



Fachbereich Stadtplanung
Abt. Planung und Sanierung

24.03.2023

Bebauungsplan „Neues Wohnen auf der Korber Höhe" und Satzung über Örtliche Bauvorschriften, Planbereich 06.07, Gemarkung Waiblingen

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung - und nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Behördenbeteiligung

1 Planungsanlass / öffentliches Interesse / Ausgangslage

In Waiblingen sowie in der gesamten Region Stuttgart herrscht seit Jahren ein erheblicher Mangel an Wohnraum. Durch einen hohen Einpendlerüberschuss (von ca. 3.500 Personen im Jahr 2021) und einen dadurch bedingten arbeitsplatzorientierten Zuwanderungsdruck ist der Mangel an Wohnraum in Waiblingen besonders groß. Dementsprechend wurde die Stadt Waiblingen durch Rechtsverordnung der Landesregierung vom 19.07.2022 als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuches bestimmt, eine Zuordnung, die nur für 48 von 1101 Gemeinden im Land-Baden-Württemberg erfolgte. Das Land Baden-Württemberg errechnete für die Rechtsverordnung für Waiblingen im Jahr 2022 ein Angebotsdefizit von 586 Wohnungen. Daher steht die Stadt Waiblingen vor der Herausforderung möglichst zeitnah in größerem Umfang Wohnraum zu schaffen. Im Mittelpunkt der Überlegungen steht dabei die Korber Höhe, wo die Stadt nördlich der Stauer Straße über größere, zum Teil gut erschlossene, zusammenhängende Flächen in eigenem Eigentum verfügt. Eine Teilfläche von ca. 0,5 ha ist bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Aktuell steht auf der Korber Höhe ein Generationenwechsel an, da ein nennenswerter Teil der Bewohner im Seniorenalter ist. Ihre aktuellen Wohnungen entsprechen jedoch oftmals nicht den Anforderungen dieses Lebensabschnitts (Barrierefreiheit, Wohnungsgröße, etc.), es besteht der Bedarf nach „seniorengerechtem Wohnen“. Gleichzeitig wollen die Bewohnerinnen und Bewohner die Korber Höhe nicht verlassen, da sie hier sozial integriert sind und die Nahversorgung durch das Mikrozentrum Korber Höhe ausreichend vorhanden ist.

Die Stadt Waiblingen verfügt im Bereich der Stauerstraße über eigene Grundstücksflächen die erlauben, an dieser Stelle einen klar definierten Siedlungsabschluss zu bilden und die bisher einseitige Bebauung der Stauerstraße sinnvoll zu ergänzen. Basierend auf dem Thema des modernen, nachhaltigen und flächenschonenden Bauens ist vorgesehen, eine arrondierende Wohnbebauung zu entwickeln. Hierbei liegt der Schwerpunkt zum einen auf unterschiedlichen Wohnungstypologien (z.B. Wohnbedürfnisse älterer Generationen, junger Menschen, Familien und Menschen mit Behinderung), zum anderen bei der Materialität der Gebäude bezüglich Ressourcenschonung, Emissionsfreiheit, Klimaanpassung und Recyclingfähigkeit. Neben Wohnungen sollen u.a. Flächen für gemeinschaftlich genutzte Räume in den Gebäuden integriert werden. Darüber hinaus ist vorstellbar, dass das künftige „Quartier“ über ein eigenes Mobilitätskonzept verfügt, das Verkehre bündelt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die baurechtlichen Grundlagen hierfür geschaffen werden. Das Gebiet wird als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden.

2 Übergeordnete Planung / Flächennutzungsplan

Im Regionalplan befindet sich die Fläche des Geltungsbereichs überwiegend außerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche, im Randbereich eines Gebiets für Naturschutz und Landschaftspflege.

Im Flächennutzungsplan 2015 des Planungsverbandes Unteres Remstal ist die Fläche zum Teil als Fläche für Wohnen ausgewiesen und zum Teil als Fläche für Grünfläche in Planung. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

3 Rechtszustand / Sachzustand

Für eine Teilfläche des Plangebiets besteht bisher der Bebauungsplan „Korber Höhe II“ aus dem Jahr 1993. Dieser setzt für eine ca. 0,5 ha große Teilfläche des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet fest. Der bestehende Bebauungsplan wird im Bereich des neuen Bebauungsplans „Neues Wohnen auf der Korber Höhe“ geändert.

4 Lage im Ort

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand von Waiblingen. Es grenzt im Süden direkt an eine bestehende Wohnbebauung an, ansonsten ist es von Grünflächen umgeben.

Im Osten des Gebiets verläuft die Korber Straße, im Norden des Areals verläuft die K 1858, von der ein gewisser Lärmpegel ausgeht.

5 Größe / Topographie

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 4,16 ha, davon entfallen ca. 1,67 ha auf die nachrichtliche Übernahme von Straßenflächen, voraussichtlich ca. 1,41 ha werden überbaut (inklusive Freiflächen zwischen den einzelnen Gebäuden). Das restliche Plangebiet von ca. 1,08 ha bleibt als Grünfläche bestehen.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden um ca. 12 m ab.

6 Städtebauliche und funktionale Zielsetzung

Wohnbebauung

Die zukünftige Bebauung orientiert sich an der Rahmenplanvariante „Hoch und Grün“ des Büros UTA. Diese sieht die Schaffung von ca. 220 Wohneinheiten im Plangebiet vor.

Es ist eine riegelförmige Bebauung vorgesehen, bei der die Gebäude stirnseitig zur Stauferstraße stehen. Die Gebäuderiegel sind in Zweier- und Dreiergruppen angeordnet, die jeweils einen kleinen Gemeinschaftshof an der Staufer Straße besitzen.

Die Gebäude werden in den Hang hineingeschoben, dadurch treten sie zur Stauferstraße hin fünfgeschossig, zur K 1858 hin siebengeschossig in Erscheinung. Grünstrukturen am Siedlungsrand flankieren das städtebauliche Erscheinungsbild an der Stelle. Im Bereich der Stauferstraße wird die bestehende fünfgeschossige Bebauung als Leitlinie für die Gebäudehöhe herangezogen.

Zwischen den Gebäudegruppen entstehen großzügige Grünräume, die Durchblicke schaffen und das Gebiet mit dem angrenzenden Freiraum konsequent vernetzen. Im Westen befindet sich eine größere Freifläche, dadurch bleibt die Grünfläche im Westen (Rodelhügel) erhalten. Die Streuobstwiese in der Talsenke im Norden des Gebiets bleibt ebenfalls erhalten.

Im Osten des Gebiets ist ein Mobility Hub geplant, in welchem die Parkierung des künftigen Gebiets untergebracht ist. Darüber hinaus kann hierüber auch Parkraum für das Bestandsgebiet angeboten werden, was wichtige Entwicklungsimpulse zur Neuordnung und Aufwertung des öffentlichen Raums

bieten kann. Zusätzlich können im Mobility Hub noch weitere Leistungen, wie z.B. Car-Sharing, Bikestation, Fahrradwerkstatt, Packstation untergebracht werden. Die Anfahrt des Mobility Hubs erfolgt von der Korber Straße aus über die bestehende Anfahrt der Energiezentrale. Durch die Unterbringung der Parkierung im Mobility Hub wird die Stauferstraße vom Verkehr entlastet und in ihrem Erscheinungsbild und ihrer Aufenthaltsqualität aufgewertet.

Auf dem Mobility Hub ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Diese ist in Form von zwei „Wohntürmen“ mit drei, bzw. sieben Geschossen vorgesehen, die auf den Mobility Hub aufgesetzt werden. Somit ergibt sich an der Stauferstraße eine Gebäudehöhe von fünf bis neun Geschossen. Dadurch entsteht ein Hochpunkt, der den Eingang des Quartiers markiert.

Energiezentrale

Die bestehende Energiezentrale ist auf Dauer in ihrer Kapazität nicht ausreichend und muss daher vergrößert werden. Zudem soll sie künftig mit regenerativen Energieträgern (z. B. Solarthermie, Holzhackschnitzel oder Geothermie) betrieben werden. Parallel zum Verlauf des Bebauungsplans wird daher nach einem Ersatzstandort in der Nähe des Plangebiets gesucht. Da dieses Verfahren bis zur Fertigstellung der neuen Energiezentrale relativ lange dauert, wird der derzeitige Standort dahingehend berücksichtigt, dass der Bereich um die bestehende Heizzentrale ein eigenständiges Modul darstellt, das im ersten Bauabschnitt ausgespart werden kann. Nach Verlegung der Energiezentrale kann dieser Bereich in einem zweiten Bauabschnitt bebaut werden.

Der Bebauungsplan wird weiterhin Aussagen über die Gebietsart (MU), die entsprechenden Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung treffen, so dass die Einbindung und Verträglichkeit mit der vorhandenen Bebauung gewährleistet ist.

Das Bebauungsplangebiet wird als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Dadurch wird die Unterbringung der angestrebten gemischten Nutzungsformen, wie Wohnnutzung, Gewerbenutzung und soziale Nutzung, gewährleistet.

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand. Die städtebauliche Umgebung ist durch ihre Bebauung urban geprägt, in unmittelbarer Nähe befindet sich das Mikrozentrum, welches durch seine Nutzungsmischung aus Wohnnutzung, Gewerbenutzung und Einzelhandel ebenfalls einen urbanen Charakter aufweist.

7 Grünkonzept, Ökologie

Das Plangebiet ist bisher unbebaut. Auf einem Teil der Fläche befinden sich Streuobstbestände. Eine Streuobstwiese im nördlichen Teil des Plangebiets soll bestehen bleiben, ebenso der Rodelhügel im westlichen Teil des Plangebiets. Bei der Erstellung des Rahmenplans, welcher die Grundlage für den Bebauungsplan bildet, wurde Wert daraufgelegt, dass möglichst viel Grünfläche erhalten bleibt.

Die zukünftige überbaubare Grundstücksfläche zieht sich im südlichen Teil des Plangebiets entlang der Stauferstraße, wo sich auf einem Teil der geplanten Baufläche weitere Streuobstbestände befinden, in die zur Umsetzung der Planung eingegriffen werden muss. Dieser Eingriff muss durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Das Land Baden-Württemberg hat am 22. Juli 2020 mit der Änderung des Naturschutzgesetzes im Biodiversitätsstärkungsgesetz Streuobstbestände unter Schutz gestellt. Das Entfernen der Streuobstbestände bedarf seither einer Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde. Gespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Genehmigungsvoraussetzungen und der Anforderungen an notwendige Ersatzpflanzungen wurden aufgenommen.

Durch die Festsetzung der GRZ im Bebauungsplan wird die Bodenversiegelung entsprechend gesteuert. Weitere grünordnerische Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgelegt.

8 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird im Osten über die Korber Straße erschlossen. Die Parkierung erfolgt im Mobility Hub im Osten des Gebiets.

9 ÖPNV

Das Plangebiet ist gut durch den ÖPNV erschlossen. Das Gebiet wird von den Buslinien 207 (Haltestelle „Alfred-Diebold-Weg“) und 209 (Haltestelle „Finkenberg“) angefahren.

Waiblingen, 24.03.2023