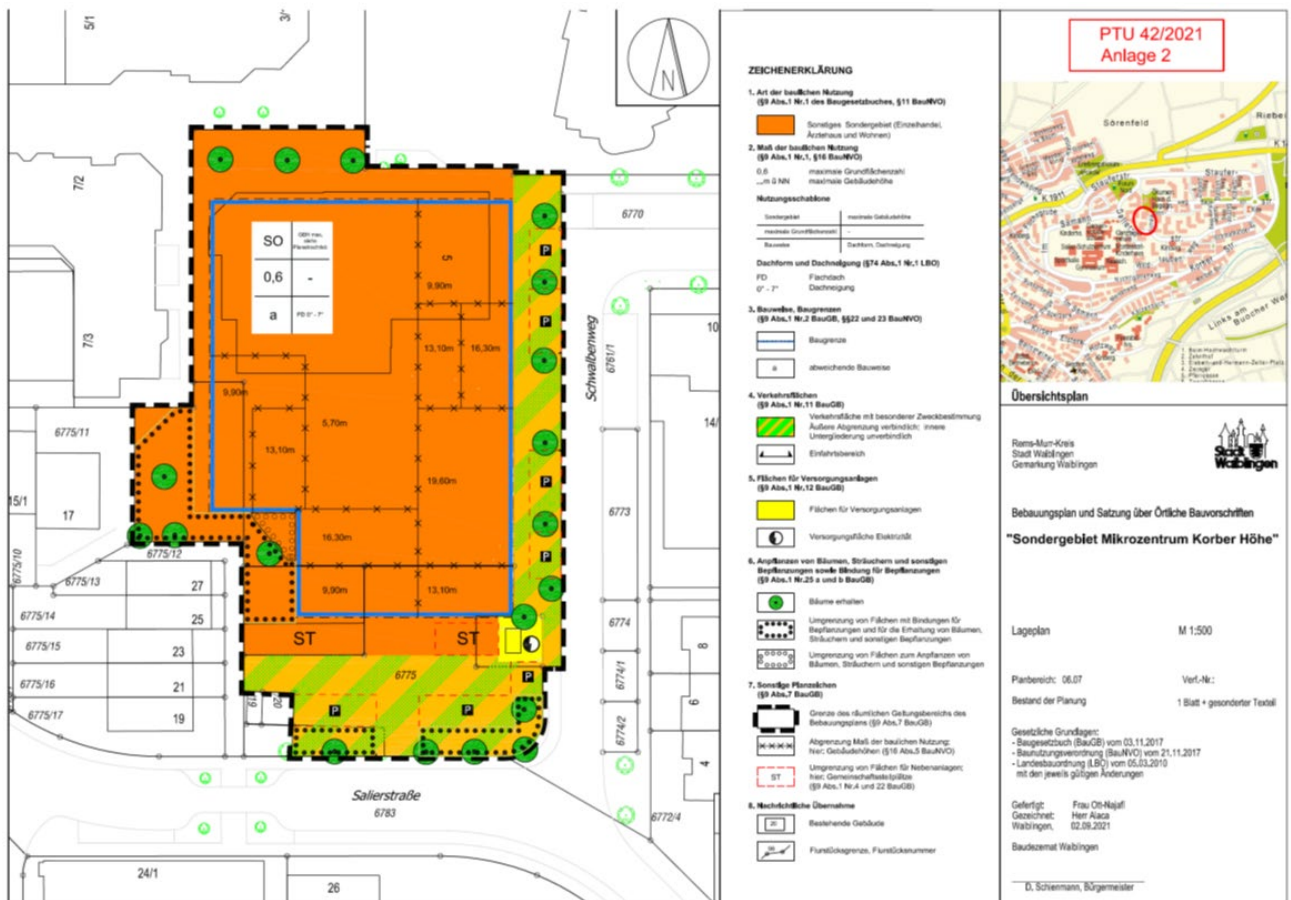


**Kurzerläuterung zur Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften**

**"Sondergebiet Mikrozentrum Korber Höhe", Planbereich 06.07, Gemarkung Waiblingen**

**Aufstellungsbeschluss**

Das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung – und nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Behördenbeteiligung wird durchgeführt.



**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches, §11 BauNVO)**  
 Sonstiges Sondergebiet (Einzelhandel, Ärztehaus und Wohnen)  
 (§9 Abs.1 Nr.1, §16 BauNVO)  
 0,6 maximale Grundflächennutzung  
 ... 0,20m maximale Gebäuhöhe
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1, §16 BauNVO)**  
 0,6 maximale Grundflächennutzung  
 ... 0,20m maximale Gebäuhöhe
- Nutzungsschikane**  

Untergrenze	maximale Gebäuhöhe
Obere	Bestimm. Orientierung
- Dachform und Dachneigung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)**  
 FD Flachsach  
 0° - 7° Dachneigung
- Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**  
 Baugrenze  
 abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**  
 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
 Außere Abgrenzung verbindlich; innere Untergliederung unverbindlich  
 Einbahnbescheid
- Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)**  
 Flächen für Versorgungsanlagen  
 Versorgungsfähige Elektrizität
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB)**  
 Bäume erhalten  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planschikane (§9 Abs.7 BauGB)**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)  
 Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung; hier: Gebäuhöhe (§16 Abs.5 BauNVO)  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen; hier: Gemeinschaftsstellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 und 12 BauGB)
- Nachträgliche Übernahme**  
 Bestehende Gebäude  
 Fundöckergrenze, Fundökkenummer

**PTU 42/2021  
Anlage 2**

**Übersichtspan**

Rams-Murr-Kreis  
Stadt Waiblingen  
Gemarkung Waiblingen

**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften**  
**"Sondergebiet Mikrozentrum Korber Höhe"**

Lageplan M 1:500

Planbereich: 06.07 Verf.-Nr.:  
 Bestand der Planung 1 Blatt + gesonderter Text

**Gesetzliche Grundlagen:**  
 - Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017  
 - Baurechtsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017  
 - Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010  
 mit den jeweils gültigen Änderungen

Gefertigt: Frau CH-Najafi  
 Gezeichnet: Herr Ajaaz  
 Waiblingen, 02.09.2021

Baudirektor Waiblingen

D. Schwemmer, Bürgermeister

## **1. Planungsanlass / öffentliches Interesse /Ausgangslage**

Im Norden der Waiblinger Kernstadt befindet sich mit der „Korber Höhe“ ein seit den 1970er-Jahren stetig gewachsenes Wohngebiet, welches aufgrund der topografischen Rahmenbedingungen räumlich etwas von der Kernstadt abgesetzt ist und dadurch teilweise auch als eigenständiger „Stadtteil“ mit lokaler Versorgungsaufgabe eingeordnet ist.

Das bestehende Stadtteil- und Versorgungszentrum, das sogenannte „Mikrozentrum“, welches ebenfalls zum Großteil aus den 1970er-Jahren stammt, ist aus städtebaulicher und funktionaler Sicht „in die Jahre gekommen“ und soll einer sog. Requalifizierung unterzogen und an aktuelle Anforderungen einer qualifizierten, zeitgemäßen Nahversorgung und Wohnraumversorgung angepasst werden. Die Planungen des Investors umfassen das komplette heutige Mikrozentrum. Ein Teil der vorgesehenen Änderungen wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 abgedeckt (Bsp. Umnutzung ehem. „Adix-Markt“, Aufstockungen für Wohnnutzungen). Für den übrigen Bereich ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die fachliche Auswertung der kürzlich im Rahmen des IBA`27-Netz – Projekts „Wohnen Korber Höhe“ stattgefundenen Bürgerbeteiligung bestätigt die Bedeutung dieses Planungsvorhabens. Die Bürgerinnen und Bürger der Korber Höhe bemängelten u.a. die bestehende Unterversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs in ihrem Stadtteil und wünschen eine Modernisierung der Nahversorgung. Des Weiteren wurde von der Bürgerschaft ein hoher Bedarf an Seniorenwohnungen geltend gemacht, welche vorzugsweise fußläufig und altersgerecht an das Nahversorgungszentrum angebunden sein sollten.

## **2. Übergeordnete Planung / Flächennutzungsplan**

Im Regionalplan befindet sich die Fläche des Plangebiets innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche.

Im Flächennutzungsplan 2015 des Planungsverbandes Unteres Remstal ist die Fläche des Plangebiets als „zentraler Standort für Angebote einzelner Dienstleistungen innerhalb der umgebenden Nutzungsart, z. B. Einzelhandel“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **3 Rechtszustand /Sachzustand**

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Korber Höhe, Wohngebiet Schwalbenweg, Änderung im Bereich des Mikrozentrums vom 15.12.1977 als Allgemeines Wohngebiet mit einer teilweise zweigeschossigen, teilweise dreigeschossigen Bebauung festgesetzt. Der bestehende Bebauungsplan wird durch den neuen Bebauungsplan geändert.

## **4. Lage im Ort**

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Waiblinger Kernstadt, im Zentrum der Siedlung Korber Höhe. Im Osten, Süden und Westen grenzen an das Plangebiet Wohnbauflächen mit Geschosswohnungsbauten und Reihenhäusern an, im Norden befindet sich ein kirchliches Versammlungsgebäude, das sog. „ökumenische Haus der Begegnung“. In ca. 100 m Luftlinie südwestlich des Plangebiets schließt das Salier Schulzentrum an.

## **5 Größe / Topographie**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6000 m<sup>2</sup>. Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten von 295 m ü. NN auf 291 m ü. NN ab.

## **6. Städtebauliche und funktionale Zielsetzung**

Unter Berücksichtigung der baulichen Strukturen im Umfeld des Mikrozentrums (2 bis 8 - geschossige Bebauung) soll an der Stelle des bislang eingeschossigen Lebensmittelmarktes mit den zugehörigen ebenerdigen Stellplätzen, ein terrassenartiges, multifunktionales, bis zu fünfgeschossiges, Gebäude (zuzüglich eines baurechtlich nicht anrechenbaren obersten Geschosses) entstehen, welches sich der Höhenentwicklung der heterogenen Umgebungsbebauung anpasst. Durch eine Abstufung des Gebäudes reduziert sich die Grundfläche von Stockwerk zu Stockwerk, so dass die Auswirkung auf die umgebende Bebauung bei dem geplanten Vorhaben mit max. 19,0 m Gebäudehöhe in einem der umgebenden Bebauung angemessenen und im Hinblick auf die Nachbargebäude noch verträglichen Umfang bleibt. Zur Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wurde eigens eine Verschattungsstudie erstellt. Die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe erfolgt im Bebauungsplan stockwerksbezogen, um die Abstufung des Baukörpers sicherzustellen.

Kernpunkt der Neuordnung der Nahversorgung, ist der Abriss des bestehenden Supermarktes mit ca. 630 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dieser soll unter Einbeziehung der angrenzenden südlich gelegenen Parkplatzfläche durch einen neuen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ersetzt werden. Für den geplanten Vollsortimenter wurden zwei Einzelhandelsgutachten erstellt, in denen nachgewiesen wird, dass der geplante Vollsortimenter eine bedarfsgerechte Größe aufweist und von ihm keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel im Stadtkern oder auf innerörtliche Einkaufslagen der Nachbargemeinden ausgehen.

Neben dem neu geplanten Vollsortimenter im Erdgeschoss, sind in den darüber liegenden vier Obergeschossen ein Gesundheitszentrum und seniorengerechte Apartments für ca. 60 bis 70 Bewohner geplant. Unterbaut ist das Gebäude mit einer Tiefgarage, die über 100 Stellplätze bietet. Unter Ausnutzung des zur Salierstraße hinabfallenden Geländes kann die Tiefgarage von der Salierstraße aus nahezu niveaugleich angefahren werden.

Aufgrund der Größe des Lebensmittelmarktes und der multifunktionalen Nutzung mit Gesundheitszentrum und Seniorenwohnen soll ein Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel, Gesundheitszentrum, Wohnen“ ausgewiesen werden. Im Innenhof der multifunktionalen neuen Gebäudestruktur soll ein öffentlicher Raum der Begegnung und des Verweilens, eine sogenannte grüne Mitte, geschaffen werden.

Das neu zu errichtende Gebäude wird mit einer nachhaltigen Klimafassade ausgestattet werden, bestehend aus einer gläsernen Fassade mit unterschiedlichen Begrünungselementen und Photovoltaikanlagen. Zudem ist eine Dachbegrünung vorgesehen.

## **7. Grünkonzept, Ökologie**

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die überplante Fläche im Plangebiet ist überwiegend versiegelt. Durch die Festsetzung der GRZ wird das Maß der Versiegelung im Plangebiet gesteuert. Mittels Dachbegrünung und Fassadenbegrünung soll das Mikroklima im Plangebiet positiv beeinflusst werden.

## **8. Verkehrliche Erschließung, ruhender Verkehr**

Das Plangebiet ist im Süden über die Salierstraße und im Osten über den Schwalbenweg erschlossen. Die Einzelhandelsnutzung wird fußläufig über die sogenannte Marktstraße erschlossen. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Es ist vorgesehen, die Tiefgarage von der Salierstraße aus über die öffentliche Verkehrsfläche Flst. 6775 zu erschließen. Die Anlieferung des neuen Lebensmittelmarktes erfolgt (wie die Anlieferung für den bisherigen Lebensmittelmarkt) über den Schwalbenweg

## **9. ÖPNV**

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV gut erschlossen. Die Buslinie 207, deren nächstgelegene Bushaltestelle sich in ca. 100 m Entfernung vom Plangebiet an der Salierstraße befindet, verkehrt werktags tagsüber im 15-Minuten-Takt, an den Wochenenden im 30-Minuten-Takt.

## **10. Wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen**

- Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel, Gesundheitszentrum, Wohnen“
- Grundflächenzahl 0,6
- maximale Gebäudehöhen
- Flächen für Stellplätze und unterirdische Garagen
- Pflanzbindungen und Pflanzgebote
- Örtliche Bauvorschriften zu Dachform und Dachneigung: Flachdach
- Stellplatzsatzung

Waiblingen, 02.09.2021  
Fachbereich Stadtplanung/Ott-Najafi