

Handlungsempfehlungen zum Umgang mit den eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung zum Projekt "Neues Wohnen auf der Korber Höhe"

Nutzungen

Nutzungen		
sehr häufig genannt (>10 Nennungen)	häufig genannt (> 5 Nennungen)	weniger häufig genannt (bis 5 Nennungen)
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Wohnraum für Senioren 12 ▶ Seniorenzentrum/ Pflegeeinrichtung 11 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Orte der Begegnung (Spielplätze für jedes Alter, Park, Bänke) 9 ▶ gemischte Bebauung (soz. Mischung, Nutzungs- mischung, gemischte Grundrisse 9 ▶ Gastronomie (CAFÉ) 6 ▶ Stärkung Mikrozentrum 6 ▶ (Kleiner) Einzelhandel 6 ▶ Gemeinschaftsräume 6 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Mehrgenerationenhaus 5 ▶ Arztpraxen 4 ▶ Sozialwohnungen 3 ▶ Stadtteilzentrum 3 ▶ Lagerräume 2 ▶ Kinder-/Familienzentrum 1 ▶ Kindertagesstätte 1 ▶ Co-Working Spaces 1 ▶ Kreativzentrum mit Werkstatt 1 ▶ flexible Nutzungen (durch modulare Bauweise) 1

Im Fokus der Anregungen bezüglich der Nutzungen steht v. a. die Entwicklung seniorengerechter Wohnungen. Da hierfür ein erhöhter Bedarf durch den Generationenwechsel auf der Korber Höhe gegeben ist, unterstützt auch die Verwaltung diese Zielsetzung. Weiterhin häufig genannt wurde der Wunsch nach einer gemischten Bebauung für alle Generationen und mehrfach genannt der Wunsch nach Mehrgenerationenhäusern. Für die weitere Planung des Gebietes sollte insofern der Schwerpunkt auf den Wohnbedürfnissen der älteren Generation bezüglich altersgerechten Wohnens und auf den Wohnbedürfnissen junger Menschen, Familien und – nach Auffassung der Verwaltung – auch von Menschen mit Behinderung liegen. Neben Wohnungen sollten u.a. Flächen für gemeinschaftlich genutzte Räume und eine integrierte Pflegeeinrichtung in den Gebäuden untergebracht werden. Die Schaffung von Orten der Begegnung und Nutzungen, die das soziale Leben auf der Korber Höhe fördern, wie gastronomische Nutzungen sowie von Räumen für altersbezogene Dienstleistungen wird angestrebt.

Einige Bürgerinnen und Bürger wünschen auch die Ansiedlung von Einzelhandels-einrichtungen. Nach Auffassung der Verwaltung besteht auf der Korber Höhe mit dem Mikrozentrum bereits ein attraktives und vielseitiges Angebot im Bereich Einzelhandel in geringer Entfernung des Plangebietes, das durch die dort zeitnah geplanten Baumaßnahmen weiter an Attraktivität gewinnen wird. Bei der angedachten Größe des Gebietes besteht zudem keine Tragfähigkeit für ein eigenständiges Versorgungszentrum. Hier sollte der Fokus eindeutig im Bereich des zentral gelegenen Mikrozentrums bleiben. Im Rahmen der weiteren konzeptionellen Entwicklung kann sich evtl. ein Café/Bistro für das neue Quartier ergeben. Umso wichtiger ist die verkehrliche Anbindung des neuen Quartiers an das bestehende Mikrozentrum. Zudem ist dort vorgesehen, Arztpraxen zu etablieren. Weitere Praxisräumen sind im Plangebiet daher nicht erforderlich.

Bezüglich der Kinderbetreuungseinrichtungen wird der zusätzliche Betreuungsbedarf durch die steigende Zahl an Bewohnerinnen und Bewohnern sowie durch den gewünschten Generationswechsel im Bestandsgebiet ermittelt.

Bezüglich eines Stadtteilbüros wird auf das Forum Nord als etabliertes Stadtteilbüro und Begegnungsstätte für die Korber Höhe verwiesen, das durch den zeitnah vorgesehenen Umzug in neue, zentraler gelegene Räumlichkeiten im Mikrozentrum aufgewertet wird.

Die Schaffung eines Platzes als Treffpunkt und von gemeinschaftlich nutzbaren Räumen zur Förderung der gemeinschaftlichen Kommunikation und Interaktion im Plangebiet wird befürwortet. Die Errichtung von „Co-working-spaces“ in Verbindung mit Gemeinschaftsräumen wird ebenfalls angestrebt.

Wohnformen

Wohnformen		
sehr häufig genannt	häufig genannt	weniger häufig genannt
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Bezahlbarer Wohnraum 17 <li style="margin-left: 20px;"><u>davon:</u> <li style="margin-left: 20px;">kleinerer Wohnraum (z.B. für Alleinstehende, Alleinerziehende, Singles) 6 <li style="margin-left: 20px;">genossenschaftliches Bauen 2 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Barrierefreiheit 8 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ familienfreundliches Wohnen 4 ▶ generationenübergreifendes Wohnen 2 ▶ Baugemeinschaften 1 ▶ flexible Wohnformen 1

Wichtige Anliegen für die Bürgerinnen und Bürger sind 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. Es wird Zielsetzung der Planung und Umsetzung dieses Baugebiets sein, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und Barrierefreiheit in Gebäuden zu gewährleisten.

In dem geplanten Wohngebiet sollen entsprechend den Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowohl kleinere als auch größere Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen (Senioren, Singles, Familien...) geschaffen werden. Genossenschaftliches Bauen oder Baugemeinschaften werden ebenfalls genannt. Diese stellen an Lage und Zuschnitt der Baugrundstücke vergleichbare Anforderungen wie privater Wohnungsbau, die Entscheidung darüber, ob solche Angebote zum Tragen kommen, kann zum Zeitpunkt der Vergabe der Baugrundstücke getroffen werden und hat keinen Einfluss auf den anstehenden Rahmenplan und den Wettbewerb.

Bautypologie

Bautypologie		
sehr häufig genannt	häufig genannt	weniger häufig genannt
<ul style="list-style-type: none"> ▶ kein Hochhaus 27 <u>davon:</u> max. 2-3/2-4 Geschosse 15 ▶ keine Wohnbebauung, Erhalt der bestehenden Freifläche 18 		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Tiny Houses 6 ▶ Reihenhäuser/Doppel- und Einfamilienhäuser 5 <u>davon:</u> Reihenhäuser zur Miete 1 ▶ Hochhaus 3 ▶ Mehrfamilienhaus 3 <u>davon:</u> Terrassenhäuser 2 ▶ einzelne Luxuswohnungen/Penthäuser/Stadt villen 3 ▶ Mischung aus Eigentums- und Mietwohnungen 2

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. Die Berücksichtigung beider Anliegen zugleich würde jedoch dazu führen, dass nur eine Teilfläche mit Gebäuden geringer Höhe bebaut werden kann und damit das Ziel der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in größerem Umfang nicht erreicht werden würde.

Das Plangebiet bietet durch die Hanglage am Ortseingang Waiblingens sowie der bereits vorhandenen Infrastruktur auf der Korber Höhe große Chancen für die städtebauliche Entwicklung Waiblingens und insbesondere für die Korber Höhe.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Großsiedlung Korber Höhe war die Errichtung barrierefreier, seniorengerechter oder gar behindertengerechter Wohnungen nicht üblich. Im Zuge des bevorstehenden bzw. bereits im Gange befindlichen Generationswechsels besteht daher ein großer Bedarf an seniorengerechten Wohnungen im unmittelbaren Umfeld dieses Gebietes. Durch das geplante Baugebiet kann vielen Bürgerinnen und Bürgern im Alter ein Verbleib im gewohnten sozialen Umfeld ermöglicht werden. Zugleich wird durch den Umzug älterer Bewohnerinnen und Bewohner der bestehenden Großsiedlung Korber Höhe in das geplante neue Baugebiet (größerer) vergleichsweise günstiger, da älterer Wohnraum im Bestand frei.

Verdichtetes, höheres Bauen würde es ermöglichen, die Fläche bestmöglich auszunutzen, den steigenden Wohnraumbedarf flächenschonend zu decken und gemischte Nutzungen in Gebäuden zu verwirklichen.

Um eine fundierte Grundlage für die weitere Entscheidung hinsichtlich städtebaulicher Dichte und Höhe zu erhalten, schlägt die Verwaltung vor, 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 Ausnutzung 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.

Einzelne Bürgerinnen und Bürger haben angeregt, Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser oder Tiny Houses auf der Fläche zu errichten. Solche Bauformen haben allerdings im Vergleich zu einer verdichteten Bauweise einen deutlich höheren Flächenverbrauch je Wohneinheit und fügen sich weniger gut in die überwiegend durch Mehrfamilienhäuser geprägte Bestandsbebauung auf der Korber Höhe ein. Zudem kann damit der anstehende Wohnraumbedarf nicht adäquat gedeckt werden. Durch die Lage an einem Nordhang können solche kleineren Baukörper auch weniger gut in die Hangsituation eingebunden werden, was deutlich negative Auswirkungen auf die Belichtung der Wohnräume hat. Vorwiegend wäre daher eine Bebauung in verdichteter Bauweise vorzusehen. Ob Formen wie Terrassenhäuser auf der Fläche realisiert werden können, kann ebenfalls im Rahmenplan geprüft werden. Seitens der Bürgerschaft wurden vereinzelt Luxuswohnungen und Stadtvillen gewünscht. Vom Bau einzelner Luxuswohnungen und von Stadtvillen sollte an dieser Stelle allerdings abgesehen werden, da dies dem Ziel des vermehrten Angebotes an kostengünstigen Wohnungen widersprechen würde.

Bauweise

Bauweise		
sehr häufig genannt	häufig genannt	weniger häufig genannt
<ul style="list-style-type: none"> ▶ lockere Bebauung 14 		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Fläche nicht an Investoren 3 ▶ besondere/außergewöhnliche Architektur (innovativ, beispielhaft) 3 ▶ offene Bebauung 2 ▶ wechselnd große und kleine Gebäude 2 ▶ modulare Bauweise 1 ▶ verdichtete Bebauung 4-5 Geschosse 1 ▶ Abhang zur Winnender Straße nicht bebauen 1 ▶ Wettbewerb soll sich auf das Hochhaus-Grundstück beschränken 1 ▶ Stadt als Bauträger 1

Im Zuge der Bürgerbeteiligung wurde häufig angeregt, nur eine lockere Bebauung vorzusehen. Um dem hohen Wohnraumbedarf gerecht zu werden und gleichzeitig eine Mischung aus verschiedenen Bauformen anzubieten, ist nach Auffassung der Verwaltung eine verdichtete Bebauung auf der Korber Höhe anzustreben – soweit diese unter Berücksichtigung der Topographie möglich ist (siehe dazu auch Ausführungen unter „Bautypologie“).

Zielsetzung des IBA-Projektes ist die Entwicklung eines Quartiers mit innovativen Bauformen unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds. Geplant ist eine klimaneutrale und ressourcenschonende Bebauung unter Berücksichtigung der Lebenszyklen und Stoffkreisläufe.

Verkehr/

Verkehr		
sehr häufig genannt	häufig genannt	weniger häufig genannt
<ul style="list-style-type: none"> ▶ zusätzliche Parkplätze 22 davon: Tiefgaragen 7 Parkhaus 1 		<ul style="list-style-type: none"> ▶ mietbare Wohnmobilstellplätze 2 ▶ Kaufoptionen für Garagen und Carports 1
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Fahrbahnquerung/Brücke über Winnender Straße 5 ▶ Taktung des Busses erhöhen/zusätzliche Bushaltestelle/Verlegung Haltestelle 4 ▶ Radwegenetz 4 ▶ Erdüberdeckung der Zufahrt nach Korb und B14 3 ▶ E-Ladestationen 3 ▶ Leihfahräder (E-Bikes, Lastenräder) 2 ▶ Einplanung einer Trasse für Stadtbahn zwischen Waiblingen und Korb 2 ▶ Fahrradparkplätze 1 ▶ Carsharing 1 ▶ Parkplätze Stauferstraße in Projekt einbeziehen 1
	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Erschließung nicht über Stauferstraße 9 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Erschließung über Winnender Straße 2 ▶ Erschließung über Korber Straße 1

Parkierung

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 zusätzlichen Stellplatzangebot kann die Situation im öffentlichen Raum an der Stauferstraße entspannt werden.

Mobilität

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden vergleichsweise wenige Stellungnahmen zum Thema der allgemeinen Mobilität abgegeben. Die meistgenannten Anregungen haben sich mit der Errichtung einer weiteren Brücke, zusätzlich zur bestehenden Brücke über die K 1858, der Verbesserung der Bus-Anbindung und des Radwegenetzes beschäftigt.

Ein Kernthema des Projekts „Neues Wohnen auf der Korber Höhe“ ist die Entwicklung von zukunftsfähigen Mobilitätsangeboten für das Gesamtquartier. Im Plangebiet sollen Ladestationen für Elektrofahrzeuge zur Verfügung gestellt und

Fahrradparkplätze errichtet werden. Beabsichtigt ist auch, Raum für Carsharing-Fahrzeuge im Plangebiet bereitzustellen, ggf. kann ein quartiersbezogenes Mobilitätskonzept mit eigenem Fahrzeugpool o.ä. initiiert werden. Geprüft wird darüber hinaus, ob einerseits die Taktung des Busses erhöht oder andererseits die Haltestelle verlegt oder eine weitere errichtet werden kann. Eine Optimierung der Radweganbindung und die Anbindung an das Radnetz der Kernstadt werden geprüft.

Die Aufwertung des Fußwegenetzes unter Einbindung der bestehenden Fußgängerbrücke über die K1858 ist ebenfalls ein Ziel der Konzeption. Eine Verbesserung der Querung der Korber Straße in Richtung Jugendfarm wird darüber hinaus geprüft.

Vorschläge zu einer weiteren Fahrbahnquerung/Brücke über die K 1858 und die Errichtung einer Stadtbahnlinie werden seitens der Verwaltung kritisch gesehen, da die Kosten-Nutzen-Relation solcher Maßnahmen deutlich in Frage zu stellen ist. Hinsichtlich der Stadtbahn gilt es festzuhalten, dass hierfür erforderliche Flächen und sinnvolle Netzanschlüsse fehlen. Ob ein zusätzliches Brückenbauwerk an dieser Stelle eine Lücke im Wegenetz sinnvoll schließen kann, kann im Rahmen künftiger verkehrlicher Planungsüberlegungen geprüft werden; ein kurzfristiges Erfordernis wird aktuell nicht gesehen. Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, diese beiden Punkte im Weiteren derzeit nicht zu verfolgen.

Erschließung

Das Plangebiet soll nicht über die Stauferstraße erschlossen werden, um die Straße nicht mit zusätzlichem Verkehr zur belasten.

Grün & Freiraum, Umwelt & Ökologie

Grün & Freiraum, Umwelt & Ökologie		
sehr häufig genannt	häufig genannt	weniger häufig genannt
<ul style="list-style-type: none"> ▶ (Teil-)Erhalt der bestehenden Freifläche 17 ▶ großzügige, begrünte Außenanlagen/Parkanlagen/Erholungsräume 13 ▶ Bebauung: landschaftlichen Bezug herstellen 13 		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Errichtung Spielplatz 5 ▶ Urban Gardening 2 ▶ Bebauung verringert Luftaustausch für Innenstadt 1 ▶ Aussichtspunkt 1 ▶ Wasserflächen 1 ▶ Umgestaltung der Stauferstr. in öffentliche Spiel- und Aufenthaltsfläche 1
<ul style="list-style-type: none"> ▶ klimaneutrales/nachhaltiges Bauen/Wohnen 12 ▶ <u>davon</u> Dach-/Fassadenbegrünung 2 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Erhalt der Streuobstwiesen 8 ▶ Erhalt Frischluftzufuhr 8 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Photovoltaik/Solarthermie 5 ▶ Bau eines Regenrückhaltebeckens als Energiespeicher zur Energiegewinnung 1 ▶ Bäume zur Hauptstraße als Lärmschutz 1

Viele Bürgerinnen und Bürger haben die Erhaltung der Streuobstflächen angeregt. Die Freiflächen und Streuobstwiesen haben als Erholungsraum eine gewisse Attraktivität. Ein Teilerhalt der Streuobstflächen wird daher angestrebt und eine Inanspruchnahme der Wiesen unmittelbar an der K1858 ausgeschlossen. Eine flächenschonende Bebauung ist durch die Kombination mit höheren Bauformen vorstellbar, dies ist Gegenstand der Rahmenplanung (siehe oben, unter Typologie/Bauformen).

Im Rahmen des folgenden Bebauungsplanverfahrens wird über einen Umweltbericht, artenschutzrechtliche Gutachten und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sichergestellt, dass adäquate Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen werden.

Ob es durch die Bebauung zu einer Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr auf der Korber Höhe kommt, was ebenfalls als Frage genannt wurde, wird im Rahmenplan überprüft. Im Rahmenplan wird darüber hinaus ein sensibler Umgang mit den bestehenden Vegetationsstrukturen vorausgesetzt. Um ein lebenswertes Quartier zu schaffen, ist vorgesehen, Grün- und Erholungsräume unter Einbindung von Spielplätzen zu schaffen, die einen Bezug zu den umgebenden Grünstrukturen und der Landschaft herstellen.

Freizeit

Freizeit		
sehr häufig genannt	häufig genannt	weniger häufig genannt
	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Anbindung an bestehende Freizeiteinrichtungen in der Umgebung (Finkenberg, Volley-Platz, Bike-Park, Jugendfarm) 7 ▶ Erhalt Schlittenhang 7 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Erweiterung Freizeitangebot 3 ▶ See (siehe Regenrückhaltebecken) 1

Im Zuge der Bürgerbeteiligung wurden vergleichsweise wenige Stellungnahmen zum Thema Freizeit abgegeben. Häufigste Nennungen waren eine möglichst gute Anbindung an vorhandene Freizeiteinrichtungen und die Erhaltung des Schlittenhangs (Streuobstwiese).

Durch ein ausgebautes Fuß- und Radwegenetz soll ermöglicht werden, an die vorhandenen Freizeiteinrichtungen in der Umgebung anzuschließen und die Zugänglichkeit zu diesen zu erleichtern. Ebenfalls können neue Freizeitangebote in den geplanten Gemeinschaftsräumen untergebracht werden.

Inwieweit eine Erhaltung des Schlittenhangs möglich ist, hängt von dem Umfang des möglichen Erhalts von Freiflächen ab.

Verschiedenes

Verschiedenes		
sehr häufig genannt	häufig genannt	weniger häufig genannt
		<ul style="list-style-type: none">▶ Förderung Integration 2▶ Erstellung einer Erddeponie 1▶ Mitdenken des Müllproblems auf der Korber Höhe 1

Auf der Korber Höhe wird schon seit Jahren das Thema Integration mitgedacht. Es besteht ein Arbeitskreis Integration (Kirchen, Schulen, Kitas, Jugendarbeit, Bürgeraktion Korber Höhe u.a.), der sich mit diesen Themen befasst und Projekte anstößt. Bei der Erstellung der Konzeption für das neue Forum Nord im Mikrozentrum wird der Gedanke der Teilhabe und Inklusion aller Gruppen im Vordergrund stehen, auch im Hinblick auf die Bewohnerschaft im neuen Baugebiet.