

# Beschlussvorlage



Sachbearbeitung      Bürgermeisteramt  
Datum                      14.06.2021

Kenntnisnahme      Ausschuss für Technik und Umwelt      nicht öffentlich      20.07.2021  
Beschluss              Gemeinderat                                      öffentlich      27.07.2021

**Vorlage Nr.: 2021/062**

**Betreff:                      Weitere Entwicklung von Gewerbegebieten in Wendingen am Neckar**

Anlagen:                      Anlage 1 - Südlich A 8  
   Anlage 2 - Nördlich A 8  
   Anlage 3 - Gewerbegebiet Bodelshofen  
   Anlage 4 - Mischgebiet Ohmstraße  
   Anlage 5 - Gewerbegebiet Kieswiesen  
   Anlage 6 - Gewerbegebiet Steigäcker

## **Beschlussanträge:**

1. Kenntnisnahme von der aktuellen Entwicklung in Gewerbegebieten der Stadt.
2. Auftrag an die Verwaltung, ein Gewerbegebiet südlich der Autobahn nicht weiter zu verfolgen.
3. Auftrag an die Verwaltung, ein Gewerbegebiet nördlich der Autobahn weiter zu verfolgen.
4. Auftrag an die Verwaltung, ein Nutzungskonzept für das Gewerbegebiet Bodelshofen zu entwickeln.
5. Auftrag an die Verwaltung, die MI 3-Fläche im Lauterpark Ost zu vermarkten und einen Alternativstandort für ein Mehrgenerationenprojekt zu finden.
6. Auftrag an die Verwaltung, Bebauungspläne für gewerbliche Nutzungen in den neuen Gewerbegebieten „Kieswiesen“ und „Steigäcker“ zu entwickeln.
7. Auftrag an die Verwaltung, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Neckarspinnerei“ bis zur Autobahn für gewerbliche Nutzung unter Erhalt des Bestandswohnens zu entwickeln.

Weigel, Steffen, Bürgermeister

Steffen Weigel  
Bürgermeister

## Finanzielle Auswirkungen

**Finanzielle Auswirkungen:**

ja  nein

**Auswirkungen auf den Stellenplan:**

ja  nein

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**  positiv

neutral

negativ

### **Sachverhalt:**

Derzeit wird das sogenannte „Otto-Quartier“ als gemischt genutztes Quartier mit urbanem Charakter seitens der CG Elementum AG und der Firma HOS weiterentwickelt. Ebenso wird die Neckarspinnerei in Unterboihingen seitens der HOS, wie das Areal in Wendlingen, als IBA-Projekt in einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe weiterentwickelt. Der Gemeinderat hat bezüglich des „Otto-Quartiers“ bereits einem Masterplan seine Zustimmung erteilt und die Verwaltung beauftragt, nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der CG Elementum einen entsprechenden Bebauungsplan auf den Weg zu bringen.

Im Bereich der Neckarspinnerei soll ebenfalls noch im Laufe des Jahres 2021 ein Bebauungsplan auf den Weg gebracht werden. Hierzu ist es erforderlich, dass der Gemeinderat im Grundsatz beschließt, ob über die Bestandswohnbebauung hinaus auch in der Neckarspinnerei Wohnbebauung realisiert werden soll, oder es dort bei einer ansonsten gewerblichen Nutzung verbleiben soll.

Darüber hinaus hat der Gemeinderat das Ziel formuliert, durch die genannte Wohnbebauung wegfallende Gewerbeflächen an anderer Stelle zu kompensieren. Dies kann zum Einen im Bereich der Neckarspinnerei zwischen bisherigem Betriebsgelände und Autobahn erfolgen, zum Anderen durch Ausweisung eines zukünftig noch zu realisierenden Gewerbegebiets in Abstimmung mit der Regionalplanung und unter Fortschreibung des Flächennutzungsplans entweder südlich, oder nördlich der Autobahn, (siehe Anlagen 1 und 2).

Außerdem hat die Stadt in den vergangenen Jahren Grundstücke erworben, die entweder bisher bereits in einer gewerblichen Nutzung sind, die es weiter zu entwickeln gilt, oder aber zukünftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können. Im Einzelnen sind dies:

#### Gewerbegebiet Bodelshofen

Die Stadt ist Eigentümerin der Teilflächen auf denen sich heute die Unterkunft für Flüchtlinge, die Flächen der Firma Heilemann, und die Flächen der Firma GB-Logistik GmbH & Co. KG befinden. Insgesamt handelt es sich dabei um Flächen von 12.599 m<sup>2</sup>. Nach Ablauf der derzeit geltenden Mietverhältnisse im Jahr 2023 kann diese Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden, (Anlage 3).

#### Lauterpark Ost

Entlang der Ohmstraße im Baugebiet Lauterpark Ost ist die sogenannte MI 3-Fläche mit insgesamt 2.624 m<sup>2</sup> noch zu bebauen. Auch diese Fläche kann und soll der gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Planungen für ein Mehrgenerationenwohnen an dieser Stelle sollten aus Sicht der Verwaltung an anderer Stelle weitergeführt werden, da dieses Grundstück nur schwer für die genannte Nutzung geeignet ist, (Anlage 4).

#### Kieswiesen

Durch Erwerb vom TV Unterboihingen und durch Aufgabe des Sportbetriebs am Neckar sind auf den Flurstücken 207, 215/1 und 183 zu bebauende Flächen von insgesamt ca. 22.000 m<sup>2</sup> entstanden. Auch diese Flächen stehen nach einer Entwicklung zu einem Gewerbegebiet und dem Abschluss des demnächst laufenden Bebauungsplanverfahrens für eine gewerbliche Bebauung zur Verfügung, (Anlage 5).

#### Steigäcker

Ein weiteres Grundstück, das derzeit über ein Bebauungsplanverfahren für eine gewerbliche Nutzung

weiterentwickelt werden soll, ist das Grundstück Im Steigäcker (ehemalige Landesstraßenfläche L1250 gegenüber dem Pflegeheim Taläcker). Die Fläche dieses Grundstückes beträgt rund 3.000 m<sup>2</sup>, (Anlage 6).

#### Gewerbegebiet südlich der Autobahn

Das Büro Baldauf hat erste Planungsüberlegungen für ein Gewerbegebiet südlich der Autobahn entwickelt. Allerdings weist der Verband Region Stuttgart darauf hin, dass er sich eine Ausnahme aus der dort befindlichen Grünzäsur derzeit nur durch ein Planänderungsverfahren des Regionalplanes vorstellen kann. Außerdem stellt sich aus Sicht der Stadtentwicklung und Stadtplanung die Frage, ob ein Überschreiten der Zäsur A8 / ICE-Neubaustrecke Wendlingen-Ulm über den historischen Bereich der Neckarspinnerei hinaus für die Stadt Wendlingen am Neckar erstrebenswert ist.

In der jüngst beauftragten Biodiversitätsplanung von Herrn Prof. Dr. Küpfer wird darauf hingewiesen, dass die derzeitige Baustelleneinrichtungsfläche der Bahn die Chance bietet, durch gezieltes Renaturieren nach Wiederfreigabe dieser Flächen und Nichtwiedernutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen wichtige Trittsteine in einer Vernetzungsplanung setzen zu können. Aus Sicht der Verwaltung ist es fraglich, ob ein Überschreiten der A8 und der ICE-Neubaustrecke mit gewerblicher Bebauung einer zukünftigen Entwicklung im Sinne der Biotop-Verbundplanung zuträglich wäre. Angesichts der Tatsache, dass wie aufgezeigt, größere Gewerbeflächen in den vergangenen Jahren seitens der Stadt entwickelt wurden bzw. derzeit sich in Entwicklung befinden, empfiehlt die Verwaltung eher ein genanntes Gewerbegebiet nördlich der Autobahn in Verlängerung des gewerblich zu nutzenden Grundstücks Steigäcker gegenüber dem Pflegeheim Taläcker als zukünftiges Gewerbegebiet vorzusehen und die Überlegungen für ein Gewerbegebiet südlich der Autobahn derzeit nicht weiter zu verfolgen.