

**Große Kreisstadt Winnenden  
Rems-Murr-Kreis  
Gemarkung Winnenden**



**Bebauungsplan "Langes Gewand"**

---

Planbereiche: 04.02, 05.00, 06.01, 14.01, 14.02, 15.01, 15.02, 33.00 und 34.00

**BEGRÜNDUNG  
gemäß § 2a und § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Rechtsgrundlagen**

- A. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- B. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- C. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. GBl. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- D. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)





## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Verfahren.....</b>	<b>2</b>
<b>3. Bestehende Planung .....</b>	<b>2</b>
3.1 Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002.....	2
3.2 Regionalplanung / Regionalplan .....	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan .....	4
3.4 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne .....	5
3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden.....	6
3.6 Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Winnenden.....	8
3.7 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Winnenden .....	10
3.8 Werbeanlagenkonzeption der Stadt Winnenden.....	12
3.9 Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden .....	13
3.10 Lärmaktionsplanung Stufe 2 der Stadt Winnenden .....	15
<b>4. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>18</b>
<b>5. Bestand .....</b>	<b>19</b>
5.1 Naturräumliche Gegebenheiten .....	19
5.2 Nutzung.....	19
5.3 Altlasten.....	20
5.4 Grundwasserschutz.....	21
5.5 Hochwasserschutz.....	22
5.6 Verkehr.....	24
5.7 Ver- und Entsorgung.....	25
<b>6. Planung .....</b>	<b>25</b>
6.1 Gliederung des Plangebiets.....	26
6.2 Bebauung .....	26
6.3 Verkehr.....	26
6.4 Ver- und Entsorgung.....	27
6.5 Schalltechnische Untersuchung.....	27
<b>7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....</b>	<b>31</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	31
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	56



7.3	Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen.....	62
7.4	Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen .....	64
7.5	Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, und ihre Nutzung.....	66
7.6	Verkehrsflächen.....	66
7.7	Versorgungsflächen, einschließlich Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung...	66
7.8	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen .	67
7.9	Öffentliche Grünflächen .....	67
7.10	Wasserflächen.....	67
7.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	68
7.12	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreis zu belasteten Fläche .	70
7.13	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.....	71
7.14	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	74
7.15	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen.....	76
7.16	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind .....	77
7.17	Bedingte planungsrechtliche Festsetzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände ...	77
7.18	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltrelevanten Stoffen belastet sind .....	78
<b>8.</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....</b>	<b>78</b>
8.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	78
8.2	Werbeanlagen .....	79
8.3	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	83
8.4	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen .....	84
8.5	Abweichende Tiefen der Abstandsflächen .....	84
<b>9.</b>	<b>Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung des Lidl-Marktes .....</b>	<b>85</b>
9.1	Ausgangslage.....	85
9.1.1	Überblick.....	85
9.1.2	Vorhaben und Planstandorte im Einzelnen .....	86



9.2	Methodik.....	91
9.2.1	Vorgehensweise .....	91
9.2.2	Interpretation landes-/ regionalplanerischer Ziele.....	95
9.2.3	Worst-case-Ansatz .....	96
9.3	Beurteilungshintergrund.....	97
9.3.1	Betriebliche Eckdaten des Lidl-Marktes: Gesamtdimension, mögliche Sortimente, Verkaufsflächen und Umsätze .....	97
9.3.2	Aktuelle Nahversorgungssituation.....	99
9.3.3	Ist-Situation Winnenden.....	100
9.4	Beurteilung vor dem Hintergrund der Planstandorte (auch Konzentrationsgebot und Integrationsgebot).....	101
9.4.1	Planstandort Lidl.....	102
9.5	Verbesserung der Nahversorgungssituation .....	102
9.6	Dimension der Vorhaben vor dem Hintergrund der Nachfrage.....	103
9.6.1	Standortgerechte Dimensionierung nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden und Beurteilung als Grundversorgung (Regional-/ Landesplanung) .....	103
9.6.2	Kongruenzgebot .....	106
9.7	Erforderlichkeit einer Vertiefenden Untersuchung zum Beeinträchtigungsverbot: Planvorhaben vor dem Hintergrund der Ist-Situation in Winnenden .....	106
9.7.1	Lidl Markt Waiblinger Straße.....	107
9.8	Bewertung vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Winnenden.....	108
9.8.1	Konkrete Vorhaben.....	108
9.8.2	Entwicklungen im Lebensmittelbereich insgesamt .....	110
9.9	Ergebnis .....	112
<b>10.</b>	<b>Gutachterliche Kurzstellungnahme zur Erweiterung des Getränkemarktes in der Brückenstraße 7.....</b>	<b>115</b>
10.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung.....	115
10.2	Bewertung des Planvorhabens .....	115
10.2.1	... Hinsichtlich Zielen der Regional- und Landesplanung .....	116
10.2.2	... Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Winnenden .....	118
10.3	Ergebnis .....	120
<b>11.</b>	<b>Schalltechnische Untersuchung .....</b>	<b>120</b>
<b>12.</b>	<b>Artenschutz.....</b>	<b>120</b>
<b>13.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>121</b>
<b>14.</b>	<b>Anlagenverzeichnis .....</b>	<b>123</b>



## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart .....	4
Abb. 2: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen .....	5
Abb. 3: Sortimentsliste der Stadt Winnenden .....	8
Abb. 4: Gewerbliche Flächen Langes Gewand, Stand: November 2015.....	9
Abb. 5: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Winnenden und den Stadtteilen .....	12
Abb. 6: Bauflächenpotenziale Winnenden (Nordteil), Stand: 25.02.2016.....	14
Abb. 7: Bauflächenpotenziale Winnenden (Südteil), Stand: 25.02.2016 .....	15
Abb. 8: Hotspots $L_{DEN}$ , Lärmbelastung gemittelt über Tag, Abend und Nacht .....	17
Abb. 9: Hotspots $L_{Night}$ , Lärmbelastung gemittelt über die Nacht .....	18
Abb. 10: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	19
Abb. 11: Aktuelle Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsabsichten, vorhandene Lebensmittel Nahversorgungsbetriebe und zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Winnenden	87
Abb. 12: Bestehender Lidl-Markt mit vorgelagerten Parkmöglichkeiten .....	88
Abb. 13: Bestehender Lidl-Markt - Blick Richtung Innenstadt .....	88
Abb. 14: Wohnbebauung östlich der Brückenstraße .....	89
Abb. 15: Blick Richtung Innenstadt mit Wohnbebauung .....	90
Abb. 16: Lebensmittelbetriebe in Winnenden: Bestand, Erweiterungsspielraum und mögliche zukünftige VKF in $m^2$ .....	91
Abb. 17: Eckdaten der Planvorhaben sowie weiterer Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben in Winnenden: Erweiterung und Gesamtvorhaben - VKF in $m^2$ , Umsätze in Mio. €.....	99
Abb. 18: (Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot in Winnenden .....	100
Abb. 19: Eckdaten der Planvorhaben sowie weiterer Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben in Winnenden: Erweiterung und Gesamtvorhaben - VKF in $m^2$ , Umsätze in Mio. €.....	101
Abb. 20: Nahversorgungssituation bei Realisierung der drei Planvorhaben.....	103
Abb. 21: Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes Lidl Waiblinger Straße, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent.....	105
Abb. 22: Ist-Situation in Winnenden und zusätzliche Planumsätze des Lidl Waiblinger Straße sowie Relation der Planumsätze zum Ist-Umsatz: Umsatz- sowie Kaufkraft(ab-/ -zufluss)angaben in Mio. €, Bindungsquote und Relationen in Prozent .....	107



Abb. 23: Ist-Situation in der Stadt Winnenden bei Realisierung aller geplanten Erweiterungen im Lebensmittelbereich in den Hauptsortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie: Verkaufsflächen (auf 25 m<sup>2</sup> gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent..... 111





## **1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans**

Die Kernstadt ist mit 19.335 Einwohnern (Winnenden und Wohnplatz Schelmenholz) der größte zusammenhängende Siedlungsbereich der Großen Kreisstadt Winnenden. Winnenden wurde vor 1250 gegründet und 1325 an Württemberg verkauft. Württemberg bildete aus der Herrschaft Winnenden ein Amt, später ein Oberamt, das 1808 mit dem Oberamt, ab 1938 Landkreis Waiblingen zusammengelegt wurde, der 1973 im Rems-Murr-Kreis aufging.

Das Gewerbegebiet Langes Gewand entstand bereits in den frühen 1970er und 1980er Jahren und befindet sich bis heute in einem kontinuierlichen Wandlungsprozess. Innerhalb der gewerblichen und industriellen Bereiche haben sich Unternehmen im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe angesiedelt. Strukturelle Veränderungen führten allgemein zu städtebaulichen Veränderungen und im Besonderen auch zu Einzelhandelsansiedlungen. Am Kreuzungspunkt Waiblinger Straße / Friedrich-List-Straße wurde bereits im Jahre 1968 ein Lebensmittelmarkt genehmigt.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden belegt eine gute Versorgungssituation in der Kernstadt. Der Stadt Winnenden ist es in den vergangenen Jahren gelungen, ihre Ausstrahlung in das unmittelbare Umland zu erhöhen. Das Einzelhandelsangebot ist insbesondere angesichts der Nähe zu Stuttgart sehr vielfältig und umfangreich. Zu den besonderen Stärken der Innenstadt von Winnenden zählen das gute Nahversorgungsangebot, die kurzen Wege, die attraktive Fußgängerzone, das Stadtbild und der Wochenmarkt.

Die Gewerbe- und Industrieflächen im Bereich Langes Gewand in Winnenden sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten. In Gewerbegebieten, in denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sein oder allenfalls Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in dafür geeigneten Bereichen zulässig sein.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Langes Gewand" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Gewerbe- und Industriegebietsflächen für das Handwerk, für das produzierende und verarbeitende Gewerbe und für weitere gewerbliche Betriebe, zum Beispiel im Bereich Dienstleistung, Forschung und Entwicklung, vorzuhalten. Die bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe werden in Ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Der Teilbereich nordöstlich des Zipfelbachs wurde als unbepannter aber bereits aufgesiedelter Bereich neu aufgekommen. Im Mischgebiet sind überwiegend Wohngebäude und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorhanden. Ein nicht großflächiger Lebensmittelmarkt versorgt den direkten Nahbereich sowie die westliche Innenstadt und darüber hinaus den weiteren Einzugsbereich mit Nahrungs- und Genussmitteln. Insgesamt wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sichergestellt.



## **2. Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren "Langes Gewand" in Winnenden wird im Normalverfahren durchgeführt.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 10.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens "Langes Gewand" in Winnenden beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde voraussichtlich bei einem öffentlichen Termin am 16.06.2016 um 18:00 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses Winnenden, Torstraße 10, 71364 Winnenden durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat aus einer öffentlichen Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und einer allgemeinen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung) bestanden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 02.06.2016 durchgeführt.

Die Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

In Verbindung mit der Satzung für den Bebauungsplan wird zur Durchführung baugestalterischer Absichten auch eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen. Das Verfahren für den Erlass der örtlichen Bauvorschriften richtet sich gemäß § 74 Abs. 7 LBO in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften.

## **3. Bestehende Planung**

### **3.1 Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002**

Der Landesentwicklungsplan dient der Sicherung und Ordnung der räumlichen Entwicklung des ganzen Landes. Er ist das rahmensetzende, integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes. An ihm sind alle räumlichen Planungen, insbesondere die Regionalplanung, die kommunale Bauleitplanung und die fachlichen Einzelplanungen zu orientieren. Er ist durch Rechtsverordnung der Landesregierung für verbindlich erklärt. Die Aussagen des Landesentwicklungsplans werden für die zwölf Regionen des Landes durch die Regionalplanung konkretisiert. Die Zuständigkeit hierfür liegt nach dem Landesplanungsgesetz bei den Trägern der Regionalplanung.

Die Vorgaben im Landesentwicklungsplan und in den Regionalplänen unterscheiden zwischen Zielen und Grundsätzen. Beide sind für die kommunale Bauleitplanung und die Fachplanung bindend.

Ziele: Die Ziele der Landes- und Regionalplanung können durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung nicht überwunden werden. Die Ziele sind auch für Personen des Privatrechts bei der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben verbindlich,



wenn an ihnen die öffentliche Hand mehrheitlich beteiligt ist oder wenn die Planungen und Maßnahmen überwiegend mit öffentlichen Mitteln finanziert werden.

Grundsätze: Grundsätze sind allgemeine Aussagen, die in der planerischen Abwägung und bei der Ermessensausübung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind.

Der Landesentwicklungsplan wurde von der Regierung des Landes Baden-Württemberg am 23. Juli 2002 als Verordnung als verbindlich erklärt.

Im Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg befindet sich die Große Kreisstadt Winnenden in der Raumkategorie Verdichtungsraum. Die Große Kreisstadt Winnenden ist als Unterzentrum kategorisiert und liegt auf der Landesentwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Backnang und dem gemeinsamen Mittelzentrum Fellbach / Waiblingen (Doppelzentrum).

### 3.2 Regionalplanung / Regionalplan

Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 22.07.2009 als Satzung beschlossen und ist durch die Bekanntmachung am 12.11.2010 rechtsverbindlich geworden.

Die Große Kreisstadt Winnenden befindet sich gemäß der Strukturkarte des Verbands Region Stuttgart, die auf Basis des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) beruht, in der Raumkategorie Verdichtungsraum. Die Große Kreisstadt Winnenden ist als Unterzentrum kategorisiert und liegt auf der Landesentwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Backnang und dem gemeinsamen Mittelzentrum Fellbach / Waiblingen (Doppelzentrum).

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist die Fläche südwestlich des Zipfelbachs als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe und nordöstlich des Zipfelbachs als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet nachrichtlich dargestellt.

Der Bereich Innenstadt und die Bahnhofsvorstadt nordwestlich der Innenstadt bis zum Bahnhof Winnenden ist im Regionalplans nach Plansatz (PS) 2.4.3.2.3 (Z) als Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte, Vorranggebiet (VRG), verbindlich festgelegt. Nach dem Ziel der Regionalplanung sind Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nur in den zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskernen und nur in den in der Raumnutzungskarte dargestellten und als Vorranggebiete gebietsscharf festgelegten Standorten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte vorgesehen. Außerhalb dieser Vorranggebiete sind Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgeschlossen (Ausschlussgebiet). Eine Verlagerung von publikumsintensiven Teilfunktionen an dezentrale, peripher gelegene Standorte führt zu einem Qualitäts- und Attraktivitätsverlust des Gemeinwesens der Städte und Gemeinden, dem aus Sicht der Regionalplanung entgegenzuwirken ist.

Das Gewerbegebiet Langes Gewand ist im Regionalplan nach Plansatz (PS) 2.4.3.2.5 (G) als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte verbindlich festgelegt. Nach dem Grundsatz der Regionalplanung ist der Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb der Vorrang-

gebiete nach Plansatz (PS) 2.4.3.2.3 (Z) als grundsätzlich geeigneter Ergänzungsstandort vorgesehen. Der Ergänzungsstandort gilt als raumordnerisch abgestimmt, sofern die Vorgaben von Plansatz (PS) 2.4.3.2.2 eingehalten sind.

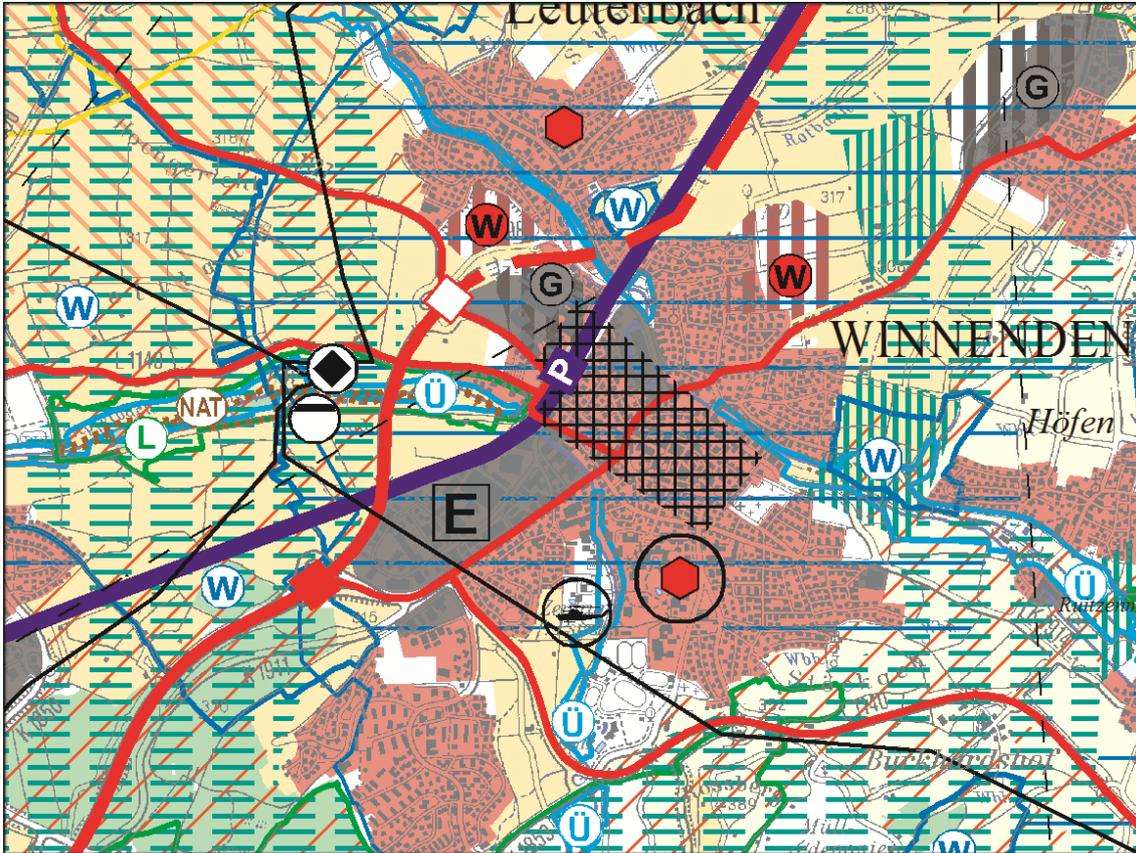


Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart

### 3.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen, wirksam seit 06.07.2006, ist das Plangebiet, als gemischte Baufläche (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und als gewerbliche Baufläche (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Darüber hinaus sind auch die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (Bestand) sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

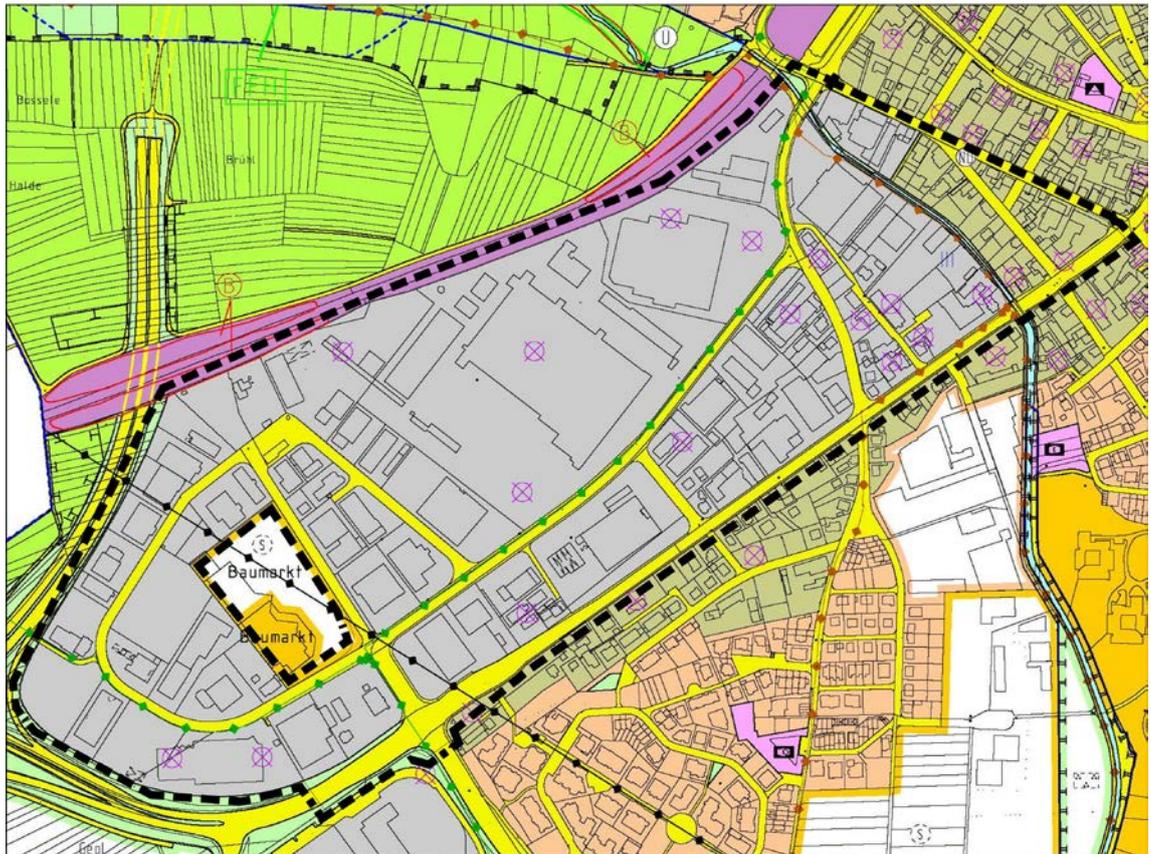


Abb. 2: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen

Der Bebauungsplan "Langes Gewand" in Winnenden ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Innerhalb der im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellten Bauflächen sind sechs Sonderbauflächen (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO vorgesehen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach der Baunutzungsverordnung eine Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe alle Art. Mit der nächsten Gesamtfortschreibung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen werden die sechs Sonderbauflächen (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen in nordöstliche Richtung der rechtsgültige Bebauungsplan "Bahnhofsvorstadt" in Winnenden, Planbereiche: 05.00, 06.01 und 06.02, vom 08.01.2015 und in südöstliche Richtung der rechtsgültige Bebauungsplan "Lindenstr. - Weidenstr. - Waiblinger Str. B14 - Zipfelbach - Flst. 850/2 F.W. 180" in Winnenden, Planbereich: 14.02, vom 24.06.1970, der rechtsgültige Bebauungsplan "Wohnpark Zipfelbach" in Winnenden, Planbereiche: 04.02, 13.00 und 14.02, vom 11.01.2007, der rechtsgültige Bebauungsplan "Lange Weiden-, Stein-, Hohreusch- und Weidenstraße"



in Winnenden, Planbereich: 14.01, vom 16.03.1965, der rechtsgültige Bebauungsplan "Weiden-, Stein- und Zellerstraße, Gewand Lange Weiden" in Winnenden, Planbereich: 14.01, vom 12.07.1949, der rechtsgültige Bebauungsplan "Waiblinger- und Hohreuschstraße" in Winnenden, Planbereich: 14.01, vom 19.08.1961 / 26.01.1963, der rechtsgültige Bebauungsplan "Forststraße - Hohreuschstraße" in Winnenden, Planbereiche: 14.01 und 14.03, vom 15.12.1966, der rechtsgültige Bebauungsplan "Änderung Forststraße - Hohreuschstraße" in Winnenden, Planbereich: 14.01, vom 22.10.1981 sowie der rechtsgültige Bebauungsplan "Langes Gewand - 2. Änderung" in Winnenden, Planbereich: 34.00, vom 12.01.2006 / 23.11.2006 an.

Der Bebauungsplan "Langes Gewand" in Winnenden überlagert den rechtsgültigen Bebauungsplan "Langes Gewand, Langes Gewand - 1. Änderung, Wörzich und Wette, Industriegebiet Wette" in Winnenden, Planbereiche: 14.01, 14.02, 15.01, 15.02 und 34.00, vom 26.11.2009, den rechtsgültigen Bebauungsplan "Industriegebiet Wette" in Winnenden, Planbereich: 15.02, vom 12.03.1958, den rechtsgültigen Bebauungsplan "Lindenstr. - Weidenstr. - Waiblinger Str. B14 - Zipfelbach - Flst. 850/2 F.W. 180" in Winnenden, Planbereich: 14.02, vom 24.06.1970, den rechtsgültigen Bebauungsplan "Wohnpark Zipfelbach" in Winnenden, Planbereiche: 04.02, 13.00 und 14.02, vom 11.01.2007, den rechtsgültigen Bebauungsplan "Lange Weiden-, Stein-, Hohreusch- und Weidenstraße" in Winnenden, Planbereich: 14.01, vom 16.03.1965, den rechtsgültigen Bebauungsplan "Weiden-, Stein- und Zellerstraße, Gewand Lange Weiden" in Winnenden, Planbereich: 14.01, vom 12.07.1949, den rechtsgültigen Bebauungsplan "Waiblinger- und Hohreuschstraße" in Winnenden, Planbereich: 14.01, vom 19.08.1961 / 26.01.1963, den rechtsgültigen Bebauungsplan "Forststraße - Hohreuschstraße" in Winnenden, Planbereiche: 14.01 und 14.03, vom 15.12.1966, den rechtsgültigen Bebauungsplan "Änderung des B-Plan Wörzich" in Winnenden, Planbereiche: 15.01 und 15.02, vom 26.10.1969 sowie den rechtsgültigen Bebauungsplan "Wörzich" in Winnenden, Planbereich: 15.01, vom 20.05.1965.

Mit in Kraft treten des Bebauungsplans "Langes Gewand" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für den überlagerten Bereich der genannten Bebauungspläne aufgehoben.

### 3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 10.05.2016 das Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Winnenden vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung vom 07.01.2016 als Grundlage für das Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Einzelhandelskonzept ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Durch seine konsequente Umsetzung konnte das Einzelhandelskonzept nachhaltig zu einer abgestimmten und inhaltlich ausgewogenen bauleitplanerischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Winnenden beitragen. Das Konzept ist auch deshalb strikt umzusetzen, da abweichende Präzedenzfälle die rechtliche Durchsetzung des Konzeptes gefährden würden.



Das Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden stellt eine Grundlage für die funktionale, einzelhandelsbezogene und auch städtebauliche Entwicklung der Stadt Winnenden dar. Wesentliche Ziele des Konzeptes sind

- die Erhaltung und Stärkung der unterzentralen Versorgungsstruktur,
- die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungssituation,
- die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt/ des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt,
- die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie des sonstigen zentralen Bereichs/ Nahversorgungsbereichs
- die Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt
- die Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege"),
- die Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit),
- die Schaffung einer Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen und
- die Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe.

Zur empirischen Absicherung und Objektivierung der gewonnenen Erkenntnisse aus der Einzelhändlerbefragung wurden eine Passantenbefragung und Kundenherkunftsermittlung durchgeführt.

In Winnenden werden von Einzelhandelsanbietern verkehrs- und kostengünstige Standorte in peripheren, meist gewerblich geprägten Lagen nachgefragt. Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten. In Gewerbegebieten, in denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sein oder allenfalls Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in dafür geeigneten Bereichen zulässig sein.

Die Einstufung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentrenrelevanz erfolgt auf der Basis der vom Einzelhandelsgutachter durchgeführten jeweiligen örtlichen Konkretisierung. Nachfolgend ist in der Abbildung 3 die Winnender Sortimentsliste dargestellt. Sie wurde auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes in der Stadt Winnenden erstellt und ist somit stadtspezifisch.



Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bastel- und Geschenkartikel</li><li>• Bekleidung aller Art</li><li>• Briefmarken</li><li>• Bücher</li><li>• Büromaschinen (ohne Computer)</li><li>• Campingartikel</li><li>• Computer, Kommunikationselektronik</li><li>• Elektrokleingeräte</li><li>• Foto, Video</li><li>• Gardinen und Zubehör</li><li>• Glas, Porzellan, Keramik</li><li>• Haushaltswaren/ Bestecke</li><li>• Haus-, Heimtextilien, Stoffe</li><li>• Kosmetika und Parfümerieartikel</li><li>• Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen</li><li>• Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle</li><li>• Leder- und Kürschnerwaren</li><li>• Musikalien</li><li>• Nähmaschinen</li><li>• Optik und Akustik</li><li>• Sanitätswaren</li><li>• Schuhe und Zubehör</li><li>• Spielwaren</li><li>• Sportartikel einschl. Sportgeräte</li><li>• Tonträger</li><li>• Uhren/ Schmuck</li><li>• Unterhaltungselektronik und Zubehör</li><li>• Waffen, Jagdbedarf</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör</li><li>• Bauelemente, Baustoffe</li><li>• Beschläge, Eisenwaren</li><li>• Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten</li><li>• Elektrogroßgeräte</li><li>• motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör</li><li>• Erde, Torf</li><li>• Fahrräder und Zubehör</li><li>• Farben, Lacke</li><li>• Fliesen</li><li>• Gartenhäuser, -geräte</li><li>• Holz</li><li>• Installationsmaterial</li><li>• Kamine, (Kachel-)Öfen</li><li>• Kinderwagen, -sitze</li><li>• Küchen (inkl. Einbaugeräte)</li><li>• Maschinen und Werkzeuge</li><li>• Matratzen</li><li>• Möbel (inkl. Büromöbel)</li><li>• Pflanzen und -gefäße</li><li>• Rollläden und Markisen</li><li>• Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel</li><li>• Zooartikel (Tiernahrung)</li></ul>
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Arzneimittel</li><li>• (Schnitt-)Blumen</li><li>• Drogeriewaren</li><li>• Nahrungs- und Genussmittel</li><li>• Optik und Akustik</li><li>• Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf</li><li>• Reformwaren</li><li>• Zeitungen/ Zeitschriften</li></ul>	

Abb. 3: Sortimentsliste der Stadt Winnenden

### 3.6 Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Winnenden

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 10.05.2016 das Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Winnenden vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung vom 08.04.2016 als Grundlage für das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Winnenden als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Gewer-

beflächenentwicklungskonzept ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die gewerblichen Flächen Langes Gewand befinden sich in der Kernstadt, westlich der Innenstadt von Winnenden. Der Bereich dehnt sich im Wesentlichen nördlich der Waiblinger Straße zwischen der Einmündung zur Bundesstraße (B 14) im Westen und dem Steinbeisweg im Osten aus. Im Norden werden die Flächen durch die Bundesstraße (B 14) bzw. durch die Bahnlinie begrenzt, östlich und südlich schließen Wohnsiedlungsbereiche unmittelbar an (vgl. Abbildung 4). Mit der Bundesstraße (B 14) besteht auch eine direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz.

Insbesondere im westlichen Bereich dieses Gebietes ist die Nutzungsstruktur sehr heterogen. Hier befinden sich mit - u. a. einem Baufachmarkt, einem Supermarkt und einem Schuhfachmarkt - verschiedene Einzelhandelsnutzungen, Großhandel und weitere publikumsorientierte Dienstleistungsangebote mit entsprechend hohem Kundenverkehr.

Im weiteren Verlauf nach Osten, vor allem nordwestlich der Max-Eyth-Straße schließt ein Bereich mit einem deutlich höheren Anteil an größeren Betrieben des produzierenden Gewerbes an, sodass im Gegensatz zum westlichen Bereich der Charakter eines Gewerbegebietes deutlicher wird. Im Bereich von Brückenstraße / Steinbeisweg ist die Nutzungsstruktur hingegen überwiegend kleinteilig und gemischt mit Handwerksbetrieben, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnen. Dieser Teilbereich vermittelt den Eindruck eines Mischgebietes.

Ein weiterer gewerblicher Teilbereich befindet sich südlich der Waiblinger Straße an der Linsenhalde mit Großhandel, produzierendem Gewerbe und Kfz-Gewerbe.

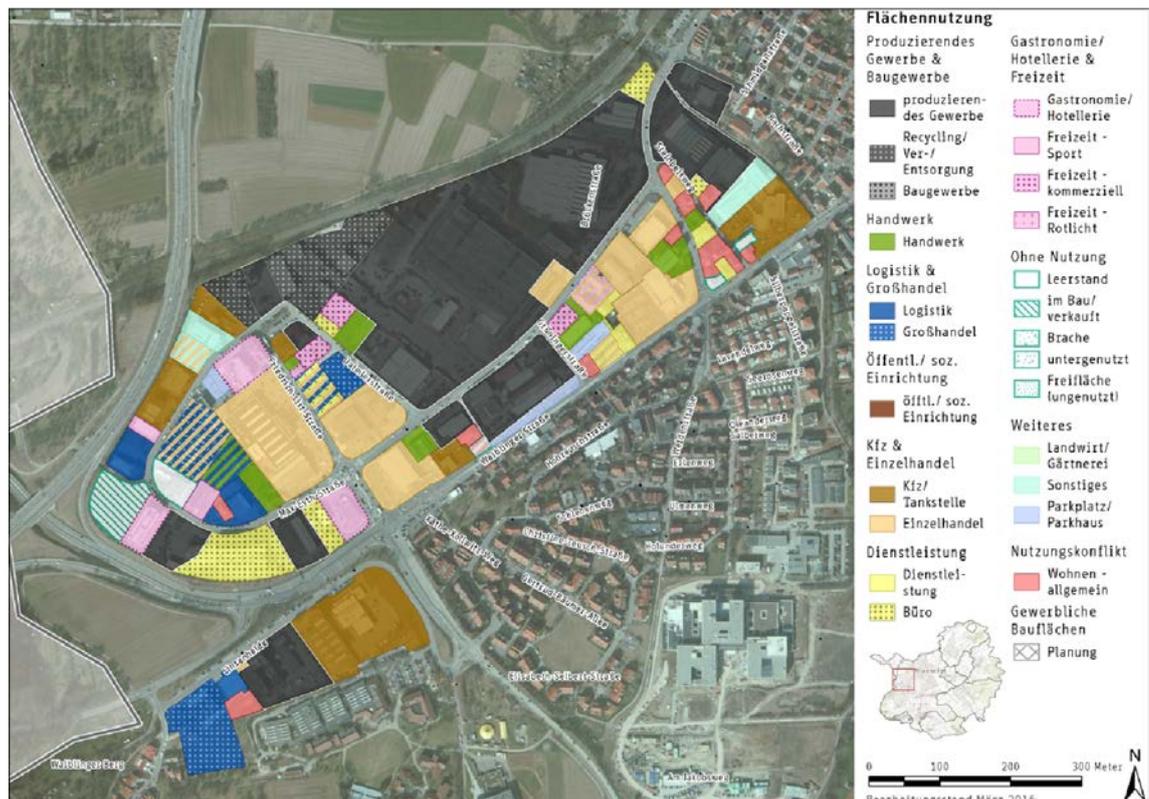


Abb. 4: Gewerbliche Flächen Langes Gewand, Stand: November 2015



Quelle: Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Nutzungskartierung November 2015; Sources: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

Die Baustruktur ist im gesamten Gebiet, mit Ausnahme weniger neuerer Gebäude, eher zweckmäßig und ohne besondere städtebauliche Qualitäten. Abgesehen von einzelnen betrieblichen Leerständen bestehen keine größeren räumlichen Entwicklungsspielräume.

Weite Teilbereiche des Gebietes Langes Gewand sind auf Grund der bestehenden Nutzungsstruktur auch perspektivisch für gewerbegebietstypische Nutzungen (z. B. produzierendes Gewerbe und Handwerk) im Sinne eines Standard-Gewerbegebietes geeignet.

Im Bereich östlich der Grüninger Straße zwischen Waiblinger Straße und Max-Eyth-Straße erscheinen auf Grund der vorhandenen Wohn- und Einzelhandelnutzungen zukünftig eher publikumsorientierte Nutzungen - wie Einzelhandel oder Dienstleistungen - oder auch emissionsarmes Gewerbe sinnvoll.

### 3.7 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Winnenden

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 03.07.2012 die Steuerung von Vergnügungsstätten in der Stadt Winnenden beschlossen und das Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Winnenden vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung vom 26.10.2012 als Grundlage für das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Winnenden als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Vergnügungsstättenkonzept ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die Innenstadt soll als Einzelhandels-, Gastronomie-, Geschäfts- und Wohnstandort gestärkt werden. Eine lebendige innerstädtische Atmosphäre erhöht das Einkaufserlebnis und trägt wesentlich zu einer positiven Imagebildung der Stadt Winnenden bei.

Für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist es notwendig, Bereiche bzw. Gebiete innerhalb von Winnenden zu definieren, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind.

Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Winnenden sind:

- Der Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten,
- der Schutz der sozialen Einrichtungen (z. B. Schulen, Kindergärten, Ausbildungsstätten etc.),
- der Schutz des Stadt- und Ortsbilds,



- der Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen,
- der Schutz der Gewerbebetriebe in Gewerbegebieten (produzierendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistung),
- der Schutz des Bodenpreisgefüges insbesondere in innerstädtischen Nebenlagen und den Gewerbegebieten,
- sowie die Vermeidung von Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten.

In allen Gebieten der Großen Kreisstadt Winnenden, in denen Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, bestehen begründete Zweifel an einer verträglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten gemäß der definierten Ziele. Hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung ist es trotzdem notwendig Bereiche aufzuzeigen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind.

Vergnügungsstätten sind ausschließlich innerhalb der räumlich abgegrenzten Bereiche im Gewerbegebiet "Langes Gewand" zwischen Waiblinger Straße, Bahnlinie und B 14 allgemein zulässig. Die Zulässigkeitsbereiche sind in der Abbildung 5 dargestellt. Die abgegrenzten Teilbereiche des Gewerbegebietes weisen durch die Einzelhandelsbetriebe sowie die bestehenden Spielhallen bereits die Merkmale von Sonderstandorten auf. Die Abgrenzungen sind mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar, da eine Entwertung schutzwürdiger Gebiete vermieden wurde und eine tatsächliche Ansiedlungsmöglichkeit besteht.

Die Gewerbe- und Industrieflächen im Bereich Langes Gewand in Winnenden sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben. In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes des Verbandes Region Stuttgart, in Kraft getreten am 12.11.2010, ist die Fläche südwestlich des Zipfelbachs als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe nachrichtlich dargestellt.

Winnenden weist neben guten Wohn- und Lebensbedingungen auch eine hohe Wirtschaftskraft auf. Die Stadt Winnenden verfügt nur über ein begrenztes Potenzial an Entwicklungsflächen für Gewerbebetriebe. Die gewerbliche Entwicklung soll durch die Schaffung ausreichender Gewerbeflächen zur Erhaltung eines vielseitigen und qualifizierten Arbeitsplatzangebots beitragen.

Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts der Stadt Winnenden entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

Handwerks- und Gewerbetreibende können häufig nicht mit den preislichen Angeboten für Grund und Boden mithalten, die von Betreibern der Vergnügungsstätten geboten werden, was dazu führen kann, dass die Gewerbebetriebe verdrängt werden. Dies kann eine Niveauabsenkung des Gewerbegebietes mit sich bringen (Trading-Down-Prozess).

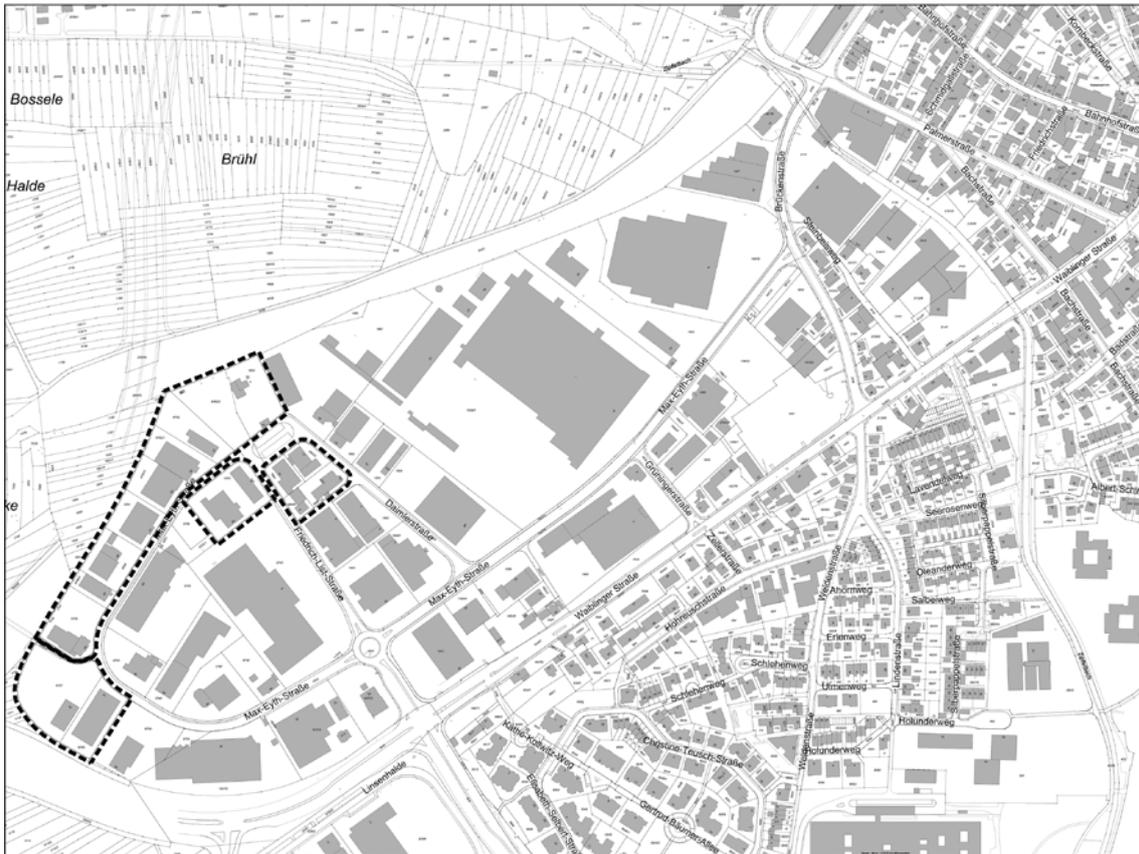


Abb. 5: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Winnenden und den Stadtteilen

### 3.8 Werbeanlagenkonzeption der Stadt Winnenden

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 23.11.2017 die Vergabe eines Gutachtens zur Erstellung einer Werbeanlagenkonzeption für die Stadt Winnenden beschlossen.

Die Große Kreisstadt Winnenden möchte mit einer städtebaulich begründeten Gesamtkonzeption Werbeanlagen in der Innenstadt regeln, Sondernutzungen im öffentlichen Raum erlassen und Fremdwerbung im Stadtgebiet räumlich steuern. Zur Zielerreichung sind drei unterschiedliche Untersuchungsbausteine vorgesehen.

Werbeanlagen haben einerseits die Aufgabe, auf ein Gewerbe, einen Beruf oder eine Leistung hinzuweisen und andererseits sollen sie aus Sicht der Gewerbetreibenden die größtmögliche Aufmerksamkeit erhalten. Daneben kommen Werbeanlagen aber auch die Aufgabe und die Verantwortung zu eine Innenstadt und frequentierte Straßenräume als öffentlichen Raum nicht zu überfrachten und zu verunstalten. Der öffentliche Raum repräsentiert das Bild der Stadt und dessen positive Gestaltung ist ein gemeinsames Anliegen der Bürgerinnen und Bürger sowie der örtlichen Gewerbetreibenden. Ein unattraktives Stadtbild kann Ursache für den Beginn oder die Verschärfung von "Trading-Down-Effekten" und damit der Abwertung einer Einzelhandelslage oder Teile davon sein. Diese Effekte sind bereits in Teilräumen der Stadt zu beobachten. Weitere von Werbeanlagen ausgehende gestalterische Fehlentwicklungen müssen vermieden werden.



Den Aufstellern von Werbeanlagen kommt eine hohe gestalterische Verantwortung zu. Um den privaten und öffentlichen Interessen gerecht zu werden, ist ein (rechts)verbindliches Regelwerk zur konzeptionellen Steuerung erforderlich. Bei der Zulassung von Werbeanlagen sind vor allem gestalterische und städtebauliche Aspekte zu berücksichtigen.

Aufgrund der drei unterschiedlichen Untersuchungsbausteine, Werbeanlagen in der Innenstadt, Sondernutzungen im öffentlichen Raum und Fremdwerbung im Stadtgebiet, sowie der unterschiedlichen Untersuchungsräume soll die Werbeanlagenkonzeption der Stadt Winnenden als städtebauliche Gesamtkonzeption eine Satzung für Werbeanlagen im Kernebereich der Innenstadt, einen Leitfaden für Sondernutzungen und ein räumliches Steuerungskonzept für Fremdwerbung, umfassen.

### **3.9 Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden**

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 10.05.2016 die Bauflächenpotenziale in Winnenden und den Stadtteilen für das Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden beschlossen.

Die gewerbliche Fläche "Langes Gewand" bildet den bestehenden gewerblichen Schwerpunkt für die Große Kreisstadt Winnenden. Im Rahmen der Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden wurden weitere geeignete Bauflächenpotenziale identifiziert.

Sofort verfügbare Wohn- und Gewerbeflächen sind im Stadtgebiet Winnenden knapp und die Aktivierung von Bauflächenpotenzialen ist eine andauernde Herausforderung, die sich in den letzten Jahren zugespitzt hat und jüngst über die Flüchtlingszuwanderung einen neuen Aspekt hinzubekommen hat.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen hat eine hohe Priorität und sollte, ohne Abwendung von erprobten städtebaulichen Prinzipien der Siedlungsentwicklung, zielstrebig angegangen werden. Die Innenentwicklung hat weiterhin Vorrang vor der Außenentwicklung. Winnenden ist ein begehrter Wohn- und Gewerbestandort. Allerdings besteht derzeit ein nur sehr eingeschränktes Angebot an Baugrundstücken, was entsprechend hohe Bauland- oder Mietpreise zur Folge hat.

Um weitere Bauflächenpotenziale für diese große Nachfrage zu finden und gegebenenfalls zu entwickeln hat das Stadtentwicklungsamt der Großen Kreisstadt Winnenden entsprechend dem Oberziel 10 im Stadtentwicklungskonzept 2020+ der Großen Kreisstadt Winnenden, neben den im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen dargestellten geplanten Wohnbauflächen und geplanten gewerblichen Bauflächen, u. a. untergenutzte Flächen mit Entwicklungspotenzial und Arrondierungsmöglichkeiten untersucht. Die Prüfung nach städtebaulich geeigneten Wohn- und Gewerbeflächen erfolgte mit der Maßgabe, die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen durch einen Flächentausch, an anderer Stelle im Stadtgebiet, markierungsübergreifend an einem aus städtebaulichen Gründen geeigneteren Standort darzustellen.



Im Rahmen dieser städtebaulichen Prüfung sind vom Stadtentwicklungsamt der Großen Kreisstadt Winnenden Bauflächenpotenziale in Winnenden und den Stadtteilen in Übersichtslageplänen dargestellt, die weiterverfolgt werden sollen (vgl. Abbildungen 6 und 7).

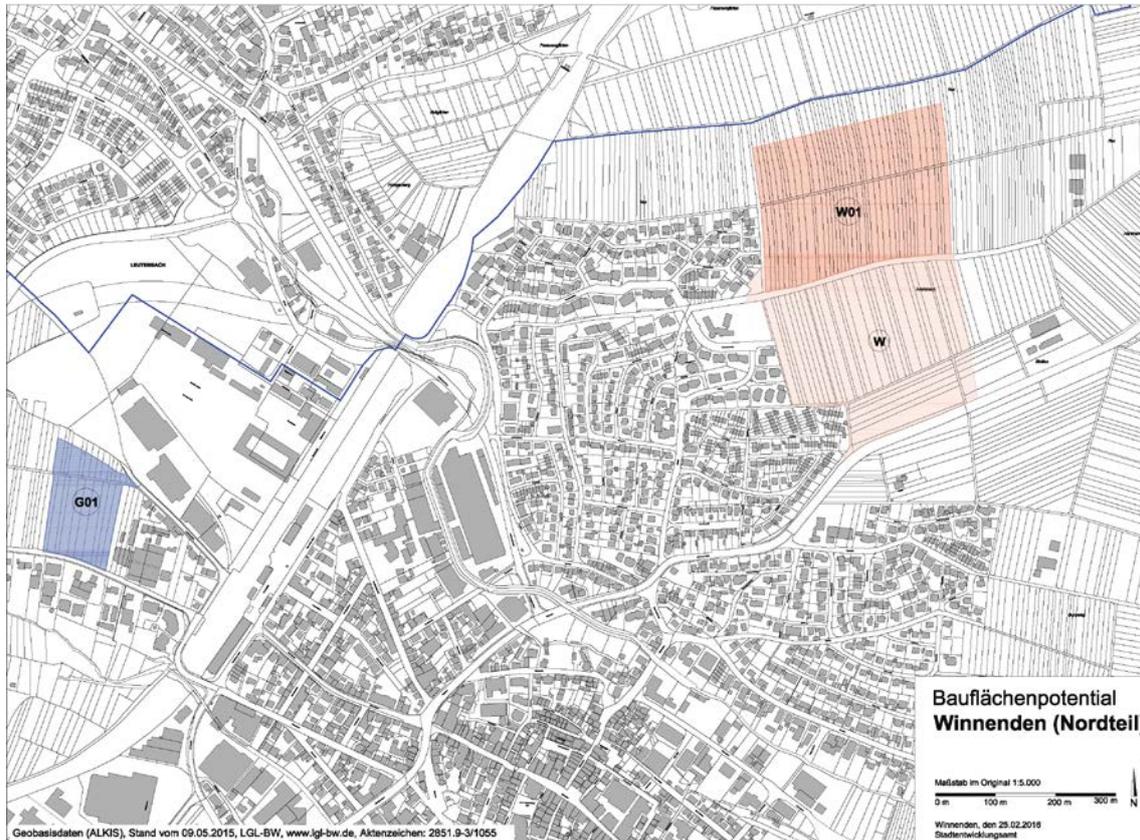


Abb. 6: Bauflächenpotenziale Winnenden (Nordteil), Stand: 25.02.2016

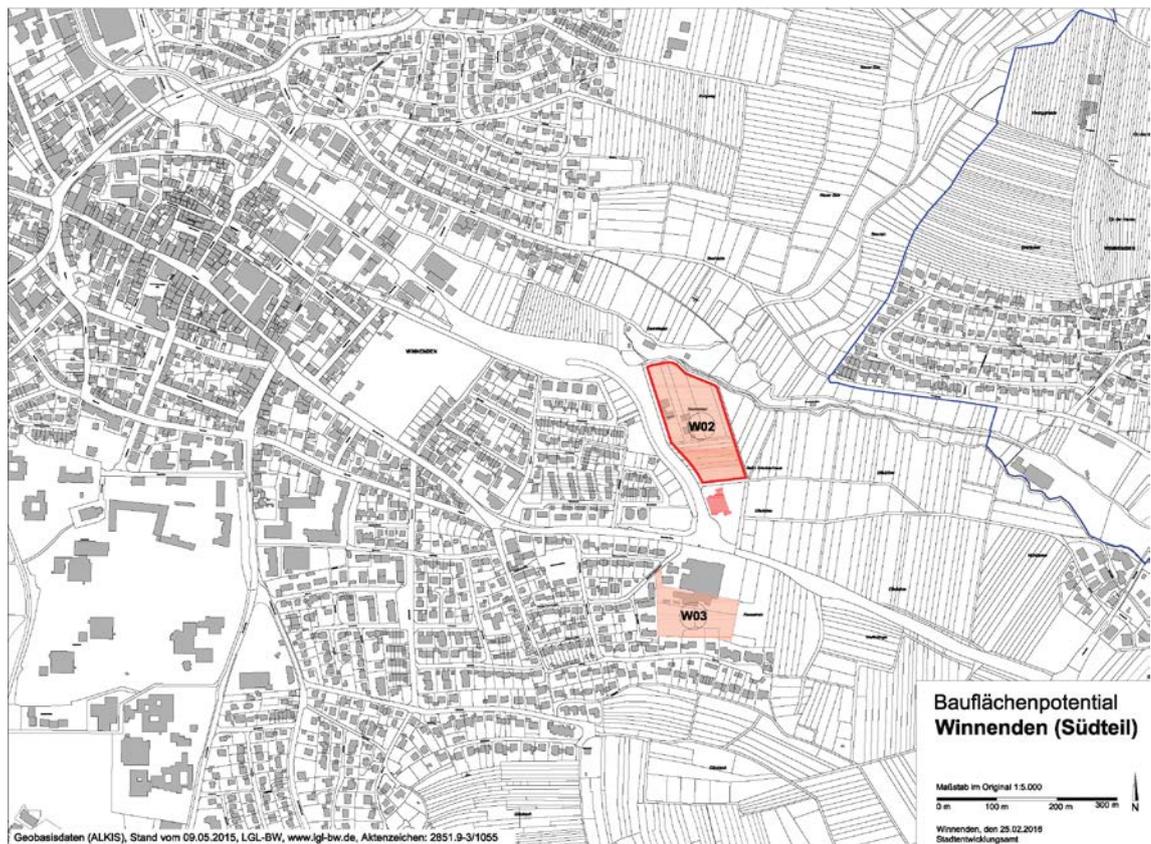


Abb. 7: Bauflächenpotenziale Winnenden (Südteil), Stand: 25.02.2016

In den Abbildungen 6 und 7 sind die Wohnbauflächenpotenziale und die gewerblichen Bauflächenpotenziale vollflächig rot bzw. blau dargestellt.

G <sub>01</sub>	Untere Schray	2,0 ha	Bebauungsplan
W <sub>01</sub>	Adelsbach II	7,6 ha	Bebauungsplan
W <sub>02</sub>	Seewasen	1,8 ha	Bebauungsplan (und FNP-Änderung)
W <sub>03</sub>	Kesselrain V	1,0 ha	Bebauungsplan

Die gewerbliche Fläche "Langes Gewand" ist vollständig aufgesiedelt und bildet den bestehenden gewerblichen Schwerpunkt für die Große Kreisstadt Winnenden.

### 3.10 Lärmaktionsplanung Stufe 2 der Stadt Winnenden

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlichen Sitzung am 24.10.2017 die Lärmaktionsplanung Stufe 2 für die Stadt Winnenden beschlossen.

Laut einer repräsentativen Umfrage fühlt sich in Baden-Württemberg die Mehrheit der Bevölkerung durch Lärm gestört oder belästigt. Der Straßenverkehr wurde dabei als bedeutendste Schallquelle identifiziert. Dieser sogenannte Umgebungslärm bleibt in Winnenden auch mit dem Bau der B 14 Umgehungsstraße und dem Bau der Südumgehung eine allgegenwärtige Belastung für lärmbeeinträchtigte Bürgerinnen und Bürger.



Bei der Lärmaktionsplanung Stufe 2 wurden alle Winnender Straßen mit einer Verkehrsmenge größer als 8.200 Kraftfahrzeuge pro Tag betrachtet. In den aktuellen Rasterlärmkarten für die Stufe 2 wurde die Lärmbelastung durch Umgebungslärm entlang der B 14 neu als Ortsumfahrung, der L 1140 Südumgehung zwischen Max-Eyth-Straße und Stadtgrenze, der L 1127 zwischen Auffahrt B 14 und Stadtgrenze, der Max-Eyth-Straße zwischen L 1140 und Brückenstraße, der Straßenzug Waiblinger Straße / Ringstraße / Backnanger Straße (ehemalige B 14 als Ortsdurchfahrt), der Leutenbacher Straße zwischen Ringstraße und Alfred-Kärcher-Straße, der Schorndorfer Straße zwischen L 1140 und Wiesenstraße, der L 1140 zwischen Stuttgarter Straße und Stadtgrenze dargestellt.

Ebenso ist die Betrachtung des Schienenverkehrs (bei der Lärmaktionsplanung Stufe 2 bei > 30.000 Zügen pro Jahr) in Winnenden relevant, wobei die Lärmkartierung und Betroffenheitsanalyse des Eisenbahn-Bundesamtes verwendet wurden.

Als Eingangsdaten für die Rasterlärmkarten an den Straßen wurde die Lärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) aus dem Jahr 2012, die Ergebnisse des Verkehrsmonitorings aus den Jahren 2014 und 2015 vom Land Baden-Württemberg sowie die aktuellen Verkehrszahlen aus den eigenen Verkehrserhebungen vom Oktober 2016 und Februar 2017 verwendet. Die Anzahl der lärmbeeinträchtigten Einwohner sowie die Anzahl der lärmbeeinträchtigten Wohnungen und Schulen wurde ermittelt. Für die lärmbeeinträchtigten Bereiche können aktive Schallschutzmaßnahmen an der Lärmquelle, passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden sowie planerische und organisatorische Maßnahmen vorgesehen werden. Die Umgestaltung der Waiblinger Straße, Ringstraße (B 14 alt) kann in Kombination mit der Reduzierungen der zulässigen Höchstgeschwindigkeit eine geeignetes Maßnahmenpaket zur Lärminderung sein.

Bezüglich der Maßnahmen gegen den Schienenverkehrslärm wird auf das Lärmsanierungskonzept der Deutschen Bahn AG verwiesen.

Zwei Lärmschwerpunkte wurden in der Waiblinger Straße / Ringstraße identifiziert. Der Lärmaktionsplan enthält zur Reduzierung der Lärmbelastung als wesentliche Maßnahme die Straßenraumgestaltung in der Waiblinger Straße / Ringstraße vor.

Die sogenannten Hotspots sind getrennt in den folgenden Abbildungen für Lärmbelastung gemittelt über Tag, Abend und Nacht ( $L_{DEN}$ ) und die Lärmbelastung gemittelt über die Nacht ( $L_{Night}$ ) dargestellt.



Abb. 8: Hotspots  $L_{DEN}$ , Lärmbelastung gemittelt über Tag, Abend und Nacht



Abb. 9: Hotspots  $L_{\text{Night}}$ , Lärmbelastung gemittelt über die Nacht

#### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Bahntrasse Waiblingen - Schwäbisch Hall, die Schwaikheimer Straße (L 1140) und die Palmerstraße;
- im Osten durch die Palmerstraße und die Waiblinger Straße;
- im Süden durch die Waiblinger Straße und das Auffahrtsbauwerk zur B 14 Anschlussstelle Winnenden und
- im Westen durch die B 14 und die Bahntrasse Waiblingen - Schwäbisch Hall.

Das Grundstück, Flst. Nr. 6745, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss OBI Markt Winnenden, Friedrich-List-Straße 5, 71364 Winnenden, liegt nicht im Plangebiet.

Alle Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Winnenden.





### 5.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets können im Bereich der bestehenden Grundstücke im gewerblichen und industriellen Bereiche, südwestlich des Zipfelbachs, Altlasten und Altlastenverdachtsflächen nicht ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet sind Altlasten und altlastenverdächtige Flächen bekannt.

Die folgenden Informationen sind zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss aus dem Altlastenkataster entnommen.

Altstandort	Wirkungspfad	Handlungsbedarf / Kriterium *	Beweisniveau
Daimlerstraße 10	Boden-Grundwasser Boden-Mensch	B / Aex B / Aex	BN 1
Friedrich-List-Str. 8 / Daimlerstraße 15/1	Boden-Grundwasser	B / Aex	BN 1
Max-Eyth-Straße 45	Boden-Grundwasser	B / Aex	BN 1
Steinbeisweg 3	Boden-Grundwasser Boden-Mensch	B / Aex B / Aex	BN 1 BN 1
Waiblinger Straße 20	Boden-Grundwasser	B / Aex	BN 1
Waiblinger Straße 40, 42 und 46	Boden-Grundwasser	B / Entsorgungs- relevanz	BN 5
Waiblinger Straße 56	Boden-Grundwasser	B / Gefahrenlage hinnehmbar	BN 5
Waiblinger Straße 84	Boden-Grundwasser	B / Entsorgungs- relevanz	BN 5

\* **B:** Belassen (mit Kriterien)

**K:** Kontrolle (mit Kriterien)

**Entsorgungsrelevanz:** Entsorgungsrelevanz

**Gefahrenlage hinnehmbar:** Gefahrenlage hinnehmbar

**Aex:** Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition

"Entsorgungsrelevanz" bedeutet, dass der Altlastenverdacht ausgeräumt ist. Im Untergrund können jedoch noch entsorgungsrelevante Schadstoffe enthalten sein.

"Gefahrenlage hinnehmbar" bedeutet, dass eine Altlast vorliegt. Die Schadstoffemission ist äußerst gering und der nach Sanierung verbliebene Restschaden ist hinnehmbar. Daher konnte die Sanierung eingestellt werden.

"Aex" bedeutet, dass ein Altlastenverdacht besteht. Anhaltspunkte für eine Altlast, derzeit jedoch keine Exposition. Falls sich die Exposition ändert, z. B. durch eine Entsie-



gelung oder Teilentsiegelung der Fläche, ist eine Neubewertung der Fläche vorzunehmen.

#### **5.4 Grundwasserschutz**

Die Ausweisung von Wasserschutzgebieten dient dem Schutz des Grundwassers vor schädlichen Einwirkungen und damit der Trinkwasserressourcen für die öffentliche Wasserversorgung. Erfasst und fortgeschrieben werden die nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie § 45 und § 95 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) ausgewiesenen bzw. auszuweisenden Wasserschutzgebiete. Die Abgrenzung der Schutzzonen wird nach hydrogeologischen Gegebenheiten vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg im Regierungspräsidium Freiburg durchgeführt. Das rechtsgültig festgesetzte Wasserschutzgebiet "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße, Hungerbergquelle, Maubachquelle, Binsachquelle 1 + 2" besteht zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss ausschließlich aus dem direkten Fassungsbereich (Zone I). In der Regel bestehen aber Wasserschutzgebiete aus drei verschiedene Wasserschutzgebietszonen. Dem Fassungsbereich (Zone I), der engeren Schutzzone (Zone II) und der weiteren Schutzzone (Zone III). In jeder Wasserschutzgebietszone gelten Verbote, Beschränkungen sowie Duldungs- und Handlungspflichten, die in der Rechtsverordnung vom 05. November 1971 festgehalten sind. Für die Ausweisung von Wasserschutzgebieten per Rechtsverordnung sind die unteren Wasserbehörden zuständig.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des per Rechtsverordnung vom 13. Dezember 1968 rechtsgültig festgesetzten Wasserschutzgebiets "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße, Hungerbergquelle, Maubachquelle, Binsachquelle 1 + 2", dafür aber im Bereich der weiteren Schutzzone (Zone III) des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße, Hungerbergquelle, Maubachquelle, Binsachquelle 1 + 2".

Neben dem rechtsgültig per Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebiet hat die untere Wasserschutzbehörde des Landeratsamts Rems-Murr-Kreis u. a. eine als nicht rechtskräftig fachtechnisch abgegrenzte engere Schutzzone (Zone II) und eine als nicht rechtskräftig fachtechnisch abgegrenzte weitere Schutzzone (Zone III) abgegrenzt. Diese Gebietsabgrenzung ist nicht festgesetzt. Differenziert wird nach festgesetzten, vorläufig angeordneten und nicht festgesetzten Gebieten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des nicht rechtsgültigen fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße, Hungerbergquelle, Maubachquelle, Binsachquelle 1 + 2" im Bereich der weiteren Schutzzone (Zone III). Die untere Wasserschutzbehörde des Landeratsamts Rems-Murr-Kreis zieht für die fachtechnische Beurteilung der Grundwassergefährdung die nicht rechtskräftig fachtechnische Abgrenzung heran. Die erforderlichen Schutzvorkehrungen für Baumaßnahmen in der Zone III werden vorsorglich bereits in fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebieten berücksichtigt.

Ein nicht rechtskräftig fachtechnisch abgegrenztes Wasserschutzgebiet hat nicht den Charakter einer wasserrechtlichen Norm, die im Sinne des § 29 Abs. 2 BauGB unabhängig von den §§ 30 bis 37 BauGB Verbindlichkeit für sich beansprucht. Eine Beein-



trächtigung öffentlicher Belange, u. a. eine Gefährdung der Trinkwasserversorgung, ist nicht gegeben, wenn der Schutzzweck des Wasserschutzgebiets nicht gefährdet ist. Öffentliche Belange stehen der Errichtung von Gebäuden im Plangebiet grundsätzlich nicht entgegen. Der Planvollzug ist auch unter Grundwasserschutzaspekten nicht ausgeschlossen. Die von der unteren Wasserschutzbehörde des Landratsamts Rems-Murr-Kreis nicht rechtskräftige fachtechnische Abgrenzung der weiteren Schutzzone (Zone III) für das Wasserschutzgebiet "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße, Hungerbergquelle, Maubachquelle, Binsachquelle 1 + 2" lässt sich nicht als öffentlicher Beleg, aber als Indiz für einen möglichen Gefährdungstatbestand werten. Bei Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets wird die Baurechtsbehörde die untere Wasserschutzbehörde des Landratsamts Rems-Murr-Kreis im Verfahren anhören. Der Planvollzug ist gewährleistet, da durch die in § 52 WHG genannten Regelungen und besonderen Anforderungen in Wasserschutzgebieten bauliche Anlagen innerhalb des Plangebiets zulässig sind.

Im Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), sind in den §§ 51 und 52 WHG die Rechtsnatur, die Voraussetzungen und die notwendigen oder möglichen Inhalte einer Festsetzung eines Wasserschutzgebietes sowie die Regelungen und die besondere Anforderungen in Wasserschutzgebieten einheitlich geregelt. In Baden-Württemberg sind zum jetzigen Zeitpunkt, mit in Kraft treten des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), nur noch die Befreiungsvorschriften des § 52 Abs. 1 Satz 2 und 3 WHG anzuwenden, weil durch diese Bestimmungen bundesrechtlich einheitlich das Vorliegen von Befreiungen geregelt ist und materiell-rechtlich Vorgaben für die Entscheidung durch die zuständige Behörde gemacht werden. Nach Artikel 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland (GG) haben die Länder eine Abweichungsgesetzgebungskompetenz. Systematisch spricht nichts für eine Rechtfertigung der Weitergeltung abweichenden älteren Landesrechts und weder Wortlaut noch der Gesetzeszweck lassen mangels Überleitungsvorschrift erkennen, dass älteres Landesrecht trotz der bundesrechtlichen Regelung weiter gelten soll. Das Land Baden-Württemberg hat im Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. Nr. 5, S. 99), in Kraft getreten am 11. März 2017, keine Abweichungsregelung getroffen.

Die untere Wasserschutzbehörde des Landratsamts Rems-Murr-Kreis hat ein Merkblatt zum Bauen im Wasserschutzgebiet-Zone III, Stand: 14. September 2017, erstellt.

Bei Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets wird die Baurechtsbehörde die untere Wasserschutzbehörde des Landratsamts Rems-Murr-Kreis im Verfahren anhören.

## **5.5 Hochwasserschutz**

Im Bebauungsplanverfahren sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu berücksichtigen. Neben den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung sind unter anderem auch die Be-



lange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit den Hochwassergefahrenkarten von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) liegen in Baden-Württemberg landesweit Informationen zu den Gefahren durch Hochwasser vor. Das Land Baden-Württemberg hat zusammen mit den Kommunen die Hochwassergefahrenkarten erstellt. Die Hochwassergefahrenkarten stellen die von Oberflächengewässern ausgehende Überflutungsgefahr für unterschiedliche Hochwasserszenarien dar. Sie liefern konkrete Informationen über die mögliche Ausdehnung und Tiefe einer Überflutung durch ein 10-jährliches, 50-jährliches, 100-jährliches und ein extremes Hochwasserereignis. Das unter hydraulischen Aspekten überarbeitete digitale Geländemodell aus der Laser-Scan-Befliegung des Landes Baden-Württemberg dient als maßgebende Grundlage für die Ermittlung der Überflutungsflächen.

Die Hochwassergefahrenkarten in Baden-Württemberg beruhen auf der EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) dem Wasserhaushaltsgesetz der Bundesrepublik Deutschland (WHG) und dem Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG).

Nach § 65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) gelten als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf, namentlich die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Diese Gebiete sind in den Hochwassergefahrenkarten dargestellt. In den §§ 72 - 81 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und den §§ 65 und 83 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) sind die entsprechenden Rechtsgrundlagen nachzulesen.

Im Nahbereich des Zipfelbachs befinden sich die überbaubaren Grundstücksflächen teilweise innerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte, Stand 05.06.2013, dargestellten Überflutungsbereiche für 100-jähriges Hochwasser (HQ<sub>100</sub>). Die HQ<sub>100</sub> Anschlaglinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

Maßgebend sind die zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baugenehmigung festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Nach § 65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) gelten als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf, namentlich die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Diese Gebiete sind in den Hochwassergefahrenkarten dargestellt.

Die Baurechtsbehörde des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden prüft im Baugenehmigungsverfahren die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und erteilt bei Erfüllung aller Voraussetzungen die Ausnahmegenehmigung. Sie kann die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,



- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Ausnahmegenehmigungen nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind möglich, wenn die Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erfüllt sind. Durch geeignete Unterlagen ist nachzuweisen, dass die Hochwasserrückhaltung nicht maßgeblich beeinträchtigt ist, verloren gehender Retentionsraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, die Situation bei Hochwasser sich nicht nachteilig verändert oder beeinträchtigt wird und das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird. Dazu gehören die Bemessung des zu ersetzenden Retentionsvolumens, Aussagen zum vorgesehenen Ausgleich, die Bewertung zu den Auswirkungen bei einem Hochwasser (Bemessungsgröße  $HQ_{100}$ ) insbesondere zum Abfluss und den Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie ggfs. weitere Betroffenen. Schließlich müssen die Planungen sachgerecht und in sich stimmig, konkrete Aussagen zu hochwassergerechtem Bauen beinhalten.

Die Baurechtsbehörde des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und die untere Wasserbehörde beim Amt für Umweltschutz des Landratsamts Rems-Murr-Kreis informieren die Bauherren über das Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Die Kompaktinformation "Bauen bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten", die Checkliste "Hinweise für Bauvorhaben in Überschwemmungsgebieten" und der Leitfaden "Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen" sind unter der Internetadresse [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) abrufbar.

Im Nahbereich des Zipfelbachs befinden sich die überbaubaren Grundstücksflächen teilweise innerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte, Stand 05.06.2013, dargestellten Überflutungsbereiche für Extremhochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}$ ). In Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden ( $HQ_{\text{extrem}}$ ), ist das Bauen grundsätzlich möglich. Die Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung sind zu beachten. Gebäude sollen hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

## 5.6 Verkehr

**Motorisierter Individualverkehr (MIV)** – Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt von einer der zwei Anschlussstellen der Bundesstraße B 14, Anschlussstelle Winnenden und Anschlussstelle Winnenden-West / Leutenbach, kommend über die Waiblinger Straße und Marbacher Straße.

**Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)** – Im Einzugsbereich des Plangebiets befinden sich die Haltestellen Brückenstraße und Lange Weiden, die durch die Buslinie 332 bedient werden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung verkehren die Busse der Linie 332 jeweils tagsüber (Montag - Freitag) im 30-Minutentakt.



Der Winnender Bahnhof mit Anschluss an das S-Bahnnetz sowie an das Regionalnetz der Deutschen Bahn (DB) wird durch die oben genannten Buslinien bedient. Die S3 (Backnang - Stuttgart Flughafen) verkehrt tagsüber im 30-Minutentakt und während des Berufsverkehrs in den Morgen- und Abendstunden im 15-Minutentakt.

### 5.7 Ver- und Entsorgung

**Energie** – Die Stromversorgung des Plangebiets kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, durch die Syna GmbH, für das Leitungsnetz zuständige Tochter der Süwag Energie AG, sichergestellt werden.

**Trinkwasser** – Die Wasserversorgung kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, über das Leitungsnetz der Stadtwerke Winnenden GmbH sichergestellt werden.

**Entwässerung** – Die Entwässerung für Schmutzwasser und Regenwasser kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, über das Kanalnetz der Stadt Winnenden sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem.

## 6. Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Langes Gewand" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Gewerbe- und Industriegebietsflächen für das Handwerk, für das produzierende und verarbeitende Gewerbe und für weitere gewerbliche Betriebe, zum Beispiel im Bereich Dienstleistung, Forschung und Entwicklung, vorzuhalten. Die bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe werden in Ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert und erhalten ausschließlich einen bestandssichernden Erweiterungsspielraum für die zulässige Gesamtverkaufsfläche. Der Teilbereich nordöstlich des Zipfelbachs wurde als unbepannter aber bereits aufgesiedelter Bereich neu aufgekommen. Im Mischgebiet sind überwiegend Wohngebäude und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorhanden. Ein nicht großflächiger Lebensmittelmarkt versorgt den direkten Nahbereich sowie die westliche Innenstadt und darüber hinaus den weiteren Einzugsbereich mit Nahrungs- und Genussmitteln. Insgesamt wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sichergestellt.

Allgemeine Zielsetzungen sind:

- Vorhalten der Gewerbe- und Industriegebietsflächen für das Handwerk, für das produzierende und verarbeitende Gewerbe und für weitere gewerbliche Betriebe
- Deckelung der bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe durch ausschließlich bestandssichernde Erweiterungsspielräume für die zulässige Gesamtverkaufsfläche



- Sicherung eines bestehenden gemischten Quartiers mit Wohngebäuden und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, am südöstlichen Rand der Innenstadt

## 6.1 Gliederung des Plangebiets

Im Wesentlichen gliedert sich das Plangebiet in zwei Bereiche: die Bauflächen und die linearen Verkehrsflächen. Die Mischgebiete, die eingeschränkten Gewerbegebiete, die Gewerbegebiete, die Industriegebiete und die sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel bilden die planungsrechtliche Grundlage für die bauordnungsrechtliche Genehmigung von baulichen Anlagen und die linearen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg bilden die für die innere Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen.

## 6.2 Bebauung

Der überwiegende Teilbereich des Plangebiets, südwestlich des Zipfelbachs, ist mit Gewerbebetrieben aller Art bebaut und vollständig aufgesiedelt. Nordöstlich des Zipfelbachs sind überwiegend Wohngebäude und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorhanden.

## 6.3 Verkehr

**Motorisierter Individualverkehr (MIV)** – Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Waiblinger Straße, die Max-Eyth-Straße (L 1140), die Brückenstraße, die Daimlerstraße, die Grüningerstraße, die Steinbeisweg, die Bachstraße und die Palmerstraße. Für die örtlichen Straßenverkehrsflächen ist, mit Ausnahme der Waiblinger Straße, kein Straßenumbau vorgesehen.

Der Straßenraum der Ortsdurchfahrt Waiblinger Straße / Ringstraße wird in den Jahren 2019 bis 2020 grundlegend umgebaut. Der Technische Ausschuss hat in öffentlicher Sitzung am 16.05.2017 die Objektplanung für die Umgestaltung der B 14 alt an die KARAJAN Ingenieure GmbH aus Stuttgart vergeben. Flankierend ist im Randbereich und im Bereich der Mittelachse ein durchgängiges Straßenbegleitgrün mit Einzelbäumen vorgesehen. Durch die vorgesehene Verkehrsanlagenplanung und einzelne im Anschluss neu geplante Gebäude wird die Waiblinger Straße / Ringstraße insgesamt städtebaulich aufgewertet. Zwischen dem Kreuzungspunkt Waiblinger Straße / L 1140 und dem Kreuzungspunkt Ringstraße / Leutenbacher Straße ist durch die vorgesehene Verkehrsanlagenplanung eine deutliche Reduzierung der Immissionen durch den Straßenverkehr zu erwarten. Die Straßenraumgestaltung und die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit lassen entsprechend Pegelminderungen erwarten.

**Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)** – Im Einzugsbereich des Plangebiets befinden sich die Haltestellen Brückenstraße und Lange Weiden, die durch die Buslinie



332 bedient werden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung verkehren die Busse der Linie 332 jeweils tagsüber (Montag - Freitag) im 30-Minutentakt.

Der Winnender Bahnhof mit Anschluss an das S-Bahnnetz sowie an das Regionalnetz der Deutschen Bahn (DB) wird durch die oben genannten Buslinien bedient. Die S3 (Backnang - Stuttgart Flughafen) verkehrt tagsüber im 30-Minutentakt und während des Berufsverkehrs in den Morgen- und Abendstunden im 15-Minutentakt.

#### **6.4 Ver- und Entsorgung**

**Energie** – Die Stromversorgung des Plangebiets kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, durch die Syna GmbH, für das Leitungsnetz zuständige Tochter der Süwag Energie AG, sichergestellt werden.

**Trinkwasser** – Die Wasserversorgung kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, über das Leitungsnetz der Stadtwerke Winnenden GmbH sichergestellt werden.

**Entwässerung** – Die Entwässerung für Schmutzwasser und Regenwasser kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, über das Kanalnetz der Stadt Winnenden sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem.

#### **6.5 Schalltechnische Untersuchung**

Die Stadtverwaltung Winnenden hat im September 2017 die Kurz und Fischer GmbH, Brückenstraße 9, 71364 Winnenden, mit der Erstellung einer Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan "Langes Gewand" in Winnenden beauftragt.

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurden die Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Bebauungsplangebiet sowie die schalltechnischen Auswirkungen durch die Industrie- und Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplangebiets untersucht und bewertet.

Durch den Bebauungsplan "Langes Gewand" in Winnenden wird der Bereich zwischen der B 14, der Bahnstrecke, der Palmestraße und der Waiblinger Straße überplant. Für den überwiegenden Teil des Plangebiets existiert bereits der rechtsgültige Bebauungsplan "Langes Gewand, Langes Gewand - 1. Änderung, Wörzich und Wette, Industriegebiet Wette" in Winnenden vom 26.11.2009. Innerhalb dieses Bereichs befinden sich eine Vielzahl von gewerblichen Nutzungen innerhalb von Industriegebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten. Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets handelt es sich um gemischt genutzte Flächen mit einer Vielzahl von Wohnnutzungen. Für diesen Teilbereich existiert derzeit kein Bebauungsplan. Die gemischt genutzten Flächen sollen auch weiterhin Bestand haben.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Langes Gewand" in Winnenden wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:



Aufgrund der Überschreitungen in Teilbereichen des Bebauungsplangebiets der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung", Ausgabe Juli 2002, inklusive DIN 18005-1 Beiblatt 1 "Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" Ausgabe Mai 1987) bzw. der Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts durch die Verkehrsgeräusche werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung sowie passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen vorgeschlagen, die im Bebauungsplan planungsrechtlich festzusetzen sind.

Für Schlaf- und Kinderzimmer, die von Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 betroffen sind, ist durch ein entsprechendes Lüftungskonzept sicher zu stellen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

## **Einwirkungen durch Verkehrslärm auf das Plangebiet**

Maßgeblich für die Bewertung der Verkehrslärmeinwirkungen im Rahmen der Bauleitplanung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 (DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung", Ausgabe Juli 2002, inklusive DIN 18005-1 Beiblatt 1 "Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" Ausgabe Mai 1987). Die DIN 18005 nennt jedoch keine Orientierungswerte für Industriegebiete, daher sollen hilfsweise zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb der Industriegebietsflächen die Orientierungswerte für Gewerbegebiete herangezogen werden.

Als maßgebliche Verkehrsdaten für die schalltechnischen Berechnungen wurden die Verkehrsmengen der Brenner Bernard Ingenieure GmbH aus dem Jahr 2016 für die Analysesituation herangezogen. Diese wurden zur Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrszunahme mit dem Faktor 1,13 auf den Prognosehorizont 2030 hochgerechnet. Die Zugzahlen auf der Schienenstrecke der DB wurden über die Deutsche Bahn in Karlsruhe aktuell abgefragt und für den angegebenen Prognosehorizont 2025 berücksichtigt. Die Untersuchungen zu den Einwirkungen des Verkehrslärms kamen zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts durch den einwirkenden Straßen- und Schienenverkehrslärm entlang der Verkehrswege (B 14, Waiblinger Straße, Max-Eyth-Straße, Brückenstraße, Steinbeißweg, Palmerstraße) überschritten werden.

Im Nahbereich der B 14, der Waiblinger Straße sowie im Kreuzungsbereich Palmerstraße / Brückenstraße treten Überschreitungen der Werte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts auf. Diese Werte werden in der Rechtsprechung als Schwellenwerte zum Schutz des Staates für Gesundheit und Eigentum gesehen. In Bereichen mit Überschreitung dieser Werte ist genau zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen Wohnnutzungen zugelassen werden können.

Aufgrund der genannten Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet werden folgende Schallschutzmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt, die bei künftigen Genehmigungsverfahren nachzuweisen sind:



In den Bereichen mit Überschreitungen der Werte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) ist es aus fachlicher Sicht erforderlich, dass keine öffenbaren Fenster von Wohnräumen den Verkehrswegen zugewandt vorgesehen werden. Diese Bereiche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, Teil 2 von 2, Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz, durch ein rotes Planzeichen nach der Anlage zur Planzeichenverordnung Nr. 15.6 dargestellt.

Ist eine solche Grundrissanordnung nicht möglich, sind spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten oder Prallscheiben vorzusehen, die ausreichend belüftet sind, und durch die erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des jeweiligen Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen. Für Büroräume o. ä. Nutzungen sind die beschriebenen Maßnahmen zur Grundrissorientierung aus fachlicher Sicht ebenfalls sinnvoll, jedoch nicht zwingend erforderlich.

In den weiteren Bereichen mit Überschreitungen der jeweiligen maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 werden passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von schützenswerten Aufenthaltsräumen vorgeschlagen. Diese Bereiche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, Teil 2 von 2, Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz, durch ein grünes Planzeichen nach der Anlage zur Planzeichenverordnung Nr. 15.6 dargestellt.

Für die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind die Anforderungen der DIN 4109 zu berücksichtigen. Hierfür werden die aktuelle DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 und die aktuelle DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" Ausgabe Januar 2018, herangezogen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, Teil 2 von 2, maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109, dargestellt. Diese wurden unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung, d. h. ohne die vorhandenen und geplanten Gebäude innerhalb des Plangebiets ermittelt. Somit sind die maximal innerhalb des Plangebiets auftretenden Außenlärmpegel dargestellt. Berücksichtigt ist gemäß DIN 4109 die Überlagerung der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen und Immissionen durch Anlagenlärm. Dargestellt sind in der Anlage 2 die maßgeblichen Außenlärmpegel für das gesamte Plangebiet. Für Schlaf- und Kinderzimmer wird in den Bereichen mit Überschreitungen der jeweiligen maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 vorgeschlagen, durch ein entsprechendes Lüftungskonzept eine Fenster unabhängige Belüftung zu ermöglichen, d. h. dass ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenem Fenster sichergestellt wird.

Unter Berücksichtigung einer möglicherweise geplanten Temporeduzierung auf 30 km/h an der Waiblinger Straße hätte zur Folge, dass die Verkehrslärmeinwirkungen im Bereich der Waiblinger Straße reduziert werden. Die Bereiche mit Festsetzungen zur Grundrissorientierung im Nahbereich der Waiblinger Straße würden entfallen. Die in der Schallimmissionsprognose beschriebenen festzusetzenden Maßnahmen gelten nur im Falle vom Neubau oder Änderungen von Gebäuden, für die ein Genehmigungsverfahren erforderlich wird.



## **Auswirkungen durch Anlagenlärm der geplanten Gewerbe- und Industriegebietsflächen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplangebiets ist einerseits sicherzustellen, dass die umliegende schützenswerte Bebauung ausreichend vor den Geräuscheinwirkungen der gewerblichen Nutzungen des Bebauungsplangebiets geschützt sind, andererseits dürfen die gewerblichen Nutzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht in ihrer möglichen Betriebstätigkeit bzw. ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Im Zuge der schalltechnischen Untersuchungen durch die Firma Kurz und Fischer GmbH wurden die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Gewerbe- und Industriegebietsflächen auf die umliegende schützenswerte Bebauung anhand nachfolgend aufgeführter Aspekte untersucht und bewertet:

### **Zu berücksichtigende schützenswerte Bebauung außerhalb des Bebauungsplangebiets**

Die schützenswerte Bebauung außerhalb des Bebauungsplans entlang der Waiblinger Straße und der Palmerstraße befindet sich weitestgehend innerhalb von Mischgebieten. Ein Teil der derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne angrenzend an die Waiblinger Straße weisen ein allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan "Waiblinger- und Hohreuschstraße" in Winnenden) bzw. reines Wohngebiet (Bebauungsplan "Lange Weiden-, Stein-, Hohreusch- und Weidenstraße" in Winnenden) aus. Für diese Bebauungspläne werden jedoch derzeit Änderungsverfahren durchgeführt. Sie sollen daher entsprechend der Planung für die vorliegende Bewertung als Mischgebiete betrachtet werden. Auch der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich gemischte Flächen dar. Die Bewertung als Mischgebiete ist im Zuge von Genehmigungsverfahren bereits gängige Praxis.

### **Bewertung anhand planerischer Gesichtspunkte**

Eine planerische Abstufung hinsichtlich des Störgrades von Industriegebieten über Gewerbegebiete bzw. eingeschränkte Gewerbegebiete zu Mischgebieten innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets liegt somit vor. Für den Teilbereich südwestlich des Zipfelbachs gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Festsetzung von Industriegebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten. Für den nordöstlichen Teilbereich zwischen dem Zipfelbach und der Palmerstraße gibt es bislang keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Nach der erfolgten Prüfung durch das Stadtentwicklungsamt wird dieser Bereich hinsichtlich seiner Schutzwürdigkeit entsprechend einem Mischgebiet eingestuft. Die geplanten Gebietsarten des Bebauungsplangebiets "Langes Gewand" in Winnenden entsprechen den Gebietsarten des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans. Die bislang außerhalb des Bebauungsplangebiets gelegenen als Mischgebiet eingestuften Flächen des nordöstlichen Teilbereichs sollen als Mischgebietsflächen ausgewiesen werden. Somit werden die bisherigen Gebietsarten beibehalten und die im Bebauungsplangebiet ansässigen Betriebe erfahren durch das Bebauungsplanverfahren keine planerischen Einschränkungen. Eine schalltechnische Verträglichkeit aus planerischen Gesichtspunkten ist daher gegeben.



## **Untersuchung und Bewertung anhand von Schallausbreitungsberechnungen mit flächenbezogenen Schalleistungspegel**

Um die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch Anlagenlärm an der benachbarten schützenswerten Bebauung außerhalb des Bebauungsplangebiets zu ermitteln wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen Schallausbreitungsberechnungen unter Berücksichtigung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln unter der Annahme einer bestimmungsgemäßen Nutzung der gewerblich genutzten Flächen durchgeführt. Als Emissionsansatz wurden die Ansätze der DIN 18005 für Gewerbe- und Industriegebietsflächen zugrunde gelegt. Dabei wurde berücksichtigt, dass innerhalb des gesamten Bebauungsplangebiets einige Wohnnutzungen mit erhöhtem nächtlichem Schutzstandard vorhanden sind, aufgrund derer die Gewerbe- und Industriegebietsflächen bereits im Bestand Einschränkungen hinsichtlich ihrer Schallemissionen im Nachtzeitraum erfahren. Daher können die Emissionsansätze der DIN 18005 für die Industrie- und Gewerbegebietsflächen im Nachtzeitraum reduziert werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden Betriebsbefragungen einer Vielzahl der Betriebe innerhalb der geplanten Industrie- und Gewerbebetriebe und auch in Teilbereichen der geplanten Mischgebiete durchgeführt. Lediglich einige Nutzungen, die von vornherein als unkritisch einzustufen sind (z. B. Wohngebäude, Wohn- und Geschäftshäuser), wurden nicht befragt. Die Betriebsbefragungen haben ergeben, dass es sich bei den Betrieben aus schalltechnischen Gesichtspunkten um jeweils typische Gewerbe- oder Industriegebietsbetriebe handelt, weshalb die oben beschriebenen Emissionsansätze für eine bestimmungsgemäße Nutzung mit Einschränkungen im Nachtzeitraum als zutreffend erachtet werden können. Die schalltechnischen Untersuchungen anhand der flächenbezogenen Schalleistungspegeln unter Berücksichtigung einer bestimmungsgemäßen Nutzung haben ergeben, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm außerhalb des Bebauungsplangebiets eingehalten oder unterschritten werden. Somit ist es aus fachlicher Sicht nicht erforderlich, im Bebauungsplan Festsetzungen zur zulässigen Schallabstrahlung auf Grundlage einer Geräuschkontingentierung der gewerblich genutzten Flächen zu treffen. Das Einhalten der schalltechnischen Anforderungen in der schützenswerten Nachbarschaft kann weiterhin über die jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nach dem Nachweisverfahren der TA Lärm erfolgen.

## **7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

**Mischgebiet** – Entsprechend der Art der zulässigen Nutzungen des in nordöstlicher Richtung angrenzenden rechtsgültigen Bebauungsplans "Bahnhofsvorstadt" in Winnenden, Planbereiche: 05.00, 06.01 und 06.02, vom 08.01.2015, ist im nordöstlichen Teilbereich, nordöstlich des Zipfelbachs, ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung gleichberechtigt nebeneinander. Wohngebäude sind bauliche Anlagen, die zum Woh-



nen geeignet und bestimmt sind. Der Begriff des "Wohnens" umfasst die Gesamtheit der mit der Führung eines häuslichen Lebens verbundenen Tätigkeiten und deren eigenständige Gestaltung. Ihm ist eine gewisse Dauer eigen. Der Begriff der "Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören" umfasst Gewerbebetriebe, die in ihrer Typisierung die Gewähr dafür bieten, dass sie das Wohnen nur im Rahmen des ihm nach dem Gebietscharakter zugestandenen Störungsgrad stört. Das gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungsarten setzt eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung gegenüber der anderen und deren Bedürfnisse voraus.

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Nutzungsunterarten, die nach den §§ 2 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Danach können zum Beispiel aus der Nutzungsart Einzelhandelsbetriebe nur die Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, deren Hauptsortimente sich auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränken. Genau diese Feingliederungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ermöglicht es der Stadt Winnenden ihre Ziele aus dem Einzelhandelskonzept in der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich umzusetzen. Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten und mit zentrenrelevanten Randsortimenten, die einen Sortimentsbezug zum Hauptsortiment haben, bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3 % der Gesamtverkaufsfläche gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden allgemein zulässig. Nicht zentrenrelevante Sortimente sollen im Bereich der Bahnhofsvorstadt sowie im Bereich Palmerstraße und Bachstraße allgemein zugelassen werden. Der Standortbereich nordöstlich des Zipfelbachs, zwischen der Karl-Krämer-Straße und Waiblinger Straße / Ringstraße, ist grundsätzlich für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen geeignet.

Im Mischgebiet sind sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung, allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe aller Art, Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung als Nutzungsunterart nicht zulässig, weil von diesen Nutzungsunterarten Störungen auf die umliegenden Nutzungen ausgehen können.

Fremdwerbung (Werbung, die nicht an der Stätte der Leistung durchgeführt wird) ist im Bauplanungsrecht als eigenständige Hauptnutzung zu bewerten. Diese Funktion weist die entsprechende Werbeanlage im Rahmen der Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Nutzung aus. Die Baunutzungsverordnung erwähnt zwar nur den Gewerbebetrieb, diesem Begriff wird aber Fremdwerbung gleichgestellt bzw. zugeordnet, und zwar regelmäßig als eine sonstige nicht störende Werbeanlage. Da einem Bauantrag auf Errichtung einer Werbeanlage zur Fremdwerbung gestalterische Festsetzungen nicht (grundsätzlich) entgegengehalten werden können, ist ein genereller Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung, mittels örtlicher Bauvorschriften, nicht durchsetzbar. Aus städtebaulichen Gründen ist zur Steuerung von Werbeanlagen zur Fremdwerbung die bauplanungsrechtliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO erforderlich. Die Stadt Winnenden hat das städtebauliche Ziel die Zulässigkeit von Werbeanlagen zur Fremdwerbung räumlich zu steuern. Für die Zulässigkeit von Fremdwerbung sind die Interessen der ortsansässigen Gewerbebetriebe nicht zu berücksichtigen. Eine Werbeanlage zur Fremdwerbung



dient nicht den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieben. Der Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung ist folglich nicht als singuläre Maßnahme zu sehen, sondern vielmehr in ein Bündel von Maßnahmen eingebettet, das der Erhöhung der Standortqualität dient. Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der ehemaligen Ortsdurchfahrt Waiblinger Straße / Ringstraße hat der Bereich entlang der Waiblinger Straße eine besondere städtebauliche Bedeutung. Der Straßenraum der Ortsdurchfahrt Waiblinger Straße / Ringstraße wird in den Jahren 2019 bis 2020 grundlegend umgebaut. Die Waiblinger Straße / Ringstraße und die anschließenden bebauten Randbereiche werden insgesamt städtebaulich aufgewertet. In den örtlichen Bauvorschriften sind zur Durchführung baugestalterischer Absichten örtliche Bauvorschriften über die Anforderungen an Werbeanlagen festgelegt.

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Als Voraussetzung für die Zulässigkeit des Ausschlusses einer bestimmten Art von Nutzungen muss die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bewahrt bleiben. Es kommt allein darauf an, dass das durch die Zweckbestimmung der Baugebietsnorm festgelegte Ziel erreicht werden kann. Demnach dürfen nicht die der allgemeinen Zweckbestimmung dienenden Hauptnutzungen ausgeschlossen werden.

Damit der vorhandene Gebietscharakter in den angrenzenden Baugebieten und der geplante Gebietscharakter für das geplante Baugebiet nicht gestört werden, sind Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Durch Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, durch Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und durch Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO können Störungen auf die umliegenden Nutzungen ausgehen.

Gartenbaubetriebe würden im Umfang und der Typik im Sinne des § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO der Eigenart des Baugebiets widersprechen, da sie objektiv erkennbar in keiner vernünftigen Relation zu dem Plangebiet stehen. Gartenbaubetriebe sind Betriebe, die den Anbau von Obst und Gemüse, die Züchtung von Blumen und sonstigen Kulturpflanzen betreiben und deren Tätigkeiten über den Gartenbau zum Eigenverbrauch hinausgehen. Aus städtebaulichen Gründen sind Gartenbaubetriebe im Bereich der Bachstraße und der Palmerstraße nicht zulässig, weil sie die städtebauliche Ordnung stören. Der Bereich nordwestlich des Zipfelbachs lässt ein störungsfreies Miteinander der Nutzungen, in Bezug auf das bestehende Wohnumfeld, nicht zu.

Tankstellen sind im heute unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB nicht vorhanden. Die zwangsläufig mit dem Betrieb einer Tankstelle verbundenen Störungen und sonstige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft, insbesondere durch den zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr, sind im Einzelfall zu beurteilen. Tankstellen sollen in der Regel an Hauptverkehrsstraßen errichtet werden. Die Bachstraße und die Palmerstraße sind übergeordnete Wohnsammelstraßen, die im östlichen Teilbereich als Einbahnstraßen im Einrichtungsverkehr befahren werden. Die An- und Abfahrbarkeit einer möglichen Tankstelle im östlichen Teilbereich der Bachstraße und der Palmerstraße ist



durch die bestehen Einbahnstraßenregelung, mit dem verkehrsrechtlich angeordneten Einrichtungsverkehr, eingeschränkt. Tankstellen sollen aus städtebaulichen Gründen an übergeordneten Hauptverkehrsstraßen und Durchfahrtsstraßen mit einer entsprechenden Anzahl an durchfahrenden Kraftfahrzeugen gebündelt werden. In Winnenden sind entlang der Ein- und Ausfallstraßen der B 14 und der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen mehrere Tankstellen an verkehrsgünstiger Lage vorhanden. Ein darüber hinausgehender Bedarf an weiteren Tankstellen ist städtebaulich nicht gegeben und insgesamt sollten an verkehrlich ungünstig gelegenen Bereichen, aus städtebaulichen Gründen, keine Tankstellen zugelassen werden.

Vergnügungsstätten und Wettbüros sind im heute unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB vorhanden. Im Gebäude Bachstraße 11 befindet sich im ersten Obergeschoss und im Gebäude Waiblinger Straße 6 befindet sich im Erdgeschoss jeweils eine Vergnügungsstätte mit mehreren Spielautomaten. Im Gebäude Bachstraße 20 befindet sich im Erdgeschoss, als Unterart von Vergnügungsstätten, ein Wettbüro mit einem Angebot, das über das einer reinen Wettannahmestelle hinausgeht. Der Betrieb der drei Vergnügungsstätten ist mit Störungen und sonstige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft verbunden. Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Winnenden stellt eine Grundlage zur räumlichen Steuerung dar. Die wesentlichen Ziele des Konzeptes sind in Kapitel 3.7 dargelegt. Eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist in den Mischgebieten im Plangebiet nicht vertretbar. Von Vergnügungsstätten können Störungen auf die umliegenden Nutzungen ausgehen. Vergnügungsstätten können eine Niveauabsenkung (Trading-Down-Prozess) mit sich bringen, die wiederum aus städtebaulichen Gründen auszuschließen ist. Für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist es hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung erforderlich, Vergnügungsstätten an anderer Stelle im Stadtgebiet zuzulassen. Vergnügungsstätten sind ausschließlich innerhalb der abgegrenzten Bereiche im Gewerbegebiet "Langes Gewand" allgemein zulässig. Die Zulässigkeitsbereiche sind in der Abbildung 5 abgebildet. Die abgegrenzten Teilbereiche des Gewerbegebietes weisen durch die Einzelhandelsbetriebe sowie die bestehenden Spielhallen bereits die Merkmale von Sonderstandorten auf. Die Abgrenzungen sind mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar, da eine Entwertung schutzwürdiger Gebiete vermieden wurde und eine tatsächliche Ansiedlungsmöglichkeit besteht.

Aus diesen genannten städtebaulichen Gründen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, davon mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche und mit zentrenrelevanten Randsortimenten, die einen Sortimentsbezug zum Hauptsortiment haben, mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 50 m<sup>2</sup> sowie bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden. Wechselnde Sortimente (Aktionswaren), die nicht dauerhaft angeboten werden und in regelmäßigen Abständen wechseln, sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24. November 2005, 4 C 10.04, ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kerngebieten nach § 7 BauNVO



und sonstigen Sondergebieten mit der entsprechenden Zweckbestimmung und Art der Nutzung nach § 11 BauNVO zulässig. Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden sollen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an sonstigen integrierten Standorten ausnahmsweise angesiedelt werden, wenn diese der Gebietsversorgung dienen bzw. eine Nahversorgungslücke besteht. Der durch die bestehenden Wohnnutzungen integrierte Standort liegt nordöstlich des Zipfelbachs, zwischen der Karl-Krämer-Straße und Waiblinger Straße / Ringstraße, und ist für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen geeignet. Das nahversorgungsrelevante Sortiment Drogeriewaren ist als Hauptsortiment auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> beschränkt. Ein Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> würde die Einzelhandelsinnenstadt schwächen. Für das Sortiment Drogerie / Parfümerie besteht eine Bindungsquote von 113 %, d. h. per Saldo fließt Kaufkraft von außerhalb der Stadt Winnenden zu. Im Sortimentsbereich Drogerie / Parfümerie ist in der Stadt Winnenden eine gute Ausstattung zu verzeichnen. Mit der Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente, die einen Sortimentsbezug zum Hauptsortiment haben, mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 50 m<sup>2</sup> sowie bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden, werden die Ziele der Regionalplanung (Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4) und die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Winnenden eingehalten. Die im Hinblick auf die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche problematischen Aktionswaren in Einzelhandelsbetrieben werden auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Durch den gewählten "Flexibilisierungsansatz" wird nicht bei jeder zukünftig vorgesehenen Veränderung in den Sortimenten eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

**Eingeschränktes Gewerbegebiet und Gewerbegebiete** – Entsprechend der Art der zulässigen Nutzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans "Langes Gewand, Langes Gewand - 1. Änderung, Wörzich und Wette, Industriegebiet Wette" in Winnenden, Planbereiche: 14.01, 14.02, 15.01, 15.02 und 34.00, vom 26.11.2009, sind innerhalb des bestehenden beplanten Bereichs, südwestlich des Zipfelbachs, ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE<sub>e</sub>, ein Gewerbegebiet GE<sub>1</sub>, ein Gewerbegebiet GE<sub>2</sub> und ein Gewerbegebiet GE<sub>3</sub>, jeweils gemäß § 8 BauNVO, festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Nach dem Wortlaut der Zweckbestimmung sind Gewerbebetriebe vorwiegend für die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorgesehen.

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Nutzungsunterarten, die nach den §§ 2 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Danach können zum Beispiel aus der Nutzungsart Einzelhandelsbetriebe nur die Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, deren Hauptsortimente sich auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränken und nicht selbständige Einzelhandelsbetriebe in Tankstellen (Tankstellenshops) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 50 m<sup>2</sup>. Genau diese Feingliederungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ermöglicht es der Stadt Winnenden ihre Ziele aus dem Einzelhandelskonzept in der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich umzusetzen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE<sub>e</sub> sind



Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und in abgegrenzten Teilbereichen Werbeanlagen zur Fremdwerbung allgemein zulässig. Ebenso sind in den drei Gewerbegebieten, GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub> und GE<sub>3</sub>, Gewerbebetriebe aller Art, unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung, allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe aller Art, Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und in abgegrenzten Teilbereichen auch Werbeanlagen zur Fremdwerbung sind als Nutzungsunterart nicht zulässig, weil von diesen Nutzungsunterarten Störungen auf die umliegenden Nutzungen ausgehen können. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE<sub>e</sub> sowie in den zwei Gewerbegebieten, GE<sub>1</sub> und GE<sub>2</sub>, sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> und mit zentrenrelevanten Randsortimenten, die einen Sortimentsbezug zum Hauptsortiment haben, bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3 % der Gesamtverkaufsfläche gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden und nicht selbständige Einzelhandelsbetriebe in Tankstellen (Tankstellenshops) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 50 m<sup>2</sup> allgemein zulässig. Nicht zentrenrelevante Sortimente und Tankstellenshops sollen im eingeschränkten Gewerbegebiet GE<sub>e</sub> sowie im Gewerbegebiet GE<sub>1</sub> und GE<sub>2</sub>, südwestlich des Zipfelbachs, allgemein zugelassen werden. Das eingeschränkte Gewerbegebiet sowie die zwei Gewerbegebiete sind grundsätzlich für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen geeignet. Werbeanlagen zur Fremdwerbung sind aus städtebaulichen Gründen entlang der Waiblinger Straße, der Ringstraße, dem Auffahrtsbauwerk zur B 14 Anschlussstelle Winnenden und der B 14 nicht zulässig. Für die räumliche Steuerung von Werbeanlagen zur Fremdwerbung ist es hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung erforderlich, Werbeanlagen zur Fremdwerbung an anderer Stelle im Stadtgebiet zuzulassen. Außerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans umgrenzten Flächen für den Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung (magentafarbene Randsignatur) sind Werbeanlagen zur Fremdwerbung allgemein zulässig. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen zur Fremdwerbung ist so festgelegt, dass an verkehrsgünstiger Lage mit einer entsprechenden Anzahl an durchfahrenden Kraftfahrzeugen diese Art der Außenwerbung betrieben werden kann. Nicht selbständige Lagerhäuser und nicht selbständige Lagerplätze sind allgemein zulässig. Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur zulässig, sofern diese nicht selbstständig sind, also im Zusammenhang mit sonstigen betrieblichen Anlagen des Grundstückseigentümers stehen. Offene Lagerplätze, unter Ausschluss von offenen Lagerplätzen in einem Abstand von mindestens 40,0 m hinter der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Waiblinger Straße, zwischen dem Kreuzungspunkt mit der Friedrich-List-Straße und dem Kreuzungspunkt mit dem Zipfelbach, sind allgemein zulässig.

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Als Voraussetzung für die Zulässigkeit des Ausschlusses einer bestimmten Art von Nutzungen muss die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bewahrt bleiben. Es kommt allein darauf an, dass das durch die Zweckbestimmung der Baugebietsnorm festgelegte Ziel erreicht werden kann. Dem-



nach dürfen nicht die der allgemeinen Zweckbestimmung dienenden Hauptnutzungen ausgeschlossen werden.

Damit der vorhandene Gebietscharakter in den angrenzenden Baugebieten und der bestehende Gebietscharakter für das bestehende beplante Baugebiet, südwestlich des Zipfelbachs, nicht gestört werden, sind im eingeschränkten Gewerbegebiet  $GE_e$  und in den zwei Gewerbegebieten,  $GE_1$  und  $GE_2$ , Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops sowie in Teilbereichen Wettbüros nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, Werbeanlagen zur Fremdwerbung innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans umgrenzten Flächen für den Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung (magentafarbene Randsignatur) nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und offene Lagerplätze in einem Abstand von mindestens 40,0 m hinter der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Waiblinger Straße, zwischen dem Kreuzungspunkt mit der Friedrich-List-Straße und dem Kreuzungspunkt mit dem Zipfelbach nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Durch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, durch Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und Wettbüros nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, durch Werbeanlagen zur Fremdwerbung innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans umgrenzten Flächen für den Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung (magentafarbene Randsignatur) nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, durch selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und durch offene Lagerplätze in einem Abstand von mindestens 40,0 m hinter der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Waiblinger Straße, zwischen dem Kreuzungspunkt mit der Friedrich-List-Straße und dem Kreuzungspunkt mit dem Zipfelbach nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO können Störungen auf die umliegenden Nutzungen ausgehen.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Innenstadt" und innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Nahversorgungszentrum Schelmenholz" zulässig und damit im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches "Innenstadt" und des zentralen Versorgungsbereiches "Nahversorgungszentrum Schelmenholz" sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung soll zentrenrelevanter Einzelhandel ausschließlich dort angesiedelt werden.

Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und Wettbüros nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet  $GE_e$  und in den zwei Gewerbegebieten,  $GE_1$  und  $GE_3$ , nicht zulässig. Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet  $GE_2$  nicht zulässig. Zur Verhinderung einer Niveauabsenkung des Gewerbegebietes (Trading-Down-Prozess), zur Sicherung von Gewerbeflächen für das Handwerk und das produzierende Gewerbe und zur Schaffung eines hochwertigen Gewerbegebietes sind Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und Wettbüros ausgeschlossen. Bei gewerblicher Prostitution ist, bei der gebotenen typisierenden Betrachtung, mit milieutypischen



Begleiterscheinungen wie Belästigungen durch alkoholisierte oder unzufriedene Kunden, organisierte Kriminalität, Menschen- und Drogenhandel, ausbeutender Zuhälterei, Straftaten gegen die sexuelle Selbstbestimmung, Verstößen gegen das Waffenrecht und Gewaltkriminalität bis hin zu Tötungsdelikten zu rechnen. Da Bordelle und bordellartige Betriebe nach dem höchstrichterlichen Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes unter die Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO fallen, ist eine separate planungsrechtliche Festsetzung zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung erforderlich.

Der Betrieb von Vergnügungsstätten ist mit Störungen und sonstige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft verbunden. Eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist im eingeschränkten Gewerbegebiet  $GE_e$  und in den zwei Gewerbegebieten,  $GE_1$  und  $GE_3$ , nicht vertretbar. Von Vergnügungsstätten können Störungen auf die umliegenden Nutzungen ausgehen. Vergnügungsstätten können eine Niveauabsenkung (Trading-Down-Prozess) mit sich bringen, die wiederum aus städtebaulichen Gründen auszuschließen ist. Für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist es hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung erforderlich, Vergnügungsstätten an anderer Stelle im Stadtgebiet zuzulassen. Vergnügungsstätten sind ausschließlich innerhalb der abgegrenzten Bereiche im Gewerbegebiet "Langes Gewand" allgemein zulässig. Die Zulässigkeitsbereiche sind in der Abbildung 5 abgebildet. Die abgegrenzten Teilbereiche des Gewerbegebietes weisen durch die Einzelhandelsbetriebe sowie die bestehenden Spielhallen bereits die Merkmale von Sonderstandorten auf. Die Abgrenzungen sind mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar, da eine Entwertung schutzwürdiger Gebiete vermieden wurde und eine tatsächliche Ansiedlungsmöglichkeit besteht.

Im Gewerbegebiet  $GE_2$  sind im Vergleich zum eingeschränkten Gewerbegebiet  $GE_e$ , Gewerbegebiet  $GE_1$  und Gewerbegebiet  $GE_3$  Vergnügungsstätten zulässig. Für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist es hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung erforderlich, Vergnügungsstätten an anderer Stelle im Stadtgebiet zuzulassen. Vergnügungsstätten sind ausschließlich innerhalb der abgegrenzten Bereiche im Gewerbegebiet "Langes Gewand" allgemein zulässig. Die Zulässigkeitsbereiche sind in der Abbildung 5 abgebildet. Die abgegrenzten Teilbereiche des Gewerbegebietes weisen durch die Einzelhandelsbetriebe sowie die bestehenden Spielhallen bereits die Merkmale von Sonderstandorten auf. Die Abgrenzungen sind mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar, da eine Entwertung schutzwürdiger Gebiete vermieden wurde und eine tatsächliche Ansiedlungsmöglichkeit besteht.

Werbeanlagen zur Fremdwerbung sind innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans umgrenzten Flächen für den Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung (magentafarbene Randsignatur) nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der ehemaligen Ortsdurchfahrt Waiblinger Straße / Ringstraße hat der Bereich entlang der Waiblinger Straße, nordwestlich der Straßenbegrenzungslinie der Waiblinger Straße, eine besondere städtebauliche Bedeutung. Der Straßenraum der Ortsdurchfahrt Waiblinger Straße / Ringstraße wird in den Jahren 2019 bis 2020 grundlegend umgebaut. Die Waiblinger Straße / Ringstraße und die anschließenden bebauten Randbereiche werden insgesamt städtebau-



lich aufgewertet. Deshalb sind Werbeanlagen zur Fremdwerbung innerhalb dieses Bereiches aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur zulässig, sofern diese nicht selbstständig sind, also im Zusammenhang mit sonstigen betrieblichen Anlagen des Grundstückseigentümers stehen. Selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze widersprechen dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung eines hochwertigen Gewerbegebietes. Für Gewerbebetriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr, dazu zählen auch selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze, ist das Gewerbegebiet nicht vorgesehen. Selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze können sich nachteilig auf die Umgebung auswirken.

Offene Lagerplätze in einem Abstand von mindestens 40,0 m hinter der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Waiblinger Straße, zwischen dem Kreuzungspunkt mit der Friedrich-List-Straße und dem Kreuzungspunkt mit dem Zipfelbach nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Der Bereich entlang der Waiblinger Straße, nordwestlich der Straßenbegrenzungslinie der Waiblinger Straße, hat durch die Umgestaltung der ehemaligen Ortsdurchfahrt Waiblinger Straße / Ringstraße eine besondere städtebauliche Bedeutung. Auf die vorausgehende Begründung wird verwiesen und deshalb sind in diesem Bereich offene Lagerplätze ausgeschlossen.

Aus diesen genannten städtebaulichen Gründen sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden, Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans umgrenzten Flächen für den Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung, selbständige Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze und offene Lagerplätze in einem Abstand von mindestens 40,0 m hinter der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Waiblinger Straße, zwischen dem Kreuzungspunkt mit der Friedrich-List-Straße und dem Kreuzungspunkt mit dem Zipfelbach, ausgeschlossen.

Je Gewerbebetrieb sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von mehr als zwei Wohnungen je Gewerbebetrieb für das betriebsbezogene Wohnen können Gewerbebetriebe aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in ihren Nutzungen eingeschränkt werden. Durch die Wohnnutzung entsteht eine städtebaulich nicht gewünschte Gemengelage und die betriebsbezogenen Wohnungen sind im Gewerbegebiet schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt. Im Einzelfall können maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, wenn eine überzeugende Ein- und Abgrenzung der Betriebsbezogenheit und ein Nachweis des räumlich-funktionalen Zusammenhangs mit dem Betriebsgrundstück besteht. Bei der Erteilung einer Baugenehmigung ist ausschließlich nach objektiven Gesichtspunkten zu entscheiden. Eine Wohnnutzung, die gegenüber der gewerblichen Nutzung im Vordergrund steht, ist im Gewerbegebiet nicht zulässig.



Einzelhandelsbetriebe, die auf dem Grundstück mit einem Handwerkbetrieb oder einem Betrieb im Bereich des produzierenden Gewerbes verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte auf einer der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordneten Gesamtverkaufsfläche von insgesamt max. 200 m<sup>2</sup> zu veräußern, sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Dieses sogenannte Handwerkerprivileg gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk (z. B. Bäcker, Metzger, Konditor, und weitere Betriebe, die zum Lebensmittelhandwerk gezählt werden können). Mit dem Handwerkerprivileg sind auf einer der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordneten Gesamtverkaufsfläche Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig. Die Gewerbeflächen sind für das Handwerk, für das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorzuhalten.

Da die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete im Wesentlichen durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt wird, bedarf es für den Ausschluss einzelner Ausnahmen keiner städtebaulichen Begründung und demzufolge auch keiner besonderen Rechtfertigung in der Begründung des Bebauungsplans.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die gewerblichen Flächen sind dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorzuhalten.

Im Gewerbegebiet GE<sub>3</sub> sind im Vergleich zum eingeschränkten Gewerbegebiet GE<sub>e</sub>, zum Gewerbegebiet GE<sub>1</sub> und zum Gewerbegebiet GE<sub>2</sub> Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Der Bereich nordwestlich der Max-Eyth-Straße und nordöstlich der Daimlerstraße ist fast ausschließlich gewerblich geprägt. Im Gewerbegebiet GE<sub>3</sub> sollen die bestehenden gewerblichen Flächen ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten. Im Gewerbegebiet GE<sub>3</sub>, in dem bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sein. Der Vollständige Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet GE<sub>3</sub> ist städtebaulich begründet und folgt den Zielen der städtebaulichen Entwicklungskonzepte der Stadt Winnenden.

Die Erneuerungen, die Erweiterungen und die baulichen Änderungen des vorhandenen Gardinengeschäfts auf dem Grundstück, Flst. Nr. 1960, mit dem Hauptsortiment Gardinen und Zubehör bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 75,0 m<sup>2</sup> und mit weiteren Sortimenten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 7,5 m<sup>2</sup> gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden ist nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimente beträgt insgesamt maximal 82,5 m<sup>2</sup>. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses hat sich der Einzelhandelsbetrieb "Die Gardinenwerkstatt OHG, Max-Eyth-Straße 7, 71364 Winnenden" angesiedelt.

Die Erneuerungen, die Erweiterungen und die baulichen Änderungen des vorhandenen Küchengeschäfts auf dem Grundstück, Flst. Nr. 1903/1, mit dem Hauptsortiment Küchen (inkl. Einbaugeräte) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 727,3 m<sup>2</sup> und mit weiteren Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 50 m<sup>2</sup> sowie bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 72,7 m<sup>2</sup> gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden ist nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimente beträgt insgesamt maximal 800,0 m<sup>2</sup>. Zum Zeitpunkt



des Satzungsbeschlusses hat sich der Einzelhandelsbetrieb "Küchenhalle GmbH, Max-Eyth-Straße 14, 71364 Winnenden" angesiedelt.

Die sogenannte Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO bezieht sich auf eine vorhandene Nutzung. Mit der Überplanung und der Festlegung der Art der baulichen Nutzung bleiben die Erneuerungen, die Erweiterungen und die baulichen Änderungen des vorhandenen Gardinengeschäfts allgemein zulässig. Mit der Beschränkung auf das jeweilige Hauptsortiment bis zur festgesetzten Gesamtverkaufsfläche und auf weitere Sortimente bis zur festgesetzten Gesamtverkaufsfläche sind keine Auswirkungen auf die Einzelhandelsinnenstadt zu erwarten. Die planungsrechtliche Festsetzung einzelner unzulässiger Unternutzungen ermöglicht einen erweiterten Bestandsschutz für diesen Fremdkörper im Plangebiet, der über den normalen sich aus der erteilten Baugenehmigung und der Rechtsprechung ergebenden Bestandsschutz weit hinausgeht. Die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden bleiben nicht zulässig. Das vorhandene Gardinengeschäfts auf dem Grundstück, Flst. Nr. 1960 und das vorhandene Küchengeschäft auf dem Grundstück, Flst. Nr. 1903/1, bleibt nur geduldet und ausschließlich die Erneuerungen, die Erweiterungen und die baulichen Änderungen sind in dem vorgegebenen Rahmen allgemein zulässig. Die Verkaufsflächen wurden sortimentsgenau erhoben. Den beiden bestehenden Einzelhandelsbetrieben wird mit der Fremdkörperfestsetzung eine bestandsichernde Erweiterung der Verkaufsfläche zugestanden.

**Industriegebiete** – Entsprechend der Art der zulässigen Nutzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans "Langes Gewand, Langes Gewand - 1. Änderung, Wörzich und Wette, Industriegebiet Wette" in Winnenden, Planbereiche: 14.01, 14.02, 15.01, 15.02 und 34.00, vom 26.11.2009, ist innerhalb des bestehenden beplanten Bereichs, südwestlich des Zipfelbachs, ein Industriegebiet GI<sub>1</sub> und ein Industriegebiet GI<sub>2</sub>, jeweils gemäß § 9 BauNVO, festgesetzt. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. In Industriegebieten finden insbesondere diejenigen Betriebe ihren Standort, die wegen ihres hohen Störgrades durch Emissionen in anderen Gebieten unzulässig sind.

Der gewerbliche Teil des Plangebiets, südwestlich des Zipfelbachs, ist für gewerbliche Nutzungen und publikumsorientierte Einzelhandelsangebote mit entsprechend hohem Kundenverkehr geeignet. Der Bereich nordwestlich der Max-Eyth-Straße und nordöstlich der Daimlerstraße ist fast ausschließlich gewerblich bzw. durch teilweise auch erheblich belästigende Gewerbebetriebe geprägt.

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Nutzungsunterarten, die nach den §§ 2 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Danach können zum Beispiel aus der Nutzungsart Einzelhandelsbetriebe nur die Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, deren Hauptsortimente sich auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränken und nicht selbständige Einzelhandelsbetriebe in Tankstellen (Tankstellenshops) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 50 m<sup>2</sup>. Genau diese Feingliederungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ermöglicht es der Stadt



Winnenden ihre Ziele aus dem Einzelhandelskonzept in der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich umzusetzen. In den zwei Industriegebieten, GI<sub>1</sub> und GI<sub>2</sub>, sind zunächst Gewerbebetriebe aller Art, unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und in abgegrenzten Teilbereichen Werbeanlagen zur Fremdwerbung, allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe aller Art, Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und in abgegrenzten Teilbereichen auch Werbeanlagen zur Fremdwerbung sind als Nutzungsunterart nicht zulässig, weil von diesen Nutzungsunterarten Störungen auf die umliegenden Nutzungen ausgehen können. Im Industriegebiet GI<sub>1</sub> sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten und mit zentrenrelevanten Randsortimenten, die einen Sortimentsbezug zum Hauptsortiment haben, bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3 % der Gesamtverkaufsfläche gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden und nicht selbständige Einzelhandelsbetriebe in Tankstellen (Tankstellenshops) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 50 m<sup>2</sup> allgemein zulässig. Nicht zentrenrelevante Sortimente und Tankstellenshops sollen im Industriegebiet GI<sub>1</sub>, südwestlich des Zipfelbachs, allgemein zugelassen werden. Das Industriegebiet GI<sub>1</sub> ist grundsätzlich für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen geeignet. Werbeanlagen zur Fremdwerbung sind aus städtebaulichen Gründen entlang der Waiblinger Straße, der Ringstraße, dem Auffahrtsbauwerk zur B 14 Anschlussstelle Winnenden und der B 14 nicht zulässig. Für die räumliche Steuerung von Werbeanlagen zur Fremdwerbung ist es hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung erforderlich, Werbeanlagen zur Fremdwerbung an anderer Stelle im Stadtgebiet zuzulassen. Außerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans umgrenzten Flächen für den Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung (magentafarbene Randsignatur) sind Werbeanlagen zur Fremdwerbung allgemein zulässig. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen zur Fremdwerbung ist so festgelegt, dass an verkehrsgünstiger Lage mit einer entsprechenden Anzahl an durchfahrenden Kraftfahrzeugen diese Art der Außenwerbung betrieben werden kann. Nicht selbständige Lagerhäuser und nicht selbständige Lagerplätze sind allgemein zulässig. Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur zulässig, sofern diese nicht selbstständig sind, also im Zusammenhang mit sonstigen betrieblichen Anlagen des Grundstückseigentümers stehen. Offene Lagerplätze, unter Ausschluss von offenen Lagerplätzen in einem Abstand von mindestens 40,0 m hinter der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Waiblinger Straße, zwischen dem Kreuzungspunkt mit der Friedrich-List-Straße und dem Kreuzungspunkt mit dem Zipfelbach, sind allgemein zulässig.

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Als Voraussetzung für die Zulässigkeit des Ausschlusses einer bestimmten Art von Nutzungen muss die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bewahrt bleiben. Es kommt allein darauf an, dass das durch die Zweckbestimmung der Baugebietsnorm festgelegte Ziel erreicht werden kann. Demnach dürfen nicht die der allgemeinen Zweckbestimmung dienenden Hauptnutzungen ausgeschlossen werden.

Damit der vorhandene Gebietscharakter in den angrenzenden Baugebieten und der bestehende Gebietscharakter für das bestehende geplante Baugebiet, südwestlich des



Zipfelbachs, nicht gestört werden, sind im Industriegebiet GI<sub>1</sub> Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops sowie in Teilbereichen Wettbüros nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, Werbeanlagen zur Fremdwerbung innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans umgrenzten Flächen für den Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung (magentafarbene Randsignatur) nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerplätze nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Durch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, durch Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und Wettbüros nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, durch Werbeanlagen zur Fremdwerbung innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans umgrenzten Flächen für den Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung (magentafarbene Randsignatur) nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und durch selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerplätze nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO können Störungen auf die umliegenden Nutzungen ausgehen.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Innenstadt" und innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Nahversorgungszentrum Schelmenholz" zulässig und damit im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches "Innenstadt" und des zentralen Versorgungsbereiches "Nahversorgungszentrum Schelmenholz" sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung soll zentrenrelevanter Einzelhandel ausschließlich dort angesiedelt werden.

Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind im Industriegebiet GI<sub>1</sub> nicht zulässig. Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und Wettbüros nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind im Industriegebiet GI<sub>2</sub> nicht zulässig. Zur Verhinderung einer Niveauabsenkung des Gewerbegebietes (Trading-Down-Prozess), zur Sicherung von Gewerbeflächen für das Handwerk und das produzierende Gewerbe und zur Schaffung eines hochwertigen Gewerbegebietes sind Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und Wettbüros ausgeschlossen. Bei gewerblicher Prostitution ist, bei der gebotenen typisierenden Betrachtung, mit milieutypischen Begleiterscheinungen wie Belästigungen durch alkoholisierte oder unzufriedene Kunden, organisierte Kriminalität, Menschen- und Drogenhandel, ausbeutender Zuhälterei, Straftaten gegen die sexuelle Selbstbestimmung, Verstößen gegen das Waffenrecht und Gewaltkriminalität bis hin zu Tötungsdelikten zu rechnen. Da Bordelle und bordellartige Betriebe nach dem höchstrichterlichen Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes unter die Gewerbebetriebe aller Art nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO fallen, ist eine separate planungsrechtliche Festsetzung zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung erforderlich.

Der Betrieb von Vergnügungsstätten ist mit Störungen und sonstige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft verbunden. Eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist im eingeschränkten Gewerbegebiet GE<sub>e</sub> und im Gewerbegebiet GE<sub>1</sub> nicht vertretbar. Von Vergnügungsstätten können Störungen auf die umliegenden



Nutzungen ausgehen. Vergnügungsstätten können eine Niveauabsenkung (Trading-Down-Prozess) mit sich bringen, die wiederum aus städtebaulichen Gründen auszuschließen ist. Für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist es hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung erforderlich, Vergnügungsstätten an anderer Stelle im Stadtgebiet zuzulassen. Vergnügungsstätten sind ausschließlich innerhalb der abgegrenzten Bereiche im Gewerbegebiet "Langes Gewand" allgemein zulässig. Die Zulässigkeitsbereiche sind in der Abbildung 5 abgebildet. Die abgegrenzten Teilbereiche des Gewerbegebietes weisen durch die Einzelhandelsbetriebe sowie die bestehenden Spielhallen bereits die Merkmale von Sonderstandorten auf. Die Abgrenzungen sind mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar, da eine Entwertung schutzwürdiger Gebiete vermieden wurde und eine tatsächliche Ansiedlungsmöglichkeit besteht.

Im Industriegebiet GI<sub>1</sub> sind im Vergleich zum Industriegebiet GI<sub>2</sub> Vergnügungsstätten zulässig. Für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist es hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung erforderlich, Vergnügungsstätten an anderer Stelle im Stadtgebiet zuzulassen. Vergnügungsstätten sind ausschließlich innerhalb der abgegrenzten Bereiche im Gewerbegebiet "Langes Gewand" allgemein zulässig. Die Zulässigkeitsbereiche sind in der Abbildung 5 abgebildet. Die abgegrenzten Teilbereiche des Gewerbegebietes weisen durch die Einzelhandelsbetriebe sowie die bestehenden Spielhallen bereits die Merkmale von Sonderstandorten auf. Die Abgrenzungen sind mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar, da eine Entwertung schutzwürdiger Gebiete vermieden wurde und eine tatsächliche Ansiedlungsmöglichkeit besteht.

Werbeanlagen zur Fremdwerbung innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans umgrenzten Flächen für den Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung (magentafarbene Randsignatur) nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der ehemaligen Ortsdurchfahrt Waiblinger Straße / Ringstraße hat der Bereich entlang der Waiblinger Straße, nordwestlich der Straßenbegrenzungslinie der Waiblinger Straße, eine besondere städtebauliche Bedeutung. Der Straßenraum der Ortsdurchfahrt Waiblinger Straße / Ringstraße wird in den Jahren 2019 bis 2020 grundlegend umgebaut. Die Waiblinger Straße / Ringstraße und die anschließenden bebauten Randbereiche werden insgesamt städtebaulich aufgewertet. Deshalb sind Werbeanlagen zur Fremdwerbung innerhalb dieses Bereiches aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerplätze nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur zulässig, sofern diese nicht selbstständig sind, also im Zusammenhang mit sonstigen betrieblichen Anlagen des Grundstückseigentümers stehen. Selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze widersprechen dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung eines hochwertigen Gewerbegebietes. Für Gewerbebetriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr, dazu zählen auch selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze, ist das Gewerbegebiet nicht vorgesehen. Selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze können sich nachteilig auf die Umgebung auswirken.

Aus diesen genannten städtebaulichen Gründen sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden, Bordelle,



bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros, Werbeanlagen zur Fremdwerbung innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans umgrenzten Flächen für den Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung, selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerplätze und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Je Gewerbebetrieb sind im Industriegebiet GI<sub>1</sub> gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von mehr als zwei Wohnungen je Gewerbebetrieb für das betriebsbezogene Wohnen können Gewerbebetriebe aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in ihren Nutzungen eingeschränkt werden. Durch die Wohnnutzung entsteht eine städtebaulich nicht gewünschte Gemengelage und die betriebsbezogenen Wohnungen sind im Industriegebiet schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt. Im Einzelfall können maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, wenn eine überzeugende Ein- und Abgrenzung der Betriebsbezogenheit und ein Nachweis des räumlich-funktionalen Zusammenhangs mit dem Betriebsgrundstück besteht. Bei der Erteilung einer Baugenehmigung ist ausschließlich nach objektiven Gesichtspunkten zu entscheiden. Eine Wohnnutzung, die gegenüber der gewerblichen Nutzung im Vordergrund steht, ist im Industriegebiet nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe, die auf dem Grundstück mit einem Handwerkbetrieb oder einem Betrieb im Bereich des produzierenden Gewerbes verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte auf einer der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordneten Gesamtverkaufsfläche von insgesamt max. 200 m<sup>2</sup> zu veräußern, sind im Industriegebiet GI<sub>1</sub> gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Dieses sogenannte Handwerkerprivileg gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk (z. B. Bäcker, Metzger, Konditor, und weitere Betriebe, die zum Lebensmittelhandwerk gezählt werden können). Mit dem Handwerkerprivileg sind auf einer der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordneten Gesamtverkaufsfläche Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig. Die Gewerbeflächen sind für das Handwerk, für das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorzuhalten.

Da die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete im Wesentlichen durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt wird, bedarf es für den Ausschluss einzelner Ausnahmen keiner städtebaulichen Begründung und demzufolge auch keiner besonderen Rechtfertigung in der Begründung des Bebauungsplans.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Diese Anlagen sind nach der gebotenen abstrakt-typisierenden Betrachtung nicht gebietsverträglich, weil sie sich nicht mit emissionsstarken, störungsintensiven Gewerbebetrieben vertragen.



**Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb** – Entsprechend der Art der zulässigen Nutzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans "Langes Gewand, Langes Gewand - 1. Änderung, Wörzich und Wette, Industriegebiet Wette" in Winnenden, Planbereiche: 14.01, 14.02, 15.01, 15.02 und 34.00, vom 26.11.2009, sind innerhalb des bestehenden beplanten Bereichs, an der Waiblinger Straße und der Max-Eyth-Straße, südwestlich des Zipfelbachs, ein sonstiges Sondergebiet SO<sub>1</sub>, ein sonstiges Sondergebiet SO<sub>2</sub>, ein sonstiges Sondergebiet SO<sub>3a</sub>, ein sonstiges Sondergebiet SO<sub>3b</sub>, ein sonstiges Sondergebiet SO<sub>4</sub> und ein sonstiges Sondergebiet SO<sub>5</sub>, jeweils mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 BauNVO, festgesetzt. Sonstige Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO unterscheiden sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan allgemein durch die Ausweisung von Baugebieten festgesetzt. Welche Art der Nutzung in den Baugebieten jeweils im Einzelnen zulässig ist, ergibt sich aus den §§ 2 bis 11 BauNVO. Die Baugebietsvorschriften der §§ 2 bis 9 BauNVO bestimmen die zulässige Art der Nutzung nicht nach Merkmalen, die vorhabenunabhängig auf das Gebiet als solches bezogen sind, sondern danach, welche Vorhaben (Anlagen, Betriebe und sonstige Einrichtungen) auf den überplanten Flächen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Ähnliches gilt für die in § 10 BauNVO geregelten Sondergebiete, die der Erholung dienen. Die sonstigen Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind dadurch gekennzeichnet, dass sie sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Neben der Zweckbestimmung ist die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO). Die anlagen- und betriebsbezogene Typisierung, die den §§ 2 bis 10 BauNVO zugrunde liegt, wird fortgesetzt. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zählt beispielhaft eine Reihe von in Betracht kommenden Gebietstypen auf, die durch ihre Bezeichnung umschreiben, welche Anlagen und Betriebe zulässig sein sollen. Teilweise wird der Anlagen- und Betriebsbezug unmittelbar hergestellt. So werden Gebiete für Einkaufszentren und Einzelhandelsbetriebe und Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen, als Gebiete genannt, die Gegenstand einer Sondergebietsausweisung sein können. Im Rahmen des § 11 BauNVO unterliegt die Gemeinde geringeren Beschränkungen als bei der Festsetzung von Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO. Die Gemeinde ist weder an bestimmte Nutzungsarten noch gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO an die Möglichkeiten der Feinsteuerung gebunden, die in § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO für die normativ ausgestalteten Baugebiete eröffnet sind. Vielmehr liegt die Definitionsmacht darüber, welche Anlagen zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sind, bei der Gemeinde. Die Gemeinde kann auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung über die Möglichkeiten hinaus, die § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO bietet, näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Insbesondere darf die Gemeinde in einem von ihr zulässigerweise festgesetzten sonstigen Sondergebiet den Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst festsetzen; dabei kann die Gemeinde auch Festsetzungen nach dem Vorbild des § 1 Abs. 10 BauNVO treffen.



Mit der einzeln vorgenommenen Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit betriebsabhängigen Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen auf einem Grundstück für nur einen Einzelhandelsbetrieb sind die Anforderungen zur Verhinderung eines sogenannten "Windhundrennens" (vgl. BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07) erfüllt.

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung sind hingegen baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unzulässig. Durch eine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle im Sondergebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird das System der vorhabenbezogenen Typisierung verlassen, auf dem die Vorschriften der Baunutzungsverordnung zur Art der baulichen Nutzung beruhen. Eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist der Baunutzungsverordnung grundsätzlich fremd. Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das Sondergebiet insgesamt bezogen ist, öffnet das Tor für sogenannte "Windhundrennen" potentieller Investoren und Bauantragsteller und schließt die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. Dieses Ergebnis widerspricht dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrunde liegenden Regelungsansatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung soll in Betracht kommen können.

In höchstrichterlicher Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 C 10.04, verkündet am 24. November 2005) sind die Fragen zur Verkaufsfläche abschließend beantwortet. Die Verkaufsfläche ist demnach die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Flächen des Windfangs und des vor der Zugangssperre liegenden Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials). Zur Verkaufsfläche sind im Übrigen auch die Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt. Davon zu unterscheiden sind diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung erfolgt sowie die reinen Lagerflächen.

Im **sonstigen Sondergebiet SO<sub>1</sub>** hat sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Einzelhandelsbetrieb REWE Lebensmittelmarkt, Waiblinger Straße. 88, 71364 Winnenden, angesiedelt. Der bestehende Lebensmittelmarkt hat aktuell eine Gesamtverkaufsfläche von 2.400 m<sup>2</sup>. Das Stadtentwicklungsamt hat die Verkaufsflächen vor Ort, unter Einbeziehung der Marktleitung, durch ein Aufmaß ermittelt.

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden können ausnahmsweise an sonstigen integrierten Standorten großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass derartige Einzelhandelsbetriebe mit einem umfassenden Angebot



im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortimenten häufig nur noch mit Verkaufsflächen im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit und darüber realisiert werden. Bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs ist die Verträglichkeit gutachterlich zu prüfen. Die absatzwirtschaftliche Auswirkungen von konkreten großflächigen Einzelhandelsvorhaben sowie ihre raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungen sind zu analysieren und zu bewerten. Die gutachterliche Stellungnahme für die projektierte Ansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in der Kernstadt vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung aus Lörrach ist im Kapitel 9 behandelt. Sie schafft für die am Bebauungsplanverfahren zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine wichtige Grundlage für den Entscheidungsprozess über die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs.

Die betriebsabhängigen Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen für Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und weiteren Sortimenten sowie die zulässige Gesamtverkaufsfläche gelten für ein Grundstück für nur einen Einzelhandelsbetrieb und folgen den Empfehlungen der gutachterlichen Stellungnahme für die projektierte Ansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in der Kernstadt vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung aus Lörrach.

Der REWE Lebensmittelmarkt und der REWE Getränkemarkt in der Waiblinger Straße liegen an einem nicht integrierten Standort und sind bereits als groß dimensioniert anzusehen, sodass eine über den baurechtlich genehmigten Bestand hinausgehende Erweiterung nicht zulässig ist.

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb

- mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.160 m<sup>2</sup>,
- mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 240 m<sup>2</sup> und
- mit weiteren Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 50 m<sup>2</sup> sowie bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 240 m<sup>2</sup>

gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden.

Wechselnde Sortimente (Aktionswaren), die nicht dauerhaft angeboten werden und in regelmäßigen Abständen wechseln, sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 240 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimente beträgt insgesamt maximal 2.400 m<sup>2</sup>.

Der bestehende Einzelhandelsbetrieb ist auf der Sortimentsebene konkretisiert. Rund 90 % der Verkaufsfläche entfallen auf Angebote aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rund 10 % der Verkaufsfläche entfallen auf Angebote aus dem Bereich Drogeriewaren. Bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren handelt es sich um nahversorgungs- und damit zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Winnenden. Neben den genannten Sortimenten sind weitere Sortimente und Aktionswaren (wöchentlich bzw. in kürzeren Abständen wechselnde Angebote insbesondere auch sonstiger zentrenrelevanter Sortimente) zulässig. Mit der Festsetzung sortimentsweiser Verkaufsflächen wird ein "Flexibilisierungsansatz"



verfolgt, der in den Verkaufsflächenanteilen der beiden Hauptsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) bereits implizit enthalten ist. Die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen gehen in der Summe über die zulässige Gesamtverkaufsfläche hinaus. Die Summe der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, das Hauptsortiment Drogeriewaren sowie weiterer Sortimente mit einer "Kleinstflächenregelung" für weitere Sortimente liegt über der festgesetzten zulässigen Gesamtverkaufsfläche. Mit der Festsetzung weiteren Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 50 m<sup>2</sup> sowie bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 240 m<sup>2</sup> (10 % der festgesetzten zulässigen Gesamtverkaufsfläche) werden die Ziele der Regionalplanung (Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4) und die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Winnenden eingehalten. Die im Hinblick auf die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche problematischen Aktionswaren in Einzelhandelsbetrieben werden auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 240 m<sup>2</sup> begrenzt. Durch den gewählten "Flexibilisierungsansatz" wird nicht bei jeder zukünftig vorgesehenen Veränderung in den Sortimenten eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Im **sonstigen Sondergebiet SO<sub>2</sub>** hat sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Einzelhandelsbetrieb Der Schuhladen, Max-Eyth-Straße 30, 71364 Winnenden, angesiedelt. Das bestehende Schuhgeschäft hat aktuell eine Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>. Das Stadtentwicklungsamt hat die Verkaufsflächen vor Ort, unter Einbeziehung der Geschäftsleitung, durch ein Aufmaß ermittelt.

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Innenstadt" und innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Nahversorgungszentrum Schelmenholz" zulässig. Bestehende Einzelhandelsbetriebe im bestehenden Gewerbegebiet Langes Gewand genießen grundsätzlich Bestandsschutz.

Die betriebsabhängigen Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen für Schuhe und Zubehör und weiteren nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie die zulässige Gesamtverkaufsfläche gelten für ein Grundstück für nur einen Einzelhandelsbetrieb und berücksichtigen die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Winnenden entsprechend dem Gutachten vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung aus Lörrach.

Der Schuhladen in der Max-Eyth-Straße liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Innenstadt" an einem nicht integrierten Standort. Die Verkaufsflächen wurden sortimentsgenau erhoben.

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb

- mit dem Hauptsortiment Schuhe und Zubehör bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup> und
- mit weiteren nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup>

gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden.



Die Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimente beträgt insgesamt maximal 1.100 m<sup>2</sup>.

Der bestehende Einzelhandelsbetrieb ist auf der Sortimentsebene konkretisiert. Für das Hauptsortiment Schuhe und Zubehör beträgt die zulässige Verkaufsfläche maximal 1.000 m<sup>2</sup>. Bei Schuhen und Zubehör handelt es sich um zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Winnenden. Neben dem genannten Sortiment sind weitere nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig. Mit der Festsetzung des baurechtlich genehmigten Bestands und weiteren nicht zentrenrelevanter Sortimenten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> werden die Ziele der Regionalplanung und die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Winnenden eingehalten.

Im **sonstigen Sondergebiet SO<sub>3a</sub>** hat sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Einzelhandelsbetrieb Fressnapf Tiernahrungs GmbH, Daimlerstraße 1, 71364 Winnenden, angesiedelt. Das bestehende Tiernahrungsgeschäft hat aktuell eine Gesamtverkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup>. Das Stadtentwicklungsamt hat die Verkaufsflächen vor Ort, unter Einbeziehung der Marktleitung, durch ein Aufmaß ermittelt.

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Innenstadt" und innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Nahversorgungszentrum Schelmenholz" zulässig. Dies betrifft das Hauptsortiment Gardinen und Zubehör. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden auch in nicht integrierten Lagen wie zum Beispiel im Gewerbegebiet Langes Gewand zulässig. Dies betrifft das Hauptsortiment Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten, das Hauptsortiment Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel und das Hauptsortiment Zooartikel (Tiernahrung). Bestehende Einzelhandelsbetriebe im bestehenden Gewerbegebiet Langes Gewand genießen grundsätzlich Bestandsschutz.

Die betriebsabhängigen Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen für die vorhandenen Sortimente und weiteren nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie die zulässige Gesamtverkaufsfläche gelten für ein Grundstück für nur einen Einzelhandelsbetrieb und berücksichtigen die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Winnenden entsprechend dem Gutachten vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung aus Lörrach.

Das Tiernahrungsgeschäft in der Daimlerstraße liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Innenstadt" an einem nicht integrierten Standort. Die Verkaufsflächen wurden sortimentsgenau erhoben. Der bestehende Einzelhandelsbetrieb ist mit einer Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> in seinem Bestand gesichert.

Die Besonderheit beim sonstigen Sondergebiet SO<sub>3a</sub> ist die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs der Sommer GmbH Farben und Raumdesign, Daimlerstraße 1-7, 71364 Winnenden, durch eine Aufstockung des Gebäudes in dem im Erdgeschoss der bestehende Einzelhandelsbetrieb Fressnapf Tiernahrungs GmbH, Daimlerstraße 1, 71364 Winnenden, angesiedelt ist. Deshalb sind neben dem Hauptsortiment Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel sowie dem Hauptsortiment



Zooartikel (Tiernahrung) auch das Hauptsortiment Gardinen und Zubehör und das Hauptsortiment Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten festgesetzt.

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb

- mit dem Hauptsortiment Gardinen und Zubehör bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 143 m<sup>2</sup>,
- mit dem Hauptsortiment Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 130 m<sup>2</sup>,
- mit dem Hauptsortiment Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel sowie mit dem Hauptsortiment Zooartikel (Tiernahrung) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 700 m<sup>2</sup> und
- mit weiteren nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 97,3 m<sup>2</sup>

gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden.

Die Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimente beträgt insgesamt maximal 973 m<sup>2</sup>.

Der bestehende Einzelhandelsbetrieb ist auf der Sortimentsebene konkretisiert. Für das Hauptsortiment Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel und für das Hauptsortiment Zooartikel (Tiernahrung) beträgt die zulässige Verkaufsfläche maximal 700 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen das Hauptsortiment Gardinen und Zubehör mit einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 143 m<sup>2</sup> und das Hauptsortiment Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten mit einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 130 m<sup>2</sup>. Bei Zooartikeln - lebenden Tieren und Tiermöbeln sowie Zooartikeln (Tiernahrung) handelt es sich um nicht zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Winnenden. Neben den genannten Sortimenten sind weitere nicht zentrenrelevante Sortimente bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 97,3 m<sup>2</sup> zulässig.

Mit der Gesamtverkaufsfläche von maximal 143 m<sup>2</sup> für das Hauptsortiment Gardinen und Zubehör sind keine über den baurechtlich genehmigten Bestand hinausgehende Verkaufsflächenerweiterungen für zentrenrelevante Sortimente zulässig. Die Ziele der Regionalplanung (Plansatz 2.4.3.2.4 (Z) Abs. 3) und die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Winnenden sind eingehalten.

Im **sonstigen Sondergebiet SO<sub>3b</sub>** hat sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Einzelhandelsbetrieb Sommer GmbH Farben und Raumdesign, Daimlerstraße 1-7, 71364 Winnenden, angesiedelt. Das bestehende Bau- und Heimtextilgeschäft hat aktuell eine Gesamtverkaufsfläche von 735 m<sup>2</sup>, davon eine Gesamtverkaufsfläche von 143 m<sup>2</sup> für Gardinen und Zubehör. Das Stadtentwicklungsamt hat die Verkaufsflächen vor Ort, unter Einbeziehung der Geschäftsleitung, durch ein Aufmaß ermittelt.

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Innenstadt" und innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Nahversorgungszentrum Schelmenholz" zulässig. Dies betrifft das Hauptsortiment Gardinen und Zubehör. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden auch in



nicht integrierten Lagen wie zum Beispiel im Gewerbegebiet Langes Gewand zulässig. Dies betrifft das Hauptsortiment Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten, das Hauptsortiment Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel und das Hauptsortiment Farben, Lacke. Bestehende Einzelhandelsbetriebe im bestehenden Gewerbegebiet Langes Gewand genießen grundsätzlich Bestandsschutz.

Die betriebsabhängigen Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen für die vorhandenen Sortimente und weiteren nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie die zulässige Gesamtverkaufsfläche gelten für ein Grundstück für nur einen Einzelhandelsbetrieb und berücksichtigen die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Winnenden entsprechend dem Gutachten vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung aus Lörrach.

Das Bau- und Heimtextilgeschäft in der Daimlerstraße liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Innenstadt" an einem nicht integrierten Standort. Die Verkaufsflächen wurden sortimentsgenau erhoben. Dem bestehenden Einzelhandelsbetrieb wird keine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche für das Hauptsortiment Gardinen und Zubehör zugestanden. Das Hauptsortiment Gardinen und Zubehör, siehe sonstiges Sondergebiet SO<sub>3a</sub>, ist mit einer Verkaufsfläche von maximal 143 m<sup>2</sup> auf die bestehende baurechtlich genehmigte Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

Die Besonderheit beim sonstigen Sondergebiet SO<sub>3b</sub> ist die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs der Sommer GmbH Farben und Raumdesign, Daimlerstraße 1-7, 71364 Winnenden, durch eine Aufstockung des Gebäudes in dem im Erdgeschoss der bestehende Einzelhandelsbetrieb Fressnapf Tiernahrungs GmbH, Daimlerstraße 1, 71364 Winnenden, angesiedelt ist. Deshalb sind im sonstigen Sondergebiet SO<sub>3a</sub> neben dem Hauptsortiment Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel sowie dem Hauptsortiment Zooartikel (Tiernahrung) auch das Hauptsortiment Gardinen und Zubehör und das Hauptsortiment Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten festgesetzt.

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb

- mit dem Hauptsortiment Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 283 m<sup>2</sup>,
- mit dem Hauptsortiment Farben, Lacke bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 154 m<sup>2</sup>,
- mit weiteren nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 43,7 m<sup>2</sup>

gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden.

Die Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimente beträgt insgesamt maximal 437 m<sup>2</sup>.

Der bestehende Einzelhandelsbetrieb ist auf der Sortimentsebene konkretisiert. Für das Hauptsortiment Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten und das Hauptsortiment Farben, Lacke beträgt die zulässige Verkaufsfläche maximal 437 m<sup>2</sup>. Bei Zooartikeln - lebenden Tieren und Tiermöbeln sowie Zooartikeln (Tiernahrung) handelt es sich um nicht zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Winnenden. Neben den genannten Sortimenten sind weitere nicht zentrenrelevante Sortimente bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 43,7 m<sup>2</sup> zulässig.



Die Ziele der Regionalplanung (Plansatz 2.4.3.2.4 (Z) Abs. 3) und die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Winnenden sind eingehalten.

Im **sonstigen Sondergebiet SO<sub>4</sub>** hat sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Einzelhandelsbetrieb Lidl Lebensmittelmarkt, Waiblinger Str. 46, 71364 Winnenden, angesiedelt. Der bestehende Lebensmittelmarkt hat aktuell eine Gesamtverkaufsfläche von 1.015 m<sup>2</sup>. Das Stadtentwicklungsamt hat die Verkaufsflächen vor Ort, unter Einbeziehung der Marktleitung, durch ein Aufmaß ermittelt.

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden können ausnahmsweise an sonstigen integrierten Standorten großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass derartige Einzelhandelsbetriebe mit einem umfassenden Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortimenten häufig nur noch mit Verkaufsflächen im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit und darüber realisiert werden. Bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs ist die Verträglichkeit gutachterlich zu prüfen. Die absatzwirtschaftliche Auswirkungen von konkreten großflächigen Einzelhandelsvorhaben sowie ihre raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungen sind zu analysieren und zu bewerten. Die gutachterliche Stellungnahme für die projektierte Ansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in der Kernstadt vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung aus Lörrach ist im Kapitel 9 behandelt. Sie schafft für die am Bebauungsplanverfahren zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine wichtige Grundlage für den Entscheidungsprozess über die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs.

Die betriebsabhängigen Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen für Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und weiteren Sortimenten sowie die zulässige Gesamtverkaufsfläche gelten für ein Grundstück für nur einen Einzelhandelsbetrieb und folgen den Empfehlungen der gutachterlichen Stellungnahme für die projektierte Ansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in der Kernstadt vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung aus Lörrach.

Der Lidl Lebensmittelmarkt in der Waiblinger Straße liegt an einem integrierten Standort, der von Wohnbebauung umgeben ist. Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.400 m<sup>2</sup> ist standortgerecht dimensioniert.

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb

- mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.260 m<sup>2</sup>,
- mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 140 m<sup>2</sup> und
- mit weiteren Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 50 m<sup>2</sup> sowie bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 140 m<sup>2</sup>

gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden.



Wechselnde Sortimente (Aktionswaren), die nicht dauerhaft angeboten werden und in regelmäßigen Abständen wechseln, sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 140 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimente beträgt insgesamt maximal 1.400 m<sup>2</sup>.

Der bestehende Einzelhandelsbetrieb ist auf der Sortimentsebene konkretisiert. Rund 90 % der Verkaufsfläche entfallen auf Angebote aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rund 10 % der Verkaufsfläche entfallen auf Angebote aus dem Bereich Drogeriewaren. Bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren handelt es sich um nahversorgungs- und damit zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Winnenden. Neben den genannten Sortimenten sind weitere Sortimente und Aktionswaren (wöchentlich bzw. in kürzeren Abständen wechselnde Angebote insbesondere auch sonstiger zentrenrelevanter Sortimente) zulässig. Mit der Festsetzung sortimentsweiser Verkaufsflächen wird ein "Flexibilisierungsansatz" verfolgt, der in den Verkaufsflächenanteilen der beiden Hauptsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) bereits implizit enthalten ist. Die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen gehen in der Summe über die zulässige Gesamtverkaufsfläche hinaus. Die Summe der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, das Hauptsortiment Drogeriewaren sowie weiterer Sortimente mit einer "Kleinstflächenregelung" für weitere Sortimente liegt über der festgesetzten zulässigen Gesamtverkaufsfläche. Mit der Festsetzung weiteren Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 50 m<sup>2</sup> sowie bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 140 m<sup>2</sup> (10 % der festgesetzten zulässigen Gesamtverkaufsfläche) werden die Ziele der Regionalplanung (Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4) und die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Winnenden eingehalten. Die im Hinblick auf die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche problematischen Aktionswaren in Einzelhandelsbetrieben werden auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 140 m<sup>2</sup> begrenzt. Durch den gewählten "Flexibilisierungsansatz" wird nicht bei jeder zukünftig vorgesehenen Veränderung in den Sortimenten eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Der geplante Lidl Lebensmittelmarkt belegt ausschließlich Flächen im Erdgeschoss auf einer Ebene. Im Obergeschoss sind Bürogebäude im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (gewerbliche Nutzungen mit Büroräumen) als Ergänzung zu der Einzelhandelsnutzung allgemein zulässig. Mit der Umgestaltung der B 14 alt, zwischen dem Kreuzungspunkt Waiblinger Straße / L 1140 und dem Kreuzungspunkt Ringstraße / Leutenbacher Straße, rücken auch neu zu planende bzw. zu erstellende Gebäude an der Waiblinger Straße in den Vordergrund. Für die Waiblinger Straße ist flankierend im Randbereich und im Bereich der Mittelachse ein durchgängiges Straßenbegleitgrün mit Einzelbäumen vorgesehen. Durch die vorgesehene Verkehrsanlagenplanung und einzelne im Anschluss neu geplante Gebäude wird die Waiblinger Straße / Ringstraße insgesamt städtebaulich aufgewertet. Der geplante zweigeschossige Neubau soll die städtebaulich wichtige Raumkante an der Waiblinger Straße aufnehmen und den heute weitgeöffneten Parkplatzbereich zur Waiblinger Straße schließen.



Im **sonstigen Sondergebiet SO<sub>5</sub>** hat sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Einzelhandelsbetrieb Benz Getränkemarkt, Brückenstraße 7, 71364 Winnenden, angesiedelt. Der bestehende Getränkemarkt hat aktuell eine Gesamtverkaufsfläche von 850 m<sup>2</sup>. Das Stadtentwicklungsamt hat die Verkaufsflächen vor Ort, unter Einbeziehung der Marktleitung, durch ein Aufmaß ermittelt.

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden können ausnahmsweise an sonstigen integrierten Standorten großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass derartige Einzelhandelsbetriebe mit einem umfassenden Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortimenten häufig nur noch mit Verkaufsflächen im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit und darüber realisiert werden. Bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs ist die Verträglichkeit gutachterlich zu prüfen. Die absatzwirtschaftliche Auswirkungen von konkreten großflächigen Einzelhandelsvorhaben sowie ihre raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungen sind zu analysieren und zu bewerten. Die gutachterliche Kurzstellungnahme für die projektierte Erweiterung des Getränkemarktes in der Brückenstraße 7 vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung aus Lörrach ist im Kapitel 10 behandelt. Sie schafft für die am Bebauungsplanverfahren zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine wichtige Grundlage für den Entscheidungsprozess über die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs.

Die betriebsabhängigen Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen für Nahrungs- und Genussmittel und weiteren Sortimenten sowie die zulässige Gesamtverkaufsfläche gelten für ein Grundstück für nur einen Einzelhandelsbetrieb und berücksichtigen die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Winnenden entsprechend dem Gutachten vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung aus Lörrach.

Der Benz Getränkemarkt in der Brückenstraße liegt an einem nicht integrierten Standort. Die Verkaufsflächen wurden sortimentsgenau erhoben. Dem bestehenden Einzelhandelsbetrieb wird eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um rd. 10 % zugestanden. Der Getränkemarkt dient ausschließlich der örtlichen Versorgung und löst mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 950 m<sup>2</sup> keine schädlichen Auswirkungen aus. Die (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung werden eingehalten und das Vorhaben entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Winnenden. Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche auf 950 m<sup>2</sup> ist standortgerecht dimensioniert.

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb

- mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 950 m<sup>2</sup> und
- mit weiteren Sortimenten mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 28,5 m<sup>2</sup> gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden.

Wechselnde Sortimente (Aktionswaren), die nicht dauerhaft angeboten werden und in regelmäßigen Abständen wechseln, sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 28,5 m<sup>2</sup> zulässig.



Die Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimente beträgt insgesamt maximal 950 m<sup>2</sup>.

Der bestehende Einzelhandelsbetrieb ist auf der Sortimentsebene konkretisiert. Für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel beträgt die zulässige Verkaufsfläche maximal 950 m<sup>2</sup>. Bei Nahrungs- und Genussmitteln handelt es sich um nahversorgungs- und damit zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Winnenden. Neben den genannten Sortimenten sind weitere Sortimente und Aktionswaren (wöchentlich bzw. in kürzeren Abständen wechselnde Angebote insbesondere auch sonstiger zentrenrelevanter Sortimente) zulässig. Mit der Festsetzung sortimentsweiser Verkaufsflächen wird ein "Flexibilisierungsansatz" verfolgt, der in der Verkaufsfläche des Hauptsortimentes (Nahrungs- und Genussmittel) bereits implizit enthalten ist. Die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen gehen in der Summe über die zulässige Gesamtverkaufsfläche hinaus. Die Summe der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie weiterer Sortimente mit einer "Kleinstflächenregelung" für weitere Sortimente liegt über der festgesetzten zulässigen Gesamtverkaufsfläche. Mit der Festsetzung weiteren Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 28,5 m<sup>2</sup> (3 % der festgesetzten zulässigen Gesamtverkaufsfläche) werden die Ziele der Regionalplanung (Plansatz 2.4.3.2.4 (Z) Abs. 3) und die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Winnenden eingehalten. Die im Hinblick auf die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche problematischen Aktionswaren in Einzelhandelsbetrieben werden auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 28,5 m<sup>2</sup> begrenzt. Durch den gewählten "Flexibilisierungsansatz" wird nicht bei jeder zukünftig vorgesehenen Veränderung in den Sortimenten eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Je Gewerbebetrieb sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GE<sub>e</sub>, in den drei Gewerbegebieten und im Gewerbegebiet GI<sub>1</sub> nach § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von mehr als zwei Wohnungen je Gewerbebetrieb für das betriebsbezogene Wohnen können Gewerbebetriebe aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in ihren Nutzungen eingeschränkt werden. Durch die Wohnnutzung entsteht eine städtebaulich nicht gewünschte Gemengelage und die betriebsbezogenen Wohnungen sind im Gewerbe- und Industriegebiet schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt. Im Einzelfall können maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, wenn eine überzeugende Ein- und Abgrenzung der Betriebsbezogenheit und ein Nachweis des räumlich-funktionalen Zusammenhangs mit dem Betriebsgrundstück besteht. Bei der Erteilung einer Baugenehmigung ist ausschließlich nach objektiven Gesichtspunkten zu entscheiden. Eine Wohnnutzung, die gegenüber der gewerblichen Nutzung im Vordergrund steht, ist im Industriegebiet nicht zulässig.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die jeweilige örtliche Situation angemessene beziehungsweise vertretba-



re Maß der baulichen Nutzung ist unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange zu bestimmen, insbesondere der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie des Umweltschutzes, vor allem des Bodenschutzes. Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sollte eine möglichst hohe Ausnutzung der ausgewiesenen Flächen festgesetzt werden. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden. Die Festsetzungen innerhalb des Maßes der baulichen Nutzung werden als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung als Höchstmaß fügt sich dem System der planungsrechtlichen Vorschriften, die allgemein den einschränkenden Rahmen bestimmen, innerhalb dessen die Baufreiheit gewährleistet ist, ein. Die Höchstmaßvorschrift, wurde festgesetzt, da sie die von den Festsetzungsmöglichkeiten die in die Baufreiheit am wenigsten eingreifende Bestimmung ist.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist im Mischgebiet eine dreidimensionale Maßfestsetzung durch die GRZ in Verbindung mit der GFZ und der Höhe baulicher Anlagen sowie kumulativ der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Davon abweichend ist zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Gewerbegebieten, in den Industriegebieten und in den sonstigen Sondergebieten eine dreidimensionale Maßfestsetzung durch die GRZ in Verbindung mit der GFZ oder BMZ und der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

**Grundflächenzahl (GRZ)** – Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Mischgebiet 0,4 und im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Gewerbegebieten, in den Industriegebieten und in den sonstigen Sondergebieten 0,8.

Im Mischgebiet, im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Gewerbegebieten, in den Industriegebieten und in den sonstigen Sondergebieten ist die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ist die Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erreicht und diese soll aus städtebaulichen Gründen auch nicht überschritten werden. Durch die sogenannte Kappungsgrenze ist aus städtebaulichen Gründen gewährleistet, dass 0,2 der Grundstücksfläche, aus Gründen des Bodenschutzes, nicht bebaut werden.

**Geschossflächenzahl (GFZ)** – Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt im Mischgebiet aus städtebaulichen Gründen 1,8 und im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Gewerbegebiete-



ten und in den sonstigen Sondergebieten 2,0. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im Mischgebiet, nordöstlich des Zipfelbachs, zwischen der Karl-Krämer-Straße und Waiblinger Straße / Ringstraße, leitet sich von der bestehenden Bebauung im heute unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB ab. Um die teilweise bestehende Blockrandbebauung und die bestehende Zahl der Vollgeschosse zu bewahren und deren Ausnutzung von drei Vollgeschossen zu gewährleisten, soll die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden. Mit der Überschreitung der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO liegen nach § 17 Abs. 2 BauNVO die folgenden drei Voraussetzungen vor bzw. sind kumulativ erfüllt. Aus städtebaulichen Gründen ist die Überschreitung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) durch die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt vertretbar. Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen für Personenkraftwagen und die wasserdurchlässige Ausführung von privaten Wegeflächen sowie die extensive Dachbegrünung und die Begrünung der Garagengeschosse fest. Im Mischgebiet sind Flachdächer (FD) von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen, mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen, mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m<sup>2</sup>, zugehörige Nebeneinrichtungen sowie sonstige zum Wohngebäude gehörende Nutz- und Verkehrsflächen (Garagen- bzw. Sockelgeschosse) sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und Wege. Durch die festgesetzten Maßnahmen und Pflanzgebote sind die vorgegebenen Voraussetzungen zur Überschreitung der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO dargelegt und erfüllt.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben nach § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen einschließlich zugehöriger Nebeneinrichtungen, dazu zählen die Flächen der Stellplätze einschließlich Fahrgassen sowie die Flächen der für die Stellplätze bzw. Garagen erforderlichen Nebenräume, und sind auf die Geschossfläche nicht anzurechnen. Der Privilegierungszweck des § 21a BauNVO schafft Anreize zum Abstellen der Kraftfahrzeuge außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Bei der Anwendung des § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO sind die Stellplätze nicht auf die notwendigen Stellplätze beschränkt. Die Flächen von Nebenräumen einschließlich der zugehörigen Treppenträume, die nicht für die Stellplätze bzw. Garagen erforderlich sind, sind gesondert zu ermitteln, da sie auf die Geschossfläche anzurechnen sind. Diese Flächen fallen nicht unter die Vergünstigung des § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO.



**Baumassenzahl (BMZ)** – Die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 21 BauNVO ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) beträgt 6,0. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Baumasse unberücksichtigt.

**Zahl der Vollgeschosse** – Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist ausschließlich im Mischgebiet festgesetzt. Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist im Mischgebiet eine dreidimensionale Maßfestsetzung durch die GRZ in Verbindung mit der GFZ und der Höhe baulicher Anlagen sowie kumulativ der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist statisch festgesetzt und ändert sich nicht mit einer möglichen Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO). Der Ordnungsgeber hat mit den statischen Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) keinen dynamischen Verweis auf die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vorgesehen. Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken. Keine Vollgeschosse sind Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von haustechnischen Anlagen und Feuerungsanlagen dienen sowie oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist. Diese Definition der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) ist statisch anzuwenden.

**Höhe baulicher Anlagen** – Im Mischgebiet sind die maximal zulässigen Traufhöhen (max. TH) und die maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt.

Im Mischgebiet sind die Bereiche unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Für alle bestehende Gebäude nordöstlich des Zipfelbachs wurden die Bauakten gesichtet und die absoluten Trauf- und Firsthöhen in Meter über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgehalten. Die planungsrechtliche Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen berücksichtigt die vorhandenen Gebäudehöhen und ermöglicht darüber hinaus einen zusätzlichen Spielraum für eine größere Höhe der baulichen Anlagen. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist keine nutzungsrechtliche, sondern eine städtebaulich-gestalterische Festsetzung. Sie ist entsprechend der örtlichen Situation, unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude, festgesetzt. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen regelt die



Höhenentwicklung aller baulichen Anlagen. Mit der Abgrenzung von unterschiedlichen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden die baulichen Anlagen entsprechend der natürlichen Geländehöhe und der bestehenden Gebäudehöhe abgestuft.

Im Mischgebiet ist als oberer Bezugspunkt unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Traufhöhe (max. TH) der Schnittpunkt der Dachhaut und Außenwand, für die maximal zulässige Firsthöhe (max. FH) der höchste Punkt der Dachhaut (Oberkante Dachstein/ -ziegel) und für die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. GH) die Oberkante Attika des höchsten Punktes der baulichen Anlage festgesetzt. Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist neben der Festsetzung von absoluten Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) ein oberer Bezugspunkt festzusetzen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Gewerbegebieten, in den Industriegebieten und in den sonstigen Sondergebieten sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) bei Flachdächern (FD) und die maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) bei geneigten Dächern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als relative Höhen festgesetzt. Die planungsrechtliche Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen berücksichtigt die vorhandenen Gebäudehöhen und ermöglicht darüber hinaus einen zusätzlichen Spielraum für eine größere Höhe der baulichen Anlagen. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist keine nutzungsrechtliche, sondern eine städtebaulich-gestalterische Festsetzung. Die Festsetzung der relativen Höhen berücksichtigt durch den unteren Bezugspunkt die natürliche Geländehöhe. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen regelt die Höhenentwicklung aller baulichen Anlagen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Gewerbegebieten, in den Industriegebieten und in den sonstigen Sondergebieten ist als unterer Bezugspunkt unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der Asphaltdeckschicht der zugehörigen Straßennitte senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes festgesetzt. Bei Gebäuden deren Gebäudeseiten an mehr als eine Straße anschließen, ist das Mittel aus allen einzelnen unteren Bezugspunkten maßgebend. Die Straßen sind hergestellt und damit ist ihre Höhenlage bekannt. Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen durch relative Höhen sind nach § 18 Abs. 1 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Ohne hinreichend bestimmte Bezugspunkte ist die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nicht möglich. Die textliche planungsrechtliche Festsetzung mit der Bestimmung des unteren Bezugspunktes ist aus sich heraus bestimmt, eindeutig und verständlich. Die Begründung zum Bebauungsplan kann weder die Festsetzung ersetzen, noch kann sie an die Stelle einer normativ erforderlichen Bestimmtheit, Eindeutigkeit und Verständlichkeit treten.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Gewerbegebieten, in den Industriegebieten und in den sonstigen Sondergebieten ist als oberer Bezugspunkt unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. GH) die Oberkante Attika des höchsten Punktes der baulichen Anlage und für die maximal zulässige Firsthöhe (max. FH) der höchste Punkt der Dachhaut (Oberkante Dachstein/ -ziegel) festgesetzt. Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist neben der Festsetzung von relativen Höhen ein oberer Bezugspunkt festzusetzen.

Die maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) dürfen mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Lichtkuppeln sowie Photovoltaik- und Solar-



thermieranlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden, sofern die Aufbauten bei einem Gebäude mit geneigtem Dach mindestens 1,5 m von der Außenwand bzw. bei einem Gebäude mit Flachdach mindestens 1,5 m von der Attika zurückversetzt sind. Das Zurückversetzen der Aufbauten um mindestens 1,5 m von der Außenwand bzw. von der Attika gilt nicht für Aufzugsüberfahrten. Durch die Festsetzung von Rücksprüngen im Zusammenhang mit Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) treten betriebsbedingte Aufbauten wie Lichtkuppeln, Fotovoltaik- und Solarthermieranlagen nur geringfügig in Erscheinung.

Abweichend von den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die maximal zulässige Anlagenhöhe für Werbeanlagen zur Fremdwerbung als relative Höhe mit maximal 3,0 m festgesetzt. Werbeanlagen zur Fremdwerbung haben eine eigenständige Hauptnutzung und grenzen sich von anderen baulichen Anlage ab. Die Höhe der baulichen Anlage für Werbeanlagen zur Fremdwerbung kann abweichend festgesetzt werden. Die gängigen Großflächenwerbeanlagen haben eine bedruckte Fläche mit einer Breite von 356 cm und einer Höhe von 252 cm. Die abweichende Höhe für Werbeanlagen zur Fremdwerbung von maximal 3,0 m ist städtebaulich begründet, da eine größere Höhe eine Überfrachtung des Straßenraums mit Werbeanlagen zur Fremdwerbung bewirken würde.

Als unterer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der Asphaltdeckschicht der zugehörigen Straßenmitte senkrecht zur Mitte der jeweiligen Werbeanlage zur Fremdwerbung festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage festgesetzt. Die Straßen sind hergestellt und damit ist ihre Höhenlage bekannt. Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen durch relative Höhen sind nach § 18 Abs. 1 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Ohne hinreichend bestimmte Bezugspunkte ist die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nicht möglich. Die textliche planungsrechtliche Festsetzung mit der Bestimmung des unteren Bezugspunkts ist aus sich heraus bestimmt, eindeutig und verständlich. Die Begründung zum Bebauungsplan kann weder die Festsetzung ersetzen, noch kann sie an die Stelle einer normativ erforderlichen Bestimmtheit, Eindeutigkeit und Verständlichkeit treten.

Abweichend von den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH), einschließlich betriebsbedingter Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Lichtkuppeln sowie Photovoltaik- und Solarthermieranlagen, für bauliche Anlagen aller Art innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit Leitungsrecht zugunsten der Netze BW GmbH zu belastenden Flächen LR 110 kV - Leitung festgesetzt. Innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten der Netze BW GmbH zu belastenden Flächen sind, bauliche Anlagen nur unter Einhaltung der Mindestabstände nach DIN EN 50341-1 "Freileitungen über AC 1 kV - Teil 1: Allgemeine Anforderungen - Gemeinsame Festlegungen", Ausgabe November 2013 und im Einvernehmen mit der Netze BW GmbH zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.



Für bauliche Anlagen aller Art innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit Leitungsrecht zugunsten der Netze BW GmbH zu belastenden Flächen LR 110 kV - Leitung ist aus Gründen der Versorgung der Bevölkerung mit Elektrizität eine abweichende Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die 110 kV - Leitung versorgt das Stadtgebiet Winnenden mit Elektrizität und verläuft vom Umspannwerk in der Schwaikheimer Straße bis nach Pfalbronn. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im Einvernehmen mit der Netze BW GmbH zu bestimmen. Die DIN EN 50341-1 "Freileitungen über AC 1 kV - Teil 1: Allgemeine Anforderungen - Gemeinsame Festlegungen", Ausgabe November 2013, kann beim Stadtentwicklungsamt der Stadt Winnenden, 71364 Winnenden, Rathaus, Torstraße 10, Zimmer 322 während den regelmäßigen Dienststunden eingesehen werden.

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen (max. TH, max. FH, max. GH) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

### 7.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

**Bauweise** – Die Bauweise ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, durch unterschiedliche abweichende Bauweisen ( $a_1$ ,  $a_2$ ,  $a_3$ ), festgesetzt.

Das wesentliche Merkmal der Bauweise ist der seitliche Grenzabstand der Gebäude. Die offene Bauweise ist durch den seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet. In der geschlossenen Bauweise werden Gebäude mit Brandwänden auf den seitlichen nachbargrenzen errichtet. Der § 22 BauNVO betrifft nur Gebäude und keine sonstigen baulichen Anlagen. Städtebauliches Ziel ist es, eine maßvolle Verdichtung sicherzustellen, die keine Belästigungen oder Störungen durch eine zu hohe Dichte hervorruft. Die offene Bauweise trägt zu einer Auflockerung und Durchgrünung der Bebauung bei. Die abweichende Bauweise lässt eine abweichende Tiefe der Abstandsflächen und eine Grenzbebauung zu. Die jeweilige Längenbeschränkung im Mischgebiet und die Aufhebung der Längenbeschränkung im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Gewerbegebieten, in den Industriegebieten und in den sonstigen Sondergebieten entsprechen den bestehenden Gebäudelängen und sind städtebaulich begründbar.

Für alle bestehende Gebäude nordöstlich des Zipfelbachs wurden die Tiefen der Abstandsflächen und die Grenzbauten festgehalten. Im Mischgebiet sind eine abweichende Bauweise  $a_1$  und eine abweichende Bauweise  $a_2$  festgesetzt. Die abweichende Bauweise kommt in Betracht, wenn offene und geschlossene Bauweise nicht zutreffen. Die abweichende Bauweise  $a_1$  und  $a_2$  ist jeweils im Textteil näher bestimmt.

Im Bereich  $a_1$  ist die Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO und der geschlossenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO, festgesetzt und i. V. m. § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen, die eine Länge von 30 m nicht überschreiten, zulässig. Die überwiegende Gebäudelänge der bestehenden Gebäude im Mischgebiet beträgt weniger als 30 m. Die festge-



setzte Längenbegrenzung stellt sicher, dass die seitlichen Grenzabstände noch ihre städtebauliche Funktion erfüllen können.

Im Bereich  $a_2$  ist die Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO und der geschlossenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO, festgesetzt und i. V. m. § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen, die eine Länge von 65 m nicht überschreiten, zulässig. Die Gebäude an der Waiblinger Straße, zwischen dem Kreuzungspunkt Waiblinger Straße / Bachstraße und dem Kreuzungspunkt Waiblinger Straße / Palmerstraße haben abweichend von den anderen Bereichen im Mischgebiet eine Gebäudelänge von rund 65 m. Die festgesetzte Längenbegrenzung stellt sicher, dass die vorhandene und an der Waiblinger Straße auch prägende Blockrandbebauung zulässig bleibt.

Die Bauweise der bestehenden Gebäude im Gewerbegebiet Langes Gewand, südwestlich des Zipfelbachs, unterscheidet sich grundlegend von der Bauweise im Mischgebiet. Im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Gewerbegebieten, in den Industriegebieten und in den sonstigen Sondergebieten ist eine abweichende Bauweise  $a_3$  festgesetzt. Die abweichende Bauweise kommt in Betracht, wenn offene und geschlossene Bauweise nicht zutreffen. Die abweichende Bauweise  $a_3$  ist im Textteil näher bestimmt.

Im Bereich  $a_3$  ist die Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO, festgesetzt und in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind Einzelhäuser zulässig. Eine Längenbeschränkung ist nicht festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass auch Gebäudelängen über 50,0m zulässig sind. In gewerblichen und industriell genutzten Bereichen sind u. a. auf Grund notwendiger Betriebs- und Produktionsabläufe größere Gebäudelängen erforderlich.

Die Abgrenzung der unterschiedlichen abweichenden Bauweisen ( $a_1$ ,  $a_2$ ,  $a_3$ ) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** – Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 23 BauNVO im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche regelt die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Um eine flexible Bebauung der Grundstücke sicherzustellen, werden im Plangebiet einzelne und zusammenhängende Baufenster festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Der unbestimmte Rechtsbegriff "in geringfügigem Ausmaß" entzieht sich einer generellen Festlegung. Vielmehr ist das Ausmaß relativ, jeweils bezogen auf die Größenordnung des Gebäudes, zu bestimmen. Zur Bestimmung des Begriffs "in geringfügigem Ausmaß" kann ferner unter Berücksichtigung des in § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO enthaltenen Rechtsgedankens auf die bauordnungsrechtliche Regelung des § 5 Abs. 6 LBO zurückgegriffen werden, d. h. bei Gebäudeteilen, die den in dieser Vorschrift festgelegten Voraussetzungen entsprechen und die deshalb bei der Bemessung der Abstandsfläche außer Betracht bleiben, kann zugleich



auch angenommen werden, dass sie nur "in geringfügigem Ausmaß" im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO vortreten.

Eine Überschreitung der Baugrenze durch offene Balkone mit Balkonbrüstungen (nicht eingehaust) und -überdachungen ist auf einer Länge von maximal 4,0 m um bis zu 1,5 m zulässig. Insgesamt dürfen Balkone eines Gebäudes maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Die Beschränkung der Überschreitung der Baugrenze durch Balkone ist städtebaulich begründet.

**Stellung baulicher Anlagen** – Die Stellung der baulichen Anlagen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Darstellung der Gebäuderichtung festgesetzt.

Durch die vorgeschriebenen Gebäuderichtungen wird die Stellung der baulichen Anlagen vorgegeben. Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen zielt auf die Ausrichtung der Längsachse von Gebäuden ab. Bei Gebäuden mit einem Flachdach ergibt sich die Längsachse aus dem Verhältnis der Seiten zueinander. Die Festsetzungen der Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich überwiegend an der parallel zur jeweiligen Straßenverkehrsfläche liegenden vorderen Baugrenze und ist dadurch städtebaulich begründet.

## 7.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

**Flächen für Stellplätze** – Stellplätze sind nach § 12 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind mit einem Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen herzustellen.

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze dient der Sicherstellung der Flächen für den ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der sich insoweit aus den bauordnungsrechtlichen Vorschriften ergebenden Verpflichtungen zur Herstellung von sogenannten notwendigen Stellplätzen. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sollen Stellplätze und keine Gebäude hergestellt werden.

Nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 i. V. m. der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28.05.2015 sind je Wohneinheit zwei geeignete Fahrradabstellplätze notwendig und zwar wettergeschützt und leicht zugänglich. Bei anderen Anlagen sind je Anlage geeignete Fahrradabstellplätze in entsprechender Anzahl nach Anhang 2, Richtzahlen für Fahrrad-Stellplätze, der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28.05.2015 notwendig und zwar wettergeschützt und leicht zugänglich. Die Fahrradstellplätze sollen so hergestellt sein, dass Fahrräder unterschiedlicher Art und GröÙe standsicher eingestellt werden können. Die Gefahr von Beschädigungen soll minimiert sein. Der Fahrradrahmen soll mit einem Bügelschloss diebstahlsicher am Abstellplatz befestigt werden können.



Stellplätze sollen aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen nicht direkt an die örtliche Straßenverkehrsfläche anschließen. Die Fahrzeughalterin bzw. der Fahrzeughalter soll nicht unmittelbar nach dem Ausfahren aus der Stellplatzfläche auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche stehen. Durch das Abrücken der Fläche für Stellplätze um mindestens 1 m von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die Fahrzeuge im öffentlichen Raum weniger sichtbar.

**Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen** – Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nach § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind mit einem Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen herzustellen.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind mindestens dreiseitig offene überdachte Stellplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sollen aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen nicht direkt an die örtliche Straßenverkehrsfläche anschließen.

**Nebenanlagen** – Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bebauungsplan ist nach § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen räumlich eingeschränkt, um bauliche Anlagen räumlich zusammenzufassen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in einem Abstand von mindestens 40,0 m hinter der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Waiblinger Straße, zwischen dem Kreuzungspunkt mit der Friedrich-List-Straße und dem Kreuzungspunkt mit dem Zipfelbach, nur in das Gebäude integriert zulässig. Der Bereich entlang der Waiblinger Straße, nordwestlich der Straßenbegrenzungslinie der Waiblinger Straße, hat im Zusammenhang mit der Umgestaltung der ehemaligen Ortsdurchfahrt Waiblinger Straße / Ringstraße eine besondere städtebauliche Bedeutung. Der Straßenraum der Ortsdurchfahrt Waiblinger Straße / Ringstraße wird in den Jahren 2019 bis 2020 grundlegend umgebaut. Die Waiblinger Straße / Ringstraße und die anschließenden bebauten Randbereiche werden insgesamt städtebaulich aufgewertet.

Im Mischgebiet ist je Gebäude eine Geschirrhütte (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) bis 15 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar oder durch Bepflanzung mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträucher (V Pflanzliste, 1.2 Sträucher) zur öffentlichen Verkehrsfläche eingefriedet ist und einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweist. Von der öffentlichen Verkehrsfläche sichtbare Geschirrhütten reduzieren die Qualität der privaten Gartenflächen und des Straßenraums.



## 7.5 Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, und ihre Nutzung

Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Beidseitig der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der Flst. Nr. 1933/1 und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Steinbeiswegs im Bereich der Flst. Nr. 2133 ist zur Sicherung des erforderlichen Lichtraumprofils auf den angrenzenden privaten Flächen eine 50 cm breite Freihaltezone von jeder Bebauung, Einfriedigung, Aufschüttung und Bepflanzung freizuhalten.

Durch das Freihalten der Flächen im Anschluss an die Fahrbahn von baulichen Anlagen ist der aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen erforderliche Sicherheitsabstand gewährleistet. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bereich der Flst. Nr. 1933/1, zwischen der Max-Eyth-Straße und der Waiblinger Straße, ist im Mittel rund 4,3 m breit. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Steinbeiswegs im Bereich der Flst. Nr. 2133, zwischen der Brückenstraße und der Waiblinger Straße, ist an der engsten Stelle rund 4,8 m breit.

## 7.6 Verkehrsflächen

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Durch die Straßenbegrenzungslinie werden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung untereinander und gegenüber Bauflächen abgegrenzt. Die Straßenbegrenzungslinie ist zwingender Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplans. Für die Ermittlung der Grundfläche als Maß der baulichen Nutzung ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die gekennzeichneten Bereiche sind im Hinblick auf die Bedürfnisse des Verkehrs und der Sicherheit von Ein- und Ausfahrten freizuhalten.

## 7.7 Versorgungsflächen, einschließlich Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

**Flächen für eine Trafostation** – Die Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, mit der Zweckbestimmung Elektrizität, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. In das Gebäude Bachstraße 11, Flst. Nr. 354/3, ist eine Trafostation integriert. Innerhalb der Flächen und innerhalb des Gebäu-



des Bachstraße 11, Flst. Nr. 354/3, ist jeweils eine Trafostation zur Transformation der elektrischen Energie zulässig.

Zur Transformation der elektrischen Energie sind Transformatoren in bauliche Anlagen oder in dafür vorgesehene Transformatorenstation zu integrieren. Durch die Festsetzung sind für diesen Zweck innerhalb des Plangebiets eine Fläche am bestehenden Standort in der Max-Eyth-Straße zwischen den Gebäuden Max-Eyth-Straße 33 und 35, eine Fläche am bestehenden Standort in der Daimlerstraße, einen bestehenden Standort Max-Eyth-Straße nordöstlich des Gebäudes Max-Eyth-Straße 7, einen Standort nordwestlich des Gebäudes Brückenstraße 7, einen Standort in der Brückenstraße nordöstlich des Zipfelbachs und einen in das Gebäude integrierten Standort im Gebäude Bachstraße 11. Die in das Gebäude Bachstraße 11 integrierte Trafostation der Syna GmbH, Station 157/85 Bachstraße, befindet sich auf dem Grundstück, Flst. Nr. 354/3 und ist ausschließlich im Textteil und nicht im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

#### **7.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

**Oberirdische Versorgungsleitung - 110 kV - Leitung** – Die 110 kV - Leitung der Netze BW GmbH ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Leitungsseile sind an den Isolatoren der Traversen des Mastbauwerks aufgehängt. Unterhalb der Leitungsseile sind bauliche Anlagen nur unter Einhaltung der Mindestabstände nach DIN EN 50341-1 "Freileitungen über AC 1 kV - Teil 1: Allgemeine Anforderungen - Gemeinsame Festlegungen", Ausgabe November 2013 und im Einvernehmen mit der Netze BW GmbH zulässig. Die DIN EN 50341-1 "Freileitungen über AC 1 kV - Teil 1: Allgemeine Anforderungen - Gemeinsame Festlegungen", Ausgabe November 2013, kann beim Stadtentwicklungsamt der Stadt Winnenden, 71364 Winnenden, Rathaus, Torstraße 10, Zimmer 322 während den regelmäßigen Dienststunden eingesehen werden.

#### **7.9 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen sind als sonstige Grünflächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt und festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Anlage eines straßenbegleitenden Verkehrsgrüns einschließlich der Anlage parallel zur Schorndorfer Straße verlaufender Bankette und Mulden.

#### **7.10 Wasserflächen**

Die Wasserflächen des Zipfelbachs sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt und festgesetzt.



Der Zipfelbachs ist als Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung und hydromorphologisch als feinmaterialreicher, karbonatischer Mittelgebirgsbach des Keupers (Typ 6\_K) kategorisiert.

### **7.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**Gewässerrandstreifen** – Die Gewässerrandstreifen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch die Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen festgesetzt. Die Gewässerrandstreifen sind 5,0 m breit und bemessen sich bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Innerhalb der Gewässerrandstreifen sind bauliche und sonstige Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sowie Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen verboten. Ablagerungen aller Art (z. B. Abfälle aller Art, Kompost und sonstiger Grünchnitt) sind zum Schutz des Gewässers verboten.

Ziel des Gewässerrandstreifens ist die Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers.

Innerhalb der Umgrenzung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen sind je 150 m<sup>2</sup> mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.1 Bäume), mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, 2 x verpflanzt, Solitär oder Hochstamm flächig zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie mindestens 20 standortgerechte, heimische Sträucher / Heister entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.2 Sträucher), 2 x verpflanzte Gehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60-100 cm sowie 10 % Heister, 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150-200 cm, zu verwenden. Die Anpflanzungen sollen durch Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten, Buchten etc. gegliedert und aufgelockert werden. Vorhandene Sträucher / Heister auf dem Grundstück innerhalb des Gewässerrandstreifens sind auf das Pflanzgebot anzurechnen. Innerhalb der Flächen ist eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Abgängige Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen sowie fehlende bzw. schadhafte Landschaftsrasenflächen sind durch geeignete Nachsaaten zu ersetzen.

Das Pflanzgebot hat die Durchgrünung der Gewässerrandstreifen, die Verbesserung des Siedlungsklimas sowie die naturnahe Bepflanzung zum Ziel. Die heimischen Bäume und die Rasenansaat mit Landschaftsrasen haben eine Ausgleichseignung für die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaft und Erholung, Boden, Wasser sowie Klima und Luft.

**Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen für Personenkraftwagen** – Die Beläge von Stellplatzflächen sind, mit Ausnahme der Beläge für Lastkraftwagen,



wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Sickerpflaster, Drainfugenpflaster). Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern.

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone 3) des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße, Hungerbergquelle, Maubachquelle, Binsachquelle 1 + 2". Die untere Wasserschutzbehörde des Landratsamts Rems-Murr-Kreis zieht für die fachtechnische Beurteilung der Grundwassergefährdung die nicht rechtskräftig fachtechnische Abgrenzung heran. Die erforderlichen Schutzvorkehrungen für Baumaßnahmen in der Zone III werden vorsorglich bereits in fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebieten berücksichtigt. Die Zone 3 schließt das gesamte ober- und unterirdische Einzugsgebiet der Fassung ein, aus welchem das Grundwasser zur Fassung (Brunnen oder Quelle) fließt. Das Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" vom 14.09.2017 ist zum Schutz des Grundwassers zu beachten. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis kann das unbelastete bzw. weniger verschmutzte Niederschlagswasser der Beläge von Fahr- und Stellplatzflächen, die ausschließlich von Personenkraftwagen befahren werden, im Boden direkt versickert werden.

**Flüssigkeitsdichte Ausführung von Fahr- und Stellplatzflächen für Lastkraftwagen im Wasserschutzgebiet Zone 3** – Die Beläge von Fahr- und Stellplatzflächen für Lastkraftwagen sind flüssigkeitsdicht auszuführen (z. B. Betondecken, Deckschichten aus Heißbitumen sowie Pflaster und Plattenbeläge mit enger Fugenausbildung).

Entsprechend dem Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" vom 14.09.2017 sind zum Schutz des Grundwassers Stellplatzflächen für Lastkraftwagen flüssigkeitsdicht auszuführen. Geeignet sind Betondecken, Deckschichten aus Heißbitumen sowie Pflaster und Plattenbeläge mit enger Fugenausbildung. Das Oberflächenwasser ist zu sammeln und aus dem Schutzgebiet herauszuleiten.

**Wasserdurchlässige Ausführung von privaten Wegeflächen** – Die Beläge von privaten Wegeflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Sickerpflaster, Drainfugenpflaster). Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern.

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone 3) des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße, Hungerbergquelle, Maubachquelle, Binsachquelle 1 + 2". Die untere Wasserschutzbehörde des Landratsamts Rems-Murr-Kreis zieht für die fachtechnische Beurteilung der Grundwassergefährdung die nicht rechtskräftig fachtechnische Abgrenzung heran. Die erforderlichen Schutzvorkehrungen für Baumaßnahmen in der Zone III werden vorsorglich bereits in fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebieten berücksichtigt. Die Zone 3 schließt das gesamte ober- und unterirdische Einzugsgebiet der Fassung ein, aus welchem das Grundwasser zur Fassung (Brunnen oder Quelle) fließt. Das Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" vom 14.09.2017 ist zum Schutz des Grundwassers zu beachten. Nach Abstimmung



mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis kann das unbelastete bzw. weniger verschmutzte Niederschlagswasser der Beläge von Fahr- und Stellplatzflächen, die ausschließlich von Personenkraftwagen befahren werden, im Boden direkt versickert werden.

#### **7.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreis zu belasteten Fläche**

Die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der der Großen Kreisstadt Winnenden zu belastenden Fläche GR FR LR Brückenstraße sowie die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der der Großen Kreisstadt Winnenden zu belastenden Fläche GR FR LR Waiblinger Straße ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen ist ein Brückenbauwerk über das Gewässer zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die die uneingeschränkte Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts sowie den Bestand oder Betrieb der Wasserfläche beeinträchtigen oder gefährden. Durch die Festsetzung von Leitungsrechten werden die Rechte selbst nicht festgesetzt oder begründet. Dies geschieht in der Regel durch die Begründung von Dienstbarkeiten.

Die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Großen Kreisstadt Winnenden zu belastenden Fläche GR FR LR Gewässerrandstreifen und Abwasser ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Großen Kreisstadt Winnenden zu belastenden Fläche sind, mit Ausnahme von befestigten Flächen aller Art, weder bauliche Anlagen noch tief wurzelnde Bäume oder Sträucher im direkten Nahbereich der Abwasserkanäle, die den Bestand oder Betrieb der Abwasserkanäle beeinträchtigen oder gefährden, zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die die uneingeschränkte Ausübung des Geh- und Fahrrechts und den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Im Kreuzungsbereich des Abwasserkanals und des Zifelbachs ist ein Dücker eingebaut, der regelmäßig gespült werden muss. Die Fläche zur Zu- und Abfahrt ist freizuhalten. Durch die Festsetzung von Leitungsrechten werden die Rechte selbst nicht festgesetzt oder begründet. Dies geschieht in der Regel durch die Begründung von Dienstbarkeiten.

Die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Großen Kreisstadt Winnenden zu belastenden Flächen GR FR LR Abwasser sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Großen Kreisstadt Winnenden zu belastenden Fläche sind, mit Ausnahme von befestigten Flächen aller Art, weder bauliche Anlagen noch Bäume oder Sträucher zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die die uneingeschränkte Ausübung des Geh- und Fahrrechts und den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Durch die Festsetzung von Leitungsrechten werden die Rechte selbst nicht festgesetzt oder begründet. Dies geschieht in der Regel durch die Begründung von Dienstbarkeiten.

Die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Großen Kreisstadt Winnenden und der Stadtwerke Winnenden GmbH zu belastende Fläche GR FR LR Abwasser



und Wasser ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Großen Kreisstadt Winnenden und der Stadtwerke Winnenden GmbH zu belastenden Fläche sind, mit Ausnahme von befestigten Flächen aller Art, weder bauliche Anlagen noch Bäume oder Sträucher zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die die uneingeschränkte Ausübung des Geh- und Fahrrechts und den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Durch die Festsetzung von Leitungsrechten werden die Rechte selbst nicht festgesetzt oder begründet. Dies geschieht in der Regel durch die Begründung von Dienstbarkeiten.

Die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Winnenden GmbH zu belastenden Flächen GR FR LR Wasser ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Winnenden GmbH zu belastenden Fläche sind, mit Ausnahme von befestigten Flächen aller Art, weder bauliche Anlagen noch Bäume oder Sträucher zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die die uneingeschränkte Ausübung des Geh- und Fahrrechts und den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Durch die Festsetzung von Leitungsrechten werden die Rechte selbst nicht festgesetzt oder begründet. Dies geschieht in der Regel durch die Begründung von Dienstbarkeiten.

Die mit Leitungsrecht zugunsten der Netze BW GmbH zu belastenden Flächen LR 110 kV - Leitung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten der Netze BW GmbH zu belastenden Fläche sind, bauliche Anlagen nur unter Einhaltung der Mindestabstände nach DIN EN 50341-1 "Freileitungen über AC 1 kV - Teil 1: Allgemeine Anforderungen - Gemeinsame Festlegungen", Ausgabe November 2013 und im Einvernehmen mit der Netze BW GmbH zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Die 110 kV - Leitung versorgt das Stadtgebiet Winnenden mit Elektrizität und verläuft vom Umspannwerk in der Schwaikheimer Straße bis nach Pfalbronn. Durch die Festsetzung von Leitungsrechten werden die Rechte selbst nicht festgesetzt oder begründet. Dies geschieht in der Regel durch die Begründung von Dienstbarkeiten. Die DIN EN 50341-1 "Freileitungen über AC 1 kV - Teil 1: Allgemeine Anforderungen - Gemeinsame Festlegungen", Ausgabe November 2013, kann beim Stadtentwicklungsamt der Stadt Winnenden, 71364 Winnenden, Rathaus, Torstraße 10, Zimmer 322 während den regelmäßigen Dienststunden eingesehen werden.

### **7.13 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Die Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Überschreitungen der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung und die Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Überschreitungen der Orientierungswerte sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.



Die Umgrenzung entspricht dem Berechnungsergebnis der Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom Februar 2018 (Gutachten 11696-01).

**Überschreitungen der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung** – Die Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Überschreitungen der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

### Grundrissorientierung

Innerhalb der Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Überschreitungen der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung, rotes Planzeichen nach der Anlage zur Planzeichenverordnung Nr. 15.6, sind die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung überschritten.

An den Verkehrswegen zugewandten Fassaden keine öffnenbare Fenster von Wohnnutzungen zulässig. Öffenbare Fenster an diesen Fassaden können zugelassen werden, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten oder Prallscheiben vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von maximal 60 dB(A) durch öffentlichen Verkehrslärm nachts vorliegen.

**Überschreitungen der Orientierungswerte** – Die Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Überschreitungen der Orientierungswerte sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

### Passive Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb der Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Überschreitungen der Orientierungswerte, grünes Planzeichen nach der Anlage zur Planzeichenverordnung Nr. 15.6, sind die Orientierungswerte nach der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung", Ausgabe Juli 2002, inklusive DIN 18005-1 Beiblatt 1 "Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" Ausgabe Mai 1987, überschritten.

Innerhalb der durch ein grünes Planzeichen nach der Anlage zur Planzeichenverordnung Nr. 15.6 umgrenzten Flächen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Außenlärmpegeln nach der DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.5.5 auszubilden.



Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 7.1 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom Februar 2018 (Gutachten 11696-01), die als Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan "Langes Gewand" in Winnenden beigefügt ist.

#### Belüftung von Schlafräumen

Innerhalb der Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Überschreitungen der Orientierungswerte, grünes Planzeichen nach der Anlage zur Planzeichenverordnung Nr. 15.6, sind die Orientierungswerte nach der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung", Ausgabe Juli 2002, inklusive DIN 18005-1 Beiblatt 1 "Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" Ausgabe Mai 1987, überschritten.

Innerhalb der durch ein grünes Planzeichen nach der Anlage zur Planzeichenverordnung Nr. 15.6. umgrenzten Flächen ist durch entsprechende Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von Schlafräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden kann.

Zum Beispiel erfolgt die Belüftung der Schlafräume über eine schallabgewandte Fassade, an der die oben genannten Werte eingehalten werden, oder ein ausreichender Luftwechsel wird durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt.

Von dieser planungsrechtlichen Festsetzung für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, der Belüftung von Schlafräumen, kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans maßgebenden schalltechnischen Anforderungen der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung", Ausgabe Juli 2002, inklusive DIN 18005-1 Beiblatt 1 "Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" Ausgabe Mai 1987, eingehalten werden.



## 7.14 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan sind für die Randbereiche grünordnerische Festsetzungen festgesetzt.

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Begrünung der Böschungen und der sonstigen Randbereiche durch eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen (PFG 1)**

– Die Umgrenzung der Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFG 1) trifft Regelungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Randbereichen. Innerhalb der Flächen sind je 150 m<sup>2</sup> mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.1 Bäume), mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, 2 x verpflanzt, Solitär oder Hochstamm flächig zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie mindestens 20 standortgerechte, heimische Sträucher / Heister entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.2 Sträucher), 2 x verpflanzte Gehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60-100 cm sowie 10 % Heister, 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150-200 cm, zu verwenden. Die Anpflanzungen sollen durch Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten, Buchten etc. gegliedert und aufgelockert werden. Vorhandene Sträucher / Heister auf dem Grundstück innerhalb des PFG 1 sind auf das Pflanzgebot anzurechnen. Innerhalb der Flächen ist eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Abgängige Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen sowie fehlende bzw. schadhafte Landschaftsrasenflächen sind durch geeignete Nachsaaten zu ersetzen.

Das Pflanzgebot dient der Eingrünung der Böschungen und der sonstigen Randbereiche. Ziel ist die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die Verbesserung des Siedlungsklimas und die Wasserrückhaltung. Die heimischen Bäume, die heimischen Sträucher / Heister und die Rasenansaat mit Landschaftsrasen haben eine Ausgleichseignung für die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaft und Erholung, Boden, Wasser sowie Klima und Luft.

### **Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Begrünung der Böschungen und der sonstigen Randbereiche durch eine Bepflanzung mit Sträuchern sowie eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen (PFG 2)**

– Die Umgrenzung der Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFG 2) trifft Regelungen zur Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Bahntrasse. Innerhalb der Flächen sind je 150 m<sup>2</sup> mindestens 20 standortgerechte, heimische Sträucher / Heister entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.2 Sträucher), 2 x verpflanzte Gehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60-100 cm sowie 10 % Heister, 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150-200 cm, zu verwenden. Die Anpflanzungen sollen durch Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten, Buchten etc. gegliedert und aufgelockert werden. Vorhandene Sträucher / Heister auf dem Grundstück innerhalb des PFG 2 sind auf das Pflanzgebot anzurechnen. Innerhalb der Flächen ist eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen dauerhaft zu begrünen und zu un-



terhalten. Abgängige Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen sowie fehlende bzw. schadhafte Landschaftsrasenflächen sind durch geeignete Nachsaaten zu ersetzen.

Das Pflanzgebot dient der Eingrünung der Böschung der Bahntrasse. Ziel ist die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die Verbesserung des Siedlungsklimas und die Wasserrückhaltung. Die heimischen Sträucher / Heister und die Rasenansaat mit Landschaftsrasen haben eine Ausgleichseignung für die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaft und Erholung, Boden, Wasser sowie Klima und Luft.

**Anpflanzen von Bäumen - Standorte für Bäume** – Die Standorte zum Anpflanzen von Bäumen trifft Regelungen zur Anpflanzung von Bäumen an vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Standorten mit städtebaulicher Bedeutung. In begründeten Einzelfällen kann der Standort der Bäume geringfügig um maximal 5 m verschoben werden.

Die Bäume sind entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.1 Bäume) mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Solitär oder Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzflächen für die Bäume sind offen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gegen Befahren und Betreten zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Das Pflanzgebot dient der Durchgrünung der gewerblichen Bereiche entlang der Straßenverkehrsfläche. Ziel ist die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die Verbesserung des Siedlungsklimas und die Wasserrückhaltung. Die heimischen Bäume haben eine Ausgleichseignung für die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaft und Erholung, Boden, Wasser sowie Klima und Luft.

**Extensive Dachbegrünung** – Im Mischgebiet sind Flachdächer (FD) von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen, mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen, mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m<sup>2</sup> oder einen Abflussbeiwert von 0,35 aufweisen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen ist zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Gewerbegebieten, in den Industriegebieten und in den sonstigen Sondergebieten sind Flachdächer (FD) von Hauptgebäuden, Gebäudeteilen, Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen, mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen, auf insgesamt 50 % der Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m<sup>2</sup> oder einen Abflussbeiwert von 0,35 aufweisen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen ist zulässig.



Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern trifft Regelungen zur Verminderung von Oberflächenabflüssen (Regenwasserrückhalt und Regenwasserverdunstung), zur Gebietsdurchgrünung und zur Verbesserung des Siedlungsklimas. Dabei wird unterschieden zwischen den Flachdächern im Mischgebiet und den Flächdächern im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Gewerbegebieten, in den Industriegebieten und in den sonstigen Sondergebieten. Die extensive Dachbegrünung hat eine Ausgleichseignung für die Schutzgüter für die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaft und Erholung, Boden, Wasser sowie Klima und Luft.

Die Verpflichtung für eine extensive Dachbegrünung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Aufzugsüberfahrten, Nebenanlagen im Mischgebiet und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten). Grundsätzlich wird für alle baulichen Anlagen mit einer flachen Dachneigung eine extensive Dachbegrünung empfohlen. Die genannten Gebäudeteile und Geschirrhütten sind überwiegend nicht für eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Die Dachform einer Geschirrhütte ist überwiegend kein Flachdach, sondern ein Sattel- oder Pultdach mit geringer Dachneigung. Wegen den besonderen Anforderungen für eine Dachkonstruktion für eine extensive Dachbegrünung gilt für die genannten Gebäudeteile und Geschirrhütten keine Verpflichtung.

**Begrünung der Garagen- bzw. Sockelgeschosse** – Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m<sup>2</sup>, zugehörige Nebeneinrichtungen sowie sonstige zum Wohngebäude gehörende Nutz- und Verkehrsflächen (Garagen- bzw. Sockelgeschosse) sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und Wege. Die Aufbaustärke bzw. die Erdüberdeckung muss mindestens 40 cm betragen.

## 7.15 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

**Bindung von Bäumen - Standorte von Bäumen** – Die Festsetzung von Standorten für die Erhaltung der Obsthochstämme (PFB 1) trifft Regelungen zur Erhaltung von Bäumen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen gemäß der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.1 Bäume) zu ersetzen. Die Pflanzbindung hat den größtmöglichen Erhalt der Bäume für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Biototypen und Landschaftsbild sowie landschaftsbezogene Erholung zum Ziel. Der Erhalt der Bäume hat eine Ausgleichseignung für die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaft und Erholung, Wasser sowie Klima und Luft.

Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung durch einen Bauzaun zu sichern.



### **7.16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind**

Die Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (Aufschüttungen, Abgrabungen, Befestigungen) sind im Anschluss an die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken bis zu einer Tiefe von 0,25 m festgesetzt.

Die genannten Maßnahmen sind zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich. Durch die Festsetzung können außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen hergestellt werden. Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen werden nicht dauernd oder überhaupt als Verkehrsfläche benötigt. Die Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen stellen Eingriffe in die an die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Baugrundstücke dar. Der § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB schafft die planungsrechtliche Grundlage, da es zweifelhaft sein kann, ob die planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen einschließt. Im Interesse der Grundstückseigentümer der privaten Baugrundstücke unterbleibt die Zuziehung der Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen zu den Verkehrsflächen, um eine Minderung des Maßes der baulichen Nutzung auf den privaten Baugrundstücken zu vermeiden. Mit der Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen ist grundsätzlich die Nutzung der privaten Baugrundstücke ohne Einschränkungen möglich.

### **7.17 Bedingte planungsrechtliche Festsetzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände**

Die bedingten planungsrechtlichen Festsetzungen sind in der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingefügten Nebenzeichnung festgesetzt.

Allgemein zulässig sind die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss baulichen und sonstigen Nutzung und Anlage auf den Grundstücken, Flst. Nr. 836/1, 2119, 2121, 2153/3 und 2155, bis zur Einstellung der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss bestehenden gewerblichen Nutzungsunterart im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO durch die zum Satzungsbeschluss bestehende Grundstückseigentümerin oder deren Rechtsnachfolger/in, der/die das Unternehmen mit überwiegend gleichem Produktportfolio / -angebot weiterführt.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses produziert die ALBERT EGER GmbH & Co. KG, Palmerstraße 6, 71364 Winnenden, überwiegend Papierhülsen. Das überwiegend gleiche Produktportfolio / -angebot ist mit Papierhülsen für Werbemittel und Verkaufsverpackungen, Wickelkerne, industrielle Anwendungen, spezielle Anwendungen und Pyrotechnik / Feuerwerk festgelegt.

Die Folgenutzungen nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.



### 7.18 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltrelevanten Stoffen belastet sind

Die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen können Bodenbelastungen angetroffen werden.

Im Textteil zum Bebauungsplan sind unter III Hinweise unter dem Punkt 2. Hinweis Altlasten und Schadensfälle die Altlasten und die altlastenverdächtigen Flächen aus dem Altlastenkataster zusammengestellt. Dabei ist der Altstandort, der Wirkungspfad, der Handlungsbedarf / Kriterium und das Beweismiveau aufgeführt.

## 8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

### 8.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

**Dachform und Dachneigung** – Im Mischgebiet sind für Hauptgebäude und Gebäudeteile entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform geneigte Dächer mit einer Dachneigung (DN) von 25° bis 45° zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Gewerbegebieten, in den Industriegebieten und in den sonstigen Sondergebieten sind für Hauptgebäude und Gebäudeteile entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform geneigte Dächer mit einer Dachneigung (DN) von 15° bis 25° und Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 5° zulässig.

Die bestehenden Gebäude haben sowohl geneigte als auch flache Dächer. Bei Gewerbebauten sind überwiegend Flachdächer vorhanden. Flachdächer ermöglichen die extensive Begrünung von Dachflächen, um positive Wirkungen für den lokalen Klima- und Wasserhaushalt, den Wasserhaushalt und die Artenvielfalt zu erreichen.

Für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) sind auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig. Die Dachform und -neigung von untergeordneten Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und Geschirrhütten ist überwiegend kein Flachdach, sondern ein Sattel- oder Pultdach mit abweichender Dachneigung.

Im Mischgebiet sind für Satteldächer von Hauptgebäuden Dachdeckungen mit Dachziegeln oder Dachsteinen der Farben rot, braun oder grau zulässig. Mischöne der aufgeführten Farben sind zulässig.

**Dachgauben** – Im Mischgebiet sind unterschiedliche Arten von Gauben (Giebelgauben, Schleppegauben, Flachdachgauben, etc.) auf einem Gebäude nicht zulässig. Dachgauben müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 2,0 m und untereinander von mindestens 1,5 m einhalten. Unterhalb der Gaube und unterhalb des Firstes müssen mindestens 0,5 m Dachfläche durchlaufen. Die Summe der



Gaubenlängen auf jeder Dachfläche darf 50 % der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

**Zwerchhäuser** – Im Mischgebiet sind unterschiedliche Zwerchhäuser (mit Satteldach, Flachdach oder flach geneigtem Dach bis 5° Neigung) bei einem Gebäude nicht zulässig. Je Hauseinheit ist nur ein Zwerchhaus zulässig.

**Fassadengestaltung** – Fassadenelemente mit grellen, fluoreszierenden und spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig. Die örtliche Bauvorschrift regelt besondere baugestalterische Anforderungen an die Gebäudefassaden durch den Ausschluss von Oberflächen, die eine Verunstaltung hervorrufen könnten.

## **8.2 Werbeanlagen**

Die Anforderungen an Werbeanlagen sind für das Mischgebiet sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet, die Gewerbegebiete, die Industriegebiete und die sonstigen Sondergebiete getrennt geregelt.

Die Gemeinden können gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätzen oder Ortsteilen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmalen örtliche Bauvorschriften über die Anforderungen an Werbeanlagen erlassen und auch bestimmte Werbeanlagen ausschließen. Auch wenn die Gemeinde im Rahmen dieser Regelung nicht auf den Schutz des Status quo und die Verhinderung von Verunstaltungen beschränkt ist, sondern durch örtliche Bauvorschriften auch eine positive Gestaltungspflege betreiben und das Straßen- und Ortsbild aufgrund eigener Überlegungen dynamisch beeinflussen kann, handelt es sich um eine reine Gestaltungsermächtigung. Von Werbeanlagen geht häufig eine visuelle Störwirkung aus, die weitestgehend vermieden werden soll. Werbeanlagen sind in ihrer Größe und Form zu begrenzen und bestimmte Typen von Werbeanlagen sind auszuschließen.

Dass Werbeanlagen von städtebaulichem Gewicht sind, ergibt sich schon aus dem damit verfolgten Zweck. Denn es ist das Ziel von Werbung, Aufmerksamkeit zu erregen. Bei Werbeanlagen ist zu entscheiden, ob sie an der Stätte der Leistung errichtet sind oder nicht. Eine Werbeanlage, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet wird, ist bauplanungsrechtlich eine eigenständige Hauptnutzung und regelmäßig als eine sonstige nicht störende Werbeanlage zu beurteilen.

### **Anforderungen an Werbeanlagen im Mischgebiet**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe zulässig.

Werbeanlagen sind direkt an der Fassade anzubringen und dürfen nicht über die Fassade hinausragen. Die Höhe der Werbeanlagen ist auf 0,6 m begrenzt. Die Länge der



Werbeanlagen ist auf 10 % der Gebäudelänge begrenzt. Die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen ist auf 5 % der jeweiligen Fassade begrenzt.

Werbeanlagen sind an den Wandflächen von Straßenniveau bis maximal zur Unterkante der Gebäudeöffnungen im 1. Obergeschoss zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Stelen / Pylonen zulässig. Die Höhe einer Stele / Pylone ist auf 1,2 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der hergestellten Geländehöhe an der jeweiligen Werbeanlage festgesetzt. Die Anzahl der Stelen / Pylone ist je Gewerbeeinheit auf eine Stele / ein Pylon beschränkt.

Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten aller Art, Wechselanlagen, Laser- und Lauflichtanlagen sind nicht zulässig.

Da von Werbeanlagen bei einer unangemessenen Häufung eine visuelle Störwirkung ausgehen kann, sind die Höhe der Werbeanlagen, die Länge der Werbeanlagen im Verhältnis zur Gebäudelänge und die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen der jeweiligen Fassadenseite insgesamt begrenzt. Zusätzlich sind freistehende Werbeanlagen in Form von Stelen / Pylonen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m in der Anzahl je Gewerbeeinheit begrenzt. Bestimmte Typen von Werbeanlagen werden ausgeschlossen, da von ihnen eine visuelle Störwirkung ausgehen kann.

### **Anforderungen an Werbeanlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Gewerbegebieten, in den Industriegebieten und in den sonstigen Sondergebieten**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe zulässig.

Werbeanlagen sind direkt an der Fassade anzubringen und dürfen nicht über die Fassade hinausragen. Die Höhe der Werbeanlagen ist auf 1,8 m begrenzt. Die Länge der Werbeanlagen ist auf 30 % der Gebäudelänge begrenzt. Die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen ist auf 20 % der jeweiligen Fassade begrenzt.

Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Stelen / Pylonen und Fahnen zulässig. Die Höhe einer Stele / Pylone ist außerhalb der Flächen in einem Abstand von mindestens 40,0 m hinter der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Waiblinger Straße, zwischen dem Kreuzungspunkt mit der Friedrich-List-Straße und dem Kreuzungspunkt mit dem Zipfelbach, auf 6,0 m begrenzt. Die Höhe einer Stele / Pylone ist innerhalb der Flächen in einem Abstand von mindestens 40,0 m hinter der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Waiblinger Straße, zwischen dem Kreuzungspunkt mit der Friedrich-List-Straße und dem Kreuzungspunkt mit dem Zipfelbach, auf 4,0 m begrenzt. Die Höhe eines Fahnenmasts ist auf 6,0 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der hergestellten Geländehöhe an der jeweiligen Werbeanlage festgesetzt. Die Anzahl der Stelen / Pylone ist je Grundstück auf eine Stele / ein Pylon und die Anzahl der Fahnenmaste ist je Grundstück auf drei Fahnenmaste beschränkt.

Abweichend ist im Bereich von Ein- und Ausfahrten jeweils eine weitere Werbeanlage in Form eines Pfeilwegweisers als nicht beleuchteter und nicht angeleuchteter Pfeilwegweiser mit einer Höhe von maximal 1,4 m, einer Breite von maximal 2,5 m und ei-



ner maximalen Ansichtsfläche von maximal 1,5 m<sup>2</sup> zulässig. Als unterer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der hergestellten Geländehöhe an der jeweiligen Werbeanlage festgesetzt.

Werbeanlagen zur Fremdwerbung in Form von Wechselanlagen, die eine Gefährdung oder eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit ausschließen, sind ausnahmsweise zulässig.

Werbeanlagen in Form von Laser- und Lauflichtanlagen sind nicht zulässig.

Da von Werbeanlagen bei einer unangemessenen Häufung eine visuelle Störwirkung ausgehen kann, sind die Höhe der Werbeanlagen und die Breite der Werbeanlagen begrenzt. Im Bereich von Ein- und Ausfahrten ist eine weitere freistehende Werbeanlage in Form eines Pfeilwegweisers zulässig. Bestimmte Typen von Werbeanlagen werden ausgeschlossen, da von ihnen eine visuelle Störwirkung ausgehen kann.

### **Anforderungen an Werbeanlagen zur Fremdwerbung**

Abweichend zu den Anforderungen von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe sind die folgenden Anforderungen an Werbeanlagen zur Fremdwerbung bestimmt.

Werbeanlagen zur Fremdwerbung sind direkt an der Fassade und als freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 3,0 m, einer Breite von maximal 3,6 m und einer Ansichtsfläche von maximal 9,5 m<sup>2</sup> zulässig. Als unterer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der Asphaltdeckschicht der zugehörigen Straßenmitte senkrecht zur Mitte der jeweiligen Werbeanlage zur Fremdwerbung festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage festgesetzt.

An einem Aufstellungsort sind maximal zwei Werbeanlagen zur Fremdwerbung zulässig. Ein Aufstellungsort definiert einen unmittelbar zusammenhängenden Bereich mit Werbeanlagen zur Fremdwerbung. Die einzelnen Aufstellungsorte für Werbeanlagen zur Fremdwerbung müssen einen Abstand zueinander aufweisen, der stets einen optischen Eindruck von getrennten Aufstellungsorten vermittelt. Bei einem Mindestabstand von 200,0 m zwischen zwei Aufstellungsorten ist davon auszugehen, dass eine störende Häufung von Werbeanlagen zur Fremdwerbung nicht eintritt. Der Mindestabstand zwischen zwei Aufstellungsorten ist jeweils vom äußersten Punkt der Werbeanlage zur Fremdwerbung zu messen.

Werbeanlagen zur Fremdwerbung in Form von Wechselanlagen, die eine Gefährdung oder eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit ausschließen, sind ausnahmsweise zulässig.

Werbeanlagen zur Fremdwerbung in Form von Laser- und Lauflichtanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen zur Fremdwerbung sind in besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), urbanen Gebieten (MU), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE) und Industriegebieten (GI) ohne entsprechende bauplanungsrechtliche Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung allgemein zulässig. Fremdwerbung



(Werbung, die nicht an der Stätte der Leistung durchgeführt wird) ist im Bauplanungsrecht als eigenständige Hauptnutzung zu bewerten. Diese Funktion weist die entsprechende Werbeanlage im Rahmen der Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Nutzung aus. Die Baunutzungsverordnung erwähnt zwar nur den Gewerbebetrieb, diesem Begriff wird aber Fremdwerbung gleichgestellt bzw. zugeordnet, und zwar regelmäßig als eine sonstige nicht störende Werbeanlage. Da einem Bauantrag auf Errichtung einer Werbeanlage zur Fremdwerbung gestalterische Festsetzungen nicht (grundsätzlich) entgegengehalten werden können, ist ein genereller Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung, mittels örtlicher Bauvorschriften, nicht durchsetzbar. Aus städtebaulichen Gründen ist zur Steuerung von Werbeanlagen zur Fremdwerbung die bauplanungsrechtliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO erforderlich. Die Große Kreisstadt Winnenden hat das städtebauliche Ziel Fremdwerbung im Stadtgebiet räumlich zu steuern. So sind zum Beispiel städtebaulich sensible Stadteingänge, bedeutende innerörtliche Straßenzüge und Ortsdurchfahrten wie die Waiblinger Straße / Ringstraße nicht für Fremdwerbung geeignet. Es werden diejenigen Standorte definiert, an welchen Fremdwerbeanlagen hinsichtlich gestalterischen, nutzungs- und lagebezogenen Gesichtspunkten zugelassen werden können und an welchen nicht. Für die Zulässigkeit von Fremdwerbung sind die Interessen der ortsansässigen Gewerbebetriebe nicht zu berücksichtigen. Eine Werbeanlage zur Fremdwerbung dient nicht den ansässigen Gewerbebetrieben. Der Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung ist folglich nicht als singuläre Maßnahme zu sehen, sondern vielmehr in ein Bündel von Maßnahmen eingebettet, das der Erhöhung der Standortqualität dient und ein hochwertiges Stadtbild schafft.

Die Umsetzung der Steuerung von Fremdwerbung im Stadtgebiet erfolgt mit dem bereits eingeleiteten Sammel-/ Konvoiverfahren über die Anpassung der Art der baulichen Nutzung von bestehenden regelungsbedürftigen Bebauungsplänen sowie bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne. Mit einer städtebaulich begründeten Gesamtkonzeption wird u. a. Fremdwerbung im Stadtgebiet räumlich gesteuert. Werbeanlagen haben einerseits die Aufgabe, auf ein Gewerbe, einen Beruf oder eine Leistung hinzuweisen und andererseits sollen sie aus Sicht der Gewerbetreibenden die größtmögliche Aufmerksamkeit erhalten. Daneben kommen Werbeanlagen aber auch die Aufgabe und die Verantwortung zu eine Innenstadt und frequentierte Straßenräume als öffentlichen Raum nicht zu überfrachten und zu verunstalten. Der öffentliche Raum repräsentiert das Bild der Stadt und dessen positive Gestaltung ist ein gemeinsames Anliegen der Bürgerinnen und Bürger sowie der örtlichen Gewerbetreibenden. Ein unattraktives Stadtbild kann Ursache für den Beginn oder die Verschärfung von "Trading-Down-Effekten" und damit der Abwertung einer Einzelhandelslage oder Teile davon sein. Diese Effekte sind bereits in Teilräumen der Stadt zu beobachten. Weitere von Werbeanlagen ausgehende gestalterische Fehlentwicklungen müssen vermieden werden.



### 8.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

**Aufschüttungen und Abgrabungen** – Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,5 m zulässig.

Geländesprünge aus Aufschüttungen und Abgrabungen sind in gleichmäßigen Abschnitten von max. 1,5 m Höhe zu unterteilen. Zwischen den Geländesprüngen sind mindestens 2,0 m Abstand einzuhalten. Alternativ sind die Geländesprünge mit einem Winkel von max. 35° anzuböschern. Die örtliche Bauvorschrift regelt mögliche Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen. Eine mögliche Stützmauer ist durch die Anforderung an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke auf eine maximal 1,5 m hohe Ansichtsfläche beschränkt.

**Bewegliche Abfallbehälter** – Aus gestalterischen Gründen dürfen bewegliche Abfallbehälter nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf durch Bepflanzung oder Einfriedigung eingefassten Flächen aufgestellt werden. Durch die Einhausung sind die beweglichen Abfallbehälter vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar und können auf verschiedene Standorte im Plangebiet verteilt werden.

**Einfriedigungen** – Im Mischgebiet sind als Einfriedigungen Hecken aus heimischen Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste und nicht lebende Einfriedigungen aller Art zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder stacheldrahtähnlichen Materialien ist nicht zulässig.

Im Mischgebiet dürfen nicht lebende Einfriedigungen eine Höhe von max. 1,2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine Höhe von max. 1,5 m zu privaten Grundstücken nicht überschreiten. Im Mischgebiet dürfen lebende Einfriedigungen eine Höhe von max. 1,2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine Höhe von max. 1,8 m zu privaten Grundstücken nicht überschreiten.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Gewerbegebieten, in den Industriegebieten und in den sonstigen Sondergebieten sind als Einfriedigungen Hecken aus heimischen Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste und nicht lebende Einfriedigungen aller Art zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder stacheldrahtähnlichen Materialien ist nicht zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Gewerbegebieten, in den Industriegebieten und in den sonstigen Sondergebieten dürfen, mit Ausnahme eines im Folgenden bestimmten 20,0 m breiten Streifens entlang der Waiblinger Straße, nicht lebende Einfriedigungen eine Höhe von max. 2,0 m nicht überschreiten.

In einem Abstand von 20,0 m hinter der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Waiblinger Straße, zwischen dem Kreuzungspunkt mit der Friedrich-List-Straße und dem Kreuzungspunkt mit dem Zipfelbach, dürfen nicht lebende Einfriedigungen eine Höhe von max. 1,2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine Höhe von max. 1,5 m



zu privaten Grundstücken nicht überschreiten. Entsprechend dürfen lebende Einfriedigungen eine Höhe von max. 1,2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine Höhe von max. 1,8 m zu privaten Grundstücken nicht überschreiten.

Mit der Höhenbegrenzung für Einfriedigungen im Anschluss an öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege und sonstige Wege) werden die aus städtebaulichen Gründen so wichtigen Sichtbeziehungen vom öffentlichen Raum aus gewährleistet. Hierdurch wirkt der öffentliche Straßenraum gestalterisch größer und durchgrünt.

Die örtliche Bauvorschrift regelt für die verschiedenen Bereiche unterschiedliche Höhenbegrenzung für Einfriedigungen. Die jeweilige Höhenbegrenzung ist entsprechend der vorhandenen Situation städtebaulich begründet. Der Bereich entlang der Waiblinger Straße, nordwestlich der Straßenbegrenzungslinie der Waiblinger Straße, hat durch die Umgestaltung der ehemaligen Ortsdurchfahrt Waiblinger Straße / Ringstraße eine besondere städtebauliche Bedeutung.

#### **8.4 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des gesamten neuen Plangebietes nicht zulässig. Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Bundesrechtliche Vorschriften wie zum Beispiel das Telekommunikationsgesetz (TKG) bleiben davon unberührt. Leitungsträger von Telekommunikationslinien sollen aus städtebaulichen Gründen gemäß § 68 Abs. 3 Satz 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) neue Telekommunikationslinien in der Regel unterirdisch führen. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien und die Änderung vorhandener Telekommunikationslinien bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Träger der Wegebaukosten (Stadt Winnenden). Im Rahmen des Ermessens für diese Zustimmung kann und wird die Stadt Winnenden aus städtebaulichen Gründen stets auf eine unterirdische Leitungsführung bestehen. Zu den Niederspannungsleitungen zählen auch die Leitungen der Telekommunikationstechnik (Fernmelde-/ Telekommunikationsleitungen). Mit dem Wort Niederspannungsleitungen sind alle Freileitungen mit niedriger Spannung erfasst.

#### **8.5 Abweichende Tiefen der Abstandsflächen**

Im Mischgebiet sind entsprechend der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB geringere als die in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maße zulässig. Zwischen den Gebäuden sind, sofern es die überbaubaren Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zulassen, geringere Tiefen der Abstandsflächen und Grenzbebauungen zulässig, wenn die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben und Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Die Tiefe der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden darf jedoch 1,5 m, mit Ausnahme bei Grenzbebauungen, nicht unterschreiten.

Mit der Festlegung abweichender Tiefen der Abstandsflächen und der Zulässigkeit von Grenzbebauung sollen die bestehenden seitlichen Grenzabstände oder die Grenzbe-



bauung der vorhandenen Gebäude im Bestand gesichert werden und weiterhin möglich bleiben. Die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung, Beleuchtung und Besonnung der Wohnungen und Arbeitsstätten sowie an den Brandschutz müssen erfüllt sein.

## **9. Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung des Lidl-Marktes**

Die Große Kreisstadt Winnenden hat am 28.06.2016 das Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Teichstraße 14, 79539 Lörrach, mit der Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lidl-Marktes zur Beurteilung des Vorhabens vor dem Hintergrund der (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung beauftragt.

Die folgenden Inhalte sind aus der gutachterlichen Stellungnahme "Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes in der Stadt Winnenden - Vertiefung Nahversorgung sowie gutachterliche Stellungnahme zu drei Planvorhaben im Lebensmittelbereich" vom Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, vom 10.03.2017, entnommen. Sämtliche Urheberrechte sind und bleiben beim Büro Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung.

### **9.1 Ausgangslage**

#### **9.1.1 Überblick**

Im Unterzentrum Winnenden (knapp 28.000 Einwohner<sup>1</sup>) gibt es im Lebensmittelbereich Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsabsichten:

- Im Gewerbegebiet Langes Gewand im Bereich Waiblinger Straße/ Brückenstraße beabsichtigt die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG Waldenburg, Max-Eyth-Str. 13, 74638 Waldenburg, die Modernisierung/ den Neubau des bestehenden Marktes. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche auf 1.400 m<sup>2</sup> erweitert werden.
- Im Bereich des Wöhrle Areals/ Kesselrain V südlich der Schorndorfer Straße möchte die ALDI GmbH & Co. KG Murr, Lehmgrube 5, 71711 Murr, einen Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ansiedeln.
- Der Edeka-Lebensmittelmarkt in der Wiesenstraße 27-33 soll auf 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden (aktuell ca. 950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Alle drei Vorhaben sind angesichts der Großflächigkeit vor dem Hintergrund der (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung zu beurteilen. Darüber hinaus sind die Vorhaben im Rahmen entsprechender Bebauungsplanverfahren

---

<sup>1</sup> Einwohnerangaben Statistisches Landesamt (Stand: 31.12.15).



hinsichtlich der städtebaulichen Ziele der Stadt Winnenden zu bewerten; dafür kann auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden, für dessen Fortschreibung das Büro Dr. Acocella das Gutachten erarbeitet hat<sup>2</sup>, zurückgegriffen werden, das der Gemeinderat in seiner Sitzung am 10.05.2016 beschlossen hat.

An Stelle einer bloßen Einzelfallbetrachtung jedes Vorhabens wurde die künftige Entwicklung der Nahversorgung im Lebensmittelbereich gesamthaft betrachtet. In die Betrachtung sind nicht nur diese drei Vorhaben mit aktuellen Erweiterungs-/ Ansiedlungsabsichten, sondern auch die anderen Lebensmittelbetriebe einbezogen worden. An Stelle einer umfänglichen Verträglichkeitsuntersuchung für die konkreten Vorhaben wurde in der vorliegenden Stellungnahme abgeleitet, ob eine Verletzung landes-/ regionalplanerischer Ziele auch ohne diesen Aufwand auszuschließen ist. Der Entwurf der Stellungnahme war die Grundlage für einen Besprechungstermin beim Verband Region Stuttgart (VRS) am 12.01.2017, bei dem geklärt wurde, dass vor dem Hintergrund einer derart umfänglichen Auseinandersetzung mit der zukünftigen Nahversorgung in Winnenden auf eine vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung für die einzelnen konkreten Vorhaben verzichtet werden kann. Die Stellungnahme ist so aufgebaut, dass sie in den Bebauungsplanverfahren verwendet werden kann. Das "Design" berücksichtigt die formalen und inhaltlichen Anforderungen, die sich aus den einschlägigen Gerichtsurteilen zu ähnlichen Verfahren ergeben haben.

### 9.1.2 Vorhaben und Planstandorte im Einzelnen

In der folgenden Abbildung 11 sind die drei konkret anstehenden Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsabsichten, die vorhandenen weiteren Lebensmittelnahversorgungsbetriebe sowie der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Winnenden dargestellt.

---

<sup>2</sup> Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Winnenden - Berichtsentwurf, Lörrach, Januar 2016.



Abb. 11: Aktuelle Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsabsichten, vorhandene Lebensmittel Nahversorgungsbetriebe und zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Winnenden

Quelle: Stadt Winnenden; Büro Dr. Acocella, Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung Juli 2015; Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

### **Neubau Lidl Waiblinger Straße**

Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG aus Waldenburg beabsichtigt den im Bereich Waiblinger Straße/ Brückenstraße gelegenen Lidl zu modernisieren. Dafür soll der bestehende Markt (Waiblinger Straße 46, aktuell rund 1.000 m<sup>2</sup> VKF) abgerissen und unmittelbar am Kreuzungsbereich mit einer erweiterten Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> neu errichtet werden. Der zwei-geschossige Neubau soll die wichtige Raumkante entlang der Waiblinger Straße aufnehmen und baulich den heute weitgeöffneten Kundenparkplatzbereich schließen.



Abb. 12: Bestehender Lidl-Markt mit vorgelagerten Parkmöglichkeiten

Quelle: Fotoaufnahme: Büro Dr. Acocella, September 2016



Abb. 13: Bestehender Lidl-Markt - Blick Richtung Innenstadt

Quelle: Fotoaufnahme: Büro Dr. Acocella, September 2016



Der Standort befindet sich am südöstlichen Rand des Gewerbegebietes Langes Gewand und ist im Norden und Westen von Einzelhandelsbetrieben bzw. gewerblichen Betrieben umgeben. Im Süden und Südosten grenzt jenseits der Waiblinger Straße ein Wohngebiet an.



Abb. 14: Wohnbebauung östlich der Brückenstraße

Quelle: Fotoaufnahme: Büro Dr. Acocella, September 2016



Abb. 15: Blick Richtung Innenstadt mit Wohnbebauung

Quelle: Fotoaufnahme: Büro Dr. Acocella, September 2016

Der östlich des Lidl-Marktes gelegene Bereich zwischen Brücken- und Bachstraße ist durch gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen geprägt. Die Innenstadt von Winnenden liegt in einer Entfernung von ca. 400 Metern nordöstlich des Standortes (vgl. auch Abbildung 11).

Die Waiblinger Straße/ Ringstraße (B 14 alt) stellt eine wichtige Zufahrtsstraße von der B 14 zur Winnender Innenstadt dar und weist momentan einen breiten Straßenraum mit hohem Verkehrsaufkommen auf. In dem vom Gemeinderat 2009 beschlossenen Verkehrsentwicklungsplan 2020 ist die Umgestaltung der zur Gemeindestraße herabgestuften Waiblinger Straße/ Ringstraße vorgesehen. Momentan läuft die Sanierung im Sanierungsgebiet "Ehemalige B 14".

Angesichts der Randlage innerhalb des Gewerbegebietes Langes Gewand, der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete und der aktuellen Umbaumaßnahmen der B14, handelt es sich bei dem Planstandort nicht um einen klassischen autokundenorientierten Standort. Für die Bewohner der umliegenden Wohngebiete ist der Standort fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbar und nimmt somit auch wichtige Nahversorgungsfunktion wahr. Es handelt sich somit trotz der Lage im Gewerbegebiet nicht um einen typischen nicht integrierten Standort.



### Absehbare Entwicklungen im Lebensmittelbereich insgesamt

Neben den konkreten Vorhaben soll die Entwicklung der Nahversorgung gesamthaff untersucht werden. In der folgenden Tabelle (Abb. 16) sind die in Winnenden vorhandenen wesentlichen Lebensmittelbetriebe, deren derzeitige Verkaufsfläche, ihre mögliche Erweiterung und die sich daraus ergebende zukünftige Verkaufsfläche dargestellt. Keine Begrenzung des Erweiterungsspielraums ist für Betriebe innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesetzt.

Lebensmittelbetrieb mit mehr als 200 m <sup>2</sup> VKF	VKF aktuell	Erweiterungsspielraum	VKF zukünftig
Lidl, Waiblinger Straße 46 (Kap. 1.2.1)	1.015	385	1.400
Aldi Schorndorfer Straße (Kap. 1.2.2)	---	1.000	1.000
Edeka Wiesenstraße 27-33 (Kap. 1.2.3)	950	450	1.400
Benz Getränkemarkt, Brückenstraße 7	850	(10 % =) 85	935
Bonus, Forststraße 72 (NVZ Schelmenholz)	480	keine Begrenzung	> 480
Edeka, Marbacher Straße 8-10	1.000	(10 % =) 100	1.100
Edeka Getränkemarkt Marbacher Straße 8-10	640	(10 % =) 60	700
Markthalle Winnenden Wiesenstraße 28	300	(10 % =) 30	330
Norma, Marktstraße 7 (ZVB Innenstadt)	500	keine Begrenzung	> 500
Rewe, Adlerplatz 1 (ZVB Innenstadt)	1.125	keine Begrenzung	> 1.125
Rewe, Waiblinger Straße 88	1.650	---	1.650
Rewe Getränkemarkt, Waiblinger Straße 88	750	---	750

NVZ = Nahversorgungszentrum    ZVB = zentraler Versorgungsbereich

Abb. 16: Lebensmittelbetriebe in Winnenden: Bestand, Erweiterungsspielraum und mögliche zukünftige VKF in m<sup>2</sup>

Quelle: Stadt Winnenden; Darstellung: Büro Dr. Acocella

## 9.2 Methodik

### 9.2.1 Vorgehensweise

In einer Stellungnahme zu einem großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist dieses im Hinblick auf die (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung<sup>3</sup> zu beurteilen. Weiter ist das Vorhaben im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele der Stadt Winnenden zu prüfen, wie diese im Einzelhandelskonzept Niederschlag gefunden haben. Während einige regional- und landesplanerische Ziele ohne weiteres in ihrem Regelungsziel erkennbar sind, ist bei anderen nach gutachterlicher Einschätzung eine Interpretation erforderlich (Kap. 9.2.2).

<sup>3</sup> LEP 2002; Regionalplan Verband Region Stuttgart.



## Beurteilung des Planstandortes

Zunächst ist der jeweilige Planstandort im Hinblick auf die landes- und regionalplanerischen Ziele sowie das Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden zu beurteilen (Kap. 9.4.1).

## Spezifizierung Vorhaben

Grundlage für die Ermittlung potenzieller städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen eines Vorhabens ist dessen Umsatz. Dieser wiederum hängt zum einen von der Größe des Vorhabens (VKF) und zum anderen von der anzusetzenden Flächenleistung ab. Die Flächenleistung hängt dabei auch von den im Vorhaben zu erwartenden Sortimenten ab.

Da die Auswirkungen branchenbezogen zu ermitteln sind<sup>4</sup>, muss das zu untersuchende Sortimentskonzept eine hinreichende Differenzierung aufweisen. Dies bedeutet, dass jedes Sortiment einzeln in seiner Dimensionierung aufzuführen ist. Um dem Erfordernis der Bestimmtheit zu genügen, sollten in einem Bebauungsplan ausschließlich Sortimente festgesetzt werden. Nicht relevant ist hingegen der Betriebstyp: Da sich dieser einer planungsrechtlichen Festsetzung nach gutachterlicher Einschätzung entzieht bzw. eine entsprechende Festsetzung mit rechtlichen Unsicherheiten verbunden wäre, kann er auch keine Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen darstellen. Im Übrigen erfolgen Auswirkungen vorrangig sortimentsbezogen. Wettbewerb findet betriebstypenübergreifend statt<sup>5</sup>.

Zu beachten ist weiterhin, dass in einem Bebauungsplan nur das Sortimentskonzept tragfähig festgesetzt werden kann, welches überprüft wurde. Das für die Beurteilung zugrunde gelegte Sortimentskonzept ist wesentliche Grundlage sämtlicher abgeleiteten Aussagen zur landes- und regionalplanerischen Verträglichkeit eines Vorhabens<sup>6</sup>. Sofern ein von diesem Konzept abweichendes Vorhaben realisiert werden soll, ist eine erneute Prüfung erforderlich. Daraus ergibt sich, dass das zu untersuchende Sortimentskonzept hinreichend differenziert darzustellen ist. Dennoch sollte es genug Flexibilität aufweisen, um im Bebauungsplan auch Festsetzungen zu treffen, die den Betreibern - soweit verträglich - ausreichend Spielräume eröffnen.

Dabei reicht bei den hier zu beurteilenden Vorhaben das Abstellen auf die beiden jeweiligen Hauptsortimentsbereiche Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie aus. Entsprechend dem Regionalplan dürfen in einem ausschließlich der Grundversorgung dienenden Einzelhandelsgroßprojekt sonstige Waren *"auf nicht mehr als 10% der*

---

<sup>4</sup> Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 05.09.97, Az. 7 A 2902/93 (in BauR 3/98, S. 309ff.); OVG Frankfurt (Oder): Urteil 16.12.98, Az. 3 B 116/98 (in NWZ 1999 Heft 4, S. 434f.).

<sup>5</sup> Anders ließe sich beispielsweise gar nicht erklären, warum es im Lebensmitteleinzelhandel in den vergangenen Jahrzehnten zu dem erheblichen Bedeutungsgewinn der Discounter bei gleichzeitigem Bedeutungsverlust der Supermärkte kam.

<sup>6</sup> Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE.



*Verkaufsfläche angeboten werden*<sup>7</sup>. Um eine tragfähige Grundlage zu schaffen, ist bei der Ableitung der zu erwartenden Umsätze (Kap. 9.3.1) ein worst-case-Ansatz zu verfolgen.

In diesem Arbeitsschritt wird auch eine sortimentsbezogene Verkaufsflächenmindestgröße vorgeschlagen, ab der überhaupt eine Unverträglichkeit möglich sein könnte. Im Bebauungsplan kann dies in Form einer "Kleinflächenregelung" umgesetzt werden.

Beim Termin mit dem VRS wurden die durch den Bebauungsplan - sofern verträglich - ermöglichten Sortimente abschließend vereinbart.

### **Nahversorgungssituation in Winnenden**

Im Hinblick v. a. auf die Ausnahmemöglichkeit nach dem Einzelhandelskonzept (aber auch als ergänzende Begründung in Richtung Regional-/ Landesplanung) stellt die Nahversorgungssituation einen wichtigen Bewertungshintergrund dar (Kap. 9.3.2).

### **Quantitative Ist-Situation in Winnenden**

Für die Beurteilung im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot (und die Frage der Erforderlichkeit einer vertieften Untersuchung dafür) ist auf die Ist-Situation in Winnenden abzustellen. Hierfür erfolgt ein Rückgriff auf die Daten aus dem Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (Erhebung im Juli 2015). In der Zwischenzeit haben sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Damit sind die von den Gerichten inzwischen hohen Anforderungen an die Aktualität der Daten (gemessen am Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)<sup>8</sup> nach gutachterlicher Einschätzung erfüllt.

Die Erhebung 2015 erfolgte sortiments-scharf. Dies bedeutet, dass die Sortimente in den Betrieben nicht dem dort vorhandenen Hauptsortiment zugerechnet, sondern einzeln aufgeführt wurden<sup>9</sup>. Mit dieser Methode werden Ergänzungssortimente, die im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle spielen, in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt. Die Angebote wurden flächendeckend in allen Betrieben aufgenommen.

### **Standortgerechte Dimensionierung und Kongruenzgebot**

Sowohl für die Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung (Sicht der Stadt Winnenden) als auch für die Beurteilung als Nahversorgungsbetrieb, der ausschließlich

---

<sup>7</sup> Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 4).

<sup>8</sup> Vgl. z.B. OVG Koblenz: Urteil vom 15.11.10, Az. 1 C 10320/09.OVG, Juris-Rn. 97 (auch Rn. 103) sowie OVG Koblenz: Urteil vom 15.11.10, Az. 1 C 10403/09.OVG, Juris-Rn. 85 (auch Rn. 96).

<sup>9</sup> Im Gegensatz dazu wird beim Schwerpunktprinzip der gesamte Betrieb seinem Hauptsortiment zugerechnet.



der Grundversorgung dient, sowie für das Kongruenzgebot (Sicht der Regional- und Landesplanung) sind die im Vorhaben zu erwartenden Planumsätze mit der Nachfrage zu vergleichen (Kap. 9.6). Dafür sind unterschiedliche Bezugsräume relevant:

- Für die Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung sowie die Beurteilung als Nahversorgungsbetrieb, der ausschließlich der Grundversorgung dient, ist die Kaufkraft in einem (erweiterten) fußläufigen Einzugsgebiet heranzuziehen,
- die Beurteilung im Hinblick auf das Kongruenzgebot erfordert die Ermittlung der Kaufkraft in der Stadt Winnenden<sup>10</sup>.

Aus diesem Vergleich lässt sich ableiten, ob der Markt existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs<sup>11</sup> bzw. der Stadt (bzw. des zugeordneten Verflechtungsbereichs) angewiesen ist.

Die Nachfrage wird aus dem einzelhandelsrelevanten Einkommen der Bevölkerung ermittelt. Diese beruht insbesondere auf der Einwohnerzahl, für die die jeweils aktuellsten Daten verwendet wurden, und den Ausgaben im Einzelhandel. Dabei werden regionale Unterschiede durch entsprechende Kennziffern berücksichtigt<sup>12</sup>. Dem worst-case-Ansatz entsprechend bleibt dabei anstehende Wohnbebauung, sofern sie nicht hinreichend konkretisiert ist, unberücksichtigt.

### Beeinträchtigungsverbot

Für die Beurteilung der Auswirkungen ist zu beachten, dass nur die jeweiligen Erweiterungen zu zusätzlichen Umsätzen führen: Für den Bestand haben die Anpassungen der Kaufkraftströme bereits stattgefunden<sup>13</sup>. Im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot werden deshalb die zusätzlichen Planumsätze mit den derzeit in Winnenden erzielten Umsätzen verglichen (Kap. 9.7). Auf dieser Grundlage wird abgeleitet, ob bzw. ggf. bei welcher reduzierten Größe auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung eine Unverträglichkeit ausgeschlossen werden kann (vgl. auch Kap. 9.2.2). Trotz des hier gewählten Vorgehens einer Betrachtung sämtlicher (evtl.) anstehender Erweiterungen ist entsprechend den regional- und landesplanerischen Vorgaben jedes Einzelhandelsgroßprojekt einzeln zu betrachten.

---

<sup>10</sup> Eine Ermittlung der Nachfrage im regionalplanerischen Nahbereich erscheint hingegen verzichtbar - auch wenn der Einzelhandelserlass selbst für nahversorgungsrelevante Sortimente keine Regelung trifft, dass bei diesen auf einen kleineren Verflechtungsbereich (z.B. die Stadt bzw. sogar den Stadtteil) abzustellen ist.

<sup>11</sup> Auch wenn der Begriff "Einzugsbereich" falsch verstanden werden kann, wurde diese Bezeichnung (und nicht "fußläufiger Nahbereich") gewählt, um Verwechslungen mit dem regionalplanerischen Nahbereich (= zugeordneter Verflechtungsbereich) zu vermeiden.

<sup>12</sup> IFH Retail Consultants: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016.

<sup>13</sup> Vgl. auch OVG NRW: Urteil vom 06.11.08, Az. 10 A 2601/07.



## **Bewertung vor dem Hintergrund der Ziele der städtebaulichen der Stadt Winnenden**

Für die Bebauungsplanverfahren ist schließlich von Bedeutung, die Vorhaben vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Winnenden zu bewerten. Dafür wird auf die Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes Bezug genommen. Insbesondere hier ist die beim gewählten Ansatz zu berücksichtigende planerische Perspektive einer Betrachtung aller möglichen Erweiterungen zusammen von Bedeutung.

### **9.2.2 Interpretation landes-/ regionalplanerischer Ziele**

#### **Kongruenzgebot<sup>14</sup>**

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, der zwischenzeitlich zwar formal außer Kraft getreten ist, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe herangezogen wird, präzisiert das Kongruenzgebot in der Weise, dass dieses verletzt wird, *"wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll."*<sup>15</sup> Damit soll eine im Verhältnis zur zentralörtlichen Funktion der Standortgemeinde zu große Dimensionierung eines Vorhabens verhindert werden.

Allerdings ist nach gutachterlicher Einschätzung der Begriff des *"betriebswirtschaftlich angestrebten Einzugsbereichs"* problematisch: In einzelnen Gebieten - beispielsweise in Nähe zu einer Landes- oder Regionsgrenze - kann die tatsächliche Umsatzherkunft bestehender Betriebe (und damit auch diejenige neuer Betriebe) von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs deutlich höher liegen als die genannten 30 %. Da dieser Anteil nicht proportional mit der Größe korreliert, wäre in solchen Gebieten keinerlei großflächiger Einzelhandel zulässig.

Dies kann nach gutachterlicher Einschätzung nicht die Absicht des Plangebers gewesen sein. Entscheidend für die im Verhältnis zur zentralörtlichen Funktion der Standortgemeinde adäquate Dimensionierung eines Vorhabens ist deshalb die Frage, ob ein Vorhaben sozusagen existenznotwendig auf den Zufluss von Kaufkraft von außerhalb des Verflechtungsbereichs angewiesen ist.

Beim Termin mit dem VRS wurde auch diese Argumentation mitgetragen.

---

<sup>14</sup> LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel); vgl. auch Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 2).

<sup>15</sup> Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.1.4.



### **Beeinträchtungsverbot<sup>16</sup>**

Zwar gibt der Einzelhandelserlass Anhaltswerte für eine Verletzung des Beeinträchtungsverbot an, aber aus diesen Werten ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung nicht, dass sie in jedem Fall auch *zu ermitteln* sind. Wenn auch ohne entsprechende Berechnungen (i. d. R. eine Gravitation) abgeleitet werden kann, dass eine Unverträglichkeit auszuschließen ist, erscheint die Ermittlung der genauen Höhe als überflüssiger Aufwand. Dabei ist ein Verzicht auf eine Ableitung konkreter Umverteilungswerte mittels einer Auswirkungsanalyse (oder sogar jeglicher Verzicht auf Berechnungen) nicht ungewöhnlich. Bei allen Beteiligten bestehen Vorstellungen darüber, dass es eine bestimmte Größe von Einzelhandelsgeschäften gibt, bei der eine Unverträglichkeit (auch im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB) auszuschließen ist - auch ohne Kenntnis des konkret zu erwartenden Umverteilungswertes.

Beim Termin mit dem VRS wurde auch diese Argumentation mit getragen.

### **9.2.3 Worst-case-Ansatz**

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen sollte der Rechtsprechung folgend<sup>17</sup> ein worst-case-Ansatz zugrunde gelegt werden. Aus Sicht des zu beurteilenden Vorhabens sollen die für das Vorhaben möglichst nachteiligen Eckdaten gewählt werden, damit die Auswirkungen auf keinen Fall unterschätzt werden. Ein solcher Ansatz soll die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten minimieren. Dieser worst-case-Ansatz kann sich in sehr unterschiedlichen Aspekten zeigen (eher zu niedriger Ansatz des Bestandsumsatzes, möglichst hoher Anteil des Umsatzes aus einem in der Tendenz eher zu kleinen Einzugsgebiet, geringer Anteil an Streuumsätzen<sup>18</sup>, Konzentration der Umverteilungen auf den Untersuchungsbereich, keine Berücksichtigung positiver Zusatzeffekte wie zusätzlicher Einkommen durch den Betrieb des Vorhabens). Als entscheidender Punkt kann dabei aber die Flächenleistung im Vorhaben angesehen werden: Für diese sollte ein oberer Wert gewählt werden.

---

<sup>16</sup> Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP 2002 Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel); vgl. auch Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 3).

<sup>17</sup> Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 02.10.13, Az. 7 D 18/13.NE, Rn. 85 mit Verweisen auf andere Urteile in Rn. 86 sowie bereits OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE; in anderem Zusammenhang auch BVerwG: Beschluss vom 17.07.08 (Az. 9 B 15/08). Vgl. aktuell auch OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, insbes. S. 23 zur anzusetzenden Flächenleistung.

<sup>18</sup> Bei Streuumsätzen handelt es sich um Umsätze, die von außerhalb des Untersuchungsgebietes zufließen.



### 9.3 Beurteilungshintergrund

#### 9.3.1 Betriebliche Eckdaten des Lidl-Marktes: Gesamtdimension, mögliche Sortimente, Verkaufsflächen und Umsätze

Die in den einzelnen Vorhaben vorgesehenen zukünftigen Gesamtverkaufsflächen sind im Kap. 9.1.2 (vgl. auch Abb. 16) dargestellt. Was dabei als Verkaufsfläche anzusehen ist, ergibt sich aus den Urteilen des BVerwG zu diesem Thema: *"In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden."*<sup>19</sup>

Sowohl für die Prüfung des Kongruenzgebotes als auch für die Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes, aber auch für die Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung ist es erforderlich, die Vorhaben jeweils auf der Sortimentsebene zu konkretisieren (vgl. auch Kap. 9.2.1). Im Sinne eines worst-case-Ansatzes (Kap. 9.2.3) wird dabei unterstellt, dass in den Lebensmittelbetrieben jeweils 90 % der Verkaufsfläche auf Angebote aus dem Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und 10 % der Verkaufsfläche auf Angebote aus dem Bereich Drogerie/ Parfümerie entfallen. Bei Nahrungs-/ Genussmitteln sowie Drogeriewaren handelt es sich um nahversorgungs- und damit zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Winnenden<sup>20</sup>; gemäß Regionalplan und Einzelhandelserlass handelt es sich dabei um zentrenrelevante bzw. nahversorgungs- und gegebenenfalls auch zentrenrelevante Sortimentsgruppen<sup>21</sup>. In Lebensmitteldiscountern sind neben den genannten Sortimenten regelmäßig - hinsichtlich der Bewertung kaum zu fassende - Aktionswaren (wöchentlich bzw. in kürzeren Abständen wechselnde Angebote insbesondere auch sonstiger zentrenrelevanter Sortimente) zu erwarten.

Für die entsprechenden Bebauungspläne wurde vereinbart, bei der Festsetzung sortimentsweiser Verkaufsflächen einen Flexibilisierungsansatz zu verfolgen, wie dieser in den o. g. Verkaufsflächenanteilen bereits implizit enthalten ist<sup>22</sup>: Dabei wird zunächst

---

<sup>19</sup> BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 AZ 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05.

<sup>20</sup> Vgl. Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., S. 91.

<sup>21</sup> Regionalplan, Tabelle Einzelhandelssortimente: "zentrenrelevante Sortimentsgruppen"; Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Anlage: "nahversorgungs-, ggf. auch zentrenrelevante Sortimente".

<sup>22</sup> Da mit 90 % Nahrungs-/ Genussmittel und 10 % Drogeriewaren bereits 100 % erreicht sind, führt jedes zusätzliche Angebot (z. B. von Haushaltswaren oder Tiernahrung - oder bei den Discountern von Aktionswaren) bereits zu einem Überschreiten der gesamten Verkaufsfläche.



die jeweils zulässige gesamte Verkaufsfläche festgesetzt, bei den einzelnen Sortimenten werden aber Obergrenzen zugelassen, die in der Summe über die zulässige Gesamtverkaufsfläche hinausgehen<sup>23</sup>. Dies soll mit einer "Kleinstflächenregelung" für Sortimente, die nicht ohnehin im B-Plan festgesetzt werden, kombiniert werden, die auch weitere Sortimente auf z. B. max. 50 m<sup>2</sup> VKF ermöglicht<sup>24</sup>. Die im Hinblick auf die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche problematischen Aktionswaren in den Lebensmitteldiscountern sollten im Bebauungsplan ebenfalls begrenzt werden<sup>25</sup>. Dabei ist sicherzustellen, dass maximal 10 % der Verkaufsfläche (inkl. Aktionswaren) auf nicht nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen. Durch einen solchen "Flexibilisierungsansatz" wird nicht bei jeder zukünftig vorgesehenen Veränderung im Vorhaben eine Änderung des Bebauungsplans (bzw. die Prüfung einer möglichen Befreiung) erforderlich.

Die zu erwartenden zusätzlichen Umsätze wurden unter den Aspekten eines worst-case-Ansatzes abgeleitet (vgl. Kap. 9.2.3).

- Für die drei konkret zu beurteilenden Vorhaben wurde jeweils die betreiberbezogene durchschnittliche bundesdeutsche Flächenleistung, erhöht um jeweils 10 % zugrunde gelegt - obwohl planungsrechtlich Betreiber nicht festgesetzt werden können.
- Für die möglichen, aber begrenzten Erweiterungen (vgl. Abb. 21) im bestehenden Edeka-Markt wurde die betreiberbezogene Flächenleistung sowie in der Markthalle eine Flächenleistung von 4.000 €/ m<sup>2</sup> VKF und in den bestehenden Getränkemärkten eine Flächenleistung von 2.000 €/ m<sup>2</sup> VKF angesetzt.

Beim Termin mit dem VRS wurden diese Flächenleistungen als realitätsnaher worst-case eingeschätzt.

Damit sind die in der folgenden Tabelle dargestellten Eckdaten für die einzelnen Planungen anzusetzen.

---

<sup>23</sup> Im Gegensatz dazu wird bei einem starren Sortimentskonzept die Verkaufsfläche bis auf den letzten Quadratmeter auf Sortimente verteilt.

<sup>24</sup> Auf einer derart geringen Fläche ist selbst bei hoch produktiven Sortimenten nicht mit einem Umsatz zu rechnen, der mit wesentlichen Auswirkungen verbunden ist. Damit wären beispielsweise auch ebenfalls in einem Lebensmittelmarkt zu findende Sortimente wie Haushaltswaren, Blumen oder Tiernahrung mit abgedeckt.

<sup>25</sup> Im Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 4), werden nur 10% für sonstige Waren (außer Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren) in einem ausschließlich der Grundversorgung dienenden Einzelhandelsgroßprojekt ermöglicht.



Vorhaben Sortiment	Lidl				Aldi		Edeka				Rest		Gesamt	
	Erw. VKF	U	gesamt VKF	U	Erw. = ges. VKF	U	Erw. VKF	U	gesamt VKF	U	Erw. VKF	U	Erw. VKF	U
Nahrungs-/ Genussmittel	347	2,7	1.260	9,7	900	10,7	405	1,9	1.260	5,8	265	0,8	1.917	16,0
Drogerie/ Parfümerie	39	0,3	140	1,1	100	1,2	45	0,2	140	0,6	10	0,0	194	1,7
gesamt	385	3,0	1.400	10,8	1.000	11,8	450	2,1	1.400	6,4	275	0,8	2.110	17,7

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Abb. 17: Eckdaten der Planvorhaben sowie weiterer Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben in Winnenden: Erweiterung und Gesamtvorhaben - VKF in m<sup>2</sup>, Umsätze in Mio. €

Quelle: Stadt Winnenden; Hahn-Gruppe; Vorschlag und Berechnungen: Büro Dr. Acocella

Für die künftige Situation in Winnenden (einschließlich bestandsorientierter Erweiterungen) sowie die Überprüfung hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes (Kap. 9.7) reicht das Abstellen auf den mit den Erweiterungen verbundenen Zusatzumsatz aus (Kap. 9.2.1). Dagegen ist für die Überprüfung der standortgerechten Dimensionierung sowie im Hinblick auf das Kongruenzgebot auf die jeweiligen Gesamtvorhaben abzustellen.

### 9.3.2 Aktuelle Nahversorgungssituation

In der folgenden Karte ist die aktuelle Nahversorgungssituation - wie auch im Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes - dargestellt. Um die Nahversorgungsbetriebe mit umfassendem Lebensmittelangebot<sup>26</sup> wurden jeweils 500 Meter-Radien gezogen, was in etwa einem fußläufigen Einzugsbereich von 10 Gehminuten entspricht<sup>27</sup>.

<sup>26</sup> In der Regel kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion für (zumindest temporär) immobile Menschen besitzen.

<sup>27</sup> Vgl. auch Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., S. 63. Im konkreten Einzelfall beeinflussen topographische, infrastrukturelle und andere räumliche Aspekte die tatsächliche Zugänglichkeit.

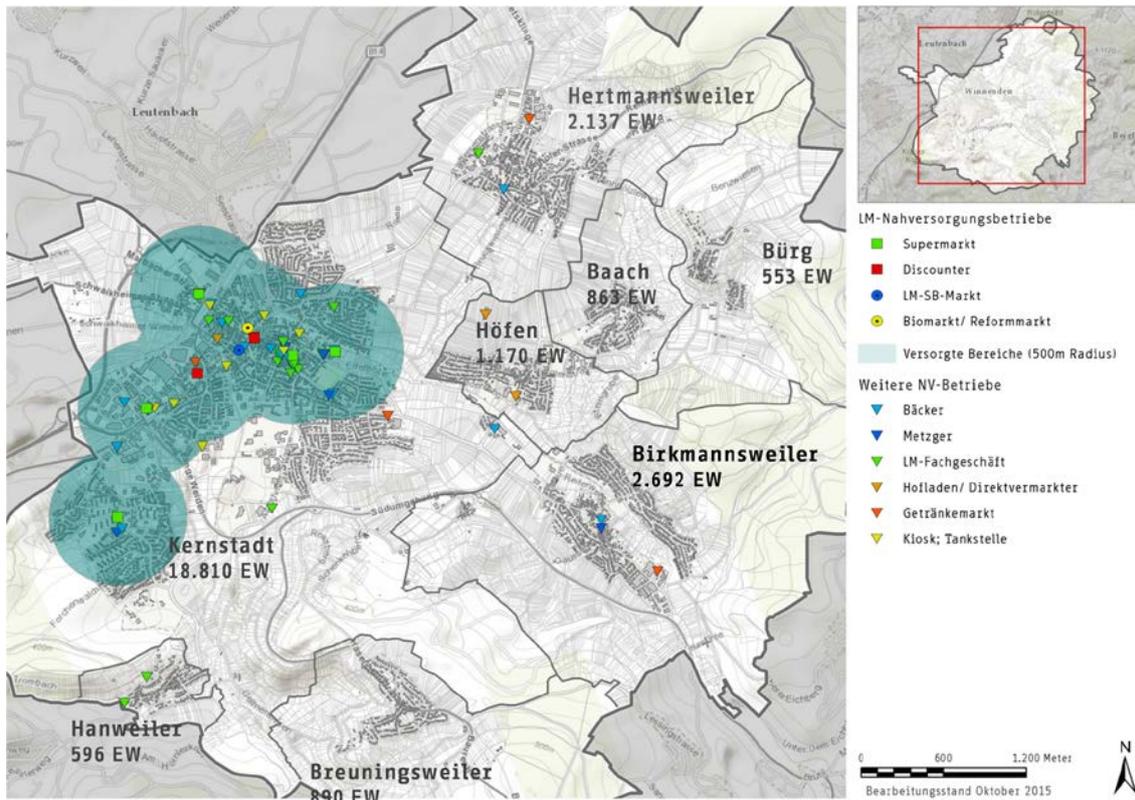


Abb. 18: (Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot in Winnenden

Quelle: Darstellung: Büro Dr. Acocella, auf Grundlage der Befragung/ Erhebung Juli 2015; Büro Dr. Acocella 2016 (Karte 7)

Für den wesentlichen Siedlungsbereich der Kernstadt von Winnenden besteht eine Nahversorgungsmöglichkeit für die hier lebende Bevölkerung; lediglich nördlich und südöstlich der Innenstadt ist kein Nahversorgungsbetrieb fußläufig erreichbar. Nicht in diesem Sinne nahversorgt sind hingegen sämtliche Stadtteile außerhalb der Kernstadt. In diesen sind die Einwohnerzahlen allerdings sehr gering, sodass es auch in Zukunft kaum möglich sein wird, eine vollständige räumliche Nahversorgung zu erreichen<sup>28</sup>.

### 9.3.3 Ist-Situation Winnenden

In der folgenden Tabelle ist der Einzelhandelsbestand in Winnenden dargestellt. Diese Darstellung entspricht weitgehend derjenigen im Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.

<sup>28</sup> Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., S. 64 u. S. 106ff.



Sortiment	Innenstadt		sonst. ZB		sonst. int.		nicht int.		Stadt Winnenden	
	VKF	Umsatz	VKF	Umsatz	VKF	Umsatz	VKF	Umsatz	VKF	Umsatz
Nahrungs-/ Genussmittel	2.150	7,9	600	3,0	2.375	11,2	6.425	32,3	11.550	54,4
Drogerie/ Parfümerie	1.275	6,8	***	***	***	***	250	1,1	1.750	8,8
<b>Summe</b>	<b>3.425</b>	<b>14,7</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>6.700</b>	<b>33,4</b>	<b>13.300</b>	<b>63,2</b>

\*\*\*: aus Datenschutzgründen nicht ausweisbar durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Abb. 19: Eckdaten der Planvorhaben sowie weiterer Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben in Winnenden: Erweiterung und Gesamtvorhaben - VKF in m<sup>2</sup>, Umsätze in Mio. €

Quelle: Büro Dr. Acocella, Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung Juli 2015; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; Berechnungen: Büro Dr. Acocella

Die beiden Sortimentsbereiche erreichen zusammen knapp 30 % der in Winnenden insgesamt vorhandenen Verkaufsfläche (rd. 45.700 m<sup>2</sup>). In der Innenstadt entfällt nahezu ein Viertel der Verkaufsfläche (rd. 14.375 m<sup>2</sup>) auf diese beiden Bereiche.

#### 9.4 Beurteilung vor dem Hintergrund der Planstandorte (auch Konzentrationsgebot und Integrationsgebot)

Angesichts der Einstufung von Winnenden als Unterzentrum ist bei allen Vorhaben das Konzentrationsgebot<sup>29</sup> eingehalten.

Darüber hinaus ist für die Beurteilung der Planstandorte jeweils auf den Mikrostandort abzustellen. Dabei ist allen drei Standorten für die konkret anstehenden Vorhaben gemeinsam, dass Sie außerhalb der im Regionalplan dargestellten Vorranggebiete liegen, sodass entsprechend dem Regionalplan Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig sind<sup>30</sup>. Allerdings ist bei Vorhaben, die ausschließlich der Grundversorgung dienen, die Einhaltung des Integrationsgebots ausreichend<sup>31</sup>. Weiter ist allen drei Standorten gemeinsam, dass sie außerhalb der im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche liegen, sodass entsprechend dem Einzelhandelskonzept<sup>32</sup> grundsätzlich kein zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden sollte. Eine Ausnahme ermöglicht das Einzelhandelskonzept jedoch für nahversorgungsrelevante Sortimente an sonstigen integrierten

<sup>29</sup> LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1; Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 1).

<sup>30</sup> Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.3 (Ziel 1).

<sup>31</sup> Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 4).

<sup>32</sup> Vgl. zu den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung und zum Folgenden Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., Kap. 8.2.1 (S. 92ff.).



Standorten, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind und der Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation dienen<sup>33</sup>.

Bei den übrigen möglichen Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben (vgl. Kap. 9.1.2 insbes. Tab. 21) ist hinsichtlich der Lage zu differenzieren:

- Der Bonus-Markt, der Norma sowie der Rewe Adlerplatz liegen innerhalb der abgegrenzten Zentren der Stadt Winnenden; eine Begrenzung der Erweiterung ist dementsprechend nicht vorzusehen.
- Die Markthalle liegt zwar an einem integrierten Standort, aber hier soll lediglich eine bestandsorientierte Erweiterung um 10 % ermöglicht werden.
- Der Edeka in der Marbacher Straße (ebenso der Getränkemarkt) liegt zwar an einem nicht integrierten Standort, angesichts der derzeitigen Größe soll aber eine bestandsorientierte Erweiterung um 10 % zugelassen werden. Gleiches gilt für den Getränkemarkt Benz.
- Der Rewe in der Waiblinger Straße (ebenso der Getränkemarkt) liegt an einem nicht integrierten Standort und ist bereits als groß dimensioniert anzusehen, sodass eine Erweiterung nicht zulässig sein soll.

### 9.4.1 Planstandort Lidl

Da es sich angesichts der umgebenden Wohnbebauung um einen integrierten Standort handelt, obwohl der Standort in einem Gewerbegebiet liegt (vgl. Kap. 9.1.2), ist zum einen die erste Bedingung für eine ausnahmsweise Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes gemäß dem Einzelhandelskonzept erfüllt, zum anderen entspricht das Vorhaben dem Regionalplan, wenn es ausschließlich der Grundversorgung dient.

## 9.5 Verbesserung der Nahversorgungssituation

Sowohl bei Lidl als auch bei Edeka handelt es sich um Erweiterungen bestehender Betriebe. Bei solchen Erweiterungen bleibt die räumliche Nahversorgungssituation unverändert. Lediglich bei Aldi als neuem Vorhaben besteht die Möglichkeit, dass sich die Nahversorgungssituation verbessert.

In der folgenden Karte sind die drei Vorhaben farblich hervorgehoben.

---

<sup>33</sup> Ebd. S. 93.

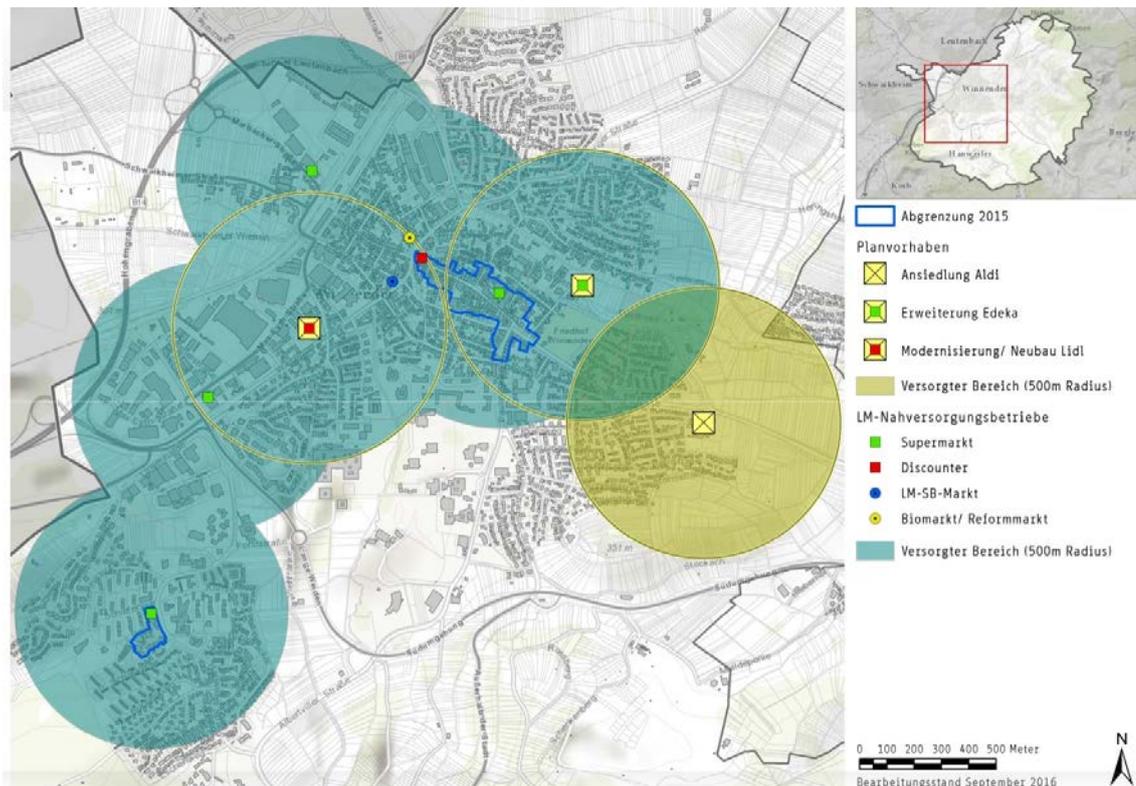


Abb. 20: Nahversorgungssituation bei Realisierung der drei Planvorhaben

Quelle: Stadt Winnenden; Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung Juli 2015, Büro Dr. Acocella; Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Es zeigt sich, dass durch den vorgesehenen Aldi-Markt die Nahversorgungssituation im Südwesten der Kernstadt verbessert würde: Durch das Vorhaben würden etwa 1.250 bzw. bei Berücksichtigung der Wohnbebauung im Umfeld 1.425 Einwohner nahversorgt, die derzeit noch keine Nahversorgungsmöglichkeit in fußläufiger Entfernung haben. Allerdings zeigt sich auch, dass wegen der Randlage ein großer Teil des Umkreises unbewohnte Flächen bedeckt: ein zentraler im bislang nicht nahversorgten Bereich gelegener Standort wäre besser geeignet.

## 9.6 Dimension der Vorhaben vor dem Hintergrund der Nachfrage

### 9.6.1 Standortgerechte Dimensionierung nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden und Beurteilung als Grundversorgung (Regional-/ Landesplanung)

Um zu beurteilen, ob die Vorhaben standortgerecht dimensioniert sind und ob diese ausschließlich der Grundversorgung dienen, wurde der in den Planvorhaben insgesamt zu erwartende Umsatz (Kap. 9.3.1) in Relation zur Nachfrage im fußläufigen Einzugs-



bereich (500 Meter) und in einem erweiterten fußläufigen Einzugsbereich (1.000 Meter) gesetzt.

- Unter dem Aspekt des Ziels einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung wäre es ideal, wenn jeder Nahversorgungsbetrieb so dimensioniert wäre, dass er gerade die Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich (etwa 500 Meter Luftlinie<sup>34</sup>) versorgen würde. In der Realität allerdings ist dieser Idealfall - selbst bei Neuansiedlungen - häufig nicht umzusetzen. Insofern ist die Frage der standortgerechten Dimensionierung nicht schon dann zu verneinen, wenn der Umsatz im Planvorhaben über die Kaufkraft im 500 Meter-Umkreis hinausgeht. Insbesondere ist dabei auch zu beachten, wie viel Kaufkraft in einem Umkreis von einem Kilometer vorhanden ist<sup>35</sup>.
- Ein ausschließlich der Grundversorgung dienender Lebensmittelmarkt kann als gegeben angesehen werden, wenn die Kaufkraft im - überwiegend fußläufigen - Einzugsbereich weitgehend ausreicht, um den Planumsatz zu generieren, d. h. wenn das Vorhaben nicht existenznotwendig auf Zuflüsse von Kaufkraft von außerhalb dieses Einzugsbereichs angewiesen ist. Dass in der Realität dennoch Streuumsätze zu erwarten sind, spricht dann nicht gegen die Einstufung als ausschließlich der Grundversorgung dienender Nahversorgungsbetrieb.

Bei der Entscheidung der Stadt kann dabei zusätzlich berücksichtigt werden, dass neben dieser nahversorgungsbezogenen Sicht realistischer Weise in einigen Stadtteilen angesichts der geringen Einwohnerzahlen kaum mit der Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebes zu rechnen ist (vgl. auch Kap. 9.3.2).

### **Lidl Waiblinger Straße**

In einem Umkreis von 500 Meter um den Planstandort des Lidl-Marktes mit Erweiterungsabsicht in der Waiblinger Straße leben gut 12 % der Einwohner der Stadt Winnenden (rd. 3.450); im Umkreis von einem Kilometer ist es knapp ein Drittel der Einwohner der Stadt (rd. 8.800).

In der Abbildung 21 sind die im erweiterten Lidl-Markt zu erwartenden Umsätze der Kaufkraft im Umfeld gegenübergestellt.

- Bei alleinigem Abstellen auf den fußläufigen Einzugsbereich von 500 m ist der erweiterte Lidl-Markt in der vorgesehenen Größe als groß dimensioniert anzusehen: Der Umsatz erreicht insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel deutlich mehr als die gesamte Kaufkraft in diesem Nahversorgungsbereich. (Dies ist in erster Linie Folge der aus Gründen des worst-case-Ansatzes angesetzten überdurchschnittlichen Flächenleistung: Würde lediglich die durchschnittliche Flächenleistung

---

<sup>34</sup> Vgl. Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., S. 63f.

<sup>35</sup> Dadurch kann vermieden werden, dass sich für einen weitgehend solitär liegenden Siedlungsbereich eine falsche Einschätzung ergibt.



von Lebensmitteldiscountern angesetzt, so würde der Wert im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel auf nur noch wenig über 100 % absinken<sup>36</sup>.)

- Wird hingegen auf die Kaufkraft in einem erweiterten fußläufigen Einzugsbereich (1.000 m) abgestellt, so erreicht der Markt etwa die Hälfte der dort vorhandenen Kaufkraft. Wird dieser Wert mit dem Marktanteil der Lebensmitteldiscounter von rd. 45,6 %<sup>37</sup> verglichen, so weist dies nicht mehr auf eine im Hinblick auf die Nahversorgung allzu große Dimension hin<sup>38</sup>.

Sortiment	Kaufkraft (KK)		Planumsatz	Relation zu KK im ...	
	500 m-Radius	1.000 m-Radius		500 m-Radius	1.000 m-Radius
Nahrungs-/ Genussmittel	7,5	19,1	9,7	130%	51%
Drogerie/ Parfümerie	1,0	2,6	1,1	108%	42%
<b>Summe</b>	<b>8,5</b>	<b>21,7</b>	<b>10,8</b>	<b>127%</b>	<b>50%</b>

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Relationen kommen

Abb. 21: Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes Lidl Waiblinger Straße, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent

Quelle: Stadt Winnenden; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2016); Statist. Landesamt; eigene Berechnungen, Büro Dr. Acocella

Somit kann zum einen festgehalten werden, dass das Planvorhaben in der vorgesehenen Größe standortgerecht dimensioniert ist, und somit die zweite Ausnahmevoraussetzung des Einzelhandelskonzeptes für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanten Einzelhandels außerhalb der zentralen Bereiche erfüllt ist. Dennoch ist zu empfehlen, dass die vorgesehene Größe von insgesamt 1.400 m<sup>2</sup> VKF reduziert wird (vgl. auch Kap. 9.8.2), da sich der fußläufige Einzugsbereich mit anderen Nahversorgungsbetrieben überlappt (vgl. Abbildung 25): Lediglich im Südosten des 500 Meter-Radius wird ein kleiner Bereich ausschließlich von diesem Betrieb nahversorgt. Zum anderen ist festzuhalten, dass es sich bei dem Vorhaben um einen Nahversorgungsbetrieb in dem Sinne handelt, dass dieser ausschließlich der Grundversorgung dient: Das Vorhaben stellt - selbst in der vorgesehenen Größe - in erster Linie auf die Kaufkraft im fußläufigen

<sup>36</sup> Da der Betriebstyp u. E. nicht rechtssicher festsetzbar ist, könnte sogar lediglich die - noch niedrigere - durchschnittliche Flächenleistung im Lebensmitteleinzelhandel insgesamt angesetzt werden; in diesem Fall lägen beide Anteilswerte deutlich unter 100 %.

<sup>37</sup> EHI Retail Institut nach handelsdaten.de.

<sup>38</sup> Wird zusätzlich berücksichtigt, dass im Umfeld konkreter Betriebstypen auch höhere als die durchschnittlichen Marktanteile erreicht werden können und wird im Hinblick darauf der Marktanteil der Supermärkte (ohne große Supermärkte rd. 28,8 %) zu einem Teil mit berücksichtigt, so unterstreicht dies die getroffene Einschätzung.



gen Einzugsbereich ab; es ist nicht existenznotwendig auf den Zufluss von Kaufkraft von außerhalb dieses fußläufigen Einzugsbereichs angewiesen.

### **9.6.2 Kongruenzgebot**

Alle drei Planvorhaben sind nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des (erweiterten) fußläufigen Einzugsbereichs angewiesen. Dann sind sie erst recht nicht auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Kernstadt (oder der Stadt oder des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs angewiesen<sup>39</sup>). Somit wird das Kongruenzgebot in jedem Fall von allen drei Vorhaben eingehalten.

### **9.7 Erforderlichkeit einer Vertiefenden Untersuchung zum Beeinträchtigungsverbot: Planvorhaben vor dem Hintergrund der Ist-Situation in Winnenden**

Nach dem Beeinträchtigungsverbot darf ein großflächiges Planvorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskernes sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen<sup>40</sup>.

Um zu klären, ob dafür eine vertiefte Untersuchung erforderlich erscheint oder ob ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot auch ohne eine solche auszuschließen ist (vgl. Kap. 9.2.2), wurden auf der Grundlage der bisher dargestellten Daten entsprechende Berechnungen durchgeführt.

Angesichts des in der Stadt Winnenden derzeit zu verzeichnenden Kaufkraftabflusses im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel<sup>41</sup>, kann in diesem Bereich davon ausgegangen werden, dass ein Teil der durch die Vorhaben ausgelösten Umverteilungen auf der Rückholung bislang abfließender Kaufkraft beruht. Eine solche Rückholung ist als neutral anzusehen und nicht in die beim Beeinträchtigungsverbot zu berücksichtigende Umverteilungsquote einzubeziehen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass durch eine solche Rückholung die Umverteilungen innerhalb der Stadt reduziert werden. Anders ist im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie in der Stadt Winnenden eine gute

---

<sup>39</sup> Da der Einzelhandelserlass selbst für nahversorgungsrelevante Sortimente keine andere Regelung trifft als den Bezugsraum Verflechtungsbereich könnte es sogar sein, dass auf die Stadt Winnenden insgesamt oder gar auf den regionalplanerischen Nahbereich abzustellen ist. Im regionalplanerischen Nahbereich leben nahezu doppelt so viele Einwohner wie in der Stadt Winnenden.

<sup>40</sup> Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel); vgl. auch Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 3).

<sup>41</sup> Vgl. Büro Dr. Acocella 2016, a. a. O., S. 20 u. 121. Da die Kaufkraft inzwischen höher ausfällt hat sich der Abfluss leicht erhöht: Die Bindungsquote/ Zentralität ist von rd. 94 % auf rd. 90 % zurückgegangen.



Ausstattung zu verzeichnen: Per Saldo fließt Kaufkraft von außerhalb der Stadt zu<sup>42</sup>. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass der zusätzliche Umsatz in diesem Sortimentsbereich zu großen Teilen innerhalb der Stadt zu Umverteilungen führen wird.

### 9.7.1 Lidl Markt Waiblinger Straße

In der Abbildung 22 ist der zusätzliche Planumsatz des erweiterten Lidl-Marktes (Kap. 9.3.1, insbes. Abb. 17) dem derzeitigen Umsatz in der Stadt Winnenden (Kap. 9.3.3) gegenübergestellt.

Sortiment	Ist-Situation				Planumsatz	Relation zu Ist-Umsatz
	Umsatz	Kaufkraft (KK)	Bindungsquote	KK-Abfluss*		
Nahrungs-/ Genussmittel	54,4	60,7	90%	6,3	2,7	5%
Drogerie/ Parfümerie	8,8	8,1	108%	- 0,7	0,3	3%
<b>Summe</b>	<b>63,2</b>	<b>68,8</b>	<b>92%</b>	<b>5,6</b>	<b>3,0</b>	<b>5%</b>

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Relationen kommen  
\*: negativer Wert = Kaufkraftzufluss

Abb. 22: Ist-Situation in Winnenden und zusätzliche Planumsätze des Lidl Waiblinger Straße sowie Relation der Planumsätze zum Ist-Umsatz: Umsatz- sowie Kaufkraft(ab-/ -zufluss)angaben in Mio. €, Bindungsquote und Relationen in Prozent

Quelle: Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung Juli 2015, Büro Dr. Acocella; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IFH Köln (2016); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; Stadt Winnenden; Berechnungen, Büro Dr. Acocella

Die angegebene Relation stellt die Obergrenze für mögliche Umverteilungswirkungen dar: Selbst wenn der gesamte zusätzliche Umsatz ausschließlich zu Umverteilungen in der Stadt Winnenden führen würde - ein vollkommen unrealistischer Fall, da in jedem Fall von Streuumsätzen und auch von Umverteilungen außerhalb der Stadt (die eine Rückholung abfließender Kaufkraft darstellen) auszugehen ist - lägen diese weit unter dem im Einzelhandelserlass angeführten Anhaltswert für eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes.

Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche von Winnenden ist zu berücksichtigen, dass sich diese Umverteilungen in der Stadt ungleichmäßig auf einzelne Lagen verteilen können: Die Innenstadt, das Nahversor-

<sup>42</sup> Vgl. Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., S. 20 u. 121. Da die Kaufkraft inzwischen höher ausfällt hat sich der Zufluss allerdings reduziert: Die Bindungsquote/ Zentralität ist von rd. 113 % auf rd. 108 % zurückgegangen.



gungszentrum Schelmenholz und den Nahversorgungsbereich Birkmannsweiler könnten überdurchschnittlich stark von Umverteilungen betroffen werden.

Dafür ist zu berücksichtigen, dass sich bei einer Vielzahl von Gravitationsrechnungen zur Ermittlung der Umverteilungen ergeben hat, dass die Umverteilungen gegen zentrale Versorgungsbereiche nie um mehr als 15 % über den durchschnittlichen Umverteilungen in einer Stadt bzw. in einem Stadtteil insgesamt liegen.

Selbst wenn sich die Umverteilungen innerhalb der Stadt nicht proportional auf die einzelnen Standortlagen verteilen sollten<sup>43</sup>, ist vor diesem Hintergrund für die Innenstadt, das Nahversorgungszentrum Schelmenholz und den Nahversorgungsbereich Birkmannsweiler eine wesentliche Beeinträchtigung auszuschließen.

Da die Umverteilungen in der Standortgemeinde regelmäßig am höchsten sind, sind auf dieser Grundlage auch wesentliche Beeinträchtigungen der Nachbargemeinden sowie der verbrauchernahen Versorgung auszuschließen.

Damit kann für die vorgesehene Erweiterung des Lidl-Marktes festgehalten werden, dass auch ohne vertiefte Untersuchung eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbot auszuschießen ist.

## 9.8 Bewertung vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Winnenden

### 9.8.1 Konkrete Vorhaben

Neben der Bewertung vor dem Hintergrund der regional- und landesplanerischen Ziele sind die Vorhaben im Hinblick auf B-Planverfahren auch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Winnenden, wie sie im Einzelhandelskonzept zum Ausdruck kommen<sup>44</sup>, zu bewerten.

- Da die Standorte außerhalb der Innenstadt liegen, war die Frage der standortgerechten Dimensionierung zu beantworten (Kap. 9.6.1).
- Weiter war für die Vorhaben zu prüfen, ob durch diese eine bestehende Nahversorgungslücke geschlossen wird (Kap. 9.5).
- Schließlich sind die Vorhaben vor dem Hintergrund der mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele zu bewerten.

Diesbezüglich ist festzustellen, dass die Vorhaben den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in unterschiedlicher Weise entsprechen.

---

<sup>43</sup> Da die Märkte in der Stadt Winnenden nach Angaben von google.maps deutlich weniger als 10 Fahrminuten voneinander entfernt liegen, ist nicht von einer starken Abweichung von einer proportionalen Verteilung der Umverteilungen auszugehen.

<sup>44</sup> Vgl. Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., S. 65ff. und 91ff.



- Als Erweiterungen schließen weder der Lidl- noch der Edeka-Markt eine Nahversorgungslücke; dies wird allein bei der Neuansiedlung des Aldi erreicht (Kap. 9.5).
- Zwar liegen alle Standorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, in dem nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel - auch großflächig - regelmäßig zulässig ist. Aber die im Einzelhandelskonzept vorgesehenen übrigen Ausnahmevoraussetzungen sind auch bei den beiden Erweiterungen erfüllt:
  - Die Kernsortimente der Vorhaben sind nahversorgungsrelevant (Kap. 9.3.1),
  - die Planstandorte sind als integriert einzustufen (Kap. 9.4) und
  - die Vorhaben sind standortgerecht dimensioniert (Kap. 9.6.1), wobei dies bei Anlegen eines hohen Maßstabs (Abstellen nur auf den 500 Meter-Radius) nur für den erweiterten Edeka-Markt vollumfänglich zutrifft.

Im Hinblick auf die Ziele ergeben sich die folgenden Bewertungen:

- **Erhaltung/ Stärkung der unterzentralen Versorgungsfunktion**  
Durch die Vorhaben würde dieses Ziel unterstützt - auch wenn die unterzentrale Versorgungsfunktion nicht vorrangig bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gestärkt werden soll.
- **Erhaltung/ Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt**  
Erhaltung/ Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sowie des zentralen Versorgungsbereiches Schelmenholz
- **Erhaltung/ Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt**  
Diese innenstadt- bzw. zentrenbezogenen Ziele würden durch die Planvorhaben außerhalb der Innenstadt zwar nicht unterstützt, aber auch nicht wesentlich beeinträchtigt (Kap. 9.7).
- **Verkürzung/ Erhaltung der kurzen Wege ("Stadt der kurzen Wege")**  
Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion  
Da die Planstandorte außerhalb der abgegrenzten Innenstadt liegen, unterstützen die Vorhaben auch dieses Ziel innenstadtbezogen nicht. Im Hinblick auf die Nahversorgung würde dieses Ziel vorrangig durch das Vorhaben Aldi unterstützt, da dieses zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation am stärksten beiträgt (Kap. 9.5) - v. a. wenn zusätzlich die Nähe zu den benachbarten Stadtteilen berücksichtigt wird (vgl. Kap. 9.6.1). Allerdings würde durch alle Vorhaben das schon derzeit zu verzeichnende quantitative Ungleichgewicht - gut versorgte Kernstadt; Defizite in den Stadtteilen - weiter verstärkt. Dabei ist jedoch zu beachten, dass angesichts der geringen Einwohnerzahl der Stadtteile eine Verbesserung der Nahversorgungssituation in diesen allenfalls eingeschränkt möglich erscheint (vgl. auch Kap. 3.2).
- **Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) insgesamt**  
Schaffung einer Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen



Planungs- und Investitionssicherheit insbesondere für städtebaulich erwünschte Investitionen ist vorrangig von der Einhaltung des Einzelhandelskonzeptes abhängig. Da die Vorhaben den Grundsätzen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels - zumindest weitgehend - entsprechen, würden sie zur Unterstützung dieser Ziele beitragen - wobei dies uneingeschränkt nur für die Neuansiedlung des Aldi-Marktes zutrifft.

- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Da die Planstandorte mit Ausnahme des Lidl-Marktes außerhalb der Gewerbegebiete liegen, würden sie zu diesem Ziel beitragen; selbst der Lidl-Markt steht aber nicht in Widerspruch zu diesem Ziel, da es sich um einen bereits mit Einzelhandel belegten Standort in einem Gewerbegebiet handelt.

Damit kann festgehalten werden, dass die Vorhaben die durch das Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele überwiegend unterstützen würden.

### 9.8.2 Entwicklungen im Lebensmittelbereich insgesamt

Neben dieser einzelfallbezogenen Beurteilung der drei konkreten Vorhaben ist ein Ziel der vorliegenden Stellungnahme auch eine Bewertung des Zusammenwirkens sämtlicher Planungen im Lebensmittelbereich. Anders als bei der vorhabenbezogenen Sicht geht es dabei um die planerische Perspektive der Stadt: Die Lebensmittelnahversorgung insgesamt soll in den Blick genommen werden. Dabei stellt sich vor allem die Frage, in welchem Maß nach Realisierung der Vorhaben - unter Berücksichtigung bestandsorientierter Erweiterungen der übrigen bestehenden Einzelhandelsbetriebe - noch Entwicklungsspielräume verbleiben, die insbesondere dem Nahversorgungsziel des Einzelhandelskonzeptes entsprechend zu einer Verbesserung der möglichst flächendeckenden Nahversorgung genutzt werden können.

Wird die Summe der hier dargestellten Erweiterungen betrachtet (vgl. Kap. 6.1.2, insbes. Abb. 21), so addieren sich diese - ohne Erweiterungen in den zentralen Bereichen, die nicht beschränkt werden sollen - auf insgesamt gut 2.100 m<sup>2</sup> VKF. Davon dürften etwa 1.700 bis 1.800 m<sup>2</sup> auf den Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel, etwa 100 bis 200 m<sup>2</sup> auf den Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie und etwa 200 bis 250 m<sup>2</sup> auf sonstige Sortimente entfallen. Wird dies mit dem im Rahmen der Prognose abgeleiteten Entwicklungsspielraum verglichen - in den beiden Kernsortimentsbereichen bis zum Jahr 2020 rd. 850 bis 1.550 m<sup>2</sup><sup>45</sup>, bis zum Jahr 2025 rd. 1.150 bis 2.450 m<sup>2</sup><sup>46</sup> - so zeigt sich, dass diese Erweiterungen

- den Spielraum bei einer Entwicklung entsprechend der unteren Variante übersteigen bzw.

---

<sup>45</sup> 850 - 1.450 m<sup>2</sup> im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel, 0 – 100 m<sup>2</sup> im Bereich Drogerie/ Parfümerie; vgl. Büro Dr. Acocella 2016, a. a. O., S. 126.

<sup>46</sup> 1.150 - 2.300 m<sup>2</sup> im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel, 0 – 150 m<sup>2</sup> im Bereich Drogerie/ Parfümerie; vgl. Büro Dr. Acocella 2016, a. a. O., S. 126.



- bei einer Entwicklung entsprechend der oberen Variante in hohem Maße ausschöpfen.

Damit verbleiben für die - nicht quantifizierten, da nicht zu begrenzenden - Entwicklungen der bestehenden Betriebe in den zentralen Bereichen der Stadt nur noch geringe Spielräume. Neuansiedlungen zu deren Stärkung wären nachfrageseitig nicht mehr gedeckt.

Abschließend ist in der Abbildung 23 dargestellt, wie sich die Ist-Situation in Winnenden verändern würde, wenn alle konkret bezifferten Vorhaben realisiert würden. Dabei wird allerdings - anders als für die Beurteilung der konkreten Vorhaben - nicht auf Umsätze entsprechend einem worst-case-Ansatz abgestellt, sondern für die zusätzlichen Verkaufsflächen wird der Durchschnitt der vom bestehenden Einzelhandel in Winnenden in den Sortimentsbereichen erzielten Flächenleistungen angesetzt<sup>47</sup>. Ebenfalls anders als für die Beurteilung der konkreten Vorhaben wird nicht eine Aufteilung der Erweiterungsflächen auf die beiden Hauptsortimente vorgenommen, sondern eine Aufteilung entsprechend den zu erwartenden Anteilen. Bei der Kaufkraft wird dabei auf den Wert abgestellt, der im Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für das Jahr 2020 prognostiziert worden war<sup>48</sup>.

Sortiment	VKF	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	13.250 - 13.350	62,4 - 63,5	60,4 - 64,0	99 - 103%
Drogerie/ Parfümerie	1.850 - 1.950	9,3 - 9,9	7,8 - 8,3	119%
<b>Summe</b>	<b>15.100 - 15.300</b>	<b>71,4 - 73,4</b>	<b>68,2 - 72,2</b>	<b>102 - 105%</b>

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Relationen kommen

Abb. 23: Ist-Situation in der Stadt Winnenden bei Realisierung aller geplanten Erweiterungen im Lebensmittelbereich in den Hauptsortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie: Verkaufsflächen (auf 25 m<sup>2</sup> gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent

Quelle: Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung Juli 2015, Büro Dr. Acocella; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IFH Köln (2016); BBE; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; Stadt Winnenden; Hahn-Gruppe; Berechnungen, Büro Dr. Acocella

Es zeigt sich, dass die Erweiterungen im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel weitgehend zu einer rechnerischen Selbstversorgung führen (sofern kein bestehender

<sup>47</sup> Wie bei der Prognose für das Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird dabei in einer oberen Variante unterstellt, dass die Flächenleistungen bei positiverer Entwicklung des Rahmens in den kommenden Jahren ansteigen werden; vgl. Büro Dr. Acocella 2016, a. a. O., S. 75.

<sup>48</sup> Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., S. 124.



Betrieb entfällt) und dass die Versorgungssituation im Bereich Drogerie/ Parfümerie weiter verbessert werden kann (derzeitige Bindungsquote rd. 108 %).

Daraus ergibt sich, dass bei Realisierung aller konkret bezifferten Entwicklungen im Lebensmittelbereich

- keine Möglichkeit mehr gegeben ist, die Nahversorgung in den bisher nicht nahversorgten Bereichen zu verbessern und
- keine Möglichkeit mehr gegeben ist, die zentralen Versorgungsbereiche durch die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes zu stärken.

Im Hinblick auf eine mögliche Stärkung der Zentren<sup>49</sup> sollte - unabhängig von der grundsätzlichen Verträglichkeit der drei beurteilten Vorhaben - seitens der Stadt Winnenden darauf hingewirkt werden, dass jedes einzelne Vorhaben nach Möglichkeit in seiner Dimension etwas reduziert wird. Insbesondere für den Lidl-Markt und den Edeka-Markt war bereits darauf hingewiesen worden, dass diese - trotz standortgerechter Dimensionierung - nicht auf die jeweils vorgesehene Gesamtgröße von 1.400 m<sup>2</sup> VKF erweitert werden sollten, weil die fußläufigen Einzugsbereiche sich mit bestehenden Betrieben überlappen.

Allerdings ist selbst bei einer solchen Beschränkung in den Stadtteilen kaum mit einer Verbesserung der Nahversorgung zu rechnen<sup>50</sup>.

## 9.9 Ergebnis

Im Hinblick auf die Ziele der Regional- und Landesplanung erschienen für die vorliegende Stellungnahme einige Interpretationen sinnvoll.

- Beim Kongruenzgebot scheint das Abstellen auf den betriebswirtschaftlich angestrebten Einzugsbereich (Einzelhandelserlass) nicht der Intention des Plangebers zu entsprechen, dass Betriebe in Relation zur Standortgemeinde und deren zentralörtlicher Funktion nicht überdimensioniert sein sollen (Kap. 9.2.2). Gerade bei zentralen Orten in Randlagen - sei es an einer Landes- oder Regionsgrenze - kann der tatsächliche Umsatzzufluss von außerhalb des zugeordneten Verflechtungsbereichs mehr als 30 % betragen. Da sich dieser Umsatzzufluss nicht proportional mit der Größe eines Vorhabens verändert, würde dies in der Folge bedeuten, dass es zentrale Orte gibt, in denen jeglicher großflächiger Einzelhandel unzulässig ist. Das kann der Plangeber nach gutachterlicher Einschätzung nicht beabsichtigt haben. Dementsprechend wurde vereinbart, für die Beurteilung der zentralörtlich richtigen Größe in erster Linie auf die Frage abzustellen, ob ein Vorhaben existenznotwendig auf einen erheblichen Zufluss von Kaufkraft von außerhalb des Verflechtungsbereichs angewiesen ist.

---

<sup>49</sup> Vgl. auch Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., S. 105.

<sup>50</sup> Ebd. S. 106f.



- Die quantitativen Umverteilungen - gemessen beispielsweise an dem im Einzelhandelserlass genannten Anhaltswert von 10 % - haben im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot ein "Eigenleben" entwickelt, das nach gutachterlicher Einschätzung so nicht vom Plangeber vorgesehen war (Kap. 9.2.2). Wenn auch ohne eine vertiefte Untersuchung abgeleitet werden kann, dass eine Unverträglichkeit auszuschließen ist, erscheint es als überflüssiger Aufwand, die konkrete Höhe der Umverteilungen abzuleiten.

Bei diesen Interpretationen sind die Ziele der Regional- und Landesplanung bei allen drei geprüften Vorhaben eingehalten:

- Das Konzentrationsgebot wird angesichts der Einstufung von Winnenden als Unterzentrum fraglos eingehalten (Kap. 9.4).
- Das Integrationsgebot wird angesichts der umgebenden Wohnbebauung ebenfalls eingehalten (Kap. 9.4.1 bis 9.4.3).
- Alle Vorhaben liegen zwar außerhalb des im Regionalplan dargestellten Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Kap. 9.4); allerdings dienen die drei Vorhaben ausschließlich der Sicherung der Grundversorgung im Sinne des Regionalplans, sofern die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente (inkl. Aktionswaren) auf max. 10 % beschränkt werden.
- Die Vorhaben sind nicht einmal existenznotwendig auf den Zufluss von Kaufkraft von außerhalb des (erweiterten) fußläufigen Einzugsbereichs angewiesen (Kap. 9.6.1); damit sind sie erst recht nicht auf solche Zuflüsse von außerhalb der Kernstadt (oder gar der Stadt oder gar des regionalplanerischen Nahbereichs) angewiesen. Somit sind die Vorhaben vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Funktion von Winnenden adäquat dimensioniert: Das Kongruenzgebot wird eingehalten (Kap. 9.6.2).
- Auch ohne vertiefte Untersuchung ist eine Beeinträchtigung sowohl der Zentren der Standortgemeinde als auch der verbrauchernahen Versorgung als auch von Nachbargemeinden und deren Zentren auszuschließen (Kap. 9.7). Eine vertiefte Untersuchung würde lediglich eine Prognose der konkreten Höhe der Umverteilungen erbringen - mit Sicherheit auszuschließen sind aber Umverteilungen in einer Höhe, die eine Unverträglichkeit bedeuten. Allenfalls für den Aldi-Markt könnte dies anders eingeschätzt werden (Kap. 9.7.2).

Es hat sich gezeigt, dass alle drei Vorhaben Nahversorger, die ausschließlich der Grundversorgung dienen, sind: Die Vorhaben sind nicht existenznotwendig auf Zuflüsse von außerhalb des (erweiterten) fußläufigen Einzugsbereichs angewiesen (Kap. 9.6.1). In Analogie zur oben dargelegten Interpretation des Kongruenzgebotes erscheint dies ausreichend: Zuflüsse von außerhalb dieses unter Nahversorgungsaspekten idealen Einzugsbereichs sind nie auszuschließen. Dass an den Standorten mit Ausnahme des Aldi-Marktes keine Nahversorgungslücke besteht (vgl. Kap. 9.5), ist im Hinblick auf diese Beurteilung nicht von Bedeutung: Diese Frage richtet sich in erster Linie an die Stadt Winnenden vor dem Hintergrund deren städtebaulicher Ziele (s.u.).

Aus Sicht der Stadt Winnenden sind folgende Beurteilungen der drei geprüften Vorhaben zusammenzufassen:



- Die Standorte sind als integriert einzustufen (Kap. 9.4) - auch wenn dies für den Standort Aldi erst bei Realisierung der projektierten Wohnbebauung uneingeschränkt gilt (Kap. 9.4.2) - und bei Nahrungs-/ Genussmitteln handelt es sich – ebenso wie bei Drogeriewaren - um nahversorgungsrelevante Sortimente (Kap. 9.3.1), sodass die im Einzelhandelskonzept enthaltene erste Ausnahmeveraussetzung für die Ansiedlung außerhalb der Zentren erfüllt ist.
- Die Vorhaben sind auch standortgerecht dimensioniert, sodass auch die zweite Ausnahmeveraussetzung für die Ansiedlung außerhalb der Innenstadt erfüllt ist (Kap. 9.6.1).
- Allerdings besteht nur am Standort des geplanten Aldi-Marktes eine Nahversorgungslücke (Kap. 9.5).
- Die durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden verfolgten städtebaulichen Ziele würden durch alle drei Vorhaben überwiegend unterstützt (vgl. Kap. 9.8).

In einem B-Plan für die neuen Vorhaben sollten festgesetzt werden:

- Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche.
- Eine Obergrenze für Nahrungs-/ Genussmittel (max. 90 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche).
- Eine Obergrenze für Drogerie/ Parfümerie (max. 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche).
- Durch eine - geeignet zu formulierende - Kleinstflächenregelung können weitere Sortimente auf z. B. bis zu je 50 m<sup>2</sup> VKF ermöglicht werden.
- Weiter ist festzusetzen, dass maximal 10 % der Verkaufsfläche (inkl. Aktionswaren) auf nicht nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen dürfen.
- Klarstellend kann darauf hingewiesen werden, dass die zulässige Gesamtverkaufsfläche in keinem Fall überschritten werden darf.

Die weitergehende Frage dieser Untersuchung, wie die voraussichtlichen Entwicklungen in sämtlichen Lebensmittelbetrieben im Hinblick insbesondere auf eine Verbesserung der Nahversorgungssituation und eine Stärkung der Zentren aus Sicht der Stadt zu bewerten sind, hat ergeben, dass aus diesem Grund die konkret vorgesehenen Vorhaben in ihrer Größe reduziert werden sollten - v. a. damit weiterhin eine Stärkung der entsprechenden Angebote in den Zentren der Stadt Winnenden möglich bleibt (Kap. 9.8.2).

Insbesondere der Lidl-Markt und der Edeka-Markt sollten nicht auf die jeweils vorgesehene Gesamtgröße von 1.400 m<sup>2</sup> VKF erweitert werden, weil die fußläufigen Einzugsbereiche sich mit bestehenden Betrieben überlappen.



## 10. Gutachterliche Kurzstellungnahme zur Erweiterung des Getränkemarktes in der Brückenstraße 7

Die Große Kreisstadt Winnenden hat am 04.05.2018 das Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Teichstraße 14, 79539 Lörrach, mit der Erstellung einer gutachterlichen Kurzstellungnahme zur Erweiterung des Getränkemarktes in der Brückenstraße 7 zur Beurteilung des Vorhabens vor dem Hintergrund der (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung beauftragt.

Die folgenden Inhalte sind aus der gutachterlichen Kurzstellungnahme "Gutachterliche Kurzstellungnahme zur Erweiterung des Getränkemarktes im B-Plangebiet "Langes Gewand" in der Stadt Winnenden" vom Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, vom 10.07.2018, entnommen. Sämtliche Urheberrechte sind und bleiben beim Büro Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung.

### 10.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Unterzentrum Winnenden (rd. 28.400 Einwohner<sup>51</sup>) möchte der im B-Plangebiet "Langes Gewand" liegende Getränkemarkt Benz (Brückenstraße 7) seine Verkaufsfläche (VKF) von derzeit 850 um 100 m<sup>2</sup> auf künftig 950 m<sup>2</sup> erweitern. Damit wird eine bestandsorientierte Erweiterung um 10 % geringfügig überschritten.

Die Stadt Winnenden hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, dass u. a. Gutachten für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und zur Nahversorgung erarbeitet hat<sup>52</sup>, mit einer gutachterlichen Kurzstellungnahme beauftragt.

### 10.2 Bewertung des Planvorhabens

Das Vorhaben ist zum einen - angesichts der Großflächigkeit - im Hinblick auf die verbindlichen Ziele der Regional- und Landesplanung<sup>53</sup> und zum anderen - im Hinblick auf ein B-Plan-Verfahren - vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Winnenden zu bewerten.

---

<sup>51</sup> Einwohnerangaben Statistisches Landesamt (Stand: 30.09.17).

<sup>52</sup> Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Winnenden - Berichtsentwurf, Lörrach, Januar 2016; Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes in der Stadt Winnenden - Vertiefung Nahversorgung sowie gutachterliche Stellungnahme zu drei Planvorhaben im Lebensmittelbereich, Lörrach, März 2017.

<sup>53</sup> LEP 2002; Regionalplan Verband Region Stuttgart.



### 10.2.1 ... Hinsichtlich Zielen der Regional- und Landesplanung

Im Hinblick auf die Ziele der Regional- und Landesplanung ergibt sich die folgende Bewertung:

- Angesichts der Einstufung von Winnenden als Unterzentrum<sup>54</sup> wird das **Konzentrationsgebot<sup>55</sup> eingehalten**. Dies ist bei einem Getränkemarkt allerdings ohnehin nicht von Bedeutung<sup>56</sup>: In diesem sind nahezu ausschließlich Nahrungs-/ Genussmittel zu erwarten, sodass es sich um ein **Einzelhandelsgroßprojekt** handelt, **das ausschließlich der Grundversorgung dient**; im B-Plan ist sicherzustellen, dass Angebote, die nicht auf den Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel entfallen, unter 10% der Gesamtverkaufsfläche bleiben<sup>57</sup>.
- Da der Planstandort keinen Bezug zu Wohnbebauung aufweist, handelt es sich um einen nicht integrierten Standort. Somit ist das **Integrationsgebot<sup>58</sup> nicht eingehalten**.
- Der Standort liegt **außerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte des Regionalplans<sup>59</sup>**. Allerdings ist dies beim Planvorhaben, das ausschließlich der Grundversorgung dient (s. o.), nicht von Bedeutung<sup>60</sup>.

---

<sup>54</sup> Regionalplan, Plansatz 2.3.3 (Ziel).

<sup>55</sup> LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1; Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 1).

<sup>56</sup> Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 4)

<sup>57</sup> Zwar wären entsprechend Regionalplan auch Drogerieartikel zulässig, da solche in einem Getränkemarkt nicht zu erwarten sind, müssen diese aber auch nicht im B-Plan thematisiert werden.

<sup>58</sup> LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.

<sup>59</sup> Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.3 (Ziel 1).

<sup>60</sup> Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 4).



- Die Kaufkraft im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel beträgt in der Stadt Winnenden nahezu 64 Mio. €<sup>61</sup>, wovon etwa 15 Mio. € auf Getränke entfallen. Der Planumsatz des erweiterten Getränkemarktes erreicht mit maximal rd. 1,7 Mio. €<sup>62</sup> nur gut ein Zehntel dieser Kaufkraft<sup>63</sup>. Damit kann eine **Verletzung des Kongruenzgebots**<sup>64</sup> **ausgeschlossen** werden<sup>65</sup>.
- Nach dem **Beeinträchtungsverbot** darf ein großflächiges Planvorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskernes sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen<sup>66</sup>.

Der mit der Erweiterung des Getränkemarktes verbundene zusätzliche Planumsatz beträgt max. rd. 0,2 Mio. €<sup>67</sup>. 2015 war im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel ein gesamtstädtischer Umsatz von rd. 54,4 Mio. € ermittelt worden<sup>68</sup>. Der Zusatzumsatz erreicht damit maximal rd. 0,3 % des Bestandsumsatzes.

---

<sup>61</sup> IFH Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2018.

<sup>62</sup> Vgl. BBE Handelsberatung: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017 (für Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie), München, Oktober 2017, S. 13: Die maximale Flächenleistung für Getränkemarkte wird dort mit 1.800 €/ m<sup>2</sup> VKF angegeben.

<sup>63</sup> Wird berücksichtigt, dass im Umkreis von 500 Meter (Luftlinie) um das Planvorhaben mehr als 10 % der Einwohner der Stadt Winnenden leben, so ergibt sich aus diesen Relationen zugleich, dass der erweiterte Getränkemarkt nicht existenznotwendig auf einen Zufluss von Kaufkraft von außerhalb dieses fußläufigen Nahbereichs angewiesen ist. Dies stützt die Einstufung als Grundversorger. Vgl. hierzu auch Büro Dr. Acocella 2017, a. a. O., Kap. 6.1, insbes. S. 22 sowie Kap. 6.1.1 (S. 23f.).

<sup>64</sup> LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel); vgl. auch Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 2); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.4.

<sup>65</sup> Da der Einzelhandelserlass selbst für nahversorgungsrelevante Sortimente keine andere Regelung trifft als den Bezugsraum Verflechtungsbereich, könnte sogar auf den regionalplanerischen Nahbereich abgestellt werden. Im regionalplanerischen Nahbereich leben nahezu doppelt so viele Einwohner wie in der Stadt Winnenden.

<sup>66</sup> Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel); vgl. auch Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 3).

<sup>67</sup> Vgl. zur angesetzten Flächenleistung BBE 2017, a. a. O. Bei Erweiterungen reicht es aus, auf den zusätzlichen Umsatz abzustellen, da für den Bestand die Anpassung der Kaufkraftströme bereits erfolgt ist; vgl. OVG NRW: Urteil vom 06.11.08, Az. 10 A 2601/07, insbes. Juris-Rn. 80 sowie im Anschluss BVerwG: Beschluss vom 12.02.09, Az. 4 B 3/09, insbes. Juris-Rn. 6.

<sup>68</sup> Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., Tab. 2 (S. 22).



Umverteilungen in dieser Höhe würden ausgelöst, wenn der Zusatzumsatz ausschließlich in der Stadt Winnenden zu Umverteilungen führen würde<sup>69</sup>.

Selbst wenn der zusätzliche Umsatz nur in der Innenstadt von Winnenden zu Umverteilungen führen würde (Umsatz 2015: rd. 7,9 Mio. €<sup>70</sup>), bliebe die Relation mit rd. 2 % weit unter dem im Einzelhandelserlass genannten Anhaltswert für eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten von ca. 10 %<sup>71</sup>.

Da die Umverteilungen in der Standortgemeinde regelmäßig am höchsten sind, sind auf dieser Grundlage auch wesentliche Beeinträchtigungen der Nachbargemeinden sowie der verbrauchernahen Versorgung auszuschließen<sup>72</sup>.

Damit kann ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung ausgeschlossen werden.

### 10.2.2 ... Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Winnenden

Für die Beurteilung des Planvorhabens vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Winnenden wird auf das vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 10.05.16 beschlossene Einzelhandelskonzept zurückgegriffen, in dem sich die städtebaulichen Ziele sowie die zu deren Erreichen anzuwendenden Grundsätze für die räumliche Einzelhandelsentwicklung finden<sup>73</sup>.

- Zwar liegt das Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Winnenden an einem nicht integrierten Standort und Nahrungs-/ Genussmittel sind als nahversorgungsrelevantes Sortiment eingestuft. Aber im Fall eines Getränkemarktes sprechen Argumente dafür, Getränke in diesem Fall wie ein nicht zentrenrelevantes Sortiment zu behandeln<sup>74</sup>. Dementsprechend müssten als Kernsortiment Getränke festgesetzt werden und die sonstigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente wären auf 3 % zu begrenzen.

---

<sup>69</sup> Vgl. hierzu auch Büro Dr. Acocella 2017, a. a. O., S. 29: Dies ist ein vollkommen unrealistischer Fall, da in jedem Fall von Streuumsätzen und von Umverteilungen außerhalb der Stadt auszugehen ist.

<sup>70</sup> Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., Tab. A - 4 (S. 122).

<sup>71</sup> Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2.3.

<sup>72</sup> Vgl. hierzu auch Büro Dr. Acocella 2017, a. a. O., S. 30.

<sup>73</sup> Vgl. dazu Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., S. 65ff. und 91ff.

<sup>74</sup> Zwar handelt es sich bei Getränken um eine Artikelgruppe und nicht um ein Sortiment, Aber mit dem Betrieb eines Getränkemarktes geht eine Reihe störender Faktoren einher (An- und Ablieferverkehr mit Lkws, Be- und Entladen im Kundenverkehr etc.). Durch diese Sonderbehandlung wird der Besonderheit dieses Artikels Rechnung getragen.



- Da der maximale Planumsatz unter der Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich bleibt<sup>75</sup>, ist der erweiterte Getränkemarkt auch im Hinblick auf die fußläufige Nahversorgung standortgerecht dimensioniert.
- **Im Hinblick auf die Ziele** ergeben sich die folgenden Bewertungen:
  - **Erhaltung/ Stärkung der unterzentralen Versorgungsfunktion**

Durch das Vorhaben würde dieses Ziel unterstützt - auch wenn die unterzentrale Versorgungsfunktion nicht vorrangig bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gestärkt werden soll.
  - **Erhaltung/ Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt**

Erhaltung/ Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sowie des zentralen Versorgungsbereiches Schelmenholz

Erhaltung/ Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt

Diese innenstadt- bzw. zentrenbezogenen Ziele würden durch das Planvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zwar nicht unterstützt, aber auch nicht wesentlich beeinträchtigt (Kap. 10.2.1).
  - **Verkürzung/ Erhaltung der kurzen Wege ("Stadt der kurzen Wege")**

Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion

Da der Planstandort außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche liegt, unterstützt das Vorhaben auch dieses Ziel zentrenbezogen nicht.

Im Hinblick auf die Nahversorgung würde dieses Ziel unterstützt, da der maximale Planumsatz unter der Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich bleibt (s. o.).

Allerdings würde durch das Vorhaben das schon derzeit zu verzeichnende quantitative Ungleichgewicht - gut versorgte Kernstadt; Defizite in den Stadtteilen - weiter verstärkt. Dabei ist jedoch zu beachten, dass angesichts der geringen Einwohnerzahl der Stadtteile eine Verbesserung der Nahversorgungssituation in diesen allenfalls eingeschränkt möglich erscheint<sup>76</sup>.
  - **Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) insgesamt**

Schaffung einer Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen

Planungs- und Investitionssicherheit insbesondere für städtebaulich erwünschte Investitionen ist vorrangig von der Einhaltung des Einzelhandelskonzeptes abhängig. Da das Vorhaben den Grundsätzen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels - zumindest weitgehend - entspricht, würde es zur Unterstützung dieser Ziele beitragen.

---

<sup>75</sup> Vgl. Fußnote 13.

<sup>76</sup> Vgl. auch Büro Dr. Acocella 2017, a.a.O., S. 34f.



- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe  
Obwohl der Planstandort in einem Gewerbegebiet liegt, steht das Vorhaben nicht in Widerspruch zu diesem Ziel, da es sich um einen bereits mit Einzelhandel belegten Standort in einem Gewerbegebiet handelt.

**Damit kann festgehalten werden, dass das Vorhaben die durch das Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele überwiegend unterstützen würde.**

### 10.3 Ergebnis

Es ist festzuhalten, dass die (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung vom Planvorhaben eingehalten werden, und das Vorhaben den städtebaulichen Zielen der Stadt Winnenden entspricht, sofern als Kernsortiment Getränke festgesetzt werden und zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 3 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden: Damit ist zugleich sichergestellt, dass es sich um ein Vorhaben der Grundversorgung handelt. Dieses dient ausschließlich der örtlichen Versorgung und löst keine schädlichen Auswirkungen aus.

Insbesondere hinsichtlich der quantitativen Bewertungen - Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot und Dimensionierung - ist der hier zugrunde gelegte worst-case-Ansatz zentral (vgl. v. a. Fußnote 52, S. 114): Die abgeleiteten Werte stellen jeweils Obergrenzen dar.

## 11. Schalltechnische Untersuchung

Die Stadtverwaltung Winnenden hat im September 2017 die Kurz und Fischer GmbH, Brückenstraße 9, 71364 Winnenden, mit der Erstellung einer Schallimmissionsprognose zum Bauungsplan "Langes Gewand" in Winnenden beauftragt.

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurden die Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Bauungsplangebiet sowie die schalltechnischen Auswirkungen durch die Industrie- und Gewerbegebietsflächen des Bauungsplangebiets untersucht und bewertet.

Die Kurz und Fischer GmbH aus Winnenden hat eine Schallimmissionsprognose durchgeführt. Die Ergebnisse sind als Anlage 1 der Begründung des Bauungsplans angefügt.

## 12. Artenschutz

Im Rahmen des Bauungsplanverfahrens sind nach § 44 BNatSchG Artenschutzaspekte in Bezug auf Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie (streng geschützte Arten) und die europäischen Vogelarten zu berücksichtigen.

Die Stadtverwaltung Winnenden beauftragte im August 2017, durch das Büro für Umweltplanungen Katrin Jatho aus Stuttgart, Herrn Dipl.-Biol. Mathias Kramer, Lilli-Zapf-



Straße 34, 72072 Tübingen, mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Bebauungsplan "Langes Gewand" in Winnenden.

Herr Dipl.-Biol. Mathias Kramer aus Tübingen hat eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind als Anlage 2a der Begründung des Bebauungsplans angefügt.

Das Plangebiet wurde bei einer Übersichtsbegehung am 24.10.2017 begangen. Der Schwerpunkt lag im Bereich nordöstlich des Zipfelbachs der in der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung von Dipl.-Biol. Peter Endl aus Stuttgart vom 25.05.2009 nicht abgedeckt war. Die Ergebnisse aus der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung von Dipl.-Biol. Peter Endl aus Stuttgart vom 25.05.2009 wurden von Herrn Dipl.-Biol. Mathias Kramer aus Tübingen als plausibel beurteilt.

Nach der artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom November 2017 sind nordöstlich des Zipfelbachs insbesondere an Gebäuden Vorkommen verschiedener Brutvogelarten zu erwarten und Vorkommen verschiedener Fledermausarten können nicht ausgeschlossen werden. Sofern im Rahmen der Planungen Gebäude beispielsweise durch Abriss betroffen sind, ist rechtzeitig vorab durch eine Untersuchung zu klären, ob sich hier Quartiere von Vögeln oder Fledermäusen befinden. Bei einer Betroffenheit von Brutplätzen oder Quartieren können mögliche artenschutzrechtliche Verbote in der Regel durch funktionserhaltende Maßnahmen ausgeglichen werden. Bei Eingriffen in Gehölze sind die Fristen zur Durchführung der Arbeiten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu beachten. Unter dieser Voraussetzung werden keine Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt. Erhebliche Störungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Der Dipl.-Biol. Peter Endl aus Stuttgart hatte im Jahr 2009 eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung für den Teilbereich südwestliche des Zipfelbachs durchgeführt. Die Ergebnisse sind als Anlage 2b der Begründung des Bebauungsplans angefügt.

### **13. Umweltbericht**

Die Stadtverwaltung Winnenden beauftragte im August 2017 das Büro für Umweltplanungen Katrin Jatho, Ostendstraße 106, 70188 Stuttgart, mit der Erstellung des Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Eingriffsregelung nach § 1a BauGB und § 13ff BNatSchG zum Bebauungsplan "Langes Gewand" in Winnenden beauftragt.

Der Umweltbericht als besonderer Teil der Begründung ist als Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplans angefügt.



Gefertigt:

Winnenden, den 19.02.2018 / 27.08.2018 / 05.11.2018

Schlecht  
Stadtentwicklungsamt



## **14. Anlagenverzeichnis**

- **Anlage 1:**  
Schallimmissionsprognose, Kurz und Fischer GmbH aus Winnenden vom 23.02.2018 (26 Seiten und 5 Anlagen)
- **Anlage 2a:**  
Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung von Kramer M. aus Stuttgart vom November 2017 (8 Seiten)
- **Anlage 2b:**  
Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung von Dipl.-Biol. Peter Endl aus Stuttgart vom 25.05.2009 (11 Seiten zuzüglich Anhang)
- **Anlage 3:**  
Umweltbericht vom Büro für Umweltplanungen Katrin Jatho aus Stuttgart vom 19.02.2018 / 27.08.2018 (42 Seiten)



Auftraggeber: Stadtverwaltung Winnenden  
Stadtentwicklungsamt  
Torstraße 10  
71364 Winnenden

Auftragnehmer: Kurz und Fischer GmbH  
Beratende Ingenieure  
Brückenstraße 9  
71364 Winnenden

Bekannt gegebene Stelle nach § 29b Bundes-  
Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Durch die DAkKS Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH  
nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Prüflaboratorium.  
Die Akkreditierung gilt für die in der Urkunde aufgeführten Prüfverfahren.



## **Gutachten 11696-01**

**Ermittlung und Beurteilung der  
schalltechnischen Auswirkungen  
durch und auf das Bebauungsplange-  
biet „Langes Gewand“ in Winnenden.**

## **Schallimmissionsprognose**

Datum: 23. Februar 2018





## 1. Gegenstand der Untersuchung

### 1.1. Situation und Aufgabenstellung

Die Stadt Winnenden hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Langes Gewand“ beschlossen. Es handelt sich dabei um die Überplanung des Bereichs zwischen der B 14, der Bahnstrecke, der Palmer Straße und der Waiblinger Straße in Winnenden.

In der Anlage 1 ist die Lage des Baugebiets im räumlichen Zusammenhang dargestellt.

Für einen Großteil des Plangebiets existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Bebauungsplan zur Änderung der Bebauungspläne „Langes Gewand“, „Langes Gewand – 1. Änderung“, „Wörzich und Wette“, „Industriegebiet Wette“ vom November 2009). Innerhalb dieser Bereiche befinden sich eine Vielzahl von gewerblichen Nutzungen innerhalb von Industriegebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten. Im nordöstlichen Teilbereich handelt es sich um gemischt genutzte Flächen mit einer Vielzahl von Wohnnutzungen. Für diesen Teilbereich existiert derzeit kein Bebauungsplan. Die gemischt genutzten Flächen sollen auch weiterhin Bestand haben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für die sachgerechte Abwägung eine Schallimmissionsprognose erforderlich, in der die folgenden Aufgabenstellungen untersucht werden sollten:

#### **Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet**

- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr und Bewertung anhand der DIN 18005 [1].

#### **Auswirkungen des Bebauungsplangebiets**

- Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen an der umliegenden schützenswerten Bebauung und Bewertung anhand der DIN 18005 [1] i. V. m. der TA Lärm [2].
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung durch Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen aufgrund des zusätzlichen Verkehrs an den vorhandenen schützenswerten Gebäuden im Umfeld des Plangebiets und Bewertung anhand der Pegeldifferenzen in Zusammenhang mit den Orientierungswerten der DIN 18005 [1].





## 2. Beurteilungsgrundlagen

### 2.1. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

Für die vorliegende Untersuchung zu einem Bebauungsplanverfahren sind die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 [1] als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen.

Grundsätzlich müssen wegen des Vorsorgegrundsatzes alle Geräuscheinwirkungen mit den Mitteln der Bauleitplanung mindestens so gering gehalten werden, dass die später auf den Einzelfall anzuwendenden Spezialvorschriften (hier: TA Lärm [2], siehe Abschnitt 2.2) beachtet werden können.

Nach DIN 18005 sollen in Abhängigkeit vom Gebietscharakter folgende schalltechnischen Orientierungswerte durch den Beurteilungspegel  $L_r$  nicht überschritten werden:

**Tabelle 1:** Schalltechnische Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005

Ifd. Nr.	Gebietscharakter	Schalltechnische Orientierungswerte [dB(A)]	
		tags: 6 - 22 Uhr	nachts: 22 - 6 Uhr
1	Reines Wohngebiet (WR)	50	40/35 <sup>0)</sup>
2	Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45/40 <sup>0)</sup>
3	Friedhöfe, Kleingärten, Parkanlagen	55	--
4	Besondere Wohngebiete (WB)	60	45/40 <sup>0)</sup>
5	Dorf-, Mischgebiet (MD, MI)	60	50/45 <sup>0)</sup>
6	Kern-, Gewerbegebiet (MK, GE)	65	55/50 <sup>0)</sup>

<sup>0)</sup> Der niedrigere Wert gilt für Geräusche von Industrie- und Gewerbebetrieben, sowie für Freizeitanlagen.

Das Beiblatt 1 der DIN 18 005 enthält den Hinweis, dass die Beurteilungspegel verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Gewerbe) jeweils für sich allein mit den o. g. Orientierungswerten zu vergleichen sind und nicht zusammengefasst werden sollen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, da andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein

Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

## 2.2. TA Lärm

Nach TA Lärm [2] sollen folgende gebietsabhängige Immissionsrichtwerte vor dem vom Geräusch am stärksten betroffenen Fenster durch den Beurteilungspegel  $L_r$  der Geräusche aller einwirkenden gewerblichen Anlagen nicht überschritten werden:

**Tabelle 2:** Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den untersuchten Immissionsorten (s. Anlage 1)

lfd. Nr.	Gebietscharakter	Immissionsrichtwerte [dB(A)]	
		tags: 6 - 22 Uhr	nachts: 22 - 6 Uhr <sup>0)</sup>
1	Kurgebiet, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	35
2	Reines Wohngebiet (WR)	50	35
3	Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40
4	Kern-, Dorf-, Mischgebiet (MI)	60	45
5	Gewerbegebiet (GE)	65	50
6	Industriegebiet (GI)	70	70

<sup>0)</sup> In der Nacht ist gemäß TA Lärm die lauteste Nachtstunde zur Beurteilung heranzuziehen.

Die o. g. Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind mit dem sogenannten Beurteilungspegel  $L_r$  zu vergleichen, der aus dem ermittelten Mittelungspegel  $L_{eq}$  bzw. Wirkpegel  $L_S$  unter Berücksichtigung der Einwirkdauer, der Tageszeit des Auftretens des Geräusches (Bezugszeitraum) und besonderer Geräuschmerkmale (Töne, Impulse) ermittelt wird, wobei während des Nachtzeitraums (22:00 – 6:00 Uhr) die lauteste volle Stunde maßgebend ist.

Kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die o. g. Richtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

### **3. Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet durch Verkehrslärm**

#### **3.1. Verkehrliche Grundlagen**

##### **3.1.1. Grundlagen und Emissionspegel Straßenverkehr**

Für die relevanten Straßenabschnitte werden die Angaben zu den Verkehrsmengen der Verkehrsuntersuchung durch das Büro Brenner Bernard Ingenieure, Aalen, Analysedaten 2016, Stand 26. Januar 2018 herangezogen. Diese wurden im Sinne einer maximalen Betrachtung zur Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrszunahme mit dem Faktor 1,13 auf den Prognosehorizont 2030 hochgerechnet.

Bezüglich der Verkehrsverteilung auf den Tag- und Nachtzeitraum wurde auf die Angaben in der RLS-90 [3] entsprechend der Klassifizierung zurückgegriffen.

Bei der Bildung der Beurteilungspegel wurden die entsprechenden Zuschläge der RLS-90 für Steigungen, Signalanlagen, Straßenoberfläche oder Pegelerhöhungen durch Mehrfachreflexionen o. ä. berücksichtigt.

In der folgenden Tabelle 3 sind die zugrunde gelegten durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken (DTV), Lkw-Anteile und Angaben zur berücksichtigten Geschwindigkeit sowie zur Straßenoberfläche angegeben.

**Tabelle 3:** Verkehrskennndaten Straßenverkehr (Prognosehorizont 2030)

lfd. Nr.	Straße	DTV [Kfz/24h]	p(t) [%]	p(n) [%]	V [km/h]	K <sub>StrO</sub> [dB]
1	B 14	55.260	6,1	6,1	100/80	-2
2	Einfahrt B 14 West	12.660	3,3	1,7	50/50	0
3	Einfahrt B 14 Ost	3.730	2,5	1,2	50/50	0
4	Waiblinger Straße 1	26.780	3,5	1,8	50/50	0
5	Waiblinger Straße 2	33.790	3,9	2,0	50/50	0
6	Waiblinger Straße 3	17.180	3,4	1,7	50/50	0
7	Waiblinger Straße 4	16.840	3,5	1,8	50/50	0
8	Waiblinger Straße 5	17.740	3,3	1,7	50/50	0
9	Waiblinger Straße 6	16.270	4,6	2,3	50/50	0
10	Ringstraße	13.450	4,3	2,2	50/50	0
11	Schwaikheimer Straße	16.950	3,4	1,7	50/50	0
12	Palmer Straße 1	6.550	3,6	1,1	50/50	0
13	Palmer Straße 2	3.050	3,9	1,2	30/30	0
14	Bachstraße	3.840	3,1	0,9	30/30	0
15	Karl-Krämer-Straße	7.800	3,8	1,1	30/30	0
16	Brückenstraße 1	10.060	5,4	1,6	50/50	0
17	Brückenstraße 2	2.600	2,3	0,7	50/50	0
18	Max-Eyth-Straße 1	9.040	5,3	1,6	50/50	0
19	Max-Eyth-Straße 2	6.330	5,7	1,7	50/50	0
20	Friedrich-List-Straße	14.920	4,6	2,3	50/50	0

In den Tabellen bedeutet:

DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
p(t), p(n):	Lkw-Anteil über 3,5 t zulässiges Gesamtgewicht tags, nachts
v(Pkw/Lkw):	zulässige Höchstgeschwindigkeiten
K <sub>StrO</sub>	Korrektur Straßenoberfläche





**Tabelle 6:** Emissionspegel  $L_{WA}'$  je Gleis nach Schall 03 [4] für den Schienenverkehr DB, Prognose 2025

Ifd. Nr.	Streckenabschnitt	Emissionspegel $L_{WA}'$ nach Schall 03 [4] [dB(A)]					
		0 m		4 m		5 m	
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
1	4930	86,2	83,9	66,9	65,4	61,9	58,5

In den Tabellen bedeutet:

$L_{WA}',0m$       längenbezogener Schalleistungspegel in 0 m über Schienenoberkante in dB(A)  
 $L_{WA}',4m$       längenbezogener Schalleistungspegel in 4 m über Schienenoberkante in dB(A)  
 $L_{WA}',5m$       längenbezogener Schalleistungspegel in 5 m über Schienenoberkante in dB(A)

### 3.2. Berechnungsverfahren

Die Berechnungen der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen wurde nach RLS-90 [3] bzw. Schall 03 [4] mit einem Computerprogramm (SoundPLAN Version 8.0) vorgenommen. Die Immissionsberechnung berücksichtigt Entfernungseinflüsse, Abschirmungen, Reflexionen und Bodendämpfung. Es erfolgt eine Unterscheidung in Direkt-schall und Schall, der durch Reflexionen hervorgerufen wird.

Zur Darstellung der Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms innerhalb des Plangebiets werden die folgenden Abbildungen erstellt:

- Flächenhafte Isophonenkarten für die mittlere Höhe des 1. Obergeschoßes (tags, nachts) unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung ohne die bestehende Bebauung (vgl. Anlagen 2.1 und 2.2).

Diese Darstellung stellt die kritischste Situation hinsichtlich der Schallausbreitung innerhalb des Bebauungsplangebiets dar, für den Fall, dass keine vorgelagerten Gebäude mit abschirmender Wirkung vorhanden sind.

- Gebäudelärmkarten zur Darstellung der an den Fassaden der vorhandenen Gebäude auftretenden Beurteilungspegel (tags). Berücksichtigt werden dabei neben Wohngebäuden sämtliche Büro- und Betriebsgebäude, unabhängig der derzeit vorhandenen tatsächlichen Nutzung. Für den Nachtzeitraum werden die Beurteilungspegel ausschließlich für die derzeitigen Wohngebäude ermittelt. Die Darstellung erfolgt jeweils für den höchsten Pegel an den Fassaden (vgl. Anlagen 2.3 und 2.4 für den Beurteilungszeitraum Tag, Anlagen 2.5 und 2.6 für den Beurteilungszeitraum Nacht).

### 3.3. Untersuchungsergebnisse und ihre Beurteilung

Die DIN 18005 [1] nennt keine Orientierungswerte für Industriegebiete oder Sondergebiete, daher sollen hilfsweise zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb dieser Flächen die Orientierungswerte für Gewerbegebiete herangezogen werden.

Die Isophonendarstellungen unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung in den Anlagen 2.1 und 2.2 für die mittlere Höhe des 1. Obergeschosses zeigen, dass die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 [1] für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag bzw. 55 dB(A) in der Nacht entlang der Verkehrswege in den geplanten Industrie- und Gewerbegebietsflächen überschritten werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 [1] für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht werden innerhalb des gesamten geplanten Mischgebiets überschritten.

Den Gebäudelärmkarten der Anlagen 2.3 und 2.4 kann entnommen werden, dass an den Fassaden der bestehenden Bebauung Geräuscheinwirkungen von bis zu 74 dB(A) am Tag im Nahbereich der B 14 innerhalb der Industriegebietsflächen sowie entlang der Waiblinger Straße zwischen Bachstraße und Palmerstraße auftreten.

Im Nachtzeitraum liegen die höchsten Beurteilungspegel bei bis zu 66 dB(A) innerhalb der Industriegebietsflächen im Nahbereich der B 14 sowie bei bis zu 64 dB(A) entlang der Waiblinger Straße zwischen Bachstraße und Palmerstraße.

Zur Bewertung der Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebiets sollen neben den Orientierungswerten der DIN 18005 auch die Werte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht herangezogen werden. Diese Werte werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum (z. B. BVerwG, Beschl. v. 30.07.2013 – 7 B 40.12) angesehen. Bei Überschreitung dieser Werte ist genau zu prüfen, ob oder unter welchen Bedingungen Wohnnutzungen zugelassen werden können.

Die genannten Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden innerhalb der Industriegebietsflächen im Nahbereich der B 14 sowie in den lichtzeichengeregelten Kreuzungsbereichen der Waiblinger Straße zur Friedrich-List-Straße, Brückenstraße, Palmerstraße und Bachstraße sowie im Kreuzungsbereich Palmerstraße/Brückenstraße überschritten. Dies ist bei der Festlegung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen ist (vgl. Abschnitte 6 und 7).

Eine möglicherweise geplante Temporeduzierung auf 30 km/h für die Waiblinger Straße hätte zur Folge, dass die Verkehrslärmeinwirkungen im Bereich der Waiblinger Straße um bis zu 2,5 dB reduziert werden. Die Überschreitungen der oben beschriebenen kritischen Werte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts im Nahbereich der Waiblinger Straße würden in Teilbereichen entfallen.

Aufgrund der Überschreitungen der zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 sind Schallschutzmaßnahmen zu prüfen, die im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt werden sollten (vgl. Abschnitte 6 und 7).



Eine schalltechnische Verträglichkeit aus planerischen Gesichtspunkten ist daher gegeben.

#### **4.3. Einwirkungen Anlagenlärm anhand pauschaler Ansätze für die umliegenden Gewerbegebietsflächen**

Um die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch Anlagenlärm an der benachbarten schützenswerten Bebauung außerhalb des Bebauungsplangebiets zu ermitteln wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen Schallausbreitungsberechnungen unter Berücksichtigung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln unter der Annahme einer bestimmungsgemäßen Nutzung der gewerblich genutzten Flächen durchgeführt.

##### **4.3.1. Emissionsansätze Anlagenlärm**

Für die vorliegenden Berechnungen wurden die Emissionsansätze der DIN 18005 [1] für Gewerbe- und Industriegebietsflächen herangezogen. Diese Ansätze können in der Bauleitplanung zur Bestimmung zukünftig zu erwartender Geräuscheinwirkungen von Gewerbeflächen verwendet werden, wenn die zukünftigen Nutzungen nicht bekannt sind und von einer bestimmungsgemäßen Nutzung der Gewerbegebietsflächen ausgegangen werden kann. Für Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung kann demnach eine Flächenschallquelle mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche tags und nachts zugrunde gelegt werden, für Industriegebiete von 65 dB(A) je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

In der vorliegenden Untersuchung wird für die vorhandenen gewerblich genutzten Flächen entsprechend ihrer Gebietsart bzw. Einstufung folgende Schallabstrahlung berücksichtigt:

- Industriegebiete:  
Schalleistung  $L_W'' = 65$  dB(A) je m<sup>2</sup> tags und  $L_W'' = 50$  dB(A) je m<sup>2</sup> nachts.
- Gewerbegebiete:  
Schalleistung  $L_W'' = 60$  dB(A) je m<sup>2</sup> tags und  $L_W'' = 45$  dB(A) je m<sup>2</sup> nachts.
- Mischgebiete:  
Schalleistung  $L_W'' = 55$  dB(A) je m<sup>2</sup> tags und  $L_W'' = 40$  dB(A) je m<sup>2</sup> nachts.

Dabei wurde berücksichtigt, dass innerhalb des gesamten Bebauungsplangebiets einige Wohnnutzungen mit erhöhtem nächtlichem Schutzstandard vorhanden sind, aufgrund derer die Gewerbe- und Industriegebietsflächen bereits im Bestand Einschränkungen hinsichtlich ihrer Schallemissionen im Nachtzeitraum erfahren.

Daher können die Emissionsansätze der DIN 18005 für die Industrie- und Gewerbegebietsflächen entsprechend des um 15 dB erhöhten Schutzanspruchs im Nachtzeitraum um 15 dB reduziert werden.



Somit ist es aus fachlicher Sicht nicht erforderlich, im Bebauungsplan Festsetzungen zur zulässigen Schallabstrahlung auf Grundlage einer Geräuschkontingentierung der gewerblich genutzten Flächen zu treffen.

Die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen in der schützenswerten Nachbarschaft kann weiterhin über die nachrangigen Baugenehmigungsverfahren nach dem Nachweisverfahren der TA Lärm sichergestellt werden.

## **5. Schalltechnische Auswirkungen des durch das Plangebiet entstehenden zusätzlichen Verkehrs im öffentlichen Straßenraum**

Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan sollte eine Aussage getroffen werden, inwieweit durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein Mehrverkehr im öffentlichen Straßenraum entsteht, der zu signifikanten Veränderungen der Verkehrslärmeinwirkungen in der schützenswerten Nachbarschaft führt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Bebauungsplangebiet um einen vollständig bebauten Bereich, deren Nutzungen sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht ändern werden.

Daher sind keine relevanten Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen, die auf zusätzliche Verkehre aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zurückzuführen sind, zu erwarten.

## 6. Schallschutzmaßnahmen

### 6.1. Maßnahmen aufgrund des einwirkenden Verkehrslärms

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 [1] durch den einwirkenden Verkehrslärm sind Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und im Bebauungsplan planungsrechtlich festzusetzen.

#### 6.1.1. Aktive Schallschutzmaßnahmen

Im Bereich der geplanten Mischgebiete mit einer Vielzahl schützenswerter Wohnnutzungen ist aufgrund der engen baulichen Situation entlang der Waiblinger Straße, Palmer Straße und Bachstraße keine Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwänden möglich.

Im Bereich der geplanten Gewerbe-, Sonder- und Industriegebieten führt zudem die vorhandene Einfahrtssituation und die erforderliche Einsehbarkeit dazu, dass keine Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle/wände möglich ist.

#### 6.1.2. Grundrissorientierung

Die Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass im Nahbereich der B 14 sowie in den lichtzeichengeregelten Kreuzungsbereichen der Waiblinger Straße zur Friedrich-List-Straße, Brückenstraße, Palmerstraße und Bachstraße sowie im Kreuzungsbereich Palmerstraße/Brückenstraße Überschreitungen der Werte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts auftreten. Diese Werte werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen.

In Bereichen mit Überschreitung dieser Werte ist genau zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen Wohnnutzungen zugelassen werden können.

In der vorliegenden Situation sind in den betreffenden Bereichen bereits vereinzelt Wohngebäude vorhanden, weshalb die Ausweisung von Baufenstern erforderlich ist.

Sollten die planerischen Prämissen zu der Auffassung gelangen, in den Bereichen mit Überschreitungen der Werte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) Wohnen zulassen zu müssen, ist es aus fachlicher Sicht erforderlich, auf offenbare Fenster von Wohnräumen den Verkehrswegen zugewandt zu verzichten. Die entsprechenden Bereiche sind in der Anlagen 4 durch rote Linien abgetrennt.

Ist eine solche Grundrissanordnung nicht möglich, sind spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten oder Prallscheiben vorzusehen, die ausreichend belüftet sind, und durch die erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des jeweiligen Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen. Bei den vorliegenden Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) nachts ist die erforderliche Schalldämmung von maximal 6 dB durch Anbringen von Prallscheiben oder mit weitestgehend geschlossenen Loggien und einer Belüftung über Spaltöffnungen möglich.

Für Büroräume o.ä. Nutzungen sind die beschriebenen Maßnahmen zur Grundrissorientierung aus fachlicher Sicht ebenfalls sinnvoll, jedoch nicht zwingend erforderlich.

Ungeschützte Freibereiche (Balkone, Terrassen) sind in den schallabgewandten, abgeschirmten Bereichen anzuordnen.

Unter Berücksichtigung einer möglicherweise geplanten Temporeduzierung auf 30 km/h für die Waiblinger Straße hätte zur Folge, dass die Verkehrslärmeinwirkungen im Bereich der Waiblinger Straße reduziert werden. Die Bereiche mit Festsetzungen zur Grundrissorientierung im Nahbereich der Waiblinger Straße würden in Teilbereichen entfallen.

### **6.1.3. Passive Schallschutzmaßnahmen**

In den Bereichen mit Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 [1] (vgl. grün schraffiert dargestellter Bereich in Anlage 4) werden passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen vorgeschlagen. Bei der Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Regelungen der DIN 4109 zu beachten. Aktuell sind die Fassungen der DIN 4109 [6], [7] vom Januar 2018. Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel ist in Abschnitt 6.1.3 ausführlich dargestellt.

In der Anlage 5.1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung dargestellt, d. h. für die kritischste Situation ohne abschirmende Wirkung vorgelagerter Gebäude.

Die Anlagen 5.2 und 5.3 zeigen eine fassadenweise Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel unter Berücksichtigung der derzeit vorhandenen Bebauung. Dabei wurden neben den vorhandenen Wohngebäuden alle vorhandenen Büro- und Betriebsgebäude berücksichtigt, unabhängig der derzeitigen konkreten Nutzung.

Für Schlaf- und Kinderzimmer wird in dem von Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 [1] betroffenen Bereiche (vgl. grün schraffiert dargestellter Bereich in Anlage 4) vorgeschlagen, durch ein entsprechendes Lüftungskonzept eine Fenster unabhängige Belüftung zu ermöglichen, d. h. dass ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenem Fenster sicher gestellt wird.





## 7. Formulierungsvorschläge für den Bebauungsplan

Für die Würdigung der Geräuschsituation durch Verkehrslärm innerhalb des Bebauungsplangebiets „Langes Gewand“ in Winnenden im Textteil des Bebauungsplanes werden die folgenden Formulierungen vorgeschlagen, die rechtlich geprüft werden sollten.

### ***Festsetzungsvorschläge zur Grundrissorientierung:***

In dem in der *Planzeichnung* gekennzeichneten Bereichs (*rote Linie in Anlage 4 dieses Gutachtens*) sind an den Verkehrswegen zugewandten Fassaden keine offenbare Fenster von Wohnnutzungen zulässig. Offenbare Fenster an diesen Fassaden können zugelassen werden, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten oder Prallscheiben vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von maximal 60 dB(A) durch öffentlichen Verkehrslärm nachts vorliegen.

### ***Festsetzungsvorschläge zu passiven Schallschutzmaßnahmen:***

Innerhalb des in der *Planzeichnung* gekennzeichneten Bereichs (*grüner Bereich in Anlage 4 dieses Gutachtens*) sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in *dem Beiplan (Anlage 5.1 dieses Gutachtens)* bezeichneten Außenlärmpegeln der *DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.5.5* auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der *DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 7.1* vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in *dem Beiplan* festgelegten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in *dem Beiplan* dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der *DIN 4109* reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom *Februar 2018 (Gutachten 11696-01)*.

***Festsetzungsvorschläge zur Belüftung von Schlafräumen:***

*Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs (grüner Bereich in Anlage 4 dieses Gutachtens) ist durch entsprechende Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von Schlafräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden kann.*

Zum Beispiel erfolgt die Belüftung der Schlafräume über eine schallabgewandte Fassade, an der die oben genannten Werte eingehalten werden, oder ein ausreichender Luftwechsel wird durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die für das Bebauungsplangebiet maßgebenden schalltechnischen Anforderungen der DIN 18005 eingehalten werden.

## 8. Kurze Zusammenfassung

Die Stadt Winnenden hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Langes Gewand“ beschlossen. Es handelt sich dabei um die Überplanung des Bereichs zwischen der B 14, der Bahnstrecke, der Palmer Straße und der Waiblinger Straße in Winnenden.

Für einen Großteil des Plangebiets existiert bereits der rechtskräftige Bebauungsplan (Bebauungsplan zur Änderung der Bebauungspläne „Langes Gewand“, Langes Gewand – 1. Änderung“, „Wörzich und Wette“, „Industriegebiet Wette“ vom November 2009). Innerhalb dieses Bereichs befinden sich eine Vielzahl von gewerblichen Nutzungen innerhalb von Industriegebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten.

Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets handelt es sich um gemischt genutzte Flächen mit einer Vielzahl von Wohnnutzungen. Für diesen Teilbereich existiert derzeit kein Bebauungsplan. Die gemischt genutzten Flächen sollen auch weiterhin Bestand haben.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Langes Gewand“ wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Aufgrund der Überschreitungen in Teilbereichen des Bebauungsplangebiets der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts durch die Verkehrsgeräusche werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung sowie passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen vorgeschlagen, die im Bebauungsplan planungsrechtlich festzusetzen sind.

Für Schlaf- und Kinderzimmer, die von Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 betroffen sind, ist durch ein entsprechendes Lüftungskonzept sicher zu stellen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. (vgl. Abschnitt 6).

Dieses Gutachten umfasst 26 Seiten Text und 5 Anlagen (13 Seiten).

Winnenden, den 23. Februar 2018

Kurz und Fischer GmbH  
Beratende Ingenieure



R. Kurz



Dipl.-Ing. (FH) G. Bentele



Anlage 5.3: Darstellung maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche  
(1 Seite) nach DIN 4109, höchster Außenlärmpegel Fassade - Süd





# Winnenden

## Bebauungsplan "Langes Gewand"

### Übersichtslageplan

Darstellung des Bebauungsplangebiets und der umliegenden schützenswerten Bebauung

Darstellung der Straßen- und Schienenabschnitte

Datum: 23.02.2018

### Zeichenerklärung

- Wohngebäude
- Büro/Betriebs/Nebengebäude
- Geplante Industriegebiete
- Geplante Gewerbegebiete
- Geplante Mischgebiete
- Geltungsbereich B-Plan

### Gebietsart

- Gewerbegebiete
- Mischgebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Reine Wohngebiete



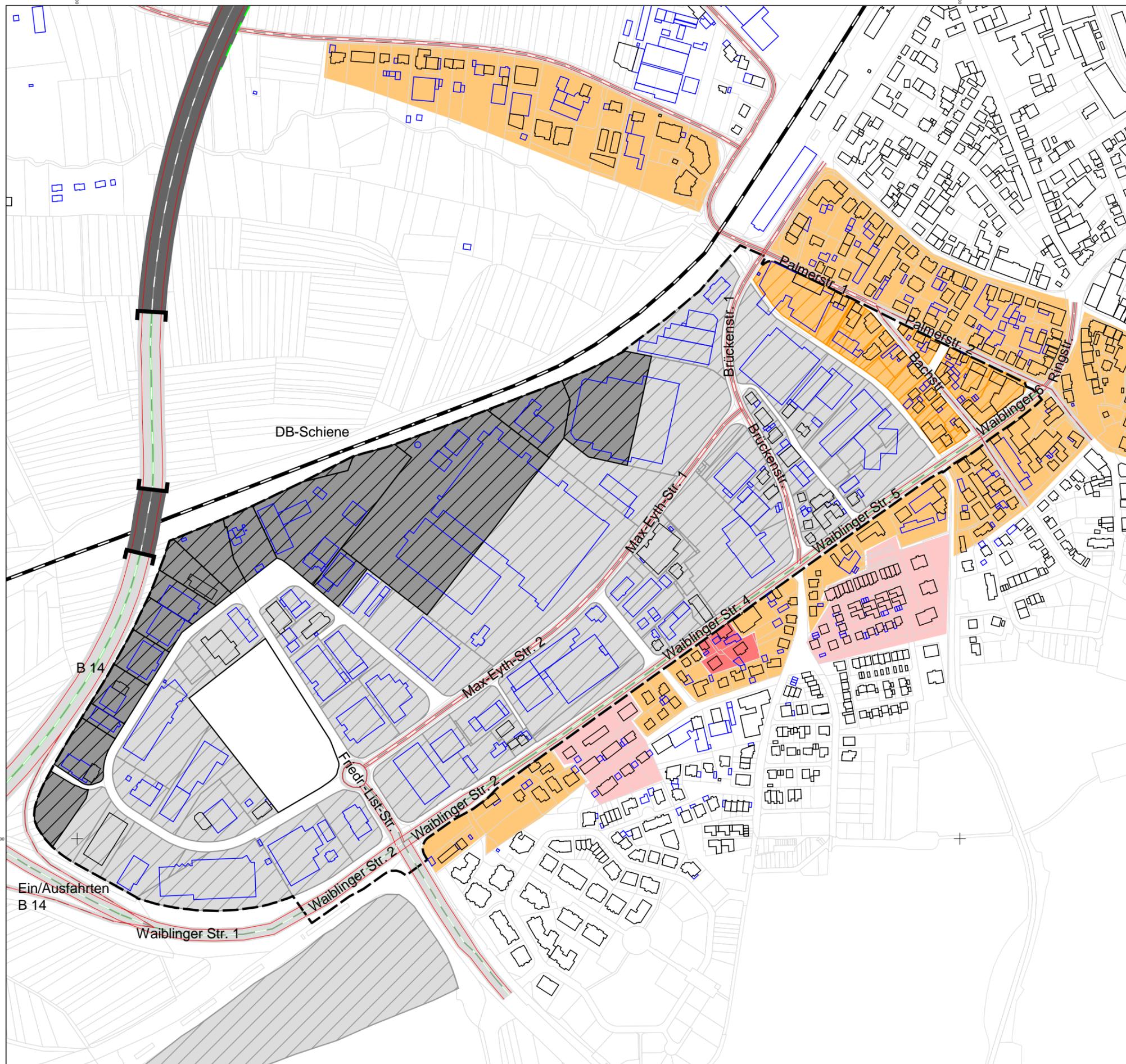
Maßstab (A3) 1:4500

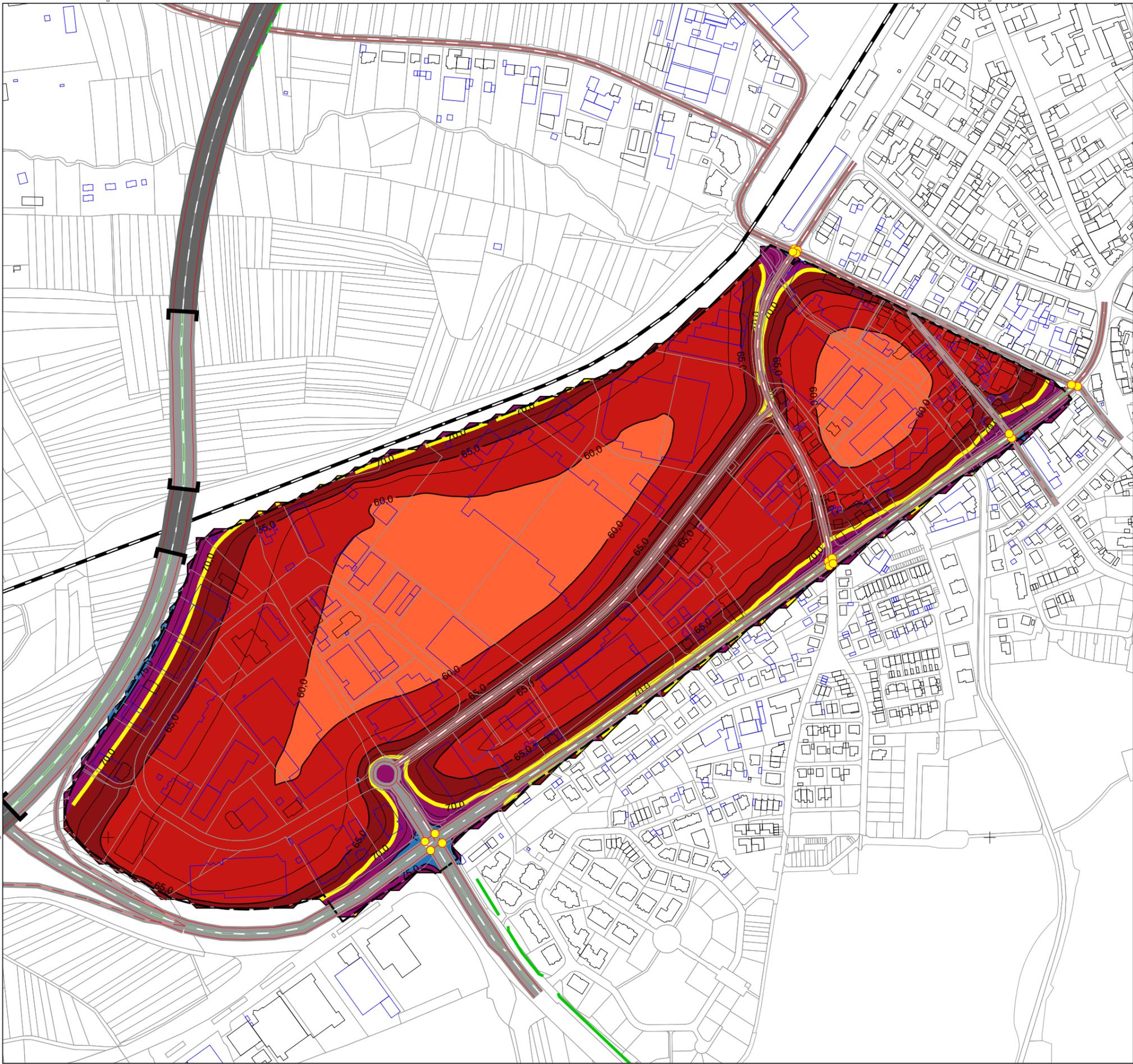


**KURZUNDFISCHER**  
Beratende Ingenieure • Bauphysik  
Brückenstraße 9 • 71364 Winnenden

Projekt-Nr.: 11696

Anlage 1





# Winnenden

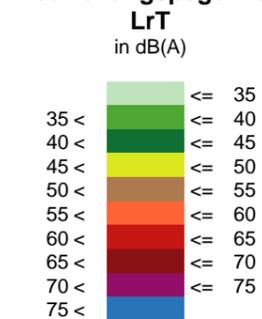
## Bebauungsplan "Langes Gewand"

### Verkehrslärm im Plangebiet

Isophonenkarte freie Schallausbreitung  
 Aufpunkthöhe: 5,6 m

Datum: 23.02.2018  
 Rechenlauf-Nr.: 101

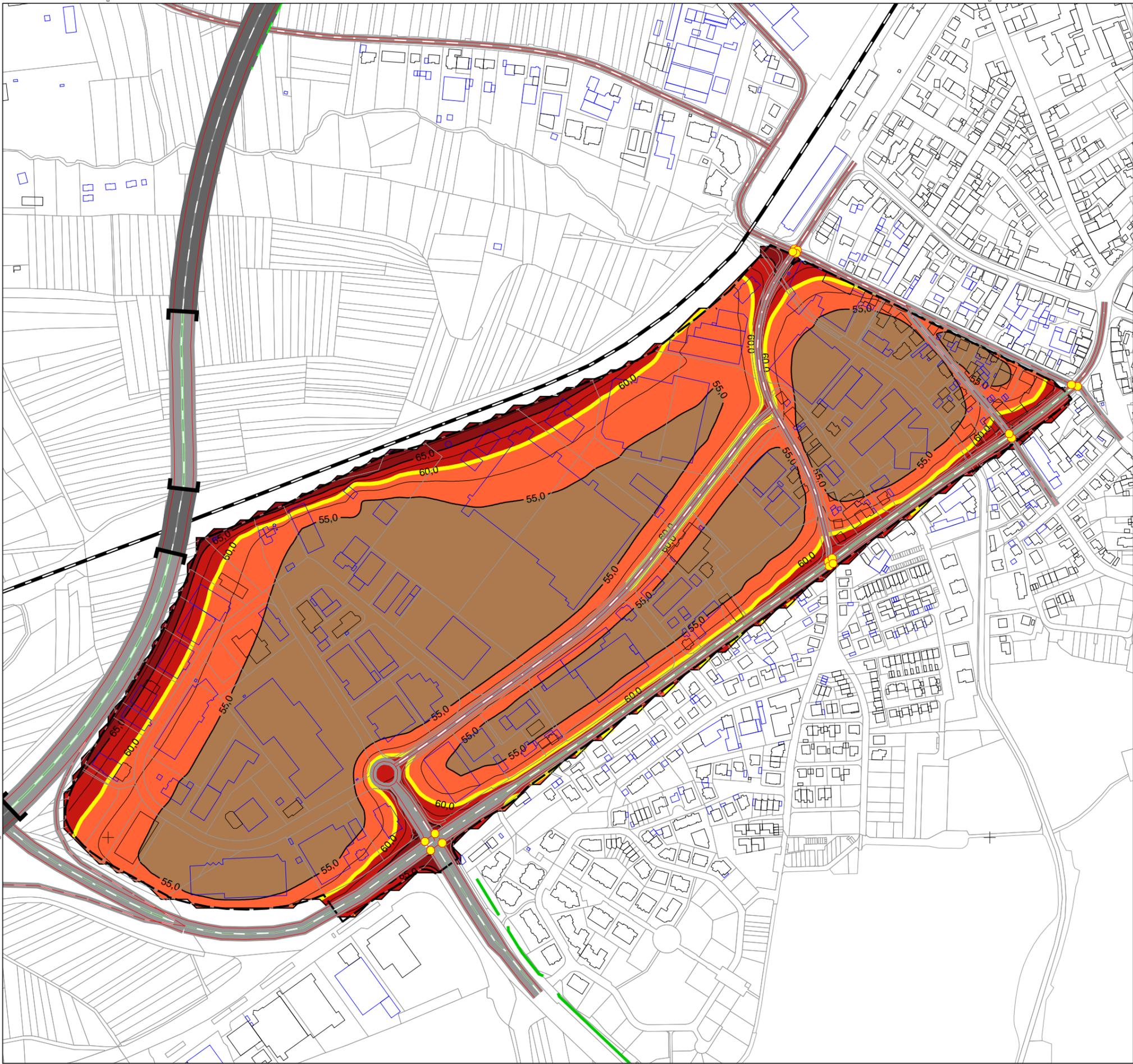
### Beurteilungspegel Tag



### Zeichenerklärung

- Wohngebäude
- Büro/Betriebs/Nebengebäude
- Emissionslinie Straße
- Signalanlage
- Schienenachse
- Baugrenze
- Geltungsbereich B-Plan
- 70 dB(A) - Isophone





# Winnenden

## Bebauungsplan "Langes Gewand"

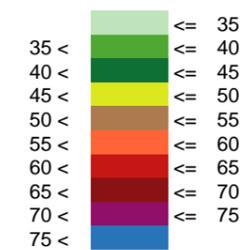
### Verkehrslärm im Plangebiet

Isophonenkarte freie Schallausbreitung  
Aufpunkthöhe: 5,6 m

Datum: 23.02.2018  
Rechenlauf-Nr.: 101

### Beurteilungspegel Nacht

LrN  
in dB(A)



### Zeichenerklärung

- Wohngebäude
- Büro/Betriebs/Nebengebäude
- Emissionslinie Straße
- Signalanlage
- Schienenachse
- Baugrenze
- Geltungsbereich B-Plan
- 60 dB(A) - Isophone



Maßstab (A3) 1:4500



# Winnenden

## Bebauungsplan "Langes Gewand"

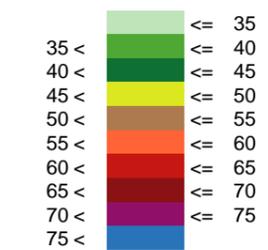
### Verkehrslärm im Plangebiet

Gebäudelärmkarte  
Höchster Beurteilungspegel Fassade

Datum: 23.02.2018  
Rechenlauf-Nr.: 110

### Beurteilungspegel Tag

LrT  
in dB(A)



### Zeichenerklärung

- Wohngebäude
- Büro/Betriebs/Nebengebäude
- Emissionslinie Straße
- Signalanlage
- Schienenachse
- Baugrenze
- Geltungsbereich B-Plan



Maßstab (A3) 1:2100





# Winnenden

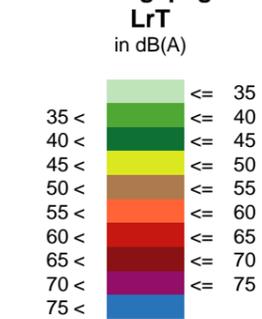
## Bebauungsplan "Langes Gewand"

### Verkehrslärm im Plangebiet

Gebäudelärmkarte  
Höchster Beurteilungspegel Fassade

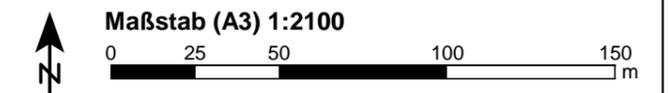
Datum: 23.02.2018  
Rechenlauf-Nr.: 110

### Beurteilungspegel Tag



### Zeichenerklärung

- Wohngebäude
- Büro/Betriebs/Nebengebäude
- Emissionslinie Straße
- Signalanlage
- Schienenachse
- Baugrenze
- Geltungsbereich B-Plan



**KURZUNDFISCHER**  
Beratende Ingenieure • Bauphysik  
Brückenstraße 9 • 71364 Winnenden

Projekt-Nr.: 11696  
Anlage 2.4



**Winnenden**

**Bebauungsplan "Langes Gewand"**

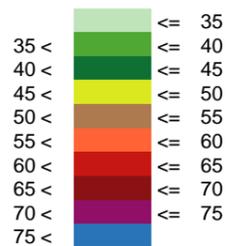
**Verkehrslärm im Plangebiet**

Gebüdelärmkarte  
Höchster Beurteilungspegel Fassade

Datum: 23.02.2018  
Rechenlauf-Nr.: 111

**Beurteilungspegel Nacht**

**LrN**  
in dB(A)



**Zeichenerklärung**

- Wohngebäude
- Büro/Betriebs/Nebengebäude
- Emissionslinie Straße
- Signalanlage
- Schienenachse
- Baugrenze
- Geltungsbereich B-Plan





# Winnenden

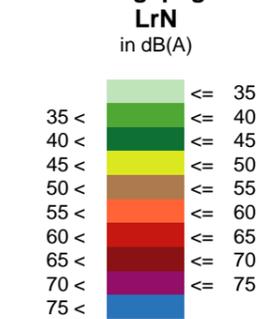
## Bebauungsplan "Langes Gewand"

### Verkehrslärm im Plangebiet

Gebäudelärmkarte  
Höchster Beurteilungspegel Fassade

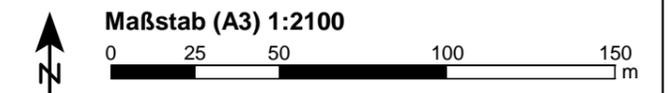
Datum: 23.02.2018  
Rechenlauf-Nr.: 111

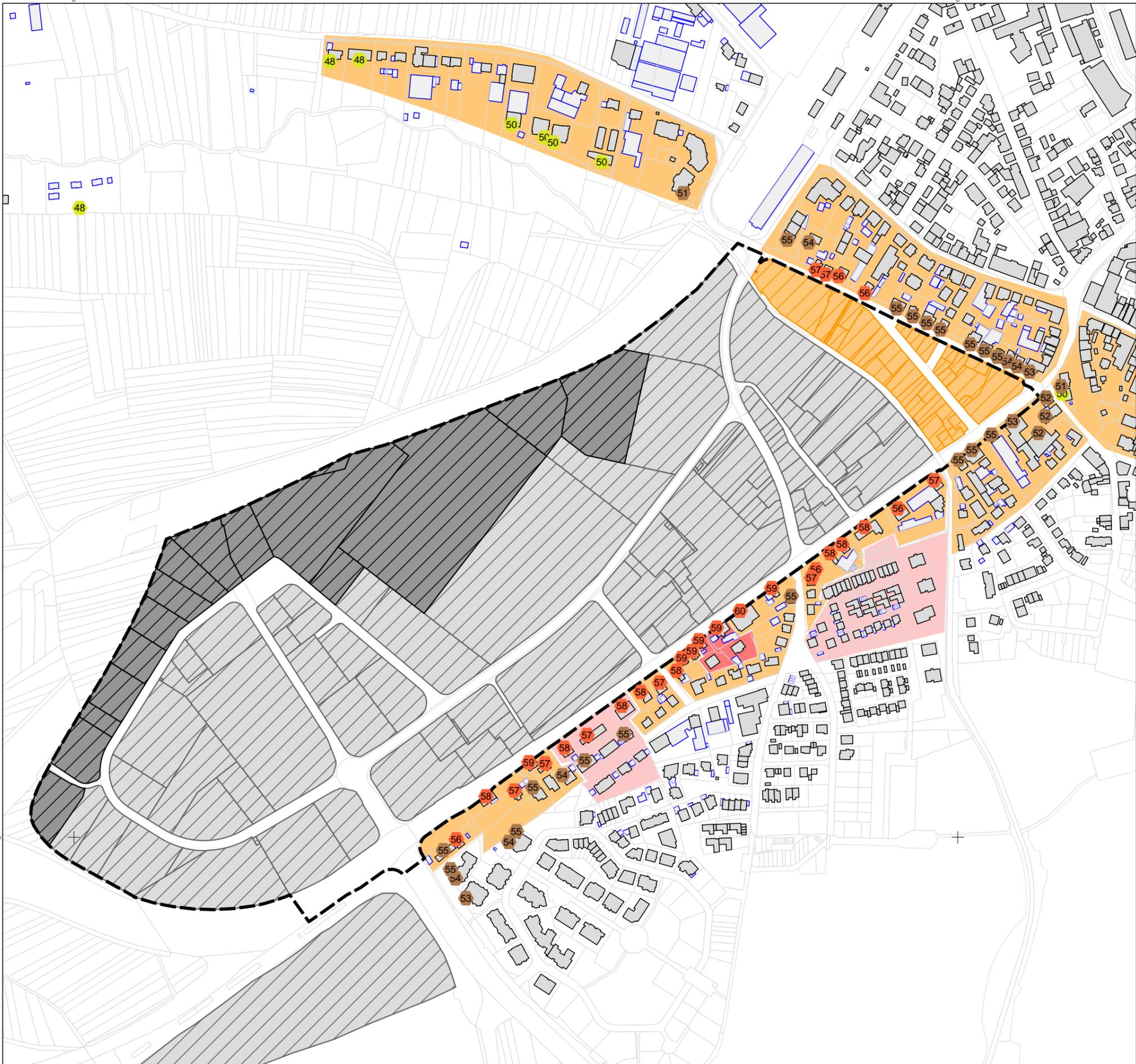
### Beurteilungspegel Nacht



### Zeichenerklärung

- Wohngebäude
- Büro/Betriebs/Nebengebäude
- Emissionslinie Straße
- Signalanlage
- Schienenachse
- Baugrenze
- Geltungsbereich B-Plan





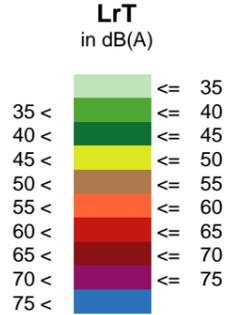
**Winnenden**  
**Bebauungsplan "Langes Gewand"**

**Auswirkungen Anlagenlärm**

Flächenbezogene Ansätze nach DIN 18005  
 Gebäudelärmkarte  
 Angezeigtes Stockwerk: Höchster Pegel  
 Beurteilungspegel Tag

Datum: 23.01.2018  
 Rechenlauf-Nr.: 200

**Beurteilungspegel Tag**



**Zeichenerklärung**

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Flächenschallquelle GI  
65 dB(A) je m² tags / 50 dB(A) je m² nachts
- Flächenschallquelle GE/SO  
60 dB(A) je m² tags / 45 dB(A) je m² nachts
- Flächenschallquelle MI  
55 dB(A) je m² tags / 40 dB(A) je m² nachts
- Baugrenze
- Baulinie
- Geltungsbereich B-Plan

**Gebietsart**

- Gewerbegebiete
- Mischgebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Reine Wohngebiete



**KURZUNDFISCHER**  
 Beratende Ingenieure • Bauphysik  
 Brückenstraße 9 • 71364 Winnenden

Projekt-Nr.: 11696  
 Anlage 3.1

# Winnenden

## Bebauungsplan "Langes Gewand"

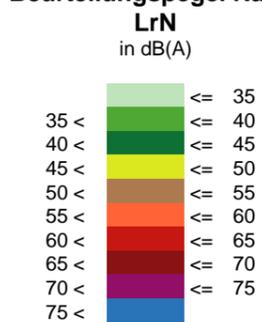
### Auswirkungen Anlagenlärm

Flächenbezogene Ansätze nach DIN 18005  
Reduzierte Ansätze im Nachtzeitraum

Gebäudelärmkarte  
Angezeigtes Stockwerk: Höchster Pegel  
Beurteilungspegel Nacht

Datum: 23.01.2018  
Rechenlauf-Nr.: 200

### Beurteilungspegel Nacht

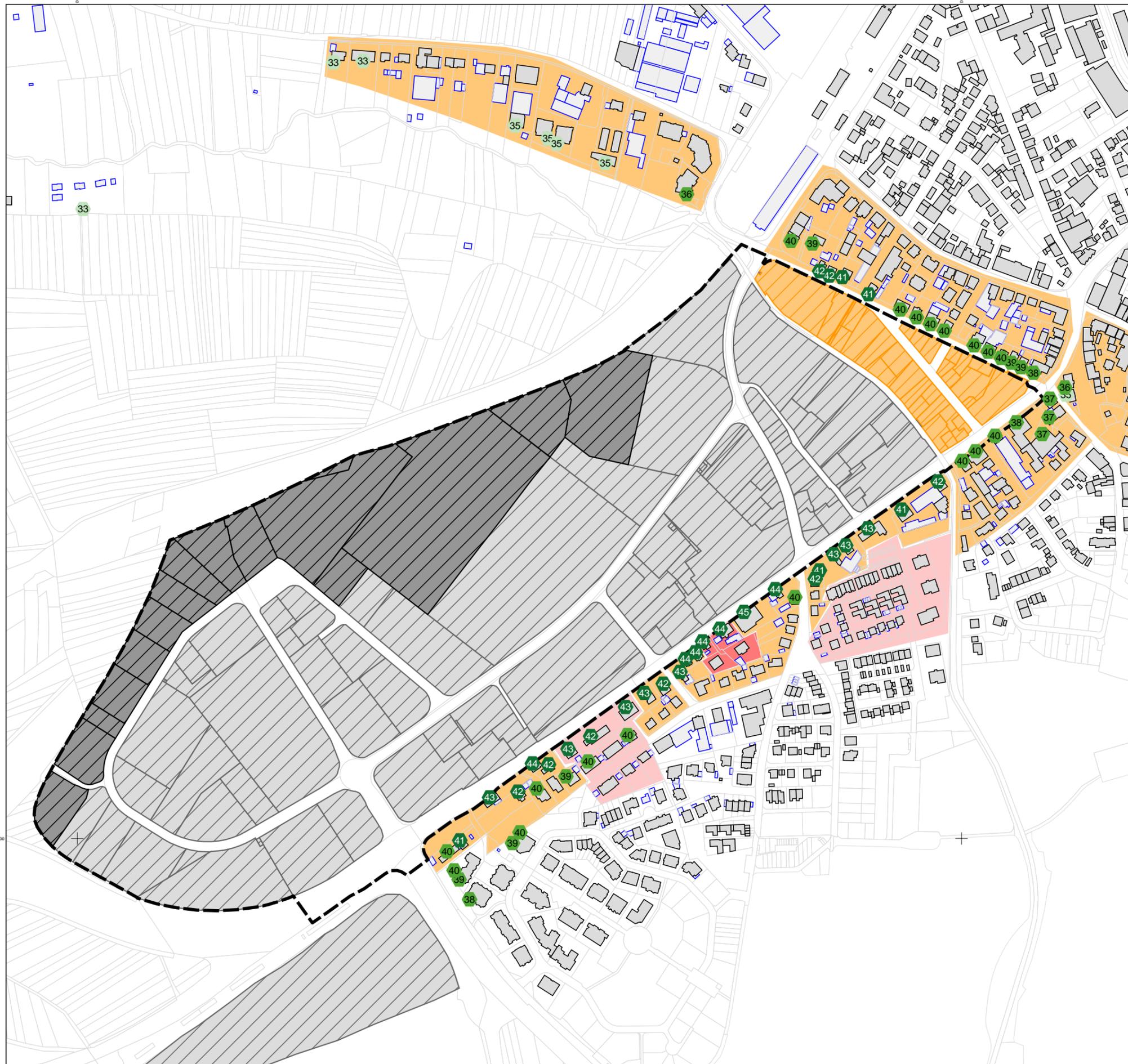


### Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Flächenschallquelle GI  
65 dB(A) je m<sup>2</sup> tags / 50 dB(A) je m<sup>2</sup> nachts
- Flächenschallquelle GE/SO  
60 dB(A) je m<sup>2</sup> tags / 45 dB(A) je m<sup>2</sup> nachts
- Flächenschallquelle MI  
55 dB(A) je m<sup>2</sup> tags / 40 dB(A) je m<sup>2</sup> nachts
- Baugrenze
- Baulinie
- Geltungsbereich B-Plan

### Gebietsart

- Gewerbegebiete
- Mischgebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Reine Wohngebiete



# Winnenden

## Bebauungsplan "Langes Gewand"

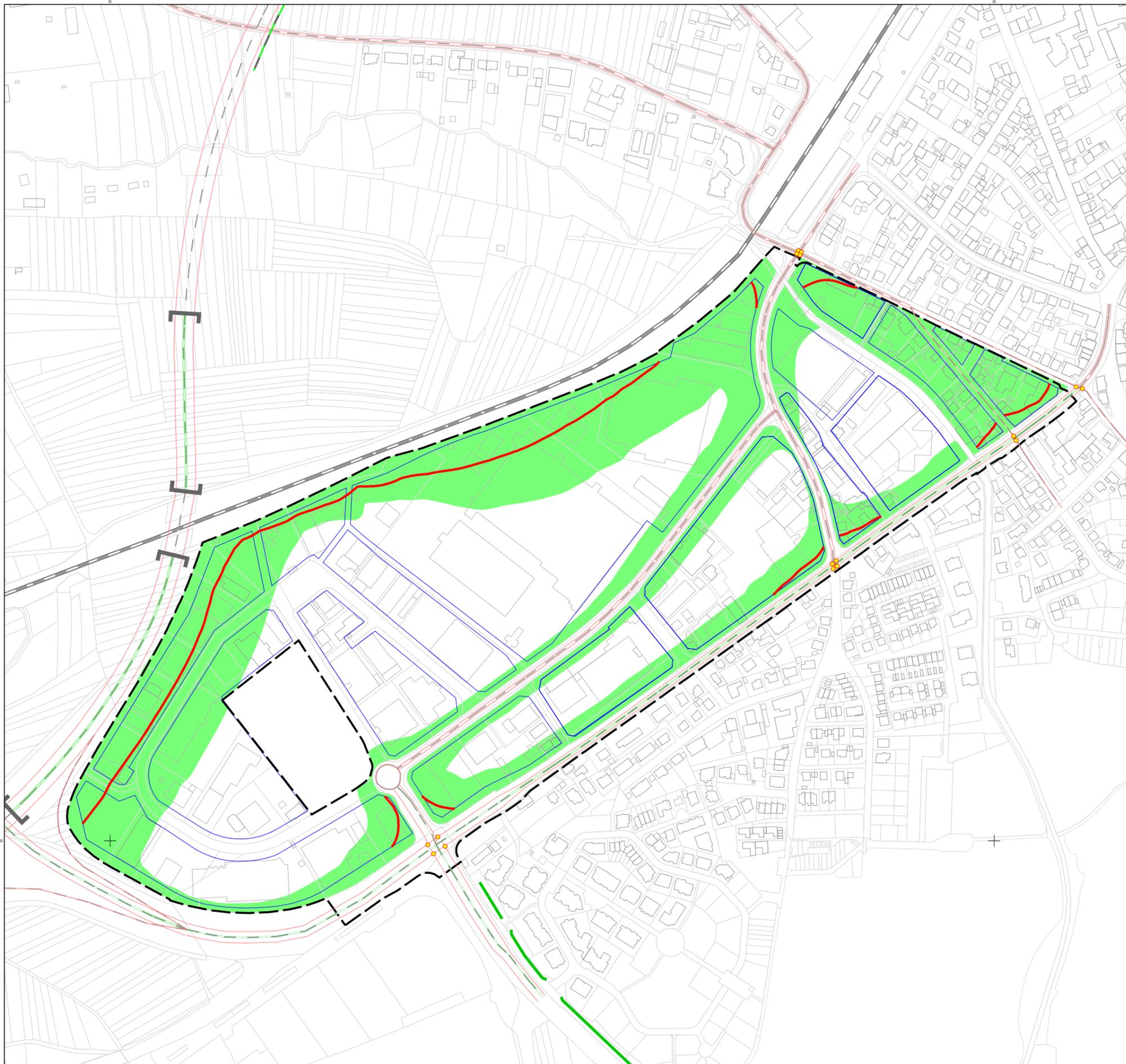
### Übersichtsplan

Darstellung der Bereiche mit erforderlichen Festsetzungen zum Schallschutzmaßnahmen aufgrund Verkehrslärm

Datum: 23.02.2018

### Zeichenerklärung

- Abgrenzung der Bereiche mit Festsetzungen zur Grundrissorientierung:  
Keine öffentbare Fenster von Wohnräumen dem Verkehrsweg zugewandt o. spezielle bauliche Maßnahmen
- Abgrenzung der Bereiche zu passiven Schallschutzmaßnahmen:  
Ausbildung Außenbauteile nach DIN 4109  
Abgrenzung der Bereiche mit Festsetzungen zu Lüftungseinrichtungen Schlafräume
- Baugrenze
- Geltungsbereich B-Plan



# Winnenden

## Bebauungsplan "Langes Gewand"

### Übersichtsplan

Darstellung der Maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109  
Freie Schallausbreitung ohne vorgelagerte Gebäude

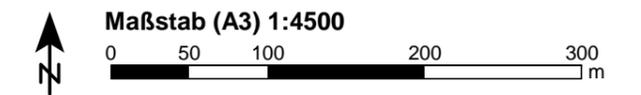
Datum: 23.02.2018

### Maßgebliche Außenlärmpegel DIN 4109 in dB(A)

<= 60	Lärmpegelbereich II
60 <	<= 65 Lärmpegelbereich III
65 <	<= 70 Lärmpegelbereich IV
70 <	<= 75 Lärmpegelbereich V
75 <	<= 80 Lärmpegelbereich VI
80 <	Lärmpegelbereich VII

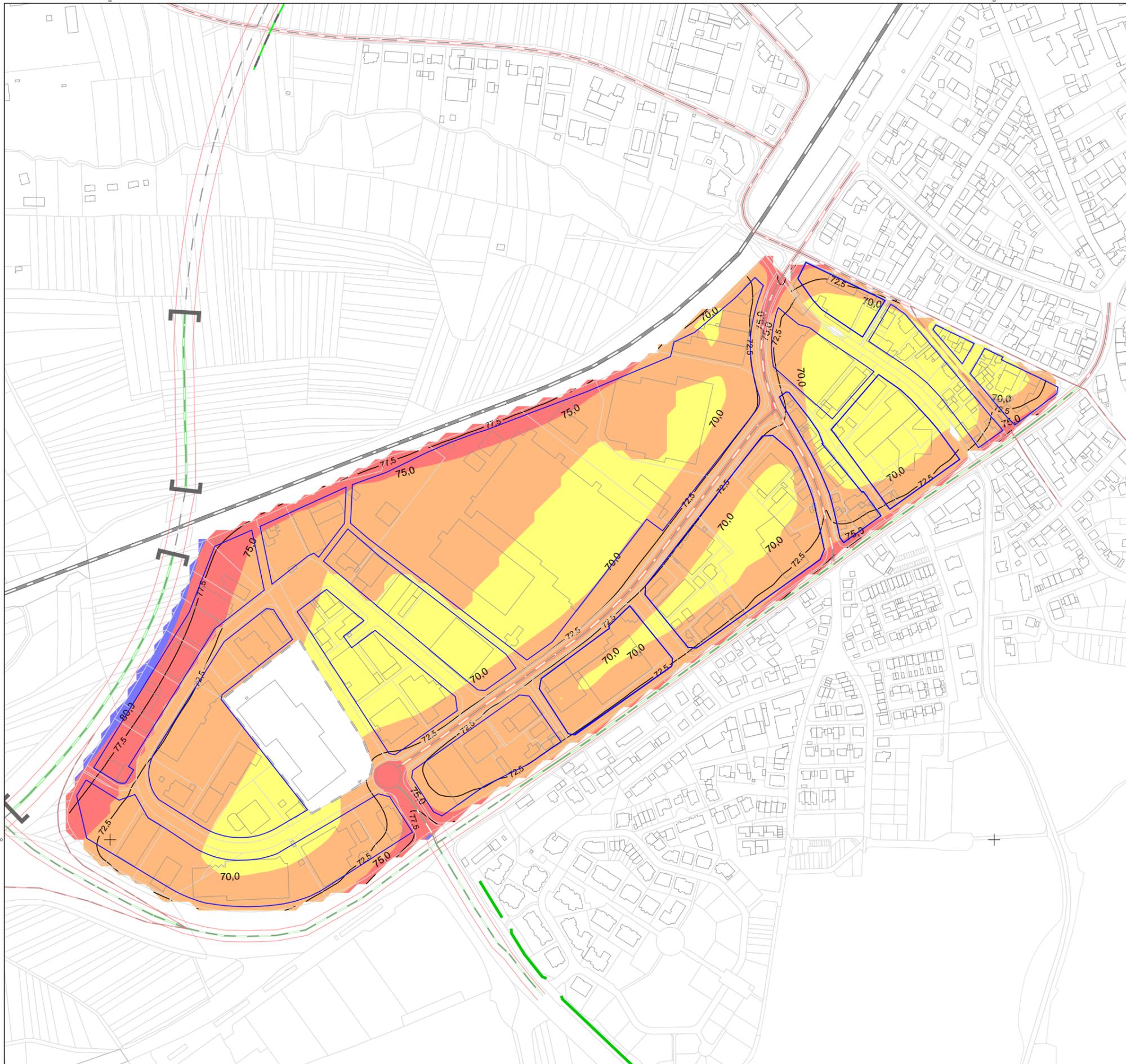
### Zeichenerklärung

- Baugrenze
- Emissionslinie Straße
- Schieneachse



**KURZUNDFISCHER**  
Beratende Ingenieure • Bauphysik  
Brückenstraße 9 • 71364 Winnenden

Projekt-Nr.: 11696  
Anlage 5.1





**Winnenden**

**Bebauungsplan "Langes Gewand"**

**Übersichtsplan**

Darstellung der Maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109  
Höchster Pegel an den Fassaden

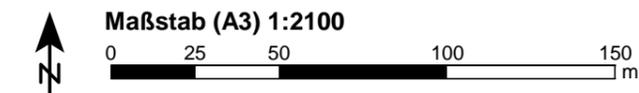
Datum: 23.02.2018

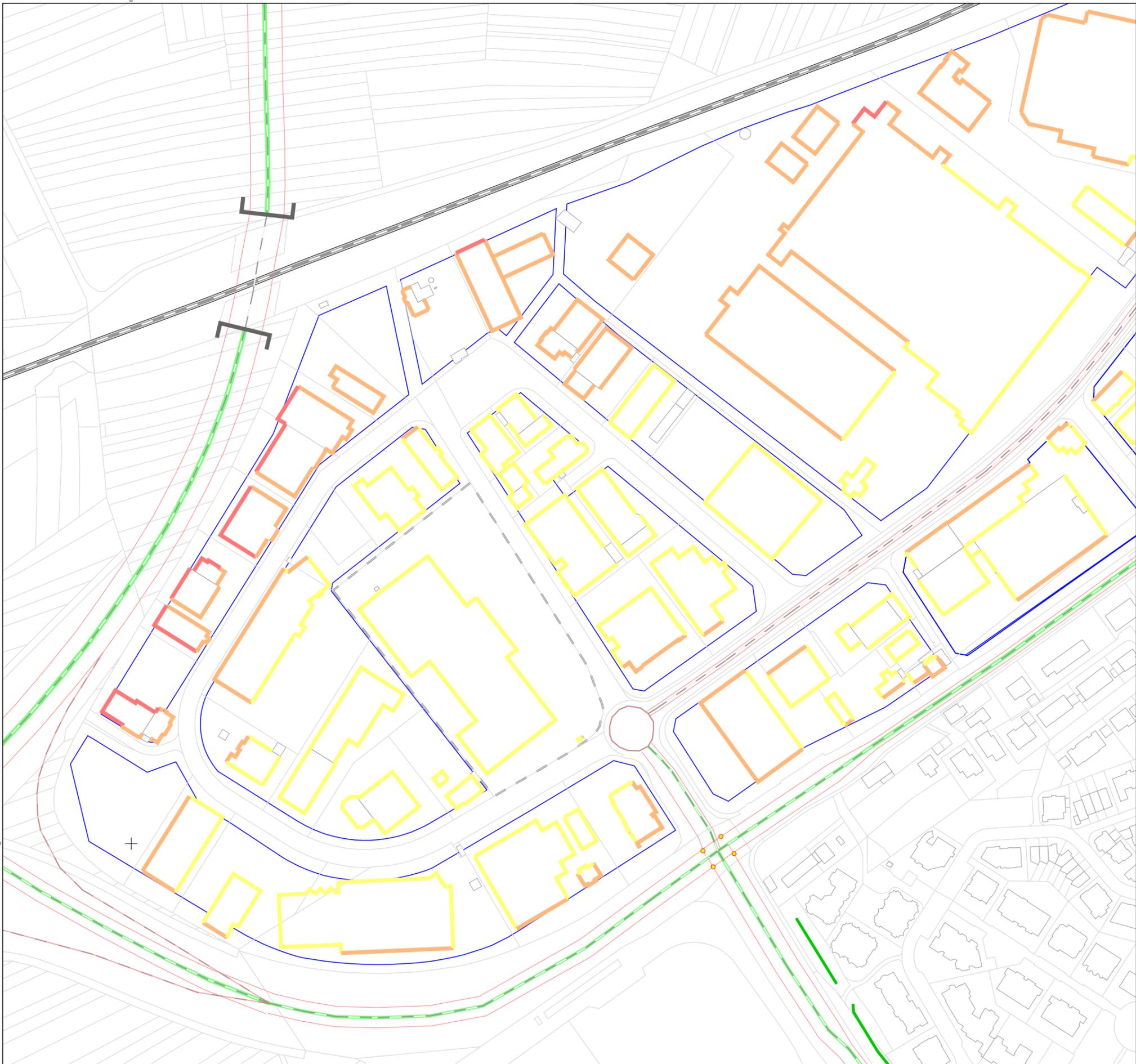
**Maßgebliche Außenlärmpegel  
DIN 4109  
in dB(A)**

<= 60	Lärmpegelbereich II
60 < <= 65	Lärmpegelbereich III
65 < <= 70	Lärmpegelbereich IV
70 < <= 75	Lärmpegelbereich V
75 < <= 80	Lärmpegelbereich VI
80 <	Lärmpegelbereich VII

**Zeichenerklärung**

- Baugrenze
- Emissionslinie Straße
- Schienenachse





**Winnenden**

**Bebauungsplan "Langes Gewand"**

**Übersichtsplan**

Darstellung der Maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109  
Höchster Pegel an den Fassaden

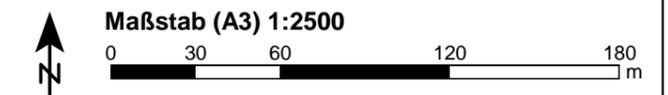
Datum: 23.02.2018

**Maßgebliche Außenlärmpegel  
DIN 4109  
in dB(A)**

	<= 60	Lärmpegelbereich II
	60 <	<= 65 Lärmpegelbereich III
	65 <	<= 70 Lärmpegelbereich IV
	70 <	<= 75 Lärmpegelbereich V
	75 <	<= 80 Lärmpegelbereich VI
	80 <	Lärmpegelbereich VII

**Zeichenerklärung**

- Baugrenze
- Emissionslinie Straße
- Schienenachse





## **Bebauungsplan „Langes Gewand“, Stadt Winnenden**

### **Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

**November 2017**

---

#### ***Auftraggeber***

Büro für Umweltplanungen  
Dipl.-Geogr. Katrin Jatho  
Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart

---

#### ***Bearbeitung***

Dipl.-Biol. Mathias Kramer  
Lilli-Zapf-Straße 34  
72072 Tübingen

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Einführung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Ergebnisse der Übersichtsbegehung</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Artenschutzrechtliche Vorprüfung</b> .....	<b>6</b>
3.1	Gesetzliche Grundlage .....	6
3.2	Vorprüfung .....	7
<b>4</b>	<b>Literatur</b> .....	<b>8</b>

## 1 Einführung

Im Rahmen der Erweiterung des Bebauungsplanes „Langes Gewand“, Stadt Winnenden, wurde im Herbst 2017 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Dazu wurde das Bebauungsplangebiet bei einer Übersichtsbegehung am 24.10.2017 begangen. Der Schwerpunkt der Übersichtsbegehung lag im Bereich der Erweiterungsfläche im Nordosten des Plangebietes (Bereich zwischen Zipfelbach und der Palmerstraße), der im Gutachten von ENDL (2009) nicht abgedeckt war. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für eine artenschutzrechtliche Vorprüfung insbesondere zu möglichen Eingriffen/Veränderungen innerhalb des Geltungsbereiches.

## 2 Ergebnisse der Übersichtsbegehung

Für die bestehenden Gewerbegebietsflächen wird auf die Ergebnisse von ENDL (2009) verwiesen, die nach der aktuellen Übersichtsbegehung als plausibel beurteilt werden. Bei Veränderungen an Gebäuden ist im Einzelfall zu prüfen, ob gebäudebrütende Vogelarten (Haussperling, Mauersegler, etc.) oder Quartiere von Fledermäusen betroffen sind.



Abbildung 1: Naturfern ausgebauter Gewässerabschnitt des Zipfelbachs auf Höhe der Brückenstraße (24.10.2017).

Der Zipfelbach ist innerhalb des Geltungsbereichs naturfern ausgebaut. Abbildung 1 zeigt einen Gewässerabschnitt im Bereich der Brückenstraße, in Abbildung 2 ist ein ebenfalls naturferner Gewässerabschnitt auf Höhe der Waiblinger Straße zu sehen. Das Gewässer wird von Kleingärten oder Grünanlagen gesäumt, naturnahe

gewässerbegleitende Gehölze im Sinne von Galeriewäldern sind nicht vorhanden. Der Bach wird aber von Gebüsch oder Einzelbäumen begleitet.

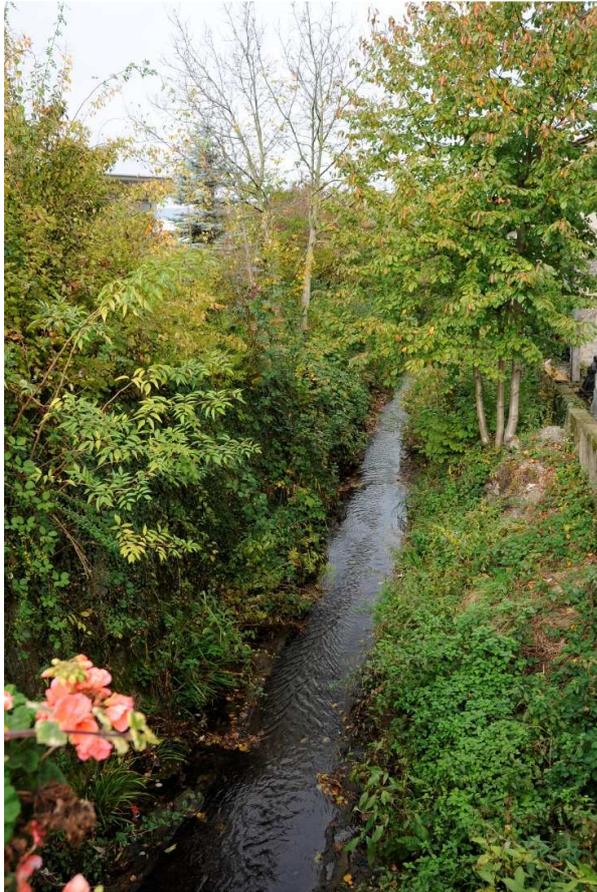


Abbildung 2: Naturfern ausgebauter Abschnitt des Zipfelbachs auf Höhe der Waiblinger Straße (24.10.2017).



Abbildung 3: Blick von der Bachstraße auf die Einmündung der Friedrichstraße mit Bestand aus Nadel- und Laubbäumen.

Zwischen Zipfelbach und Palmerstraße befindet sich ein Mischgebiet mit Wohnhäusern und gewerblich genutzten Gebäuden. Kleinere Teilflächen werden von Baumgruppen oder Einzelbäumen geprägt, weitere Gehölze finden sich in den Gärten der Wohnhäuser.

Innerhalb der geplanten Erweiterungsfläche ist mit dem Auftreten verschiedener siedlungstypischer Vogelarten zu rechnen. Aus der Gruppe gebäudebrütender Arten sind Haussperling, Hausrotschwanz oder Mauersegler zu nennen, die potentiell zu erwarten sind. Aufgrund anhaltender Bestandsrückgänge werden Haussperling und Mauersegler von Bauer et al. (2016) in der Vorwarnliste geführt. Schwalbennester wurden an den Gebäuden nicht entdeckt, wobei bei der Übersichtsbegehung nicht alle Gebäude kontrolliert wurden. In den Gehölzbeständen innerhalb der Erweiterungsfläche sind verschiedene Arten wie Amsel, Elster, Ringeltaube, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zilpzalp, Zaunkönig, Bachstelze, Buchfink oder Grünfink zu erwarten. Für höhlenbrütende Arten bestehen kaum Brutmöglichkeiten, wobei Blau- und Kohlmeise auch Nisthilfen in Gärten oder Spalten an Gebäuden als Brutplatz nutzen können. Die potentiell zu erwartenden gehölzgebundenen Arten sind weit verbreitet und ungefährdet und weisen auf lokaler und regionaler Ebene einen günstigen Erhaltungszustand auf. Für typische Arten der Fließgewässer wie z.B. Wasseramsel sind am Zipfelbach keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Tabelle 1: Liste potentiell zu erwartender Brutvogelarten

Art		Rote Liste		BNatG	VSRL
		BW	D		
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	-	b	-
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	V	V	b	-
Elster	<i>Pica pica</i>	-	-	b	-
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	-	-	b	-
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	-	-	b	-
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-	b	-
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	V	V	b	-
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	-	b	-
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	b	-
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	-	-	b	-
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	b	-
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	-	-	b	-
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-	b	-
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	b	-
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	-	-	b	-
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	-	b	-
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-	-	b	-

Rote Listen: BW: BAUER et al. (2016), D: GRÜNEBERG et al. (2015), Gefährdungskategorien und Vorwarnliste: V: Art der Vorwarnliste; VSRL: Vogelschutzrichtlinie

Neben verschiedenen Vogelarten ist innerhalb der Erweiterungsfläche mit dem Auftreten verschiedener Fledermausarten zu rechnen. Beispielhaft können typische gebäudebewohnende Arten wie Zwerg-, Breitflügel- oder Bartfledermaus genannt werden, die beispielsweise in Dachböden oder Nischen an Gebäuden Quartiere finden können. Besonders geeignete Jagdgebiete sind innerhalb der geplanten Erweiterungsfläche nicht vorhanden, es kann jedoch angenommen werden, die potentiell anwesende Tiere entlang des Zipfelbachs, dem eine Funktion als Leitlinie zukommen kann, in geeignete Jagdgebiete westlich der Bahnlinie fliegen.

Tabelle 2: Liste der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Fledermausarten

Art	Wiss. Name	Rote Liste		FFH	BNatG
		BW	D		
Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	3	V	IV	s
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	-	IV	s
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	2	G	IV	s

Erläuterungen: Rote Liste BW: BRAUN et al. (2003), D: MEINIG et al. (2009): 2 stark gefährdet; 3 gefährdet; i gefährdete wandernde Tierart; V Arten der Vorwarnliste; G Gefährdung unbekanntes Ausmaßes; s streng geschützte Art; ! Deutschland in hohem Maße für die Art verantwortlich; ? eventuell erhöhte Verantwortlichkeit Deutschlands.

In Tabelle 3 sind in Form einer Abschichtungstabelle weitere artenschutzrechtlich relevante Artengruppen/Arten aufgeführt, für die mögliche Vorkommen innerhalb des Geltungsbereichs zu prüfen sind. Aus der Gruppe der Säugetiere sind u.a. Haselmaus und Biber streng geschützt, wobei für beide Arten kein Besiedlungspotential gesehen wird. Dies trifft auch für verschiedene streng geschützte Reptilien- und Amphibienarten zu, von denen eine Auswahl in Tabelle 3 aufgeführt wurde. Aus der Gruppe der Wirbellosen wird eine Vielzahl an Arten im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet. Für all diese Arten, die in der Regel sehr spezielle Ansprüche an ihren Lebensraum aufweisen (z.B. artenreiche Grünlandlebensräume), an ganz bestimmte Pflanzenarten gebunden sind (z.B. Ameisenbläulinge, Nachtkerzenschwärmer) oder eine Bindung an einen sehr alten Baumbestand aufweisen (z.B. Eremit). Für all diese Artengruppen/Arten bestehen innerhalb der geplanten Erweiterungsfläche keine geeigneten Fortpflanzungsstätten.

Als Ergebnis der Habitatpotentialanalyse ist innerhalb der Erweiterungsfläche mit Vorkommen verschiedener Vogel- und Fledermausarten zu rechnen, die europarechtlich geschützt sind und zu den national besonders oder streng geschützten Arten gehören.

Tabelle 3: Abschichtungstabelle artenschutzrechtlich relevanter Arten

Art/Artengruppe	Schutzstatus		Vorkommen im Plangebiet
	europarechtlich	national	
<b>Vögel (siehe Tab. 1)</b>			
heimische Brutvögel	alle heimischen Arten	b, s	Vorkommen siedlungstypischer Arten (Tab. 1)
<b>Säugetiere (siehe Tab. 2)</b>			
Fledermäuse	Anhang IV	s	Pot. Vorkommen siedlungstypischer Arten (Tab. 2)
Haselmaus	Anhang IV	s	Keine geeigneten Lebensräume vorhanden
Biber	Anhang IV	s	
<b>Reptilien (Auswahl)</b>			
Zauneidechse	Anhang IV	s	Keine geeigneten Lebensräume vorhanden
Mauereidechse	Anhang IV	s	
Schlingnatter	Anhang IV	s	
<b>Amphibien (Auswahl)</b>			
Gelbbauchunke	Anhang IV	s	Keine geeigneten Lebensräume vorhanden
Kreuzkröte	Anhang IV	s	
Wechselkröte	Anhang IV	s	
Laubfrosch	Anhang IV	s	
Springfrosch	Anhang IV	s	
<b>Schmetterlinge (Auswahl)</b>			
Nachtkerzenschwärmer	Anhang IV	s	Keine geeigneten Lebensräume vorhanden
Großer Feuerfalter	Anhang IV	s	
Ameisenbläulinge	Anhang IV	s	
<b>Käfer (Auswahl)</b>			
Eremit	Anhang IV	s	Keine geeigneten Lebensräume vorhanden
<b>Schnecken und Muscheln (Auswahl)</b>			
Bachmuschel	Anhang IV	s	Keine geeigneten Lebensräume vorhanden

b: besonders geschützt, s: streng geschützt; Anhang IV: Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

### 3 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

#### 3.1 Gesetzliche Grundlage

Gesetzliche Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung ist § 44 Bundesnaturschutzgesetz. Demnach ist es nach Absatz 1 verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Weiterhin gilt nach § 44, Absatz 5:

*Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen*

*1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben auch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung unvermeidbar ist,*

*2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*

*3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie*

*92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.*

### **3.2 Vorprüfung**

Zugriffsverbote gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 1 können, sofern sie die Beseitigung von Gehölzen und/oder der Herstellung von Baufeldern betreffen, durch zeitliche Befristungen vermieden werden. Sofern Gebäude von Maßnahmen betroffen sind, ist zu prüfen, ob sich dort Fortpflanzungsstätten (Brutplätze, Quartiere) von Vögeln oder Fledermäusen befinden.

Wenngleich keine konkreten Planungen vorliegen, können erhebliche Störungen im Sinne des § 44 Absatz 1 Nr. 2 mit hoher Prognosesicherheit ausgeschlossen werden. Mögliche betroffene Arten (insbesondere Brutvögel) sind nicht gefährdet und weisen auf lokaler und regionaler Ebene einen günstigen Erhaltungszustand auf. Eine Verschlechterung deren Erhaltungszustands ist daher nicht zu erwarten.

Eingriffe in Gehölzbestände oder an Gebäuden können zum Verlust von Fortpflanzungsstätten heimischer Vogelarten oder streng geschützter siedlungstypischer Fledermausarten führen. Für gehölzgebundene Vogelarten kann ein artenschutzrechtliches Verbot entweder ausgeschlossen werden (Betroffenheit einzelner Reviere häufiger Arten) bzw. ein mögliches Verbot durch funktionserhaltende Maßnahmen ausgeglichen werden. In der Regel dürften hier bereits übliche Bepflanzungen im Rahmen der Bebauungsplanung ausreichend sein.

Mögliche Betroffenheiten gebäudebrütender Arten sind im Einzelfall zu prüfen. Verluste von Fortpflanzungsstätten bei Vögeln können in der Regel mit vergleichsweise einfachem Aufwand ausgeglichen werden (z.B. durch Nisthilfen für Haussperling oder Mauersegler). Sofern Quartiere von Fledermäusen betroffen sind, sind im Einzelfall (je nach Art und Umfang der Betroffenheit) geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

#### **Zusammenfassung**

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere an Gebäuden Vorkommen verschiedener Brutvogelarten zu erwarten sind und Vorkommen verschiedener Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden können. Sofern im Rahmen der Planungen Gebäude beispielsweise durch Abriss betroffen sind, ist rechtzeitig vorab durch eine Untersuchung zu klären, ob sich hier Quartiere von Vögeln oder Fledermäusen befinden. Bei einer Betroffenheit von Brutplätzen oder Quartieren können mögliche artenschutzrechtliche Verbote in der Regel durch funktionserhaltende Maßnahmen ausgeglichen werden.

Bei Eingriffen in Gehölze sind die Fristen zur Durchführung der Arbeiten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu beachten. Unter dieser Voraussetzung werden keine Zugriffsverbote des § 44 Absatz 1 berührt.

Erhebliche Störungen im Sinne des § 44 Absatz 1 Nr. 2 sind nicht zu erwarten.

#### 4 Literatur

BAUER, H.-G., M. BOSCHERT, M. FÖRSCHLER, J. HÖLZINGER, M. KRAMER & U. MAHLER (2016 im Druck): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvögel Baden-Württembergs, 6. Fassung – Naturschutz-Praxis Artenschutz (2016).

BRAUN, M., F. DIETERLEIN, U. HÄUSSLER, F. KRETSCHMAR, E. MÜLLER, A. NAGEL, M. PEGEL, W. SCHLUND & H. TURNI (2003): Rote Liste der gefährdeten Säugetiere in Baden-Württemberg. In: BRAUN, M. & F. DIETERLEIN (Hrsg.): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Band 1. - Stuttgart (Ulmer).

ENDL, P. (2009): Artenschutzrechtliche Begehung zum Bebauungsplan „Langes Gewand, Langes Gewand- 1. Änderung, Wörzich und Wette und Industriegebiet Wette“, Stadt Winnenden, Rems-Murr-Kreis. – Im Auftrag der Stadt Winnenden.

GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. – Berichte zum Vogelschutz 52: S. 19-67.

MEINIG, H., P. BOYE & R. HUTTERER (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. - Naturschutz und Biologische Vielfalt 70: 115-153. Bundesamt für Naturschutz (Bonn).

## **Artenschutzrechtliche Begehung**

zum

### **Bebauungsplan**

**„Langes Gewand, Langes Gewand- 1. Änderung, Wörzich und  
Wette und Industriegebiet Wette“**

**Stadt Winnenden  
Rems-Murr-Kreis  
Baden-Württemberg**

***PE*** Peter Endl (Dipl. Biol.)



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Einleitung, Aufgabenstellung und rechtliche Situation</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Einleitung, Aufgabenstellung und Methodik</b>	<b>1</b>
1.1.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	1
1.1.2 FFH-Richtlinie (FFH-RL)	3
1.1.3 Vogelschutzrichtlinie (VS-RL)	4
<b>2. Ergebnisse</b>	<b>6</b>
<b>3. Prognose möglicher Eingriffe (Verbotstatbestände)</b>	<b>9</b>
<b>4. Literatur</b>	<b>10</b>
<b>5. Anhang</b>	<b>11</b>

# 1. Einleitung, Aufgabenstellung und rechtliche Situation

## 1.1 Einleitung, Aufgabenstellung und Methodik

Die Stadt Winnenden plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes „Langes Gewand“ am südwestlichen Rand der Stadt Winnenden (Stadt Winnenden 2009). Zur Ermittlung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte wurde eine Übersichtsbegehung am 5.5.09 zur Ermittlung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützter Arten durchgeführt.

### 1.1.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 10 **BNatSchG** definiert, welche Tier- und Pflanzenarten besonders bzw. streng geschützt sind.

Nach § 10 Abs. (2) Nr. 10 sind **besonders geschützte Arten**:

- a) Tier- und Pflanzenarten der Anhänge A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97
- b) nicht unter Buchstabe a) fallende
  - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) aufgeführt sind,
  - bb) „europäische Vogelarten“ (Artikel 1 VS-RL)
- c) Tier- und Pflanzenarten des Anhang 1, Spalte 2 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Gemäß § 10 Abs. (2) Nr. 11 sind **streng geschützte Arten**:

- besonders geschützte Arten, die
- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
  - b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL)
  - c) in Anhang 1, Spalte 3 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) aufgeführt sind.

Die streng geschützten Arten sind demnach eine Teilmenge der besonders geschützten Arten.

Der **§ 42 BNatSchG** ist die zentrale Vorschrift für den Artenschutz, die für die **besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten** unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen definiert.

Nach § 42 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Der § 42 BNatSchG beinhaltet Verbote, die auf die Beschädigung oder Zerstörung von Habitaten der Arten abzielen und solche, die den unmittelbaren Schutz von Individuen verfolgen.

Gemäß **§ 62 Abs. 1 BNatSchG** kann von den Verboten des § 42 BNatSchG eine **Befreiung** gewährt werden, wenn

1. die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall
  - a) zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist oder
  - b) zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würde oder
2. überwiegende Gründe des Gemeinwohls die Befreiung erfordern und die Artikel 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG oder die Artikel 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG nicht entgegenstehen.

Für das Bebauungsplanverfahren ist vor allem die Befreiung nach § 62 Abs. 1 Nr. 2 relevant. Als Voraussetzung für die Befreiung von den bundesdeutschen artenschutzrechtlichen Verboten ist demnach zu überprüfen, ob die Verbotstatbestände

der FFH- und/oder der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind. Ist dies der Fall, ist zu prüfen, ob von diesen Verboten begründet – entsprechend dem Art. 16 FFH bzw. dem Art. 9 VS-RL abgewichen werden kann.

### 1.1.2 FFH-Richtlinie (FFH-RL)

Durch die FFH-RL werden im **Artikel 12** die Verbotstatbestände für **Tiere des Anhang IV** dargelegt.

(1) Die Mitgliedsstaaten treffen die notwendigen Maßnahmen, um ein strenges Schutzsystem für die in Anhang IV Buchstabe a) genannten Tierarten in deren natürlichen Verbreitungsgebieten einzuführen, dies verbietet:

- a) alle absichtlichen Formen des Fangs oder der Tötung von aus der Natur entnommenen Exemplaren dieser Arten;
- b) jede absichtliche Störung dieser Arten, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten;
- c) jede absichtliche Zerstörung oder Entnahme von Eiern aus der Natur;
- d) jede Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

Die Schädigungs- bzw. Verbotstatbestände gelten nach Abs. (3) für alle Lebensstadien der Tiere und beziehen sich außer Art. 12 Abs. 1 Buchstabe d) auf absichtliche Verhaltensweisen.

**Artikel 13** der FFH-RL benennt die Schädigungs- bzw. Verbotstatbestände für die **Pflanzen des Anhang IV**:

(1) Die Mitgliedstaaten ergreifen die erforderlichen Maßnahmen, um ein striktes Schutzsystem für die Anhang IV Buchstabe b) angegebenen Pflanzenarten aufzubauen, das folgendes verbietet:

- a) absichtliches Pflücken, Sammeln, Abschneiden, Ausgraben oder Vernichten von Exemplaren solcher Pflanzen in deren Verbreitungsräumen in der Natur;
- b) Besitz, Transport, Handel oder Austausch und Angebot zum Verkauf oder Austausch von aus der Natur entnommenen Exemplaren solcher Pflanzen.

(2) Die Verbote nach Absatz 1 Buchstabe a) und b) gelten für alle Lebensstadien der Pflanzen.

Nach **Artikel 16 Abs. 1 FFH-RL** kann von den artenschutzrechtlichen Verboten der Artikel 12 und 13 der FFH-RL abgewichen werden, wenn:

- es keine andere zufrieden stellende Lösung gibt,
- die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmereglung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen,
- sowie im Interesse der Volksgesundheit und der öffentlichen Sicherheit oder aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art .

### 1.1.3 Vogelschutzrichtlinie (VS-RL)

Mit der Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten (VS-RL) werden über Artikel 1 Absatz (1) **sämtliche heimischen wildlebenden Vogelarten** unter Schutz gestellt. Die Richtlinie gilt nach Absatz (2) für Vögel, ihre Eier, Nester und Lebensräume.

Von den in § 62 BNatSchG erwähnten Artikeln der VS-RL sind für Planungs- und Eingriffsvorhaben v.a. die Art. 5 und 9 VS-RL relevant. (Die Art. 6 und 7 betreffen nur Fang/ Vermarktung.)

Im **Artikel 5** der VS-RL werden folgende Verbote definiert:

- a) absichtliches Töten oder Fangen, ungeachtet der angewandten Methode;
- b) absichtliche Zerstörung oder Beschädigung von Eiern oder Nestern und die Entfernung von Nestern;
- c) Sammeln von Eiern in der Natur und Besitz dieser Eier, auch in leerem Zustand;
- d) absichtliches Stören insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, sofern sich diese Störung auf die Zielsetzung der Richtlinie erheblich auswirkt;
- e) das Halten von Vögeln der Arten, die nicht bejagt oder gefangen werden dürfen.

Nach **Artikel 9** VS-RL kann von den Verboten des Art. 5 VS-RL u.a. abgewichen werden, wenn:

- es keine andere zufrieden stellende Lösung gibt,
- das Abweichen von den Verboten im Interesse der Volksgesundheit, der öffentlichen Sicherheit oder im Interesse der Sicherheit der Luftfahrt geschieht.

In nachfolgender Tabelle sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG und der Artikel 12 und 13 der FFH-RL sowie des Artikel 5 der VS-RL, wie sie für die Eingriffe im Rahmen von Bebauungsplänen auftreten können gegenübergestellt.

Die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG und des Artikels 5 a) und b) der VS-RL sowie der Artikel 12 und 13 der FFH-RL werden individuenbezogen geprüft. Im Rahmen dieser Gesetzesregelungen stellt daher das Individuum als Bestandteil einer Teil- bzw. Gesamtpopulation den Maßstab für die Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote dar. Dagegen erfolgt die Prüfung der Verbotstatbestände des Artikels 5 d) VS-RL populationsbezogen.

## 2. Ergebnisse

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Stadt Winnenden (s. Abbildung 1 im Anhang). Es umfasst die bestehenden Gewerbeflächen zwischen Waiblinger Straße (B14) im Osten und S-Bahnlinie und B14 (neu) im Westen.

Nahezu die gesamte Fläche wird von Gewerbeflächen (Gebäude, Verkehrswege, Parkplätzen) eingenommen. Lediglich im äußersten Süden des Gebietes befindet sich ein jüngerer Pionierwald, vorwiegend von der Salweide (*Salix caprea*) gebildet. Im Gebiet selbst finden sich nur wenige Bäume und Grünflächen, die jedoch als Quartierbäume für Fledermäuse oder Bruthöhlenbäume für Vögel aufgrund des geringeren Baumalters nicht geeignet sind. Der Gebäudebestand im Gebiet wird ganz überwiegend von moderneren Gebäuden gebildet, die wiederum keine oder eine nur sehr eingeschränkte Eignung als Quartier oder Brutplatz für Fledermaus- und Vogelarten aufweisen.

Insgesamt liegen Nachweise von 11 Vogelarten im Untersuchungsgebiet vor, für die Brutverdacht gelten kann. Gefährdete Arten oder Arten der Vorwarnliste wurden nicht nachgewiesen. Ein Vorkommen des Mauerseglers (*Apus apus*) kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, da die Art zu Erfassungszeitpunkt erst im Brutgebiet eingetroffen war. Hinweise auf Brutvorkommen liegen jedoch nicht vor. Das Gebiet ist als äußerst artenarm einzustufen.

Tabelle 1: Arten im Untersuchungsgebiet.; BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz; § besonders geschützte Art, §§ Streng geschützte Art. BW: Baden-Württemberg, D: Deutschland, VS-RL: Vogelschutzrichtlinie

Nr.	Artnamen (deutsch)	Art	Rote Liste BW/D	geschützt nach BNatSchG	VS-RL
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	§	-
2	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	-	§	-
3	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	-	§	-
4	Elster	<i>Pica pica</i>	-	§	-
5	Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	-	§	-
6	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	§	-
7	Haustaube	<i>Columba livia domestica</i>	-	§	-
8	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	§	-
9	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	§	-
10	Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	-	§	-
11	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	§	-

Weitere nach BNatSchG geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen und sind aufgrund der Habitatstrukturen auch nicht zu erwarten.



Abbildung 1: Bestehende Gewerbeflächen mit geringem Anteil an intensiv gepflegten Grünflächen und hohem Versiegelungsgrad



Abbildung 2: Pionierwald aus Salweiden im südlichen Teil.



Abbildung 3: Restbestände von Obstbäumen im zentralen Bereich.

### **3. Prognose möglicher Eingriffe (Verbotstatbestände)**

Mit der vorgesehenen Bebauungsplanänderung ist möglicherweise von einem Verlust von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten besonders geschützter Tierarten zu rechnen (Verbotstatbestand nach § 42 BNatSchG). Dies ist für Amsel, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke und bei Eingriff in den Gebäudebestand auch für die sonstigen nachgewiesenen Arten. Diese Arten sind als sehr häufige und anpassungsfähige Vogelarten einzustufen. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist demnach für diese Arten auszuschließen.

## 4. Literatur

### Zitierte und verwendete Literatur

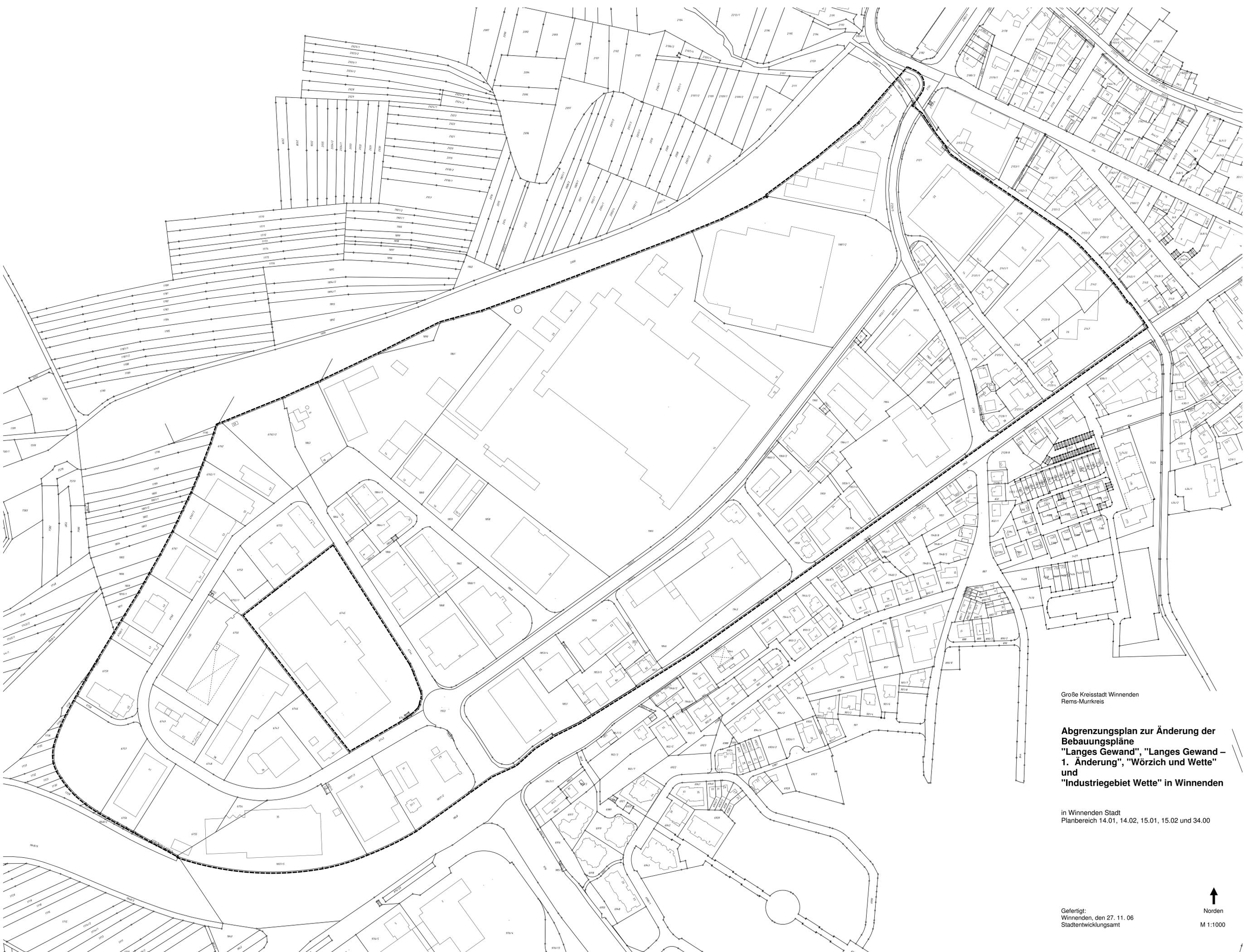
EU (1997): 2. Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Zuletzt geändert durch RL 97/62/EG vom 27.10.97.

STADT WINNENDEN (2009): Bebauungsplan „Langes Gewand, Langes Gewand- 1. Änderung, Wörzich und Wette und Industriegebiet Wette“.

HÖLZINGER, J. (2007): Rote Liste der Vögel Baden-Württembergs.

RECK, H. (1990): Zur Auswahl von Tiergruppen als Biodeskriptoren für den zooökologischen Fachbeitrag zu Eingriffsplanungen. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz S.159-178.

## 5. Anhang



Große Kreisstadt Winnenden  
Rems-Murrkreis

**Abgrenzungsplan zur Änderung der  
Bebauungspläne  
"Langes Gewand", "Langes Gewand –  
1. Änderung", "Wörzich und Wette"  
und  
"Industriegebiet Wette" in Winnenden**

in Winnenden Stadt  
Planbereich 14.01, 14.02, 15.01, 15.02 und 34.00

Gefertigt:  
Winnenden, den 27. 11. 06  
Stadtentwicklungsamt

↑  
Norden  
M 1:1000



Stadt Winnenden, Rems-Murr-Kreis

## **Bebauungsplan „Langes Gewand“ in Winnenden**

Planbereiche: 04.02, 05.00, 06.01, 14.01, 14.02, 15.01, 15.02, 33.00, 34.00

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanentwurfs

### **Umweltbericht nach §2 Abs. 4 und §2a BauGB über die Umweltprüfung und Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 BauGB**



© 2017 DigitalGlobe, GeoBasis-DE/BKG GeoContact, LHS Stuttgart

Stand 19.02.2018 / 27.08.2018

Auftraggeber: Stadt Winnenden, Stadtentwicklungsamt, 71364 Winnenden

Bearbeitung:



Büro für Umweltplanungen Katrin Jatho  
Freie Landschaftsökologin BVDL, BBN  
Ostendstraße 106, 70188 Stuttgart  
Tel. 0711 – 466 421  
E-Mail: [info@jatho-umweltplanungen.de](mailto:info@jatho-umweltplanungen.de)

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
1. Plangebiet, Anlass der Planung, Umfang der Umweltprüfung .....	4
1.1 Plangebiet.....	4
1.2 Anlass und Ziel der Planung .....	6
1.3 Umfang der Umweltprüfung .....	6
2. Bestehendes Baurecht 2009.....	7
2.1 Aktuelle Nutzungsstruktur .....	8
2.2 Inhalt des Vorhabens.....	9
3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	10
4. Rechtsgrundlagen.....	10
5. Räumliche Entwicklungsziele für den Planbereich.....	12
6. Fachgesetzliche Entwicklungsziele für das Vorhaben und deren Berücksichtigung.....	15
7. Methode zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	17
8. Ergebnis der Bestandsbewertung .....	18
8.1 Geologie, Boden, Fläche.....	18
8.2 Grund- und Oberflächenwasser .....	20
8.3 Klima / Lufthygiene.....	21
8.4 Biotop / Biologische Vielfalt .....	21
8.5 Habitatpotentialanalyse Fauna .....	22
8.6 Landschafts-, Ortsbild.....	24
8.7 Menschliche Gesundheit.....	25
8.8 Kultur- und Sachgüter.....	26
8.9 Zusammenfassende Tabelle zur Bestandsbewertung.....	26
9. Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführen der Planung.....	27
10. Prognose der Umweltauswirkungen im Planfall .....	27
10.1 Zusammenfassung verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen im Planfall.....	32
11. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung .....	33
11.1 Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen.....	33
11.2 Bilanzierung nach ÖKVO.....	36
11.3 Ergebnis schutzgutübergreifende Bilanzierung.....	39
12. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	39
13. Maßnahmen zur Umweltüberwachung .....	39
14. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	40

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abb. 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs .....	4
Abb. 2: Geltungsbereich genehmigter B-Plan von 2009 .....	5
Abb. 3: Erweiterter Geltungsbereich B-Plan „Langes Gewand“ .....	5
Abb. 4: Nutzungskartierung gewerbliche Flächen Langes Gewand .....	8
Abb. 5: Nutzungsstruktur im Bereich zwischen Zipfelbach und Palmerstraße .....	9
Abb. 6: Ausschnitt Regionalplan Stuttgart, Raumnutzungskarte .....	12
Abb. 7: Ausschnitt Landschaftsplan, Entwurf 1. Fortschreibung 2015 .....	13
Abb. 8: Ausschnitt landesweiter Biotopverbund mittlerer Standorte .....	14
Abb. 9: Bebauungsplanentwurf vom 05.02.2018.....	28

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Genehmigte Nutzungen im Bebauungsplan 2009.....	7
Tab. 2: Planfestsetzungen, -hinweise zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.....	33

## 1. Plangebiet, Anlass der Planung, Umfang der Umweltprüfung

### 1.1 Plangebiet

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat am 10.05.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Langes Gewand“ gefasst (vgl. Abb. 1). Der Bebauungsplan umfasst die Planbereiche 04.02, 05.00, 06.01, 14.01, 14.02, 15.01, 15.02, 33.00, 34.00 und eine Fläche von rund 37,35 ha. Eine Sondergebietsfläche von rund 1,7ha Größe ist aus dem Plangeltungsbereich ausgegrenzt. Hierfür existiert der rechtsgültige Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 („Langes Gewand – 2. Änderung“).

Der bisher gültige Bebauungsplan zur Änderung der Bebauungspläne „Langes Gewand – 1. Änderung“, „Wörzich und Wette“, „Industriegebiet Wette“ (für die Planbereiche 14.01, 14.02, 15.01, 15.02, 34.00; Satzungsbeschluss am 17.11.2009) mit einer Fläche von rd. 33,03 ha wird durch den neuen Bebauungsplan „Langes Gewand“ ersetzt (vgl. Abb. 2).

Der räumliche Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans „Langes Gewand“ ist um rd. 4,3 ha erweitert: nach Südosten über die Waiblinger Straße (rd. 1,6 ha) und nach Nordosten über den Zipfelbach und die vorhandene Bebauung bis zur Palmerstraße (rd. 2,7 ha). Für den Bereich zwischen Zipfelbach und Palmerstraße existiert bisher kein Bebauungsplan (Innenbereich nach § 34 BauGB) (vgl. Abb. 3).



Abb. 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
(Stadtentwicklungsamt Winnenden 11.04.2016)

Das Plangebiet liegt an der südwestlichen Ortseinfahrt der Stadt, zwischen der Bundesstraße B14, der Bahnlinie und der Waiblinger Straße. Im Norden ist das Gebiet an Palmerstraße abgegrenzt, im Nordosten verläuft ein Abschnitt des Zipfelbachs innerhalb des Geltungsbereichs.

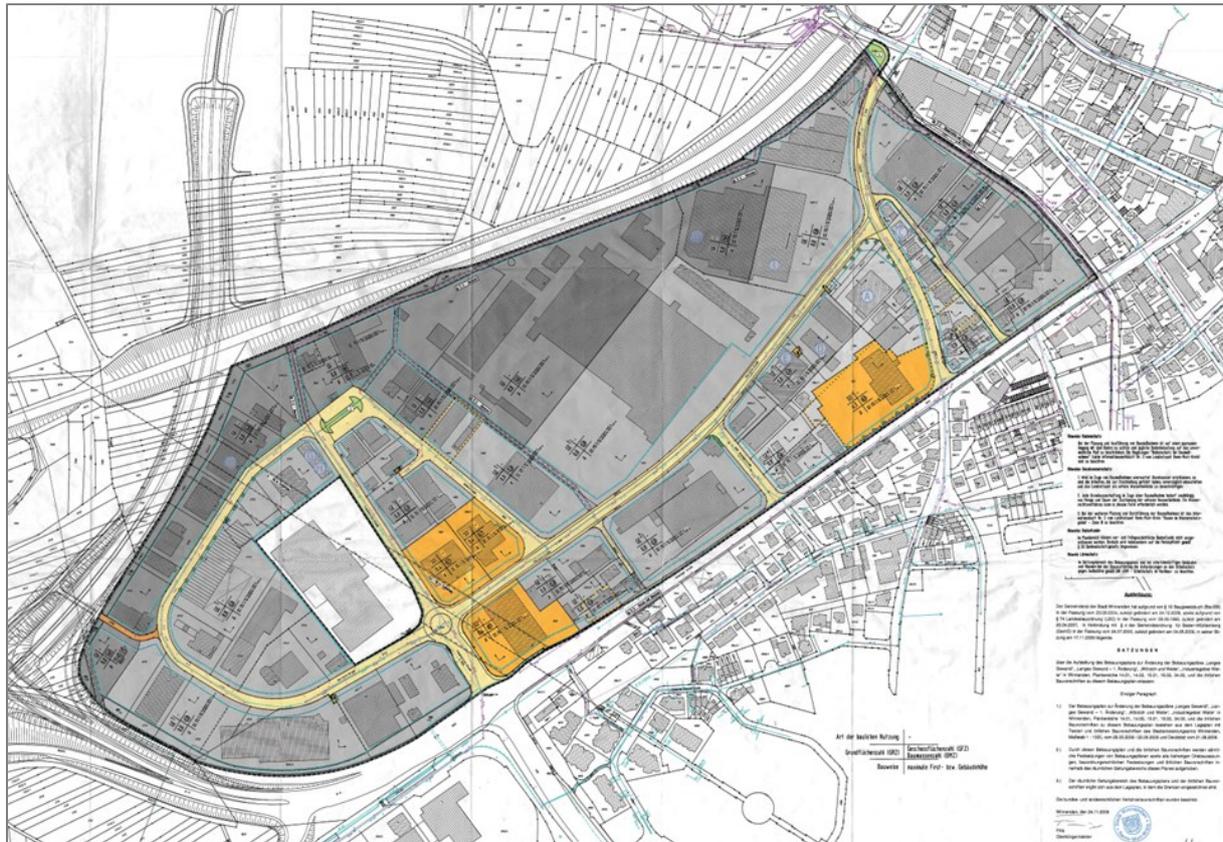


Abb. 2: Geltungsbereich genehmigter B-Plan von 2009  
 (Stadtentwicklungsamt Winnenden)

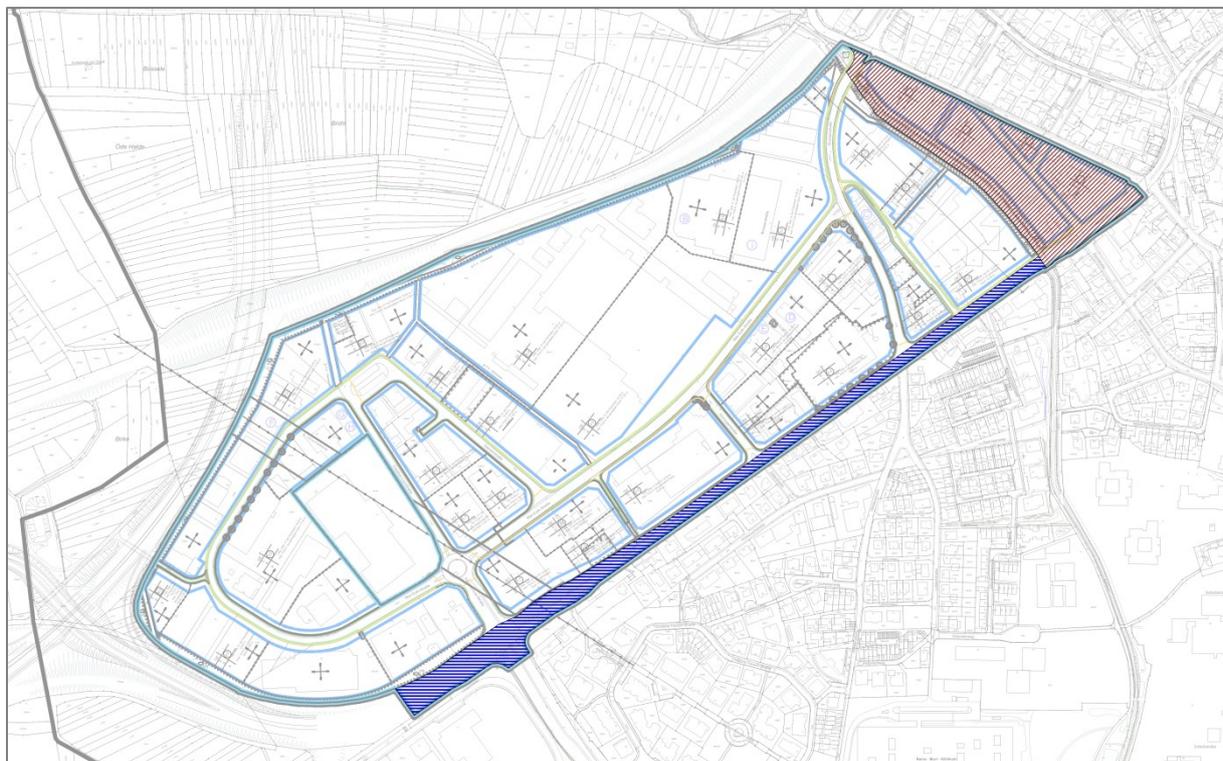


Abb. 3: Erweiterter Geltungsbereich B-Plan „Langes Gewand“  
 (blau: Waiblinger Straße; rot: Bereich zwischen Zipfelbach und Palmerstraße)

## **1.2 Anlass und Ziel der Planung**

Der Bedarf an gewerblichen Flächen und die Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft erfordern eine Neuaufstellung des Bebauungsplans. Die Ziele der aktuellen städtebaulichen Entwicklungskonzepte (Vergnügungstättenskonzeption 2012, Einzelhandelskonzept 2016, Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2016) sollen bauleitplanerisch umgesetzt werden.

## **1.3 Umfang der Umweltprüfung**

Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplanentwurf wurde von der Stadt Winnenden dahingehend festgelegt (§ 2 Abs. 4 BauGB):

Innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets Langes Gewand ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans im Vergleich zum genehmigten Bebauungsplan von 2009 nicht mit dem Eintreten von neuen Umweltauswirkungen zu rechnen. Die Ergebnisse des Umweltberichts zum B-Planverfahren 2009 werden in der vorliegenden Umweltprüfung bei Erfordernis aktualisiert und dokumentiert.

Die neu in den Bebauungsplan aufgenommenen Flächen zwischen Zipfelbach, Bach- und Palmerstraße werden erstmals in der Umweltprüfung betrachtet. Die Waiblinger Straße bleibt unverändert und ist deshalb nicht vertieft zu bearbeiten.

## 2. Bestehendes Baurecht 2009

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2009 sind folgende Festsetzungen genehmigt.

Tab. 1: Genehmigte Nutzungen im Bebauungsplan 2009

Fläche	Festsetzung	Festsetzung
<p><u>Eingeschränktes Gewerbegebiet GFe:</u> <b>rd. 1,81 ha</b> Bereich südwestlich Brückenstraße und nordwestlich Waiblinger Straße; Bereich zw. Brückenstraße, Steinbeisweg und Waiblinger Straße</p>	<p>GRZ 0,8 GFZ 2,0</p>	<p>Gebäudehöhe max. 15m Firsthöhe bei geneigtem Dach, 12m bei Flachdach</p>
<p><u>Gewerbegebiet GE 1 und GE 2:</u> <b>rd. 18,34 ha</b> Max-Eyth-Straße, Friedrich-List-Straße, Brückenstraße, Waiblinger Straße</p>	<p>GRZ 0,8 GFZ 2,0</p>	<p>Gebäudehöhe max. 17,5m bzw. 15m Firsthöhe bei geneigtem Dach, 15m bzw. 12m bei Flachdach</p>
<p><u>Industriegebiet GI:</u> <b>rd. 7,94 ha</b> Randlagen entlang der B14 neu und der Bahnlinie</p>	<p>GRZ 0,8 GFZ 6,0 bzw. 9,0</p>	<p>Gebäudehöhe max. 17,5m Firsthöhe bei geneigtem Dach, 15m bei Flachdach bzw. nach Planeintrag je 30m</p>
<p><u>Sondergebiet SO 1 – SO 4:</u> <b>rd. 1,54 ha</b> vier großflächige Einzelhandelsbetriebe</p>	<p>GRZ 0,4 bzw. 0,3 GFZ 0,7 bzw. 0,3</p>	<p>Gebäudehöhe max. 17,5m bzw. 15m Firsthöhe bei geneigtem Dach, 15m bzw. 12m bei Flachdach</p>
<p><u>Pflanzgebote pfg 1 und pfg 2:</u> <b>rd. 1,42 ha</b> am äußeren Baugebietsrand (Randstreifen Zipfelbach, Bahntrasse, B14 alt Ortseinfahrt)</p>	<p>Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern</p>	-
<p><u>Pflanzbindung</u></p>	<p>Erhalt von insgesamt 32 Laubbäumen auf privatem Grund an Max-Eyth-Straße, Brücken-, Waiblinger Straße</p>	-
<p><u>Verkehrsgrünfläche:</u> <b>rd. 0,06 ha</b> an der Einmündung der Brückenstraße in die Palmerstraße sowie in der Daimlerstraße</p>	<p>Grünfläche neben dem Zipfelbach sowie Parkplatzbegrünung</p>	-

## 2.1 Aktuelle Nutzungsstruktur

Vom November 2015 liegt eine Nutzungskartierung der gewerblichen Flächen im Langes Gewand vor (Acocella, 2016; vgl. Abb. 4).

- im westlichen Bereich: heterogene Nutzungsstruktur (Einzelhandel, Großhandel, Dienstleistungsangebote),
- nördlich der Max-Eyth-Straße: Gewerbegebietscharakter (vorherrschend produzierende Gewerbebetriebe),
- zwischen Brückenstraße und Steinbeisweg: Mischgebietscharakter (kleinteiligere Strukturen mit Handwerksbetrieben, Einzelhandels-, Dienstleistungsnutzungen).

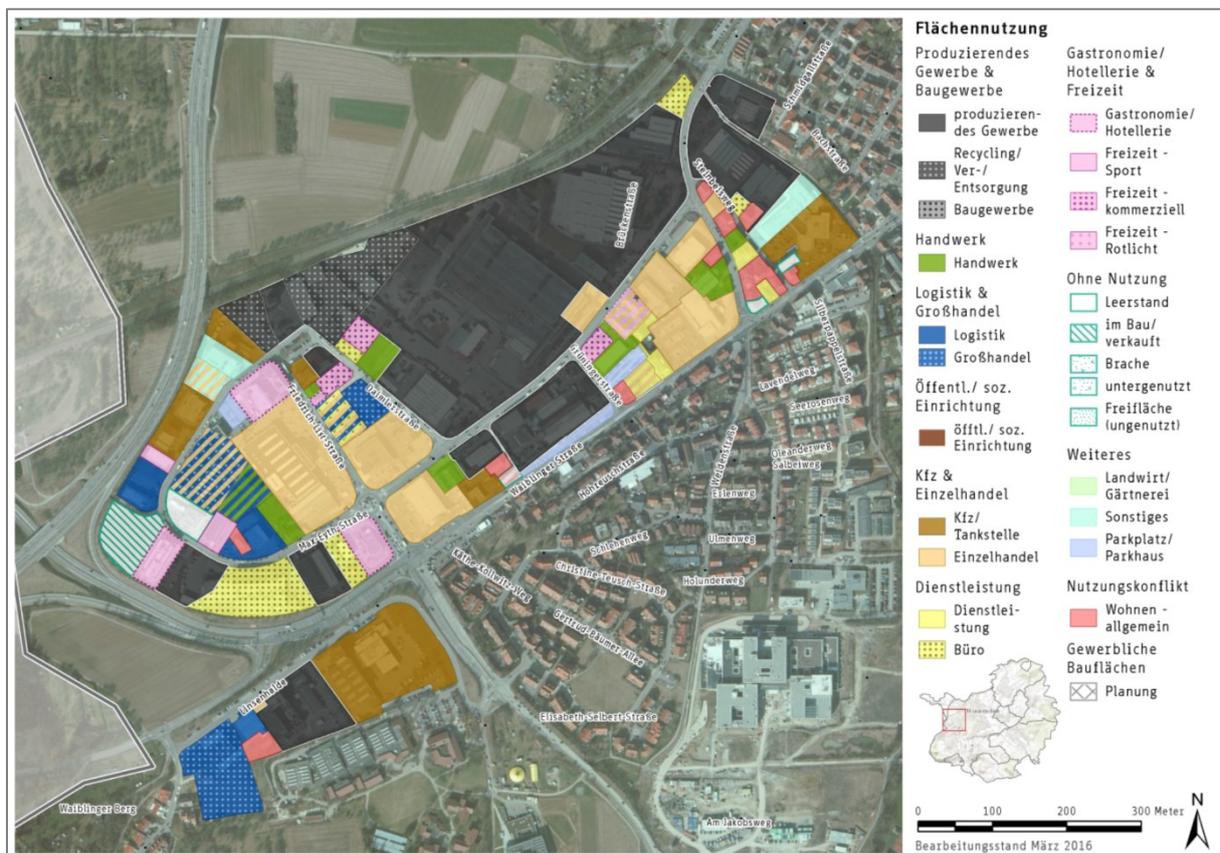


Abb. 4: Nutzungskartierung gewerbliche Flächen Langes Gewand (aus: Acocella, 2016)



Abb. 5: Nutzungsstruktur im Bereich zwischen Zipfelbach und Palmerstraße  
(Kartendaten © GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google)

Im Plangeltungsbereich nördlich des Zipfelbachs befindet sich im Westen ein größerer produzierender Gewerbebetrieb. Weiterhin sind überwiegend Wohngebäude vorhanden sowie ein Weinhandelsbetrieb, ein Gartendeko- und ein kleiner Lebensmittelmarkt. Die Bachparzelle des Zipfelbachs liegt vollständig im erweiterten Plangebiet (vgl. Abb. 4).

## 2.2 Inhalt des Vorhabens

- Das bisher als Gewerbefläche (GRZ 0,8 / GFZ 2,0) festgesetzte Grundstück eines Einzelhandelsbetriebs (Ecke Max-Eyth-Straße/Brückenstraße; BENZ Wein) wird als Sondergebietsfläche **SO 5** festgesetzt, weiterhin mit GRZ 0,8 / GFZ 2,0.
- Für die bestehenden Sondergebietsflächen **SO 1-4** wird eine höhere GRZ von 0,8 / GFZ von 2,0 festgesetzt.
- Die Flächen zwischen Zipfelbach, Bach- und Palmerstraße werden als Mischgebiet festgesetzt, mit GRZ 0,6 / GFZ 1,2.
- Am bestehenden Zipfelbach wird auf beiden Uferseiten ein Pflanzgebot festgesetzt, d.h. durchgängig auch im Bereich bisher teilweise überbauter Grundstücksränder.
- Neu festgesetzt werden sieben Laubbäume (Planfestsetzung Pflanzbindung, Pflanzgebot).
- Das Naturdenkmal „Schiller-Eiche“ in der kleinen Verkehrsgrünfläche Ecke Bach- / Palmerstraße bleibt erhalten.

### **3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Nach dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Winnenden (Acocella, 2016) sind im Gebiet Langes Gewand einzelne, sofort verfügbare Freiflächen in der Größenordnung von rd. 0,35ha vorhanden.

Für das Planvorhaben wurden keine Standort- oder Konzeptalternativen geprüft, da es sich um bereits bestehende Bauflächen und nicht um eine neue Bauflächenentwicklung handelt.

### **4. Rechtsgrundlagen**

Die zentralen Rechtsvorgaben für die vorliegende Ausarbeitung stammen aus dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, NatSchG BW).

#### **▪ Umweltprüfung und Umweltbericht**

§ 2 (4) BauGB:

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

§ 2a BauGB:

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und
- in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

#### **▪ Grünordnungsplanung**

§ 12 (2) NatSchG BW:

Die Träger der Bauleitplanung können Grünordnungspläne aufstellen, wenn Teile der Gemeinden nachteiligen Landschaftsveränderungen ausgesetzt sind oder dies erforderlich ist, um einen Biotopverbund einschließlich der Biotopvernetzungselemente bei der Ausweisung von Bauflächen zu erhalten.

#### **▪ Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

§ 18 (1) BNatSchG:

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen (...) Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

#### § 14 (1) BNatSchG:

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

#### §1a (3) BauGB:

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

#### ▪ Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen

#### §1 (6) Nr. 7 BauGB 2017:

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d.
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

## 5. Räumliche Entwicklungsziele für den Planbereich

Der Bebauungsplan steht mit den räumlichen Entwicklungszielen im Einklang, dies wird nachfolgend dokumentiert.

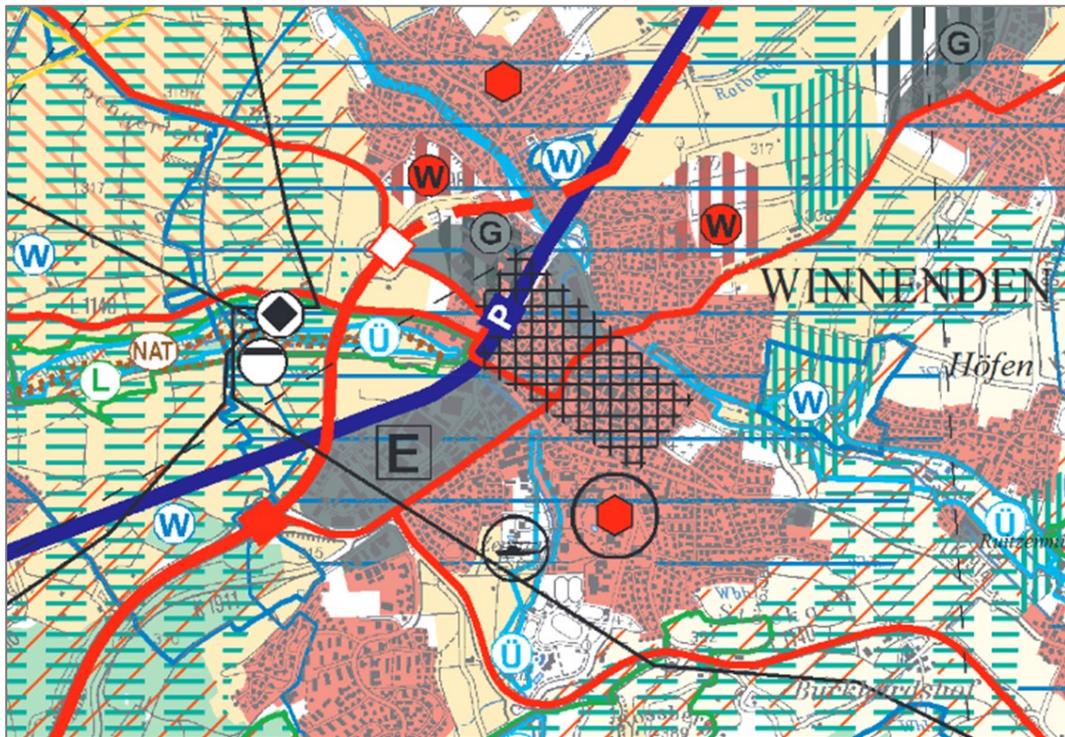


Abb. 6: Ausschnitt Regionalplan Stuttgart, Raumnutzungskarte  
(Verband Region Stuttgart 2009)  
(© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden Württemberg)

Im Regionalplan Stuttgart (Verband Region Stuttgart 2009, vgl. Abb. 6) ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt und zusätzlich als Ergänzungsstandort (E) gekennzeichnet. Die Palmerstraße mit dem daran nördlich angrenzenden Stadtbereich ist als Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte gekennzeichnet. Der Planbereich liegt innerhalb eines Gebiets zur Sicherung von Wasservorkommen.

Im Flächennutzungsplan (FNP 2000-2015) sind für das bestehende Baugebiet Gewerbe- und Verkehrsflächen ausgewiesen. Im Bereich beidseitig der Bachstraße ist ein Mischgebiet dargestellt, nordöstlich des gekennzeichneten Zipfelbachs weitere Gewerbeflächen.

Im Landschaftsplan (LP) zum FNP sind die bestehenden Gewerbeflächen eingetragen. Beidseitig der Bachstraße ist die Nutzung „Wohngebiet“ gekennzeichnet - damit wird hier im Unterschied zum FNP der faktische Bestand dargestellt (vgl. Abb. 7). Ecke Bachstraße / Palmerstraße das Naturdenkmal „Schiller-Eiche“ eingetragen.

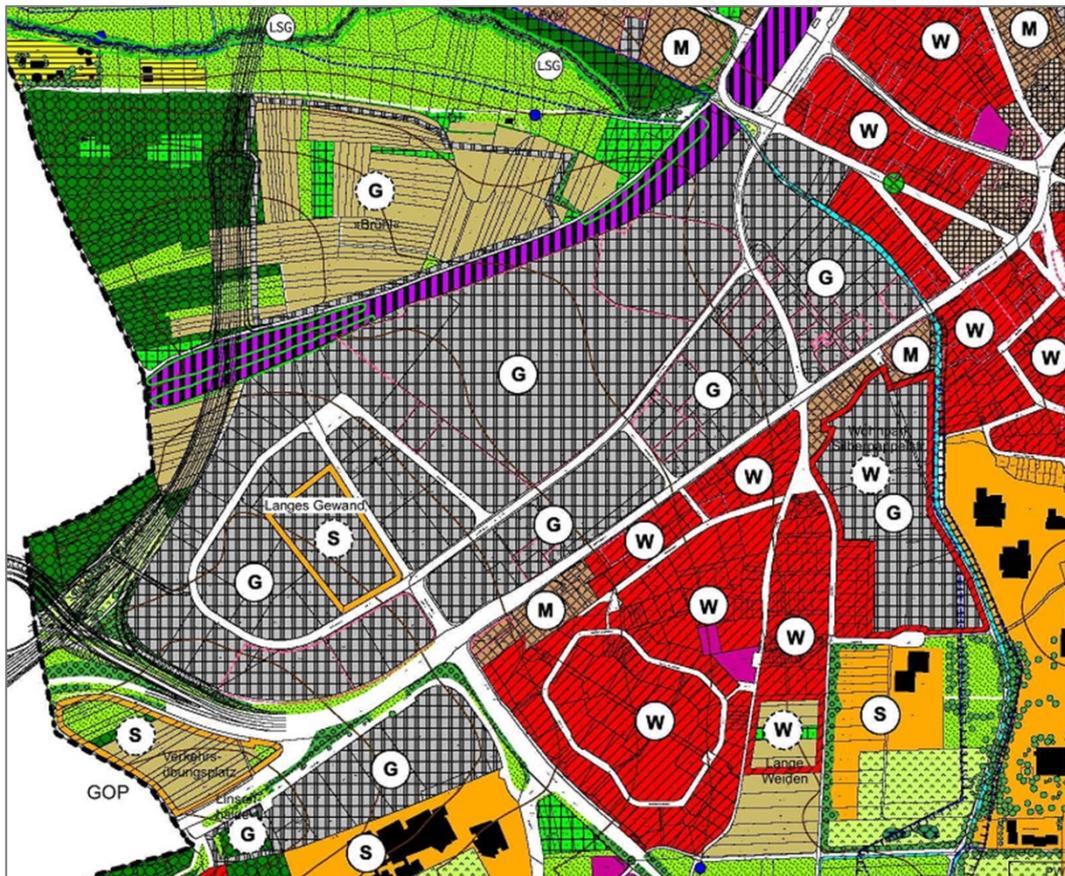


Abb. 7: Ausschnitt Landschaftsplan, Entwurf 1. Fortschreibung 2015  
(GVV Winnenden und Gemeinde Berglen, 2003)

Der Fachplan landesweiter Biotopverbund (LUBW, 2012; Datenbasis 2006) enthält keine Darstellungen von Biotopverbundstrukturen innerhalb des Plangebiets, auch der Zipfelbach ist nicht als solche gekennzeichnet. Im angrenzenden Freiraum westlich des Plangebiets ist ein Komplex aus „Kernflächen“ und „Kernräumen“ für den Biotopverbund mittlerer Standorte ausgewiesen<sup>1</sup>. Ein „Suchraum“ für geeignete Verbundmaßnahmen tangiert nur die äußerste südwestliche Plangebietsgrenze im Bereich der Ortseinfahrt an der Bundesstraße B14 (vgl. Abb. 8).

<sup>1</sup> Wesentliche Datengrundlagen für die Kernflächenauswahl waren die Daten zu den FFH-Lebensraumtypen Magere Flachland- (6510) und Berg-Mähwiesen (6520) sowie Grünland in Streuobstgebieten auf Basis der Laserscandaten. Kernräume sind GIS-technisch errechnete Suchräume für Verbundstrukturen.

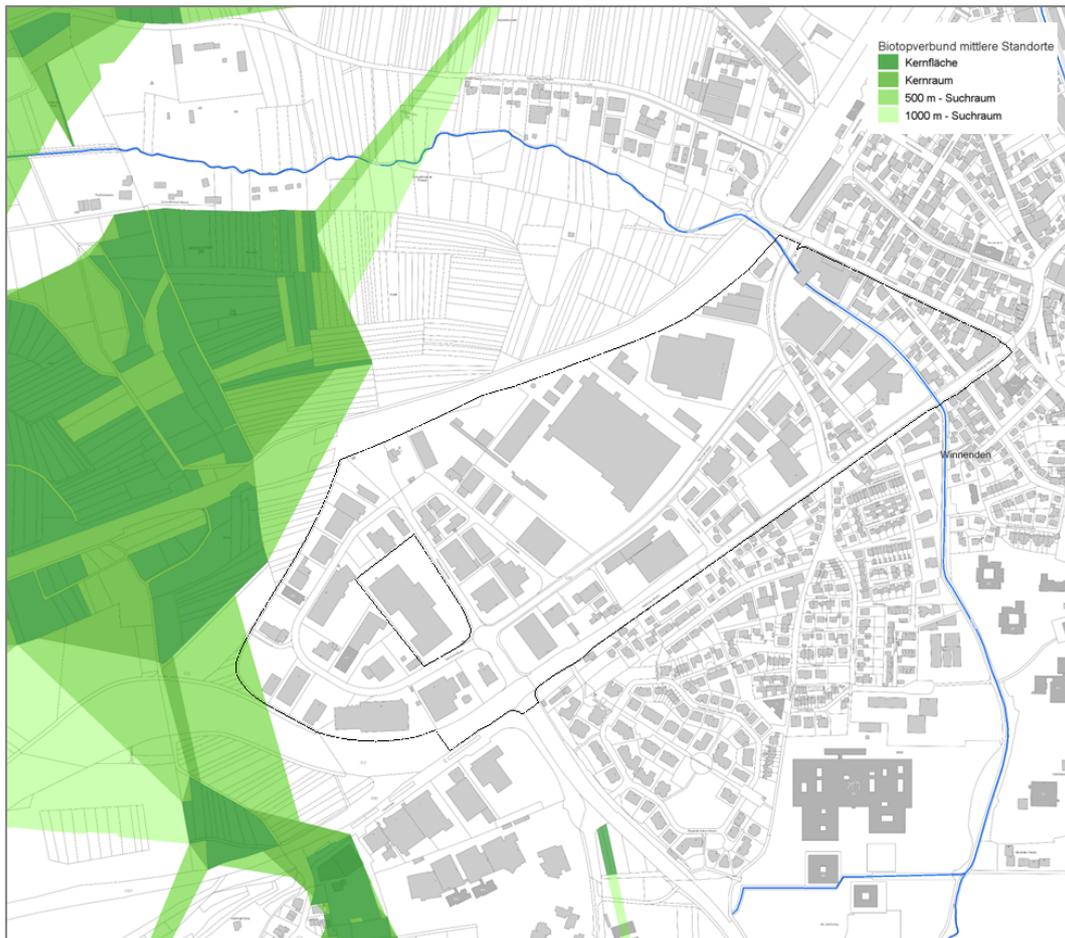


Abb. 8: Ausschnitt landesweiter Biotopverbund mittlerer Standorte  
(© LUBW, LGL)

Im Gewässerentwicklungsplan Zipfelbach (Hohnecker & Schöll, 2000, Maßnahmenplan) wird für den Fließstreckenabschnitt im innerörtlichen Geltungsbereich die Ausweisung von Gewässerrandstreifen (5m Breite) vorgesehen.

## 6. Fachgesetzliche Entwicklungsziele für das Vorhaben und deren Berücksichtigung

Hinsichtlich der geplanten Bebauung sind mit besonderem Augenmerk folgende Anforderungen aus Fachgesetzen zu beachten und im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu beantworten:

### **BODEN**

- §1a (2) BauGB: Bodenschutzklausel

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.*

### **WASSER**

- § 55 (2) WHG: Beseitigung von Niederschlagswasser

*Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

- §46 (2) WG

*Die Verpflichtung der Gemeinde zur Beseitigung von Niederschlagswasser entfällt nicht, wenn die Gemeinde den Anschluss an Anlagen der dezentralen Beseitigung oder der öffentlichen Abwasserbeseitigung für nach dem Inkrafttreten des Gesetzes bebaute Grundstücke angeordnet hat.*

### **KLIMA**

- §1a (5) BauGB: Klimaschutzklausel

*Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.*

#### ARTEN UND BIOTOPE

- §30 BNatSchG, §33 NatSchG: *Gesetzlich geschützte Biotope*
- FFH-Richtlinie Anhang IV: *streng geschützte Arten, (z.B. Fledermäuse, Reptilien, Amphibien)*
- Vogelschutzrichtlinie: *besonders geschützte Arten, (z.B. sämtliche in Europa wild lebende Vogelarten, incl. deren Eier, Nester)*
- §19 BNatSchG: *Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen*
- §44 BNatSchG: *Verbotstatbestände bei besonders geschützten und bestimmten anderen Tier- und Pflanzenarten*

#### NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSPFLEGE, LANDSCHAFTS- / ORTSBILD

- §1 (1) ff BNatSchG: *Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege*
  - *Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass:*
    1. *die biologische Vielfalt,*
    2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
    3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).*
- §1 (6) BNatSchG  
*Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.*

## 7. Methode zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Umweltbericht wird das Ergebnis der Umweltprüfung zusammenfassend dargestellt. Beschrieben und bewertet werden die voraussehbaren erheblichen Umweltbeeinträchtigungen durch das Planvorhaben, hier focussiert auf den erweiterten Plangeltungsbereich zwischen Zipfelbach und Palmerstraße.

Die Umweltsituation ist anhand der **Schutzgüter** Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima / Lufthygiene, Arten und Biotope, Landschafts-/Ortsbild zu beschreiben. Die Belange der menschlichen Gesundheit (Lärmschutz), der Kultur- und Sachgüter sowie etwaige zusätzliche Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sind darzustellen.

Die **Beschreibung der Umweltsituation** bezieht sich für jedes Schutzgut auf die Ausprägung des Vorkommens, etwaige Vorbelastungen und die Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber dem vorhabensbedingten Eingriff.

Die **Bestandsbewertung** erfolgt nach dem 5-stufigen Bewertungsmodell der LUBW (2005; vormals LfU): sehr hohe / hohe / mittlere / geringe / sehr geringe Bedeutung.

Anhand einer **Prognose** wird die zu erwartende Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführen der Planung eingeschätzt. Dabei sind sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf die Schutzgüter möglich. Die Prognose der Umweltauswirkungen im Planfall wird an der Übereinstimmung mit den fachgesetzlichen Vorgaben und räumlichen Entwicklungszielen gemessen. Die Bewertungsaussage unterscheidet, ob erhebliche oder keine erheblichen Beeinträchtigung zu erwarten sind.

Die **Bewertung der voraussehbaren erheblichen Beeinträchtigungen** ist die Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zum Bebauungsplan. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann insbesondere eintreten, wenn die Funktion eines Schutzgutes eine besondere Bedeutung oder eine hohe Empfindlichkeit besitzt. Das Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird in den Umweltbericht integriert.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die Bilanzierung erfolgt unter Zuhilfenahme von:

- Ökokonto-Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr (ÖKVO, 2010);
- Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW, 2012);
- Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (LfU, 2005);
- Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (LfU, 2000);

Die Schutzgüter Boden und Biotope werden anhand von Punkten bewertet, die übrigen Schutzgüter werden verbal-argumentativ abgehandelt.

Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung hinsichtlich § 44 BNatSchG wird im Umweltbericht dargestellt.

Im Umweltbericht sind darüber hinaus weitere Aussagen zur Vermeidung von Emissionen, zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern, zur Nutzung erneuerbarer Energien und zum Risiko von Unfällen zu machen.

## 8. Ergebnis der Bestandsbewertung

### 8.1 Geologie, Boden, Fläche

Das Stadtgebiet von Winnenden befindet sich im Naturraum "Neckarbecken" (Haupteinheit Nr. 123). Im Plangeltungsbereich fällt die Topographie von Südost nach Nordost leicht zum Zipfelbach hin ab.

Nach der geologischen Karte (GK50) liegt das Plangebiet innerhalb von Lößlehmlagen, ursprünglich aus Schluff, schwach feinsandig, meist kalkreich, porös und ungeschichtet.

Für das Vorhaben werden keine neuen Bauflächen in Anspruch genommen.

Das bestehende Gewerbegebiet weist fast vollständig bebaute, versiegelte, befestigte Bodenflächen auf. Im Unterschied dazu bestehen in der Ausgangssituation zwischen Zipfelbach und Bachstraße noch einige Gartenstrukturen mit Bäumen in solchen Grundstücken, die noch nicht rückwärtig bebaut wurden.

Da die Planflächen incl. des Zipfelbachs im Innenbereich liegen und bereits bebaut sind, werden sie in der Bodenkarte (BK50) als bodenkundliche Kartiereinheit Nr.3 (Siedlung) klassifiziert. Das bedeutet, anstelle einer Differenzierung in Bodentypen ist das Plangebiet incl. der Zipfelbachauflage bodenkundlich als Standort mit vollständig veränderten Bodenverhältnissen eingestuft.

Folgende Altlastenstandorte sind erfasst:

Altstandort	Wirkungspfad	Kriterium / Handlungsbedarf *
Daimlerstraße 10	Boden-Grundwasser Boden-Mensch	B – Aex B – Aex
Friedrich-List-Str. 8 / Daimlerstr.15/1	Boden-Grundwasser	B – Aex
Waiblinger Str. 40, 42, 46	Boden-Grundwasser	B / Entsorgungsrelevanz
Waiblinger Str. 56	Boden-Grundwasser	K
Waiblinger Str. 84		B / Entsorgungsrelevanz
Waiblinger Str. 20	Boden-Grundwasser	B – Aex
Max-Eyth-Str. 45	Boden-Grundwasser	B – Aex
Steinbeisweg 3	Boden-Grundwasser	B – Aex

	Boden-Mensch	B – Aex
<i>(ehemaliger Standort Brückenstraße 8)</i>	<i>(Diese Fläche wurde im Rahmen einer orientierenden Untersuchung 2014 aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster gestrichen.)</i>	

\* Handlungsbedarf Aex: weitere Bearbeitung nicht erforderlich, keine Exposition

Handlungsbedarf B: Belassen nach Sanierung, bei Nutzungsänderung/Baumaßnahme erneut prüfen

Handlungsbedarf K: Kontrolle nach Sanierung

### Bedeutung der natürlichen Bodenfunktionen

- **Natürliche Bodenfruchtbarkeit**
- **Ausgleichskörper im Wasserkreislauf**
- **Filter und Puffer für Schadstoffe**

Nach den Bewertungsvorgaben sind die unversiegelten Böden im gesamten Plangebiet in die Bewertungsklasse „1“ (geringe Funktionserfüllung) einzustufen. Vollständig versiegelte und überbaute Teilflächen sind in die Bewertungsklasse „0“ (keine Funktionserfüllung) einzuordnen.

Nach der Bestandskarte Biotoptypen (05.02.2018, Stadt Winnenden, Umweltbeauftragter) sind im Planbereich nördlich des Zipfelbachs rd. 1,6 ha der privaten Grundstücksflächen derzeit bebaut bzw. durch Nebenanlagen befestigt (Hof-, Wege-, Nebenflächen). Im Planbereich 2009 sind überschlägig 80% der Bauflächen bebaut bzw. befestigt.

- **Standort für die natürliche Vegetation**  
Die Standorteigenschaften für die natürliche Vegetation werden anhand der Seltenheit und des Grades der anthropogenen Veränderung des Standorts bewertet. Böden mit „extremen“ Standorteigenschaften, wie z.B. sehr trocken oder sehr nass, sind in der Kulturlandschaft selten und schützenswert, weil sie Entwicklungsmöglichkeiten für spezialisierte und seltenere Pflanzen- und Lebensgemeinschaften bieten. Im Plangebiet treten keine Sonderstandorte mit besonders trockenen oder besonders nassen Eigenschaften auf, auch nicht entlang des begradigten Zipfelbachs.
- **Bedeutung des Bodens als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“**  
Im Plangebiet besitzt der Boden keine Bedeutung als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“.

Zusammenfassend ist also die Bedeutung des Schutzguts Boden im Plangebiet als sehr gering bis gering einzustufen.

<b>BODEN</b>	Funktionserfüllung (sehr gering bis sehr hoch)	Empfindlichkeit ggü. Bebauung (gering-mittel-hoch)
- bebaute Flächen	keine Bedeutung	gering
- unbebaute Flächen	geringe Bedeutung	gering

## 8.2 Grund- und Oberflächenwasser

### Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit von Gipskeuper und Unterkeuper, mit Grundwasserleiterfunktion. Die ursprüngliche Zipfelbachaue ist aus jungquartären Flusskiesen und Sanden zusammengesetzt und als Grundwasserleiter klassifiziert.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Trinkwasserbrunnen Schwaikheimer Straße, Hungerbergquelle, Maurachquelle, Binsachquelle 1+2“ (Nr. 119074). Dieses WSG ist noch nicht rechtskräftig festgesetzt.

Stoffliche Vorbelastungen im Wirkungspfad Boden – Grundwasser sind in den erfassten Altlastenstandorten im Plangebiet bekannt (vgl. Kap. 8.1).

Die Bedeutung für das Grundwasserdargebot und -neubildung ist im Geltungsbereich nach der hydrogeologischen Karte (HK50) als sehr gering einzustufen, ebenso wie die Empfindlichkeit gegenüber einer weiteren Bebauung.

### Oberflächengewässer

Der Zipfelbach fließt auf einer Länge von rd. 330 m durch das Plangebiet. Das Gewässer wird den feinmaterialreichen, karbonatischen Mittelgebirgsbächen des Keupers zugeordnet. Der Bach ist begradigt und verläuft in einem Trapezprofil. Sohl- und Uferbefestigungen sind stellenweise vorhanden. Die seitlichen Böschungen sind teilweise mit Sträuchern bewachsen. An der Bachstraße / Waiblinger Straße stehen Nebengebäude im Gewässerrandstreifen.

Der Bachlauf ist nicht durchgängig offen. An der Waiblinger Straße und Brückenstraße sind zwei Brückenbauwerke vorhanden. An der Palmerstraße Nr. 6 ist die Bachparzelle auf rd. 20 m Länge durch ein Betriebsgebäude überbaut.

Von den am Zipfelbach liegenden Wohngebäuden entlang der Palmerstraße und Bachstraße wird Oberflächenwasser in den Zipfelbach eingeleitet. Aus dem gewerblichen Bereich findet dies nicht statt. Auch die gewerblichen Grundstücke auf der südwestlichen Seite des Zipfelbachs leiten kein Oberflächenwasser in den Zipfelbach ein (Auskunft Stadtbauamt Winnenden).

Die Gewässerfunktionen Retention, Schutz und Selbstreinigung werden anhand der Gewässerstrukturgüteklassen bewertet. Die Gewässerstruktur des Zipfelbachs ist vollständig verändert (Strukturklasse 7) (LUBW, 2017). Das Fließgewässer ist in der gegenwärtigen Ausprägung mit sehr geringer Bedeutung einzustufen, bei gleichzeitig mittlerer Empfindlichkeit gegenüber vorhabenbedingten Eingriffen.

WASSER	Bedeutung (sehr gering bis sehr hoch)	Empfindlichkeit ggü. Bebauung (gering-mittel-hoch)
Grundwasser	sehr geringe Bedeutung	gering
Fließgewässer Zipfelbach	sehr geringe Bedeutung	mittel

### 8.3 Klima / Lufthygiene

Im gewerblich genutzten Planbereich herrschen die mikroklimatischen Bedingungen eines Gewerbe-Klimatops. Damit sind klimatisch-lufthygienische Nachteile wie eine starke Veränderung aller Klimaelemente, Ausbildung des Wärmeinseleffektes und teilweise hohe Luftschadstoffbelastung beschrieben.

Der gemischt genutzte Bereich nördlich des Zipfelbachs ist dem Stadtrand-Klimatop zugeordnet. Dieses wird durch eine wesentliche Beeinflussung von Temperatur, Feuchte und Wind sowie Störung lokaler Windsysteme charakterisiert (Verband Region Stuttgart, Klimaatlas).

Außerhalb der geschlossenen Bebauung können sich entlang des Zipfelbachtals lokale Windsysteme ausbilden. Nördlich des Zipfelbachs ist mit Kaltluftansammlung zu rechnen. Diesen Flächen kommt demnach trotz der Bestandsbebauung eine gewisse klimarelevante Funktion zu. Sie sind gegenüber einer Nutzungsintensivierung aus klimatisch-lufthygienischer Sicht nicht unempfindlich, jedoch ist die klimatische Ausgleichsfunktion der bisher unbebauten Freiflächen im erweiterten Geltungsbereich von geringer Bedeutung.

KLIMA / LUFT	Bedeutung (sehr gering bis sehr hoch)	Empfindlichkeit ggü. Bebauung (gering-mittel-hoch)
Gewerbe- und Stadtrand-Klimatop	sehr geringe bis geringe Bedeutung	gering

### 8.4 Biotop / Biologische Vielfalt

In der weiteren Umgebung des Plangebiets, nördlich der Bahntrasse, erstreckt sich das FFH-Gebiet „Unteres Remstal und Backnanger Bucht“ (Nr. 7121341) in der Zipfelbach-Talau. Eine Beeinträchtigung der Schutzziele durch das Planvorhaben ist nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotop nach §30 BNatSchG / §33 NatSchG sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Allerdings grenzt ein Feldgehölzbestand an einer Bahnböschung unmittelbar an den Planbereich 2009 an (Bahndamm südwestlich Winnenden, Biotop-Nr. 171221190207).

An der Ecke Palmer- / Bachstraße befindet sich die „Schiller-Eiche“ (Naturdenkmal Nr. 81190850021). Laut angebrachter Schrifttafel wurde sie 1905 gepflanzt, ist demnach 112 Jahre alt. Sie steht zwar in beengten Verhältnissen auf einer kleinen Grünfläche, jedoch mit gleichmäßig ausgebildeter Krone.

Die Nutzungsstrukturen innerhalb der gewerblichen Bestandsflächen bedingen überwiegend Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturflächen. Von Bauwerken bestandene Flächen (Biototyp Nr. 60.10) bzw. Straßen-, Wege-, Platzflächen (Nr. 60.20) dominieren. Die durch bestehende Pflanzgebote festgesetzten Gehölzstreifen am äußeren Plangebietsrand entsprechen gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan (Stadt Winnenden, 2009) Gebüschbiotopen mittlerer Standorte (Nr. 42.20). Einzelne Bäume sind noch in den kleinen öffentlichen Grünflächen vorhanden (Ecke Brücken-/Palmerstraße; Parkplatz Daimler-/Friedrich-List-Straße) vorhanden.

Im „Bestandsplan Biotoptypen“ vom 05.02.2018 (Stadt Winnenden, Umweltbeauftragter) ist die Zuordnung der Biotoptypen nach ÖKVO dargestellt. Als Bestandsbäume sind die bisher durch Pflanz-

bindung gesicherten Bäume sowie die mit einem privaten Pflanzgebot belegten Flächen gekennzeichnet. In den Grundstücken nördlich des Zipfelbachs sind demzufolge rund 0,4ha offenporige bzw. gärtnerisch genutzte Freiflächen vorhanden. Die Grundstücksgärten umfassen einzelne weitere Einzelbäume (z.B. an der Ecke Brücken- / Palmerstraße, im Grundstück Bachstraße Nr. 8 und Palmerstraße 14), sowie Gebüschstrukturen am Gewässerlauf, welche naturschutzfachlich von mittlerer, hoher bis sehr hoher Bedeutung einzustufen sind.

Der Bachlauf des Zipfelbachs ist als mäßig ausgebaut eingestuft, was naturschutzfachlich einer mittleren Bedeutung gleichzusetzen ist.

<b>Bestand Zuordnung BIOTOPTYPEN Nr.</b>	<b>ÖKVO Ökopunkte</b>	<b>naturschutzfachliche Bedeutung (sehr gering bis sehr hoch)</b>	<b>Empfindlichkeit ggü. Eingriffen (gering-mittel-hoch)</b>
12.21 mäßig ausgebauter Bachabschnitt, beeinträchtigt	12	mittel	mittel
42.20 Gebüsch, beeinträchtigt	15	mittel	mittel
33.80 Verkehrsgrün	4	gering	gering
60.10 bebaute Fläche	1	sehr gering	gering
60.20 Straße, Weg	1	sehr gering	gering
60.50 Kleine Grünfläche, offenporige Flächen	4	sehr gering	gering
<b>separater Punktwert:</b>			
45.30a Einzelbaum (ND) auf 60.50 (>100 Jahre alt)	6 (x STU)	sehr hoch	hoch
weitere Einzelbäume, nicht kartiert	6 (x STU)	mittel bis hoch	mittel bis hoch

## 8.5 Habitatpotentialanalyse Fauna

Zum Bebauungsplan von 2009 wurde eine artenschutzrechtliche Begehung durchgeführt (Endl, 2009). Der Gutachter stellt abschließend fest, dass mit möglichen Verbotstatbeständen nach BNatSchG zu rechnen ist, sofern baubedingt Verluste von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten besonders geschützter Tierarten eintreten. Die betroffenen Vogelarten werden als sehr häufig und anpassungsfähig eingestuft, so dass eine nachhaltige Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population für diese Arten auszuschließen sei.

Zum aktuellen Bebauungsplanverfahren wurde Ende Oktober 2017 eine erneute Übersichtsbegehung durchgeführt und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung vorgenommen (Kramer, 2017). Für die bestehenden Gewerbeflächen werden die o.g. Aussagen von Endl bestätigt. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass bei baulichen Veränderungen an Gebäuden im Einzelfall zu prüfen ist, ob gebäudebrütende Vogelarten (Haussperling, Mauersegler, etc.) oder Quartiere von Fledermäusen betroffen sind.

Für den Plangeltungsbereich nördlich des Zipfelbachs wird als Ergebnis der Habitatpotentialanalyse festgestellt, dass mit Vorkommen verschiedener Vogel- und Fledermausarten zu rechnen ist, die europarechtlich geschützt sind und zu den national besonders oder streng geschützten Arten gehören (entnommen aus Kramer, 2017):

### **Vögel**

- im Gebiet zwischen Zipfelbach und Palmerstraße ist mit dem Auftreten verschiedener siedlungstypischer Vogelarten zu rechnen;
- gebäudebrütende Arten wie Haussperling, Hausrotschwanz oder Mauersegler sind potentiell zu erwarten;
- Schwalbennester wurden an den Gebäuden nicht entdeckt, wobei bei der Übersichtsbegehung nicht alle Gebäude kontrolliert wurden;
- in den Gehölzbeständen sind verschiedene Arten wie Amsel, Elster, Ringeltaube, Mönchsgasmücke, Rotkehlchen, Zilpzalp, Zaunkönig, Bachstelze, Buchfink oder Grünfink zu erwarten;
- für höhlenbrütende Arten bestehen kaum Brutmöglichkeiten, wobei Blau- und Kohlmeise auch Nisthilfen in Gärten oder Spalten an Gebäuden als Brutplatz nutzen können;
- für typische Arten der Fließgewässer wie z.B. Wasseramsel sind am Zipfelbach keine geeigneten Lebensräume vorhanden;

Die potentiell zu erwartenden gehölzgebundenen Vogelarten sind weit verbreitet und ungefährdet und weisen auf lokaler und regionaler Ebene einen günstigen Erhaltungszustand auf.

### **Fledermäuse**

- im Gebiet zwischen Zipfelbach und Palmerstraße ist mit dem Auftreten verschiedener Fledermausarten zu rechnen;
- beispielhaft können typische gebäudebewohnende Arten wie Zwerg-, Breitflügel- oder Bartfledermaus genannt werden, die beispielsweise in Dachböden oder Nischen an Gebäuden Quartiere finden können;
- besonders geeignete Jagdgebiete sind innerhalb der geplanten Erweiterungsfläche nicht vorhanden;
- es kann jedoch angenommen werden, dass die potentiell anwesenden Tiere entlang des Zipfelbachs, dem eine Funktion als Leitlinie zukommen kann, in geeignete Jagdgebiete westlich der Bahnlinie fliegen;

### **Weitere artenschutzrechtlich relevante Artengruppen / Arten**

- Säugetiere: Haselmaus, Biber;
- Amphibien, Reptilien, Schmetterlinge, Käfer, Schnecken, Muscheln;

Im Gebiet zwischen Zipfelbach und Palmerstraße bestehen für diese weiteren Arten keine geeigneten Fortpflanzungsstätten.

### **Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung**

(aus Kramer, 2017):

Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG können, sofern sie die Beseitigung von Gehölzen und/oder der Herstellung von Baufeldern betreffen, durch zeitliche Befristungen vermieden werden. Sofern im Rahmen der Planungen Gebäude beispielsweise durch Abriss betroffen sind, ist rechtzeitig vorab durch eine Untersuchung zu klären, ob sich hier Quartiere von Vögeln oder Fledermäusen be-

finden. Mögliche Zugriffsverbote können dann ebenfalls beispielsweise durch zeitliche Regelungen zur Durchführung von Maßnahmen vermieden werden.

Erhebliche Störungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind nicht zu erwarten. Mögliche betroffene Arten (insbesondere Brutvögel) sind nicht gefährdet und weisen auf lokaler und regionaler Ebene einen günstigen Erhaltungszustand auf. Eine Verschlechterung deren Erhaltungszustands ist daher nicht zu erwarten.

Eingriffe in Gehölzbestände oder an Gebäuden können zum Verlust von Fortpflanzungsstätten heimischer Vogelarten oder streng geschützter siedlungstypischer Fledermausarten führen (§44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Für gehölzgebundene Vogelarten kann ein artenschutzrechtliches Verbot entweder ausgeschlossen werden (Betroffenheit einzelner Reviere häufiger Arten) bzw. ein mögliches Verbot durch funktionserhaltende Maßnahmen ausgeglichen werden. In der Regel dürften hier bereits übliche Bepflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs ausreichend sein. Mögliche Betroffenheiten gebäudebrütender Arten sind im Einzelfall zu prüfen. Verluste von Fortpflanzungsstätten bei Vögeln können in der Regel mit vergleichsweise einfachem Aufwand ausgeglichen werden (z.B. durch Nisthilfen für Haussperling oder Mauersegler). Sofern Quartiere von Fledermäusen betroffen sind, sind im Einzelfall (je nach Art und Umfang der Betroffenheit) geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Bei Eingriffen in Gehölze sind die Fristen zur Durchführung der Arbeiten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu beachten.

## **8.6 Landschafts-, Ortsbild**

Zu diesem Schutzgut zählt im Außenbereich die landschaftsgebundene Erholung und im Innenbereich die Naherholung und Freiraumqualität.

Außerhalb des Plangebiets (nördlich der Bahntrasse zwischen Winnenden und Schwaikheim) ist die unbebaute Talaue des Zipfelbachs als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen („Zipfelbachtalaue“, LSG Nr. 1.19.010, VO vom 11.03.1981). Innerhalb des Plangebiets ist der Zipfelbach naturfern überprägt und als Naherholungsstruktur nicht zugänglich.

Das Plangebiet ist zum Landschaftsraum Richtung Norden und Westen durch Hauptverkehrsstraßen und die Bahntrasse klar abgegrenzt. Dieser äußere Baugebietsrand ist im gültigen Bebauungsplan 2009 mit privaten Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher belegt. Die Bauten im Gewerbegebiet sind auch aufgrund der vorhandenen Gebäudehöhen weithin sichtbar.

Es existiert nur eine direkte Wegverbindung aus dem Plangebiet in die Landschaft: Am südöstlichen Gebietsrand (Max-Eyth-Straße) führt ein Fuß- und Radweg durch die Unterführung unter der B14 hindurch (Flurstück Nr. 6758).

Im Straßenzug der Waiblinger Straße (B14 alt) und der Palmerstraße ist keine räumlich wirksame Straßenraumbegrünung vorhanden.

Das bestehende Gewerbegebiet ist nicht bis kaum durchgrünt, mit dem dafür typischen hohen Anteil an versiegelten Flächen. Das Gebiet nördlich des Zipfelbachs unterscheidet sich davon durch die noch kleinteiligere Nutzungsstruktur eines überwiegend ortstypisch durchgrüntes Wohngebietes, mit privaten Garten- und Freiflächen – mit Ausnahme der bereits rein gewerblich genutzten Einzelgrundstücke.

Die Bedeutung für das Landschafts-, Ortsbild sowie hinsichtlich der Naherholung und Freiraumqualität ist insgesamt als sehr gering bis gering einzustufen, bei gleichzeitig geringer Empfindlichkeit gegenüber einer weiteren Bebauung.

LANDSCHAFTS-, ORTSBILD	Bedeutung (sehr gering bis sehr hoch)	Empfindlichkeit ggü. Bebauung (gering-mittel-hoch)
Innenbereich, überwiegend gewerbliche Nutzungen	sehr geringe bis geringe Bedeutung	gering

## 8.7 Menschliche Gesundheit

Für das menschliche Wohlergehen sind die gesundheitlichen Verhältnisse im Planbereich relevant, d.h. die Abwesenheit von Lärm, Geruch, Strahlen, elektromagnetischen Feldern, Erschütterungen und Unfallrisiken.

Quer über das südwestliche Bebauungsplangebiet verläuft eine 110KV Freileitung der EnBW. Beidseitig der Mittelachse ist ein Schutzstreifen von 24m einzuhalten.

Zur Beurteilung von Lärmimmissionen, die auf das Bebauungsplangebiet einwirken, wurde eine aktuelle schalltechnische Untersuchung vorgenommen (Kurz und Fischer, 2018). Von außen auf das Plangebiet einwirkende Lärmquellen sind der Schienen- und der Straßenverkehr. Innergebietlich entstehen schalltechnischen Auswirkungen von vorhandenen Gewerbebetrieben.

Durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm werden in der Bestandssituation die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (65 dB(A) tags/55 dB(A) nachts) entlang der B14, Waiblinger Straße, Max-Eyth-Straße, Brückenstraße, Steinbeißweg, Palmerstraße überschritten.

Anhand von Berechnungen und Betriebsbefragungen wurden die bestehenden anlagenbedingten Lärmemissionen im Plangebiet beurteilt. Die Gutachter erkennen schalltechnisch typische Betriebsauswirkungen, die über reduzierte Emissionsansätze der DIN 18005 beurteilt werden können. Gleichzeitig werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm außerhalb des Plangebiets eingehalten.

Für das gesamte Plangebiet sind weiterhin keine Hinweise auf Geruchsmissionen, Strahlen, Erschütterungen, Unfallrisiken bekannt.

Die Bedeutung des Plangebiets für die menschliche Gesundheit ist insgesamt als sehr gering bis gering einzustufen, bei gleichzeitig geringer Empfindlichkeit gegenüber einer weiteren Bebauung.

<b>MENSCHLICHE GESUNDHEIT</b>	Bedeutung (sehr gering bis sehr hoch)	Empfindlichkeit ggü. Bebauung (gering-mittel-hoch)
Innenbereich	sehr geringe bis geringe Bedeutung	gering

### 8.8 Kultur- und Sachgüter

Zum Schutzgut der Kultur- und Sachgüter (wie z.B. Bodendenkmale, Baudenkmale) zählen auch sonstige Elemente der Kulturlandschaft mit materieller Bedeutung für den Menschen oder die Gesellschaft.

Im Plangebiet sind keine Boden-, Kultur- oder Baudenkmale vorhanden.

An der Ecke Bach-/Palmerstraße ist das Naturdenkmal „Schiller-Eiche“ ausgewiesen und als solches von hoher Bedeutung einzustufen, mit hoher Empfindlichkeit gegenüber baubedingten Eingriffen.

<b>KULTUR- und SACHGÜTER</b>	Bedeutung (sehr gering bis sehr hoch)	Empfindlichkeit ggü. Bebauung (gering-mittel-hoch)
Innenbereich	sehr geringe Bedeutung	gering
Naturdenkmal „Schiller-Eiche“	hohe Bedeutung	hoch

### 8.9 Zusammenfassende Tabelle zur Bestandsbewertung

<b>Schutzgut</b>	<b>Bewertung</b>
<b>Boden **:</b> - versiegelte Flächen - unbefestigte Flächen	keine Bedeutung geringe Bedeutung
<b>Wasser:</b> - Grundwasser - Fließgewässer	sehr geringe Bedeutung sehr geringe Bedeutung
<b>Klima, Lufthygiene</b>	sehr geringe - geringe Bedeutung
<b>Arten, Biotop:</b> - Gehölze, Einzelbäume - Zipfelbach - sonstige Biotop	mittlere – sehr hohe Bedeutung mittlere Bedeutung sehr geringe - geringe Bedeutung
<b>Landschafts-, Ortsbild</b>	sehr geringe – geringe Bedeutung
<b>Menschl. Gesundheit</b>	sehr geringe - geringe Bedeutung
<b>Kultur- u. Sachgüter:</b> - Naturdenkmal Schiller-Eiche - sonstiges Gebiet	hohe Bedeutung sehr geringe Bedeutung

\*\* *hinsichtlich der Bodenfunktionen:  
Natürliche Bodenfruchtbarkeit  
Filter- und Puffervermögen  
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf*

## 9. Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführen der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans „Langes Gewand“ bliebe der Bebauungsplan von 2009 mit den darin getroffenen Festsetzungen gültig.

Bauliche Entwicklungen im Bereich nördlich des Zipfelbachs, zwischen Bachstraße und Palmerstraße, wären wie bisher im Bauantragsverfahren nach §34 BauGB zu genehmigen. Von weiteren baulichen Nachverdichtungen ist auszugehen. Die Sicherung eines durchgängigen Uferstrandstreifens auf der nördlichen Uferseite am Zipfelbach bliebe schwerer umsetzbar.

## 10. Prognose der Umweltauswirkungen im Planfall

Der Prognose liegt folgende Flächenbilanz zum Bebauungsplan zu Grunde.

	qm	qm	rd. ha	%
<b>Plangebiet BBL</b>	Teilfläche	373.471	37,3	100
<b>Baufläche NBL:</b>		<b>316.324</b>	<b>31,6</b>	<b>85 %</b>
* Industriegebiet	79.496			
* Gewerbegebiet	190.993			
* Sondergebiet	26.056			
* Mischgebiet	19.779			
<b>Verkehrsfläche:</b>		<b>55.041</b>	<b>5,5</b>	<b>15 %</b>
* Straßen, Wege	54.462			
* Verkehrsgrün	579			
<b>Bachparzelle</b>		<b>2.106</b>	<b>0,2</b>	<b>&lt;1 %</b>

Darüberhinaus sind in privaten Grundstücken flächige Bepflanzungen festgesetzt:

Private Pflanzgebote Pfg (Nr. 1+2) am äußeren Gebietsrand sowie private Gewässerrandstreifen beidseitig des Bachlaufs: rd. 14.120 qm.

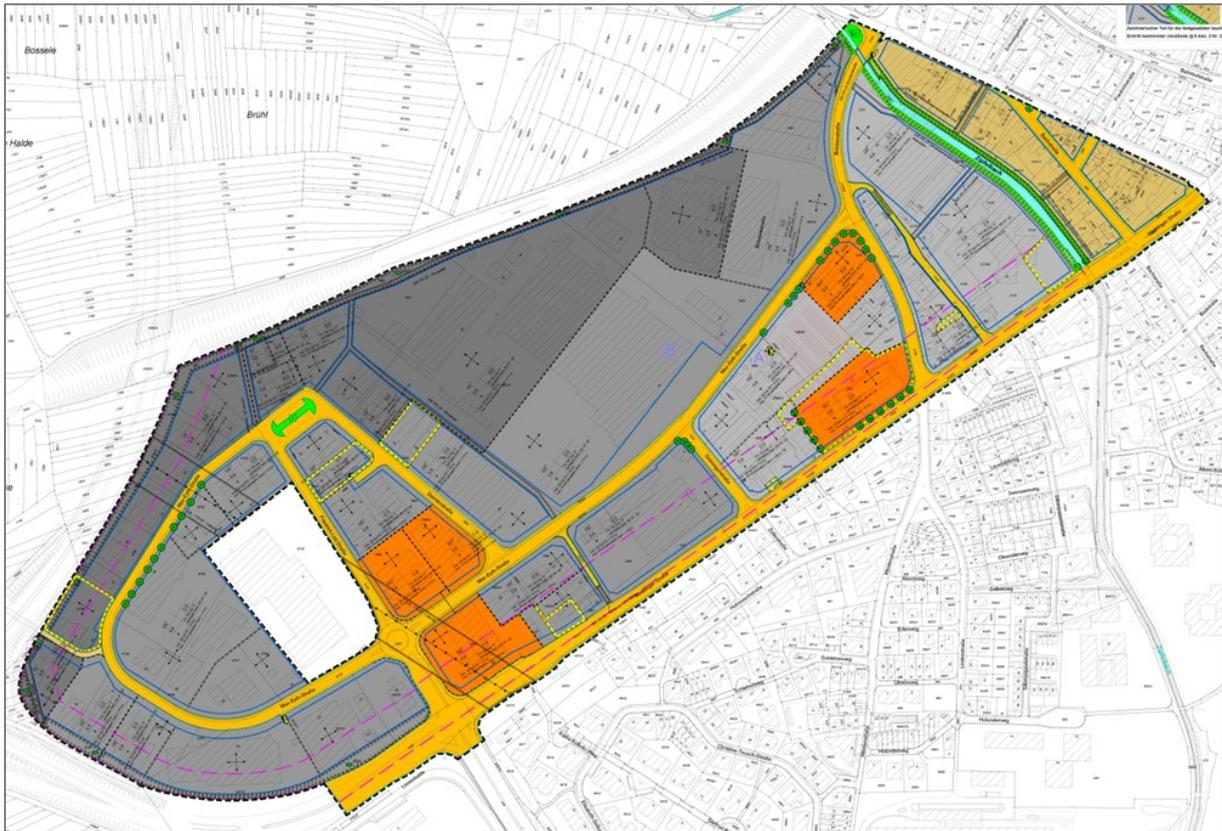


Abb. 9: Bebauungsplanentwurf vom 19.02.2018  
(Stadtentwicklungsamt Winnenden)

Das Planvorhaben wird hinsichtlich seiner Übereinstimmung mit den fachgesetzlichen Vorgaben und räumlichen Entwicklungszielen beurteilt (vgl. Kap. 5 und 6). Im Plan bereits festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen werden dabei berücksichtigt.

## **BODEN**

Die Bodenschutzklausel §1a (2) BauGB wird im Planfall berücksichtigt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient.

In den planfestgesetzten Sondergebietsflächen SO 1 bis 4 (rd. 2,5ha) kann durch die Anhebung der GRZ von bisher 0,4/0,3 auf GRZ 0,8 ca. 1,4 ha zukünftig mehr Bodenfläche befestigt/versiegelt werden.

Im Plangeltungsbereich nördlich des Zipfelbachs bleiben die vorhandenen Straßenflächen und der Bachlauf im Planfall unverändert erhalten. Auf rd. 1,97 NBL ha wird ein Mischgebiet festgesetzt. Mit der GRZ von 0,6 zzgl. maximal 50%-iger Überschreitung könnten rd. 1,8 ha Boden überbaut bzw. befestigt werden. Im jetzigen Bestand ist bereits von rd. 1,6 ha bebauter, befestigter Fläche auszugehen (vgl. Kap. 8.1).

Gegenüber der Ausgangssituation bewegt sich der zu erwartende Bodenverlust durch die Neuversiegelung, -befestigung im festgesetzten Mischgebiet demnach in einer Größenordnung von ca. 0,2 ha.

Als Maßnahme zum Schutz des Bodens ist die wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen für Pkw festgesetzt. Die festgesetzte flüssigkeitsdichte Ausführung von Fahr- und Stellplatzflächen für Lkw dient als Schutzvorkehrung im Wasserschutzgebiet. Private Wegeflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (Sickerpflaster, Drainfugenpflaster).

Als Minimierungsmaßnahme im Schutzgut Boden wird die extensive Dachbegrünung bei Neubauten festgesetzt ( $d \geq 10\text{cm}$ ; Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden, Gebäudeteilen, Carports und Garagen im bestehenden Gewerbegebiet sowie für Flachdächer von Carports und Garagen im Mischgebiet).

Auf das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis vom 01.06.2016 wird im Textteil hingewiesen.

Die betroffenen Böden im Plangebiet sind zwar von geringer Bedeutung, allerdings gehen bei einer Neuversiegelung alle Bodenfunktionen vollständig verloren, was grundsätzlich als erhebliche Beeinträchtigung einzustufen ist (LUBW, 2012).

## **GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Grundwasserverhältnisse ist der Hinweis auf Einhaltung der technischen Schutzvorkehrungen gegen Schadstoffeinträge im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet in den Textfestsetzungen enthalten. Gleichzeitig wird auf das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis vom 14.09.2017 hingewiesen.

Die Vorgabe des § 55 WHG, unbelastetes Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer abzuleiten bzw. zu versickern, wird mit dem textlichen Hinweis auf das Merkblatt "Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser" des Landratsamts Rems-Murr-Kreis vom 01.06.2016 berücksichtigt.

Beiderseits des Zipfelbachs ist als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme ein Pflanzgebot mit einer Breite von ca. 5m eingetragen. Der innerörtliche Gewässerrandstreifen wird auf privater Grundstücksfläche festgesetzt. Die bestehende Überbauung des Bachs und die vorhandenen Befestigungen im Uferrandstreifen können zukünftig zurückgebaut werden. Damit wird gewässerökologisch eine Aufwertung möglich.

Im Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **KLIMA, LUFTQUALITÄT**

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan zu keiner merklichen zusätzlichen Beeinträchtigung der gegebenen lokalklimatischen Verhältnisse führt.

Die bestehende Neigung der Flächen zur Kaltluftansammlung nördlich des Zipfelbachs bleibt bestehen. Eine Zunahme von unter 0,2 ha an befestigten Oberflächen ist in diesem Zusammenhang als unerheblich zu betrachten.

Die mikroklimatische Ausgleichsfunktion im Bereich des Bachlaufs kann sich durch die zukünftige Freilegung überbauter Stellen und die Festsetzung Uferrandstreifen als Vermeidungsmaßnahme etwas verbessern.

Bauliche Anlagen aller Art für Photovoltaik und Solarthermieanlagen sind ohne eine planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB zulässig.

Für Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden, Gebäudeteilen, Carports und Garagen ist im bestehenden Gewerbegebiet eine extensive Dachbegrünung festgesetzt ( $d \geq 10\text{cm}$ ; Abflußbeiwert 0,3). Im Mischgebiet ist eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer von Carports und Garagen festgesetzt. Grundsätzlich wird für alle baulichen Anlagen mit einer flachen Dachneigung eine extensive Dachbegrünung empfohlen. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen ist zulässig.

Die Beeinträchtigung im Schutzgut Klima, Luftqualität ist als nicht erheblich einzustufen.

#### **ARTEN, BIOTOPE, BIOLOGISCHE VIelfALT**

Bei Umsetzung der Planung wird in den Zipfelbach und das Naturdenkmal Schiller-Eiche nicht eingegriffen. Der Bachlauf wird durch die Festsetzung von beidseitigen Uferrandstreifen als Leitstruktur für potentielle Fledermausvorkommen erhalten und aufgewertet. Sieben zusätzliche Baumstandorte in privaten Grundstücken sind festgesetzt (Pflanzbindung, Pflanzgebot).

Gegenüber der Ausgangssituation ist in der Mischgebietsfläche mit dem Wegfall von rd. 0,2 ha privaten Grundstücksgärten zu rechnen. Im Bereich nördlich des Zipfelbachs können naturschutzfachlich wertvollere Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Gebüsch) im Zuge von Einzelbauvorhaben betroffen sein. Ihre Beeinträchtigung bzw. Entfernung könnte im Einzelfall naturschutzfachlich als erheblich eingestuft werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach §44 Absatz 1 BNatSchG ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass vor einer Gehölzrodung innerhalb der Vegetationsperiode (1. März bis 30. September) sowie vor der Durchführung von baulichen Maßnahmen an Gebäuden (z.B. Abriss, Umbau) eine Inspektion durch einen Tierökologen nachzuweisen ist.

- Die Beseitigung von Gehölzen bzw. die Baufeldräumung ist nur außerhalb der Brutzeiten bzw. in den Wintermonaten (1. Oktober bis 28. Februar) zulässig.
- Vor Eingriffen in Gehölzbestände oder baulichen Maßnahmen an Gebäuden ist im Einzelfall durch einen Tierökologen zu prüfen, ob sich dort Lebensstätten von gebäudebewohnenden Vögeln oder Fledermäusen befinden. Ist dies nachweislich der Fall, sind geeignete funktionserhaltende Maßnahmen zu ergreifen.

## **LANDSCHAFTS-, ORTSBILD**

Die Ziele und Grundsätze nach §1 (1) und (4) BNatSchG sind in diesem bestehenden Baugebiet schwierig zu wahren. Beispielsweise ist eine Verbesserung der öffentlichen Zugänglichkeit und der Wegebezüge (Bachlauf, Zugang zur freien Landschaft) im Grundstücksbestand nicht umsetzbar.

Private Pflanzgebote zur grünordnerischen Einbindung der Gebietsränder sind als Mindeststandard festgesetzt.

Als Vermeidungsmaßnahme hinsichtlich der Gestaltwirkung ist im bestehenden Gewerbegebiet eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden, Gebäudeteilen, Carports und Garagen festgesetzt. Im Mischgebiet ist die Begrünung von Flachdächern bei Carports und Garagen vorgeschrieben. Generell wird für untergeordnete Gebäudeteile und Überdachungen mit einer flachen Dachneigung eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

Stacheldrahtfriedungen sind als optisch negativ wirkende Gestaltungselemente nicht zulässig.

Die Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschafts-, Ortsbild kann als nicht erheblich eingestuft werden.

## **MENSCHLICHE GESUNDHEIT**

Die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der Abwehr von Luft- und Lärmbeeinträchtigungen werden erfüllt.

Aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die bei zukünftigen Genehmigungsverfahren nachzuweisen sind (Grundrissanordnung in Wohnungen, passive Schallschutzmaßnahmen bei Neubau oder Änderung von Gebäuden).

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen im Schutzgut menschliche Gesundheit zu erwarten.

## **KULTUR- UND SACHGÜTER**

Die Planung führt zu keiner Beeinträchtigung von Kultur-, Bau- oder Bodendenkmalen. Das Naturdenkmal „Schiller-Eiche“ wird erhalten.

## **WEITERE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**

### **Emissionen**

Die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Gewerbeflächen auf die umliegende schützenswerte Bebauung entlang der Waiblinger Straße und Palmerstraße ist gegeben (Kurz und Fischer, 2018).

#### **Abfälle, Abwasser**

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser kann in der Stadt Winnenden als gewährleistet vorausgesetzt werden.

#### **Erneuerbare Energien**

Im geplanten Mischbiet sind keine Festsetzungen getroffen, die die Errichtung von erneuerbaren Energien-Anlagen und die Anwendung ambitionierter energetischer Gebäudestandards behindern würden.

#### **Unfallrisiko**

Ein erhöhtes Risiko von Unfällen ist nicht zu erwarten.

### **WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN EINZELNEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen *zusätzliche* Aspekte darstellen und zu dokumentieren wären, sind nicht zu erwarten.

#### **10.1 Zusammenfassung verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen im Planfall**

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen im Planfall nicht erheblich</b>	<b>erhebliche Auswirkungen im Planfall bleiben bestehen</b>
Boden	-	<b>X</b>
Grundwasser	✓	-
Klima, Luftqualität	✓	-
Arten und Biotope	✓	Einzelfall Gehölze: <b>X</b>
Landschafts-, Ortsbild	✓	-
Menschliche Gesundheit	✓	-
Kultur- u. Sachgüter	✓	-

## 11. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung gilt für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf „Langes Gewand“ verursacht im Schutzgut Boden Beeinträchtigungen, die aufgrund der Bewertungsvorgaben als erheblich einzustufen sind (vgl. Kap. 10).

### 11.1 Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Tab. 2: Planfestsetzungen, -hinweise zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Bestand Geltungsbereich B-Plan	Betroffenheit	Festsetzung zur Eingriffsvermeidung	Ausgleichsbedarf bzw. B-Plan Hinweis
<b>BODEN</b>			
anthropogen überprägte Bodenverhältnisse:			
- überwiegend bebauete, versiegelte Flächen - unbebaute Freiflächen von geringer Bedeutung, Wertstufe 1	- Zunahme von bebauten, versiegelten Flächen (ca. 0,2 ha im MI, ca. 1,4 ha in SO 1-4)	* Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Wegen und Stellplätzen (Ausnahme LKW-STP). * Extensive Dachbegrünung für Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden, Gebäudeteilen, Carports und Garagen.	<i>(Berechnung nach ÖKVO siehe nachfolgende Übersichtstabelle Stadt Winnenden, Umweltbeauftragter)</i>  * Hinweis zur Wiederverwendung von geeignetem Bodenmaterial.
- Bachlauf		* Sicherung des Bachlaufs. * Pflanzgebot entlang des Bachs, Breite ca. 5m.	

<b>Bestand</b> Geltungsbereich B-Plan	<b>Betroffenheit</b>	<b>Festsetzung zur Eingriffsvermeidung</b>	<b>Ausgleichsbedarf bzw. B-Plan Hinweis</b>
<b>WASSER</b>			
<b>* Grundwasser:</b>			
- fachtechnisch abgegrenztes Wasserschutzgebiet	- Zunahme von bebauten, versiegelten Flächen (ca. 0,2 ha im MI, ca. 1,4 ha in SO 1-4)	* Einhaltung der allgemeinen Schutzvorkehrungen für Wasserschutzgebiete Zone III. * Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Wegen und Stellplätzen (Ausnahme LKW-STP).	* Nachweis zum Regenwassermanagement soll im Baugesuch beigefügt werden.  * Hinweis auf Merkblatt „Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone III“, LRA Rems-Murr, vom 14.09.2017.  kein Ausgleichsbedarf
<b>* Fließgewässer:</b>			
- Zipfelbach, rd. 330lfm begradigter Verlauf, tlw. überbaut, ohne Randstreifen	--	* Sicherung und Offenlegung des Bachlaufs * Pflanzgebot Gewässerrandstreifen, Breite ca. 5m.	kein Ausgleichsbedarf
<b>KLIMA/LUFT</b>			
- Stadtrand-Klimatop - Gewerbe-Klimatop	- Zunahme von bebauten, versiegelten Flächen (ca. 0,2 ha im MI, ca. 1,4 ha in SO 1-4)	* Extensive Dachbegrünung für Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden, Gebäudeteilen, Carports und Garagen. * Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen ist zulässig. * Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Wegen und Stellplätzen (Ausnahme LKW-STP). * Sicherung und Offenlegung des Bachlaufs	kein Ausgleichsbedarf

Bestand	Betroffenheit	Festsetzung zur Eingriffsvermeidung	Ausgleichsbedarf
<b>ARTEN ①/BIOTOPE</b>			
<p>- Vögel: potentiell zu erwartende gehölzgebundene Vogelarten sind weit verbreitet und ungefährdet.</p> <p>- Fledermäuse: mit Vorkommen verschiedener Fledermausarten ist zu rechnen; z.B. typische gebäudebewohnende Arten; keine besonders geeigneten Jagdgebiete vorhanden; Zipfelbach als Leitlinie für Flüge.</p> <p>* Keine geeigneten Lebensräume vorhanden für: - Reptilien - Amphibien - Schmetterlinge - Käfer - Schnecken, Muscheln - Haselmaus - Biber.</p>	<p>§ 44 Abs. 1 BNatSchG:</p> <p>Nr. 1: Verbot, Tiere oder ihre Entwicklungsformen zu verletzen, töten, beschädigen oder zu zerstören.</p> <p>Nr. 2: Verbot von erheblichen Störungen der Arten, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.</p> <p>Nr. 3: Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Arten zu beschädigen, zerstören.</p>	<p>* Zeitliche Befristung: Die Beseitigung von Gehölzen bzw. die Baufeldräumung ist nur außerhalb der Brutzeiten bzw. in den Wintermonaten (1. Oktober bis 28. Februar) zulässig.</p> <p>* mögliche betroffene Arten sind nicht gefährdet und weisen auf lokaler und regionaler Ebene einen günstigen Erhaltungszustand auf.</p> <p>* Vor Eingriffen in Gehölzbestände oder baulichen Maßnahmen an Gebäuden ist im Einzelfall durch einen Tierökologen zu prüfen, ob sich dort Lebensstätten von gebäudebewohnenden Vögeln oder Fledermäusen befinden. Ist dies nachweislich der Fall, sind geeignete funktionserhaltende Maßnahmen zu ergreifen.</p> <p>* Sicherung und Offenlegung des Bachlaufs incl. Gewässerrandstreifen</p>	<p><i>(Berechnung nach ÖKVO siehe nachfolgende Übersichtstabelle Stadt Winnenden, Umweltbeauftragter)</i></p> <p>* Funktionserhaltende Maßnahmen sind bei der Genehmigung von Einzelbauvorhaben festzusetzen.</p> <p>* Hinweis auf Verwendung von insektenverträglichen Beleuchtungskörpern.</p>
* Biotope:			
- private Gärten		* Extensive Dachbegrünung für Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden, Gebäudeteilen, Carports und Garagen.	--
- Zipfelbach mit randlichen Gebüsch	- Bachlauf Sicherung und Offenlegung	* Pflanzgebot Gewässerrandstreifen, Breite ca. 5m.	--

Bestand	Betroffenheit	Festsetzung zur Eingriffsvermeidung	Ausgleichsbedarf
LANDSCHAFTS-/ORTSBILD			
- Gewerbegebiet - private Grundstücks- gärten im MI		* Extensive Dachbegrü- nung für Flachdächer von Haupt- und Nebengebäu- den, Gebäudeteilen, Car- ports und Garagen.	--
- Einfriedigungen		* Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig	--

① vgl. artenschutzrechtliche Vorprüfung Kramer(2017)

## 11.2 Bilanzierung nach ÖKVO

Nachfolgend ist die Bilanzierung nach ÖKVO für die Schutzgüter Arten/Biotope und Boden als Übersichtstabelle dargestellt (Stadt Winnenden, Umweltbeauftragter; Jatho).

Übersicht: Bewertung Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, Biotoptypen (gemäß Abschnitt 1 der Anlage 2 zu § 8 ÖKVO)

Wertstufe / Basismodul	Ökopunkte/ Feinmodul Bestand	Ökopunkte/ Feinmodul Planung	Code	Biotoptyp	Fläche BESTAND in m <sup>2</sup>	Fläche PLA- NUNG in m <sup>2</sup>	Bestand Öko- punkte	Planung Öko- punkte
sehr hoch (Stufe A)	33 - 64	33 - 64		<b>sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung</b>				
				nicht vorhanden				
hoch (Stufe B)	17 - 32	17 - 32		<b>hohe naturschutzfachliche Bedeutung</b>				
				nicht vorhanden				
mittel (Stufe C)	9 - 16	9 - 16		<b>mittlere naturschutzfachliche Bedeutung</b>	16.224	22.529	237.042	270.339
	12	12	12.21	mäßig ausgebauter Bachabschnitt	2.106	2.106	25.272	25.272
	15	12	42.20	Gebüsch mittlerer Standort durch anthropogene Einflüsse beeinträchtigt	14.118	20.423	211.770	245.067
gering (Stufe D)	5 - 8	5 - 8		<b>geringe naturschutzfachliche Bedeutung</b>		118.668		712.008
	6	6	60.60	Extensive Dachbegrünung (Anteil bis zu 50%)		118.668		712.008
	1 - 4	1 - 4		<b>keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung</b>	357.247	350.942	540.946	435.641
sehr gering (Stufe E)	4	4	33.80	Verkehrsgrün	579	579	2.316	2.316
	4	4	60.50	Baufläche offenporig, kleine Grünfläche	60.654	67.210	242.616	268.840
	1	1	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	241.588	110.059	241.588	110.059
	1	1	60.20	Straße, Wege oder Platz	54.426	54.426	54.426	54.426
separat Bäume								
mittel - s. hoch	6	6	45.30a	Einzelbaum auf geringwertigen Biotoptypen (60.50)	33 Stück	40 Stück	23.760	26.760
<b>Gesamt Fläche / Ökopunkte</b>					<b>373.471</b>	<b>373.471</b>	<b>801.748</b>	<b>1.444.748</b>
<b>Aufwertung</b>								<b>+ 643.000</b>

Übersicht: Bewertung Einzelbäume im Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, Biotoptypen (gemäß Abschnitt 1 der Anlage 2 zu § 8 ÖKVO)

Bäume mit pfb und pfg nach B-Plan:	Code	Stück	Baumart	Basis- oder Grundwert	x	Stammumfang (inkl. Zuwachs) in cm	=	Gesamt
<b>Bestandsbäume</b>	45.30a	33	Laubbäume	6	x	120 (im Mittel)		23.760
		<b>33</b>	<b>Bestandsbäume</b>					<b>23.760</b>
<b>Planungsbäume</b>	45.30a	23	Laubbäume (Bestand)	6	x	120 (im Mittel)		16.560
	45.30a	17	Laubbäume	6	x	100		10.200
		<b>40</b>	<b>Planungsbäume</b>					<b>26.760</b>

Übersicht: Bewertung Schutzgut Boden (gemäß Abschnitt 3 der Anlage 2 zu § 8 ÖKVO)

Flächentyp (Biotoptyp Nr.)	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Werte- stufe (Ge- samt- bewertung der Böden)	Öko- punkte je m <sup>2</sup>	Summe Öko- punkte	Flächentyp (Biotoptyp Nr.)	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Werte- stufe (Ge- samt- bewertung der Böden)	Öko-punkte je m <sup>2</sup>	Summe Öko-punkte	
unversiegelt	77.457	1	4	309.828	unversiegelt	90.318	1	4	361.272	<b>Guthaben</b>
versiegelt (60.10, 60.20)	296.014	0	0	--	versiegelt (60.10, 60.20)	164.485	0	0	--	
					Dachbegrünung (>10cm)	118.668	0,5	2	237.336	
<b>Summe</b>	<b>373.471</b>			<b>309.828</b>	<b>Summe</b>	<b>373.471</b>			<b>598.608</b>	<b>+ 288.780</b>

### 11.3 Ergebnis schutzgutübergreifende Bilanzierung

Die schutzgutübergreifende Bilanzierung (Boden, Arten/Biotope) hat ein rechnerisches Guthaben von 993.058 Ökopunkten zum Ergebnis.

Schutzgüter	Ökopunkte
Biotope	+ 643.000
Boden	+ 288.780
<b>Summe</b>	<b>+ 931.780</b>

### 12. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Bei der Datenauswertung und Durchführung der Umweltprüfung traten keine Schwierigkeiten auf.

### 13. Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Die Grundlagen des sog. „Monitoring“ sind die bestehenden Überwachungsinstrumente und die Informationsverpflichtung der Fachbehörden gem. § 4 (3) BauGB.

Als weitere Maßnahme zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ist der Nachweis zu nennen, der im Baugenehmigungsverfahren zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 Absatz 1 BNatSchG vorzulegen ist.

## 14. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Winnenden stellt den Bebauungsplan „Langes Gewand“ für bereits bebaute, gewerblich und gemischt genutzte Flächen am südöstlichen Ortsrand der Kernstadt auf. Das Plangebiet liegt zwischen der Waiblinger Straße, Palmerstraße und der Bahnlinie und umfasst insgesamt rd. 37,35 ha.

Für die Gewerbeflächen im Geltungsbereich liegt bereits ein Bebauungsplan aus dem Jahr 2009 vor, für die gemischt genutzten Flächen gibt es bislang keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Planinhalt sind differenzierte Nutzungsfestsetzungen für Gewerbegebiets-, Sondergebiets-, Mischgebietsflächen. Die vorhandenen Erschließungsstraßen bleiben unverändert. Die Bachparzelle des Zipfelbachs, der streckenweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft, bleibt von einer Bebauung ausgenommen.

Die vorherrschenden Boden-, Wasser-, Klima/Luft-, Landschafts-/Ortsbildverhältnisse sind von geringer Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt. Die Schutzgüter Arten/Biotop sowie Kulturgüter sind hinsichtlich einzelner Baumvorkommen von mittlerer bis sehr hoher Bedeutung einzustufen. Dabei wird das vorhandene Naturdenkmal „Schiller-Eiche“ von der Planung nicht betroffen.

Obwohl es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, verursacht die Planung im Schutzgut Boden neue Beeinträchtigungen, die als „erheblich“ einzustufen sind (neue Inanspruchnahme Bodenflächen für Gebäude, Nebenflächen). Im Schutzgut Arten/Biotop können im Einzelfall erhebliche Beeinträchtigungen nicht ganz ausgeschlossen werden (Beseitigen von Gehölzen bzw. von Quartieren gebäudebewohnender Tierarten).

Deshalb sind im Plangebiet Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, die für die Schutzgüter insgesamt eingriffsvermindernd wirken und durch die etwaige Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

Zur Minimierung des erheblichen Eingriffs in das Schutzgut Boden sind Dachbegrünungen (bei Neubau, Umbau von baulichen Anlagen) und wasserdurchlässige Bodenbeläge für unproblematische Wegeflächen vorgesehen (nicht für LKW-Flächen).

Zur Vermeidung von etwaigen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Absatz 1 BNatSchG ist eine Bauzeitenregelung für die Baufeldräumung festgesetzt (zulässig zwischen 1. Oktober und 29. Februar) sowie die Überprüfung auf etwaige Fledermaus- und Vogelvorkommen in Gebäuden (vor Abriss- und Umbaumaßnahmen).

Unter Anrechnung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist für die Schutzgüter Boden sowie Arten/Biotop eine Berechnung nach Ökokontoverordnung aufgestellt. Demnach ergibt sich in beiden Schutzgütern ein rechnerisches Guthaben, zusammen insgesamt rd. 931.780 Ökopunkte.

Eine Festsetzung von zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen (planinterne, –externe) ist demnach nicht erforderlich.

## **Verwendete Materialien**

Acocella, Dr. D. (2016): Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Winnenden.

Acocella, Dr. D. (2016): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Winnenden.

Acocella, Dr. D. (2012): Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Winnenden.

Endl, P. (2009): Artenschutzrechtliche Begehung zum Bebauungsplan „Langes Gewand, Langes Gewand- 1. Änderung, Wörzich und Wette und Industriegebiet Wette“.

GVV Winnenden und Gemeinde Berglen (2005): Flächennutzungsplan 2000 bis 2015.

GVV Winnenden und Gemeinde Berglen (2003): Landschaftsplan, Entwurf 1. Fortschreibung 2015.

Hohnecker & Schöll (2000): Gewässerentwicklungsplan Zipfelbach.

ISIS, Ing.-Büro für Schallimmissionsschutz (2009): Lärmschutz Langes Gewand, Langes Gewand 1. Änderung, Wörzich und Wette, Industriegebiet Wette, Winnenden.

Kramer, M. (2017): Artenschutzrechtliche Vorprüfung Bebauungsplan „Langes Gewand“, Stadt Winnenden.

Kurz und Fischer (2018): Bebauungsplan „Langes Gewand“ in Winnenden. Schalltechnische Untersuchungen. Ergebniszusammenfassung und Textvorschläge Bebauungsplan.

LGL (2017): Amtliche Geobasisdaten © LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)

LfU (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A und B); abgestimmte Fassung Oktober 2005.

LfU (2000): Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

LUBW (2017): Räumliches informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW.

LUBW (2017): Gewässerstrukturkarte.

LUBW (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung; Arbeitshilfe.

LUBW (2012): Fachplan landesweiter Biotopverbund. Arbeitsbericht.

LUBW (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung; abgestimmte Fassung August 2005.

Stadt Winnenden (2009): Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und Eingriffsregelung zum Bebauungsplan "Langes Gewand, Langes Gewand-1.Änderung, Wörzich und Wette, Industriegebiet Wette". Entwurf.

Verband Region Stuttgart (2009): Regionalplan Stuttgart.

Verband Region Stuttgart: Klimaatlas Region Stuttgart.

### **Gesetze, Verordnungen**

**BauGB**, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017.

**BNatSchG**, Bundesnaturschutzgesetz, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017.

**DIN 18005-1**, Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Juli 2002.

**NatSchG**, Naturschutzgesetz, Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft) Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015.

**ÖKVO**, Ökokonto-Verordnung, Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen vom 19. Dezember 2010.

**TA Lärm**, Technische Anleitung Lärm, Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998. (GMBL. Nr. 26/1998 S. 503, zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 01. Juni 2017.

**WG**, Wassergesetz für Baden-Württemberg, Artikel 1 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.

**WHG**, Wasserhaushaltsgesetz, Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626) m.W.v. 05.04.2017.