

BürgerInteressenGemeinschaft Waiblingen-Süd e.V.

Herr Oberbürgermeister Hesky

Herr Baubürgermeister Schienmann

Rathaus Waiblingen/Fachbereich Stadtplanung

Kurze Straße 24

71332 Waiblingen

1. Vorsitzender

Olaf Arndt

Lenzhalde 14

71332 Waiblingen

Tel.: 07151/966055

OlafArndt@BIG-WNSÜD.de

Waiblingen 24.05.2019

Bebauungsplan „Östlich des Rötelparks“ Planbereich 03.05, Gemarkung Waiblingen Stellungnahme zur Entwurfsauslage

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Hesky,
sehr geehrter Herr Baubürgermeister Schienmann,

hiermit erhalten Sie die Stellungnahme der BürgerInteressenGemeinschaft Waiblingen Süd e.V. (BIG) im Rahmen der Entwurfsauslage des Bebauungsplans „Östlich des Rötelparks“ mit folgenden Anregungen:

1) Planungsrechtliche Festlegungen und städtebauliches Leitbild

Der Textteil verweist zur max. Höhe baulicher Anlagen auf die „maximale Gebäudehöhe“ gemäß LBO AVO. Der dort klar definierte Begriff wird im weiteren Textverlauf des B- Planes allerdings aufgeweicht: die Gebäudeoberkante darf durch Technikaufbauten um 1,50 erhöht werden und durch eine Öffnungsklausel im Legendentext wird weiterer investorenfreundlicher Interpretationsspielraum geschaffen. Dort bezieht sich plötzlich die Maximalhöhe auf den „Hauptbaukörper“. Dabei bleibt unklar, ob zusätzlich zum Hauptbaukörper ein weiteres „Nicht- Vollgeschoss“ (z.B. Staffel-, Dach- oder Attika-Geschosse mit zurückgesetzter Fassade) über die Maximalhöhe des Hauptbaukörpers hinaus zulässig ist. Sollte dies so sein, könnte die maximale Gebäudehöhe um zumindest weitere 3,00 m überschritten werden. Sind planungsrechtliche Lücken und Interpretationsspielräume nicht beabsichtigt, so empfehlen wir dringend zur Klärung bzw. Streichung des Passus.

Die fixierte Oberkante von 286,00 ü.NN liegt ca. **15.00- 17,00 m** über dem Niveau des derzeitigen Bolzplatzes (i.M. 271,00 ü.NN) bzw. der Zufahrt an der Jesistraße (ca. 269,00 ü.NN). Unter Anrechnung weiterer Technikaufbauten oder gar Staffelfgeschosse erhöht sich das Maß auf bis zu **18.00 – 20,00 m** über Niveau. Je nach Zulässigkeit überragt das neue Gebäude die OK des Pflegeheim- Dachgeschosses um 5,00 -8,00 m und entspricht der Bauhöhe eines **fünf- bis siebengeschossigen Bauwerks**. Es entfernt sich damit komplett von der umgebenden Bebauung (III + D) und dem zugrunde liegenden Entwurf (gegenüber Variante 4c um ca. 1,50 - 4,50 m).

Um Verbindlichkeit in die Maximalausdehnung und Maßstäblichkeit des Bauwerkes zu schaffen empfehlen wir dringend die fehlenden regulierenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Dichte (GFZ, Anzahl Vollgeschosse, Zulässigkeit bzw. Anrechenbarkeit von „Nicht- Vollgeschosse“ ...) nachzuholen.

Die städtebauliche Figur untermauert in ihrer Schlichtheit den monotonen Schlauchcharakter der L 1193, erhöht

die bereits jetzt beklagte Dominanz des Straßenraumes und versäumt die Chance einer städtebaulichen Akzentuierung am Zugang zu Waiblingen Süd.

Unsere Hoffnung geht dahin, dass der frische Wind an der Ressortspitze zu einer neuen städtebaulichen Kurssetzung und in dessen Folge zu einem differenzierten Stadtbaustein führt, der die besondere Lage und Aufgabe in und für Kommune und Quartier adäquat interpretiert.

2) Drohender Bolzplatz- Verlust und Sportband- Torso

Der bestehende Bolzplatz wird den baulichen Maßnahmen weichen und soll Teil des Sportbandes werden. Damit grenzen neuer **Bolzplatz und Sportband nord- westlich an die Wohnbebauung an**. Im bestehenden B-Plan des Rötelparks sind die Nutzungsarten „Sportband/Sportanlage“ und „Bolzplatz/Ballspielfeld“ planungsrechtlich nicht gewidmet. Sollten sich zukünftige Anwohner gegen sportaffine Nutzungen mit entsprechenden Geräuschemissionen im Park wenden, werden redaktionelle Einträge und verwaltungsseitige Beteuerungen deren Verlust nicht aufhalten. In vergleichbaren Fällen (Neustadt-Nord / Beinstein) führten fehlende Widmungen dazu, dass Sportangebote ersatzlos weichen mussten.

Deshalb muss dem drohenden Verlust von Sportband und Bolzplatz durch planungsrechtliche Fixierung in beiden Bebauungsplänen proaktiv entgegen gewirkt werden und für diese wichtigen Bausteine Entwicklungsraum und Verträglichkeit geschaffen werden.

In allen Planungsvorlagen der Sozialen Stadt war und ist das **Sportband** das inhaltliche Bindeglied zur Aufwertung und Belegung des **öffentlichen Raumes** entlang der L1197 zwischen Unterführung und neuer Straßenquerung. Die Flächenhälfte wird nun durch eine Tiefgarage unterbaut und damit privatisiert. Der verbleibende öffentliche und lärmgeschwängerte Restbereich verkommt zur schattigen Schlucht ohne Aufenthaltsqualität- in 300 m Entfernung (Rötelpark- Siedlung) bereits heute zu besichtigen. Als der Öffentlichkeit weitgehend entzogener Abstandhalter zwischen mehrgeschossigem Baukörper und L 1197 verkümmert das Sportband in Sandwich- und Böschungslage zur funktionalen Bedeutungslosigkeit. Die direkte Nachbarschaft zur Wohnnutzung führt das Sportband schlussendlich auch funktional ad absurdum. Übrig bleibt ein räumlich und inhaltlich bindingsloser Torso.

Wir erwarten für diesen seit Jahren diskutierten Bereich am Stadtzugang nach WN- Süd eine positive Planungsperspektive mit adäquatem Raum für die im Stadtteil fehlende Sport- und Freizeitangebote. Ein Sportband in ursprünglicher Ausdehnung (z.B. durch Verschieben der TG unter den Wohnbau...) mit darum angeordneten Nutzungen (z.B. zweigeschossige KiTa , Jugendclub, Stadtteilhaus) mit sich gegenseitig stärkender Nachbarschaft.

3) Flächenschwund bei Park und Stadtplatz durch immer mehr Wohnbau

Die beschwichtigende Darstellung der schleichenden Baufeld- Flächenzunahme zu Ungunsten des Parks sehen wir mit Sorge. Das neue Plangebiet griff schon in der PTU - Vorlage 37/2017 mit ca. 6,50 m Breite und 87,00 Länge m kommentarlos in die Fläche des Rötelparks ein. In der Entwurfs- Vorlage werden ein weiterer ca. 9,00 m (teilweise bis 11,00 m) breiter Streifen und damit final ca. **1.400 m² Fläche dem Rötelpark entzogen**. Nicht zu vergessen: Auch ein KiTa- Außenraum wird eingezäunt und ist damit öffentlich nicht mehr nutzbar.

Die von uns vormals bereits befürchtete Überhandnahme der „Neunutzung Wohnen“ sehen wir hier bestätigt und appellieren, nicht weiter bereits gewidmete Parkflächen zu bebauen. Ob dies ohne parallele Änderung des

bestehenden des Park- B-Planes überhaupt möglich ist, sollte geklärt werden.

Laut Beratungsergebnis zum Flächensuchlaufs des GR vom 10.05.2016 sollte die „Fläche 71“ (=Baufeld) nicht mit Wohnbebauung belegt werden. Für eine begrenzte Kehrtwende mit einer maßstäblichen Flächeninanspruchnahme gibt es nachvollziehbare Gründe. Mit der abermaligen Ausweitung wird der Bogen allerdings überspannt. Die immer weiter ausufernde Wohnbebauung lässt nicht nur weniger Platz für die dringend notwendige soziale Infrastruktur und den versprochenen Stadtteilplatz (der schon gar nicht mehr erwähnt wird). Sie erzeugt neben dem „Bring- und Abholverkehr“ der KiTa weiteren Parkierungsdruck und Verkehrsflächen, die zu zusätzlichen Flächeneinbußen bei anderen Nutzungen führen wird und belastet unnötigerweise die ohnehin schwierig zu erschließende Situation.

Der für die Verknüpfung der Süd- Quartiere notwendige **Stadtteilplatz** im Herz der neuen Mitte wird aufgrund der immer höhere baulichen Dichte und Ausweitung der „Neunutzungen“ KiTa+ Wohnen zunehmend zur planerischen Fata Morgana. Je näher die Umsetzung rückt, desto weniger qualitätvoller und nutzbarer öffentlicher Raum verbleibt. **Öffentliche Plätze sind der sozialräumliche Kitt, den der Stadtteil dringend benötigt, um zusammenwachsen zu können. Hierfür benötigt es schlicht Raum!**

4) Inhalte und Zusammenhänge schaffen

Bei aller vorgeschützten Eile ist festzuhalten, dass seit knapp einem Jahr keine inhaltliche Bewegung im Projekt zu erkennen ist. Notwendige öffentliche Diskussionen (z.B. was wird wirklich benötigt, wie wird dies implementiert /flankiert, wer sind die Beteiligten...) fehlen trotz mehrmaligen Nachhakens. Stattdessen fußt der B-Plan- Entwurf weiterhin bis ins Detail auf einer 1:1000- Skizze (s. OG- Auskrägung der Bebauung), die nicht mehr ist als eine großmaßstäbliche Volumenstudien. Die Neue Mitte in Waiblingen Süd benötigt aber mehr als eine Wohnflächen-Optimierung in ohnehin schwieriger Situation. Ohne sozialräumliche Einbindung und öffentlich geführte Diskussion wird eine zusammenhanglose Wohnquartier- Insel entstehen. Daher empfehlen wir:

- das seit Jahren ausstehende Gesamtkonzept für die Neue Mitte Punkt für Punkt mit Inhalt zu füllen
- daraus ein integriertes + inklusives Wohnraumkonzept (Mietermix, Inklusion, Mietbindung, Gemeinschaftsräume, Quartiersmanagement... s. BIG- Schreiben aus 2017/2018) zu entwickeln
- die notwendigen Flächen und Zusammenhänge für alle Nutzungen herzuleiten und zu strukturieren
- daraus ein zukunftsfähiges, sozialräumliches Leuchtturmprojekt mit KiTa, Bürgerhaus, Jugendclub, Stadtteilplatz, Sporthalle und Sportband samt guter Nachbarschaften – sprich die **neue Soziale Mitte in WN- Süd** - zu kreieren
- und abschließend ein **Gesamtwerk** mittels eines (Vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes zielsicher und terminneutral umzusetzen.

Wir bitten um Berücksichtigung und Einpflege unserer Anregungen, um Beteiligung im weiteren Verfahren, stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung und verbleiben

mit besten Grüßen.

Olaf Arndt

1. Vorsitzender BürgerInteressenGemeinschaft
Waiblingen Süd e.V.

Wolfgang Butz

Sprecher Arbeitsgruppe Stadtteilhaus
BIG Waiblingen Süd e.V.