



Sitzungsvorlage

Fachbereich
Stadtplanung

Beratungsfolge:

Gemeinderat

15.07.2021

(öffentlich)

Betreff:**Neues Wohnen auf der Korber Höhe****- Auswertung Bürgerbeteiligung und weiteres Vorgehen Gebietsentwicklung****Anlagen:**

1 Lageplan mit Abgrenzungsband

2 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit den eingebrachten Stellungnahmen

Beschlussvorschlag:

1. Von den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung (Anlage 2) wird Kenntnis genommen.
2. Die Handlungsempfehlungen aus der Bürgerbeteiligung werden zusammen mit den städtebaulichen Zielen in einen Rahmenplan fließen, der die Grundlage für den anschließenden Wettbewerb darstellt.

Begründung:**Sachlage****1 Planungsanlass**

Vom Gemeinderat wurde beschlossen, für das Areal auf der Korber Höhe ein neues Konzept zu erstellen, um dem weiterhin bestehenden Missstand fehlenden Wohnraums zu begegnen. Dem Antrag wurde im Rahmen der Haushaltsberatungen stattgegeben. Seitens der Verwaltung wurden Vorbereitungen zu einem Wettbewerbsverfahren getroffen, die auch umliegende Flächen im Sinne einer städtebaulichen Arrondierung einbeziehen. Das Wettbewerbsverfahren soll aufzeigen, wie das Areal unter aktuellen und neuen Gesichtspunkten weiterentwickelt werden kann.

Die Stadt Waiblingen ist seit Dezember 2020 mit dem Projekt „Neues Wohnen auf der Korber Höhe“ in das Netzwerk der „IBA´27 Stadtregion Stuttgart“ aufgenommen.

Im Vorfeld des eigentlichen Wettbewerbsverfahrens sollte die Bürgerschaft frühzeitig in die Planung einbezogen werden. Die Erkenntnisse daraus werden zusammen mit den städtebaulichen Zielen in einen Rahmenplan fließen, der die Grundlage für den anschließenden Wettbewerb darstellt.

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.

Basierend auf dem Thema des modernen, nachhaltigen und flächenschonenden Bauens ist vorgesehen, im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 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.

Das Rahmenplangebiet (s. Anlage 1) befindet sich nördlich der bestehenden Siedlung und hat eine Größe von ca. 3 ha. Es liegt an einem Nordhang und wird begrenzt durch die Stauerstraße im Süden, die Korber Straße im Osten, die K 1858 im Norden und im Westen durch die freie Landschaft. Das Gelände fällt von Süden nach Norden um ca. 12 m ab. Die Abgrenzung umfasst dabei auch Bereiche, die nicht unmittelbar für Bebauung vorgesehen sind, sondern die auch für die grünplanerische Einbindung einer künftigen Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum genutzt werden können.

2 Übergeordnete Planung

Im Regionalplan befindet sich die Fläche des Geltungsbereiches innerhalb eines Gebietes für Landwirtschaft PS 3.2.2 (G) und teilweise innerhalb eines Gebietes für Naturschutz und Landschaftspflege PS 3.2.1 (G). Der wirksame Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Unteres Remstal weist für den Geltungsbereich eine „Grünfläche/Parkanlage/Landschaftspark in Planung“ aus.

3 Rechtszustand

Teilweise überlagert das Gebiet im östlichen Bereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Korber Höhe II“ aus dem Jahr 1993, der u.a. ein Allgemeines Wohngebiet mit einer teilweise maximal 56 m hohen Bebauung (maximal 18 Geschosse) auf dem Flurstück Nr. 8949 zulässt.

4 Bürgerbeteiligung

Vom 11. März bis zum 9. April 2021 waren Bürgerinnen und Bürger aufgefordert, Ihre Meinungen und Ideen zum Projekt "Neues Wohnen auf der Korber Höhe" einzubringen. Über 60 Personen haben dies genutzt und zu unterschiedlichen Themen ihre Vorstellungen und Bedenken geäußert. Auf einer online-Pinnwand beteiligten sich 32 Bürgerinnen und Bürger. 15 Personen gaben Ihre Rückmeldungen per E-Mail ab. Die Postkarte zur Meinungsäußerung nutzten 19 Personen. Auch telefonisch konnte eine Rückmeldung entgegengenommen werden.

Die am häufigsten genannten Ideen beziehen sich auf die Themen „Differenzierte Wohnformen und aufgelockerte Bebauung“, den öffentlichen Raum (Grün- und Freiflächen) sowie Ökologie, Umweltschutz und Frischluft.

Die Zusammenfassung der eingegangenen Anregungen und die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit den eingebrachten Stellungnahmen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

5 Rahmenplan

Für das Gebiet soll ein Rahmenplan erarbeitet werden, der die Grundlage für einen Wettbewerb bzw. ein Investorenauswahlverfahren bilden soll. Der Rahmenplan soll unter Einbindung der eingegangenen Anregungen aus der Bürgerbeteiligung Aussagen zur gestalterischen, räumlichen und funktionalen Einfügung des Plangebiets in den Bestand und in den angrenzenden Landschaftsraum treffen.

Um eine fundierte Grundlage für die weitere Entscheidung hinsichtlich städtebaulicher Dichte und Höhe zu erhalten, ist vorgesehen, in der anstehenden Rahmenplanung zwei Varianten erarbeiten zu lassen. Diese sollen zum einen eine höhere und damit flächensparende Bebauung mit größerem Erhalt der Freiflächen und zum anderen eine niedrigere Bebauung unter stärkerer Inanspruchnahme der Grundstücksflächen untersuchen. Auf Grundlage der Ergebnisse kann ein besserer Vergleich von Vor- und Nachteilen erfolgen und darauf aufbauend die Entscheidung für das weitere Vorgehen im Wettbewerb getroffen werden. Hierbei gilt es, die beiden dargestellten Varianten zu untersuchen einschließlich Themen wie verdichtete Bauweise mit optimierter Freiflächengestaltung, Gebäudebegrünung, unterschiedlichen Wohnungstypologien, Reduzierung der grauen Energie und recyclinggerechte Bauweisen.

Die Neubebauung soll sich der gegebenen topographischen Situation anpassen. Darüber hinaus muss in der Rahmenplanung berücksichtigt werden, dass von den umliegenden Straßen, vor allem von der Kreisstraße K 1858 im Norden und der Bundesstraße B 14 im Osten, mit Geräuschmissionen zu rechnen ist. Die Erschließung des Bearbeitungsgebiets ist über einen Anschluss an das vorhandene Straßennetz, hinsichtlich der Erschließung von Bewohner-Parken und Tiefgaragen-Stellplätzen über die Korber Straße zu gewährleisten, um eine zusätzliche Verkehrsbelastung der „Stauferstraße“ zu vermeiden.

In der Rahmenplanung ist aufzuzeigen, wie das Gebiet fußläufig in die Umgebung vernetzt werden kann, insbesondere zum Finkenberg im Osten des Gebiets (Freizeitfläche u.a. mit Jugendfarm) und den angrenzenden Freiflä-

chen im Norden. Zudem ist darzustellen, wie die geplante Bebauung insbesondere fußläufig an das Mikrozentrum angebunden wird.

Das Blockheizkraftwerk der Stadtwerke (möglicher Fernwärmeanschluss) ist in die Planung zu integrieren.

Die Ergebnisse der Rahmenplanung werden in den zuständigen Gremien vorgestellt, beraten und zur Beschlussfassung gebracht.

6 Handlungsempfehlungen

Wohnungsangebot/Wohnformen

Im Fokus der eingegangenen Anregungen steht vor allem die Entwicklung seniorengerechter Wohnungen. Da hierfür ein erhöhter Bedarf durch den Generationenwechsel auf der Korber Höhe gegeben ist, unterstützt auch die Verwaltung diese Zielsetzung. Wichtige Anliegen für die Bürgerinnen und Bürger sind daneben die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie von barrierefreien Wohnungen. Diese Anliegen werden auch von der Stadt geteilt. Ein nennenswerter Anteil an preisgünstigem, gefördertem Wohnungsbau im Plangebiet wird von der Verwaltung vorausgesetzt. In dem geplanten Wohngebiet sollen darüber hinaus entsprechend den Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowohl kleinere als auch größere Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen (Senioren, Singles, Familien...) geschaffen werden.

Art der Bebauung

Der Bau eines Hochhauses wird von den Bürgerinnen und Bürgern, die Anregungen vorgebracht haben, oftmals abgelehnt. Parallel wird häufig der Wunsch geäußert, möglichst viele Freiflächen zu erhalten. Verdichtetes, höheres Bauen würde es ermöglichen, die Fläche bestmöglich auszunutzen, den steigenden Wohnraumbedarf flächenschonend zu decken und gemischte Nutzungen in Gebäuden zu verwirklichen. Deshalb werden zwei Varianten in der Rahmenplanung erarbeitet (s. unter „Rahmenplan“), um eine fundiertere Grundlage für weitere Entscheidungen zu erhalten.

Mobilität

Einer der meistgenannten Wünsche ist die Schaffung zusätzlicher Parkplätze. Die Verwaltung erkennt hier einen gewissen Mehrbedarf, strebt jedoch durch ein modernes, modulares Mobilitätsmanagement (siehe unter „Mobilität“) zugleich eine Minimierung des motorisierten Individualverkehrs an. Mit einem Stellplatzangebot im Plangebiet kann die Situation im öffentlichen Raum an der Stauferstraße entspannt werden. Ein Kernthema des Projekts „Neues Wohnen auf der Korber Höhe“ ist darüber hinaus die Entwicklung von zukunftsfähigen Mobilitätsangeboten für das Gesamtquartier (Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Fahrradstellplätze, Raum für Carsharing-Fahrzeuge).

Im Rahmen der Beteiligung wurde außerdem häufig angeregt, die Erschließung nicht über die Stauferstraße zu führen, um die Straße nicht mit zusätzlichem Verkehr zur belasten. Die Verwaltung unterstützt diese Zielsetzung.

7 Wettbewerbsverfahren

Auf Grundlage des beschlossenen Rahmenplans soll die Auslobung eines

Wettbewerbes in der ersten Hälfte 2022 erfolgen.

8 Termine/weiteres Vorgehen

- Veröffentlichung der Dokumentation zur Bürgerbeteiligung auf der städtischen Homepage www.waiblingen.de/wohnen-korber-hoehe.
- Erarbeitung des Rahmenplanes unter Einbindung der eingegangenen Anregungen bis Ende 2021.
- Auslobung eines Investorenwettbewerbes in der ersten Hälfte 2022.

9 Kosten

Die Kosten des Verfahrens trägt die Stadt Waiblingen.

Ansprechpartnerinnen:

Lisa Krämer (Tel.: 07151 / 5001 – 3127)
Christine Schwarz (Tel.: 07151 / 5001 – 3126)

Weitere beteiligte Fachbereiche:

Fachbereich Bauen und Umwelt
Fachbereich Städtische Infrastruktur
Fachbereich Büro Oberbürgermeister
Fachbereich Bürgerdienste
Fachbereich Bürgerengagement

Dezernent
Dieter Schienmann

Fachbereichsleiter
Patrik Henschel

Erstellerin
Lisa Krämer