

Leitlinien – Ergänzt nach dem Infomarkt am 04.02.2023 – Stand 27.02.2023

(Die Ergänzungen sind in **roter Schrift** dargestellt.)

Ökologie – Das neue Gewerbequartier wird erfrischend grün.

Wasserhaushalt:

- Der Wasserhaushalt des Areals erfährt gegenüber der aktuellen Situation eine Verbesserung. Ziel ist eine Wasserverbrauchsneutralität. Der Trinkwasserverbrauch soll minimal werden.
- Wassersparende Anlagen und Armaturen tragen zu einer Verbrauchsreduzierung bei.
- Niederschlags- und Brauchwasser werden weitgehend genutzt. Speicher (offene Wasserflächen, Zisternen ...) dienen zu ihrer Zwischenlagerung. Wasserüberschüsse werden auf dem Areal versickert.
- Eine Naturkläranlage reinigt gering verschmutzte Abwässer.

Arten- und Biotopschutz/Kleinklima/Vegetation:

- Die biologische Vielfalt wird gegenüber dem Status quo deutlich gestärkt.
- Bebauung und Emissionen verursachen keine negative Veränderung des Lokalklimas.
- Das gesamte Gelände (Frei- und Dachflächen sowie Fassaden) wird intensiv mit ökologisch wertvollen, klimaresilienten Pflanzen begrünt. Eine dauerhafte Pflege und Erneuerung der Vegetation nach ökologischen Kriterien ist sichergestellt.
- „Urban Gardening“ trägt zu einer teilweisen Kompensation des Verlustes landwirtschaftlicher Nutzflächen bei. Im Vordergrund stehen eine nachhaltige Bewirtschaftung und umweltschonende Produktion.
- Ein erforderlich werdender natur- und artenschutzrechtlicher Ausgleich findet innerhalb des Areals statt. **Für den darüber hinausgehenden Ausgleichsbedarf wird ein Gesamtkonzept erstellt. Nach Möglichkeit wird dieser in Korntal-Münchingen abgebildet durch die Umsetzung von Maßnahmen des Biotopvernetzungsconzeptes.**
- Eine optimale Interaktion mit der umliegenden Kulturlandschaft und den anschließenden Siedlungsräumen sichert eine Umweltverträglichkeit.

Ressourcenschonendes Bauen / Müllvermeidung:

- Eine vertikale Stapelung von Funktions- bzw. Nutzungsebenen stellt eine sehr hohe Flächeneffizienz sicher.
- Planungs- und Bauausführungsprozesse beachten aktuelle und zukunftsweisende Nachhaltigkeitskriterien.
- Niedrigstenergiegebäude sind Standard. Multifunktionale Verschattungselemente (Bäume, Fassadenelemente, Solarpanels ...) erzeugen bei der Kühlung Synergieeffekte.
- Recycelte, nachwachsende oder recycelbare Baustoffe werden weitgehend verwendet. Wertvoller Ackerboden wird an anderen Standorten weiterverwendet.
- Für den Bau und Betrieb wird ein Konzept zur Müllvermeidung bzw. bevorzugten Nutzung recycelbarer Abfälle erstellt.

Mobilität – Mobilität wird sowohl innerhalb des gesamten Quartiers als auch bei dessen regionaler verkehrlicher Einbindung innovativ und umweltschonend abgewickelt.

Mobilität:

- **Es erfolgt eine direkte Straßenanbindung an den B10-Anschluss, um Bestandsgebiete nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten.**
- Die Möglichkeit einer späteren Erschließung des Quartiers durch den öffentlichen schienengebundenen Personennahverkehr oder vergleichbare Transportmittel wird durch die verlässliche Verfügbarkeit einer Trasse sichergestellt.
- Ein Güter- bzw. Werksverkehr zu nahen Produktionsstandorten außerhalb des Quartiers erfolgt nicht auf der Straße, sondern bei wenig Verbrauch an Bodenflächen, ungestört von anderen Verkehrsmitteln, nahezu geräuschlos und ohne Abgase (bspw. Schwebebahn).
- Autos parken unterirdisch. Über der „Produktionsebene“ für gewerbliche Nutzungen mit Güterverkehr und Parkmöglichkeiten wird oberirdisch die „Bewegungs- und Aufenthaltsebene“ überwiegend frei von motorisiertem Verkehr bleiben. Mobilitätsstationen dienen dem lokalen Individualverkehr.
- Die Stadtteile Kallenberg und Münchingen sowie das Müllerheim werden verkehrlich (Fahrzeug-, Fahrrad- und Fußgängerverkehr) optimal an das Quartier angebunden. Die neue Verkehrsinfrastruktur ist an bestehende regionale Fuß- und Radwege anzubinden und innerhalb des Gebietes mit ihnen zu vernetzen.
- Dazu wird auch die Realisierbarkeit einer Mitnutzung von ohnehin zur Biotopvernetzung angedachten Grünbrücken zur Überwindung der Fernstraßen (B10/A81) geprüft.

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

Energieversorgung:

- Die Versorgung des Areals erfolgt ausschließlich klimaneutral mit erneuerbaren Energien. Bis auf Bedarfsspitzen wird die benötigte Energie vor Ort (bspw. Photovoltaik, Biogas, Windkraft) produziert.
- Energiesparende Anlagen sowie Smart-Technology tragen zu einer Verbrauchsreduzierung bei.
- Für das Gebiet wird ein energiewirtschaftliches Gesamtkonzept entwickelt und eine Energiebilanz aufgestellt.
- Fassaden sowie Dachflächen werden - soweit sinnvoll - zur Energieerzeugung genutzt.

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

Wirtschaft und Soziales:

- Primärzweck des Quartiers ist seine gewerbliche Nutzung. Es soll dort ein Cluster für Produktion und Innovation entstehen. Davon unabhängig wird es als mischgenutztes Gewerbegebiet für dort Arbeitende und die Öffentlichkeit gleichermaßen lebenswert. Dazu wird es frei zugänglich (nicht eingezäunt) sein.
- Neben einer hohen Aufenthaltsqualität werden Infrastruktur- und Gemeinschaftseinrichtungen (Tagungsräume, Kantine, Betriebskindergarten mit Belegungsrechten für Müllerheimer Kinder, Sport- und Fitness, Evening-Economy, ...) zu einer hohen Attraktivität des Quartiers beitragen und zum Verbleiben einladen. Davon sollen die Einwohner Korntal-Münchingsens, insbesondere des Müllerheims, profitieren können.
- Mit dem Nutzungszweck harmonisierende Wohnformen (betrieblich notwendige Wohnformen und Boardinghäuser in angemessener Qualität) können einen Beitrag zur Nutzungsmischung beitragen.

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

Vernetzung:

- Es werden flexible Räumlichkeiten für Existenzgründer und im Wachstum befindliche Innovationsträger geschaffen.
- Es sollen gemeinsam nutzbare Kreativräume angeboten werden für unternehmensübergreifenden Austausch.

Übergeordnetes Vorgehen

Rahmenbedingungen:

- Vor einem Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren sind die verkehrliche Erschließung des Gebietes, Umfang und Art einer eventuellen Wohnnutzung und das Nutzungskonzept zu klären.
- Die Erfüllung der Nachhaltigkeitsziele wird dauerhaft sichergestellt, was u. a. selektierende Vorgaben für die Unternehmensansiedlungen beinhaltet. Die Besiedlung soll zu einer sicheren und langfristigen Verbesserung der Einnahmesituation von Korntal-Münchingen beitragen. Der Geschäftssitz von involvierten Projekt- oder Betreibergesellschaften befindet sich in Korntal-Münchingen.
- Der Stadt Korntal-Münchingen dürfen durch die Besiedlung keine Planungs- und Erschließungskosten entstehen.
- Zum Erreichen der Nachhaltigkeitsziele erfahren die Planungs- und Bauausführungsprozesse sowie der Betrieb des Areals eine kontinuierliche, interdisziplinäre wissenschaftliche Begleitung. Die so gewonnenen Fakten und Daten leisten einen Beitrag, vergleichbare Problemstellungen besser zu meistern.
- Eine unabhängige Zertifizierung über den gesamten Lebenszyklus stellt die Einhaltung der Nachhaltigkeitsziele sicher. Auch soll sie wesentlich dazu beitragen, eine ganzheitliche Qualität in Planung, Bau, Betrieb und Rückbau umzusetzen.
- Schon ab einem frühen Stadium werden Bürger und Interessensverbände in die Planungen im Rahmen eines offenen Dialogverfahrens eingebunden.