



Bebauungsplan „Neckarspinnerei-Quartier“ incl. Vorhaben und Erschließungspläne mit der Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO, Planbereich 22/01

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB, Vorentwurf vom 28.11.2023

Inhaltsübersicht

1. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele
2. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse
3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
4. Städtebauliches Konzept
5. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes
6. Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur
7. Gutachten / Untersuchungen
8. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
9. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
10. Flächenbilanz
11. Bodenordnung/Folgeverfahren
12. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele

Das in Wendlingen-Unterboihingen gelegene Neckarspinnerei-Quartier wurde zwischen 1858 - 1861 entwickelt; die letzten baulichen Ergänzungen erfolgten Mitte der 1950er Jahre. Im Jahre 2020 kam es zur Stilllegung der Neckarspinnerei in ihrer ursprünglichen Nutzungsform.

Schon beim Bau der Gebäude 1861 wurde eine Verbindung von Arbeiten und Wohnen berücksichtigt. Diese Form der „produktiven Stadt“ soll jetzt mit der Umgestaltung unter der Vision des „nachhaltigen Lebens und Wirtschaftens“ neu interpretiert werden.

Die Flächen der unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Textilfabrik Heinrich Otto & Söhne (HOS) stellen sich seit der Einstellung der Produktion als städtebaulich untergenutzt dar. Die HOS-Gruppe als Eigentümerin möchte das Areal zu einem zukunftsweisenden, gemischt genutzt, produktiven Stadtquartier weiterentwickeln. Ziel ist daher ein urbanes Stadtquartier, welches die Bestandsbebauung und die Historie des Gebiets erhält und dabei hochwertige, vielfältige Arbeitsplätze sowie Wohneinheiten schafft. Dabei bleibt das „Neckarspinnerei-Quartier“ ein Quartier mit Gewerbeschwerpunkt, das auch Platz für „störendes“ Gewerbe bieten soll. Die digitale Transformation, robotisierte Fabrikation sowie neue Mobilitätskonzepte verändern die Produktionsweise. Es entstehen zunehmend kleinteiligere Forschungs-, Prototypen- und Produktionsprozesse, welche neue vertikal verdichtete Mischkonzepte von Produktion, Wohnen und Bildung möglich machen. Neben handwerklichen Betrieben im Bau-, Reparatur- und Designbereich sollen auch diese gewerbliche Nutzungen im Neckarspinnerei-Quartier einen attraktiven Standort erhalten.

Das Neckarspinnerei-Quartier befindet sich südlich der Innenstadt Wendlingen und grenzt unmittelbar an den Neckar. Belange des Hochwasserschutzes aber auch besonders geschützte Grünbereiche sind hierdurch zu beachten. Nördlich verläuft die Bundesautobahn A8 sowie die neue Schnellbahntrasse der Deutschen Bahn, wodurch Lärmeinträge in die Fläche bestehen. Zudem klassifizierte 2018 das Landesamt für Denkmalpflege Baden- Württemberg das gesamte Werkgelände der ehemaligen Textilfirma als Sachgesamtheit im Sinne des baden-württembergischen Denkmalschutzgesetzes. Aufgrund dieser besonderen Rahmenbedingungen ist eine sensible Weiterentwicklung mit innovativem Städtebau und im Hinblick auf den Klimaschutz beispielhaften Ansätzen erforderlich.

Im Sommer 2020 erhielt das Vorhaben „Neckarspinnerei Quartier“ den IBA`27 – Projektstatus. Die internationale Bauausstellung in der Region Stuttgart entwickelt für komplexe, städtebauliche Herausforderungen zukunftsweisende Lösungen im Hinblick auf die produktive Stadt. Im Rahmen eines Werkstattverfahrens, das zwischen Sommer 2022 und Frühjahr 2023 stattfand, wurde der Siegerentwurf von Ruster Schriever Architekten Berlin in Zusammenarbeit mit GDLA Landschaftsarchitekten aus Heidelberg auserkoren. In enger Zusammenarbeit mit den Fachplanern und der Stadt wird der Entwurf für die Schaffung von neuem Planungsrecht weiterentwickelt. Die Fertigstellung der ersten Bauabschnitte im Neubau sind für das Ausstellungsjahr 2027 geplant. Des Weiteren ist das Quartier als Pilotprojekt für mehrere internationale Förderprogramme mit Schwerpunkt innovative Energiesysteme und CO2-Neutralität eingereicht.

Während des Transformationsprozesses und der laufenden Planverfahren werden die Bestandsgebäude bereits „zwischengenutzt“ und dienen als Büros für Start-Up-Unternehmen und für Veranstaltungen (NQ Festival etc.).

Um die umfangreichen Anforderungen an das Projekt koordinieren und bauleitplanerisch fixieren zu können, ist vorgesehen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Somit kann durch ein ausgeklügeltes Festsetzungsgerüst basierend auf Schallfestsetzungen die Nutzungsmischung von Wohnen und produzierendem (teils „störendem“) Gewerbe nicht nur in benachbarten Gebieten, sondern auch horizontal gestaffelt werden. Durch die Kombination eines geschossbezogenen Festsetzungskatalogs (gem. § 12 (3a) BauGB) und dem Durchführungsvertrag werden Nutzungen allgemein festgesetzt und gleichzeitig das Vorhaben gesichert. Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

Der Gemeinderat der Stadt Wendlingen am Neckar hat am xx.xx.xxxx den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gefasst. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6,03 ha.

2. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Wendlingen am Neckar (ca. 16.500 Einwohner) ist im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009, als "Kleinzentrum" festgelegt und als "Siedlungsbereich" (Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit) ausgewiesen. Dieses Kleinzentrum bildet den Schnittpunkt der Landesentwicklungsachse Nürtingen-Plochingen mit der regionalen Entwicklungsachse Filderstadt-Kirchheim und ist eingebettet in die Nachbarstädte Reutlingen, Nürtingen, Kirchheim und Esslingen.

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe, im mittleren Bereich als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet und im nördlichen Bereich als weiße Fläche ohne regionalplanerische Festlegung dargestellt. Zudem ist in diesem Bereich eine Grünzäsur ((VRG), PS 3.1.2 (Z)) eingetragen (siehe Kap. 0).

Das Plangebiet wird durch eine Richtfunkstrecke gequert. Der Umgang wird im weiteren Verfahren geklärt. Im Westen des Gebietes ist entlang des Neckars ein Überschwemmungsgebiet nachrichtlich dargestellt.

Neben der Straße für den großräumigen Verkehr (Autobahn A8) verläuft im Norden die geplante (mittlerweile realisierte) Eisenbahnstrecke. Auch von Nord nach Süd grenzt das Gebiet an eine überörtliche Bahntrasse. Die Belange des Betriebs sowie der Verkehrssicherheit sind zu berücksichtigen.

Nordwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Gebiete bei Unterensingen und Zizishausen“ (siehe Kap. 3.2).

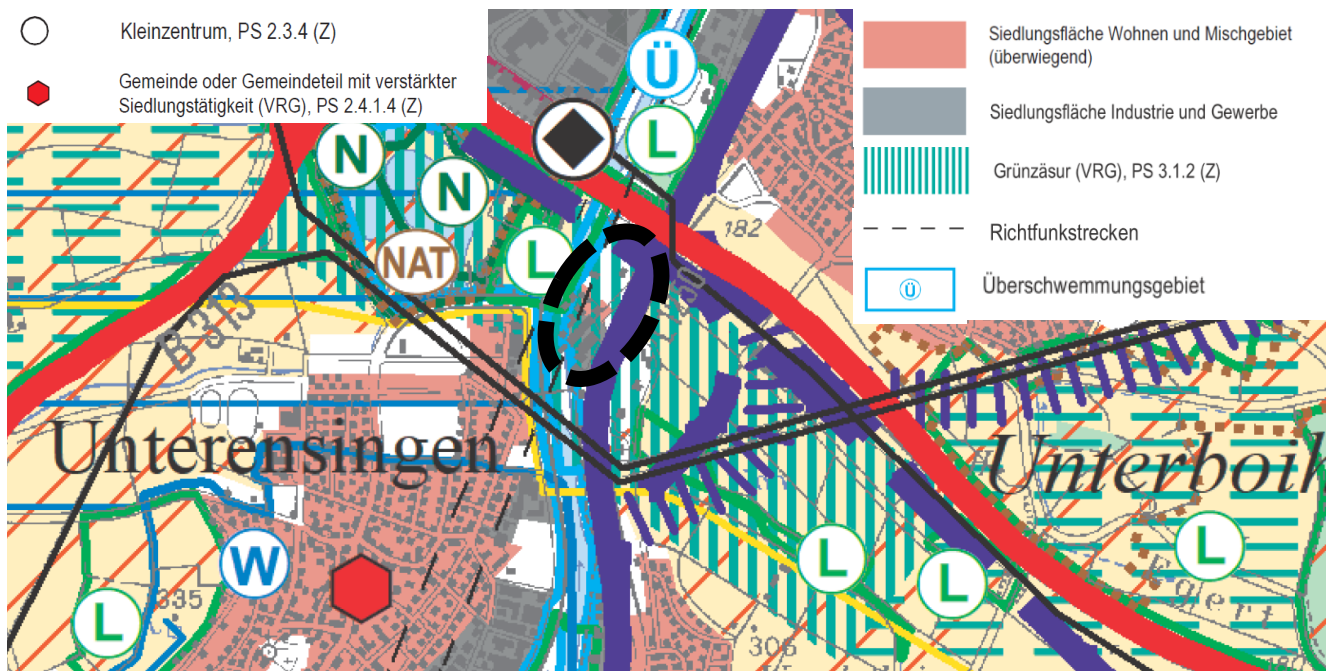


Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des **Regionalplan**, Verband Region Stuttgart, vom 22.07.2009, mit Lage Plangebiet in schwarz

2.1.1 Gebietsbezogene Besonderheiten – Umgang Grünzäsur

Grünzäsuren sind gem. Regionalplan als kleinere Freiräume zur Vermeidung des Zusammenwachsens von Siedlungen wertvoll und haben siedlungsnahen Ausgleichs- und Erholungsfunktionen für angrenzende Siedlungen. Durch eine Bebauung können diese gliedernden und ökologischen Funktionen eingeschränkt werden, sodass diese von Besiedelung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden soll (gem. 3.1.2 (Z) Grünzäsuren, Regionalplan 2009, Verband Region Stuttgart).

Für das Neckarspinnerei-Quartier, welches bereits vor der regionalplanerischen Ausweisung der Grünzäsur zum Großteil als gewerbliche Baufläche bzw. Mischbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt war, ist eine entsprechende Grünzäsur im Regionalplan festgesetzt, um das Zusammenwachsen von Wendlingen und Oberboihingen zu verhindern. Eine Überplanung dieses Bereichs verstößt somit auf den ersten Blick dem Ziel der Regionalplanung, die Grünzäsuren von einer Besiedelung freizuhalten. Bei der Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten lassen sich jedoch folgende Punkte beleuchten:

- Gliederungstrennende Wirkung der Infrastruktur,
- Baulicher Bestand, Konversion,
- Siedlungsnaher Erholungseignung,
- Ökologische Maßnahmen zur Aufwertung der Freiraumfunktion (Biotopauswirkungen, Biotopvernetzung), Ausgleichsfunktion.

2.1.1.1 Gliedernde Funktion

Die Stadt Wendlingen mit dem Stadtteil Unterboihingen im Norden und die Gemeinden Oberboihingen und Unterensingen im Süden trennt seit jeher die Bundesautobahn A8. Seit dem Bau der Schnellbahntrasse Stuttgart – Ulm 2017 ist eine weitere flächenintensive Infrastrukturtrasse hinzugekommen, die den Landschaftsraum zersiedelt und die Freiflächenanteile der „Zäsur“ verringert hat. Des Weiteren ist der Landschaftsraum von der Straßenverbindung Unterboihinger Straße, der Trasse der Neckar-Alb-Bahn und der Wendlinger Kurve zerschnitten. Im Westen befindet sich zudem der Autobahnanschluss A8/B313. Von Wendlingen kommend beginnt nach den Brückendurchlässen unmittelbar das Gelände der Neckarspinnerei, welches lange vor der Festlegung der Grünzäsur bereits bebaut und zu Gewerbe und Wohnzwecken genutzt wurde. Einige der zum Firmenareal gehörenden Wohngebäude wurden im Rahmen des Schnellbahn- Trassenbau abgebrochen. Öffentlich zugänglicher Freiraum, im Sinne von landwirtschaftlich genutzter Fläche oder Wald ist in diesem Bereich zwischen Neckar und Landesstraße nicht vorhanden. Die Zäsur zwischen den Siedlungsteilen wird somit eher durch die Infrastrukturtrassen und Anlagen als durch den Freiraum definiert.

Die Planung sieht jedoch vor, den Freiraum durch Grünerhaltungs-, Grünvernetzungs- und Begrünungsmaßnahmen aufzuwerten und erlebbar zu machen.

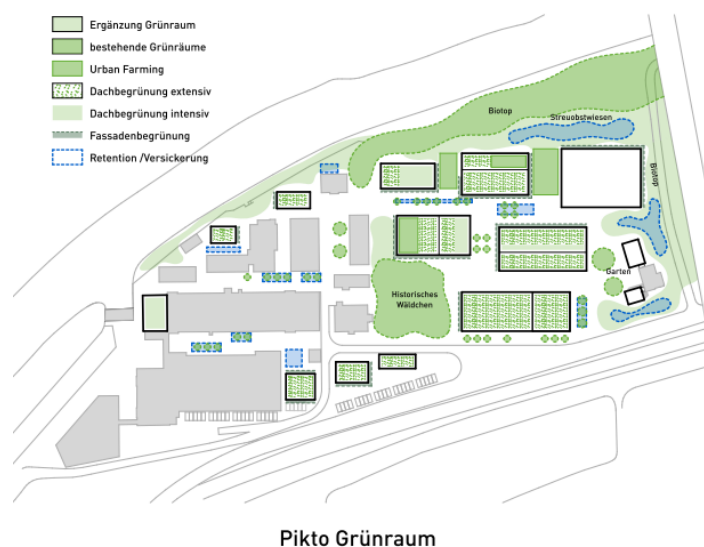


Abbildung 2: Piktogramm Grünraum des Städtebaulichen Konzepts „Neckarspinnerei“, Rustler Schriever Architekten, GDLA Landschaftsarchitektur, Stand: Wettbewerb März 2023

2.1.1.2 Erholungsfunktion

Das Firmengelände war bisher nicht für die Öffentlichkeit zugänglich, konnte demnach auch nicht zu Zwecken der Naherholung genutzt werden. Durch die Neuplanung soll eine Öffnung des Gebietes erfolgen, der touristischer Radweg entlang des Neckars wird vervollständigt und somit der Landschaft am Wasser und im Bereich der hochwertigen ökologischen Grünflächen erlebbar gemacht. Auch neue fußläufige Durchquerungsmöglichkeiten durch die zu enthaltende Parkanlage und entlang des Neckars werden der Erholung dienen, nicht nur für zukünftig dort Wohnende und Arbeitende. Durch die Überplanung der Fläche wird demnach erstmalig eine Erholungseignung der Fläche ermöglicht.

2.1.1.3 Ökologische Funktion

Angesichts der oben erwähnten Flächeninanspruchnahme durch die Infrastrukturmaßnahmen sowie der bestehenden Versiegelungen, Altlasten und Bestandsbebauung auf dem Areal sind ökologische Funktionen bereits vorbelastet. Auch in die Biotopstrukturen wurde durch den Bahntrassen-Bau bereits eingegriffen. Ökologische Verbindungsfunktionen beispielsweise durch Wildwechsel sind aufgrund der Insellage zwischen Infrastrukturtrassen und Neckar nicht vorhanden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan hat zudem seit 2009 eine bauliche Nutzung der Fläche vorbereitet.

Auch die Biotopvernetzungsplanung mit Biodiversitäts-Check der Stadt Wendlingen am Neckar des Büros StadtLandFluss von 2020 sieht im Bereich des Plangebietes keine Erhaltungs- oder Entwicklungsmaßnahmen des Biotopverbundes vor. Strukturen des Biotopverbunds befinden sich lediglich im Süden der Grünzäsur. Eine Verbindung dieser Strukturen zu den Naturschutzgebieten „Grienwiesen (Schüle-See)“ und „Am Rank (Röhmsee)“ westlich des Neckars besteht lediglich über die Neckarinsel und den Neckar inkl. dessen uferbegleitender Gehölze (s. Abb. in Kap. 3.2, gelber Pfeil). Die potenzielle Verbindung durch das Plangebiet ist durch die Infrastruktur (Neckar-Alb-Bahn, Unterboihinger Straße) sowie die bestehende Bebauung nicht für den Biotopverbund nutzbar.

Zum naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleich des durch die Neuplanung entstehenden Eingriffs sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Pflanzbindungen, Pflanzzwänge). In Teilen kann der Eingriff über bereits erfolgte ökologische Ökokontomaßnahmen des Investors ausgeglichen werden. Eingriffe in bestehende Biotopstrukturen durch die Neuplanung werden minimiert, durch den teilweisen Erhalt der Biotope, des denkmalgeschützten Parks und der wertvollen Baumbestände. Die erforderlichen Eingriffe in die Biotopstrukturen werden ausgeglichen.

Die Vorhaben- und Freiraumplanung berücksichtigt und unterstützt ökologische Funktionen durch den Erhalt von Grünstrukturen innerhalb des Quartiers und entlang des Neckars, Baumneupflanzungen sowie der Konzeption einer „Schwammstadt“ mit u.a. Dach- und Fassadenbegrünung.

Die klimatischen Bedingungen werden nicht nur durch Begrünungsmaßnahmen berücksichtigt, sondern auch bei der energetischen Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudebestands. Energieverluste durch keine oder schlechte Gebäudedämmung werden gemindert und eine Klimaneutralität hergestellt. In der Gesamtkonzeption sollen zusätzlich CO₂-Emissionen überkompensiert werden; notwendige Anlagen zur Energiegewinnung bzw. Energiespeicherung werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

2.1.1.4 Fazit

Die Ausführungen der spezifischen Situation im Bereich Neckarspinnerei-Quartier zeigen auf, dass die Gliederungsfunktion, die Erholungsfunktion und die ökologische Funktion der Grünzäsur durch die Neuplanung nicht beeinträchtigt werden. Der Eingriff in den Freiraum ist bereits durch die Infrastrukturmaßnahmen erfolgt, der „Restfreiraum“ ist bereits teilweise baulich genutzt und versiegelt. Die Konzeption lässt weiterhin eine Erlebbarkeit des Freiraums zu, indem eine starke Durchgrünung des Gebietes und eine Verzahnung der Grünbereiche mit dem Quartier vorgesehen ist. Begrünungsmaßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung erhöhen die ökologische Qualität. Durch die Konzeption wird zudem der Naherholungswert der Fläche verbessert, die ökologische Funktion hinsichtlich der Biotopvernetzung nicht beschränkt und sonstige Eingriffe ausgeglichen.

2.2 Flächennutzungsplan

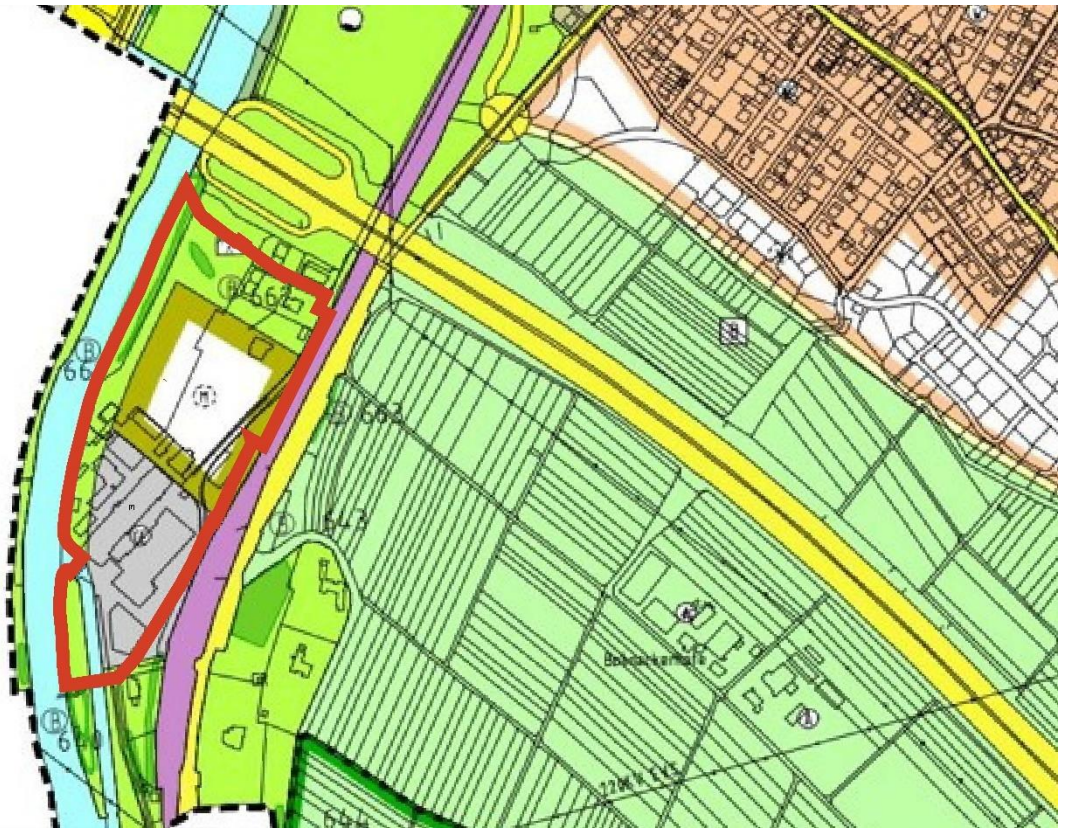


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Köngen - Wendlingen am Neckar vom 24.06.2009, mit Plangebiet in rot

In der derzeit gültigen 3. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Köngen - Wendlingen am Neckar vom 24.06.2009, ist das Plangebiet im südlichen Bereich als „gewerbliche Baufläche“, im mittleren Bereich als geplante „Mischgebietsfläche“ und im nördlichen Bereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Im Westen grenzen Bahnanlagen an. Die Schnellbahntrasse ist nicht im derzeit gültigen Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt gem. § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Die Aufnahme der geplanten gemischten Baufläche erfolgte im 3. Änderungsverfahren, welches mit Feststellungsbeschluss und Genehmigung 2009 beendet wurde, parallel hierzu erfolgte auch die Aufstellung des Regionalplans der Region Stuttgart, der ebenfalls 2009 zur Satzung beschlossen wurde und welcher für die Fläche eine regionale Grünzäsur festsetzt (siehe hierzu Kapitel 2.1.1).

Die geplante Bebauung und Festsetzung von Baugebieten (hier Baufelder) entspricht überwiegend den im FNP dargestellten Gewerbe – und geplanten Mischbauflächen. In Teilen wird die im FNP dargestellte nördliche und westliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gesichert, zudem wird anstelle dessen der denkmalgeschützte Park in der Mitte des Quartiers erhalten. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, der Bebauungsplan, als eine differenzierter ausgestaltete Planungsebene, kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gegeben.

2.3 Bebauungsplan

Es liegen für das Plangebiet und angrenzend keine Bebauungspläne vor.

2.4 Hochwasserschutz

Gemäß länderübergreifendem Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz aus dem Jahre 2021 ist bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwasser- und Starkregenereignissen zu erheben und in die Planung einzustellen.

Laut Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (HWGK) wird das Plangebiet bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem} / Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen) überflutet. Durch die erstellten Hochwasserschutzeinrichtungen (Damm mit Spundwand und Hochwasserschutzwand) stellt das Plangebiet einen geschützten Bereich bei HQ100 dar.

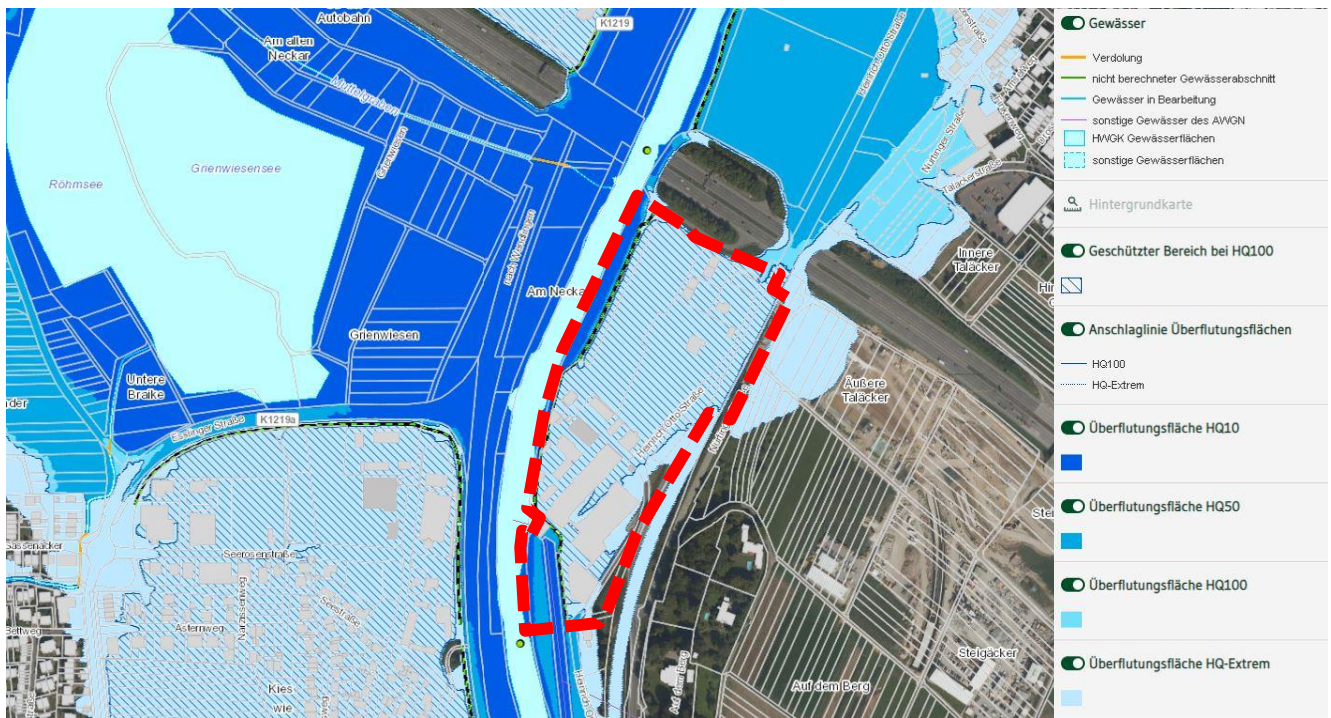
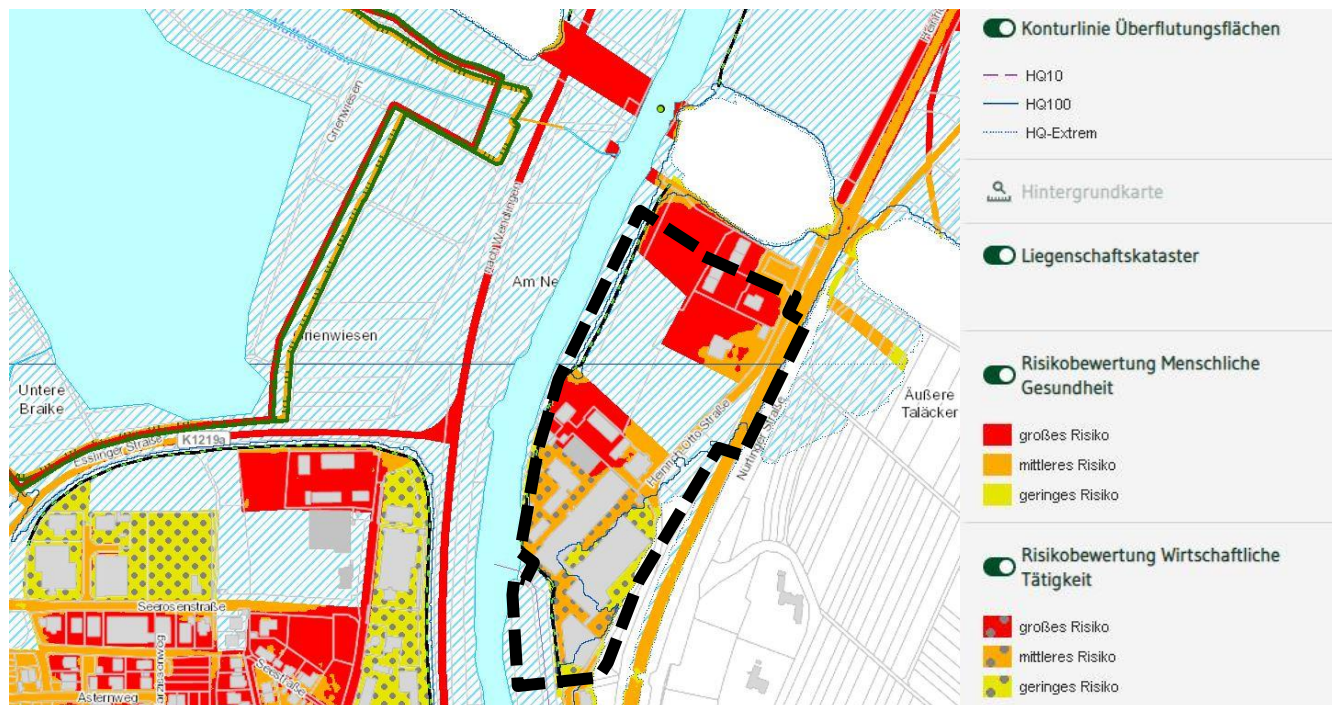
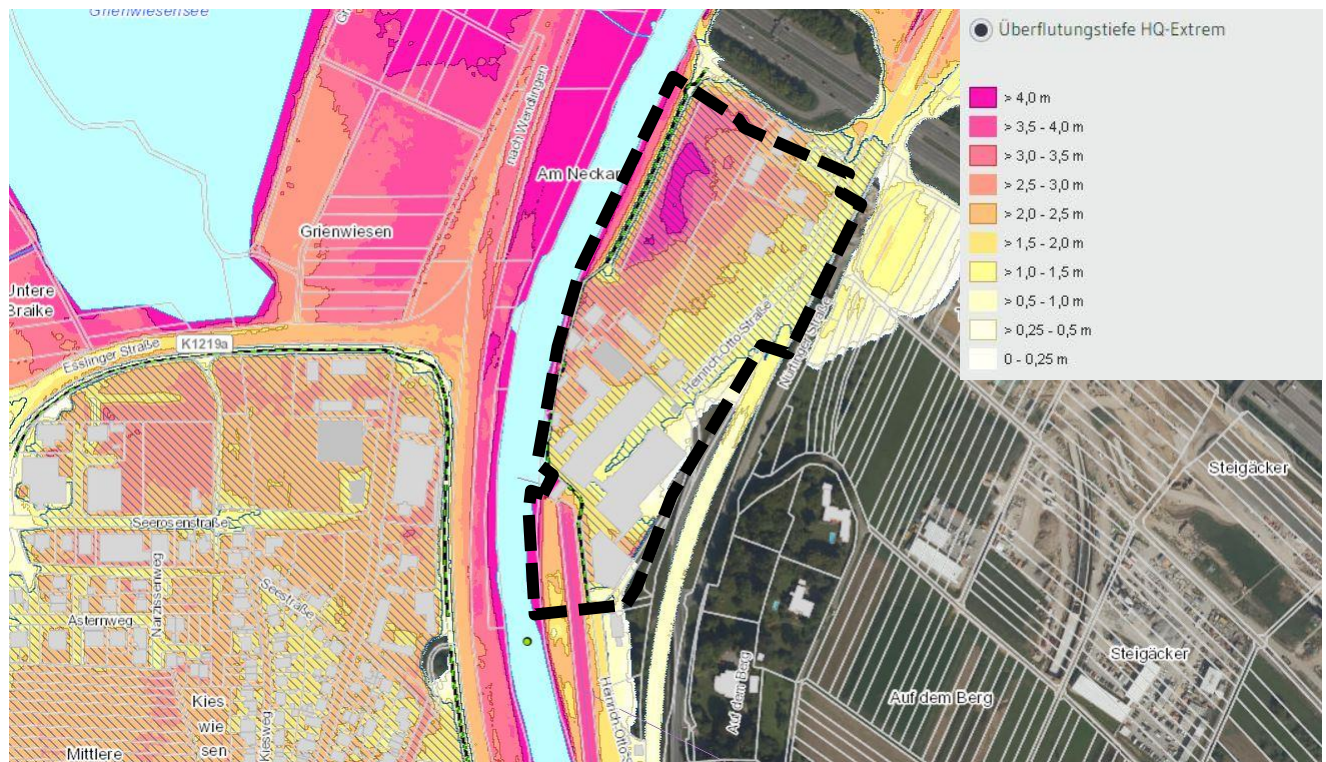


Abbildung 4: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (HWGK) – Überflutungsflächen (Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) Abfrage am 03.07.2023, (mit Abgrenzung des Plangebietes „Neckarspinnerei“ in rot)

Das Plangebiet liegt nach Ergebnissen der HWGK im Bereich einer HQ_{extrem} Fläche (Versagen des Hochwasserschutzes) und gilt somit als Risikogebiet (nach § 74 WHG). Für Risikogebiete gilt § 78 b WHG, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in die Abwägung insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden einzustellen ist. Auch ist die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen gem. § 78cWHG weitgehend verboten.



Laut Hochwasserrisikobewertungskarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg wird das Plangebiet in unterschiedliche Risikobewertungsklassen von geringem bis hohem Risiko der Schutzgüter „wirtschaftlichen Tätigkeit“ und „menschliche Gesundheit“ eingestuft. Die wirtschaftlichen Risiken beziehen sich vor allem auf die direkte Einwirkung von Hochwasser in Verbindung mit den Überflutungstiefen bei HQ-Extrem auf Produktionsstätten, Lager usw.



In der Abwägung wird berücksichtigt, dass eine geringe Wiederkehrwahrscheinlichkeit vorliegt. Ein Risiko für Leib und Leben kann in diesem Fall zwar nicht ausgeschlossen werden, allerdings sind die Risiken vermeidbar, indem im Hochwasserfall Keller oder andere gefährdete Bereiche (z.B. Unterführungen) gemieden werden. Sachschäden können durch eine hochwasserangepasste Bauweise gemieden werden. Entsprechende Hinweise sind im Textteil aufgenommen.

Bestehende Hochwasserschutzanlagen sind die Hochwasserschutzwand im Bereich der Bestandsbebauung und die 2019 in den Damm neu eingebaute Spundwand. Die Hochwasserschutzwand ist gem. HQ 100 ausreichend bemessen. Die in den Damm eingebaute Spundwand ist sogar auf den Schutzlastfall der Klimaänderung 2050 berechnet. Durch die Planung wird in den durch Spundwand ertüchtigten Hochwasserdamm nur in geringfügigem Umfang eingegriffen. Bei dem Eingriff in den Dammfuß ist die Standsicherheit der Spundwand nicht tangiert, die Standsicherheit des Dammweges wird wenn nötig durch eine Stützmauer abgesichert. Der Bewuchs auf dem Damm steht unter Biotopschutz und wird erhalten. Der Weg entlang der Spundwand dient der Sicherung der Hochwasseranlage im Extremfall, ein zusätzlicher Dammverteidigungsweg am Fuße des Hochwasserschutzdamms (Luftseite) ist nicht erforderlich. *Eine Stellungnahme zur Tragfähigkeit der Spundwand und des Damms in Verbindung mit dem sich hierauf befindenden Bewuchs wird dem Bebauungsplan im weiteren Verfahren beigelegt.*

3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Die Stadt Wendlingen am Neckar liegt ca. 20 km südöstlich von Stuttgart unmittelbar an der Autobahnauffahrt Wendlingen am Neckar der A 8 München-Karlsruhe. Die B 313 Stuttgart-Reutlingen ist vernetzt mit der B10/ B27. Am Bahnhof Wendlingen am Neckar halten die Regionalzüge Stuttgart-Reutlingen-Tübingen und Stuttgart-Kirchheim. Die S-Bahnlinie S 1 führt über Stuttgart-Untertürkheim und Bad Cannstatt direkt ins Zentrum Stuttgarts (Hauptbahnhof). In Verbindung mit dem nahegelegenen Flughafen mit Messe Stuttgart (Expressbus, 15 Autominuten) ist die Verkehrsgunst des Standorts Wendlingen am Neckar im Verdichtungsraum Stuttgart als sehr gut einzustufen.

Das Neckarspinnerei-Quartier liegt im Süden der Stadt Wendlingen am Neckar, östlich der Bahnlinie Stuttgart - Tübingen und südlich der Bundesautobahn A8. Westlich angrenzend befindet sich der Neckar.

Das Plangebiet selbst umfasst in erster Linie das ehemalige Betriebsareal der Textilfabrik Heinrich Otto & Söhne (HOS), das mit historischer, z.T. denkmalgeschützter Bausubstanz bestanden ist. Im Süden befinden sich der Kanal mit Turbinen sowie eine Wegeverbindung, die in die Entwicklung einbezogen werden sollen. Das Gesamtareal umfasst ca. 6,03 ha.



Abbildung 7: Plangebiet mit Orthofoto sowie Liegenschaftskataster (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>, zugegriffen am 03.07.2023), mit Plangebiet in rot

3.1 Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg führt den Spinnereikomplex seit 1978 als Kulturdenkmal und hat das Werksareal zuletzt in 2018 als Sachgesamtheit im Sinne des baden-württembergischen Denkmalschutzgesetzes klassifiziert (§ 2 DschG BW). Zu dieser Sachgesamtheit zählt das HOS-Werk in Unterboihingen zusammen mit dem HOS-Werk in Wendlingen, weswegen beide Werke auch als „Doppelstandort“ unter Schutz stehen. Kaum sonst war es in der industriell geprägten Metropolregion Stuttgart in den vergangenen Jahrzehnten möglich, eine Textilfabrik dieser Größe und dieser städtebaulichen Geschlossenheit zu erhalten und für künftige Nutzungen weiter zu entwickeln.

Das Plangebiet betrifft das Kulturdenkmal ehem. Textilwerke Otto; Auf dem Berg 1, 3, Heinrich-Otto-Straße 52, 55, 56, 60, 61, 62, 63, 64 (Flst.Nr. 2-219, 2-222, 2-225, 2-225/1, 2-230-231, 2-241, 2-243-244, 2-2138, 2-2138/3) (Kulturdenkmal nach §2 DSchG - BuK).

Die Sachgesamtheit der Textilwerke Otto wurde ab 1859 der Standort in Unterboihingen unter anderem vom Stuttgarter Oberbaurat und Leinsschüler Otto Tafel und Phillip Jacob Manz geplant und besteht aus:

- Altes Hauptgebäude (Heinrich-Otto-Straße 64)
- Neues Gebäude (Heinrich-Otto-Straße 64)
- Baumwollmagazin, Kessel- und Gashaus mit Schornstein sowie zwei weitere Nebengebäude
- Altes Turbinenhaus
- Wasserturbinenhaus
- Portierhaus, eingeschossig, verputzt, Walmdach, Entwurf Büro Philipp Jakob Manz, 1904, erweitert 1921
- Villa, verputzter zweigeschossiger Massivbau mit Kniestock in Zierfachwerk und Zeltdach, Risalite mit Krüppelwalmdächern, Fenster in Werksteinrahmungen, Pfeilergerahmtes Portal und Veranda mit Dachplattform, zugehöriger Park, Bauherr Fritz Otto, Entwurf von Otto Tafel, um 1903 (Auf dem Berg 1)
- Villa, zweigeschossiger Bruchsteinbau mit flach geneigtem Walmdach, Pfeilerportal mit halbrunder Dachplatte, niedrigerer Seitenflügel mit flach geneigtem, einseitig abgewalmtem Satteldach, Garagentor, Freifläche/Park, Bauherr Robert Otto, Architekt Wilhelm Ritter von Graf, Gartengestaltung Otto Valentien, 1936 (Auf dem Berg 3)
- Ev. Pfarrhaus, zweigeschossiger Backsteinbau mit Stuttgarter Dach, Giebelrisalit mit Fachwerkschwebegiebel, übergiebelter Eingangsvorbau mit Spitzbogenportal, Entwurf von Baurat Heinrich Dolmetsch, 1899 (a), (Heinrich-Otto-Straße 52)
- Mehrfamilien-Wohnhaus (Heinrich-Otto-Straße 55/56)
- Villa, zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach, Erdgeschoss in Kalktuffquadern, Obergeschoss Backstein mit Ornamentfeldern, Mittelsrisalit mit Loggia und Schwebegiebel, giebelseitiger Risalit mit verglastem Verandavorbau, rückwärtig Eingangsrisalit mit Freitreppe, mit Park, Entwurf Friedrich Silber, 1875/76 (a), (Heinrich-Otto-Straße 60)
- Ökonomiegebäude anderthalbgeschossiger Bau mit flach geneigtem Satteldach, massives verputztes Erdgeschoss, Obergeschoss Zierfachwerk mit Backsteinausfachung reiche Dekoration, um 1865, traufseitige Freitreppe nach Entwurf von Philipp Jakob Manz, 1888 (a) (Heinrich-Otto-Straße 61)
- Garagen- und Meisterwohnhaus (Heinrich-Otto-Straße 62)
- Villa, zweigeschossiger verputzter Fachwerkbau mit Mittelrisalit und Zwerchhaus, flach geneigte Satteldächer, geschnitzte Traufen und Fensterrahmungen, giebelseitige Erschließung, 1890 (a) (Heinrich-Otto-Straße 63)

Die Gründung der Firma Otto reicht weit zurück in die Anfänge der mechanisierten Textilherstellung in Württemberg. Bei der Unterboihinger Spinnerei handelt es sich um ein herausragendes Fabrikensemble mit autarkem, nahezu dörflichem Charakter. Als Baudenkmal hat es mit seiner Architekturqualität, seiner Vollständigkeit und seinem hohen bauzeitlichen Überlieferungsgrad über die Grenzen Baden-Württembergs hinausreichende architektur-, landes- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung. Die umfänglich und nahezu unverändert überlieferten Fabrikbauten dokumentieren darüber hinaus die Entwicklungen im Industriebau. Das Ensemble macht mit all seinen Bestandteilen – von Einrichtungen zur Energieversorgung über

Produktionsgebäude bis hin zu Wohnbauten – die bauliche und organisatorische Struktur eines Industriebetriebes dieser Zeitstellung beispielhaft erlebbar.

Das öffentliche Interesse an der Erhaltung dieses Kulturdenkmals basiert auf dem hohen Gewicht der Schutzgründe, auf dem hohen Maß an Integrität und Originalität für eine Industrieanlage des Historismus und auf dem Seltenheitswert: für Baden-Württemberg ist kein weiteres Textilwerk aus der Zeit des Historismus überliefert, das in der hier erlebbaren Weise Architekturqualität und Vollständigkeit miteinander vereint.

Die Sanierung und Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude erwirken eine außerordentliche Anstrengung in Planungsaufwendungen und Wirtschaftlichkeit. Teilweise werden in geringem Umfang Möglichkeiten zum Anbau oder Aufstockung der Gebäude durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen, um Nachnutzungen zu ermöglichen und die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen. Ein behutsamer Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestand und Absprachen mit den Behörden sind in der hochwertigen Überplanung vorgesehen.

3.2 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich laut Kartierung in der LUBW folgende Offenlandbiotope:

- Feldgehölz in der Neckaraue südlich der Autobahn (A8), Biotop-Nr. 173221160662
- Hecken und Feldgehölze entlang des Neckars bei Wendlingen, Biotop-Nr. 173221160661

Die geschützten Biotop wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahren neu kartiert. Die aktuelle Abgrenzung ist im Bebauungsplan als Hinweis enthalten und dem Umweltbericht zu entnehmen.

Im Zuge des Neubaus der ICE-Schnellbahntrasse in 2017 wurde in das Offenlandbiotop „Feldgehölz in der Neckaraue südl. der A8 (Nr. 173221160662)“ eingegriffen und der nördliche Bereich außerhalb des Plangebietes gerodet. Im Rahmen der Entwicklung des HOS-Areals ist ein weiterer Eingriff in das Offenlandbiotop „Feldgehölz in der Neckaraue südl. der A8 (Nr. 173221160662)“ notwendig. (siehe 3.2.1.1)

Das Offenlandbiotop „Hecken und Feldgehölz entlang des Neckars bei Wendlingen (Nr. 173221160661)“ befindet sich im ertüchtigten Dammbereich. In dieses wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht eingegriffen. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie einer FNL-Fläche (Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB) wird der Erhalt des Biotops langfristig gesichert.

Westlich außerhalb des Plangebietes entlang des Neckars befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Gebiete bei Unterensingen und Zizishausen" (4 Teilgebiete) vom 25.03.1985 geändert am 04.11.1999 (Schutzgebiets-Nr. 1.16.030). Da im Dammbereich des Neckars im Geltungsbereich keine Bebauung aufgrund des Hochwasserschutzes, des Gewässerrandstreifens und der vorhandenen Biotop zulässig ist und eine Grünfläche als Puffer zum Landschaftsschutzgebiet erhalten bleibt, ist von keinen negativen Auswirkungen auszugehen.

Weitere Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) sind nicht vorhanden.

3.2.1.1 Eingriff in das Offenlandbiotop

Um die Gesamtkonzeption verwirklichen zu können, ist im Nordwesten der Eingriff in das bestehende Offenlandbiotop „Feldgehölz in der Neckaraue südl. der A8 (Nr. 173221160662)“ erforderlich. Eine Voruntersuchung zur Prüfung geeigneter Ersatzbiotope wurden bereits 2018 erstellt¹. Eine gem. §30 BNatSchG erforderliche Ausnahmegenehmigung zum Eingriff in die Biotopfläche wird im weiteren Verfahren beantragt. Abstimmungsgespräche wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits geführt.

Städtebaulich liegt die Begründung in der von Seiten der Stadt Wendlingen gewünschten Konversion der brachliegenden Gewerbefläche Neckarspinnerei. Die Konversion dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung, zur städtebaulichen

¹ Ersatzbiotopflächensuche für das geschützte Feldgehölz (Biotop Nr. 173221160662) auf dem HOS-Areal in Unterboihingen, Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen 15.05.2015, erg. 11.04.2019

Entwicklung vorrangig Innenentwicklung zu betreiben. Als Innenentwicklung zählt die Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch die eine brachliegende Gewerbefläche einer neuen Nutzung für Gewerbe, Veranstaltungen und Wohnen zukommt. Dadurch werden Neubauf Flächen an anderer Stelle, vor allem im Außenbereich, vermeiden. Da die Wiedernutzung einer gewerblichen Brachfläche durch Gewerbe meist schwer finanzierbar ist, zumal wenn – wie im vorliegenden Fall – durch die Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange, Schutzmaßnahmen vor Lärm und dem Erhalt, der Sanierung und der Wiedernutzung von denkmalgeschützter Bausubstanz ein hoher wirtschaftlicher Aufwand verbunden ist, ist dies nur in Kombination mit einer Neubebauung, einer entsprechenden Verdichtung und der Mischung der Nutzungsarten darstellbar. Die geplanten Geschossflächen der Neubebauungen sind demnach für die Sanierung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude notwendig. Die städtebauliche Anordnung der Gebäude nimmt das Raster und die Struktur des Altbestands auf und ermöglicht somit den Erhalt des denkmalgeschützten Parks, hochwertige Aufenthaltsflächen im Straßenraum und eine starke Ost-West Durchgrünung. Ein Verzicht auf den Eingriff in die Biotopfläche mit entsprechend erforderlichen Abstandsflächen hätte einen erheblichen Verlust an geplanter Geschossfläche und Qualität der Planung zu folgen.

biotop nach planungsumgriff | biotopstärkung hölzerholz



Abbildung 8: Biotopstärkung NQ-Neckarspinnerei Quartier, GDLA Landschaftsarchitektur, 14.11.2023

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zur Stärkung des verbleibenden Gehölzbestands sind bereits in die Festsetzungen eingeflossen.

Weitere Ausführungen zur städtebaulichen Erforderlichkeit des Eingriffs, zur ökologischen Bewertung, zu Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen und zum Ausgleich folgen im weiteren Verfahren.

3.3 Biotopverbund

Laut der Biotopvernetzungsplanung mit Biodiversitäts-Check der Stadt Wendlingen am Neckar des Büros StadtLandFluss von 2020 sind im Bereich des Plangebietes keine Erhaltungs- oder Entwicklungsmaßnahmen des Biotopverbundes betroffen. Strukturen des Biotopverbundes befinden sich lediglich südlich des Plangebietes. Eine Verbindung dieser Strukturen zu den Naturschutzgebieten „Grienwiesen (Schüle-See)“ und „Am Rank (Röhmsee)“ westlich des Neckars besteht über die Neckarinsel und den Neckar inkl. dessen uferbegleitender Gehölze (s. Abb. 10, gelber Pfeil). Die potenzielle Verbindung durch das Plangebiet ist durch die Infrastruktur (Neckar-Alb-Bahn, Unterboihinger Straße) sowie die bestehende Bebauung nicht für den Biotopverbund nutzbar.

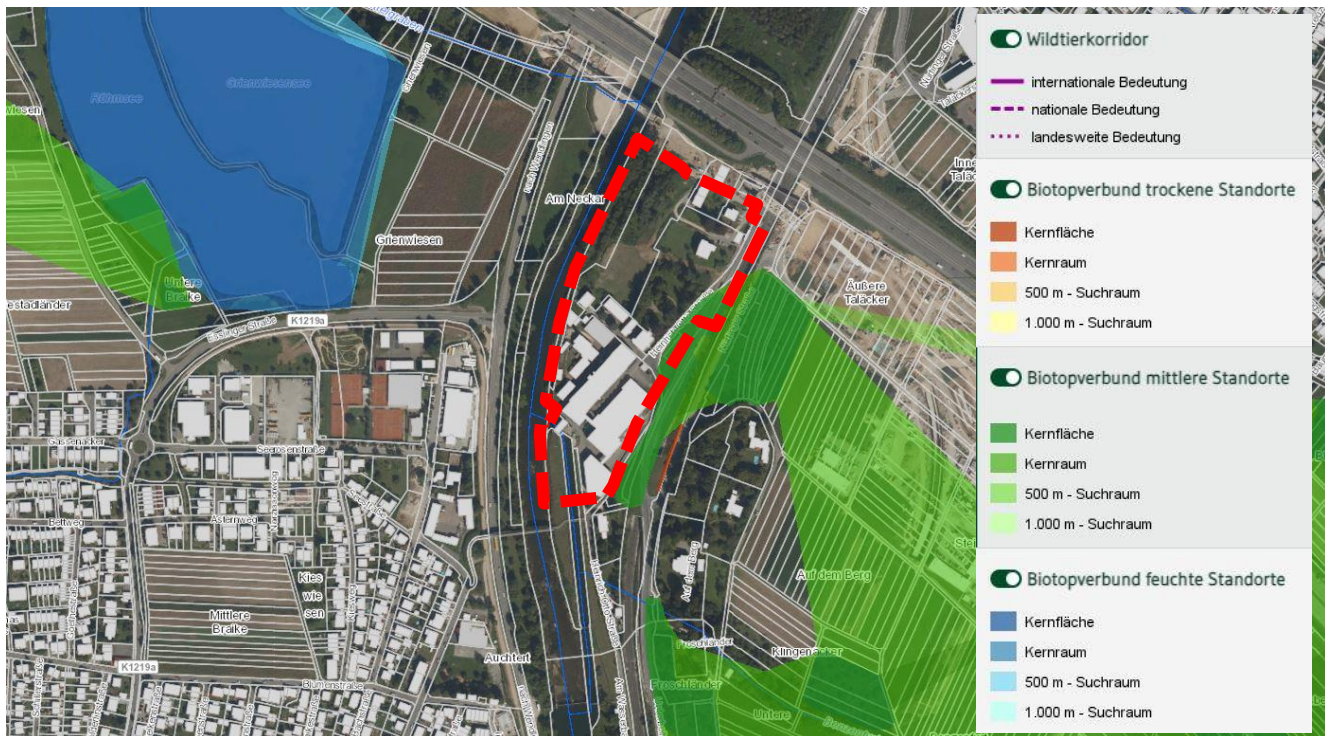


Abbildung 9: Auszug aus der Schutzgebietskarte Baden-Württemberg (Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) Abfrage am 03.07.2023, (mit Abgrenzung des Plangebietes „Neckarspinnerei“ in rot)

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte (siehe Abb. 9).

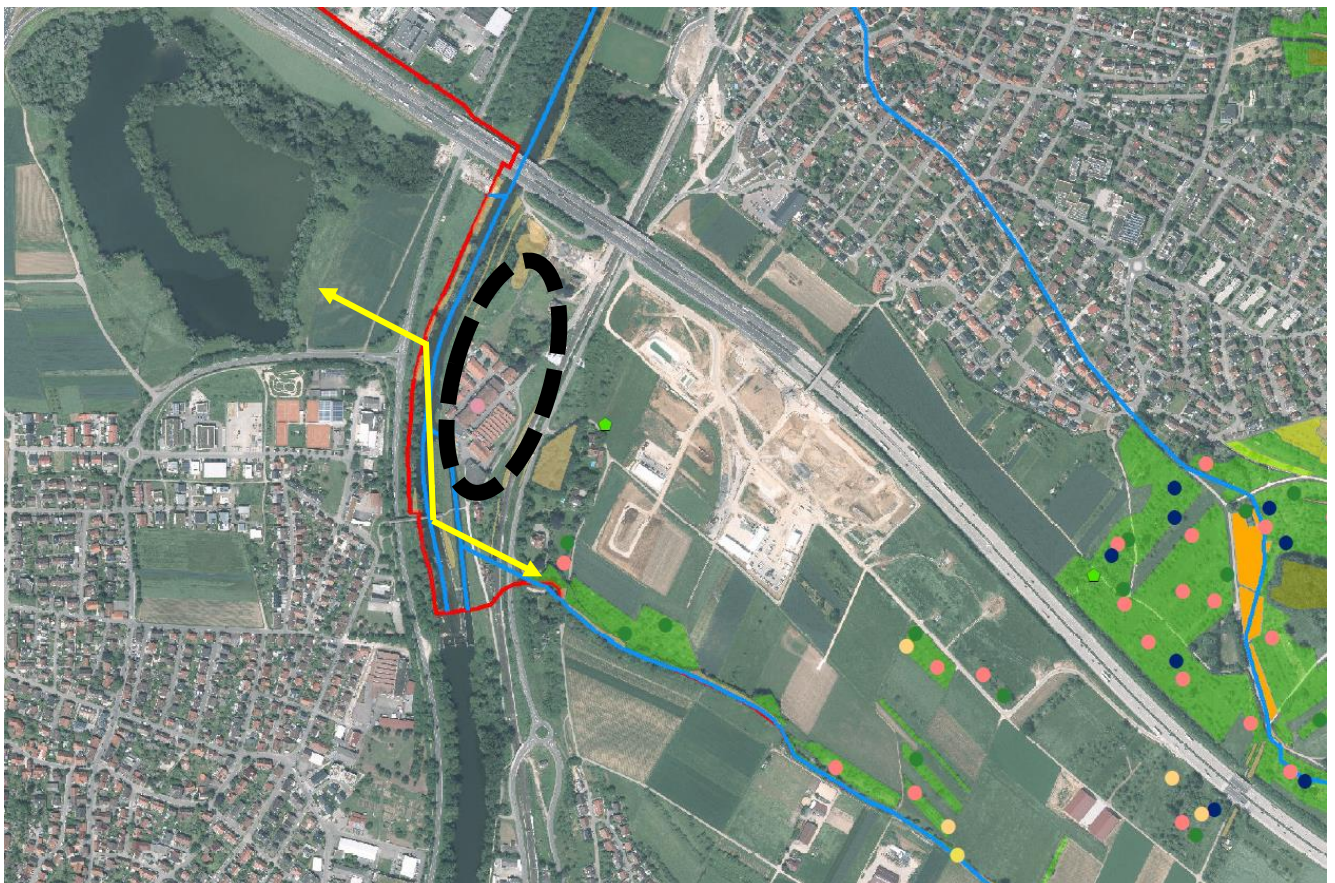


Abbildung 10: Auszug aus der Übersichtskarte zum Biotopverbund Wendlingen (Grundlage: StadtLandFluss 2020), Lage des Plangebietes schwarz, Biotopverbundachse gelber Pfeil

3.4 Bahnanlagen / Schnellbahntrasse

Nördlich außerhalb des Plangebietes verläuft die in 2017 neu ausgebaute ICE-Schnellbahntrasse der Deutschen Bahn Stuttgart – Ulm sowie im Westen die Bahntrasse Stuttgart – Tübingen. Entsprechende Auswirkungen bezüglich der Schallemissionen der Bahn werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich geprüft und behandelt.

3.5 Fließgewässer / Gewässerrandstreifen

Westlich des Plangebietes befindet sich der Neckar, ein Gewässer erster Ordnung. Der Gewässerrandstreifen von 10 m (außerorts) wird im nördlichen Bereich des Damms inkl. Spundwand eingehalten. Im südlichen bebauten Bereich verläuft eine Schutzmauer, welche nach behördlicher Einschätzung den Gewässerrand darstellt. Grundsätzlich wird hiervon 5 m (innerorts) Abstand mit geplanten Gebäuden eingehalten. Ausnahme bildet ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude, welches erhalten bleibt. Die Freihaltelinien des Gewässerrandstreifens (5 m / 10 m) sind im Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen.

3.6 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im näheren Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage (TGA) „Kieswiesen“. Ein rechtskräftiges Wasserschutzgebiet ist nicht ausgewiesen, aufgrund der geologischen Verhältnisse (Ausdehnung des Kiesgrundwasserleiters) ist aber davon auszugehen, dass das Plangebiet den größten Teil des oberstromigen Grundwassereinzugsgebiets der Trinkwassergewinnungsanlage umfasst. Das Plangebiet liegt daher in einem faktischen Wasserschutzgebiet Zonen II. Das heute unbebaute Plangebiet ist ein Hauptbereich der Grundwasserneubildung für den Kiesgrundwasserleiter.

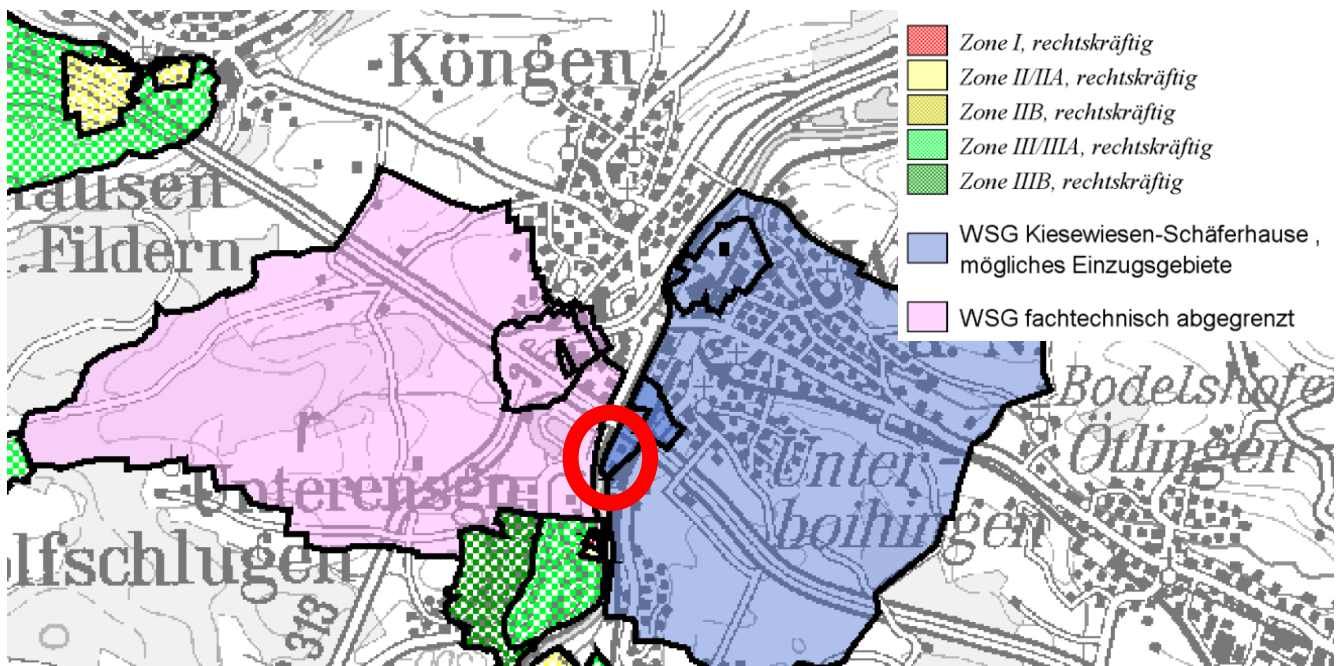


Abbildung 11: Auszug aus der Schutzgebietskarte Landkreis Esslingen (Quelle: Website Landkreis Esslingen, Abfrage am 17.10.2023, (mit Lage des Plangebietes „Neckarspinnerei“ in rot)

Entsprechende Schutzvorkehrungen zur Grundwassersicherung müssen bei der Planung berücksichtigt werden.

Die Stadt Wendlingen investiert in ein neues städtisches Wasserwerk, das Wasserdargebot und die Weiterverarbeitung sowie die Förderung des eigenen Wassers sollen langfristig gesichert und ausgebaut werden. Im Rahmen von laufenden Untersuchungen wird die Grundwassersituation weiter erkundet. Hierzu werden Bohrungen und Grundwassermessstelle eingerichtet, Kiesrinnen ausfindig gemacht sowie die Ausbildung von Absenkrichtern erkundet und Messfelder für die Risikobewertung eingerichtet.

Die Tatsache, dass die Neubauten ohne Untergeschosse vorgesehen sind, so dass nur die Gründungen in den Boden eingreifen, ist aus Sicht der Sicherung der Trinkwassergewinnung positiv zu beurteilen. Geothermie oder Erdwärmesonden wurde geprüft und verworfen. Das Energetische Konzept sieht die Nutzung von Abwärme, Flusswasser und die Errichtung eines Eisspeichers vor. Der Standort des Eisspeichers, der gegebenenfalls in den Untergrund eingreift, wird aus Sicht der Unteren Wasserbehörde von der Lage her aus Sicht der Trinkwassergewinnung eher als unkritisch angesehen, auch da der Altgebäudebestand unterkellert ist. Eine Prüfung des Eingriffs in den Boden ist jedoch auch hier erforderlich.

3.7 Anbauverbotszone Autobahn A8

Nördlich des Plangebietes schließt die Autobahn A8 an. Gemäß § 9 FStrG sind im Abstand von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn A 81, keinerlei Hochbauten zulässig (Anbauverbot). Dies gilt auch für Garagen, Carports, Werbeanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, usw.

Die Anbauverbotszone befindet sich außerhalb des Plangebietes in ausreichender Entfernung.

3.8 Zustimmungserfordernis zum Anbau an Landesstraße L1250

Im Osten des Plangebietes (innerhalb und außerhalb) befindet sich die Landesstraße L1250, Unterboihinger Straße. Gem. § 22 (3) StrG sind in einem Abstand von 10 m zum Fahrbahnrand bauliche Anlagen nur mit einer Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde im Benehmen mit der Straßenbaubehörde etc. möglich. Der Zustimmungsbereich ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich aufgenommen.

3.9 Altlasten / Kampfmittel



Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Altablagerungsfläche.

Innerhalb der Altablagerungsfläche „AA Südlich der A8“ (Flächen-Nr. 2686) wurde in den 1950Jahren eine Grube mit Erdaushub, Bauschutt, Haus- und Gewerbemüll sowie organischen Abfällen verfüllt.

Die erfasste Fläche wurde bei der Bewertung jeweils mit „B“ Belassen - Entsorgungsrelevanz eingestuft.

Abbildung 12: Altablagerungen (Quelle: Erfassung altlastverdächtiger Flächen Landkreis Esslingen, AA Südlich der A8, Detailplan)

Eine Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Heinrich-Ott-Straße 60, Neckarspinnerei Wendlingen am Neckar, vom Büro Veas und Partner, Leinfelden Echterdingen liegt mit Datum 15.09.2021 vor. Hiernach ist in einem kleinen Teil des Plangebietes mit Blindgängern aus dem zweiten Weltkrieg zu rechnen. Nähere Untersuchungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst werden empfohlen. Die restlichen Flächen sind als unbedenklich einzustufen. Auf das Gutachten wird verwiesen.

Eine Untersuchung hat während der Hochwasserschutzmaßnahmen stattgefunden und der Verdacht hat sich nicht bestätigt. Es liegen keine Blindgänger o.ä. vor.

4. Städtebauliches Konzept

Um zu einer Weiterentwicklung des historisch bedeutsamen Neckarspinnerei-Areals in Wendlingen am Neckar zu kommen, führten die Eigentümer HOS Projektentwicklung GmbH zusammen mit der Stadt Wendlingen am Neckar und der IBA`27 ein eingeladenes städtebauliches Werkstattverfahren durch. Im Rahmen der Voruntersuchungen wurden Machbarkeitsstudien zur Energieversorgung, Mobilität und Wohnkonzepten entwickelt., welche in den Konzepten berücksichtigt wurde. Des Weiteren wurden als Grundlagen Artenschutzbelange erhoben und Untersuchungen zu den Biotopen im Plangebiet erarbeitet. Die Ergebnisse wurden im März 2023 vorgestellt. Rustler Schriever Architekten gemeinsam mit GDLA I Gornik Denkel Landschaftsarchitektur wurden mit dem 1. Preis ausgezeichnet.

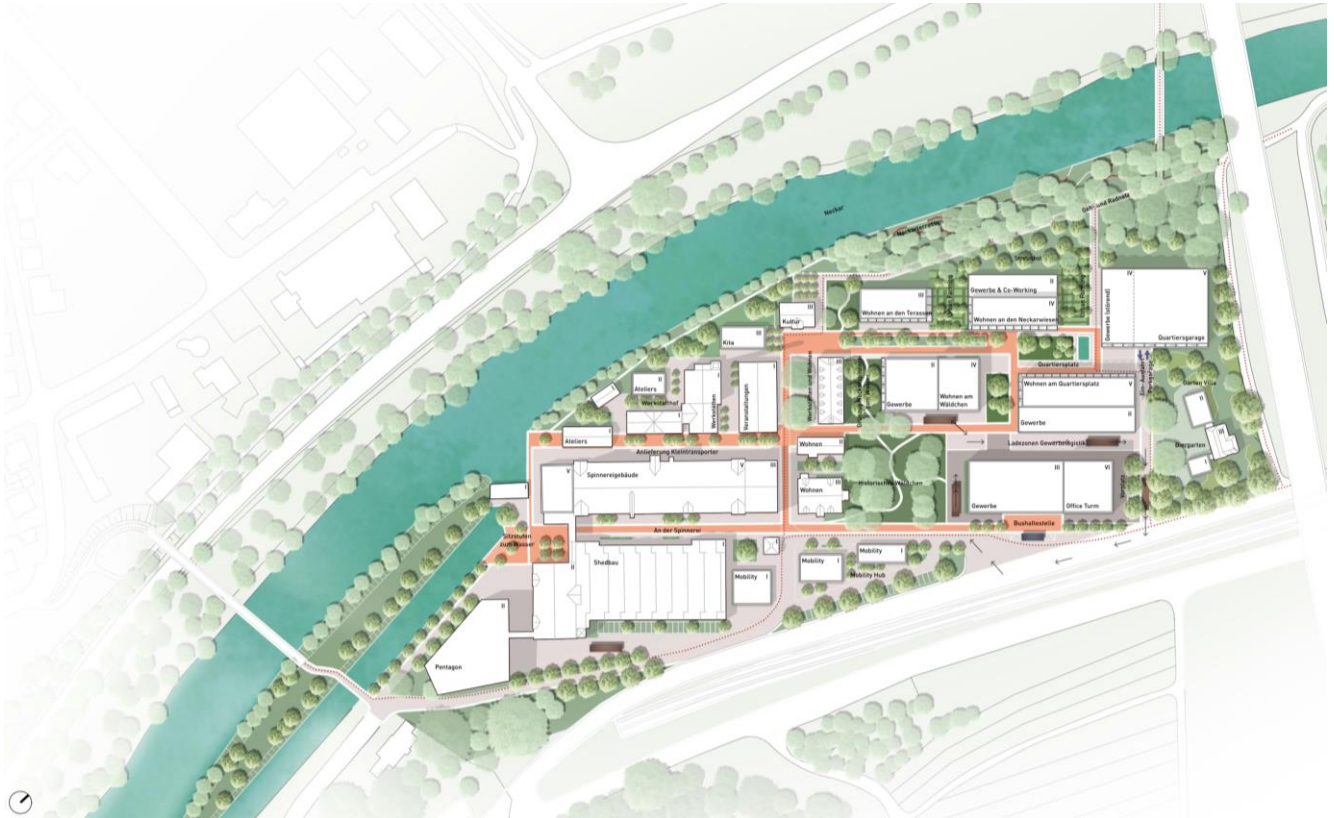


Abbildung 13: Städtebauliches Konzept „Neckarspinnerei“, Rustler Schriever Architekten, GDLA I Gornik Denkel Landschaftsarchitektur, Stand: Wettbewerb März 2023

Die Konzeption sieht vor, die historische Bausubstanz durch eine Weiterführung der orthogonalen Grundgeometrie mit Neubauten zu erweitern. Durch den Erhalt des städtebaulichen Charakters soll die Identität des Quartiers gestärkt und durch Ergänzung von Nutzungen erlebbar gemacht werden. Die historische Verbindung von Arbeiten und Wohnen im Areal wird mithilfe der Vision der produktiven Stadt innovativ und an die neuen Herausforderungen, insbesondere bezgl. Klimaaspekten, angepasst weiterentwickelt. Eine Nutzungsmischung von industrieller Produktion, Handwerk, Büronutzung, kulturellen Nutzungen und Wohnen ist im Areal sowohl horizontal als auch vertikal vorgesehen. Möglich gemacht wird dies durch umfassende Lärmschutzmaßnahmen. Die hohe Dichte in Verbindung mit der Nutzungsmischung soll ein kreatives, innovatives Quartier mit dem Schwerpunkt auf Gewerbe schaffen.

Alle wichtigen Hauptgebäude und ergänzende Anlagen wie Wasserwerks, Pförtnerhäuschen etc. der ehemaligen Industrielandschaft werden erhalten. Der Gebäudebestand wird hierfür umfassend energetisch saniert und durch kleine zum Teil temporäre Anbauten ergänzt. Die großmaßstäblichen Neubauten im Osten bestehen aus einer Erdgeschosszonen aus Beton mit breiten Spannweiten, die flexibel bei Bedarf unterteilt werden können, und Obergeschossen in Holzbauweise. Die Bebauung Richtung Westen zum Neckar ist in reiner Holzbauweise geplant.

Die Anbindung an das Areal erfolgt durch den „**Loop**“ eine Ringstraße mit zwei Anknüpfungen an die Landesstraße Heinrich-Otto-Straße. Der „Loop“ bietet einen Zugang zu allen wesentlichen

Produktionsgebäuden des neuen Quartiersbereiches und dient der Anlieferung dieser. Auch der öffentliche Nahverkehr soll das Gebiet über den „Loop“ andienen. Eine entsprechende **Bushaltestelle** mit Wartemöglichkeit wurde bei der Straßenaufteilung eingeplant und ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Die nördlichen Erschließungsräume sind verkehrsberuhigt gestaltet und nur zu Versorgungs- und Rettungszwecken sowie Be- und Entladung vorgesehen. Eine Quartiersgarage im östlichen Bereich soll den Stellplatzbedarf für PKWs der zukünftigen Nutzungen abdecken. Zudem entsteht am Quartierseingang ein neuer Mobility Hub als zentrale Anlaufstelle für das gesamte Quartier. Neben Fahrradstellplätzen, Lastenrad – und Radverleih und Carsharing-Angeboten wird sich hier auch eine Paketstation befinden.

Das Quartier Neckarspinnerei- Areal soll für den Fuß- und Radverkehr attraktiv gestaltet werden. Sowohl entlang der Heinrich-Otto-Straße als auch am Neckar entlang des Hochwasserschutzdammes wird der zum Teil bestehende Radweg ergänzt und die bisher fehlende Verknüpfung an weitere überörtliche Radwege geschaffen. Durch die städtebauliche Struktur entsteht ein differenziertes und zusammenhängendes Geflecht von Aufenthalts- und Bewegungsräumen. Durch die denkmalgeschützte Parkanlage, vereinzelter Bestandsbäume und neuen Begrünung in Form von Pflanzbeeten und Einzelbäumen soll ein angenehmes Mikroklima innerhalb der Bebauung gesichert werden.

Außerhalb der Bebauung werden die Grünräume zum Neckar hin zu Großteil erhalten. Sie haben neben der Naherholungsfunktion eine Pufferwirkung zum angrenzenden Neckar und dem Landschaftsschutzgebiet. So entstehen neben urbanen Freiräumen auch grüne, offene Freiflächen, sodass vielseitige Aufenthalts- und Bewegungsräume für Arbeitende, Wohnende und Besucher nutzbar sind. Im Sinne einer „Schwammstadt“ werden die Fassaden der Neubauten und Flachdächer begrünt (zum Teil gärtnerisch genutzt) werden. Eine oberflächennahe Versickerung soll nach Abstimmung der wasserschutzrechtlichen Themen ermöglicht werden.

Insgesamt soll durch eine Optimierung der Stoffkreisläufe ein Beitrag zum Klimaschutz geschaffen werden. Erneuerbare Energien in Form von Photovoltaik und Wasserkraft versorgen das Quartier dezentral mit Energie. Zudem wird ein Eisspeicher als innovative Speicher- und Gewinnungsmethode eingesetzt.

Das städtebauliche Konzept wurde nach dem Wettbewerb unter Betrachtung der Brandschutz-, Verkehrs-, Artenschutz-, und Lärmschutzthemen in Absprache mit Fachgutachtern optimiert und stellt nun die Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar.

5. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich des Stadtzentrums von Wendlingen am Neckar, zwischen den Bahnlinien und dem Neckar.

Maßgebend für die Abgrenzung ist der vom Stadtbauamt Wendlingen am Neckar in Zusammenarbeit mit dem Büro Baldauf Architekten und Stadtplanern GmbH aus Stuttgart gefertigte zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 237; 234; 233; 233/100; 233/101; 225/2; 225; 222; 219; 235; 231; 244; 225/1. Des Weiteren befinden sich noch Teile folgender Flurstücke im Geltungsbereich: 221; 228; 230; 242; 230; 235/101.

Entlang der Landesstraße sind noch nicht alle Flurstücke im aktuellen Kataster, die Vervollständigung folgt im weiteren Verfahren.

Hiervon befindet sich das Flurstück 234 nicht in der Abgrenzung des Vorhabenbezuges.

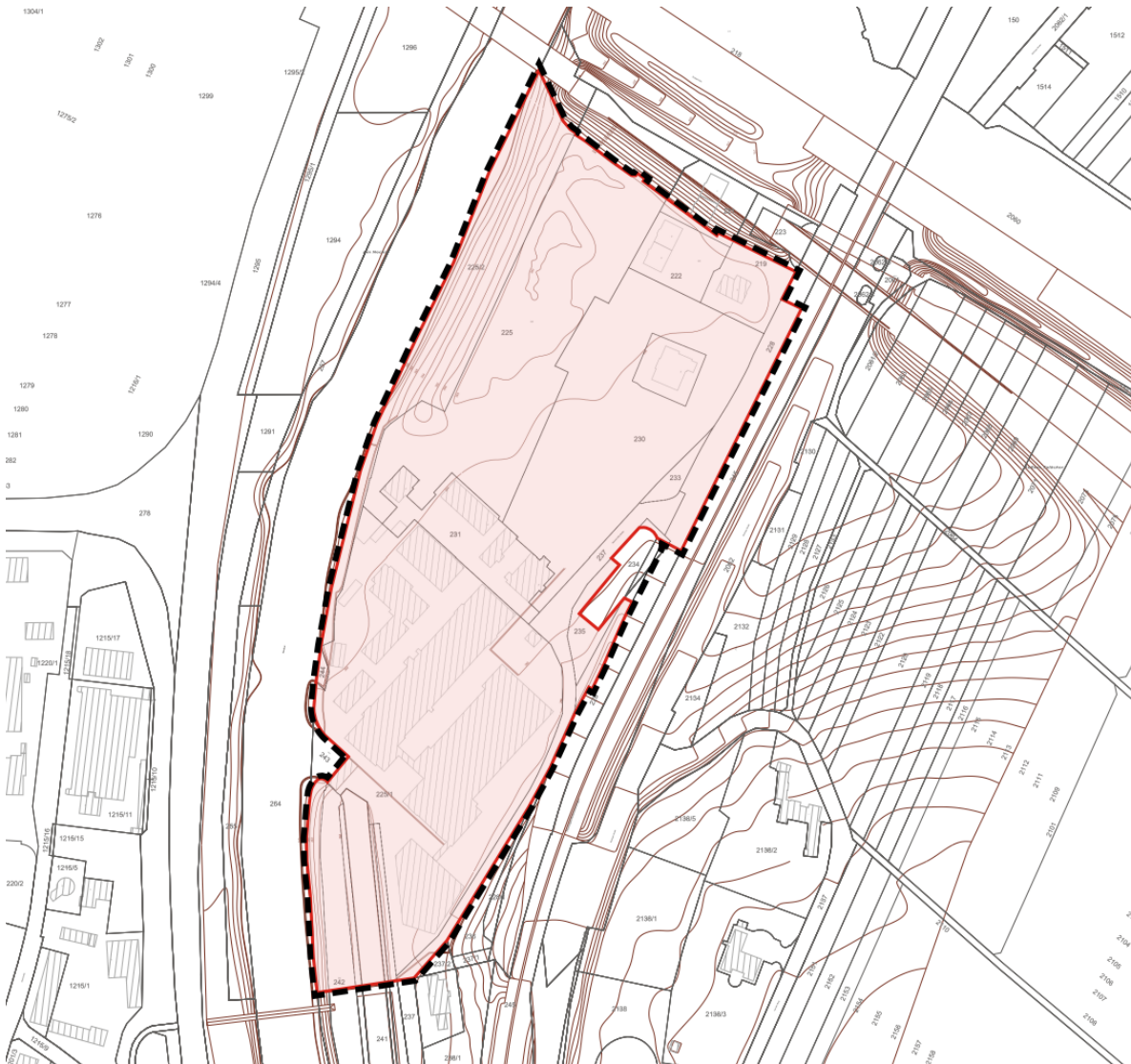


Abbildung 14: Geltungsbereich des Plangebietes „Neckarspinnerei“ in schwarz und Geltungsbereich des Plangebietes (vorhabensbezogen) „Neckarspinnerei“ in rot)

Die Abgrenzung des Planbereichs ergibt sich aus der Sachgerechtigkeit der Planungsziele und Planungszwecke, damit auf den Grundstücken im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine sinnvolle Bodennutzung erreicht werden kann.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,03 ha.

6. Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Das Plangebiet umfasst zwar eine bereits gewerblich genutzte Fläche, allerdings ist die innere Erschließung incl. Ver- und Entsorgung der Fläche zum Teil neu anzulegen.

Das Energetisches Konzept sieht die Nutzung von Abwärme, Flusswasser und die Errichtung eines Eisspeichers vor.

Die Entwässerungsplanung folgt zum Entwurf.

7. Gutachten / Untersuchungen

Die Stadt Wendlingen am Neckar hat zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt, um die fachlichen Aspekte Artenschutz und Umwelt zu beantworten bzw. zu prüfen. Die Gutachten und Untersuchungen sind Anlage des Bebauungsplans. Auf die ausführlichen Gutachten, Untersuchungen und Stellungnahmen, die als Anlagen dem Bebauungsplan beigelegt sind, wird verwiesen. Nachfolgend folgt daher lediglich eine kurze Zusammenfassung der jeweiligen Untersuchung.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.)

7.1 Artenschutz

Durch die Planstadt Senner GmbH wurden artenschutzrechtliche Erhebungen 2021 durchgeführt und die Biotoptypenkartierung hinsichtlich des aktuellen Vegetationsbestands erstellt. Das Ergebnis ist im Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Neckarspinnerei und der Biotoptypenbestandskarte dargestellt. Bei der Brutvogelkartierung 2021 wurden 50 Vogelarten erfasst, davon wurden 38 Vogelarten als Brutvögel nachgewiesen. Es wurden sechs streng geschützte Arten und 13 Arten der Roten Liste nachgewiesen. Bei den Dedektorerhebungen konnten im Untersuchungsraum Rufe von mindestens sechs verschiedenen Fledermausarten bestimmt werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG und keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Auf die Ausführungen im Fachbeitrag wird verwiesen. Die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.

7.2 Verkehr

Vom Büro Durth Roos Consulting GmbH aus Darmstadt wurde eine Verkehrsuntersuchung zum Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung des Quartiers durchgeführt. Es wurde nachgewiesen, dass das Quartier verkehrlich leistungsfähig angebunden werden kann. Die verkehrliche Stellungnahme ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

In verschiedenen Varianten wurden die zwei Anbindungen der Erschließungsschleife „Loop“ an die Landesstraße, die Radverkehrsführung, die Bushaltestelle und die Anlieferzonen beleuchtet. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die sich aus den Untersuchung ergebenden Straßenführungen, Straßenbreiten und Aufstellflächen dargestellt. Die Radwegeführung sieht von Wendlingen kommend einen Radweg entlang der Landesstraße vor. Zwischen den Einmündungen wird der Radweg von der Straßenfläche getrennt und an der Kreuzung zur südlichen Gebietseinfahrt verschwenkt er in die Heinrich-Otto-Straße. Diese Variante wurde als sicherste Führung bewertet. Hierzu sollte jedoch die Heinrich-Otto-Straße als Radfahrstraße verkehrlich gewidmet werden, so dass der Radfahrer hier bevorrechtigt ist und entsprechende Straßenmarkierungen zur Sicherheit der Radfahrer dienen.

7.3 Schall

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung von GN Bauphysik wurden die umfangreichen schalltechnischen Fragestellungen und Aufgaben, die sich zum einen durch den Verkehrslärm der umliegenden Bahntrassen und Straßen aber auch durch das Verbinden verschiedener Nutzungen innerhalb des Gebietes ergeben, abgearbeitet.

Das Plangebiet ist vor allem von Norden und Osten durch stark lärmemittierenden Verkehrswege beeinflusst. Im Rahmen der Abwägung, hat der Plangeber die Abwägungsdirektive des § 50 BImSchG zu berücksichtigen, wonach bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Dies ist im vorliegenden Fall zum einen bezüglich der Neubebauung von zum Teil schutzbedürftiger Nutzung in der Nähe der Verkehrsstrassen und zum anderen in Bezug auf die gewünschte Durchmischung innerhalb des Quartiers mit unter anderem störendem Gewerbe und schutzbedürftiger Wohnnutzung zu beachten.

Neben dem Trennungsgrundsatz gilt jedoch auch das Ziel der Bauleitplanung nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei in diesem Zusammenhang unter anderem die Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung besonders hervorgehoben werden.²

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine entsprechende Nachnutzung einer gewerblichen Fläche. Die Konversion eines Gewerbegebietes ist meist nur in Verbindung mit einer zusätzlichen Neubebauung, einer verdichteten Flächennutzung und einer Nutzungsmischung mit Gewerbe, Wohnen und Veranstaltungen wirtschaftlich darstellbar. Im vorliegenden Fall wird dies durch die erhöhten Aufwände bezüglich der Umnutzung und Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz noch verschärft. Daher ist vorgesehen, im nördlichen Planbereich, welcher erhöhten Immissionen der Bahn- und Autobahntrassen ausgesetzt ist, zusätzlich bzw. anstelle bestehender Bauten neue Gebäude zu errichten. Zur Schnellbahntrasse, die erhöht liegt, besteht bereits eine Schallschutzwand, weitere aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden sind aufgrund der Höhenlage der Fläche baulich nicht darstellbar (*weitere Nachweise hierzu folgen in der schalltechnischen Untersuchung*). Riegelbebauungen müssten, um schalltechnisch abzuschirmen, dreiseitig geschlossen sein, die Blickbeziehungen zu Neckar, die Durchgrünung und die klimatische Durchlässigkeit des Quartiers wären nicht mehr möglich. Der Erhalt der denkmalgeschützten Villa stünde einer Riegelbebauung ebenfalls im Wege. Das vorliegende Konzept jedoch besticht durch seine Klarheit und Fortführung der orthogonalen Grundgeometrie der historischen Spinnerei. Durch die verschobene Setzung der Baukörper zueinander entstehen Blickbeziehungen zum Grünbereich des Neckars und öffentliche Räume, die eine hohe Aufenthaltsqualität bilden, zudem kann der denkmalgeschützte Gebäudebestand gut integriert werden. Auf die Lärmeinwirkungen durch den Verkehr wird insofern reagiert, dass schutzbedürftige Wohnnutzung in den am nächsten zur Emissionsquelle liegenden Gebäuden ausgeschlossen wird (Baufelder 1, 7 und 6).

Das Baufeld 2 nimmt eine Sondersituation ein. Es liegt mitten im Quartier, ist hinsichtlich der Anlieferung vom Loop erschlossen und soll als Vorzeigebaustein nachweisen, dass die IBA-Prämisse Wohnen und Arbeiten incl. störendem Gewerbe unter einem Dach möglich ist. Durch die Möglichkeit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan detaillierte Planungen zu Grundrissen und Gebäudegestaltung festlegen zu können, wurden hier Konzepte passiver Schallschutzmaßnahmen erarbeitet, um gesunde Wohnverhältnisse trotz des erhöhten Außenlärm sichern zu können. Zum einen wird durch Grundrissorientierung die Nordseite nur mit Erschließungsfunktionen belegt, so dass hier keine schutzbedürftigen Räume sind. Die Westfassade zur verkehrsberuhigten Gebietsmitte und den Grünbereichen am Neckar bekommt über Abschirmungen an den Nordseiten der Balkone geschützte Außenwohnflächen und Balkontüren, die lärmabgeschirmt sind. Richtung Osten wird durch eine teilgeschlossene Laubengangstruktur eine Lärmabschirmung erreicht. Zusätzliche Maßnahmen an den sonstigen Fenstern (Kastenfenster oder automatische Schließvorrichtungen nachts) werden getroffen, so dass die erforderlichen Lärmwerte eingehalten werden können. Die Dachterrasse auf dem zweiten Geschoss wäre nur mit sehr hohem und städtebaulich nicht wünschenswertem Aufwand einer 4 m hohen Brüstung in Gänze zu schützen. Da jede Wohnung über einen Balkon mit geschütztem Außenwohnbereich verfügt und die Dachterrasse über eine außenliegende Treppe für die Öffentlichkeit zugänglich ist, wird sie nicht den Wohnungen als Außenbereich zugerechnet, sondern gilt als Aufenthaltsfläche entsprechend dem öffentlichem Raum. Entsprechende Untersuchungen sind dem Schallgutachten zu entnehmen.

² Siehe BVerwG 4. Senat, 4 CN 2/06 vom 22.03.2007, RN 14

Auch für die anderen Gebäude, die zwar nicht mehr unmittelbar an den Schallquellen der Straße und Schiene gelegen sind, jedoch trotzdem von hohen Lärmwerten betroffen sind, werden analoge Festsetzungen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen.

Aufgrund der Möglichkeit, über den Vorhabenbezug die Schallschutzmaßnahmen im Detail untersuchen zu können und dann nach Abwägung der Wirtschaftlichkeit, Umsetzbarkeit und Effektivität diese im Vorhaben- und Erschließungsplan festsetzen zu können und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu garantieren, wird eine entsprechende Abweichung vom Trennungsgrundsatz zur Konversion der Neckarspinnerei als vertretbar angesehen.

Der Trennungsgrundsatz der Nutzungen zueinander wird insofern berücksichtigt, dass Geschosse in denen störendes Gewerbe zulässig sind, besondere Anforderungen an die Dämmung der Außenbauteile erhalten. Auch Festsetzungen zur Beschränkung des Körperschalls werden getroffen, dass beispielsweise Vibrationen von Maschinen nicht übertragen werden. Zudem wird über den Vorhabenbezug gesichert, dass die Geschosse aus Betonbauweise von der darüberliegenden in Holzbauweise schalltechnisch entkoppelt werden. Zusätzlich wird zwischen die Geschosse mit störenden Nutzungen und den schützenswerten Wohnnutzungen ein Puffergeschoss mit nicht störendem Gewerbe vorgesehen, so dass die Schallübertragung innerhalb der Gebäude verhindert wird. Auch der durch die Gewerbe- und Veranstaltungsnutzung im Außenbereich entstehende Lärm wird berücksichtigt. Die maximal möglichen Schalleistungspegel für die Anlieferung, Außenwerkstattbereiche, Besucherströme wurden schalltechnisch ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Beim Parkhaus in Baufeld 6b wird nach Osten die Fassade geschlossen ausgebildet werden, so dass hier Schallweirwirkungen Richtung der schützenswerten Wohnbebauung in Geb. 2 vermieden werden.

Durch die hohen Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen vor dem Verkehrslärm ist die schützenswerte Wohnbebauung auch gegen Lärmeinwirkungen durch Gastronomieaußenbereiche geschützt. Durch die Grundrissorientierung in Geb. 2 mit Verzicht eines Immissionsortes an der Nordfassade wird eine Nutzung des geplanten Biergartens in Baufeld 7 auch über den Tagzeitraum (nach 22:00 Uhr möglich). Auch dies ergibt sich aus der schalltechnischen Untersuchung.

7.4 Boden / Grundwasser

Bodenuntersuchungen und Untersuchungen zur Grundwasserfassung sind beauftragt *und werden zum Entwurf den bebauungsplanunterlagen beigelegt.*

7.5 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Aufgrund der Größe der Baufelder von 33.860 qm im Zusammenhang mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 müsste nach der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) Nr. 18.7.2 in Verbindung mit 18.8 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP gemacht werden. Die Umweltprüfung in der Bauleitplanung gilt jedoch als Trägerverfahren. Dies findet sich unter anderem in § 50 UVP wieder. Eine zusätzliche Prüfung nach UVP ist demnach nicht erforderlich.

Eine detaillierte Untersuchung des Grünbestandes, die Untersuchung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie die Vorschläge für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind darin enthalten.

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB Teil der Begründung.

8. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Zulässige Vorhaben

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorhaben- und Erschließungspläne beizufügen. Die Vorhaben- und Erschließungspläne, bestehend vorliegend aus Lageplan, textlicher Vorhabenbeschreibung, Gebäudeplanung (Grundrissen Schnitte, Ansichten) und sowie einer Axonometrie mit Nutzungsdarstellung, beschreiben das Bauvorhaben des Vorhabenträgers. Durch die getroffene Festsetzung werden die Beschreibungen zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Damit erhält der Vorhabensträger / Investor als auch die Stadt Wendlingen am Neckar klare Vorgaben und Rahmenbedingungen für die Durchführung des Vorhabens.

8.2 Art der baulichen Nutzung

8.2.1 Zulässigkeiten und Baufeldzuordnung

Die Entwicklung der Konversionsfläche sieht ein produktives, gemischtes genutztes Quartier mit einem Gewerbeschwerpunkt im Sinne der „Stadt mit kurzen Wegen“ vor. Die bereits historische Verknüpfung von Arbeiten und Wohnen auf dem Spinnerei-Areal soll unter der Vision des „nachhaltigen Lebens und Wirtschaftens“ weitergeführt werden. Die in den letzten Jahren zunehmend entstehenden kleinteiligeren Forschungs-, Prototypen- und Produktionsprozesse durch die digitale Transformation machen neue vertikale Nutzungsmischungen möglich. Weiterhin ist nur durch eine Mischung von Nutzungsarten und einer hohen Dichte eine Wiedernutzung der Brachfläche wirtschaftlich tragbar.

Letzteres führt, über die bestehende Schallproblematik aufgrund der nördlich angrenzenden Bundesautobahn und ICE-Schnellbahntrasse hinaus, zu erhöhten Schallschutzanforderungen aufgrund von möglichem Gewerbelärm. Durch die Festsetzung von einzuhaltenden Innenschallpegeln und Emissionskontingenten (siehe Kap. 8.2.4) sowie horizontale Nutzungstrennung sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe und sensiblere Nutzungen, wie der Wohnnutzung, in einem Quartier kombinierbar.

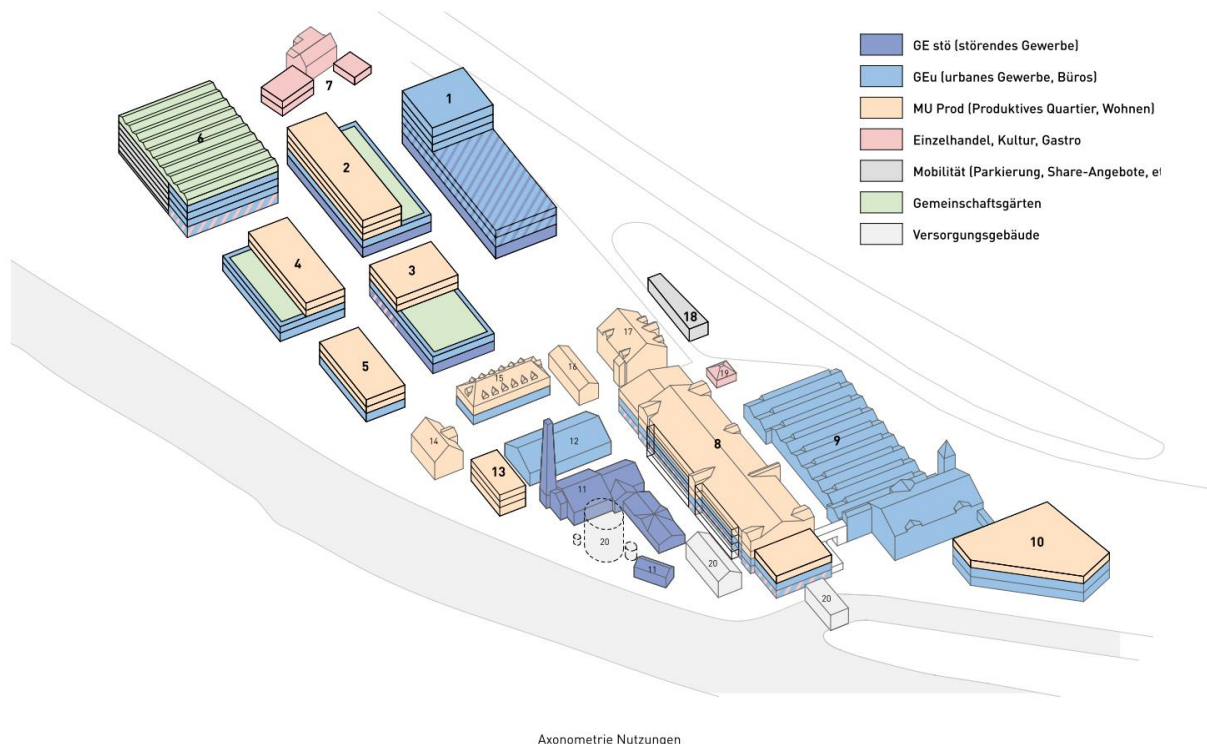
Entsprechend den Vorgaben des § 12 (3a) BauGB werden im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt. Durch die aus Schallschutzgründen notwendige Gliederung der Nutzungen werden im vorliegenden Fall keine Baugebiete der Baunutzungsverordnung festgesetzt, sondern mehrere konkrete Nutzungskataloge für verschiedene Baugebiete genannt.

Die Zulässigkeit der Nutzungen über die Nutzungskataloge der Baugebiete sind geschossweise je Baufeld zugeordnet. Dabei wird auf die Lage des Baufeldes in Bezug auf die Emissionsorte des Verkehrslärms (Straße + Schiene) sowie auf die geplanten angrenzenden Nutzungen Rücksicht genommen. „Störende“ Gewerbebetriebe sind nur in vereinzelter Geschossen der Neubauten zulässig, nicht störendes Gewerbe als Puffer darüber und erst in den Obergeschosse schützenswerte Wohnnutzungen.

Die denkmalgeschützten Bestandsgebäude der ehemaligen Spinnerei werden umfassend saniert und werden als Gewerbeflächen (zB.: Büros), Ateliers, Werkstätten und Wohnungen aber auch für kulturelle, soziale und gastronomische Nutzungen umgenutzt. Zudem werden im Spinnerei-Hochbaugebäude, im Gebäude 3 und im Pfördnerhäuschen kleinteilige Lebensmitteleinzelhandelsflächen zugelassen, um eine Nahversorgungsmöglichkeit für Arbeitende und Wohnende zu schaffen.

NQ
Neckarspinnerei Quartier

Axonometrie Nutzungen

RÜSTLER SCHRIEVER Architekten PartG mbB
Maienstraße 4 · 10787 Berlin

Axonometrie Nutzungen

28.11.2023

Abbildung 15: Axonometrie mit geschossweisen Art der baulichen Nutzung, Rustler Schriever Architekten, Berlin, 28.11.2023

Baugebiete

Gebiete mit störendem Gewerbe dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art. Unter Berücksichtigung der historischen Bestandsnutzungen sowie der städtebaulichen Zielsetzung und der bestehenden gewerblichen Flächenanfrage wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Entsprechende Schallschutzanforderungen hinsichtlich der zulässigen Innenschallpegel und der Anforderungen an die Außendämmung sowie Schallkontingente für Anlieferung und Außenwerkstätten sind zu berücksichtigen.

Hinweis: Die im neuen BauGB unter Gewerbebetrieben deklaratorisch aufgenommenen Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie sind hier allgemein unter Gewerbebetrieben zulässig.

Urbane Gewerbegebiete mit für die Wohnnutzung nicht störendes Gewerbe dienen der Unterbringung von sonstigen Gewerbebetrieben und der Geschäfts- und Büronutzung. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und der bestehenden gewerblichen Flächenanfrage wird ein Gewerbegebiet, dessen Nutzungen mit der Wohnnutzung verträglich sind, festgesetzt. Diese Ebenen in denen sich keine schützenswerte Nutzung befindet und die selber nicht wohnunverträglich emittiert dienen als Puffer zwischen dem störenden Gewerbe und der schützenswerten Wohnnutzung.

Ziel des Handwerkerprivilegs und Dienstleistungsprivilegs für die oben genannten Gewerbegebiete ist es, keine konkurrierende Einkaufsmöglichkeiten zu der Innenstadtlage zu schaffen, aber dennoch die Versorgung des Gebietes im Hinblick auf die Schaffung kurzer Wege zu decken und kleineren Handwerker- und Dienstleistungsbetrieben, die Ansiedlung zu ermöglichen.

Das urbane, produktive Quartier (MU prod) dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein. Es entspricht der

städtebaulichen Konzeption ein Quartier mit einer urbanen Nutzungsmischung und dementsprechend kurzen Wegen zu entwickeln.

Das Gebiet Gastro dient der Unterbringung von Gastronomie-, Kultur- und Gemeinbedarfsnutzungen entsprechend der städtebaulichen Konzeption, insbesondere für die Attraktivität und Belebung des Quartieres. Der historische Bestand soll dabei bei der Identitätsbildung als kreatives, kulturelles Stadtquartier eine wichtige Rolle spielen. An drei Stellen sind zusätzlich Läden zulässig, welche der Nahversorgung dienen und für Arbeitende und Wohnende des Quartiers eine fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeit bieten. Um keine konkurrierende Einkaufsmöglichkeit zu der Innenstadtlage zu schaffen, wird die maximale Verkaufsfläche sowie das Sortiment beschränkt, im Baufeld 3 sind ca. 250 m², für Baufeld 6 ca. 300 m² und für Baufeld 19 ca. 30 m² Verkaufsfläche zulässig.

Das Gebiet für die Mobilität dient der Unterbringung von verschiedenen Mobilitätsangeboten und der Sicherstellung eines ausreichenden Stellplatzangebots. Insgesamt soll ein auch aus verkehrlicher Sicht innovatives Quartier mit vielfältigen Mobilitätsangeboten entstehen.

Das Versorgungsgebiet dient der Unterbringung von Anlagen zur Energiegewinnung- und Energiespeicherung aus erneuerbaren Energien wie der Wasserkraft und dem Eisspeicher als innovative Technik.

8.2.2 Unzulässigkeiten

Der Ausschluss und die Beschränkung der Zulässigkeit des **Einzelhandels**, erfolgt zum Schutz und Erhalt der Funktionsfähigkeit der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Ortslage und zur Sicherung der gewerblichen Bauflächen für produzierendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen.

Die Ansiedlung von **Bordellen und bordellartigen Betrieben** wird ausgeschlossen. In anderen Stadtbereichen sind diese Einrichtungen zulässig.

Der Ausschluss von **Speditionen, Fuhr- und Bus- und Logistikunternehmen** ist darin begründet, intensive Verkehrsaufkommen innerhalb des Quartiers sowie zusätzliche Lärmemissionen durch häufiges auch nächtliches An-, Abfahrts- u. Rangieren zu vermeiden. Des Weiteren ist die Unzulässigkeit von Fuhr-, Speditions-, Bus- und Logistikunternehmen durch den üblicherweise großen Flächenbedarf der Betriebe und deren geringen Arbeitsplatzintensität begründet. An dieser Stelle sollen aus städtebaulichen als auch aus dem Grund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die aufgeführten Betriebe nicht zugelassen werden.

Dem Ziel einer gesteigerten Flächeneffizienz wird der Bebauungsplan durch den Ausschluss flächenintensive Nutzungen, die wenige Arbeitsplätze generieren, wie **Lagerplätze und Lagerhäuser** gerecht. Die durch die Festsetzung erreichte Minimierung des Verkehrsaufkommens dient dazu, die Erschließungskapazitäten des Verkehrssystems nicht zusätzlich zu belasten.

Kirchliche Anlagen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig, da diese in Wendlingen nur in der Innenstadt angesiedelt werden sollen.

Die Ansiedlung von **Vergnügungsstätten** entspricht nicht der gewünschten Gebietscharakteristik mit hochwertigen Nutzungen. Zudem sind mit Vergnügungsstätten ein erhöhtes Verkehrs- und Lärmaufkommen verbunden.

Der Ausschluss von **Tankstellen** in den Baugebieten erfolgt, da dies nicht der städtebaulichen Konzeption entspricht und aus Gründen des Hochwasserschutzes (HQextrem) und der Nähe zu Trinkwassergewinnungsanlage „Kieswiesen“ zur Risikominimierung nicht zulässig ist.

8.2.3 Erweiterter Bestandsschutz

Die Festsetzung dient der langfristigen Sicherung des bestehenden Fabrikverkaufs im historischen Spinnereihochbaugebäudes. Die Nutzung kann innerhalb des Gebäudes verlagert werden. Neben der belebenden Wirkung der Verkaufsstätte hat die Bestandsnutzung einen hohen identifikationsprägenden Wert durch den Bezug an die historische Nutzung des Spinnerei-Areals.

8.2.4 Emissionskontingente / Innenschallpegel

Die Festlegung des Innenschallpegels für störende Nutzungen sichert zu, dass in Kombination mit der Festsetzung zur Dämmung der Außenbauteile die Kombination von störenden Nutzungen und schützenswerten Nutzungen im Gebiet und sogar innerhalb der Gebäude möglich wird.

Auch Festsetzungen zur Beschränkung des Körperschalls werden getroffen, dass beispielsweise Vibrationen von Maschinen nicht übertragen werden.

Die maximal möglichen Schallleistungspegel für die Anlieferung, Außenwerkstattbereiche, Besucherströme wurden schalltechnisch ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die **Grundflächenzahl** wurde entsprechend der städtebaulichen Konzeption und der gewünschten Dichte festgesetzt.

Die **Zahl der Vollgeschosse als Mindestzahl** wurde zur Sicherung der gewünschten baulichen Dichte des Quartiers festgesetzt. Im Bereich 6b (Quartiersgarage) wird kann die maximale Geschosshöhe bedarfsorientierte in Abschnitten je nach Baufortschritt und Stellplatzbedarf des Gesamtquartiers errichtet werden. Näheres dazu wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Die festgesetzten **maximalen Gebäudehöhen** orientieren sich an den Zielsetzungen zur städtebaulichen Dichte, die im städtebaulichen Konzept herausgearbeitet wurden. In den Bereichen der unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden wurde die maximale Trauf- und Firsthöhe entsprechend des jeweiligen Daches festgesetzt, so dass sich diese in der Festsetzung wiederfinden.

Die Regelungen für **technisch bedingte Aufbauten** sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Das Anbringen von **Solar- und Photovoltaikanlagen** sowie sonstige Anlagen von alternativen Energieerzeugungen soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll ist eine städtebaulich verträgliche Einbindung möglich.

In Baufeld 11 soll die Zulässigkeit eines **Schornsteines** diesen langfristig sichern.

Hinweis: Geschossflächenzahl in den Gewerbegebieten

Auf die Festlegung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, ausgenommen der Baufelder der Urbanen Gebiete, da das Maß der baulichen Nutzung ausreichend über die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudehöhen definiert ist. Zudem sind im Plangebiet ausreichend öffentliche Freiflächen geplant, um eine bauliche Dichte auszugleichen.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Gliederung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an dem städtebaulichen Konzept, dass dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend groß festgesetzt, sodass der Vorhabenträger das Vorhaben entsprechend der Vorhaben- und Erschließungspläne umsetzen kann.

Die Baugrenze für die überbaubaren Grundstücksflächen ab dem 3. Obergeschoss entspricht dem Bestand, der einen Durchgang im Erdgeschoss und eine Zuwegung zum Neckar hin ermöglicht.

Offene Stellplätze sind nur in bestimmten untergeordneten Bereichen zugelassen, um das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes nicht zu beeinträchtigen. Hinweis: Die Festsetzung bezieht sich auf neu zu genehmigende Stellplätze, bestehende Stellplatzflächen während der Aufsiedlung und Bauphase fallen nicht unter die Beschränkung.

Städtebauliches Ziel ist es, die erforderlichen KFZ-Stellplätze langfristig in der Quartiersgarage unterzubringen. Freiflächen sollen nicht durch den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen werden

und somit als Aufenthaltsfläche zur Verfügung stehen. Die Quartiersgarage (Baufeld 6b) wird bedarfsorientiert in vertikalen Bauabschnitten erstellt.

8.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungsplanung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgänger- und Radfahrbereich sichert die Durchwegung im nördlichen und östlichen Bereich und ermöglicht die Erschließung u.a. auch zur Rettungszwecken aller Gebäude im Quartier. Der Bereich soll als attraktiver Freibereich auch für den Aufenthalt gestaltet werden.

Entlang dem Neckar soll die Fußwegeverbindung ergänzt werden und an das überörtliche Radwegenetz anknüpfen.

Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Mobility Hub soll als zentrale Mobilitätsstation mit unterschiedlichen Verkehrsangeboten und einer Paketstation ausgestattet sein.

8.6 Grünfläche

Mit der Festsetzung der privaten Grünfläche Zweckbestimmung „Quartierpark“ wird die bestehende Grünfläche mit dem historisch gewachsenen Baumbestand gesichert. Der Quartierspark bildet die zentrale Grünfläche im Plangebiet und stellt einen wichtigen Treffpunkt und eine grüne Oase für das Quartier dar.

Die private Grünfläche Zweckbestimmung „Eingrünung“ dient der Eingrünung zum Neckar hin und dem Schutz der vorhandenen Gehölzflächen. Die Grünflächen sind außerhalb der Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Naturschutz und Landschaft (FNL) als Aufenthalts- und Freizeiträume für Bewohner und Besucher des Quartieres erlebbar und haben darüber hinaus ökologische Funktionen.

8.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die bedingt **wasserdurchlässige Herstellung von Oberflächenbelägen** für offene Stellplätze sowie sonstiger Verkehrsflächen wurde aus Gründen des Grundwasserschutzes getroffen. Die Festsetzung dient somit dem qualitativen Schutz des Grundwassers im Nahbereich der Trinkwassergewinnung.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das **Niederschlagswasser** ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser der unbelasteten Flächen über Regenwasserkanäle in den Vorfluter einzuleiten. Dort wo dies für die Trinkwasserfassung unbedenklich möglich ist, ist auch eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser vorgesehen, siehe nachfolgenden Plan.

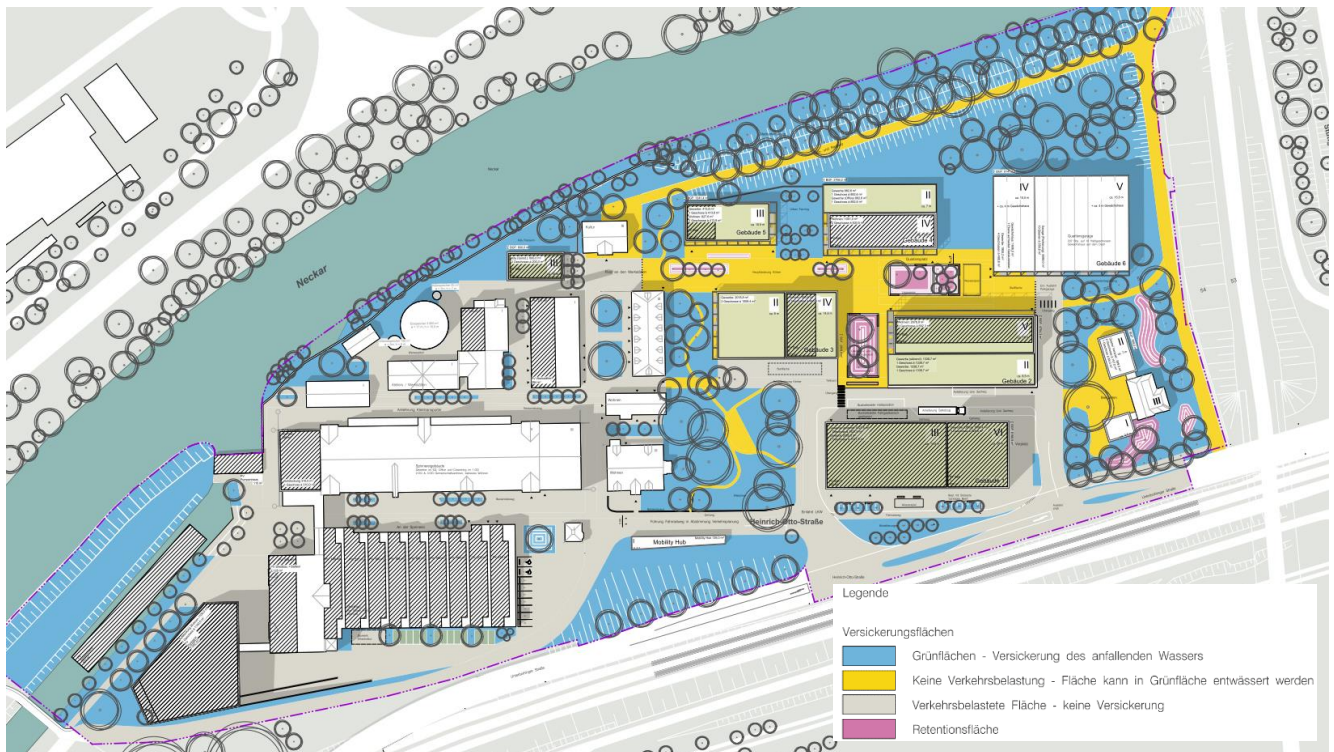


Abbildung 16: Übersicht Versickerung, GDLA | Gornik Denkel Landschaftsarchitektur partg mbb, Heidelberg, 17.11.2023

Die **Abbruch- und Baubeschränkungszeiten** sowie **Rodungszeiträume**, die Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (**Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag und Vermeidung von Fallenwirkung**), die Festsetzung zur Reglementierung der **Außenbeleuchtung** sowie die **Vorgezogenen Maßnahmen zum Artenschutz** wurden aus artenschutzrechtlichen Gründen getroffen und sind erforderlich, um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu verhindern. Es wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Planungsgruppe Ökologie und Information als Anlage zum Bebauungsplan verwiesen, in der auch noch umsetzungsbezogene Angaben zu Fachunterlagen und Broschüren gemacht werden.

Die **FNL-Fläche „Bestandsschutz Gehölz“** soll die bestehenden ökologisch wertvollen Gehölzflächen sichern. Als Kompensation für die aufgrund von Baumaßnahmen entfallenden Gehölzbereiche und zum Schutz und zur Aufwertung der verbleibenden Fläche werden flankierende Maßnahmen wie **Fassadenbegrünung**, an den angrenzenden Gebäuden und „**gehölzbegleitende Maßnahmen**“ auf den angrenzenden Flächen festgesetzt.

8.8 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

Die Festsetzung zu Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die Erfordernis der Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und die Vorgaben zur Dämmung der Außenbauteile sichern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Festsetzungen der zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von Schallemissionen dient dazu die Schallquellen (Parkhaus, Gewerbe und Veranstaltungen) innerhalb des Quartiers verträglich mit den anderen Nutzungen auszubilden.

Auf die Ausführungen in Kap. 7.3 und die schalltechnische Untersuchung als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

8.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die bestehende gewerbliche Konversionsfläche ist von besonderem städtebaulich wirksamen Grün durchzogen, die durch die Festsetzungen so weit wie möglich erhalten bleiben sollen. Die Neuanlage von Grünflächen und Bepflanzungen dienen neben dem Erhalt der Bäume der zusätzlichen Eingrünung bzw. Durchgrünung des Gebietes. Darüber hinaus dienen diese Maßnahmen der Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und der landschafts- / ortsbildgerechten Gestaltung und Einbindung sowie der Minimierung des Eingriffs in den Klima- und Lufthaushalt (Filterung von Schadstoffen und Stäuben und Sauerstoffproduktion durch die gepflanzten Gehölze).

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz. Die Pflanzfestsetzungen dienen darüber hinaus dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Gebiets und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf. Die Sonneneinstrahlung wird durch den Schattenwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von Teilen der Straßen und Fassaden verhindert. Auch die Verdunstungskälte der Transpiration reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht. Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert. Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Mit der Anlage der Grünstrukturen entstehen darüber hinaus Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Gebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

Die **Fassadenbegrünung** wird an den Fassaden zu den bestehenden Gehölzstrukturen festgesetzt, um die Grünbereiche ökologisch aufzuwerten. (s.o.). *Sonstige Regelungen zu Fassadenbegrünungen werden im Rahmen der Gestaltungsvorgaben im Weiteren Verfahren getroffen.*

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überflusswasser erst zeitverzögert in das Gewässer ab. Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes. Mit einer Dachbegrünung wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden (Übernahme von Bodenfunktionen), Wasser (Wasserrückhaltung, verzögerte Abgabe, Erhöhung der Verdunstungsrate), Klima und Luft (Verringerung des Aufheizungspotentials, Erhöhung der Verdunstungsrate) sowie Arten und Biotope (Übernahme von Lebensraumfunktionen) minimiert. Sie wird als Teil der Planung angenommen und im Umweltbericht eingerechnet.

9. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

9.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Dachform und der Dachneigungsbereich sind für die Neubauten festgesetzt. Die zum größten Teil unter Denkmalschutz stehenden Bestandsbauten weisen meist Sattel- oder Sheddächer auf. Die Neubauten lassen somit durch die Flachdächer einen Kontrast zu den Bestandsbauten entstehen, der die herausragende Gestaltung der Denkmäler unterstützt, indem sich die Neubauten hinsichtlich der Dachform zurücknehmen. Gleichzeitig können die Flachdächer durch

eine Begrünung ein Beitrag zum Klimaschutz leisten und auf den unteren Dächern Aufenthaltsflächen für Bewohner zur Verfügung stellen.

Die Bestandsgebäude mit abweichenden Dachformen bzw. Dachneigungen sind auch weiterhin zulässig, um das historische Erscheinungsbild zu wahren und dadurch dem Gebiet eine prägende Charakteristik zu verleihen.

9.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen innerhalb von Gewerbegebieten kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie sind sehr stadtbildprägend, es ist daher wichtig den Gewerbetreibenden diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden. Dies gilt insbesondere im Plangebiet aufgrund der städtebaulichen Lage und Einsehbarkeit. Durch diese Festsetzungen, dass Werbeanlagen nur in Form von Schriftzügen und Logos zulässig sind, werden Fremdwerbungen in Form von Werbetafeln eingeschränkt, welche in Gewerbegebietes ansonsten von der Art der baulichen Nutzung nicht ausgeschlossen werden können.

Lichtwerbung ist aufgrund der angrenzenden Außenbereichsflächen sowie aufgrund der Nachbarschaft zu überörtlichen Verkehrsstrassen für das vorliegende Gebiet nicht zu empfehlen und wird daher als unzulässig festgesetzt.

Die sonstigen Anforderungen an Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen hat sich am Gestaltungshandbuch auszurichten. *Dieses folgt im weiteren Verfahren.*

10. Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 6,03 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Baugebiet (Baufelder)	ca. 33.830 m ²
Private Erschließungsfläche bes. Zweckbestimmung: Mobility Hub	ca. 710 m ²
Private Grünfläche	ca. 14.370 m ²
Private Erschließungsfläche bes. Zweckbestimmung: Rad- und Fußgängerbereich	ca. 3.460 m ²
Öffentliche Erschließungsfläche	ca. 5.720 m ²
Verkehrsgrün	ca. 880 m ²
Wasserfläche	ca. 1.280 m ²

11. Bodenordnung/Folgeverfahren

Die zu überplanenden Grundstücke sind im privaten Eigentum sowie im Eigentum der Stadt Wendlingen. Die öffentlichen Flächen werden nach Fertigstellung der Erschließung der Stadt Wendlingen übergeben.

12. Auswirkungen des Bebauungsplans

Wendlingen am Neckar ist eine Stadt mit hoher Standortgunst. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung und Nachverdichtung einer historisch bedeutsamen Konversionsfläche geschaffen. Die Entwicklung von gewerblichen Flächen an diesem historisch bedeutenden Standort trägt zu einer nachhaltigen Stärkung des attraktiven Wirtschaftsstandorts Wendlingen am Neckar bei. Die Nachverdichtung an diesem Standort ist städtebaulich verträglich und im Sinne einer effizienten Bodennutzung, wodurch die weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird.

Neben den Zukunftschancen durch hochwertige Arbeitsplätze und den positiven Auswirkungen auf Handwerk und Wirtschaft, ist ein positiver Effekt auch auf die demographische Entwicklung zu erwarten.

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigelegt.

Aufgestellt: Anerkannt:

Wendlingen am Neckar, den

Büro Baldauf Architekten und Stadtplanern GmbH
70199 Stuttgart

Girod, Axel,
Stadtbauamt