



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Stadt Korntal-Münchingen

Entwicklungsperspektiven des Greutter/Aichelin Areals

Betrachtung im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Korntal-Münchingen

Stadt Korntal-Münchingen

Entwicklungsperspektiven des Greutter / Aichelin Areals

im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Korntal-Münchingen

Auftraggeber:	Stadt Korntal-Münchingen Saalplatz 4 70825 Korntal-Münchingen
Auftragnehmer:	Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH Hohenzollernstraße 12 - 14 71638 Ludwigsburg ☎ 07141 16-757333
Bearbeitung:	M. A. Norina Flietel Dipl. Geograph, M. Eng Carsten Stimpel
Stadt Korntal-Münchingen	Stadtplanungsamt Saalplatz 4 70825 Korntal-Münchingen
Bearbeitungszeitraum	01/2022 bis 08/2022
Gleichstellung von Mann und Frau	Wo es möglich ist wurden geschlechtsneutrale Formulierungen verwendet. Wo dies nicht möglich ist, wurde die männliche Form verwendet. Die weibliche Form ist immer mit eingeschlossen.

Inhalt

1	Aufgabenstellung	4
2	Rahmenbedingungen	4
2.1	Generelle Entwicklung Korntal-Münchingens	4
2.1.1	Demographie	4
2.1.2	Wohngebäude- und Wohnungsentwicklung	5
2.1.3	Gewerbeentwicklung	6
2.2	Darstellung des Greutter / Aichelin Areals	7
2.3	Flächennutzungs- und Bebauungsplan	9
3	Generelle Entwicklungsperspektiven	10
3.1	Potentielle Entwicklungsperspektiven des Areals	10
3.1.1	Keine Veränderung	10
3.1.2	Öffentliche Fläche	10
3.1.3	Umnutzung zum Wohngebiet	11
3.2	Bewertung der generellen Entwicklungsperspektiven	12
4	Pläne des Entwicklers und Folgenbetrachtung	14
4.1	Variante: Verdichtete Wohnbebauung mit Kleingewerbe	14
4.1.1	Auswirkungen auf den Verkehr und Lärm	15
4.1.2	Auswirkungen auf den Infrastrukturbedarf	16
4.1.3	Auswirkungen auf das Stadtbild	17
4.1.4	Auswirkungen auf die Flächenneuanspruchnahme	18
4.1.5	Weitere Auswirkungen	18
4.1.6	Handlungsbedarf der Stadt Korntal-Münchingen	18
4.2	Variante: Gewerbenutzung	19
4.2.1	Auswirkungen auf den Verkehr	20
4.2.2	Auswirkungen auf das Stadtbild	20
4.2.3	Auswirkungen auf die Flächenneuanspruchnahme	21
4.2.4	Weitere Auswirkungen	21
4.2.5	Handlungsbedarf der Stadt Korntal-Münchingen	21
5	Bürgerveranstaltung	23
5.1	Ergebnisse der Arbeitsphase	25
5.2	Ergebnisse der Diskussion mit dem Projektentwickler	25
5.3	Fazit der Bürgerveranstaltung	26
6	Zusammenfassung und Fazit	27

1 Aufgabenstellung

Das sogenannte Greutter / Aichelin-Areal im Süden des Stadtteils Korntal der Stadt Korntal-Münchingen bietet nicht weit entfernt von der Korntaler Stadtmitte und mit seiner Nähe zum Bahnhof Korntal eine rd. 3,4 ha große potenzielle Entwicklungsfläche, die aktuell durch einen untergenutzten gewerblichen Altbestand gekennzeichnet ist.

Die Fläche befindet sich zwischen der Bahntrasse im Norden sowie der Lembergstraße im Süden. Die südlich angrenzende, ehemalige Deponiefläche ist nicht Teil dieser Untersuchung.

In den vergangenen Jahren wurden bereits unterschiedliche Entwicklungsperspektiven untersucht und diskutiert, eine Um- bzw. Nachnutzung blieb jedoch bislang aus.

Aktuell beabsichtigt ein Projektentwickler, der mehrheitlich Eigentümer der Fläche ist, die Fläche einer Wohnbaunutzung zuzuführen. Als zweite, vom Investor weniger favorisierte Variante steht die Neunutzung durch Gewerbe im Raum.

Auf Wunsch des Gemeinderates wurde, im Rahmen der Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes, eine vertiefte Betrachtung inkl. einer Bürgerbeteiligung durchgeführt, die im vorliegenden Bericht dargestellt ist. Die Ergebnisse dieses Teilberichtes fließen wiederum in den gesamtstädtischen Kontext des Stadtentwicklungskonzeptes ein.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Generelle Entwicklung Korntal-Münchingens

2.1.1 Demographie

Die Einwohnerentwicklung Korntal-Münchingens ist, auf Grund zahlreicher Baugebietsausweisungen sowie dem generell hohen Bedarf an Wohnraum in der Region Stuttgart, in den vergangenen 10 Jahren stark angewachsen. So wuchs die Kommune in diesem Zeitraum um ca. 1.000 Einwohner an.

Die durch die Gesellschaft für Markt und Absatzforschung (GMA) im Rahmen der Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzeptes erstellte Bevölkerungsprognose weist als Status-Quo Szenario einen leichten Anstieg bis 2025 mit danach leicht rückgängiger Bevölkerungszahl auf. Das Status-Quo Szenario bildet dabei die Entwicklung ab, die sich ergibt, wenn keine weiteren Bauflächen ausgewiesen werden.

Die Bevölkerungspyramide zeigt als größte Generation die Altersgruppen der 50 bis 59-Jährigen an, die der „Babyboomer“-Generation zuzurechnen sind. Alle nachkommenden Generationen sind kleiner, dies gilt insbesondere für die unter 20-Jährigen. Daraus ergibt sich die auch in der Bevölkerungsprognose zu sehende, abnehmende Bevölkerungszahl, da die Sterbefälle die Geburten übersteigen und die daraus resultierenden Bevölkerungsverluste nur durch Zuwanderung ausgeglichen werden können.

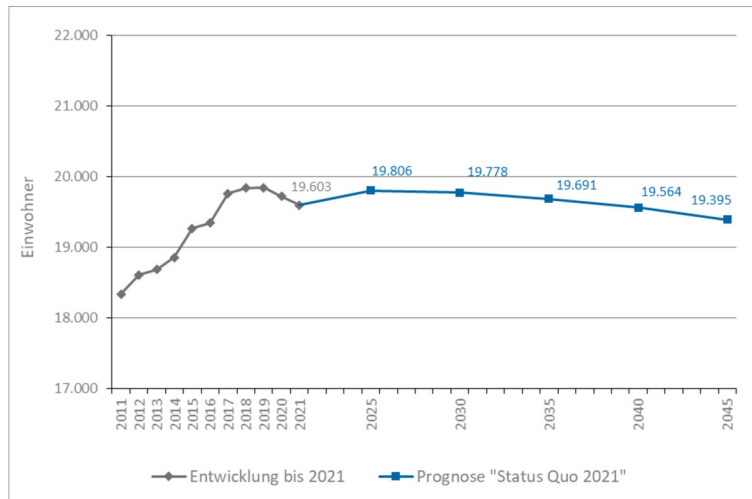


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Korntal-Münchingens 2011 bis 2021 sowie Prognose „Status Quo 2021“ (Quelle: GMA 2022)

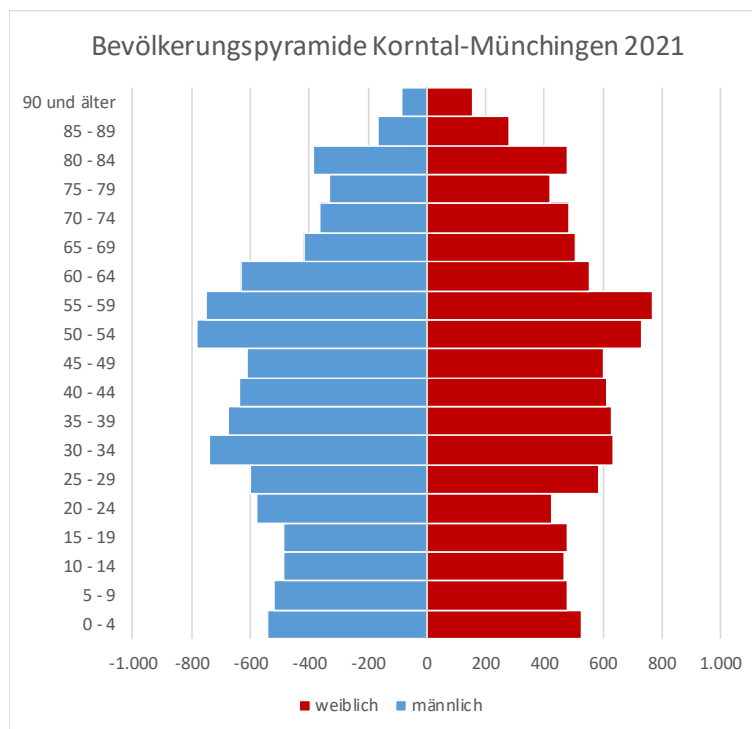


Abbildung 2: Bevölkerungspyramide Korntal-Münchingen 2021 (Quelle: WHS 2022, Daten: Stadt Korntal-Münchingen)

2.1.2 Wohngebäude- und Wohnungsentwicklung

Im gleichen Zeitraum von 2011 bis 2021 ist die Anzahl der neugeschaffenen Wohngebäude und die der somit geschaffenen Wohnungen stark gestiegen. Der starke Anstieg in den Jahren um 2015 findet seinen Niederschlag in der Bevölkerungsentwicklung in Kap. 2.1.1, die im gleichen Zeitraum den höchsten Anstieg an Neubürgern aufweist.

Der Vergleich der Gebäude mit der Wohnungsanzahl zeigt, dass durchschnittlich 2,8 Wohnungen pro Wohngebäude neu errichtet wurden. Dies entspricht einer nur gering verdichteten Bauweise und einem damit einhergehenden relativ hohen Flächenverbrauch.

Der Vergleich aus Wohnungs- und Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass das Wachstum der Stadt Korntal-Münchingen in den vergangenen 10 Jahren maßgeblich auf die Entwicklung des Wohnungsangebotes zurückgeht und dass diese durch einen relativ hohen Flächenverbrauch erreicht wurde.

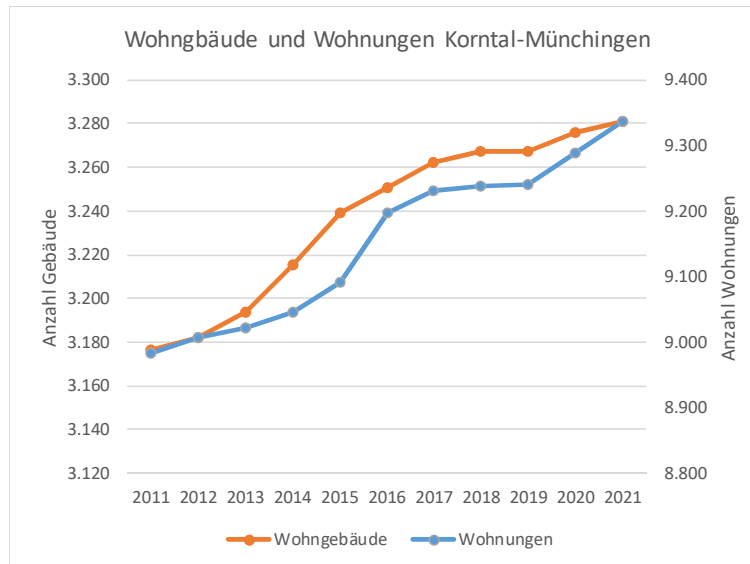


Abbildung 3: Entwicklung der Wohngebäude und Wohnungen von 2011 bis 2021
(Quelle: WHS 2022, Daten: Statistisches Landesamt)

2.1.3 Gewerbeentwicklung

Die Stadt Korntal-Münchingen hat das Büro Reschl Stadtentwicklung mit der Erarbeitung einer Gewerbeflächenpotentialanalyse beauftragt, die im Jahr 2020 fertiggestellt und durch den Rat beschlossen wurde. Die folgenden Darstellungen basieren auf dieser Studie.

Die Studie zeigt, dass die Anzahl an Beschäftigten in Korntal-Münchingen sowie dem Landkreis Ludwigsburg nach einer Stagnation im Zeitraum 2001 bis 2011 zwischen 2011 und 2020 stark angestiegen ist. Der Zuwachs liegt für Korntal-Münchingen hierbei über der Entwicklung der Region Stuttgart. Die positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen geht hierbei mit einem Zuwachs an Gewerbeflächen einher, die sich im Zeitraum 1996 bis 2017 fast verdoppelt hat. Mit 82,3 Beschäftigten pro Hektar Gewerbefläche im Jahr 2017 wurde eine höhere Dichte als im Landkreis Ludwigsburg mit einem Wert von 76 und eine geringere Dichte als in der Region Stuttgart mit 100,8 Beschäftigten pro Hektar erreicht.

Als weiterer Gewerbeflächenbedarf wurden 17 bis 30 ha bis zum Jahr 2035 ermittelt. Im Rahmen der Studie wurden insgesamt 12 Potentialflächen einer Bewertung unterzogen und in 3 Prioritätsklassen eingeteilt. Die Gewerbeflächenpotentiale der Priorität 1 umfassen dabei ca. 31 ha. Das Greutter / Aichelin Areal war nicht Gegenstand der Untersuchung, da dies bereits als Gewerbegebiet gewidmet ist. Die Studie zeigt aber auf, dass die Nachfrage an Gewerbeflächen auch ohne das Greutter / Aichelin Areal zu bedienen ist.

2.2 Darstellung des Greutter / Aichelin Areals

Das 3,4 ha große Greutter / Aichelin Areal befindet sich im südlichen Teil des Stadtteils Korntal und damit am Stadtrand in der Nähe zur Gemarkung Weilimdorf.

Seine räumliche Lage ist durch die vom Stadtzentrum durch die Bahnlinie abgetrennte Position gekennzeichnet. Aus der Nähe zur Bahnlinie ergeben sich somit neben Lärmeinwirkungen auf das Areal auch Fragen der Anbindungsmöglichkeit an den Straßenverkehr und das Stadtzentrum. Positiv zu sehen ist hingegen die fußläufige Nähe zum Bahnhof.

Westlich des Areals liegt eine bestehende Wohnbebauung, dazwischen befindet sich eine weitere kleine Gewerbefläche, die nicht Teil der Untersuchung und des Greutter / Aichelin Areals ist. Die Wohnbebauung besteht überwiegend aus Einzel- und Reihenhäusern. Im Südwesten hingegen besteht eine Wohnanlage in stark verdichteter Bauweise.

Auch östlich des Areals schließt eine kleine Gewerbefläche an, die ebenfalls nicht Teil der Untersuchung ist. Daran anschließend befinden sich Sportanlagen. Auf der anderen Seite der südlich anschließenden Lembergstraße besteht eine weitere Potentialfläche, die derzeit weitgehend ungenutzt ist und eine ehemalige Deponie umfasst.

Das Greutter / Aichelin Areal ist derzeit weitgehend untergenutzt, die Bestandgebäude sind teilweise mit einer Zwischennutzung belegt, im Nordosten befindet sich eine aktive Tankstelle.

Das Areal beherbergte ursprünglich eine metallverarbeitende Industrie, die bereits vor über 20 Jahren am Standort aufgegeben wurde. Aus der bisherigen Nutzung ergibt sich eine hohe Wahrscheinlichkeit für Altlastenverdachtsflächen auf dem Areal.

Topografisch ist das Gelände durch eine Geländekante entlang der Bahnlinie gekennzeichnet, die von der Bahnlinie zum Areal aufsteigt sowie einem weiteren Höhenanstieg südlich der Lembergstraße im Bereich der ehemaligen Deponie.

Die Flächen befanden sich im privaten Streubesitz und waren im vergangenen Jahrzehnt häufig Gegenstand der politischen Diskussion zur weiteren Nutzung und dafür erstellter Machbarkeitsstudien und Gutachten. Eine gewerbliche Nachnutzung bzw. Umnutzung wurde jedoch bislang nicht realisiert. Es liegen für das Areal folgende Studien vor:

- Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH 2010: Machbarkeits- und Entwicklungsstudie Aichelin / Greutter-Areal
- Modus Consult 2017: Gewerbegebietsentwicklung, Verkehrs- und Schalluntersuchung
- Modus Consult 2021: Aichelin-Greutter Areal, Projektbeurteilung Verkehr und Schall

Im Auftrag der Stadt Korntal-Münchingen hat das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner 2021 ein Innenentwicklungskonzept für alle Stadtteile Korntal-Münchingens erarbeitet. Das Greutter / Aichelin Areal wurde in diesem Zuge jedoch nicht mituntersucht.

Mittlerweile befindet sich das Areal überwiegend im Besitz der vermehrt AG aus Wien als Projektentwickler und in Teilen der Familie, der der ursprüngliche Industriebetrieb gehörte. Beide Eigentümer sind gemeinsam unter Führung der vermehrt AG als Projektentwickler an einer zeitnahen Neunutzung des Areals interessiert.



Abbildung 4: Lage des Areals im Stadtteil Korntal
(Quelle: WHS 2022, DOP © GeoBasis-DE / BKG)



Abbildung 5: Abgrenzung des Greutter / Aichelin Areals
(Quelle: WHS 2022, DOP © GeoBasis-DE / BKG)

2.3 Flächennutzungs- und Bebauungsplan

In der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans ist das Areal als gewerbliche Baufläche dargestellt. Westlich schließen Wohnbauflächen an, während im Süden und Osten eine weitere Gewerbefläche und Grünflächen angrenzen.

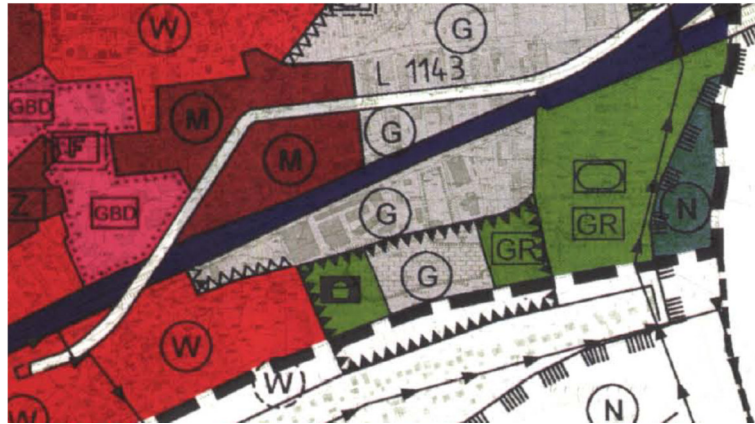


Abbildung 6: Auszug des Flächennutzungsplans
(Quelle: Stadt Korntal-Münchingen)

Der gültige Bebauungsplan, der die zulässige und damit baurechtlich genehmigungsfähige Bebauung regelt, sieht für das vollständige Areal die Nutzung als Gewerbefläche vor. Hierbei sind maximale Gebäudehöhen von 18 m im westlichen und 10,5 m im östlichen Bereich zulässig. Die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8, so dass das Areal zu 80% überbaut werden darf. Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt zwischen 2,0 im westlichen Teil und 2,2 im Östlichen. Dies bedeutet, dass die Summe der Geschossflächen insgesamt 2,2-mal so groß wie die Fläche des Areals sein darf.

Damit besteht baurechtlich die Möglichkeit einer intensiven gewerblichen Nutzung, die einer gewerblichen Weiternutzung ein breites Maß an Bebauungsoptionen eröffnet.

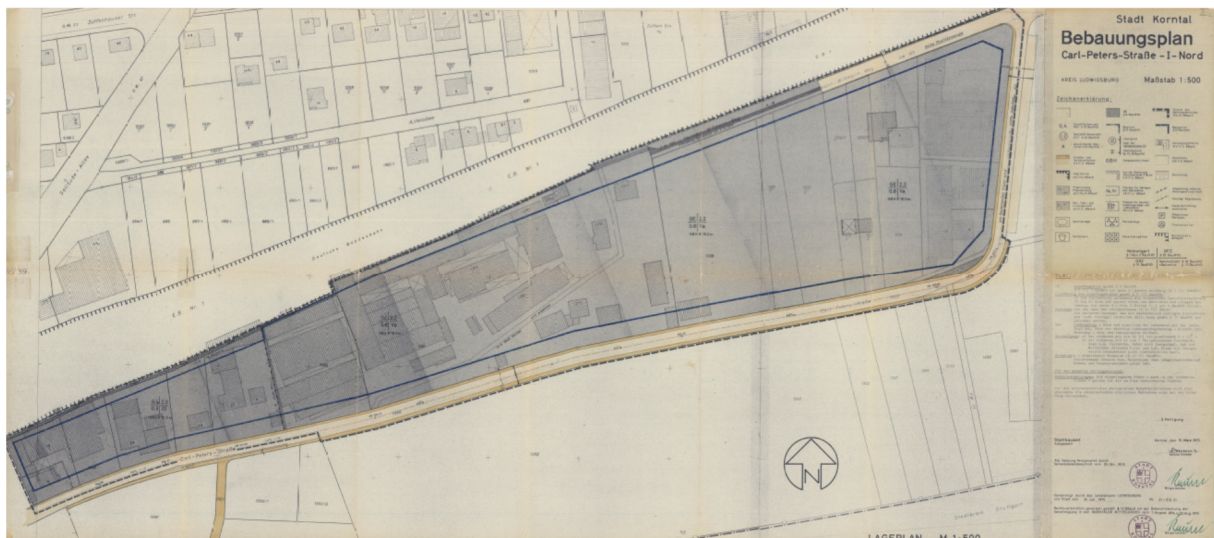


Abbildung 7: Bebauungsplan
(Quelle: Stadt Korntal-Münchingen)

3 Generelle Entwicklungsperspektiven

3.1 Potentielle Entwicklungsperspektiven des Areals

Für das Areal besteht eine Anzahl unterschiedlicher theoretischer Nutzungsoptionen, die nachfolgend dargestellt und kurz bewertet werden.

3.1.1 Keine Veränderung

Das Areal kann theoretisch langfristig so weiter genutzt werden wie bislang. Aus rechtlichen Gründen besteht hier kein Handlungsdruck. Die Fläche wäre hierdurch aber weiterhin einer für die Gesamtstadt sinnvollen und sein Potential in Wert setzenden Nutzung entzogen.

Das Areal in seiner jetzigen Form ist weitgehend als städtebaulicher Missstand anzusehen, der nicht den Anforderungen der umliegenden Wohngebiete entspricht. Bei fehlender Investition in den Bestand ist von einer Verschlimmerung des Missstandes auszugehen.

An dieser Nutzungsoption positiv zu bewerten ist ausschließlich, dass für die Stadt hieraus keine Handlungsbedarfe entstehen und keine weiteren Verkehrsbelastungen anzunehmen sind.

Eine Weiterführung der bestehenden Nutzung resultiert in geringeren Steuereinnahmen durch Gewerbesteuern als in einer effizienten Gewerbeneunutzung für die Stadt Korntal-Münchingen und bietet im Vergleich weniger Arbeitsplätze.

Daher ist die Option in der Gesamtbetrachtung für die Stadt Korntal-Münchingen nicht zu empfehlen.

3.1.2 Öffentliche Fläche

Die Nutzung als öffentlich nutzbare Fläche setzt entweder den Grunderwerb durch die Kommune sowie die Umgestaltung des Areals voraus. Alternativ könnte eine Umwidmung zur öffentlichen Fläche durch den Gemeinderat beschlossen werden. In diesem Falle wäre den Eigentümer jedoch ein Ausgleich für den Wertverlust zu zahlen. Insbesondere vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung, dem geringen ökologischen Wert der Fläche sowie dem Altlastenverdacht ist diese Option für die Stadt Korntal-Münchingen mit sehr hohen Kosten für den Erwerb, die Umgestaltung und langfristige Pflege verbunden.

Die Stadt Korntal-Münchingen verfügt zudem durch seine ländliche Struktur bereits über viele Naherholungsflächen in direkter Umgebung, sodass kein Bedarf an einer Umnutzung als öffentliche Fläche gegeben ist.

Eine Umnutzung zur öffentlichen Fläche geht mit dem Wegfall von Steuereinnahmen einher. Lediglich die Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen würde geringfügig sinken.

Daher ist die Option in der Gesamtbetrachtung für die Stadt Korntal-Münchingen nicht zu empfehlen.

3.1.3 Umnutzung zum Wohngebiet

Die Umnutzung zu einem Wohngebiet würde zusätzlichen benötigten Wohnraum schaffen (inklusive der Errichtung von bezahlbarem Wohnraum) und die Potentiale der innenstadtnahen Fläche heben. Aus einer Wohnbebauung und zusätzlichen Einwohnern würden sich höhere Einkommensteuereinnahmen für die Stadt Korntal-Münchingen ergeben.

Die Umnutzung eröffnet die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnformen und Angeboten, die momentan nicht oder zu wenig vorhanden sind, bspw. altengerechtes / barrierefreies Wohnen oder bezahlbares Wohnen. Im Rahmen der Wohnbebauung ist, in einem für die Gesamtstadt verträglichen Maße, die Schaffung zusätzlicher Infrastrukturen möglich, die auch den umliegenden Wohngebieten zu Gute kommen könnten.

3.1.3.1 Variante: Einzel- und Reihenhausbebauung

Eine Bebauung des Areals mit Reihen- und Einzelhäusern wurde bereits 2010 durch die WHS im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht. Die Ergebnisse sind auf Grund des Alters nur noch begrenzt belastbar, insbesondere zu Kosten und Wirtschaftlichkeit. Zudem wurde hierbei von einer zusätzlichen Entwicklung von Flächen südlich der Lembergstraße ausgegangen.

Die Studie kam hierbei zu dem Schluss, dass eine Umsetzung als nicht rentabel einzuschätzen ist, da Grunderwerbs- und Baukosten die zu erwartenden Einnahmen deutlich übersteigen. Auch bei den heute gegenüber 2010 veränderten Boden- und Baukosten sowie den zu erzielenden Immobilienpreisen ist aktuell von einer Rentabilitätslücke auszugehen.

Die Bebauung mit Reihenhäusern entlang der Bahntrasse erfüllt zudem nicht die Anforderungen an eine Lärmriegelbebauung, so dass für das Areal von deutlich höheren Schallimmissionen auszugehen ist. Eine Reihenhausbauung würde weniger Wohnraum schaffen gegenüber einer verdichteten Variante, ginge dafür aber mit einem geringeren Infrastrukturbedarf und weniger Verkehrsbelastung einher.

3.1.3.2 Variante: Verdichtete Wohnbebauung

Die Variante einer verdichteten Wohnbebauung mit Kleingewerbe entspricht der Planung des Projektentwicklers zu Umsetzung eines Wohngebietes. Daher wird an dieser Stelle auf die Darstellung und Bewertung in Kapitel 4.1 verwiesen.

3.1.3.3 Auswirkungen

Je nach Wohnungsdichte des Areals ist mit einem geringen Anstieg der Verkehrsbelastung der Zubringerstraßen zu rechnen.

Je verdichteter die Wohnbebauung umgesetzt wird, desto mehr Wohnraum kann auf der Fläche geschaffen werden. Auf diesem Wege kann dem Flächenneuverbrauch durch Ausweisung neuer Bauflächen entgegengewirkt werden. Zudem steigt mit der Dichte die Wirtschaftlichkeit, sodass bei verdichteter Bebauung, durch Mischkalkulation, auch bezahlbarer Wohnraum angeboten werden kann.

Daher ist die verdichtete Wohnbebauung in der Gesamtbetrachtung für die Stadt Korntal-Münchingen zu empfehlen.

3.1.3.4 Neues Gewerbegebiet

Die Weiternutzung als Gewerbegebiet, allerdings mit neuem Gebäudebestand, ist ebenfalls eine Nutzungsoption.

Hieraus würden sich, je nach der Art der Gewerbebetriebe, starke Verkehrsbelastungen der Zubringerstraßen durch Schwerlastverkehr ergeben, die im Konflikt zu den bestehenden und umliegenden Wohngebieten stehen. Aus den Verkehrsbelastungen würden voraussichtlich Handlungsbedarfe zur Anpassung der verkehrlichen Erschließung resultieren.

Die Einnahmen durch Gewerbesteuern sind ebenfalls stark abhängig von den Gewerbebetrieben. Diese lassen sich daher momentan nicht abschätzen. Das Gleiche gilt für die Schaffung neuer Arbeitsplätze. So würde bspw. bei einer logistischen Nutzung nur eine geringe Anzahl an Arbeitsplätzen in Bezug auf die Fläche entstehen.

Daher ist die Option in der Gesamtbetrachtung für die Stadt Korntal-Münchingen in Betracht zu ziehen.

3.2 Bewertung der generellen Entwicklungsperspektiven

Die theoretischen potentiellen Nutzungsoptionen sind vor dem Hintergrund der aktuellen Besitzverhältnisse und der Eigentümerinteressen sowie des geltenden Baurechts zu bewerten.

Die Optionen „keine Veränderung“ und „öffentliche Fläche“ sind aus den dargestellten Sachverhalten wirtschaftlich betrachtet wenig attraktiv für die Stadt Korntal-Münchingen. Darüber hinaus erfordert die Nutzung als öffentliche Fläche eine Anpassung des Baurechts durch Neuaufstellung eines Bebauungsplans.

Unter dem Gesichtspunkt des schonenden Umgangs mit Flächenneuanspruchnahme, wie es das bundesweite 30 ha Ziel vorsieht, sind die Varianten zu bevorzugen, die eine intensive und damit flächeneffiziente Nutzung vorsehen. Dies sind insbesondere die verdichtete Wohnbebauung und die Gewerbenutzung.

Grundstückseigentümern obliegt generell die Entscheidung der Nutzung eines Grundstücks im Rahmen der Vorgaben des Baurechts. Solange dem Nutzungsvorschlag der Eigentümer keine rechtlichen Bedenken entgegenstehen, ist eine Nutzungsoption für die Eigentümer umsetzbar.

Durch den Projektentwickler ist eine wirtschaftlich rentable Nutzung des Greutter / Aichelin Areals vorgesehen. Nutzungsoptionen die nicht rentabel sind, sind daher unwahrscheinlich. Als rentabel werden durch den Projektentwickler die Optionen Neubebauung als Gewerbegebiet oder verdichtete Wohnbebauung mit Kleingewerbe angesehen.

Eine Gewerbenutzung ist durch den gültigen Bebauungsplan, der eine Neunutzung als Gewerbegebiet baurechtlich genehmigungsfähig macht, gegeben. Ein Baugesuch des Projektentwicklers, das die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplan einhält, ist daher

durch die Stadt zu genehmigen und somit für den Projektentwickler bereits jetzt ohne Einbezug der politischen Gremien umsetzbar.

Die Nutzung als Wohngebiet ist für den Projektentwickler, auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, die momentan favorisierte Nutzungsoption. Hierzu ist jedoch eine Neuaufstellung des Bebauungsplans und somit die Zustimmung des Gemeinderats notwendig.

Für den Projektentwickler besteht daher im Falle einer Nichtumsetzbarkeit der favorisierten Variante der verdichteten Wohnbebauung, bspw. durch fehlendes Baurecht, als sichere Option die Neubebauung als Gewerbegebiet.

Aus Sicht der Stadt Korntal-Münchingen bestehen vor dem Hintergrund der Interessen des Projektentwicklers die Optionen einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der dem Projektentwickler die rentable Realisierung einer verdichteten Wohnbebauung ermöglicht oder im Rahmen des gelten Baurechts die Neunutzung als Gewerbegebiet zu genehmigen, solange diese den Vorgaben entspricht.

Zur Vorbereitung eines Wohnprojektes steht der Projektentwickler in engen Austausch mit der Stadtverwaltung, um eine Nutzungskonzeption zu entwickeln, die die Interessen des Entwicklers und der Stadt Korntal-Münchingen gleichermaßen berücksichtigt. Um die Bevölkerung in die Entwicklung einer solchen Nutzungsoption mit einzubeziehen wurde das Nutzungskonzept der Öffentlichkeit auf einer Bürgerveranstaltung vorgestellt und breit diskutiert. (Vgl. Kap. 5)

Nachfolgend werden die beiden in Frage kommenden Nutzungsoptionen anhand des aktuellen Planungsstandes des Projektentwicklers genauer untersucht und in Hinblick auf die Vor- und Nachteile für die Stadtentwicklung analysiert.

4 Pläne des Entwicklers und Folgenbetrachtung

4.1 Variante: Verdichtete Wohnbebauung mit Kleingewerbe

Die aktuellen Planungen für eine verdichtete Wohnbebauung mit Kleingewerbe sehen einen Wohnraum für ca. 1.100 Personen sowie einzelne Infrastrukturen, die vornehmlich dem Areal dienen, vor.

Entlang der Bahnlinie ist hierbei ein Riegel aus höhergeschossigen Wohngebäuden vorgesehen, die das restliche Areal und dahinterliegende Grundstücke vom Bahnlärm abschirmen.

Das Areal wird hierzu mit Ausnahme einer zentralen Halle vollständig abgebrochen und Neubebaut. Die Neubebauung würde hierbei zwischen 3 und 6 Geschosse umfassen. Das Areal selber wäre weitgehend autofrei, die Parkplätze würden als Tiefgaragen verwirklicht, die über die Lembergstraße erschlossen wären.

An Infrastrukturen sind ein Kindergarten, eine Nahversorgung in Form eines Bäckers mit Café-Betrieb und evtl. medizinische Dienstleistungen vorgesehen. Die Umsetzung eines barrierefreien Wohngebäudes mit Schaffung von Räumlichkeiten für einen evtl. Pflegestützpunkt ist ebenso angedacht.

Die geschaffenen Wohnungen sollen hierbei teilweise als Eigentumswohnungen veräußert und teilweise durch die vermehrt AG vermietet werden. Auf Grundlage des Grundsatzbeschlusses des Gemeinderates würden mindestens 20% der Mietwohnungen mietvergünstigt entstehen.

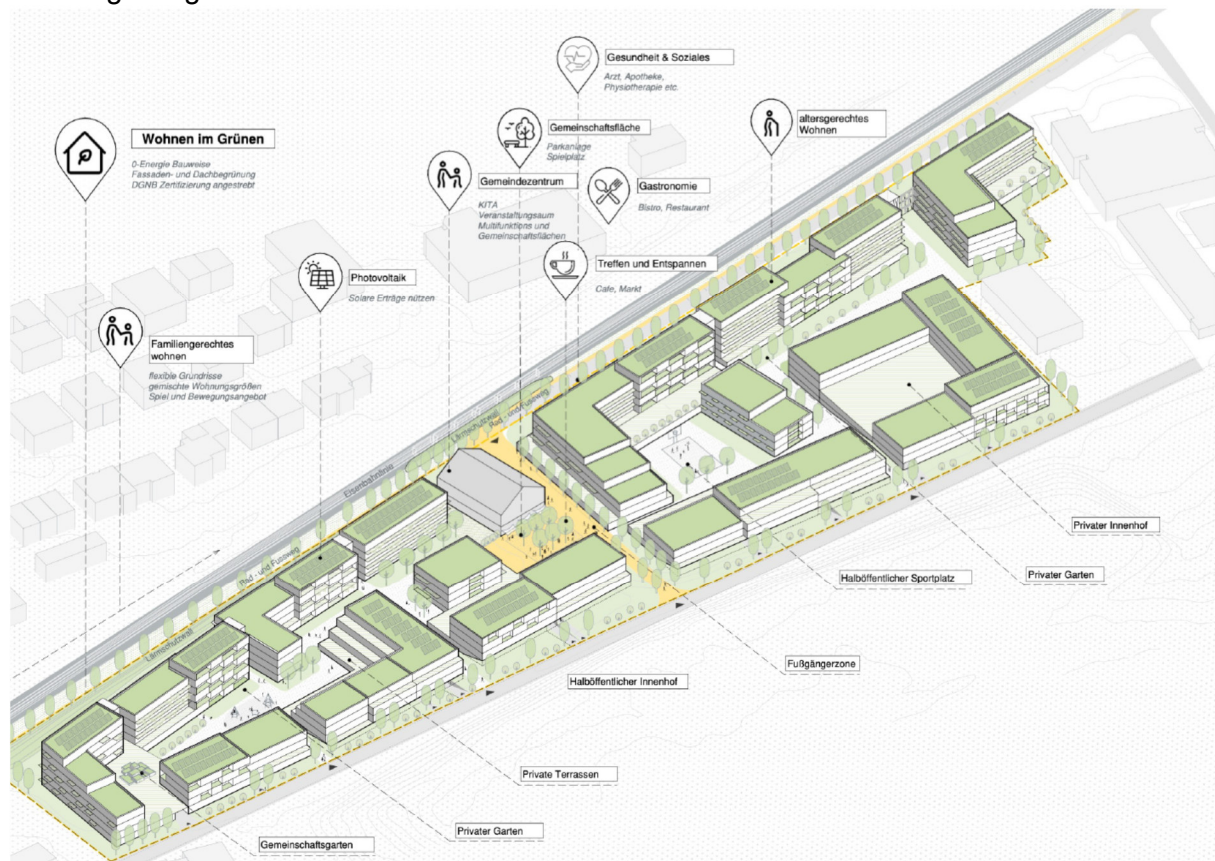


Abbildung 8: Aktuelle Planung für eine verdichtete Wohnbebauung mit Kleingewerbe (Quelle: vermehrt AG 2022)

Die Ausgestaltung des Wohngebietes umfasst hierbei Flächen mit Aufenthaltswert sowie Sport- und Spielflächen.

Die Umsetzung soll sich zudem an Zielen der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes orientieren, bspw. durch die Schaffung von Fahrradabstellplätzen, E-Ladestationen, energetisch-modernen Bauweisen und Dachbegrünungen.

4.1.1 Auswirkungen auf den Verkehr und Lärm

Die folgenden Ausführungen beruhen auf dem Verkehrsgutachten des Büro Modus Consult von 2021 zur Projektbeurteilung Verkehr und Schall.

Zur Erstellung der darin enthaltenen Szenarien wurde anhand eines Nullfallszenarios hochgerechnet, wie sich die Verkehrsbelastung bei weiter bestehender Nutzung bis 2035 entwickelt, um daraus abzuleiten, welche Verkehre bei einer Neunutzung entfallen bzw. wie sich die Verkehre demgegenüber entwickeln.

Die aktuellen Planungen der vermehrt AG entsprechen den Szenarien 2 und 3 des Gutachtens, wobei Szenario 3 das konservative Worst-Case Szenario bildet, das der folgenden Darstellung zu Grunde liegt. In diesem wird gegenüber dem Szenario 2 von einem erhöhten Aufkommen von Pkw-Fahrten ausgegangen, da ein anderes Verkehrsverhalten der Bewohner zu Grunde gelegt wird. Des Weiteren wird der Planfall A verwendet, da dieser den aktuellen Rahmenbedingungen am ehesten entspricht. Eine Abweichung besteht darin, dass im Planfall A von einer Schließung der Lembergstraße als Zuwegung zum Areal ausgegangen wird. An den insgesamt zu erwartenden Verkehrsmengen ändert sich jedoch hierdurch nichts.

Das Szenario 3 mit Planfall A prognostiziert hierbei gegenüber der Entwicklung auf Basis des Ist-Standes (Nullfallszenario) einen Anstieg der Kfz Fahrten in der Lembergstraße am westlichen Ende des Areals um 500 PKW pro Tag. An der Anschlussstelle des Ostheimer Weges an die Zuffenhauser Straße wird mit zusätzlichen 900 Kfz Fahrten am Tag gerechnet.

Der Schwerlastverkehr ist im dargestellten Szenario mit ca. 15 Fahrten pro Tag prognostiziert und somit gering.

Die verkehrlichen Auswirkungen sind für eine Sammelstraße nach RASt 06 im unterdurchschnittlichen Belastungsbereich. Da sich die Verkehre bei der aktuellen Verkehrsregelung der Lembergstraße, mit Durchfahrtmöglichkeit der Anlieger Richtung Westen, gleichmäßiger verteilt als im berechneten Szenario ist auch hier von einer unterdurchschnittlichen Sammelstraßenbelastung auszugehen.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass auch der Knotenpunkt Zuffenhauser Straße / Ostheimer Weg bei Schaffung einer Lichtsignalanlage ohne Anpassung der Verkehrsflächen leistungsfähig ist und die Gebietsentwicklung aus verkehrlicher Sicht als verträglich einzustufen ist.

Hinsichtlich der Schallimmissionen kommt das Gutachten zu der Beurteilung, dass bei Einhaltung der empfohlenen Maßnahmen, wie sie Teil der Planungen der vermehrt AG sind, keine Bedenken bestehen. Hierzu ist die vorgesehene Lärmriegelbebauung entlang der

Bahntrasse notwendig, die als Mindesthöhen die durch die vermehrt AG geplanten Höhen voraussetzt.

4.1.2 Auswirkungen auf den Infrastrukturbedarf

Die Schaffung neuen Wohnraumes geht mit dem Zuzug von Neubürgern einher. Hierbei werden sowohl Bürger direkt von außerhalb in das Areal zuziehen, als auch Personen, die bislang bereits in Korntal-Münchingen wohnen, in das Areal umziehen. Die dadurch freiwerdenden Wohnungen werden anschließend wiederum für eine neue Vermietung und Veräußerung zur Verfügung stehen.

Diese Entwicklung wird hinsichtlich der Personenzahl und der Altersschichtung in der Bevölkerungsprognose, die durch die GMA für das Stadtentwicklungskonzept berechnet wurde, berücksichtigt. Aus dieser Prognose lassen sich konkrete Zahlen auf Grundlage der Wohnbebauungsplanung des Projektentwicklers gewinnen, die im Folgenden dargestellt und hinsichtlich Ihrer Wirkung auf den Infrastrukturbedarf beurteilt werden. Die unterschiedlichen Jahrgänge der Neubürger gehen mit einem differenzierten Infrastrukturbedarf einher. Während alle Jahrgänge eine Nachfrage bei Gütern des täglichen Bedarfs erzeugen, steigt mit zunehmenden Alter statistisch die Nachfrage nach medizinischen Dienstleistungen. Am relevantesten hinsichtlich der Abwägung durch den Gemeinderat sind besonders die Auswirkungen auf, bzw. die Nachfrage nach Infrastrukturen, die durch die Kommune vorgehalten werden und nicht durch den freien Markt geregelt sind. Dies betrifft vor allem die Kindertagesstätten sowie die Schulen.

Die Prognose zeigt hierbei eine für Neubaugebiete typische Altersschichtung, die von Jahrgängen dominiert wird, die sich gerade in der Familiengründung befinden und daher neuen Wohnraum als Eigenheim oder zur Miete suchen. Diese Familienhaushalte verfügen zumeist über noch keine eigenen Kinder oder Kinder im Alter von bis zu 10 Jahren, während Jugendliche unterrepräsentiert sind. Mit dem Alter nimmt die Wohnmobilität ab, sodass die Jahrgänge aufgrund des geringer werdenden Zuzugs mit steigendem Alter immer kleiner

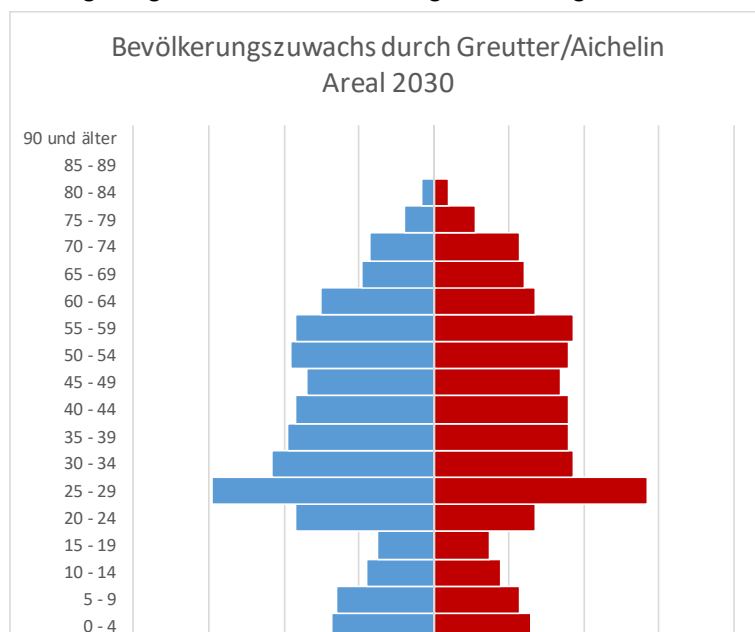


Abbildung 9: Prognose des Bevölkerungszuwachs durch Wohngebietsentwicklung des Greutter / Aichelin-Reals bis 2030 nach Jahrgängen (Quelle: GMA 2022)

werden. Die Prognose geht hierbei bis 2030 von 958 zusätzlichen Einwohnern im gesamten Stadtgebiet aus. In den darauffolgenden Jahren gibt es voraussichtlich einen weiteren leichteren Anstieg auf 1041 Einwohner bis 2040.

Für die Schulbedarfsplanung ergibt sich aus der Prognose und unter Berücksichtigung der grundschulrelevanten Jahrgänge eine Zunahme um etwa 10 Schülerinnen und Schüler je Jahrgang, die aus der Gebietsentwicklung bis 2030 resultiert. Für die weiterführenden Schulen liegt diese Zahl durchschnittlich bei ca. 6 Schülerinnen und Schülern pro Jahrgang.

Für den Bedarf an Kindertagesstätten sind die Jahrgänge von 1 bis 6 Jahren relevant. Hierauf entfallen ebenfalls ca. 10 Kinder pro Jahrgang, also insgesamt ca. 20 Kinder im Altersbereich zwischen 1 und unter 3 Jahren und ca. 30 Kinder im Altersbereich von über 3 bis 6 Jahren.

Legt man für die 1 bis 3 Jährigen eine Versorgungsquote von 35 % zu Grunde und für die Kinder im Altersbereich von 3 bis Jahren eine Quote von 95 %, so ergibt sich ein Platzbedarf bei den unter 3-Jährigen von 7 und bei den über 3 Jährigen von 28 Plätzen.

Die Schaffung der notwendigen Räumlichkeiten zur Betreuung der dargestellten Kinderzahlen kann innerhalb des Areals in einem dafür vorgesehenen Gebäudes oder Gebäudeteils erfolgen und ist seitens des Projektentwicklers beabsichtigt und Teil der Planungen.

4.1.3 Auswirkungen auf das Stadtbild

Die momentane Bebauung des Areals in seinem jetzigen Zustand ist als städtebaulicher Missstand anzusehen, die eine Neuordnung per se begrüßenswert macht.

Die Wohngebietsplanungen gehen von einer gestaffelten Bebauung mit bis zu 6 Etagen (inkl. Garagengeschoss) an der nördlichen Seite Richtung Bahntrasse aus, die dann sukzessive Richtung Lembergstraße auf 3 Etagen abfällt. Im Zusammenhang mit dem südlich der Lembergstraße ansteigenden Gelände sowie der bereits vorhandenen verdichteten und mehrgeschossigen Wohnanlage im Südwesten des Areals ergibt sich daraus eine für das Stadtbild angemessene Bebauung.



Abbildung 10: Modell der Wohngebietsplanung der vermehrt AG
(Quelle: WHS 2022)

Durch das noch zu schaffende Baurecht für ein Wohngebiet besteht für die Stadt Korntal-Münchingen ein Gestaltungsspielraum mit Blick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Auf diese Weise kann durch die Kommune weiterhin Einfluss auf das Stadtbild und die städtebauliche Gestaltung des Areals genommen werden.

4.1.4 Auswirkungen auf die Flächenneuanspruchnahme

Durch die Nachnutzung eines bereits überbauten Areals ergibt sich keine Flächenneuanspruchnahme. Die Flächenversiegelung auf dem Areal wird bei der verdichteten Wohnbebauung ungefähr dem Anteil an versiegelter Fläche der jetzigen Nutzung entsprechen. Durch die Schaffung zahlreicher Wohnungen wird der Druck diese im Außenbereich schaffen zu müssen gemindert. Zudem ist die Umsetzung von Begrünungen (bspw. der Dächer) Teil der Planung. Diese trägt zwar nicht zum Bodenschutz bei, kann aber mikroklimatisch wirksam sein und wirkt sich positiv auf die Biodiversität aus.

Die Variante entspricht damit dem Ansatz einer Innen- vor Außenentwicklung zur Erreichung des 30 ha Ziels der Bundesregierung, welches vorsieht, die bundesweite Flächenneuanspruchnahme auf 30 ha pro Tag zu senken.

4.1.5 Weitere Auswirkungen

Neben den veränderten Infrastrukturbedarfen ergibt sich aus der Entwicklung des Wohnbaugebietes auch eine Zunahme der Einkommensteuereinnahmen der Stadt Korntal-Münchingen. Diese sind zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht zu beziffern, da diese von den individuellen Einkommen der Neubürger und der tatsächlichen Anzahl der Wohneinheiten abhängig sind, sodass eine Prognose nicht möglich ist.

Darüber hinaus ergeben sich Auswirkungen auf die Alterszusammensetzung der Gesamtstadt, vor allem Korntals, die sich neben steigender Nachfrage nach Gütern, Dienstleistungen und Gastronomie auch im sozialen und kulturellen Bereich sowie nach Sportangeboten niederschlagen können. So können die Neubürger bspw. den teilweise sinkenden Mitgliederzahlen der Vereine entgegenwirken.

4.1.6 Handlungsbedarf der Stadt Korntal-Münchingen

Zur Realisierung der Wohnbebauung besteht vor allem Handlungsbedarf zur Schaffung des Baurechts durch Beschluss und Aufstellung eines neuen Bebauungsplans mit entsprechenden Festsetzungen.

Aus der Wohnbebauung ergibt sich evtl. ein Anpassungsbedarf an der Kreuzung Ostheimer Weg und Zuffenhauser Straße hinsichtlich der Lichtsignalanlage. Darüber hinaus sind evtl. geringfügige Anpassungen der Lembergstraße notwendig, um diese entsprechend zu gestalten und den Anforderungen einer Wohnbebauung anzupassen.

Die bisherigen Zufahrtsregelungen können dabei erhalten bleiben, insbesondere die Anliegerstraßenregelung im westlichen Bereich der Lembergstraße.

Zudem sind die Kindergarten- und Schulbedarfsplanung hinsichtlich der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung anzupassen und gegebenenfalls bei momentan noch nicht bestehender Bedarfsdeckung zusätzliche Kapazitäten in der Kinderbetreuung und den Schulen zu schaffen. Die dargestellten Prognosen lassen aber für die Kinderbetreuung eine Bedarfsdeckung auf dem Areal selber erwarten und im Bereich der Schulen nur geringe Zunahmen der Schülerzahlen pro Jahrgang vermuten.

4.2 Variante: Gewerbenutzung

Die aktuellen Planungen des Projektentwicklers zur Neubebauung des Areals mit anschließender Gewerbenutzung gehen von einem Abriss aller Bestandgebäude mit Ausnahme der Tankstelle aus, die weiter betrieben werden soll.

Die Planungen sehen einen fast durchgehenden Riegel an Gewerbehallen mit unterschiedlicher Tiefe und 18 m Höhe vor. Neben der Tankstelle könnte ein Bürogebäude mit 12 m Höhe entstehen. Die Planungen entsprechen damit, mit Ausnahme des 12 m hohen Bürogebäudes, den Geschosshöhenvorgaben des Bebauungsplans.

Die weiteren Flächen würden nach aktueller Planung überwiegend als Verkehrs- und Stellplatzflächen genutzt und ebenfalls versiegelt werden.



Abbildung 11: Planung einer Gewerbeneubebauung durch die vermehrt AG
(Quelle: vermehrt AG 2022)

4.2.1 Auswirkungen auf den Verkehr

Die folgenden Ausführungen beruhen auf dem Verkehrsgutachten des Büro Modus Consult von 2017 zur Verkehrs- und Schalluntersuchung einer Gewerbegebietentwicklung.

Zur Erstellung der darin enthaltenen Szenarien wurde anhand des Nullfallszenarios hochgerechnet, wie sich die Verkehrsbelastung bei einer weiter bestehenden Nutzung bis 2030 entwickelt, um daraus abzuleiten, welche Verkehre bei einer veränderten Neunutzung entfallen bzw. wie sich die Verkehre demgegenüber entwickeln.

Die Planungen der vermehrt AG für eine Gewerbeentwicklung entsprechen dabei einer angepassten Variante des Planfalls 3c. Im ursprünglichen Planfall 3c ist eine zusätzliche Wohnentwicklung südlich der Lembergstraße mit prognostiziert, die für diese Darstellung herausgerechnet wurde.

Die Prognose geht von einer Verkehrsbelastung der Lembergstraße von 1.290 Kfz und 93 Schwerlastfahrten pro Tag aus, die vollständig über den Knotenpunkt der Zuffenhauser Straße / Ostheimer Weg abgewickelt werden, um den Schwerlastverkehr nicht durch die bestehenden Wohngebiete mit Anliegerregelung und weiter über die Solitudeallee ableiten zu müssen.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass eine Fahrstreifenaufweitung nur am Knotenpunkt Talstraße empfohlen wird (zusätzliche Rechtsabbiegespur aus Richtung Zuffenhausen), da eine Erweiterung am Knotenpunkt Lemberstraße/Jahnstraße keine signifikante Verbesserung bringen würde. An beiden Knotenpunkten wird ein Umbau als lichtsignalgeregelter Knoten empfohlen

Darüber hinaus ist die Bahnunterführung des Ostheimer Wegs mit einer neuen Durchfahrthöhe von mindestens 4,5 m umzubauen in dem die Straße entsprechend abgesenkt wird. Zudem sind für den zu erwartenden LKW Verkehr eine größere Fahrbahnbreite herzustellen, die den Begegnungsfall zulässt. Daraus resultiert, dass der Bestandsschutz der derzeitigen Unterführung entfällt und der Neubau nicht nur hinsichtlich der Durchfahrthöhe sondern auch an die aktuellen Auflagen anzupassen ist. Dies geht neben dem Abstimmungsbedarf mit der DB Netz AG hinsichtlich der Bauarbeiten mit erheblichen Kosten einher, die durch die Stadt zu tragen sind.

4.2.2 Auswirkungen auf das Stadtbild

Der Bebauungsplan lässt eine Bebauung mit bis zu 18 m Höhe zu, kann also vergleichbar hoch wie die Wohnbebauung ausfallen. Bei einer Gewerbebebauung ist jedoch von einer weniger ansprechenden Architektur auszugehen. Da in diesem Falle der Bebauungsplan bereits besteht, existiert kein Gestaltungsspielraum für die Stadt Korntal-Münchingen.

In Bezug auf die im Umfeld überwiegende Wohnbebauung ist daher von einer negativeren Auswirkung auszugehen als bei der geplanten Wohnbebauung.

4.2.3 Auswirkungen auf die Flächenneuanspruchnahme

Durch die Nachnutzung eines bereits überbauten Areals ergibt sich keine Flächenneuanspruchnahme. Die Flächenversiegelung auf dem Areal wird bei der Nutzung als neues Gewerbegebiet voraussichtlich über dem Anteil an versiegelter Fläche der jetzigen Nutzung liegen.

Die Bebauung würde nach dem Stand der Planungen aufgrund der Altlasten ohne Untergeschosse erfolgen, um eine Wirtschaftlichkeit herzustellen. Daraus ergibt sich eine geringe Flächeneffizienz.

Da diese Variante keine neuen benötigten Wohnungen schafft, werden diese voraussichtlich teilweise im Außenbereich durch Flächenneuanspruchnahme umgesetzt werden müssen, wenn diese nicht durch Innenentwicklungsmaßnahmen gedeckt werden können.

Die Variante entspricht damit nur eingeschränkt dem Ansatz einer Innen- vor Außenentwicklung zur Erreichung des 30 ha Ziels der Bundesregierung, welches vorsieht, die bundesweite Flächenneuanspruchnahme auf 30 ha pro Tag zu senken.

4.2.4 Weitere Auswirkungen

Aus einer Entwicklung als Gewerbegebiet ergeben sich voraussichtlich steigende Gewerbesteuererinnahmen, zusätzliche Arbeitsplätze und mit diesen einhergehend eine evtl. steigende Nachfrage nach Wohnraum. Die Limitierungen dieser Sichtweise wurden an früherer Stelle bereits benannt, werden der Vollständigkeit halber nachfolgend aber nochmals beschrieben.

Die einzelnen Effekte lassen sich derzeit noch nicht beziffern, da die Planungen für eine Gewerbenutzung als nicht-favorisierte Option des Projektentwicklers nicht so weit fortgeschritten und konkretisiert sind wie die Planungen des Wohngebietes.

Die Effekte auf die verschiedenen Themenbereiche sind stark abhängig von den angesiedelten Firmen bzw. deren Branchenzugehörigkeit, die bezogen auf die Fläche mit deutlich unterschiedlicher Wertschöpfung und Arbeitsplatzschaffung einhergehen. So werden bspw. bei der Ansiedlung einer Niederlassung eines Logistikbetriebes deutlich weniger Arbeitsplätze und Umsätze erzielt als bei der Ansiedlung eines produzierenden Betriebes mit internationaler Ausrichtung.

4.2.5 Handlungsbedarf der Stadt Korntal-Münchingen

Der maßgebliche Handlungsbedarf bei einer Neubebauung als Gewerbegebiet besteht im Neubau der Bahnunterführung im Ostheimer Weg, der sich aus dem vermehrten Schwerlastverkehr und den rechtlichen Vorgaben ergibt.

Da es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet handelt, sind die Anpassungen der Verkehrserschließung durch die Kommune zu tragen.

Ein nur geringer Anpassungsbedarf der Unterführung, zur Steigerung der Durchfahrts Höhe, führt zu einem Erlöschen des Bestandsschutzes der jetzigen Unterführung, die in ihrer jetzigen

Form heute nicht mehr genehmigungsfähig wäre. Daraus resultiert die Notwendigkeit eines kompletten Neubaus, der eng mit der DB Netz AG abzustimmen ist, da dieser signifikante Auswirkungen auf den Bahnbetrieb während der Bauphase mit sich bringt. Während der Bauphase ist zudem der gesamte Verkehr des Quartiers südlich der Bahnlinie über die Solitudeallee und somit die bestehenden Wohnviertel mit Anliegerzone abzuleiten.

Die Baukosten zur Anpassung der Bahnunterführung und der notwendigen Absenkung der Straße wurden durch Modus Consult 2017 auf 2.2 Mio € (brutto) geschätzt.

Im Bereich der sozialen Infrastrukturen und der Baurechtsschaffung sind hingegen keine unmittelbaren Handlungsbedarfe zu erwarten. Bei Ansiedlung von Betrieben mit hohem Arbeitskräftebedarf entsteht hingegen evtl. ein Zuzug neuer Arbeitskräfte der mit einem Wohnungs- und Infrastrukturbedarf einhergeht. Dieser ist auf Grund des aktuellen Planungsstandes jedoch nicht zu beziffern.

5 Bürgerveranstaltung

Am 31.05.2022 wurde zum Greutter / Aichelin Areal eine öffentliche Bürgerveranstaltung durchgeführt. Am gleichen Tag wurde zudem ein Rundgang durch das ansonsten nicht öffentlich zugängliche Areal durch den Projektentwickler angeboten, an dem ca. 120 Personen teilgenommen haben und somit ein großes Interesse am Areal aufzeigten.



Abbildung 12: Eindruck vom Bügerrundgang durch das Areal
(Quelle: WHS 2022)

Auf der von rund 80 Teilnehmenden besuchten Bürgerveranstaltung wurden neben den generellen Entwicklungsperspektiven des Areals auch die konkreteren Pläne des Projektentwicklers präsentiert. Die Teilnehmenden hatten hierbei sowohl Gelegenheit allgemeine Hinweise und Anmerkungen zur Entwicklung des Areals zu geben, als auch im Austausch mit dem Projektentwickler die aktuellen Pläne zu diskutieren.

Der Projektentwickler stellte hierbei die favorisierte Variante der Nutzung als verdichtetes Wohngebiet mit Kleingewerbe vor, wie sie in Kapitel 4.1 beschrieben wurde.

Die Teilnehmenden wurden nach ihrem Wohnort befragt, um die Rückmeldungen und Arbeitsergebnisse hinsichtlich der eingenommenen Perspektive beurteilen zu können. Das Ergebnis zeigt, dass die Teilnehmenden weit überwiegend aus der direkten Nachbarschaft des Areals kamen. Aus den Stadtteilen Münchingen und Kallenberg nahmen hingegen nur wenige Personen teil. Die Ergebnisse der Veranstaltung spiegeln daher eher die Interessen der direkten Nachbarschaft als die der Gesamtstadt wider.

5.1 Ergebnisse der Arbeitsphase

Die folgenden Auflistungen fassen die Hinweise und Anregungen der Teilnehmenden aus der Arbeitsphase zusammen und spiegeln die Vielzahl der unterschiedlichen Erwartungen und Perspektiven wider.

1. Gewünschte Bauformen und Wohnungsangebot
 - Einerseits:
 - bezahlbarer Wohnraum
 - breit gefächertes Wohnungsangebot
 - alternative Wohnformen und kreative Lösungen (Mehrgenerationenwohnen, Barrierefreiheit etc.)
 - alters- und kindergerecht
 - Grünanlagen und Erhalt von Bäumen
 - Andererseits:
 - kleine Wohnformen (Reihenhaus etc.) anstatt verdichtetem Geschossbau
2. Gewünschte Infrastrukturen
 - Orte der Begegnung (Gastronomie, Bäckerei, Kultur- und Jugendräume, Stadtteilbüro etc.)
 - Angebote für Kinder (und Eltern):
 - Spielplätze (Kletterangebote, Wasserelemente etc.)
 - Kinderbetreuung (ganztägig)
 - Weitere Angebote:
 - Co-Working-Spaces
 - Mehrzweckräume
 - Discounter und Kleingeschäfte
 - Erhalt der Tankstelle
 - Parkraum

5.2 Ergebnisse der Diskussion mit dem Projektentwickler

Im Anschluss an die Präsentation der aktuellen Planungen durch den Projektentwickler wurden die folgenden Punkte gemeinsam diskutiert.

- Frage nach den Referenzen der Vermehrt AG und ob diese selber als Vermieter auftreten wird. Letzteres wurde bejaht und es wurden andere Projekte benannt.
- Die Planungen sehen unterschiedlichste Wohnformen (inkl. altersgerechtem Wohnen) vor.
- Die Zuwegungen per Pkw sollten für die Anlieger schonend gestaltet werden, bspw. durch Erschließung über den Ostheimer Weg.
- Diskussion über Bauform und Stile: Die Bauhöhen wurden angesichts des im Modell sichtbaren Geländes und der umliegenden Bebauung als passender empfunden als in der Anfangsdiskussion. Die Ansichten zu Baustilen (mehr traditionell oder modern) waren kontrovers.
- Die Teilnehmenden begrüßten die Absicht der Stadtverwaltung und des Projektentwicklers der nachhaltigkeitsorientierten Architektur.



Abbildung 15: Modell der Nutzungskonzeption als Wohngebiet der vermehrt AG
(Quelle: WHS 2022)

5.3 Fazit der Bürgerveranstaltung

Die rege Beteiligung der ca. 80 Teilnehmenden machte deutlich, dass die Nutzung des Potentials des Greutter / Aichelin Areals generell begrüßt wird. Die Teilnehmenden sprachen sich hierbei überwiegend für die Nutzung als Wohngebiet und nicht als Gewerbegebiet aus.

Im Fokus der Diskussion stand, wie Verkehrsanbindung und -regelung so organisiert werden können, dass die Anwohner der Lembergstraße möglichst wenig belastet werden. Ein weiterer Fokus lag auf der Frage, durch welche Angebote, die sich auf dem Areal verwirklichen lassen, auch das Umfeld profitiert, sodass die Chance der Neugestaltung des Areals mit möglichst vielen Synergieeffekten für den Stadtteil Korntal einhergeht. Die Teilnehmenden zeigten sich zudem interessiert an der weiteren Entwicklung und den Beteiligungsmöglichkeiten, bspw. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens.

6 Zusammenfassung und Fazit

Die nachfolgende Tabelle stellt die im Bericht dargestellten Ausführungen im Sinne einer Bewertungsmatrix übersichtlich zusammen und unterzieht die fünf Nutzungsszenarien einer Gesamtbewertung auf Basis der Einzelkriterien.

Die Gesamtbewertung kommt dabei zum Schluss, dass das Nutzungsszenario „Wohnbebauung“, das der Wohnbauungs-Planung der vermehrt AG als Projektentwickler und Mehrheitseigentümer entspricht, den größten Nutzen für die Stadtentwicklung bei gleichzeitiger Akzeptanz durch die Bevölkerung und geringerem Investitionsbedarf für die Kommune als die Alternative einer Gewerbeneubebauung aufweist.

		Nutzungsszenario				
		Keine Veränderung	Öffentliche Fläche	Einzel- und Reihenhaussiedlung	Verdichtete Wohnbebauung mit Kleingewerbe	Gewerbeneubebauung
Bewertungskriterium	Baurecht	Bebauungsplan kann bestehen bleiben	Bebauungsplan muss neu aufgestellt werden	Bebauungsplan muss neu aufgestellt werden	Bebauungsplan muss neu aufgestellt werden	Bebauungsplan kann bestehen bleiben
	Rentabilität	Kein Interesse der Eigentümer, da unrentabel	Umsetzung für Kommune unrentabel	Kein Interesse der Eigentümer, da unrentabel	Favorisierte Nutzungsvariante der Eigentümer	Alternative Nutzungsvariante der Eigentümer
	Bürgerveranstaltung	Nicht explizit diskutiert oder durch TN gewünscht	Nicht explizit diskutiert oder durch TN gewünscht	Durch Teilnehmende weniger favorisierte Variante	Durch Teilnehmende favorisierte Variante	Durch Teilnehmende weniger favorisierte Variante
	Auswirkungen auf Verkehr und Lärm	<ul style="list-style-type: none"> keine Veränderung Kein Lärmschutz durch Lärmriegel zur Bahntrasse 	<ul style="list-style-type: none"> geringe Verkehrsaufkommen Kein Lärmschutz durch Lärmriegel zur Bahntrasse 	<ul style="list-style-type: none"> Verträgliche Auswirkungen auf den Straßenlärm durch PKW-Verkehr. Kein Lärmschutz durch Lärmriegel zur Bahntrasse 	<ul style="list-style-type: none"> Anpassungsbedarf der Lichtsignalanlage an der Kreuzung Zuffenhauser Straße / Ostheimer Weg Geringfügige Anpassungen der Lembergstraße an Anforderungen der Wohnbebauung. Verträgliche Auswirkungen auf den Straßenlärm durch PKW-Verkehr. 	<ul style="list-style-type: none"> Erhebliche Anpassungen und Investitionen seitens der Stadt notwendig, um Zubringerstraßen an den Schwerlastverkehr anzupassen. Vor allem durch den Neubau der Bahnunterführung. Erhebliche Auswirkungen auf den Straßenlärm durch Schwerlastverkehr.
	Auswirkungen auf den Infrastrukturbedarf	<ul style="list-style-type: none"> keine Veränderung 	<ul style="list-style-type: none"> keine Veränderung 	<ul style="list-style-type: none"> geringer Bedarf an zusätzlichen Kinderbetreuungs- und Schulplätzen. 	<ul style="list-style-type: none"> Durch Wohnbauentwicklung entstehenden Bedarf der Kinderbetreuung kann auf dem Areal gedeckt werden. Zusätzlicher Bedarf von ca. 10 Schulplätzen in Grundschulen pro Jahrgang. Zusätzlicher Bedarf von ca. 6 Schülern an weiterführenden Schulen pro Jahrgang. 	<ul style="list-style-type: none"> Evtl. geringer Anpassungsbedarf der sozialen Infrastrukturen auf Grund des Zuzugs durch neu geschaffene Arbeitsplätze
	Auswirkungen auf das Stadtbild	<ul style="list-style-type: none"> städtebaulicher Missstand bleibt bestehen 	<ul style="list-style-type: none"> Verbesserung des städtebaulichen Missstandes 	<ul style="list-style-type: none"> Verbesserung des städtebaulichen Missstandes 	Beseitigung des vorhandenen Missstandes und Schaffung einer der Topographie und dem Umfeld angemessenen Architektur.	Beseitigung des vorhandenen Missstandes, aber wenig attraktive Gewerbebauten wirken sich negativ auf Wohnumfeld aus.
	Flächenverbrauch/Versiegelung	<ul style="list-style-type: none"> keine Veränderung auf dem Areal Neue Gewerbe- und/oder Wohnbaugebiete werden anderenorts im Außenbereich geschaffen werden müssen. 	<ul style="list-style-type: none"> Entsiegelung auf dem Areal Neue Gewerbe- und/oder Wohnbaugebiete werden anderenorts im Außenbereich geschaffen werden müssen. 	<ul style="list-style-type: none"> teilweise Entsiegelung auf dem Areal Geringe Anzahl geschaffener Wohnungen müssen tlw. durch Wohnungen im Außenbereich ergänzt werden Neue Gewerbegebiete werden anderenorts im Außenbereich geschaffen werden müssen. 	<ul style="list-style-type: none"> Wenig Veränderung auf dem Areal Die verdichtete Bebauung schafft Wohnraum, der nicht mehr im Außenbereich geschaffen werden muss. Dachbegrünung trägt zur Verbesserung der Biodiversität bei. 	<ul style="list-style-type: none"> Starke Versiegelung auf dem Areal Neue Wohnbaugebiete werden teilweise anderenorts im Außenbereich geschaffen werden müssen. Zusätzliche Gewerbegebiete im Außenbereich sind wahrscheinlich, da das Areal nicht allen Gewerbe-Anforderungen gerecht wird.
	Weitere Auswirkungen	Keine	Hohe Kosten zum Grunderwerb oder zur Entschädigung der Eigentümer	Geringe positive Auswirkung auf die Einkommenssteuerentwicklung, geringe positive Auswirkungen durch Zuzug jüngerer Einwohner auf die Nachfrage im Bereich Sport, Kultur und Soziales.	Positive Auswirkung auf die Einkommenssteuerentwicklung, positive Auswirkungen durch Zuzug jüngerer Einwohner auf die Nachfrage im Bereich Sport, Kultur und Soziales.	Schwer einschätzbare Wirkungen auf Arbeitsplätze und Gewerbesteuererinnahmen.
Gesamtempfehlung	Dieses Szenario ist weder städtebaulich empfehlenswert noch durch die Teilnehmenden der Bürgerveranstaltung gewünscht. Darüber hinaus besteht kein Interesse der Eigentümer.	Dieses Szenario ist mit hohen kommunalen Kosten verbunden und durch die Teilnehmenden der Bürgerveranstaltung nicht favorisiert. Darüber hinaus besteht kein Interesse der Eigentümer.	Dieses Szenario trägt mit der lockeren Bebauung nur wenig zur Entlastung des Wohnungsdrukks bei. In dieser Bauform ist kein bezahlbarer Wohnraum möglich. Darüber hinaus besteht kein Interesse der Eigentümer.	In diesem Szenario ergeben sich nur geringe Handlungsbedarfe im Bereich Verkehr. Der größte kommunale Handlungsbedarf besteht bei der Schulbedarfsplanung. Diese Variante ermöglicht ein breites Wohnungsangebot (inkl. bezahlbarem Wohnraum) ohne Flächenneuinanspruchnahme im Außenbereich. Hinsichtlich Eigentümerinteresse sowie der Ergebnisse der Bürgerveranstaltung ist dies die favorisierte Variante.	Dieses Szenario ist auf Grund des hohen Investitions- und Handlungsbedarfs durch den Neubau der Bahnunterführung und den evtl. geringen positiven Auswirkungen hinsichtlich Steuereinnahmen und Arbeitsplatzschaffung mit hohen kommunalen Kosten verbunden und ist von den Teilnehmenden der Bürgerveranstaltung nicht favorisiert.	