

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN FÜR DAS „GREUTTER/AICHELIN-AREAL“

Bürgerbeteiligung 31.05.2022

Herr Stimpel

Herr Schulz

Begrüßung und Einführung

Grußwort Herr Bürgermeister Dr. Wolf



Begrüßung und Einführung

Vorstellung



Carsten Stimpel

Tel.: 07141 16-757259

carsten.stimpel@wuestenrot.de

Dipl. Geogr. | M. Eng.

Projektleiter im Städtebau



Philipp Schulz

Tel.: 07141 16-757226

philipp.schulz@wuestenrot.de

M.Sc. in Geographie

Projektleiter im Städtebau



Lisa Kieferle

Tel.: 07141 16-757326

lisa.kieferle@wuestenrot.de

M. Sc. Planung und Partizipation

Projektleiterin im Städtebau

Ihr Meinungsbild

**"Welchen Eindruck haben Sie vom
Greutter / Aichelin Areal?"**

Bitte versuchen Sie, Ihren Eindruck in einem Wort oder
wenigen Worten darzustellen.

www.menti.com

CODE: 8753 4853



Agenda und Ablauf

Uhrzeit	Dauer	TOP
18:00	5 Min	Begrüßung durch Herrn Bgm. Dr. Wolf
18:05	10 Min	Ablauf und Kennenlernen
18:15	20 Min	Einführung in das ISEK und die Nutzungsoptionen des Areals
18:35	55 Min	1. Arbeitsphase: Ideen und Hinweise zum Areal
19:30	30 Min	Vorstellung des Nutzungskonzeptes durch den Investor
20:00	20 Min	2. Arbeitsphase: Ideen und Hinweise zum Nutzungskonzept
20:20	10 Min	Nächste Schritte und Verabschiedung
20:30		Ende

Begrüßung und Einführung

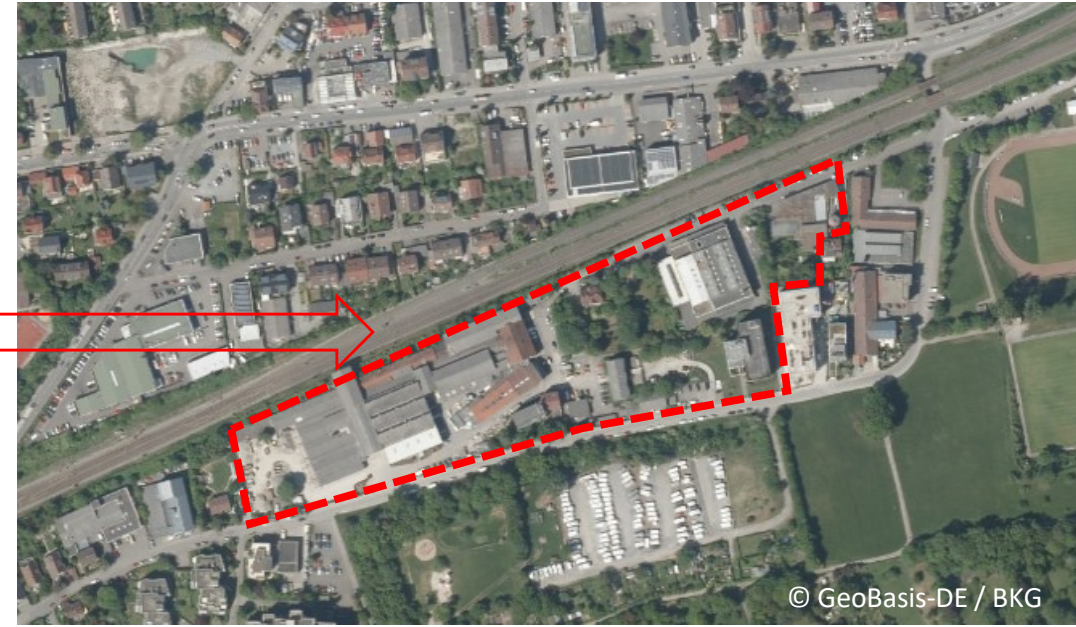
Stadtentwicklungskonzept

- Erstellung eines nachhaltigen, langfristigen und thematisch integrierten Leitfadens für die Stadtentwicklung
- Einbindung der Akteure und Interessierten
- Entwicklung von konkreten und umsetzbaren Maßnahmen
- Grundlage für weitere Planungen, bspw. Fortschreibung des Flächennutzungsplans



Das Greutter / Aichelin Areal

Übersicht und aktueller Stand



- Lage südlich der Bahntrasse
 - Hoher Lärmeintrag
 - Durch Bahntrasse vom Zentrum getrennt
- Nähe zum Bahnhof

- Ca. 3,4 ha
- Altlastenverdachtsfläche
- Baurechtlich als Gewerbegebiet festgelegt

Das Greutter / Aichelin Areal

Die generellen Entwicklungsmöglichkeiten

Keine Veränderung	Öffentliche Flächen-Nutzung	Neue Wohnbau-Nutzung	Neue Gewerbe-Nutzung
<ul style="list-style-type: none">- Ungenutztes Potential- Städtebaulicher Misstand- wenig Lärmschutz für angrenzende Grundstücke- keine zusätzlichen Steuereinnahmen <p>+ Keine Verkehrsauswirkungen</p>	<ul style="list-style-type: none">- Ungenutztes Potential- teurer Erwerb- Altlastenproblematik- wenig Lärmschutz für angrenzende Grundstücke- Keine Steuereinnahmen <p>+ Keine Verkehrsauswirkungen</p>	<ul style="list-style-type: none">- geringe Verkehrsbelastung der Zubringerstraßen <p>+ genutztes Potential + Einkommensteuereinnahmen + Schaffung fehlenden (bezahlbaren) Wohnraums + Angebotsmöglichkeit für neue Wohnformen + verbessertes Infrastrukturangebot im Quartier</p>	<ul style="list-style-type: none">- hohe Verkehrslärmauswirkung durch LKW- hohe Verkehrsbelastung der Zubringerstraßen <p>+ genutztes Potential (+) Gewerbesteuerereinnahmen</p>

Das Greutter / Aichelin Areal

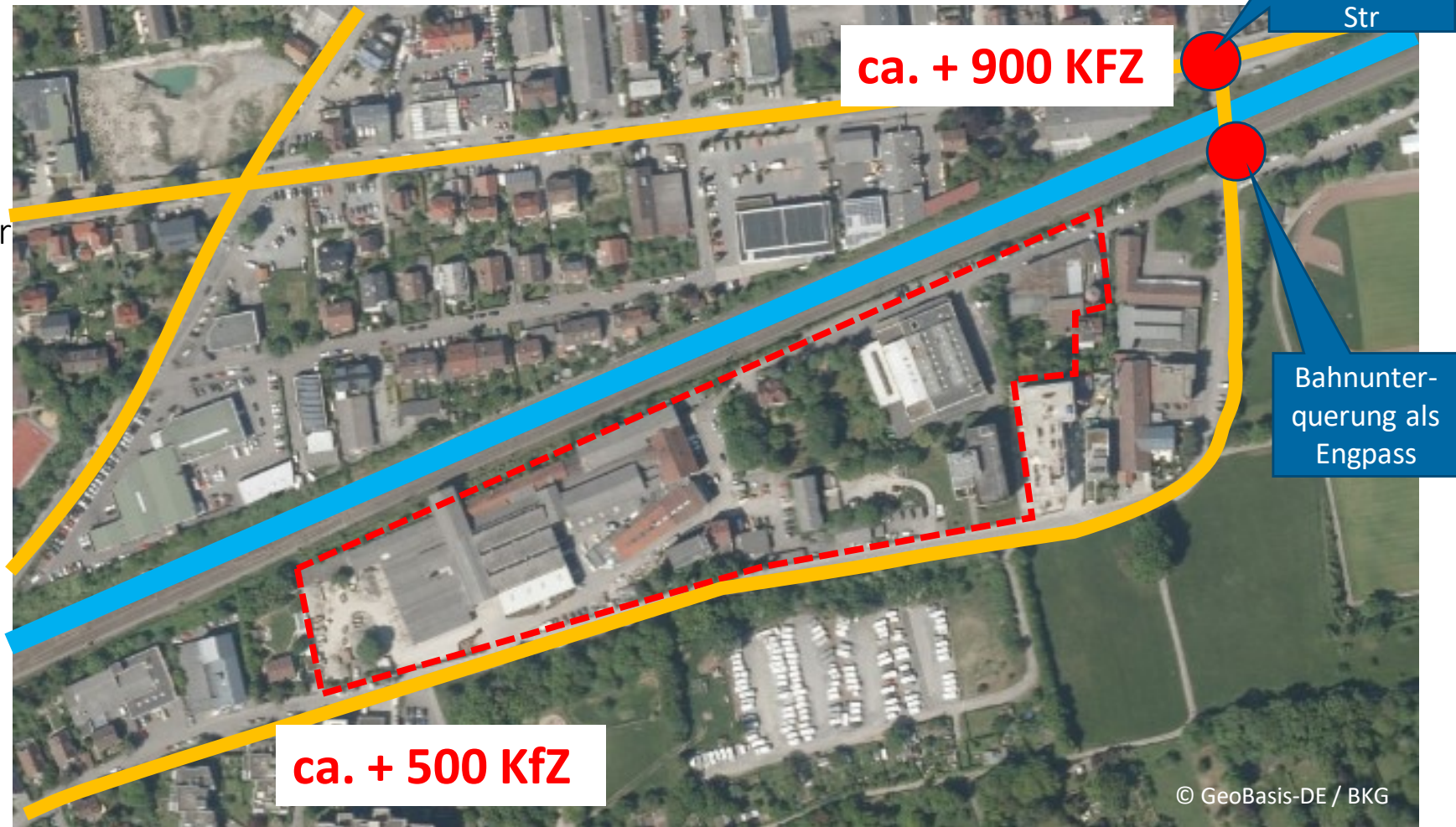
Die Auswirkungen: Verkehrsbelastung bei Wohnnutzung mit Kleingewerbe

Konservatives Szenario
Wohnnutzung mit Kleingewerbe
und Nahversorgung:

- benötigt keine geänderten Straßenführungen
- Benötigt Lichtsignalanlage an der Kreuzung Zuffenhausener Str.

Bewertung durch MODUS Consult:

- „...bleibt noch immer in einem für Sammelstraßen unterdurchschnittlichen Belastungsbereich.“
- „**Kreuzungspunkt** ist auch bei prognostizierten Verkehrsmengen **bei Lichtsignalregelung leistungsfähig**, ohne die Verkehrsflächen erweitern zu müssen“



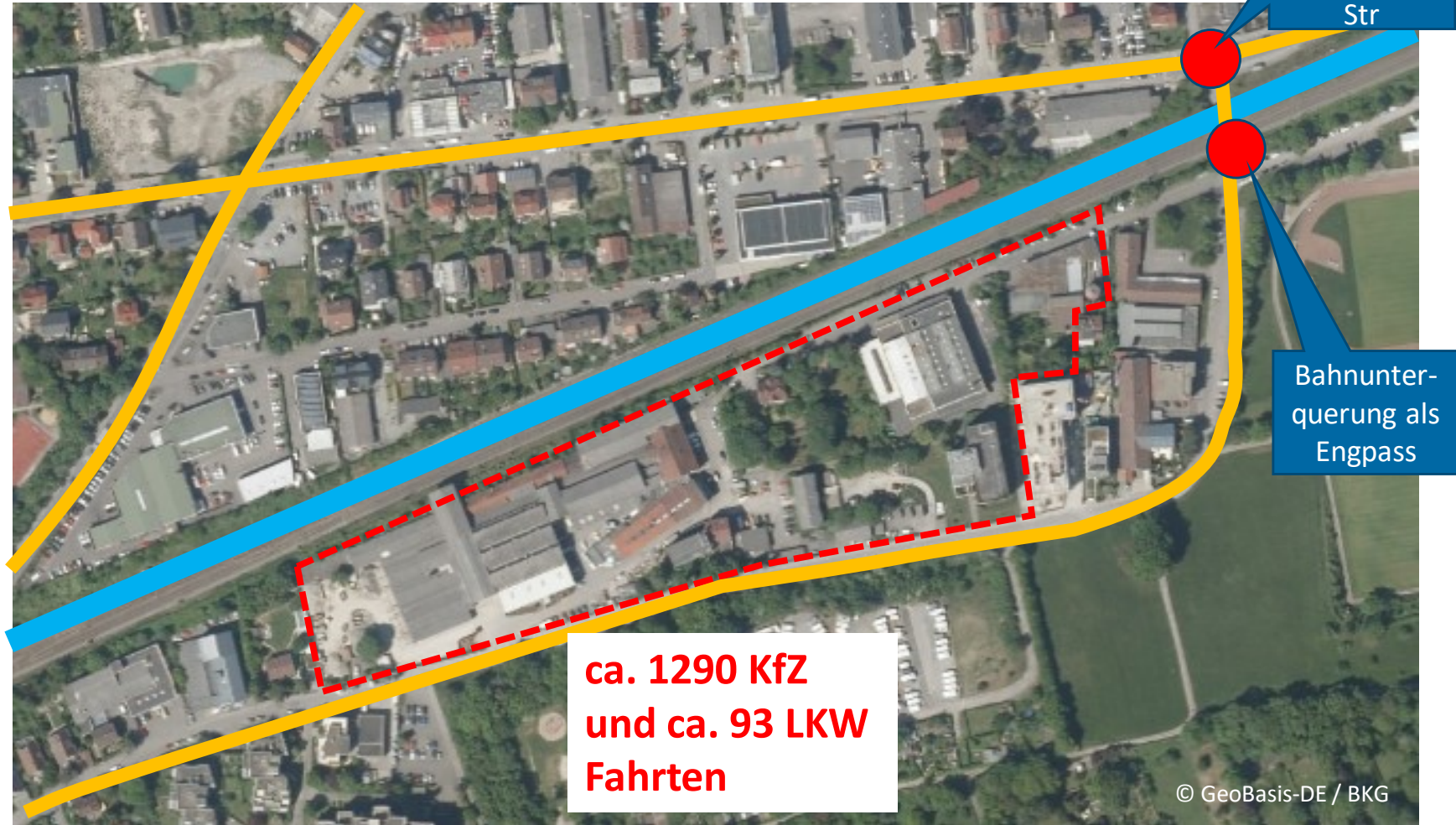
Das Greutter / Aichelin Areal

Die Auswirkungen: Verkehrsbelastung bei Gewerbenutzung

Konservatives Szenario
Gewerbe:

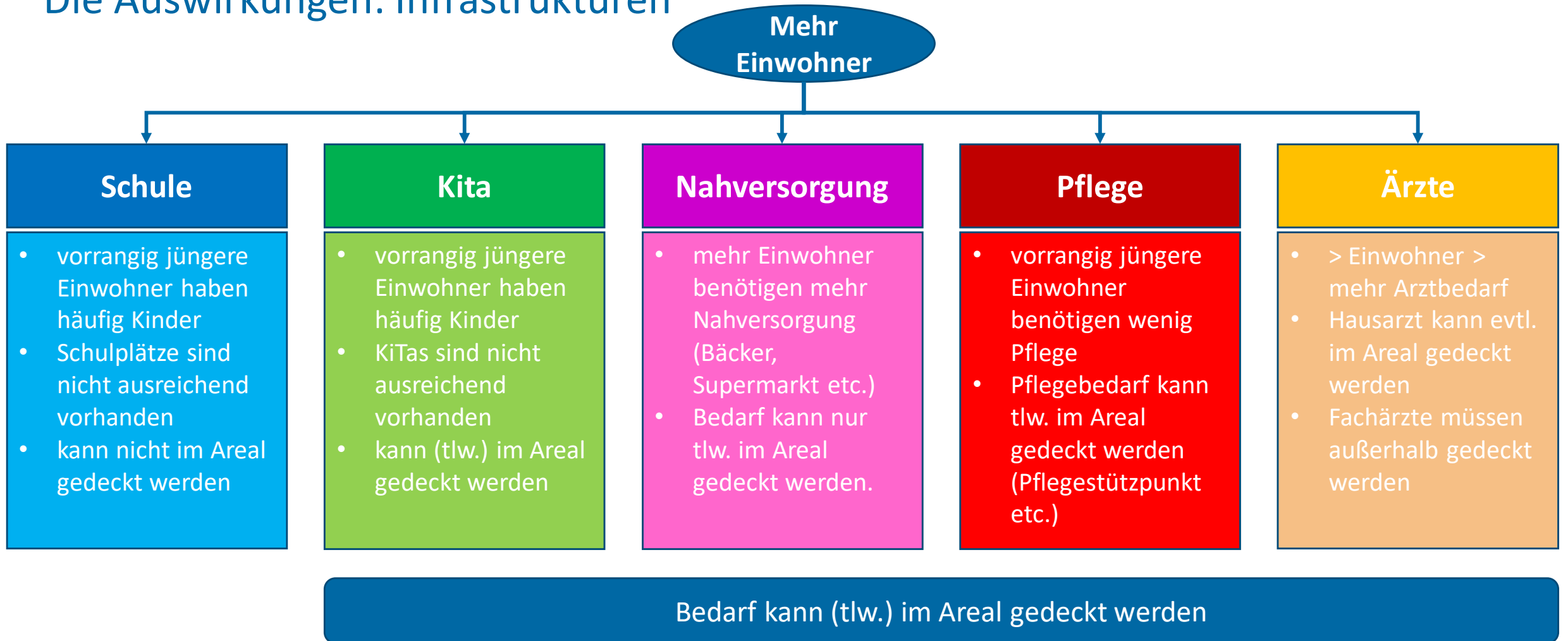
- keine geänderten Straßenführungen
- Mischkalkulation unterschiedlicher gewerbeformen
- Beschäftigten-, Lieferungs- und Kunden-Verkehr berücksichtigt

Bewertung durch MODUS Consult: Für Kreuzung Zuffenhausener Str. ist eine Aufweitung der Fahrspuren empfohlen
Anpassung Durchfahrtshöhe Bahnunterquerung auf 4,5 m empfohlen



Das Greutter / Aichelin Areal

Die Auswirkungen: Infrastrukturen



Das Greutter / Aichelin Areal

Die aktuelle Situation



Das Greutter / Aichelin Areal

Haben Sie Verständnisfragen zum Vortrag?

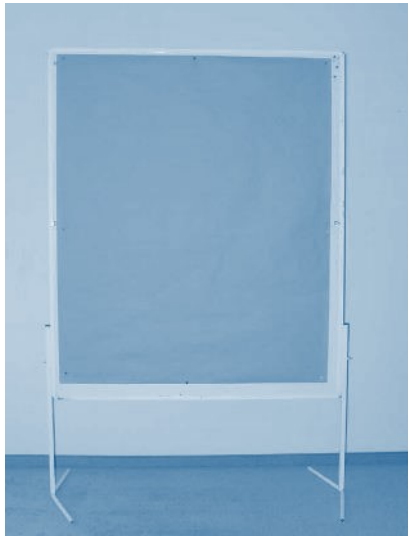
1. Arbeitsphase

Die Arbeitsgruppen

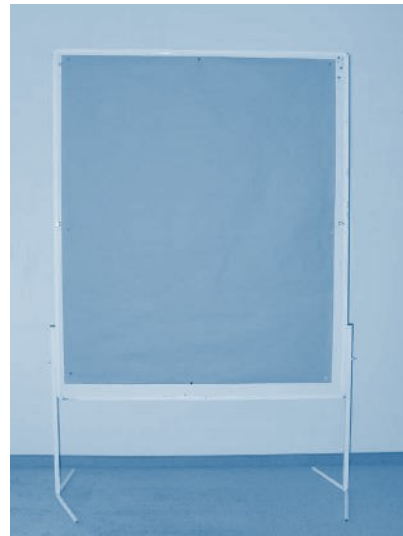
Bitte teilen Sie sich ungefähr gleichmäßig auf die 3 Arbeitsinseln auf.

Hinweis: Sie haben im Laufe der Zeit Gelegenheit, alle 3 Fragen zu bearbeiten

1. „Welche besondere Chance bietet das Areal für die Entwicklung der Gesamtstadt/den Stadtteil Korntal?“



2. "Welche Wohnformen würden Sie sich für das Areal wünschen?"



3. "Welche Infrastrukturen würden Sie sich für das Areal wünschen, die momentan in der Umgebung fehlen?"



1. Arbeitsphase

Ideen zum Greutter / Aichelin Areal

Arbeitshinweise:

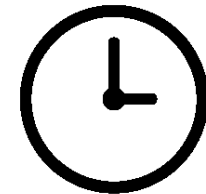
3 Phasen:

1. Phase: Jeder schreibt für sich eine Idee oder einen Hinweis zur Arbeitsfrage auf ein weißes Kärtchen.

2. Phase: Tauschen Sie sich in 2er bis 3er Gruppen zu Ihren Ideen aus Phase 1 aus. Schreiben Sie das gemeinsame Ergebnis der Kleingruppe auf ein gelbes Kärtchen und pinnen dieses an die Stellwand. Bitte geben Sie die weißen Kärtchen ab.

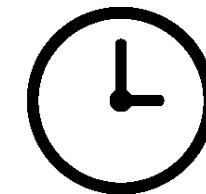
3. Phase: Alle schauen sich gemeinsam die Ergebnisse aus Phase 2 an und diskutieren diese. Fügen Sie Anmerkungen und Hinweise auf Post-Its hinzu.

Anschließend: Wechsel in die nächste AG



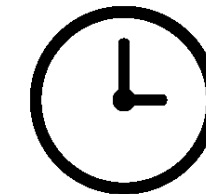
ca. 3
Minuten

Eigener Hinweis



ca. 5
Minuten

Hinweis der
Kleingruppe



ca. 10
Minuten

Post It mit
Hinweisen

Das Nutzungskonzept

Vorstellung des Nutzungskonzeptes der Vermehrt AG

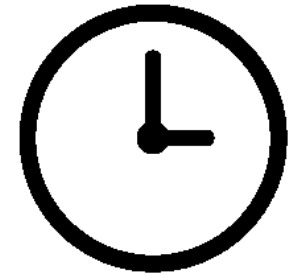
Das Nutzungskonzept

Haben Sie Verständnisfragen zum Vortrag?

2. Arbeitsphase

Arbeitsfrage:

Welche Hinweise wollen Sie dem Investor und dem Gemeinderat zum Nutzungskonzept mit auf den Weg geben?



ca. 20 Minuten

Nächste Schritte

- Kurzer Bericht im Amtsblatt und auf der städtischen Homepage
- Dokumentation der Veranstaltung auf der Homepage und auf der Projektseite (Stadtentwicklungsmanager im Dialog - <https://www.stadtentwicklungsmanager-im-dialog.de/dialoge/stadtentwicklungskonzept-korntal-muenchingen>)
- Erstellung eines **eigenständigen Ergebnisberichtes** im Rahmen des SEK
 - die heute diskutierten Ideen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger werden berücksichtigt
- Ziel: **vorzeitige Entscheidung zur Gebietsentwicklung im Gemeinderat** (gem. den Beschlüssen des GR am 25.03.2021)
- Bei positivem Beschluss: Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans
 - weitere Beteiligung der Bürgerschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (frühzeitige Beteiligung, öffentliche Auslegung)



Markus Wagner



Telefon 07141 16-9360-33 oder



per Mail markus.wagner@gma.biz



Carsten Stimpel



Telefon 07141 16-757-259 oder



per Mail carsten.stimpel@wuestenrot.de

