

# Beschlussvorlage



Sachbearbeitung      Stadtplanung, Bauverwaltung  
Datum                      06.11.2023

Vorberatung              Gemeinderat                                      öffentlich      11.12.2023

**Vorlage Nr.: 2023/163**

Betreff:                      **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neckarspinnerei", Planbereich 22/01**  
                                    - **Aufstellungsbeschluss,**  
                                    - **Billigung der Entwurfsplanung,**  
                                    - **Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der**  
                                    **Behörde und Träger öffentlicher Belange,**  
                                    - **Anwendung und Umsetzung des Innenentwicklungsmodells.**

Anlagen:                      Anlage 01 - BP\_Neckarspinnerei-VE\_PLAN-final  
                                    Anlage 02 - BP\_Neckarspinnerei\_VE\_Txt  
                                    Anlage 03 - BP\_Neckarspinnerei\_VE\_Begr-final  
                                    Anlage 04 - Umweltbericht\_Neckarspinnerei\_VE\_231128-final  
                                    Anlage 05 - Fachbeitrag\_Artenschutz\_231128  
                                    Anlage 06 - 1\_BV1\_Brutvogel\_231124  
                                    Anlage 07 - 2\_EA1\_BT\_Bestand\_NQ\_231113  
                                    Anlage 08 - Verkehr\_BER\_2309-NQ\_2023-11-27  
                                    Anlage 09 - 1\_Verkehr\_Anhang\_2309-NQ\_2023-11-27  
                                    Anlage 10 - 2\_Verkehr\_Anlage 1  
                                    Anlage 11 - 3\_Verkehr\_Anlage 2-1  
                                    Anlage 12 - 4\_Verkehr\_Anlage 2-2  
                                    Anlage 13 - 5\_Verkehr\_Anlage 2-3  
                                    Anlage 14 - 6\_Verkehr\_Anlage 3-1  
                                    Anlage 15 - 7\_Verkehr\_Anlage 3-2  
                                    Anlage 16 - Schalltechn-Untersuchung\_231128  
                                    Anlage 17 - Ersatzflächensuche für Biotop\_PlanungsgruppeÖko\_190411  
                                    Anlage 18 - Kampfmittel\_Vees-Partner\_210922  
                                    Anlage 19 - VEP-01\_NQ 231128 Vorhaben- und Erschließungsplan-final  
                                    Anlage 20 - VEP-02\_NQ 231128 Vorhabenbeschreibung  
                                    Anlage 21 - VEP-03\_NQ 231128 Neubaukonzepte Geb.I,II,IV,VI  
                                    Anlage 22 - VEP-04\_NQ 231128 Axonometrie Nutzungen

## **Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt:

1. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neckarspinnerei“, Planbereich 22/01, gem. § 12 BauGB i.V.m. §§ 2 und 3 BauGB und den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO,

2. die Billigung des Vorentwurfs vom 28.11.2023,
3. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Ämter und der Träger öffentlicher Belange.
4. die Anwendung und Umsetzung des Innenentwicklungsmodells der Stadt Wendlingen am Neckar.  
Die Verwaltung wird beauftragt dem Grundstückseigentümer die Verpflichtung mitzuteilen und eine vertragliche Vereinbarung zu treffen.

Höfer, Carmen

Steffen Weigel  
Bürgermeister

## **Finanzielle Auswirkungen**

**Finanzielle Auswirkungen:**

☐ ja

☒ nein

**Auswirkungen auf den Stellenplan:**

☐ ja

☒ nein

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

☐ positiv

☒ neutral

☐ negativ

Der Projektträger hat sich vertraglich verpflichtet die Planungskosten zu tragen.

Der Planbereich ist im südlichen Teil vorbelastet durch die denkmalgeschützten Bestandsgebäude und versiegelte Verkehrsflächen. Die Versiegelung wird reduziert durch z.B. verbindliche Baumstandorte im Vorhaben- und Erschließungsplan, Stellplätze mit wasserdurchlässigem Pflaster, etc.

Der Erhalt des ebenfalls denkmalgeschützten Parks ist festgesetzt. Für den nördlichen Teil wurde Festsetzungen und Bepflanzungs-/Begrünungsvorgaben getroffen, um Versiegelungen und klimaschädliche Auswirkungen zu minimieren.

## **Sachverhalt:**

Mit dem Rückgang und der Aufgabe der gewerblichen Nutzung in den historischen Betriebsgebäuden wurde von Seiten der HOS Überlegungen zur Nachnutzung angestellt. Anfänglich wurde die Entwicklung im Zusammenhang mit der Planung für das heutige „Otto-Quartier“ betrachtet. Hierbei wurde die Entwicklung von Gewerbefläche, auch für störendes Gewerbe, von Seiten des Gemeinderats bereits 2016, im Rahmen eines Workshops zum „Otto-Quartier“ gefordert.

Mit der Aufnahme des Quartiers als Projekt der IBA 2027 nahm die Gebietsentwicklung Fahrt auf. Aus einem 2022 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb, welcher in einem Werkstattverfahren unter Beteiligung der Verwaltung und des Gemeinderats durchgeführt wurde, konnte der Siegerentwurf des Büros Rustler Schriever Berlin in der Sitzung des Gemeinderats am 23.05.2023 vorgestellt, und in der Sitzung am 26.09.2023 als städtebauliches Konzept und Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen werden.

Der Bebauungsplan soll Vorhabenbezogen aufgestellt werden. Mit einem separat abzuschließenden Durchführungsvertrag wird die Realisierung des Vorhabens innerhalb eines angemessenen Zeitraums gesichert.

Das Bebauungsplanverfahren ist 2-stufig durchzuführen.

Zur Sitzung ist Frau Schäfer, Büro Baldauf sowie RA Dr. Spilock, Kasper Knacke anwesend um die Details und die Vorgehensweise im vorhabenbezogenen B-Plan zu erläutern

Für das Projekt sind die Richtlinien zum Innenentwicklungsmodell zu beachten. Demnach sind 15 % der neu geschaffenen Bruttogeschosfläche Wohnen dem mietpreislimitierten Mietwohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Dabei muss die Kaltmiete während der Bindungsdauer von 25 Jahren um mindestens 33 % je qm und Monat unter der ortsüblichen Vergleichsmiete für frei finanzierten Wohnraum liegen.

Zu dieser Verpflichtung wird mit dem Grundstückseigentümer eine vertragliche Vereinbarung geschlossen.