



Sitzungsvorlage

Abteilung Planung und
Sanierung

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung, Technik und Bauen
Gemeinderat

08.11.2022
17.11.2022

(öffentlich)
(öffentlich)

Betreff:

Rahmenplan "Neues Wohnen auf der Korber Höhe"
-Vorstellung Rahmenplan
- Weiteres Verfahren zur Gebietsentwicklung

Anlagen:

- 1 Variante „Niedrig + Dicht“
- 2 Variante „Hoch + Grün“

Beschlussvorschlag:

1. Dem Rahmenplan „Neues Wohnen auf der Korber Höhe“ Variante „Hoch und Grün“ wird zugestimmt.
2. Zum Rahmenplan wird eine Bürgerinformation vorgenommen
3. Es wird ein Wettbewerbsverfahren auf Grundlage der Variante „Hoch und Grün“ durchgeführt.

Begründung:

Beschlüsse

- PTU 26/2019 IBA 2027 StadtRegion Stuttgart -Teilnahme der Stadt Waiblingen, im Gemeinderat am 16.05.2019
- GR 13/2021 Auswertung Bürgerbeteiligung, im Gemeinderat am 15.07.2021

Sachlage

Planungsanlass

In der Stadt Waiblingen besteht dringender Bedarf an Wohnraum. Im Bereich der Stauferstraße verfügt die Stadt über eigene Grundstücksflächen, die es erlauben, an dieser Stelle einen klar definierten Siedlungsabschluss zu bilden und die bisher einseitige Bebauung der Stauferstraße sinnvoll durch Wohnbebauung zu ergänzen. Es bietet sich für die Stadt an dieser Stelle die große städtebauliche Chance, im Rahmen einer Internationalen Bauausstellung die unterschiedlichen Themen des zeitgemäßen Bauens mit den

vielfältigen Nutzeransprüchen einer sich sehr dynamisch ändernden Gesellschaft zu verbinden.

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. 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. Für diese Bürgerinnen und Bürger kann ortsnah Wohnraum geschaffen werden, wobei eine ausgeglichene Nutzungsmischung (kleinere und größere Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen wie Familien, Singles und Senioren) angestrebt wird. 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.

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

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich nördlich der bestehenden Siedlung und hat eine Größe von ca. 3 ha. Es liegt an einem Nordhang und wird begrenzt durch die Stauferstraße im Süden, die Korber Straße im Osten, die K 1858 im Norden und im Westen durch Wohnbebauung an der Staufer Straße und Grünflächen hin zur K1858. Das Gelände fällt von Süden nach Norden um ca. 12 m ab. Die Abgrenzung umfasst 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.

Die Grundstücke im Bereich des Plangebiets befinden sich nahezu alle im Eigentum der Stadt Waiblingen. Ausgenommen sind zwei Grundstücke im nördlichen Teil des Plangebiets, die sich im Privatbesitz befinden. Da sich auf diesen beiden Grundstücken eine Streuobstwiese befindet, die erhalten bleiben soll, wurden sie nicht überplant.

Bürgerbeteiligung

Vom 11. März bis zum 09. April 2021 fand eine Bürgerbeteiligung statt. Es wurden erste Ideen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zum Plangebiet gesammelt und ausgewertet.

Die am häufigsten genannten Ideen bezogen sich auf die Themen „Differenzierte Wohnformen und aufgelockerte Bebauung“, den öffentlichen Raum (Grün- und Freiflächen) sowie Ökologie, Umweltschutz und Frischluft. Häufig wurde der Wunsch geäußert, möglichst viele Freiflächen zu erhalten.

Einer der meistgenannten Wünsche war die Schaffung zusätzlicher Parkplätze. Durch eine Bündelung könnten gleichzeitig Flächen zur Aufwertung des öffentlichen Raums der Stauferstraße zugunsten von Fußgängern und Radfahrern geschaffen werden. Des

Weiteren wurde häufig angeregt, die Erschließung nicht über die Stauferstraße zu führen, um die Straße nicht mit zusätzlichem Verkehr zur belasten.

Die Erkenntnisse der Bürgerbeteiligung wurden zusammen mit den städtebaulichen Zielen in den Rahmenplan aufgenommen

Rahmenplan

Seitens des Büros UTA Architekten und Stadtplaner GmbH wurden zwei Varianten für die Bebauung des Plangebiets entwickelt, die beide auch jeweils die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung berücksichtigen. Es wurde eine Variante mit niedrigeren Gebäuden und einer dichteren Bebauung entwickelt – Variante „Niedrig + Dicht“, sowie eine Variante mit einer höheren Bebauung und großzügigeren Grünflächen zwischen den Gebäuden – Variante „Hoch + Grün“.

Variante „Niedrig + Dicht“

Bei dieser Variante sind die Gebäude stirnseitig zur Stauferstraße hin angeordnet. Jeweils drei Gebäuderiegel bilden eine Gruppe. Durch den Versatz des jeweils mittleren Gebäudes wird die Bebauung aufgelockert und es entstehen kleine Gemeinschaftshöfe.

Zwischen diesen Dreiergruppen sind kleinere Grünzonen, welche Durchblicke schaffen und das Gebiet mit dem angrenzenden Freiraum vernetzen. Die Streuobstwiese im Norden des Plangebiets bleibt erhalten.

Die Gebäude sind in den Hang hineingeschoben, wodurch sie zur Stauferstraße hin eine Höhe von drei Geschossen haben und bleiben damit unterhalb der Gebäudehöhe der gegenüberliegenden Bebauung an der Stauferstraße; zur K 1858 (Sörenbachstraße) hin treten sie fünfgeschossig in Erscheinung, Grünstrukturen am Siedlungsrand flankieren das städtebauliche Erscheinungsbild an der Stelle. Bezüglich der Gebäudenutzung sind unterschiedliche Nutzungen vorgesehen. Es sollen flexible Wohnformen entstehen, sowie seniorengerechtes Wohnen. In der Erdgeschosszone sind gewerbliche Nutzungen vorgesehen, ebenso können dort Co-Working-Spaces oder Gemeinschaftsräume für die Bewohner des Gebiets entstehen. Dadurch wird die Erdgeschosszone entlang der Stauferstraße belebt.

Im Osten des Gebiets befindet sich ein Mobility Hub, 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 auch eine Wohnnutzung möglich.

Variante „Hoch + Grün“

Bei dieser Variante sind die Gebäude ebenfalls stirnseitig zur Stauferstraße hin angeordnet. Sie sind in Zweier- und Dreiergruppen angeordnet, die jeweils einen kleinen Gemeinschaftshof an der Staufer Straße besitzen.

Auch hier sind die Gebäude in den Hang hineingeschoben. Die Gebäude treten zur Stauerstraße hin fünfgeschossig auf, zur K 1858 tritt sie siebengeschossig in Erscheinung, Grünstrukturen am Siedlungsrand flankieren das städtebauliche Erscheinungsbild an der Stelle. Im Bereich der Stauerstraße 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 der Rodelhügel erhalten (dies war ein Wunsch, der mehrfach im Rahmen der Bürgerbeteiligung genannt wurde). Die Streuobstwiese im Norden des Gebiets bleibt ebenfalls erhalten.

Die geplante Nutzung entspricht der Nutzung der Variante „Niedrig + Dicht“.

Auch bei dieser Variante ist im Osten ein Mobility Hub geplant, dessen Nutzung analog zu Variante „Niedrig + Dicht“ ist. Der Mobility Hub ist jedoch drei Geschosse höher, dadurch entsteht ein Hochpunkt, der den Eingang des Quartiers markiert.

Lärmsituation

Beide Varianten sind an den nördlichen Gebäudefassaden vom Lärmpegel betroffen, der von der K 1858 ausgeht. Diesem Umstand kann durch entsprechende Anordnung der Grundrisse und Fassadenöffnungen Rechnung getragen werden. Bei der Variante „Hoch + Grün“ ist die Bebauung weiter von der K1858 abgerückt und damit geringeren Schallimmissionen ausgesetzt als in der Variante „Niedrig + Dicht“. Ein Lärmgutachten ist in Auftrag gegeben und wird momentan erstellt. Die Ergebnisse fließen in den weiteren Planungsprozess ein.

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 oder Holzhackschnitzel) betrieben werden. Parallel zum Verlauf des Rahmenplans und Wettbewerbs wird daher nach einem Ersatzstandort in der Nähe des Plangebiets gesucht. Da dieses Verfahren bis zur Fertigstellung der neuen Energiezentrale relativ lange dauert, wurde der derzeitige Standort in beiden Varianten 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.

Vergleich Varianten

Bei beiden Varianten entstehen ca. 220 Wohneinheiten. Durch die höheren Gebäude bei der Variante „Hoch + Grün“ entsteht ein geringerer Flächenverbrauch und dadurch ein höherer Anteil an Grünflächen. Ebenso gelingt eine sehr viel konsequentere Vernetzung mit dem Freiraum, großzügige Durchblicke in die Landschaft können sehr viel besser gewährleistet werden. Die Variante kombiniert mit ihrer städtebaulichen Struktur angemessen städtebauliche Dichte und die Verknüpfung mit dem umgebenden Freiraum am nördlichen Stadtrand. Sie bildet einen attraktiven Siedlungsabschluss an dieser Stelle des Siedlungsgebietes. Zudem ist die Lärmsituation in Variante „Hoch + Grün“ dahingehend besser, als dass die Gebäude weniger stark in den verlärmten Bereich hineinragen.

Aus diesen Gründen empfiehlt die Verwaltung die Variante „Hoch + Grün“ als Grundlage für das weitere Wettbewerbsverfahren.

Weiteres Vorgehen

Die Variante „Hoch + Grün“ soll im Dezember 2022 den Bürgern vorgestellt und mit ihnen diskutiert werden.

Die Variante „Hoch + Grün“ soll Grundlage für ein Wettbewerbsverfahren sein, welches im 1. Quartal 2023 eingeleitet werden soll

Ansprechpartner/in:

Christine Schwarz
Lisa Krämer

Weitere beteiligte Fachbereiche:

Für die Vorlage:

Dezernent: Dieter Schienmann
Fachbereichsleiter: Patrik Henschel
Ersteller: Christine Schwarz