Mein Korntal-Münchingen
ZUKÜNFTIG. JETZT!

# Stadtentwicklungskonzept
## Bürgerinformationsveranstaltung am 22.03.2025
## Hinweise, Anmerkungen und Kommentare zum räumlichen Entwicklungsleitbild

***Wohnen***

| **Kommentar / Anmerkung der Teilnehmenden** | **Erläuterung / Anmerkung der Verwaltung** |
|---|---|
| Pflugfelder Weg: Verkehr problematisch, Lärmschutz Richtung B10, Zufahrt nicht über Bolzplatz | Das Neubaugebiet "Pflugfelder Weg" ist gem. Zwischenstand als langfristiges Entwicklungspotenzial klassifiziert. Eine Zufahrt entlang des Bolzplatzes direkt zur B10 ist bislang nicht vorgesehen. Lärmschutz für bestehende oder konkret geplante Baugebiete hat der Straßenbaulastträger sicherzustellen. |
| Neue Wohngebiete in Kallenberg: Parkplätze bedenken, Verkehrsdichte: ÖPNV! Begegnungsverkehr | Bei allen neueren Bebauungsplänen, auch bei der Entwicklung Stammheimer Straße im Stadtteil Kallenberg, wurden Stellplatzvorgaben über die gesetzlichen Vorgaben hinaus gemacht mit dem Ziel einer Schaffung ausreichenden Parkraums. |
| „Nicht schneller, weiter, höher", sondern „langsamer, bewusster, menschlicher" | Der Zwischenstand des SEK sieht aus den besagten Gründen bewusst kurz- bis mittelfristig die sog. "Stabilisierungsstrategie" vor. |
| Kallenberg – an den sozialen Grenzen:<br>-Flüchtlingsunterkunft<br>-alternde Bevölkerung, leere Wohnungen<br>-Nachverdichtung gut, aber: Integration der neuen Einwohner ist wichtig<br>-Erschließung | Die Herausforderung, die sich aus der Wohnbauentwicklung der letzten Jahre im Stadtteil Kallenberg ergeben, sind bekannt, im Bereich soziale Infrastruktur wurde auch bereits frühzeitig durch Investitionen reagiert. Die Potenzialflächen im Stadtteil sollen möglichst nicht alle gleichzeitig entwickelt werden, sondern aufeinander abgestimmt, auf einem der Areale ggf. besondere Wohnformen möglich (s. Leitbild). Dies dient einem behutsamen Wachstum, das die Integration der neuen Einwohner und die parallele Weiterentwicklung der Infrastruktur ermöglicht; gleichzeitig kann auch die Innenentwicklung vorangetrieben werden (Baulückenschließung, Leerstandsmanagement). Die Stadt hat jedoch keine Einflussmöglichkeiten auf die Preisentwicklung auf dem freien Immobilienmarkt und leerstehendes Privateigentum. Eine Leerstandserfassung mit dem Ziel von Beratungsangeboten zur Aktivierung leerstehenden Wohnraums findet derzeit statt. Die Leerstandsquote im Stadtteil Kallenberg ist nach Informationen der Stadtverwaltung jedoch gering. Die Stadt ist weiterhin verpflichtet, Geflüchteten geeignete Unterkünfte anzubieten. Kommunalpolitisches Ziel ist es dabei, die Unterkünfte auf alle Stadtteile zu verteilen. Es ist nicht ersichtlich, inwieweit die bestehende Flüchtlingsunterkunft die Weiterentwicklung des Stadtteils Kallenberg beeinträchtigen sollte. |
| Kallenberg: Leerstand soll weniger werden → Angebot zu teuer! Die neu gekommen (eingezogen) sind, sollen zuerst ankommen → mit der weiteren Entwicklung es abwarten | |
| "Stillstand ist Rückstand", gewisses Maß an Wachstum ist auch notwendig! | Das räumliche Entwicklungsleitbild beinhaltet kurz- bis mittelfristig denkbare Gebietsentwicklungen für Wohnraum, zusätzlich sind weitere Innenentwicklungsmaßnahmen möglich, die sich jedoch nicht im Leitbild darstellen lassen. Als mögliche langfristige Wohnbauentwicklung ist im Leitbild das Neubaugebiet "Pflugfelder Weg" weiterhin enthalten. Die "Stabilisierungsstrategie" bedeutet keinen generellen Wachstumsverzicht, vielmehr, zumindest für die nächsten Jahre, eine eher zurückhaltender, maßvolle Weiterentwicklung auch mit Hinblick auf die parallele Entwicklung der notwendigen sozialen Infrastruktur. |
| Welche Wohnungsangebote werden neu geschaffen? Für welche Zielgruppe? Stichwort: Preis & bezahlbares Wohnen | Handlungskonzept bezahlbare Wohnflächen - Der Gemeinderat hat 2018 Konzepte für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bei investorengeführten Innenentwicklungsvorhaben beschlossen, die bei den bisherigen Bauvorhaben berücksichtigt wurden. Das Wohnungsangebot bei privaten Bauvorhaben ist schwer zu beeinflussen. |
| Sozialer Wohnungsbau, z. B. Johannes-Daur-Str. 33, für städtische Mitarbeiter → zügig angehen | Das Areal Johannes-Daur-Str. 33-37 wird durch die Wohnungsbaugenossenschaft des Landkreises neu bebaut, um modernen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. |
| Was für innerstädtisches Potenzial besteht noch? Stichwort Nachverdichtung → Wie stark ist gewünscht? | Innenentwicklungskonzept - Das 2020/2021 erarbeitete Innenentwicklungskonzept beinhaltet Entwicklungspotenziale im Innenbereich (wie z. B. Baulücken), deren Realisierung jedoch maßgeblich von der Mitwirkungsbereitschaft / Initiative der privaten Eigentümer abhängt. Die meisten größeren Innenentwicklungspotenziale in Korntal-Münchingen sind jedoch bereits ausgeschöpft. |
| Innenverdichtung bitte mit "Maß". Die Leute, die dort wohnen, möchten auch noch etwas Freifläche und Grün | |

| | |
|---|---|
| Warum überhaupt Wachstum? | Das Thema "Stabilisierungsstrategie" und die zugrundeliegenden Zahlen und Berechnungen wurden in der Veranstaltung intensiv diskutiert; die wesentlichen Aussagen (auch die, die nicht auf Karten aufgeschrieben wurden) lassen eine grundsätzliche Zustimmung erkennen. Diese wird u. a. mit folgenden Rahmenbedingungen begründet: 1) Die Einwohnerzahl von Korntal-Münchingen ist in den letzten Jahren aufgrund der realisierten Innenentwicklungsvorhaben und der Neubaugebiete stark gewachsen und 2) man befinde sich aktuell in einer konjunkturell schwierigen Zeit, in der die Folgen eines weiteren Wachstums unklar sind. Es wurde jedoch keine pauschale und langfristige Ablehnung eines zukünftigen weiteren, maßvollen Wachstums geäußert. Im räumlichen Entwicklungsleitbild des SEK sind mögliche kurz-, mittel- und langfristige Entwicklungsflächen dargestellt. |
| Mögliches Szenario = „Schrumpfen" mit Blick auf aktuelle Transformationsprozesse | |
| Notwendige Infrastruktur abhängig davon, "wer" zuzieht; muss regelmäßig evaluiert werden | |
| Stabilisierungsstrategie Korntal-Münchingen vs. Zuzugsregion Stuttgart / Landkreis Ludwigsburg | |
| Zahlen des Zensus vs. Zahlen Einwohnermeldeamt | |
| Was bedeutet die Entscheidung des GR für eine Stabilisierungsstrategie? → „durchatmen" verschiedene Gebiete sind aber nicht endgültig abgesagt | |
| Was „kosten" bspw. 1.000 Einwohner mehr? → Vor- & Nachteile → abhängig von vielen Faktoren | |
| Bautätigkeit (Wohnungsangebot) auch abhängig von Marktlage | |

***Gewerbe***

| **Kommentar / Anmerkung der Teilnehmenden** | **Erläuterung / Anmerkung der Verwaltung** |
|---|---|
| Industrialisierung (neue Gewerbeflächen) nördlich von Kallenberg & südlich von Kallenberg und B10 („ungenutzte Ecke") | Nördlich von Kallenberg befindet sich ein geschützter Landschaftsraum (Landschaftsschutzgebiet und geschützte Biotope), der Bereich spielt auch in der städtischen Biotopvernetzungskonzeption eine wichtige Rolle. Außerdem ist die Erschließung eines neuen Gewerbegebiets in diesem Bereich problematisch. Daher ist von einer gewerblichen Entwicklung in diesem Bereich abzuraten. Südwestlich des Autobahnkreuzes ist längerfristig eine gewerbliche Entwicklung durchaus grundsätzlich vorstellbar, wenn auch mit großen Herausforderungen verbunden, u. a. hinsichtlich der Erschließung. Eine mögliche Entwicklungsfläche wurde hier auch in der langfristigen "Vision" der Stadt dargestellt, diese ist jedoch nicht unmittelbar Bestandteil des SEK (Prüfung einer langfristigen Entwicklungsmöglichkeit) |
| Industriecharakter Talstraße stoppen! Emissionen + Schwerlastverkehr im Konflikt zu Radelthon, Geh- und Radverbindung zu den Sportstätten und MI-Nutzungen… Ziele des B-Planes aus 1982 endlich umsetzen unbefestigte Lagerplätze bebauen! Die zahlreichen baurechtlichen Verstöße seit Jahrzehnten endlich abstellen! | Das Gewerbegebiet Talstraße ist im Zwischenstand des räumlichen Entwicklungsleitbilds bereits als Entwicklungsfläche gekennzeichnet. Das aktuell in Erarbeitung befindliche Fuß- und Radwegekonzept betrachtet auch die Situation in der Talstraße und der Zuffenhauser Straße. |
| Wir benötigen dringend eine Drogerie / mehr Einzelhandel in Münchingen & Gewerbe? | Mit der Eröffnung des Vollsortimenters in der Stuttgarter Straße wurde die Situation des wohnortnahen Einzelhandels im Stadtteil Münchingen erheblich verbessert. Der Verwaltung ist der Wunsch nach einem Drogeriemarkt für Münchingen bekannt. Abfragen bei allen großen Drogeriemarktketten haben leider zuletzt ergeben, dass es kein Interesse gibt an einer Ansiedlung im Münchinger Ortskern. |

***Sonstiges***

| **Kommentar / Anmerkung der Teilnehmenden** | **Erläuterung / Anmerkung der Verwaltung** |
|---|---|
| Mehr Natur erhalten zur Erholung! | Die Erhaltung der bestehenden Natur- und Kulturlandschaft, insb. zwischen den Stadtteilen wurde als Ziel in den Zwischenstand des räumlichen Entwicklungsleitbilds aufgenommen. |
| Bitte Freiräume erhalten. Kein Flächenverbrauch | Die im Zwischenstand des räumlichen Entwicklungsleitbilds dargestellten kurz- bis mittelfristigen Entwicklungen (Wohnen und Gewerbe) berücksichtigen das Prinzip des schonenden Umgangs mit der Fläche (Arrondierung, Konversion und Baulückenschließung), die potenzielle Neubaugebiete "Pflugfelder Weg" und "Rührberg III" (das nur teilweise in das räumliche Entwicklungsleitbild aufgenommen wurde) sind bereits im FNP dargestellt, diese stellen jedoch längerfristige Reserveflächen dar. Der Flächenverbrauch wird daher kurz- bis mittelfristig auf ein Minimum reduziert. |
| Betrachtung der Entwicklung des ÖPNV bei der Gebietsentwicklung | Bisherige Entwicklungen haben das ÖPNV-Angebot stets berücksichtigt (z. B. Korntal-West, Innenentwicklungsmaßnahmen). Die im Zwischenstand des SEK enthaltenen möglichen Entwicklungsflächen zeichnen sich alle durch eine Nahlage zu bestehenden ÖPNV-Verbindungen aus (z. B. Pflugfelder Weg nördlich Bhf. Münchingen) oder stehen im Zusammenhang mit konkreten Überlegungen für eine Optimierung der ÖPNV-Anbindung (z. B. RGS nördlich Müllerheim). Unabhängig davon sind Gemeinderat und Verwaltung immer bemüht, das Angebot für alle Bürgerinnen und Bürger zu verbessern (z. B. Bürgerbus, ehem. Tarifzonen, Gespräche mit Verkehrsgesellschaften zu Durchbindungen und neuen Trassen). |
| Vision für Wachstum | Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten sind in den "Visionen zum räumlichen Zusammenwachsen" dargestellt, die jedoch kein direkter Bestandteil des SEK sind und als Grundlage für weiterführende Diskussionen gelten. |
| Korntal-West: Verkehr problematisch | Bereits abgeschlossene Gebietsentwicklung in Aufsiedlung, kein Bestandteil des SEK |
| Verkehrskonzept Korntal-West → Zentrum ??? | |
| Vorkaufsrechte sichern? Erbpacht? | Eigentumsrechtliche Aspekte spielen bei der langfristigen Grundsatzkonzeption eines gesamtstädtischen Stadtentwicklungskonzepts zunächst keine Rolle. |
| Baugesuche schneller bearbeiten (Altbestand umbauen einfacher machen) | Die Defizite bei der Bearbeitungsdauer waren bedingt durch massive Personalengpässe in der Baurechtsbehörde. Es besteht angesichts von Neueinstellungen in Q2/2025 die Hoffnung auf baldige Besserung. |
| Ladeinfrastruktur, E-Mobilität | Die Stadt hat bereits mehrere Ladesäulen aufgestellt bzw. privaten Betreibern ermöglicht, dies zu tun. |
| Parkplätze bei der Nachverdichtung | Bei neuen Bebauungsplänen wurden schon in den vergangenen Jahren regelmäßig Vorgaben oberhalb der gesetzlichen Vorschriften gemacht. Bei Umbauten im Bestand ermöglicht der Gesetzgeber inzwischen Wohnraumschaffung ohne Stellplatzschaffung, hier sind die kommunalen Einflussmöglichkeiten begrenzt. Eine Möglichkeit könnte eine kommunale Stellplatzsatzung darstellen, durch die zusätzliche Stellplätze/Wohneinheit gefordert werden könnten. Diese müsste vom Gemeinderat beschlossen werden. Da dies aber enorme Auswirkungen auf die Baukosten und die versiegelte Fläche mit sich bringen und in vielen Fällen die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Bestand behindern würde, hat die Verwaltung bislang keine entsprechende Initiative ergriffen. |
| Wärmeversorgung | Die kommunale Wärmeplanung ist in Erarbeitung. |
| Kornwestheimer Straße für LKWs ausbauen und Gehweg wieder begehbar machen (z.B. mit LKWs belegt oder als Radweg genutzt) | Die Kornwestheimer Straße ist noch nicht vollständig ausgebaut. Zukünftig sollen hier noch ein Fuß- und Radweg sowie Parkbuchten entstehen. |
| LKW-Parkflächen einplanen. Zurzeit parken LKWs mit laufendem Motor in der Kornwestheimer Straße | |

| | |
|---|---|
| „Statement" → Top Veranstaltung heute! Danke + Kompliment!<br>Anmerkung:<br>−früher war ich dafür wenig Schulden zu machen.<br>−heute gilt nun aber: „Stillstand ist Rückschritt"<br>−soweit gilt: priorisierend realisierbare Projekte perspektivisch angehen / planen / umsetzen sowie<br>−Bevölkerungsentwicklung fördern (auch Wohnbebauung!!) = Einkommenssteuer geht hoch<br>−Bin als Bürger für Offenheit | Kenntnisnahme. Die Verwaltung freut sich über die positiven Rückmeldungen zur Bürgerinformationsveranstaltung und die vielen Beiträge der Bürgerinnen und Bürgern. |

***Fragen***

| **Frage der Teilnehmenden** | **Antwort der Verwaltung** |
|---|---|
| Was bedeutet Wachstum für die Demografie-Struktur? | Die getroffenen Annahmen zur Entwicklung der demografischen Struktur können dem Fachbeitrag "Bevölkerungsprognose" des Büros GMA entnommen werden (https://www.korntal-muenchingen.de/sek). |
| Warum geht man davon aus, dass die Einwohnerzahl ohne zusätzliche Baugebiete gleichbleibt oder sogar zurückgeht? | Dies spiegelt die Entwicklung der vergangenen Jahre wider. |
| Starkregen/Hochwasser? Abwassersystem erneuern? | Die Thematik Starkregen/Hochwasser ist auch von den Bauherren bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen (Eigenvorsorge), die Gefahrenkarten sind einsehbar unter https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/ (Hochwasser) und https://www.starkregengefahr.de/baden-wuerttemberg/glems/ (Starkregen). Maßnahmen zur Optimierung der Starkregenvorsorge und des Abwassersystems erfolgen kontinuierlich durch das städtischen Fachbereich für Infrastruktur und Umwelt. |
| Entwicklung der städtischen Grundstücke in der Carl-Seilacher-Straße? | Die Grundstücke wurden bereits erfolglos zum Verkauf angeboten, ein erneuter Versuch ist vorgesehen, zeitlich auch abhängig von der konjunkturellen Entwicklung. |