



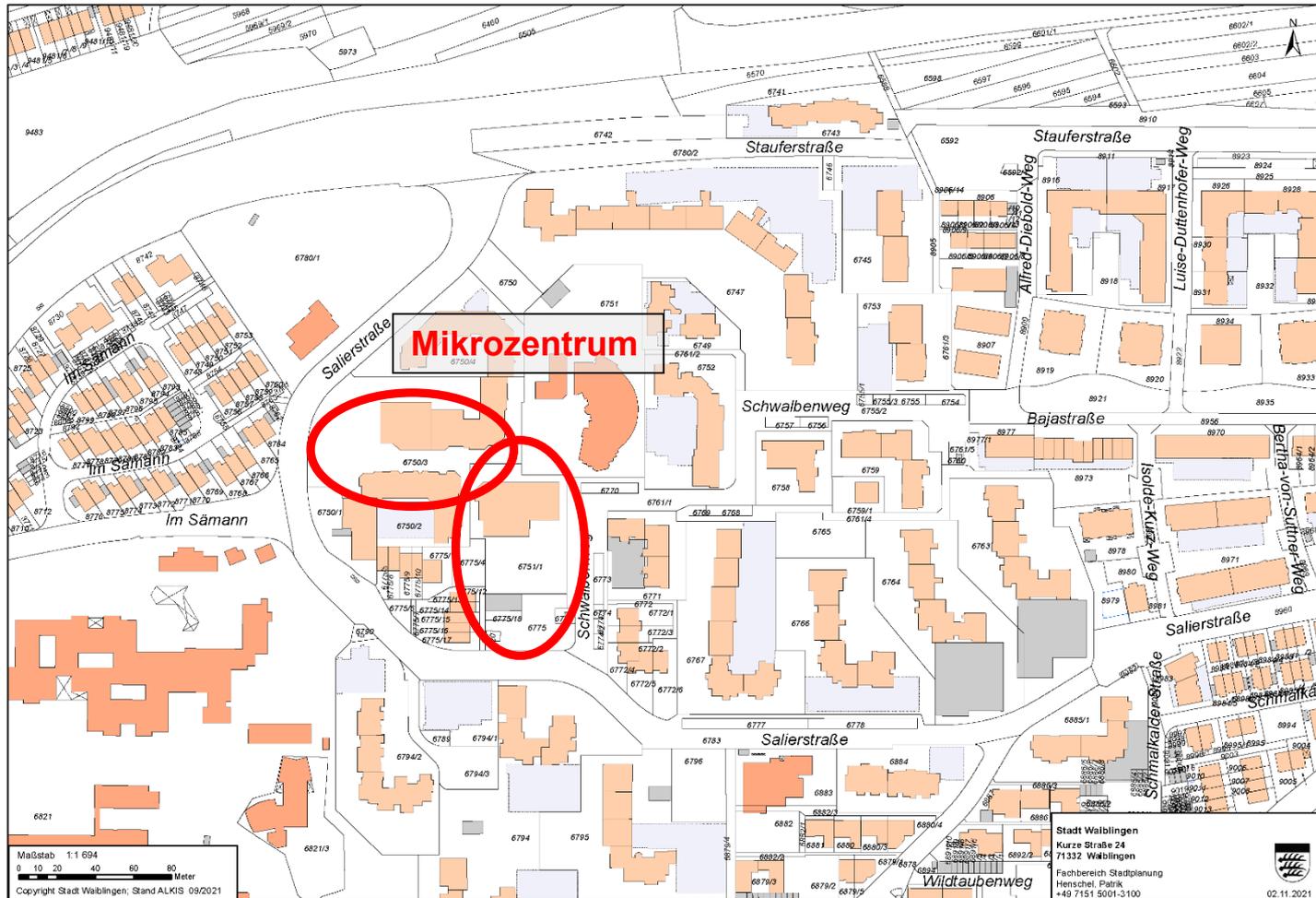
Weiterentwicklung Mikrozentrum und Bebauungsplan  
„Sondergebiet Mikrozentrum Korber Höhe“  
Gemarkung Waiblingen, Planbereich 06.07

# Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Herzlich willkommen zur Bürgerbeteiligung  
„Weiterentwicklung Mikrozentrum“ und zur frühzeitigen  
Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan „Sondergebiet  
Mikrozentrum Korber Höhe“

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan  
„Sondergebiet Mikrozentrum Korber Höhe“  
wird zu folgendem Gebiet durchgeführt:







## Was soll in diesem Gebiet verändert werden?

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 weiterentwickelt und an aktuelle Anforderungen einer qualifizierten, zeitgemäßen Nahversorgung und Wohnraumversorgung angepasst werden.

## Was soll dort konkret gebaut werden?

Der bestehende „Nahkauf“ Supermarkt mit ca. 630 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche soll abgerissen werden.

Anstelle des bestehenden Supermarktes und der zugehörigen ebenerdigen Stellplätze soll ein terrassenartiges, multifunktionales, bis zu fünfgeschossiges Gebäude entstehen. Darin sind folgende Nutzungen geplant:

- Tiefgarage mit über 100 Stellplätzen
- Neuer Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Erdgeschoss
- Gesundheitszentrum und seniorengeeignete Apartments für ca. 60 bis 70 Seniorinnen und Senioren in den darüber liegenden vier Obergeschossen

Für diese geplanten Veränderungen ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

## Was soll darüber hinaus verändert werden?

In die modernisierten Räumlichkeiten des früheren „Adix“-Marktes an der Salierstraße soll ein Drogeriemarkt einziehen.

Über dem Drogeriemarkt sollen durch Aufstockung familiengerechte Wohnungen auf mehreren Ebenen entstehen.

Innerhalb der „Marktstraße“ des Mikrozentrum ist eine Modernisierung von mehreren Geschäftseinheiten und die Ansiedlung des „Forum Nord“ vorgesehen.

Die oben genannten Änderungen sind bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan abgedeckt und nicht Gegenstand der aktuellen Bebauungsplanänderung.

















In den Räumen  
am rechten  
Bildrand könnte  
ein Gesundheits-  
zentrum das  
Angebot auf  
der Korber Höhe  
ergänzen

## **Könnten mit diesem großen neuen Lebensmittelmarkt auf der Korber Höhe die bestehenden Läden im Stadtzentrum und in den Nachbargemeinden in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten?**

Diese Frage wurde durch zwei Einzelhandelsgutachten bereits untersucht, die Sie im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung einsehen können.

Das Ergebnis der Gutachten ist, 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.

## **Wie kann man den neuen Lebensmittelmarkt und das Gesundheitszentrum erreichen?**

Der neue Lebensmittelmarkt und das Gesundheitszentrum werden zu Fuß oder mit dem Fahrrad über die sogenannte „Marktstraße“ zu erreichen sein. Mit dem PKW kann von der Salierstraße aus die neue Tiefgarage angefahren werden, über die die darüber liegenden Nutzungen dann erreicht werden können.

## **Werden die LKW für die Belieferung des Lebensmittelmarktes auch die Salierstraße nutzen?**

Die Anlieferung des neuen Lebensmittelmarktes erfolgt (wie die Anlieferung für den bisherigen Lebensmittelmarkt) über den Schwalbenweg.

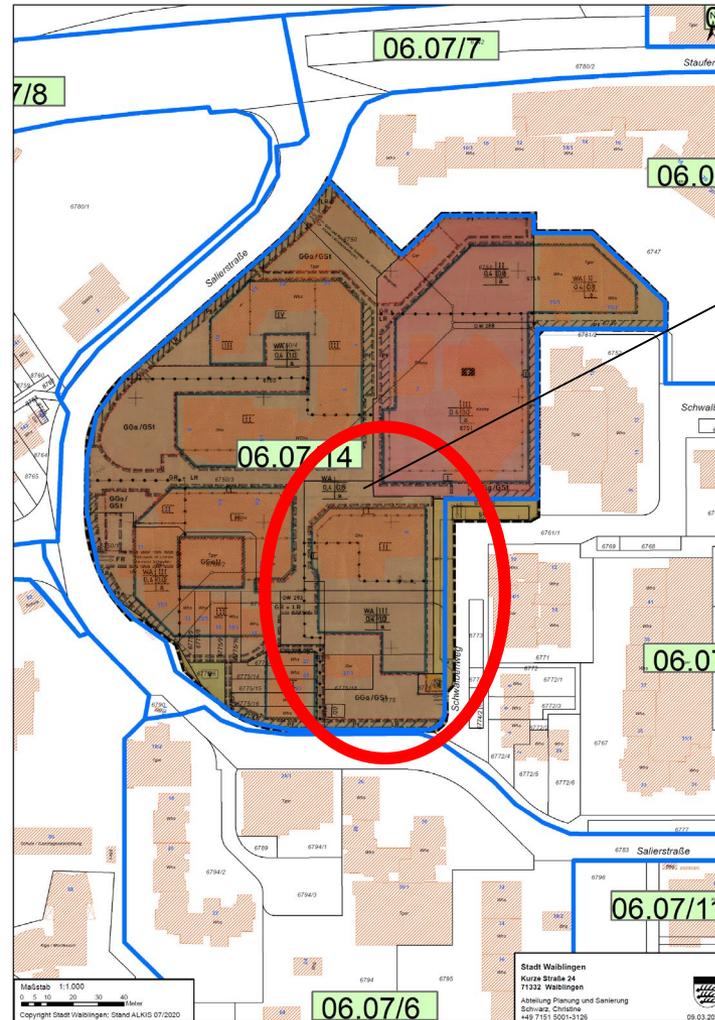
## **Wurde schon untersucht, welche Lärmauswirkungen die Anlieferung des Lebensmittelmarktes und die Tiefgaragennutzung für die Anwohner haben?**

Die Lärmauswirkungen wurden noch nicht untersucht. Das Bebauungsplanverfahren wurde mit dem Beschluss des Gemeinderates am 14.10.2021 gerade erst begonnen. Für die Beurteilung der Lärmauswirkungen sind noch nicht alle notwendigen Fakten bekannt. Es fehlen insbesondere noch eine Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf den Straßenverkehr und eine konkretere Planung der zukünftigen Gebäude durch den Eigentümer.

Das Lärmgutachten wird erstellt werden, sobald alle dafür notwendigen Fakten bekannt sind. Die Bürgerinnen und Bürger können dann auf der zweiten Stufe des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur Auslegung diese Untersuchung einsehen und dazu Stellung nehmen.

**In dem Gebiet ist schon eine Bebauung vorhanden. Kann das neue Gebäude und die neuen Nutzungen nicht ohne neuen Bebauungsplan verwirklicht werden?**

Es gilt für das Gebiet der rechtskräftige Bebauungsplan „Korber Höhe, Wohngebiet Schwalbenweg, Änderung im Bereich des Mikrozentrums“ vom 15.12.1977.



Gebiet der  
Bebauungsplan-  
änderung

Darin wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Höhe von teilweise zwei Vollgeschossen und teilweise drei Vollgeschossen festgesetzt.

Der geplante neue Lebensmittelmarkt soll wesentlich größer werden als der bestehende. Mit der geplanten Größe von ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wäre er in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Die Art des Gebietes muss deswegen geändert werden.

Auch weitere Festsetzungen sollen anders sein als im derzeit geltenden Bebauungsplan. Zum Beispiel soll für das neue terrassenförmige Gebäude mit Tiefgarage teilweise eine größere Höhe zugelassen werden, als nach dem geltenden Bebauungsplan zulässig wäre. Die Gebäudehöhe des geplanten neuen abgestuften Gebäudes soll in einem Teilbereich bis zu maximal 19,60 m erreichen können.



**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches, §11 BauNVO)**  
 Sonstiges Sondergebiet (Einzelhandel, Ärztehaus und Wohnen)
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1, §16 BauNVO)**  
 0,6 maximale Grundflächennutzungsintensität  
 ...m Ü NN maximale Gebäudehöhe
- Nutzungsschablonen**  

|              |   |
|--------------|---|
| Sondergebiet | maximale Gebäudehöhe                    |
| Bauweise     | maximale Grundflächennutzungsintensität |
|              | Dachform, Dachneigung                   |
- Dachform und Dachneigung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)**  
 FD Flachdach  
 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  
 Äußere Abgrenzung verbindlich; innere Untergliederung unverbindlich  
 Einfahrtsbereich
- 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 Planzeichen (§9 Abs.7 BauGB)**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)  
 Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung; hier: Gebäudehöhen (§16 Abs.5 BauNVO)  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen; hier: Gemeinschaftsteilplätze (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Nichtörtliche Übernahme**  
 Bestehende Gebäude  
 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

PTU 42/2021  
Anlage 2



**Übersichtspl**

Rems-Murr-Kreis  
Stadt Waiblingen  
Gemarkung Waiblingen



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

Lageplan M 1:500

Planbereich: 06.07  
Bestand der Planung

Verf.-Nr.:  
1 Blatt + gesonderter Textteil

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

Gefertigt: Frau Ott-Hajaff  
Gezeichnet: Herr Alaca  
Waiblingen, 02.09.2021  
Baudezernat Waiblingen

D. Schienmann, Bürgermeister

## **Bekommen die Nachbargebäude trotz der geplanten größeren Gebäudehöhe zum Beispiel im Schwalbenweg dann noch genügend Licht und Sonne?**

Auch zu dieser Fragen wurde bereits die Stellungnahme eines sachverständigen Gutachters eingeholt. Das Besonnungsgutachten können Sie im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung einsehen.

Dem Sachverständigen war ursprünglich eine Gebäudeplanung mit einer maximalen Höhe von 22,30 m an der höchsten Stelle des Gebäudes zur Prüfung vorgelegt worden.

Er kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Neubau die Besonnung der Nachbargebäude zwar verschlechtert wird, die Verschlechterung sich aber in einem rechtlich zumutbaren Bereich befindet. Der Sachverständige wies darauf hin, dass durch eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe um ein Vollgeschoss eine Milderung der Beeinträchtigung erreicht werden kann.

Dieser Hinweis wurde aufgenommen und im zukünftigen Bebauungsplan die Gebäudehöhe um ein Vollgeschoss reduziert und die maximale Gebäudehöhe mit 19,60 m zugelassen.

## **Wird bei der neuen Bebauung des Gebietes etwas für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel getan?**

Die terrassenförmige Gestaltung des Gebäudes ermöglicht viel Grün am Gebäude. Es ist sowohl eine Dach- als auch eine Fassadenbegrünung vorgesehen, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken wird.

Außerdem wird eine klimatologische Untersuchung beauftragt, die bis zur Auslegung des Bebauungsplanes vorliegt. Die Bürgerschaft hat im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur Auslegung Gelegenheit, diese Untersuchung einzusehen und Stellungnahmen dazu abzugeben.

Ziel ist, das Gebäude CO<sub>2</sub> neutral zu betreiben.

## **Gibt es in dem Gebiet, das neu bebaut werden soll, geschützte Tiere wie Vögel oder Fledermäuse?**

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung und Habitatpotentialanalyse wurde bereits durchgeführt und kann im Rahmen dieser frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingesehen werden.

Sie kam zu dem Ergebnis, dass das Gebäude im Vorhabenbereich Habitatpotential für gebäude- und nischenbrütende Vogelarten besitzt. Zudem ist mit einem Vorkommen von Tagesverstecken einzelner Fledermausindividuen am Gebäude zu rechnen. Die Gehölze im Vorhabenbereich weisen eine Eignung als Lebensstätte für frei- und zweigbrütende siedlungsbewohnende und ungefährdete Europäische Vogelarten auf.

Hinweise auf Lebensstätten weiterer europarechtlich relevanter Arten liegen nicht vor. Ein Vorkommen von Fischen, Amphibien, Reptilien, Insekten (Käfer und Falter/Schmetterlinge), der Haselmaus und sonstigen Säugern kann aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen und/oder deren Verbreitungsgebietes ausgeschlossen werden.

In den Bebauungsplan muss zum Schutz der Vögel und Fledermäuse eine Bauzeitenbeschränkung für den Abriss des bestehenden Gebäudes und der Gehölze aufgenommen werden. Außerdem die Verpflichtung, am Neubau zwei Sperlingskoloniekästen anzubringen.

Mit Beachtung dieser Vorgaben kann das Vorhaben ohne Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften verwirklicht werden.

### Einsichtnahme in Fachgutachten und fachliche Stellungnahmen

Die Unterlagen liegen vom 11.11. bis zum 13.12.2021 – je einschließlich – im Besprechungsraum 502 im Marktdreieck, Kurze Straße 24, 5. OG, während der Öffnungszeiten (Mo – Mi, Fr 8.30-14.00 Uhr, Do 14.30-18.30 Uhr) zur öffentlichen Einsichtnahme und zur Information aus. Die Unterlagen können außerdem im Internet eingesehen werden unter [www.waiblingen.de/mikrozentrum](http://www.waiblingen.de/mikrozentrum)

Aufgrund der aktuellen Infektionslage bitten wir vor Einsichtnahme oder Besprechungen in unseren Räumen um Vereinbarung eines Termins unter der Telefonnummer 07151 5001-3110 oder per E-Mail an [susanne.keil@waiblingen.de](mailto:susanne.keil@waiblingen.de).

**Für die Weiterentwicklung des Mikrozentruns ist für einen Teil eine Bebauungsplanänderung notwendig, für den anderen nicht. Können bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Vorschläge, Ideen und Anregungen zu beiden Teilen des Projektes abgegeben werden?**

Ja. Aufgrund der Bedeutung des Mikrozentruns für die Korber Höhe kommt für die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens das informelle Bürgerbeteiligungsformat der Stadt Waiblingen zur Anwendung.

**Vorschläge, Ideen und Anregungen sind zu allen Teilen des Projektes willkommen.**

## Wie können Vorschläge, Ideen und Hinweise eingebracht werden?

Wie bei den bisherigen informellen Bürgerbeteiligungen ist das möglich...

- per Post (Brief, Postkarte)  
an Rathaus Waiblingen,  
Kurze Straße 33,  
71332 Waiblingen  
Betreff: Frühzeitige Bürgerbeteiligung Bebauungsplan Mikrozentrum

Vorgedruckte Postkarten finden Sie in den ausliegenden Flyern oder im  
Amtsblatt Stauferkurier zum Ausschneiden.

- per E-Mail an [stadtplanung@waiblingen.de](mailto:stadtplanung@waiblingen.de)
- auf der Online-Pinnwand unter [www.waiblingen.de/mikrozentrum](http://www.waiblingen.de/mikrozentrum)

## Wie können Vorschläge, Ideen und Hinweise eingebracht werden?

Zusätzlich, da es sich bei diesem Verfahren auch um eine formelle frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens handelt ...

- in einem persönlichen Besprechungstermin (zur Niederschrift) – Bitte dazu unter der Telefonnummer 07151 5001-3110 einen Termin vereinbaren.

## Hinweis:

Die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf können hier eingesehen werden:

Ein Bebauungsplanentwurf, eine Kurzbegründung, sowie gutachterliche Untersuchungen zu den Themen Artenschutz, Besonnung und Einzelhandel liegen vom 11.11. bis zum 13.12.2021 – je einschließlich – im Besprechungsraum 502 im Marktdreieck, Kurze Straße 24, 5. OG, während der Öffnungszeiten (Mo – Mi, Fr 8.30-14.00 Uhr, Do 14.30-18.30 Uhr) zur öffentlichen Einsichtnahme und zur Information aus. Die Unterlagen können außerdem im Internet eingesehen werden unter [www.waiblingen.de/mikrozentrum](http://www.waiblingen.de/mikrozentrum)

Dort finden Sie auch einen kurzen Videoclip zur Vorstellung der Planung und eine Online-Pinnwand. Für ausführlichere Informationen und Erörterung der Planung steht Ihnen Frau Ott-Najafi unter der Telefonnummer 07151 5001-3124 oder in einem Besprechungstermin zur Verfügung.

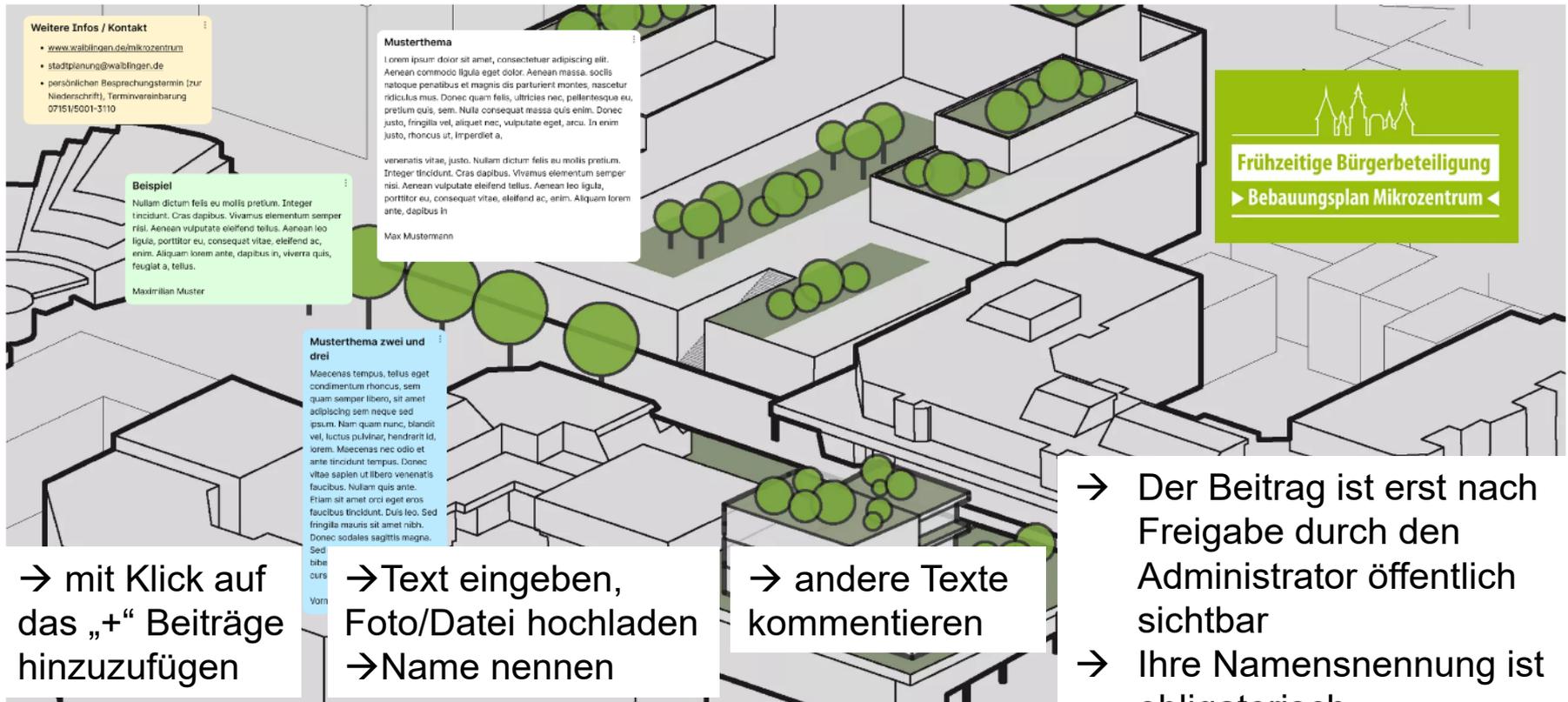
Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen vorgebracht werden.

Aufgrund der aktuellen Infektionslage bitten wir vor Einsichtnahme oder Besprechungen in unseren Räumen um Vereinbarung eines Termins unter der Telefonnummer 07151 5001-3110 oder per E-Mail an [susanne.keil@waiblingen.de](mailto:susanne.keil@waiblingen.de).

Wir weisen darauf hin, dass im gesamten Rathaus das Tragen einer medizinischen Maske verpflichtend ist.

Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten im Falle der Abgabe einer Stellungnahme finden Sie bei den Auslegungsunterlagen.

So funktioniert die Online-Pinnwand: →  
Homepage aufrufen [www.waiblingen.de/mikrozentrum](http://www.waiblingen.de/mikrozentrum)



**Weitere Infos / Kontakt**

- [www.waiblingen.de/mikrozentrum](http://www.waiblingen.de/mikrozentrum)
- [stadtplanung@waiblingen.de](mailto:stadtplanung@waiblingen.de)
- persönlichen Besprechungstermin (zur Niederschrift), Terminvereinbarung 07151/5001-3110

**Beispiel**

Nullam dictum felis eu mollis pretium. Integer tincidunt. Cras dapibus. Vivamus elementum semper risi. Aenean vulputate eleifend tellus. Aenean leo ligula, porttitor eu, consequat vitae, eleifend ac, enim. Aliquam lorem ante, dapibus in, feugiat a, tellus.

Maximilian Muster

**Musterthema**

I conem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean commodo ligula eget dolor. Aenean massa. Söcils natoque penatibus et magnis dis parturient montes, nascetur ridiculus mus. Donec quam felis, ultricies nec, pellentesque eu, pretium eu, sem. Nunc consequat massa euismod. Donec justo, fringilla vel, aliquet nec, vulputate eget, arcu. In enim justo, rhoncus ut, imperdiet a, venenatis vitae, justo. Nullam dictum felis eu mollis pretium. Integer tincidunt. Cras dapibus. Vivamus elementum semper risi. Aenean vulputate eleifend tellus. Aenean leo ligula, porttitor eu, consequat vitae, eleifend ac, enim. Aliquam lorem ante, dapibus in

Max Mustermann

**Musterthema zwei und drei**

Maecenas tempus, tellus eget condimentum rhoncus, sem quam semper libero, sit amet adipiscing sem neque sed ipsum. Nam quam nunc, blandit vel, luctus pulvinar, hendrerit id, lorem. Maecenas nec odio et ante tincidunt tempus. Donec vitae sapien ut libero venenatis faucibus. Nullam quis ante. Etiam sit amet orci eget eros faucibus tincidunt. Duis leo. Sed fringilla mauris sit amet nibh. Donec sodales sagittis magna.

Sed bibendum cursus. Vorname

→ 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

## **Was passiert mit den Vorschlägen, Ideen und Anregungen, die bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgegeben werden?**

Stellungnahmen, die den Teil des Projektes betreffen, für den eine Bebauungsplanänderung erforderlich ist (Neubau auf dem jetzigen Nahkauf-Areal), werden gesammelt, zusammengestellt und in die Abwägung des Bebauungsplanes einbezogen. Die Abwägung orientiert sich an den im Baugesetzbuch verankerten Regeln. Sie umfasst neben den privaten Stellungnahmen, die im Rahmen dieser frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingehen, auch die öffentlichen Stellungnahmen, die im Rahmen der parallel dazu stattfindenden Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingehen. Abschließend wird der Gemeinderat der Stadt Waiblingen über die Behandlung der Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung beraten und entscheiden.

Weitere Informationen über den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens, zu dem auch eine weitere Bürgerbeteiligung im Rahmen des Auslegungsverfahrens gehört, finden Sie auf der Internetseite zu dieser frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

Stellungnahmen, die den Teil des Projektes betreffen, für den keine Bebauungsplanänderung erforderlich ist (Modernisierung und Aufstockung des Bereichs des früheren Adix-Markts), werden ebenfalls gesammelt und zusammengestellt.

Der Gemeinderat der Stadt Waiblingen wird dann über das weitere Vorgehen beraten und entscheiden. Dabei muss auch berücksichtigt werden, dass der geltende Bebauungsplan dem Grundstückseigentümer bereits einen Rechtsanspruch auf bauliche Veränderungen gibt. Das bedeutet, dass die geplanten Veränderungen genehmigt werden müssen, wenn sie sich im Rahmen des geltenden Bebauungsplanes bewegen.

Herzlichen Dank

für Ihre Mitwirkung, für Ihre Hinweise  
und für Ihr Interesse.