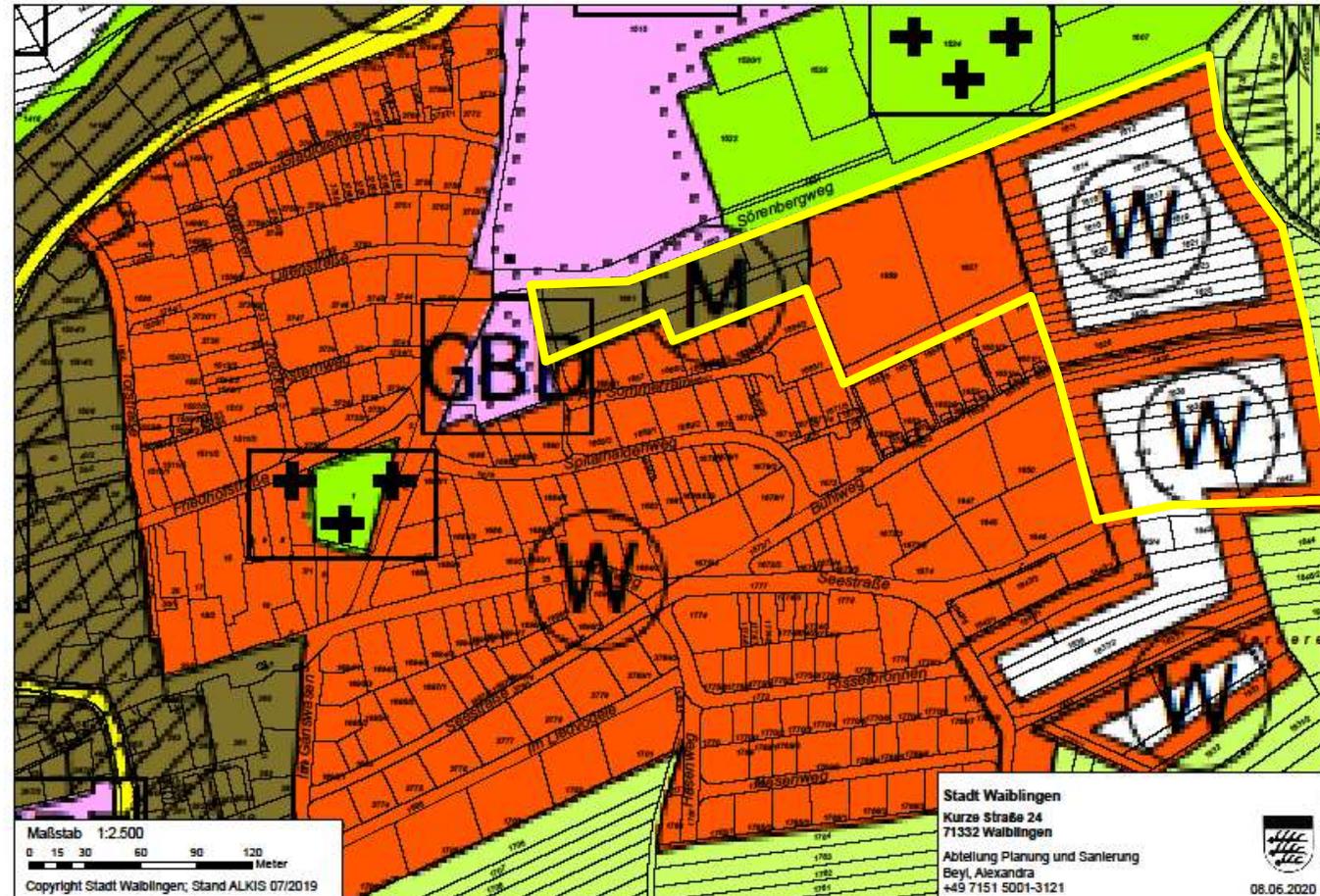
Informationen zum Plangebiet

1. Rückblick und Status Quo
2. Städtebauliche Potentiale



Quelle: Architektenkammer Baden-Württemberg,
Loretto Areal Tübingen, Auszeichnung Beispielhaftes Bauen

Wirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2004



Wohnbauflächensuchlauf

Fläche Nr. 38

(Söhrenbergweg):

Es haben sich zwei Teilbereiche für eine mögliche

Wohnbauentwicklung herauskristallisiert.

Anzustreben ist eine

Gesamtentwicklung mit

Berücksichtigung des

Landschaftsbildes, des

Artenschutzes und der

Ausbildung eines sensiblen Überganges zum Landschaftsschutzgebiet.

Legende

- gut
- mittel
- schlecht
- Ausschluss nach 1. Bewertungsstufe

Geplante Flächen nach FNP

- GBD Gemeinbedarfsfläche
- M Mischgebiet
- W Wohngebiet

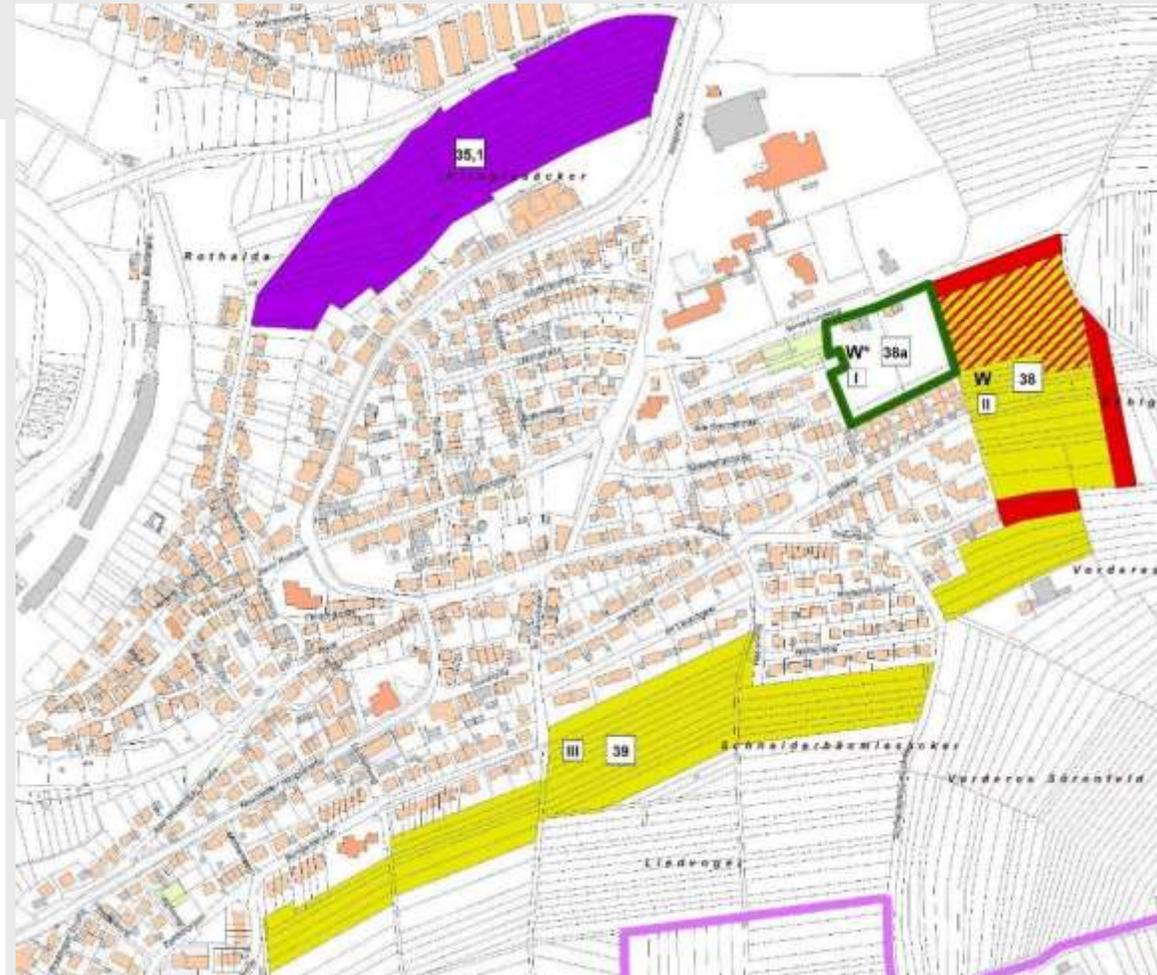
- W*/M*/ Wohn-/ Mischgebiet/
GBD* Gemeinbedarfsfläche
bestehend

I, II, III Prioritäten

14,1 Flächennummer (Bsp.)

Stand: 05.11.2019
Erstellerin: N. Mill

0 25 50 100
Meter



Gesamtfläche ca. 4,9* ha

In der weiteren Planung wird die Gestaltung eines attraktiven Ortsrandes mit einer aufgelockerten Bebauungsstruktur einschließlich öffentlicher und privater Grünflächen angestrebt.

** darin sind auch weiterhin unbebaute Bereiche enthalten.*



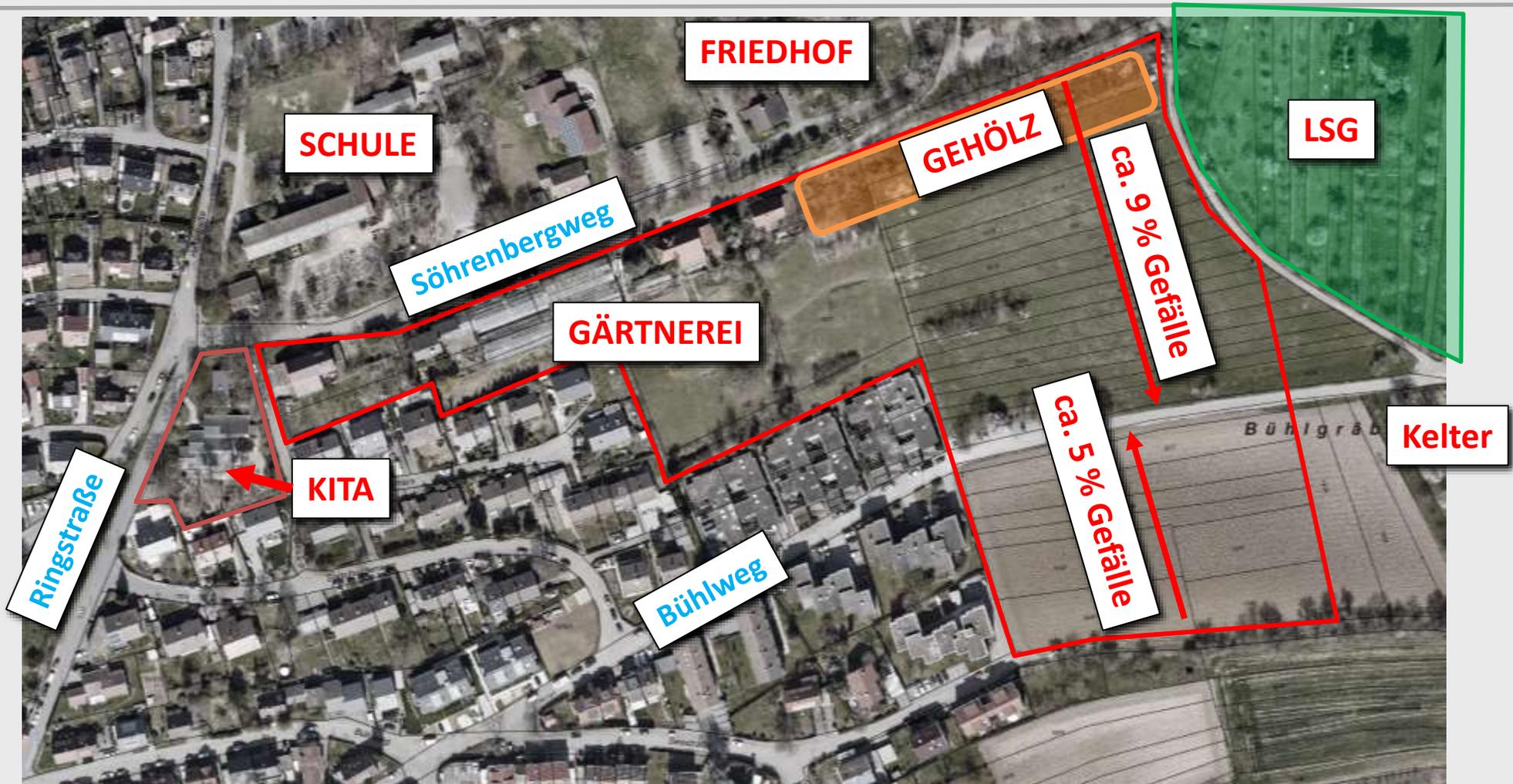


Einführung

Informationen zum Plangebiet

1. Rückblick und aktuelle Situation
2. Städtebauliche Potentiale
3. Rahmenbedingungen





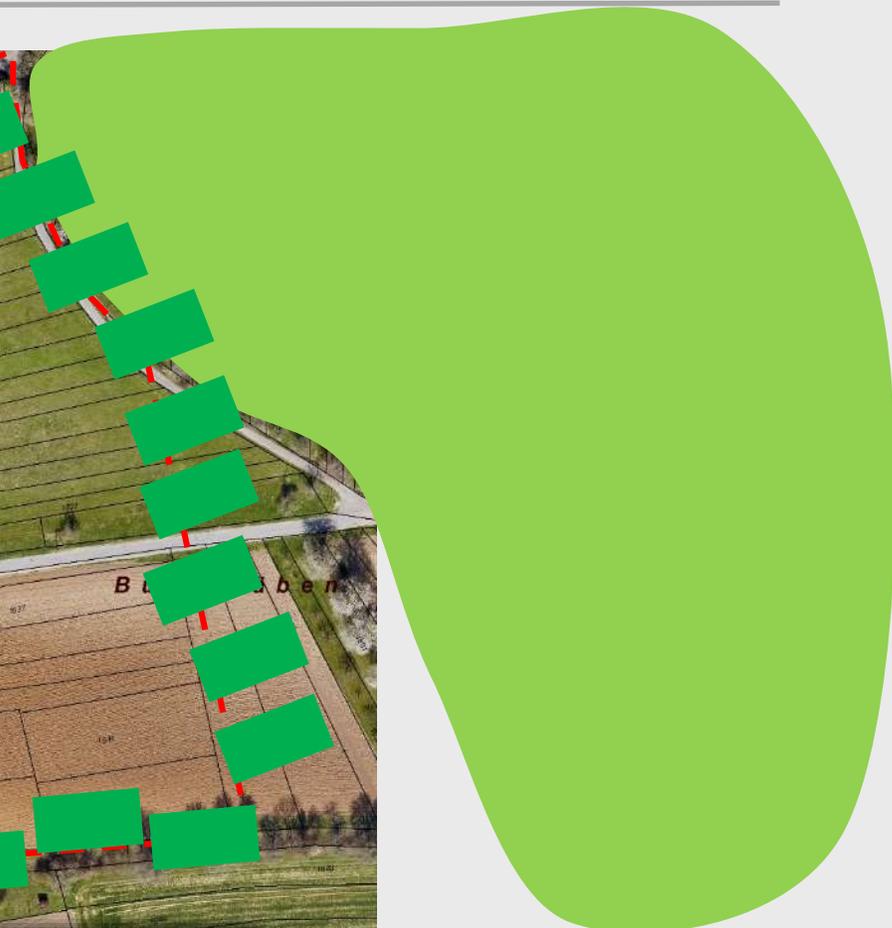
Artenschutz:

Orientierende Untersuchungen zum Artenschutz wurden bereits im Zuge des Wohnbauflächensuchlaufs durchgeführt.

Diese sind im laufenden Verfahren zu vertiefen und durch weitere fachspezifische Gutachten zu ergänzen.

Was ist uns wichtig?





Einführung

Informationen zum Plangebiet

1. Rückblick und aktuelle Situation
2. Städtebauliche Potentiale
3. Rahmenbedingungen

Bürgerbeteiligung – Ausblick und weiteres Vorgehen

Sammeln Ihrer Ideen und Hinweise

- Postkartenaktion
Schriftlich an:
Rathaus Waiblingen
Kurze Straße 33
Betreff: „Bürgerbeteiligung Söhrenbergweg“
71332 Waiblingen
- Amtsblatt Stauferkurier und Ortsnachrichten mit Möglichkeit des Ausschneidens der Postkarte
- Nutzung der E-Mail-Adresse soehrenbergweg@waiblingen.de
- Online-Pinnwand unter www.waiblingen.de/soehrenbergweg



- So funktioniert's: → Homepage aufrufen

www.waiblingen.de/soehrenbergweg

oder direkt www.padlet.com/weeberundpartner/soehrenbergweg



→ mit Klick auf das „+“ Beiträge hinzuzufügen

→ Text eingeben,
Foto/Datei hochladen
→ Name nennen

→ andere Texte
kommentieren

→ Der Beitrag ist erst nach Freigabe durch den Administrator öffentlich sichtbar.
→ Ihre Namensnennung ist obligatorisch.

Für die Teilnahme ist keine Registrierung/Anmeldung erforderlich

www.waiblingen.de/soehrenbergweg

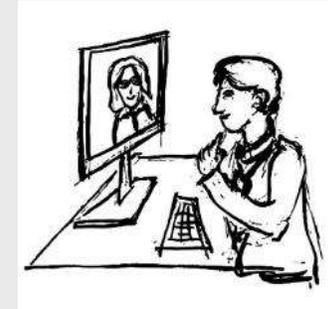
- eigene Meinung äußern
- Standpunkte anderer kommentieren
- eigene Fragen zum Projekt stellen



Welche Wohnformen
sollen angeboten
werden?

Welche Bedeutung hat die
Baulandentwicklung Söhrenbergweg
für Sie persönlich?

Welche besonderen
Angebote wünschen Sie
sich im Quartier?



Sammeln Ihrer Ideen und Vorschläge



Zusammenstellen der Vorschläge



Ziel: Beratung und Entscheidung über
weiteres Vorgehen durch den Ortschaftsrat
und Gemeinderat in öffentlicher Sitzung im
Herbst/Winter

