

Beratungsunterlage

BU-Nr.: 081/2021
Erstellt am: 17.05.2021

Entwicklungsperspektiven des regionalen Gewerbeschwerpunktes Korntal-Münchingen
- Leitlinien
- Prüfung der Grundstücksverfügbarkeit

Beratungsfolge	15.06.2021	beschließende Ausschüsse Vorberatung (Nichtöffentlich)
	24.06.2021	Gemeinderat Entscheidung (Öffentlich)

1. Beschlussantrag:

- 1.1. Der Gemeinderat befürwortet die Gründung einer GmbH zum Zwecke der Sondierung der Grundstücksverfügbarkeit für einen regionalen Gewerbeschwerpunkt nördlich von Müllerheim.
- 1.2. Den in der Anlage 1 zusammengefassten Leitlinien einer nachhaltigen Gebietsentwicklung wird zugestimmt.

2. Begründung:

2.1. Bedarf gem. Gewerbeflächenpotentialanalyse

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.10.2018 wurde das Büro Reschl Stadtentwicklung beauftragt, eine gesamtstädtische Gewerbeflächenpotentialanalyse zu erarbeiten. Die Analyse und die identifizierten Potentialflächen wurden in zwei Klausurtagungen im Jahr 2019 intensiv mit dem Gemeinderat diskutiert und gemeinsam bewertet. Eine Priorisierung der Flächen, auf die der Schwerpunkt der Gewerbeflächenentwicklung gelegt werden soll, wurde am 28.05.2020 vom Gemeinderat beschlossen (s. BU 052/2020). Ebenso wurde in diesem Zusammenhang der Arbeitsauftrag an die Verwaltung zum Einstieg in die vorbereitende Bauleitplanung für drei Areale auf der Gemarkung Münchingen beschlossen, darunter der neue „Regionale Gewerbeschwerpunkt“.

Die Gewerbeflächenpotentialanalyse hat aufgezeigt, dass sich in der Stadt Korntal-Münchingen bis 2035 ein Gewerbeflächenbedarf von bis zu 30 ha ergibt. Dieser Bedarf könnte mit der Umsetzung der priorisierten Flächen auf der Gemarkung Münchingen gedeckt werden. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf dem im Regionalplan dargestellten regionalen Gewerbeschwerpunkt nördlich der Anschlussstelle A81/B10, die eine Fläche von ca. 25 ha aufweist und ggf. zusätzliche Erweiterungs-

möglichkeiten bietet. Die Umsetzung der regionalplanerischen Ziele durch die Entwicklung dieses Gebiets wird vom Verband Region Stuttgart ausdrücklich begrüßt und unterstützt. Die Stadtverwaltung hält es daher für geboten, die Umsetzbarkeit zu prüfen und die wichtigsten Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung zu bestimmen.

2.2. Voraussetzungen einer Gebietsentwicklung

2.2.1. Nachhaltigkeit

Für den Erhalt und die Weitergabe gesunder Lebensgrundlagen an die künftigen Generationen ist ein bewusster und nachhaltiger Umgang mit den Ressourcen einer Gemeinde (wie zum Beispiel Fläche aber auch Finanzen) unabdingbar. Aus Sicht der Stadtverwaltung ist die Stadt deshalb in der Pflicht, bei der möglichen Entwicklung des regionalen Gewerbeschwerpunktes Nachhaltigkeitskriterien festzulegen und diese konsequent umzusetzen bzw. von künftig ansiedelnden Unternehmen umsetzen zu lassen. Um die wichtigsten Kriterien in einem gemeinsamen Dialog mit den Mitgliedern des Gemeinderates zu definieren, wurde eine Workshop-Reihe unter der Moderation von Herrn Wolfgang Frey (Geschäftsführung Frey Architekten / Frey Gruppe aus Freiburg i. B.) mit insgesamt neun Sitzungen zwischen Ende März und Anfang Juni durchgeführt. Dabei haben Gemeinderätinnen und Gemeinderäte die in der Anlage 1 beigefügten Leitlinien erarbeitet. Diese werden für die nachhaltige Entwicklung des regionalen Gewerbeschwerpunktes nördlich von Müllerheim als Voraussetzungen gesehen, die zur erfolgreichen Realisierung eines zukunftsweisenden und für die Region und darüber hinaus beispielgebenden Gewerbeschwerpunktes beitragen können.

Zur konsequent nachhaltigen Ausgestaltung des Gebietes wurden von den Workshop-Mitgliedern zudem erste Maßnahmen-Ideen gesammelt; diese sind in der Anlage 2 zusammengefasst.

2.2.2. Verfügbarkeit der Grundstücke

Maßgebende Bedingung für die Entwicklung des Gewerbeschwerpunktes ist die Grundstücksverfügbarkeit, also die Bereitschaft der Grundstückseigentümer zum Verkauf der Grundstücke. Die Teilnehmer der Workshop-Reihe sind zur Überzeugung gelangt, dass die Sondierung der Grundstücksverfügbarkeit zunächst über einen Dritten in Form einer Grundstücksgesellschaft erfolgen soll. Hierfür soll eine GmbH gegründet werden, die eigenverantwortlich und ohne aktive Rolle der Stadt mit den Eigentümern ggf. auch Optionsverträge abschließen kann. Diese Verfahrensweise wird ausdrücklich befürwortet.

2.3. Weiteres Vorgehen

In einem weiteren Prozess soll die Realisierung im Hinblick auf die Leitlinien und die Ergebnisse der Eigentümergespräche vertieft untersucht werden und es erfolgt eine Konkretisierung der Planung. Eine Überleitung der Workshop-Reihe in einen weiteren Planungsprozess unterstützende Arbeitsgruppe wird angeregt. Im Fall einer grundsätzlichen Realisierbarkeit der definierten Nachhaltigkeitsleitlinien und einer hinreichenden Verfügbarkeit der erforderlichen Grundstücke wird der Einstieg in ein

Bebauungsplanverfahren vorbereitet und dem Gemeinderat zum Aufstellungsbeschluss vorgelegt.

Es besteht großes Interesse an der Gebietsentwicklung von namhaften Unternehmen aus der Region. Ein weiterer regelmäßiger Austausch bereits in der Planungsphase erscheint sinnvoll und für das Gebiet vorteilhaft.

3. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Zum jetzigen Zeitpunkt entstehen keine externen Kosten.

4. Auswirkungen auf den Stellenplan:

Zum derzeitigen Projektstand keine.

Korntal-Münchingen, den 08.06.21

Dr. Joachim Wolf
B ü r g e r m e i s t e r

Anlagen:

- 1 – Leitlinien zur Entwicklung des regionalen Gewerbeschwerpunktes Korntal-Münchingen
- 2 – Erste Maßnahmen-Ideen aus der Workshop-Reihe

Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung des regionalen Gewerbeschwerpunktes Korntal-Münchingen

Ökologie – Das neue Gewerbequartier wird erfrischend grün.

Es erfolgt eine innovative **Wasserbewirtschaftung** mit vollständiger Rückhaltung bzw. Verwertung des Niederschlagswassers und größtmöglicher Reduzierung und Nutzung von Grauwasser. Viel **Vegetation** dient der Schaffung von Lebensräumen und Biodiversität und leistet einen aktiven Beitrag zur Entstehung eines **resilienten Kleinklimas** und zur Vermeidung von Aufheizung. Zudem erfolgt eine größtmögliche Reduzierung negativer Umweltauswirkungen durch **ressourcenschonendes Bauen**.

Mobilität – Mobilität wird im gesamten Quartier innovativ und umweltschonend abgewickelt.

Straßengebundener **Gütertransport** wird auf ein Minimum reduziert. Es wird eine **leistungsfähige ÖPNV-Anbindung** geschaffen. Die **innere Gebieterschließung** kennzeichnet ein vom Straßenverkehr entkoppeltes Fuß- und Radwegenetz mit hoher Qualität und ermöglicht ein größtenteils auto- und LKW-freies Gebiet. Temporäre Unterbringungsmöglichkeiten im Quartier tragen zur **Verkehrsreduzierung** bei.

Energie – Grüne Energie wird intelligent genutzt und macht das Quartier klimaneutral.

Der Energiebedarf wird vollständig über **erneuerbare Energien**, die teilweise im Gebiet erzeugt werden, gedeckt. Durch bauliche Maßnahmen an den Gebäudefassaden wird eine **Reduzierung des Energieeintrages** gewährleistet zur Einsparung von Energie zur Kühlung.

Soziale Einbindung – Das Quartier ist lebenswert für Beschäftigte und die Bürgerinnen und Bürger der Stadt. Es fördert damit den sozialen Zusammenhalt.

Es werden die für ein modernes Gewerbequartier erforderlichen **Infrastruktur- bzw. Gemeinschaftseinrichtungen** entstehen, ebenso in gewissem Umfang **temporäre Wohnformen**, z. B. für projektbezogen im Gebiet tätige Unternehmensangehörige oder Dienstleister. Gleichzeitig wird ein **hoher Freizeitwert** für die im Gebiet Beschäftigten und zugleich für die Bürgerinnen und Bürger, insbesondere für das benachbarte Müllerheim und an Wochenenden, geschaffen. Ein naturnaher **Landschaftspark** bildet die Verbindung zu Müllerheim und bindet das Gebiet damit in die bestehenden Strukturen ein.

Vernetzung – Die Vernetzung von Akteuren bringt Synergieeffekte bei der Entwicklung des Gebietes und später im Betrieb.

In die weitere Projektentwicklung werden **Akteure aus der Wissenschaft, von Unternehmen und unterschiedlichen Verwaltungsebenen** einbezogen und Fördermöglichkeiten eruiert. Durch **Kooperationen und Kollaboration** zwischen den Nutzern entstehen fortlaufend innovative Produktideen.

Erste Maßnahmen-Ideen zur konsequent nachhaltigen Ausgestaltung des regionalen Gewerbeschwerpunktes Korntal-Münchingen aus der Workshop-Reihe mit dem Gemeinderat

Ökologie – Das neue Gewerbequartier wird erfrischend grün.

Wasserbewirtschaftung

- Auffangen in offenen Tümpeln für variable Einstaumengen
- Zisternen und Wasserspeicher auf den Dächern
- Versickerung von Niederschlagsüberschüssen auf dem Areal
- Energiesparende-/wassersparende Armaturen zur Grauwasserreduzierung
- Naturkläranlage (z.B. Schilfklärbecken) für gering verschmutzte Abwässer
- Natur- und Wasser-Wirt für das Gebiet, der Wasserverbrauch- und Nutzung ständig optimiert

Vegetation / resilientes Kleinklima

- großflächige Dach- und Fassadenbegrünung
- Urban Gardening: Anbau und Versorgung mit regionalen Lebensmitteln, eigene Kompostierung
- Durchgrünung des Gebiets mit ökologisch wertvollen Pflanzen

Ressourcenschonendes Bauen

- Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen und recycelten Baumaterialien

Mobilität – Mobilität wird im gesamten Quartier innovativ und umweltschonend abgewickelt.

Gütertransport

- Produktionsstätten in der Umgebung mittels Seilbahn anbinden

Leistungsfähige ÖPNV-Anbindung

- Schienenanbindung, idealerweise Ringschluss Stadtbahnnetz Stuttgart über Schwieberdingen und Markgröningen nach Ludwigsburg
- Zunächst Vorhaltung von Trassen im Gebiet zur späteren Realisierbarkeit

Innere Gebietserschließung

- Vertikale Entkopplung mit Tiefebene für den ruhenden Verkehr, „Produktionsebene“ für gewerbliche Nutzungen mit Güterverkehr und darüber einer „Bewegungs- und Aufenthaltsebene“ mit Fuß- und Radwegeerschließung
- Einbindung in vorhandene und entstehende Fuß- und Radwegenetze
- Herstellung einer optimalen Anbindung an die Siedlungsbereiche der Stadtteile Kallenberg und Münchingen sowie das Müllerheim, dazu idealerweise auch Mitnutzung von angedachten Grünbrücken

Energie – Grüne Energie wird intelligent genutzt und macht das Quartier klimaneutral.

Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien

- Nutzung von Fassaden sowie Dachflächen zur Energieerzeugung
- dezentrale bedarfsgerechte Energieproduktion, Ausgestaltung speicheroptimal, nicht erstragsmaximal
- Realisierung interkommunale Windkraftanlage
- Nutzung von lokal erzeugtem „grünem Wasserstoff“

Reduzierung des Energieeintrages

- Verschattung mittels Solarpanelle
- Verschattung mittels strukturierter doppelter Fassadenebene
- Verschattung mittels Bepflanzung
- intelligente Fassadengestaltung zur Vermeidung von Energieeintrag durch große Glasflächen
- Kühleffekt durch teilweise Verdunstung bei Bewässerung der Bepflanzung
- idealerweise Erzeugung eines Waldklimas ohne klassische Klimaanlage

Soziale Einbindung – Das Quartier ist lebenswert für Beschäftigte und die Bürgerinnen und Bürger der Stadt. Es fördert damit den sozialen Zusammenhalt.

Infrastruktur- bzw. Gemeinschaftseinrichtungen

- Bereitstellung eines Betriebskindergartens
- Läden des täglichen Bedarfs vor Ort
- Treffpunkt für Mitarbeitende und Besucher (Quartierscafé, Quartierstreff)
- temporäre Unterbringungsmöglichkeiten für Mitarbeiter und Kooperationspartner der ansässigen Unternehmen, z. B. Boarding-House-Angebot

Hoher Freizeitwert

- „Landschaftspark-Elemente“ mit öffentlichen Nutzbarkeit als grüne Verbindung mit den benachbarten Wohn- und Gewerbegebieten in Müllerheim
- „Erwachsenenspielplatz“, Fitnessgeräte im Freien, Rindenmulch-Laufstrecke

Vernetzung – Die Vernetzung von Akteuren bringt Synergieeffekte bei der Entwicklung des Gebietes und später im Betrieb.

Wissenschaft, Unternehmen und untersch. Verwaltungsebenen einbeziehen

- in der anstehenden Planungsphase interdisziplinären „Beirat“
- kooperative Forschungs- und Entwicklungsprojekte mit hochqualifizierten Forschungseinrichtungen etablieren
- Förderlandschaft nutzen (s. auch neuer Koalitionsvertrag BW)

Kooperationen und Kollaboration

- flexible Räumlichkeiten für Existenzgründer und im Wachstum befindliche Innovationsträger schaffen, im Idealfall mit einem leistungsfähigen Unternehmen als Träger eines Inkubator-Modells
- gemeinsam nutzbare Kreativräume anbieten, z. B. im Zusammenhang mit einer Gebietskantine, für Tagungen und unternehmensübergreifenden Austausch