

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



**Bebauungsplan "Zwischen Markt-, Turm- und Marienstraße"**

---

Planbereiche: 01.02 und 01.04.

**BEGRÜNDUNG**

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

**Rechtsgrundlagen**

- A. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- B. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- C. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- D. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Bestehendes Planungsrecht.....</b>	<b>3</b>
3.1	Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002.....	3
3.2	Regionalplanung / Regionalplan .....	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan .....	5
3.4	Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne .....	6
3.5	Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden.....	7
3.6	Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Winnenden .....	9
3.7	Werbeanlagenkonzeption der Stadt Winnenden .....	12
3.8	Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden .....	13
<b>4.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>16</b>
<b>5.</b>	<b>Bestand .....</b>	<b>17</b>
5.1	Naturräumliche Gegebenheiten und Umgebung .....	17
5.2	Nutzung .....	17
5.3	Altlasten.....	17
5.4	Grundwasserschutz .....	18
5.5	Verkehr.....	18
5.6	Ver- und Entsorgung.....	19
5.7	Kulturdenkmale.....	19
<b>6.</b>	<b>Planung .....</b>	<b>22</b>
6.1	Gliederung des Plangebiets.....	22
6.2	Bebauung .....	22
6.3	Verkehr.....	23
6.4	Ver- und Entsorgung.....	24
<b>7.</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....</b>	<b>25</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	25
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	27
7.3	Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen sowie von der LBO abweichende Maße von Abstandsflächen	29



7.4	Flächen für Nebenanlagen, für Kfz-Stellplätze und Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO) .....	31
7.5	Ein- und Ausfahrtsbereich für Tiefgaragen.....	32
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	33
7.7	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	34
<b>8.</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....</b>	<b>34</b>
8.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	34
8.2	Werbeanlagen .....	37
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.....	37
8.4	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen .....	38
<b>9.</b>	<b>Artenschutz .....</b>	<b>39</b>
<b>10.</b>	<b>Umwelt und Bodenschutz .....</b>	<b>39</b>
<b>11.</b>	<b>Anlagenverzeichnis .....</b>	<b>41</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: Auszug aus dem Bebauungsplan "Ortsweg Nr. 50 Markt- und Turmstraße" in Winnenden, Planbereiche: 01.02 und 01.04, vom 22.10.1959.....	6
Abb. 4: Sortimentsliste der Stadt Winnenden .....	8
Abb. 5: Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten in Teilbereichen des Bebauungsplans "Langes Gewand" in Winnenden .....	10
Abb. 6: Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten im Teilbereich Industriestraße des Bebauungsplans "Industriegebiet III" in Winnenden-Birkmannsweiler .....	11
Abb. 7: Auszug aus der Abgrenzung des Geltungsbereichs der Werbeanlagensatzung mit den Schutzzonen I (grün) und II (orange), Stand: 27.08.2018 / 20.01.2020.....	13
Abb. 8: Bauflächenpotenziale Winnenden (Nordteil), Stand: 25.02.2016.....	14
Abb. 9: Bauflächenpotenziale Winnenden (Südteil), Stand: 25.02.2016 .....	15
Abb. 10: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	16
Abb. 11: Baudenkmäler und archäologisches Bodendenkmal "Mittelalterlicher und frühzeitlicher Ortsbereich Winnenden" (Prüffall) .....	20
Abb. 12: Historische Flurkarte von 1832.....	21
Abb. 13: Lageplan Hochbauplanung (Entwurf), Stand 08.11.2021 .....	23
Abb. 14: Festgesetzte Baugrenzen in Überlagerung mit der Gebäudeplanung, nach Geschossen .....	31
Abb. 15: Grafik zur Verdeutlichung der Bauvorschriften für Dachgauben .....	36
Abb. 16: Grafik zur Verdeutlichung der Bauvorschriften für Zwerchgiebel .....	37





## **1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Die Kernstadt ist mit 19.513 Einwohnern (Winnenden und Wohnplatz Schelmenholz, vgl. Homepage der Stadt Winnenden, abgerufen am 28.01.2022) 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 Plangebiet liegt in der Kernstadt von Winnenden in der Altstadt. Südlich des Geltungsbereichs grenzt die Marktstraße an, die den zentralen, innerstädtischen Einkaufsbereich der großen Kreisstadt Winnenden darstellt. 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 Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans befinden sich im Eigentum einer ortsansässigen Familie. Zurzeit umfassen die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans unterschiedliche Nutzungen. In den Gebäuden Turmstraße 13 und Marktstraße 27 befindet sich das Haushaltswarengeschäft Häussermann GmbH & Co. KG. In den Gebäuden Marktstraße 23 und 25 sind im Erdgeschoss Gastronomie- und Ladennutzungen, in den Obergeschossen teilweise Wohnnutzungen. Die rückwärtig zur Marktstraße liegenden Gebäude werden als Lager- und teils als Verkaufsflächen für das Haushaltswarengeschäft genutzt.

Ziel ist es, das Grundstück und die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs neu zu ordnen. Mit der Neuordnung sollen zeitgemäße Ladengeschäfte in den Erdgeschossen und teilweise in den Obergeschossen sowie in Winnenden dringend benötigter Wohnraum entstehen. Dabei sollen die Gebäude Turmstraße 13 und Marktstraße 27 erhalten und saniert werden. Alle weiteren Gebäude werden abgebrochen, sodass zwei Neubauten entlang der Marktstraße und zwei Wohngebäude an der Marienstraße entstehen können.

Die Stadt Winnenden unterstützt das Bauvorhaben der Eigentümer und ist bereit mit der Aufstellung des Bebauungsplans einen verbindlichen planungs- und bauordnungsrechtlicher Rahmen für das Bauvorhaben zu schaffen, mit dem Ziel, eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sicherzustellen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird der bisher rechtsgültige Bebauungsplan "Ortsweg Nr. 50 Markt- und Turmstraße" in einem Teilbereich geändert.



## 2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren "Zwischen Markt-, Turm- und Marienstraße" in Winnenden wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Fläche des Plangebiets umfasst ca. 1.803 m<sup>2</sup>. Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter den zulässigen 70.000 m<sup>2</sup>, die als Obergrenze zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens definiert ist.

Darüber hinaus ist nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine Prüfung des Einzelfalls, in Bezug auf zu erwartende Umweltauswirkungen, nicht notwendig, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, ab dem eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im beschleunigten Verfahren kann u. a. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von diesen Vereinfachungsmöglichkeiten wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

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. Bestehendes Planungsrecht

#### 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 Landesentwicklungssachse zwischen dem Mittelzentrum Backnang und dem gemeinsamen Mittelzentrum Fellbach / Waiblingen (Doppelzentrum).

Es wird auf Plansatz 3.1.9 (Z) des Landesentwicklungsplans 2002 hingewiesen. Demnach hat sich die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten und dazu Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.

### 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.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist die Fläche als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet nachrichtlich dargestellt.

Der Bereich Innenstadt und die Bahnhofsvorstadt nordwestlich der Innenstadt bis zum Bahnhof Winnenden sind im Regionalplan 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 gebietscharf 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.

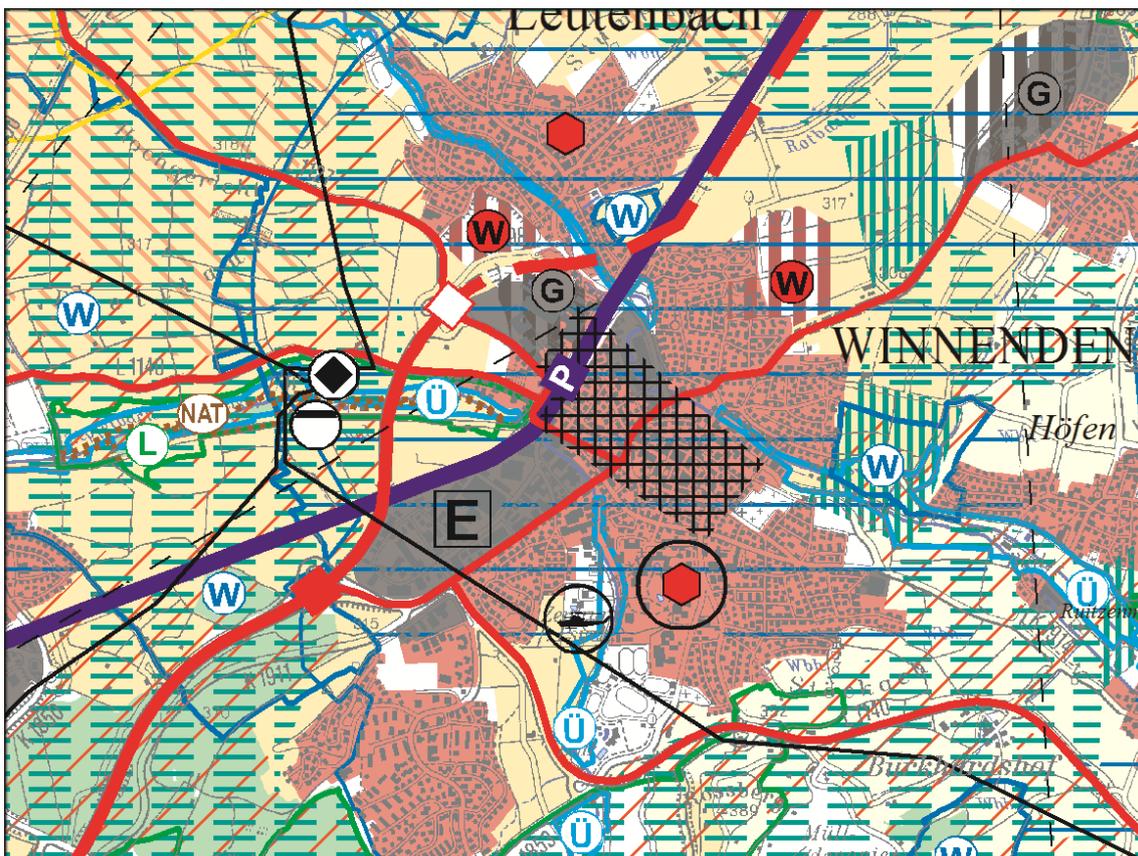


Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart

### 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 dargestellt. Mit Festsetzung eines Kerngebiets gilt der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nördlich, östlich und südlich sind angrenzend Flächen für die örtlichen Hauptverkehrswege (Bestand) dargestellt.

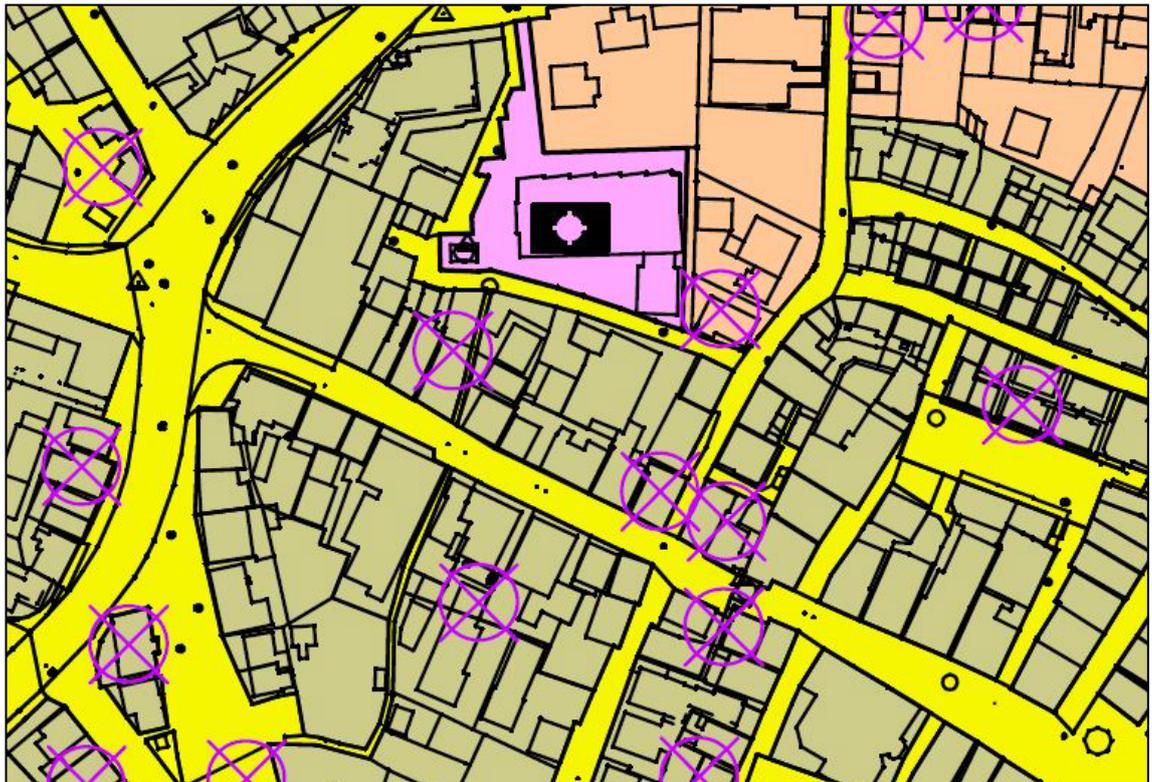


Abb. 2: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne

Der Bebauungsplan "Zwischen Markt-, Turm- und Marienstraße" in Winnenden überlagert den rechtsgültigen Bebauungsplan "Ortsweg Nr. 50 Markt- und Turmstraße" in Winnenden, Planbereiche: 01.02 und 01.04, vom 22.10.1959.

Mit in Kraft treten des Bebauungsplans und der dazugehörigen Satzung über örtliche Bauvorschriften "Zwischen Markt-, Turm- und Marienstraße" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für den überlagerten Bereich des genannten Bebauungsplans aufgehoben.

Dabei handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, welcher Baulinien und Vorgartenflächen festsetzt. Bauvorhaben sind auf der Grundlage des einfachen Baulinienplans und ergänzend nach den Regelungen nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

An das Plangebiet grenzen nördlich der rechtsgültige Bebauungsplan "Kronenplatz I - Änderung und Erweiterung" in Winnenden, Planbereich: 05.00, vom 27.08.1981 und der rechtsgültige Bebauungsplan "Kronenplatz II und Änderung Kronenplatz I" in Winnenden, Planbereiche: 01.02, vom 17.02.1983 an. Östlich grenzt der rechtsgültige Bebauungsplan "Bengelplatz" in Winnenden, Planbereich: 01.02, vom 30.01.1986 an.

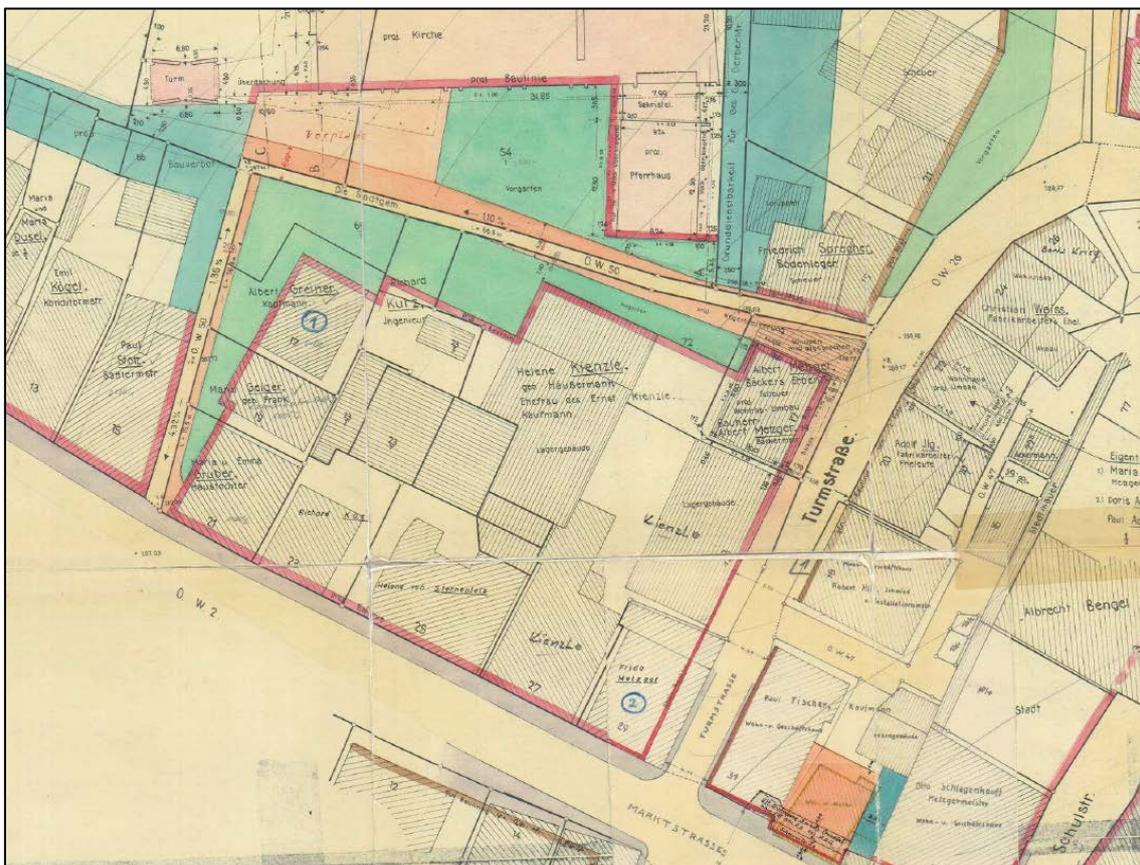


Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan "Ortsweg Nr. 50 Markt- und Turmstraße" in Winnenden, Planbereiche: 01.02 und 01.04, vom 22.10.1959



### 3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 10.05.2016 das Gutachten vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung vom 07.01.2016 als Grundlage für das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB der Stadt Winnenden 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 Konzepts 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 Konzepts 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 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>• Sanitärwaren</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>
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
<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. 4: Sortimentsliste der Stadt Winnenden



### **3.6 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 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.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat am 16.11.2021 den Berichtsentwurf des Gutachtens als Grundlage zur Fortschreibung des Vergnügungsstättenkonzepts für die Stadt Winnenden festgestellt. Der Berichtsentwurf des Gutachtens als Grundlage zur Fortschreibung des Vergnügungsstättenkonzepts für die Stadt Winnenden vom 25.10.2021 lag vom 06.12.2021 bis 13.01.2022 öffentlich aus. Nach der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen wird der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden den Berichtsentwurf des Gutachtens als Grundlage zur Fortschreibung des Vergnügungsstättenkonzepts für die Stadt Winnenden beschließen. Bis zu diesem Beschluss ist das Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung vom 26.10.2012 weiterhin maßgebend.

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 Vergnügungs-

stätten gemäß den definierten Zielen. 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 sowie mit dem erfolgten Beschluss des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Winnenden auf der Grundlage des Gutachtens zur Fortschreibung des Vergnügungsstättenkonzepts für die Stadt Winnenden vom 25.10.2021 auch innerhalb des räumlich abgegrenzten Bereichs des Bebauungsplans "Industriegebiet III" in Winnenden-Birkmannsweiler allgemein zulässig. Die Zulässigkeitsbereiche sind in der nachfolgend dargestellt. Die abgegrenzten Teilbereiche des Gewerbegebiets 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Zwischen Markt-, Turm- und Marienstraße" liegt zentral in der Innenstadt und soll als Einzelhandels-, Geschäfts- und Wohnstandort gestärkt werden. Die Errichtung der geplanten Gebäude mit Laden- und Wohnnutzung und der Ausschluss von Vergnügungsstätten aller Art stärkt die Attraktivität der unteren Marktstraße.

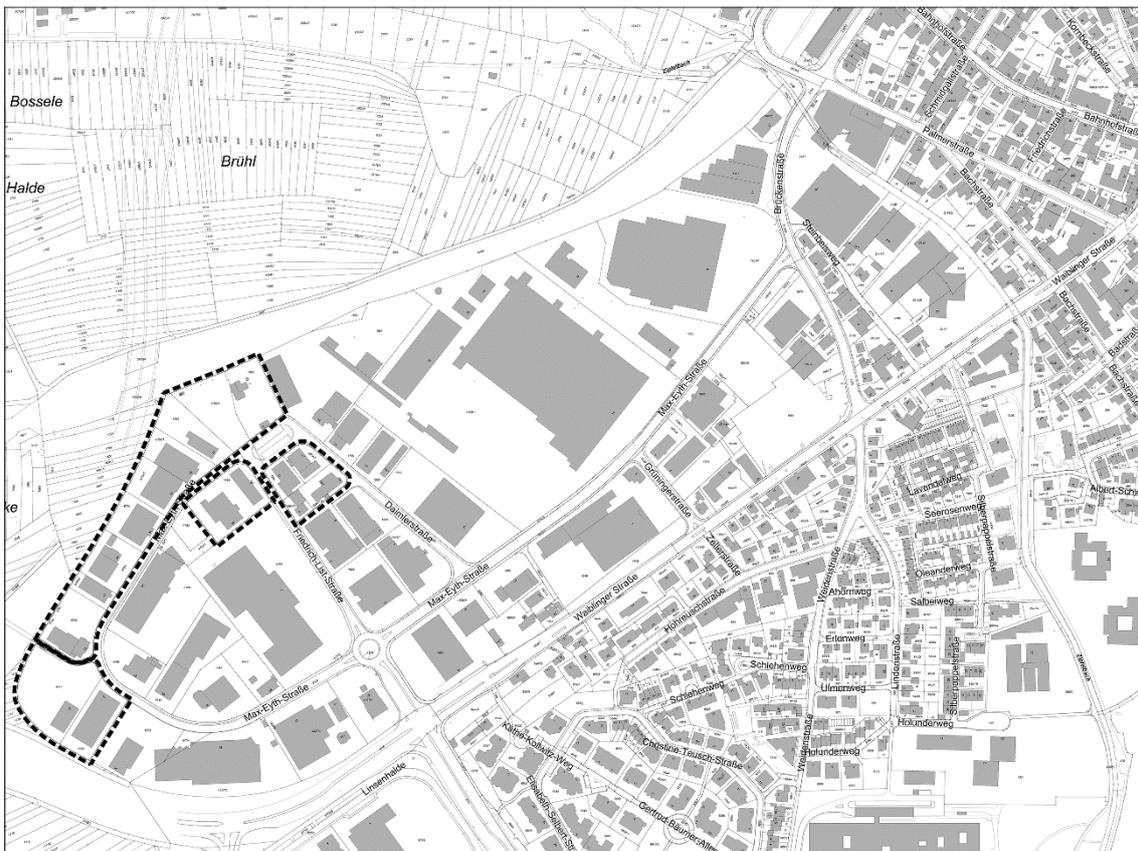


Abb. 5: Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten in Teilbereichen des Bebauungsplans "Langes Gewand" in Winnenden

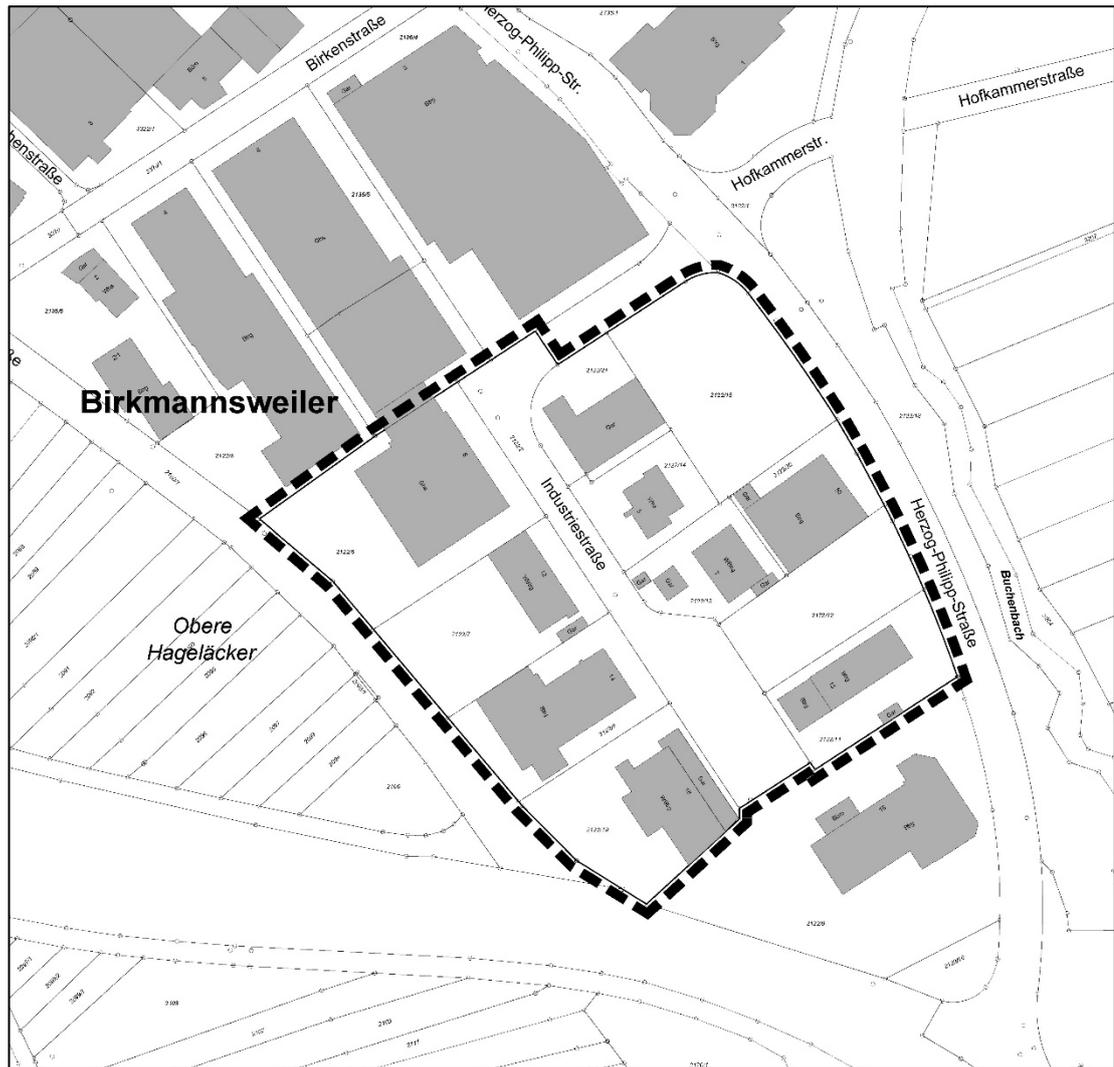


Abb. 6: Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten im Teilbereich Industriestraße des Bebauungsplans "Industriegebiet III" in Winnenden-Birkmannsweiler



### 3.7 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 Kernbereich der Innenstadt, einen Leitfaden für Sondernutzungen und ein räumliches Steuerungskonzept für Fremdwerbung, umfassen.

Die erstellte Konzeption ist in eine „Satzung zur Regelung von Werbeanlagen in der Innenstadt von Winnenden“ mit Stand vom 01.10.2018 / 20.01.2020 (Entwurf) gemündet, welche bei der Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften zu berücksichtigen ist.

Durch eine Werbeanlagensatzung können verbindliche und einheitliche Aussagen zu den gestalterischen Anforderungen an Werbeanlagen getroffen werden, wie z. B. zu deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort, sodass diese zukünftig stärker das Erscheinungsbild der Innenstadt berücksichtigen.

Die Regelungen dieser Satzung ergänzen zum einen die örtlichen Bauvorschriften bestehender Bebauungspläne innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Werbeanlagensatzung. Bestehende örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen werden durch diese Satzung ersetzt.





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 5 und 6).

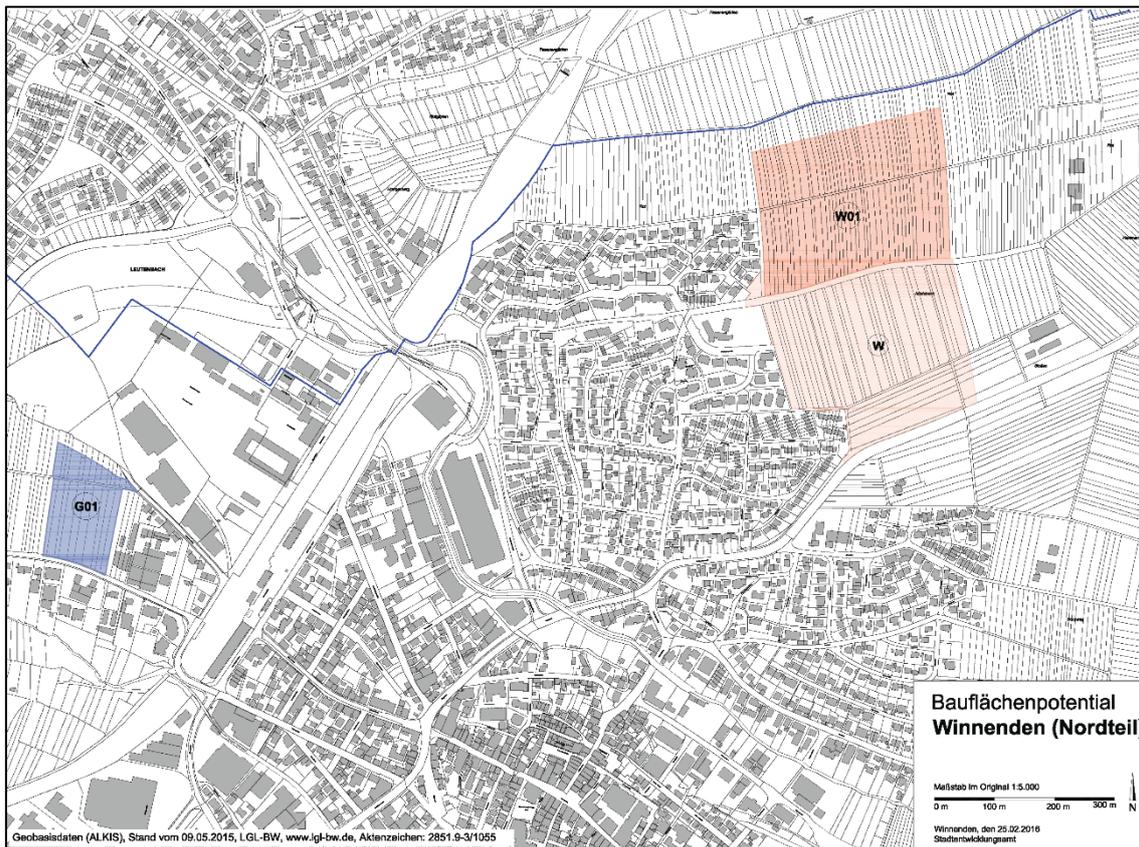


Abb. 8: Bauflächenpotenziale Winnenden (Nordteil), Stand: 25.02.2016

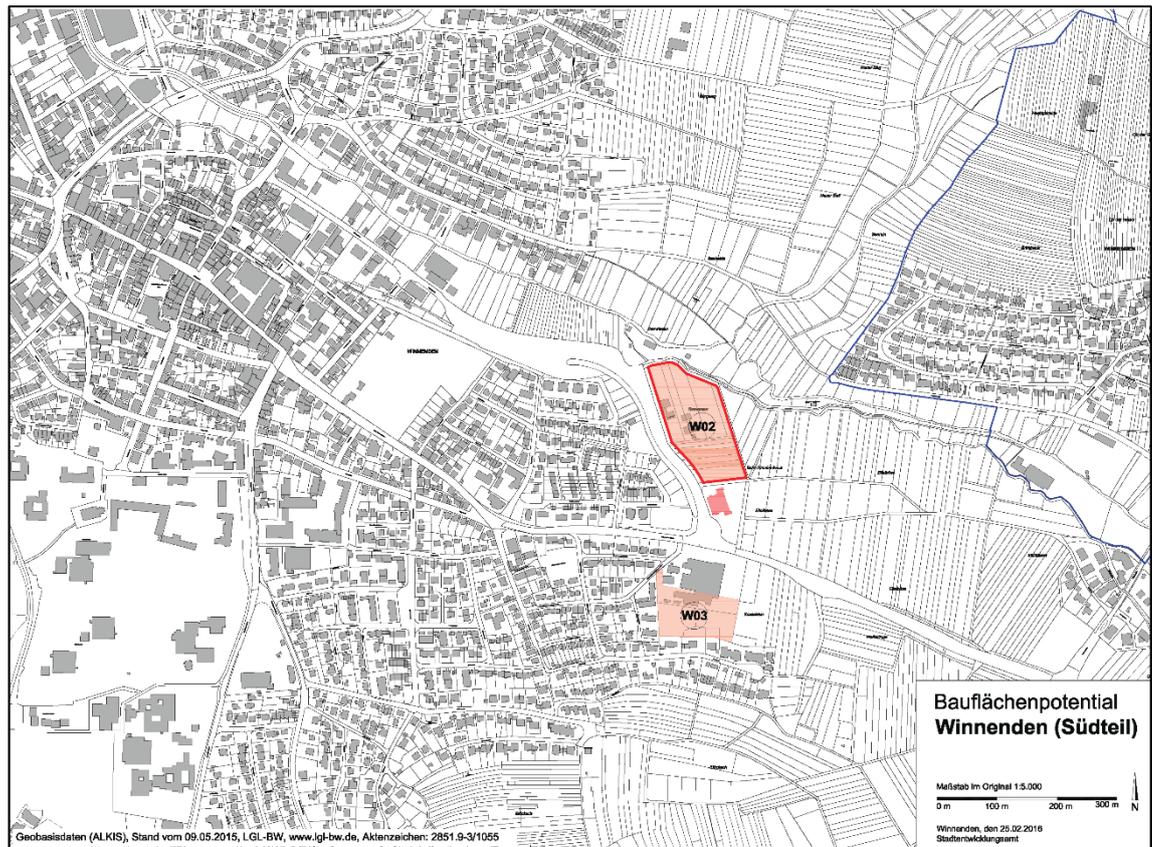


Abb. 9: Bauflächenpotenziale Winnenden (Südteil), Stand: 25.02.2016

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Zwischen Markt-, Turm- und Marienstraße" liegt nicht innerhalb der aufgeführten Bauflächenpotenziale. Das Plangebiet liegt in der Innenstadt von Winnenden, ist zurzeit bebaut und wird überwiegend gewerblich genutzt. Einzelne Gebäude sollen im Zuge der Planung abgebrochen werden. Im Sinne der Innenentwicklung soll das Plangebiet nachverdichtet werden, um in zentraler Innenstadtlage Wohnraum zu schaffen und mit der Bereitstellung zeitgemäßer Ladenflächen die Attraktivität im unteren Bereich der Marktstraße zu stärken. Somit handelt es sich bei dem Plangebiet um eine wichtige Innenentwicklungsfläche.



#### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften ist wie folgt abgegrenzt (im Uhrzeigersinn):

- im Norden von der Marienstraße (Flurstück Nr. 55);
- im Osten von den Flurstücken Nr. 73/1 (Turmstr. 17), der Turmstraße (Flurstück Nr. 51) sowie dem Flurstück Nr. 72/1 (Marktstr.29);
- im Süden von der Marktstraße (Flurstück Nr. 63) und
- im Westen durch die Flurstücke Nr. 69/4 (Marktstr. 21), Nr. 69/3 (Turmstr. 19), Nr. 69/5 (Turmstr. 17) und Nr. 69/1.

Alle Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Winnenden.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke mit den Flurstücks-Nr. 72, 72/2, 72/3 und 73/2.

Mit Umsetzung der Planung wird die Zusammenlegung aller Flurstücke zu einer Gesamtfläche erfolgen.

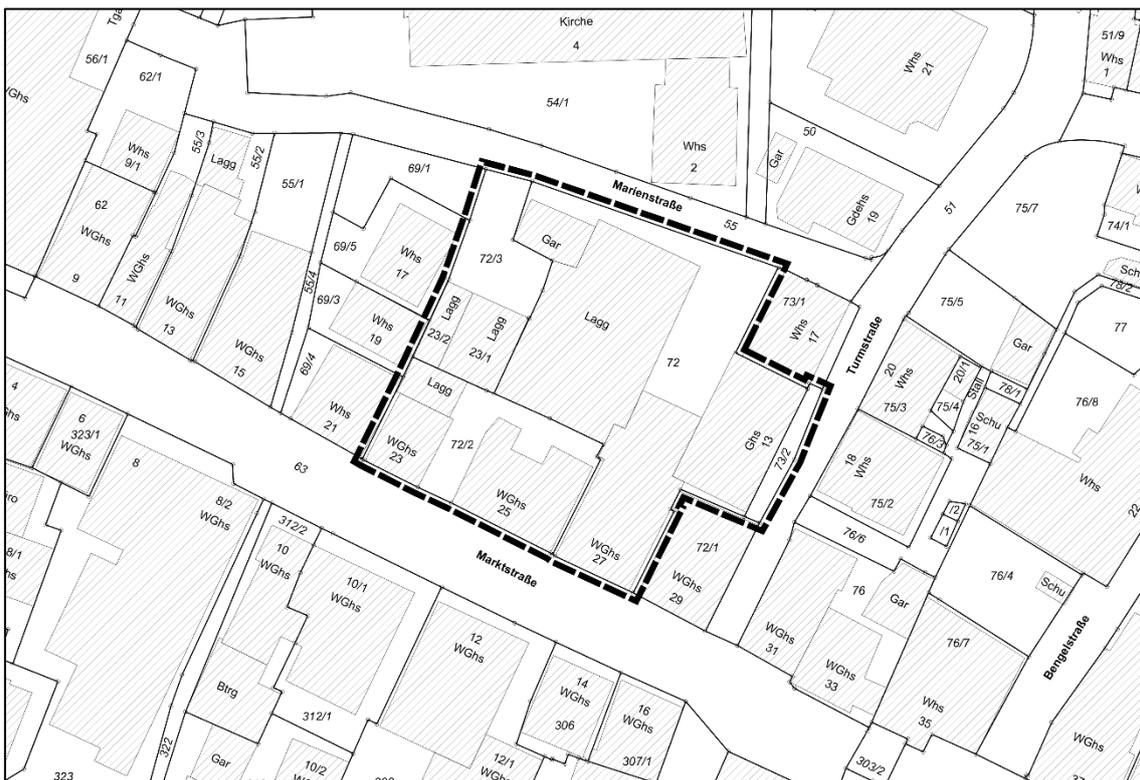


Abb. 10: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



## **5. Bestand**

### **5.1 Naturräumliche Gegebenheiten und Umgebung**

Naturräumlich gehört Winnenden zur übergreifenden Einheit des Neckarbeckens, an die sich westlich der Schurwald und Welzheimer Wald angliedert. Das Stadtgebiet hat Anteil am Naturschutzgebiet Oberes Zipfelbachtal mit Seitenklinge und Teilen des Sonnenbergs.

Das Plangebiet liegt in der Altstadt von Winnenden ab westlichen Abschnitt der Marktstraße, die den zentralen Einkaufsbereich der Winnender Innenstadt definiert. Die Innenstadt ist geprägt von einer dichten, mittelalterlichen Bebauung mit überwiegend giebelständigen Gebäuden entlang der Marktstraße. Weiter östlich und mit direktem Sichtbezug zum Plangebiet liegt der Schwaikheimer Torturm an der Marktstraße, der zusammen mit der Stadtmauer die mittelalterliche Stadtbefestigung definiert.

Die mittelalterliche Stadtstruktur ist überwiegend erhalten und im Stadtgrundriss ablesbar. Der Bereich um den historischen Marktplatz wird von Fachwerkhäusern geprägt. Im Zuge der Stadtsanierung wurden jedoch einige Bereiche, z.B. das Volksbank- und Rathausareal sowie das Areal zwischen Marktstraße und Brunnenstraße (Markthaus), neu geordnet.

Nördlich des Plangebiets befindet sich die katholische Kirche St. Karl Borromäus sowie das dazugehörige Pfarramt. Östlich, westlich und südlich befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser.

### **5.2 Nutzung**

Das Plangebiet ist zurzeit vollständig bebaut. In den Gebäuden zur Marktstraße befinden sich Ladennutzungen im Erdgeschoss. Das Erdgeschoss des Gebäudes Marktstraße 23 wird durch eine Filiale eines Mobilfunkanbieters genutzt, die Obergeschosse stehen zurzeit leer. Im Erdgeschoss der Marktstraße 25 befindet sich ein Imbiss, im 1. Obergeschoss Wohnnutzung, das Dachgeschoss steht leer. In der Marktstraße 27 befindet sich das Haushaltswarengeschäft Häussermann GmbH & Co. KG. Das gesamte Gebäude wird als Verkaufs- und Lagerfläche genutzt. Die Verkaufsfläche wird über einen Anbau im Norden im Erdgeschoss in das Gebäude Turmstraße 13 weitergeführt. Neben der Ladenfläche im Erdgeschoss befindet sich dort im 1. Obergeschoss eine Praxis, die darüberliegenden Geschosse stehen leer. Die rückwärtigen Gebäude werden als Lagerflächen genutzt.

### **5.3 Altlasten**

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten und altlastenverdächtige Flächen bekannt. Grundsätzlich können Altlasten und Altlastenverdachtsflächen nicht ausgeschlossen werden.



## 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 rechtskräftig festgesetzte Wasserschutzgebiet "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße" besteht aus drei verschiedenen Wasserschutzgebietszonen. Dem Fassungsbereich (Zone I), der engeren Schutzzone (Zone II) und der weiteren Schutzzone (Zone III). Das Plangebiet liegt im Bereich der weiteren Schutzzone (Zone III).

In jeder Wasserschutzgebietszone gelten Verbote, Beschränkungen sowie Duldungs- und Handlungspflichten, die in der Rechtsverordnung vom 08. Juni 2020 festgehalten sind. Für die Ausweisung von Wasserschutzgebieten per Rechtsverordnung sind die unteren Wasserbehörden zuständig.

Die untere Wasserschutzbehörde des Landratsamts Rems-Murr-Kreis hat ein Merkblatt zum „Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III“, Stand: 14. September 2017, erstellt, welches zur weiteren Planung berücksichtigt werden soll.

## 5.5 Verkehr

**Motorisierter Individualverkehr (MIV)** – Die Marktstraße ist als Fußgängerzone ausgewiesen und steht dementsprechend dem Lieferverkehr zur Verfügung. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt deshalb von Norden über die Turm- und die Marienstraße. Von der Turmstraße erfolgt die Zufahrt in die nördlich des Plangebiets verlaufende Marienstraße, die in einer Sackgasse endet und die heutigen Lagergebäude und Stellplätze im rückwärtigen Bereich des Plangebiets erschließt.

**Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)** – Im Einzugsbereich des Plangebiets befinden sich die Haltestellen Kronenplatz und Wallstraße, die durch die Buslinien 210, 310, 331, 332, 334, 335, 336, 337 und 340 bedient werden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung verkehren die Busse der genannten Linien jeweils tagsüber (Montag - Freitag) im 30-Minutentakt bzw. im 1-Studentakt.

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.



## 5.6 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.

## 5.7 Kulturdenkmale

Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmälern hinzuwirken.

Das Plangebiet liegt größtenteils im Bereich des archäologischen Bodendenkmals "Mittelalterlicher und frühzeitlicher Ortsbereich Winnenden" (Prüffall) gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Innerhalb der kartierten archäologischen Verdachtsfläche können Kulturdenkmale des Mittelalters und der Neuzeit gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) liegen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht einzeln ausgewiesen sind. In der folgenden Abbildung ist das archäologische Bodendenkmal „Mittelalterlicher und frühzeitlicher Ortsbereich Winnenden“ als Prüffall, dargestellt. Bei einem Prüffall kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenden Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden.

Im Bereich des Bebauungsplans können vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten werden oder Einzelfunde auftreten, ist das Regierungspräsidium Stuttgart als höhere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Fundmeldung in unverändertem Zustand zu belassen, wenn nicht das Regierungspräsidium Stuttgart einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bestimmungen in § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.



Abb. 11: Baudenkmäler und archäologisches Bodendenkmal "Mittelalterlicher und frühzeitlicher Ortsbereich Winnenden" (Prüffall)

Das Plangebiet liegt im Bereich der ehemaligen Schwaikheimer Vorstadt, die westlich der wohl schon vor 1250 gegründeten Stadt Winnenden, sicher spätestens in spätmittelalterlicher Zeit, entstanden war. In der Abbildung 12 ist die historische Flurkarte von 1832 dargestellt. Die Überlagerung mit dem aktuellen Kataster zeigt, dass sich die historische Grundrisstruktur der einstigen Bebauung im Plangebiet bis heute weitestgehende erhalten hat. Nach der historischen Flurkarte von 1832 war das Plangebiet zur Markt- und Turmstraße hin bebaut. Eine Bebauung in zweiter Reihe bestand ebenfalls bereits. Weiter nördlich daran schlossen Gärten an.

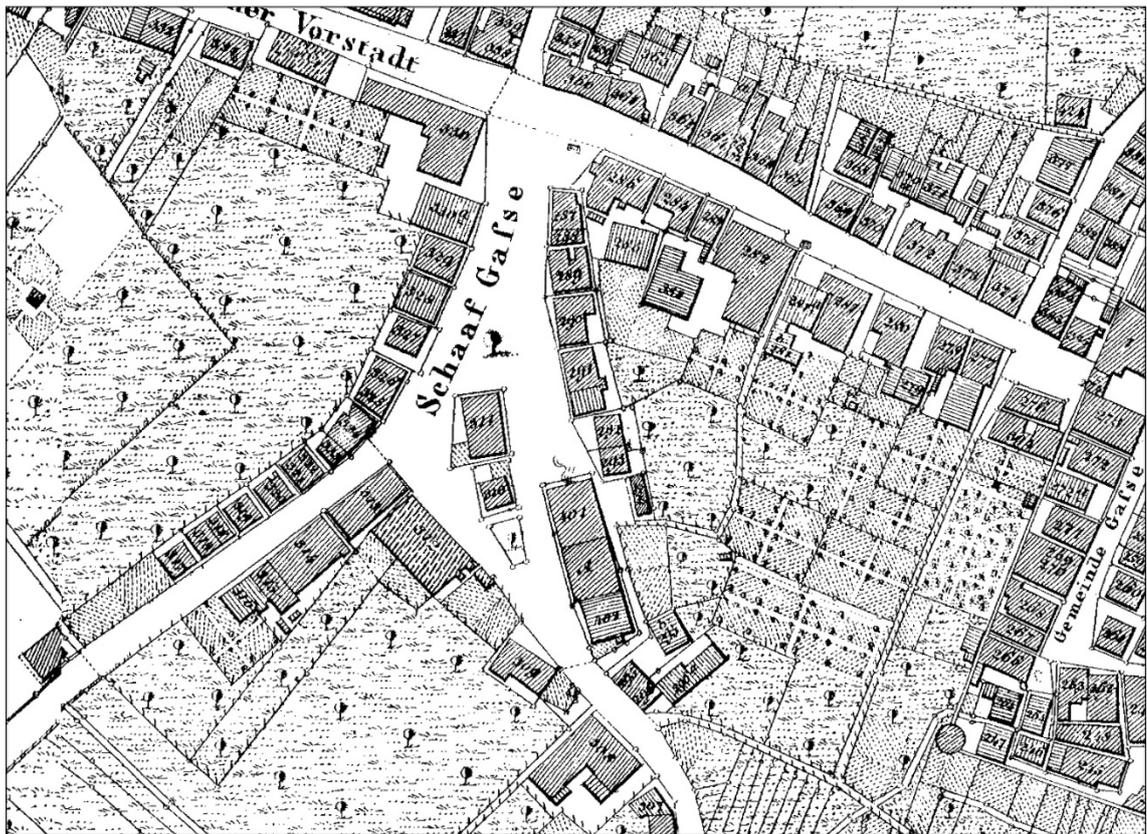


Abb. 12: Historische Flurkarte von 1832



## **6. Planung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Zwischen Markt-, Turm- und Marienstraße" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um bestehende Wohn- und Geschäftshäuser baulich weiterzuentwickeln, sowie um neue in zentraler Innenstadtlage entsprechend der Planung der Bauherrschaft zu errichten. Insgesamt wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sichergestellt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an der Objektplanung (Entwurfsplanung) von HeydenArchitektur aus Winnenden, Stand 08.11.2021.

Allgemeine Zielsetzungen sind:

- Sicherung und Schaffung von Wohn- und Geschäftshäusern in zentraler Innenstadtlage,
- Bereitstellung zeitgemäßer Ladenflächen zum Erhalt eines bestehenden, ortsansässigen Betriebs und der Ansiedlung neuer Ladengeschäfte zur Stärkung der unteren Marktstraße,
- Schaffung von Wohnungen durch den Neubau und die Sanierung bestehender Gebäude.

### **6.1 Gliederung des Plangebiets**

Das Plangebiet gliedert sich in eine Baufläche, die als Kerngebiet festgesetzt wird. Es handelt sich um ein Grundstück, welches in Teilen neu geordnet wird.

Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Gebäude Marktstraße 17, Marktstraße 19, Marktstraße 21 im Westen und Marktstraße 29 und Turmstraße 17 bleiben unverändert erhalten.

### **6.2 Bebauung**

Das bestehende Gebäude Marktstraße 27 bleibt erhalten und wird von der Bauherrschaft im Innern umgebaut. Auch das Gebäude Turmstraße 13 wird erhalten saniert und umgebaut. Es erhält ein von der straßenseitigen Fassade zurückgesetztes Tonnendach, in welchem Wohnraum im Dachgeschoss entstehen wird.

Die Hochbauplanung sieht vor, die Gebäude Marktstraße 23 und Marktstraße 25 einschließlich der baulichen Anlagen im rückwärtigen Bereich an der Marienstraße abzubauen. Entlang der Marktstraße soll ein Neubau, gegliedert aus einem giebelständigen und einem traufständigen Gebäudeteil mit einem Zwischenbau entstehen. Es handelt sich um Satteldachgebäude mit drei Geschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss. Im Erdgeschoss sind 1-2 Ladenflächen vorgesehen. In den darüberliegenden Geschossen sind acht Wohnungen geplant. Im Untergeschoss sind Kellerräume für die Wohnungen und Lager- und Technikflächen vorgesehen. Der Zugang zu den Ladenflächen erfolgt von der Marktstraße, während die Wohnungen über ein separates Treppenhaus von hinten erschlossen werden.

Das Gebäude Marktstraße 27 des Haushaltswarengeschäfts Häussermann GmbH & Co. KG wird innen umgebaut. Die Verkaufsfläche soll im Erdgeschoss in Richtung Marienstraße durch einen Anbau im Erdgeschoss erweitert werden. Von der Turmstraße ist die gesamte Verkaufsfläche erschlossen.

Im Bereich der Marienstraße ist ein weiterer Neubau („Stadthaus“, Satteldachgebäude, 3 Geschosse zuzüglich Dachgeschoss) gegliedert aus zwei hintereinander zur Marienstraße angeordneten Langhäusern mit einem verbindenden Treppenhauszwischenbau in der Mitte, jeweils traufständig zur Marienstraße, geplant. Im Erdgeschoss sind die Verkaufsflächen des Haushaltswarengeschäfts, Lagerflächen, ins Gebäude integrierte Stellplätze sowie die Anlieferung vorgesehen. In den darüber liegenden Geschossen ist im 1. Obergeschoss noch eine Verkaufsfläche sowie acht Wohnungen, die über den Treppenhauszwischenbau erschlossen werden, geplant. Der barrierefreie Zugang zu den Wohnungen erfolgt von der Marienstraße. Im Untergeschoss sind Kellerräume sowie eine Tiefgarage vorgesehen.

Die Hochbauplanung (Entwurfsplanung) mit Stand vom 08.11.2021 ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

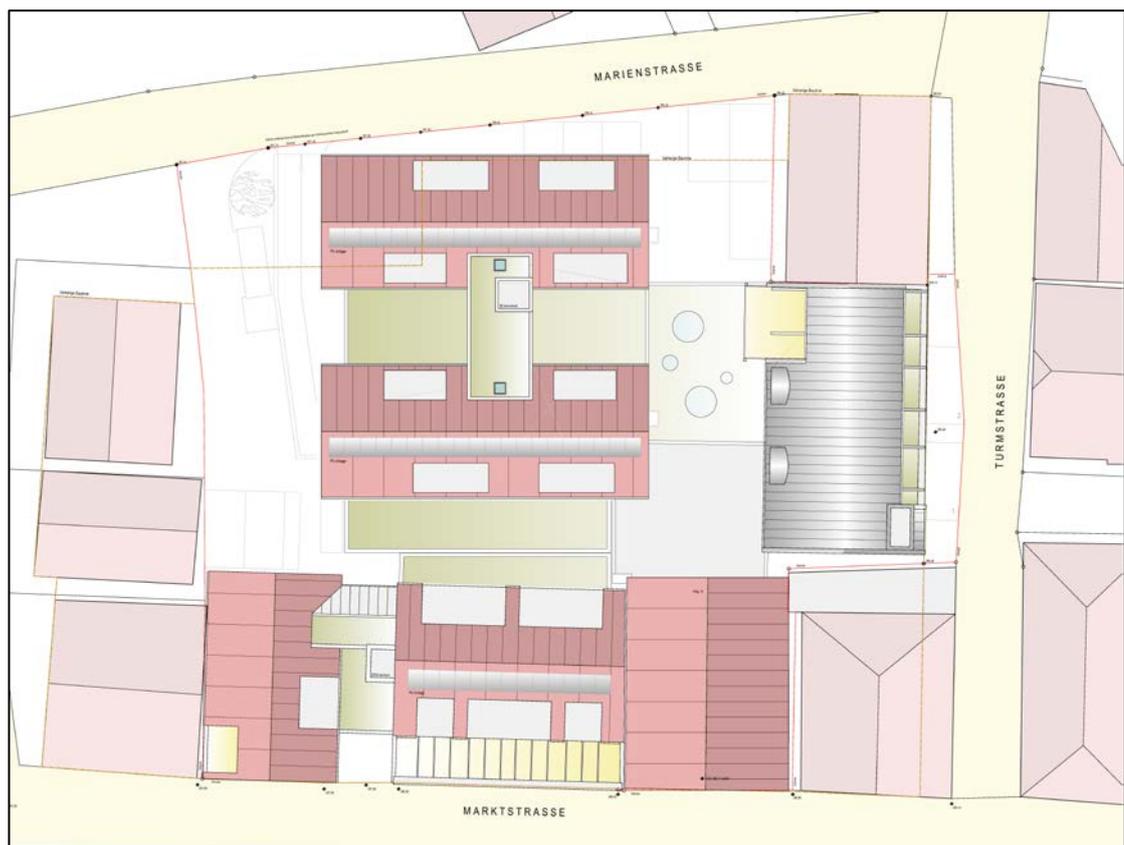


Abb. 13: Lageplan Hochbauplanung (Entwurf), Stand 08.11.2021

### 6.3 Verkehr

**Motorisierter Individualverkehr (MIV)** – Die Fahrerschließung des Plangebiets erfolgt wie im Bestand von Norden über die Marienstraße. Bei der Marienstraße handelt es sich



um eine Stichstraße relativ geringem Verkehrsaufkommen, das sich fast ausschließlich aus Ziel- und Quellverkehr zusammensetzt.

An der Straße liegt die Zufahrt in eine geplante Tiefgarage, die 11 unterirdische Stellplätze bereithält. Im direkten Anschluss an die Marienstraße werden 3 in das neue Wohnhaus („Stadthaus“) integrierte Stellplätze verortet, einer davon ist behindertengerecht ausgeführt. Oberirdisch können weitere 8 Stellplätze (für Kunden) von der Marienstraße direkt angefahren werden. Weitere 2 Kundenstellplätze befinden sich vor dem Gebäude Turmstraße 13. Insgesamt werden somit 24 Stellplätze im Plangebiet nachgewiesen.

Entlang der westlichen Gebietsgrenze befindet sich eine Zufahrt zur Anlieferung.

**Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)** – Im Einzugsbereich des Plangebiets befinden sich die Haltestellen Kronenplatz (Westen) und Wallstraße (Süd-Osten), die durch die Buslinien 331-337 und 339 sowie 331, 333-337 und 339 bedient werden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung verkehren die Busse der genannten Linien jeweils tagsüber (Montag - Freitag) im 30-Minutentakt bzw. im Stundentakt.

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.



## 7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

**Kerngebiet** – Entsprechend der Lage in der Innenstadt von Winnenden sowie den umliegenden und geplanten Nutzungen wird ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Kerngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Im Bebauungsplan erfolgt die Aufteilung in die beiden Teilgebiete MK 1 und MK 2, die sich lediglich in Bezug auf die festgesetzte Bauweise unterscheiden.

Im Kerngebiet (MK 1 und MK 2) sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Sonstige Wohnungen gem. §§ 7 Abs. 2 Nr. 7 sowie 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO) sind ebenfalls zulässig, jedoch nur in den Obergeschossen. Die Erdgeschosse sollen für gewerbliche und sonstige Nutzungen vorgehalten werden, die zur Belebung der Einkaufszone beitragen. Mit Beschränkung der Wohnnutzungen auf die Obergeschosse können im Sinne der Innenentwicklung zentral gelegene Wohnungen mit kurzen Wegen entstehen, die für eine Belebung außerhalb der Geschäftszeiten sorgen und somit die Innenstadt als Wohnstandort stärken.

Damit der vorhandene Charakter in den angrenzenden Baugebieten nicht gestört wird und der gewünschte Gebietscharakter für das Plangebiet erreicht werden kann, sind Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und Wettbüros, Werbeanlagen zur Fremdwerbung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und sonstige Tankstellen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind auf Grundlage von §§ 1 Abs. 5 und 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Diese Nutzungen sind aktuell auch nicht im Plangebiet vorhanden.

Der allgemeine Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt im Sinne des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Winnenden, welches die Grundlage zur räumlichen Steuerung dieser Anlagen ist. Die wesentlichen Ziele des Konzepts sind in Kapitel 3.6 dargelegt. Eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist im Plangebiet nicht vertretbar, da von diesen Nutzungen Störungen auf die Nutzungen im Umfeld sowie im Plangebiet selbst ausgehen können. Vergnügungsstätten können eine Niveauabsenkung (Trading-Down-Prozess) mit sich bringen oder verstärken, die wiederum aus städtebaulichen Gründen auszuschließen ist. Entsprechend dem Vergnügungsstättenkonzept sind Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich auszuschließen, um die Funktion der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich zu erhalten und die Bedeutung der Innenstadt als Wohnstandort zu stärken. Beiden Zielen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Rechnung getragen.

Für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist es hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung erforderlich, Vergnügungsstätten an anderer Stelle im Stadt-



gebiet zuzulassen. Demnach sind Vergnügungsstätten ausschließlich innerhalb festgelegter abgegrenzter Bereiche zulässig (vgl. Kapitel 3.6). Die abgegrenzten Teilbereiche 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.

Zu den Einzelhandelsbetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes und den nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben können auch Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops zählen. Ob und inwieweit ein Gewerbebetrieb den zulässigen Störgrad („nicht wesentlich störend“) einhält, beurteilt sich nach dem jeweiligen Betrieb. Zur Verhinderung einer Niveauabsenkung des Kerngebiets (Trading-Down-Prozess) und zur Schaffung eines hochwertigen Gebiets am westlichen „Eingang“ sind Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops 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 und Sexshop unter bestimmten Umständen in einem Kerngebiet zulässig sein können, ist eine separate planungsrechtliche Festsetzung zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung erforderlich.

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. Die Innenstadt und deren Randlagen haben eine besondere städtebauliche Bedeutung. In den örtlichen Bauvorschriften sind zur Durchführung baugestalterischer Absichten örtliche Bauvorschriften über die Anforderungen an Werbeanlagen festgelegt.

Tankstellen sind im Plangebiet heute nicht vorhanden und sollen dort auch zukünftig nicht angesiedelt werden. Die zwangsläufig mit dem Betrieb einer Tankstelle verbundenen Störungen und sonstige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft, insbesondere durch den zusätzlichen Krafffahrzeugverkehr, sind im Einzelfall zu beurteilen. Das Plangebiet



liegt an der Fußgängerzone der Innenstadt von Winnenden und ist deshalb auch in Anbetracht der Grundstücksgröße und der Zu- und Abfahrbarkeit für eine Tankstelle nicht geeignet. 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 darüberhinausgehender Bedarf an weiteren Tankstellen ist städtebaulich nicht gegeben und insgesamt sollten an verkehrlich ungünstig gelegenen Bereichen, aus städtebaulichen Gründen, keine Tankstellen zugelassen werden.

Aus diesen genannten städtebaulichen Gründen sind Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und Wettbüros, Werbeanlagen zur Fremdwerbung und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## **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 vertretbare 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 eine dreidimensionale Maßfestsetzung durch die Grundflächenzahl GRZ in Verbindung mit der Geschossflächenzahl GFZ und der Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe, Firsthöhe und Wandhöhe) 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.

Das festgesetzte Maß von 0,8 hält den Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Kerngebiete des § 17 BauNVO von 1,0 ein bzw. unterschreitet diesen. In Kombination mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen können somit von Bebauung freigehalten Bereiche an der Marienstraße entstehen.



Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 1,0 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Die Überschreitungsmöglichkeit wird notwendig, um im Plangebiet in verdichteter Bebauung die angestrebten Planungsziele (Bereitstellung zeitgemäßer Ladenflächen und Schaffung von Wohnraum in zentraler Innenstadtlage, Nachverdichtung in der Innenstadt, Vorrang der Innenentwicklung) zu erreichen und die im Zuge dessen notwendigen Stellplätze, deren Zufahrten sowie die Zufahrt in die Tiefgarage unterzubringen.

**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 Kerngebiet (MK 1 und MK 2) maximal 3,0 und ermöglicht die beabsichtigte Bebauung. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die festgesetzte GFZ entspricht dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Kerngebiete des § 17 BauNVO von 3,0.

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.

**Höhe baulicher Anlagen** – Im Kerngebiet (MK 1 und MK 2) wird die Höhe baulicher Anlagen durch die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) für Sattel- und Tonnendächer sowie die maximale Wandhöhe WH für Flachdächer (FD) bestimmt. Die jeweiligen Höchstmaße sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen in Meter über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt. Im Textteil des Bebauungsplans sind die jeweiligen oberen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist keine nutzungsrechtliche, sondern eine städtebaulich-gestalterische Festsetzung. Die Festsetzungen der Höchstmaße für die Trauf-, First- und Wandhöhen wurden auf Grundlage der Hochbauplanung mit Stand vom 08.11.2021 getroffen und berücksichtigen sowohl die vorgesehenen Gebäudehöhen als auch die örtliche Situation und die vorhandenen angrenzenden Gebäude. Die Maße sind so festgelegt, dass sie noch einen gewissen Spielraum für die spätere Gebäudeplanung ermöglichen.

Für das „Stadthaus“ an der Marienstraße setzt der Bebauungsplan eine maximale Firsthöhe von 304,00 m ü. NN und eine maximale Traufhöhe von 300,00 m ü. NN fest, sodass das Gebäude mit einer geplanten Traufhöhe von 303,76 m ü. NN und eine Traufhöhe



von 299,51 m ü. NN realisiert werden kann. Bezogen auf das Straßenniveau der Marienstraße kann das Gebäude eine Firsthöhe von ca. 16 m bzw. eine Traufhöhe von ca. 12 m erreichen.

Das Bestandgebäude Turmstraße 13 soll saniert und umgebaut werden. In diesem Zuge wird das bestehende Satteldach durch ein Tonnendach ersetzt, die bestehende Trauf- bzw. Firsthöhe von 299,70 m ü. NN bzw. 303,30 m ü. NN sollen jedoch beibehalten bleiben. Der Bebauungsplan setzt für dieses Gebäude eine maximale Traufhöhe von 299,75 m ü. NN und eine maximale Firsthöhe von 303,75 m ü. NN fest und sichert damit die Bestandssituation planungsrechtlich.

Auch entlang der Marktstraße werden die First- und Traufhöhen für die Satteldachgebäude entsprechend der Hochbauplanung festgesetzt. Für das Gebäude Marktstraße 27 werden die maximale Trauf- und Firsthöhe abweichend von der Bestandsituation so festgesetzt, dass bei einem Umbau/ Neubau an dieser Stelle ein höheres Gebäude entsprechen den geplanten benachbarten Gebäuden entstehen kann.

Zur Regelung der Gebäudeteile mit Flachdach zwischen den Satteldachgebäuden werden maximale Wandhöhen gemäß der Hochbauplanung festgesetzt. Diese erlauben in Teilen eine bis zu zweigeschossige Bebauung. Für Verbindungsbauten zwischen zwei Satteldachgebäuden, die auch mit einem Flachdach errichtet werden dürfen, werden keine max. Wandhöhen festgesetzt. Jedoch werden Regelungen zur Überschreitung der jeweiligen Wandhöhen durch betriebsbedingte Aufbauten etc. getroffen. Zudem wird über eine örtliche Bauvorschrift ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen dem First des angrenzenden Hauptdachs und dem obersten Einbindepunkt des Verbindungsbaus in die Dachhaut geregelt.

Die festgesetzten maximalen Wandhöhen bzw. die Wandhöhe von Verbindungsbauten dürfen mit betriebsbedingten Aufbauten, Lichtkuppeln sowie Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden. Betriebsbedingte Aufbauten (ausgenommen sind Aufzugsüberfahrten) sind mindestens 0,5 m von der Attika zurückzusetzen. Durch das Zurückversetzen von der Attika, treten die aufgeführten Anlagen nur geringfügig in Erscheinung. Bei Verbindungsbauten mit Flachdach dürfen diese Anlagen zudem die Firsthöhe angrenzender Satteldächer nicht überschreiten.

Das Maß von 1,2 m für die Begrenzung der Überschreitungen gilt nicht für Aufzugsüberfahrten, um Einschränkungen bei der barrierefreien Erschließung von Wohnungen in den Obergeschossen zu vermeiden.

### **7.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen sowie von der LBO abweichende Maße von Abstandsflächen**

**Bauweise** – Die Bauweise ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt. Für das Teilgebiet MK 1 ist die offene Bauweise (o) und im Teilgebiet MK 2 an der Marktstraße die abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Das wesentliche Merkmal der Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO ist der seitliche Grenzabstand der Gebäude. Die offene Bauweise ist durch den seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet. In der geschlossenen Bauweise werden Gebäude ohne seitlichen



Grenzabstand errichtet. § 22 BauNVO betrifft nur Gebäude und keine sonstigen baulichen Anlagen.

Städtebauliches Ziel ist es, zeitgemäße Ladenflächen bereitzustellen und Wohnraum in zentraler Innenstadtlage zu schaffen. Die städtebauliche Bestandssituation in der mittelalterlichen, dicht bebauten Innenstadt von Winnenden erfordert entlang der Markt- und Turmstraße die Festsetzung der abweichenden Bauweise, die zwar ein geschlossenes Straßenbild sichert, aber die ortstypisch schmalen seitliche Gebäudeabstände weiterhin ermöglicht. Die Gebäude im MK 2 halten zu den bestehenden Gebäuden Marktstraße 21, Marktstraße 27 und Turmstraße 13 keinen oder nur einen sehr geringen Abstand (bis zu 1 m) ein. Dies entspricht der charakteristischen städtebaulichen Situation entlang der Marktstraße und in der Innenstadt, die auch durch den geplanten Neubau an der Marktstraße fortgeführt wird und über die Festsetzung der abweichenden Bauweise gesichert werden soll.

Im nördlichen und der Marienstraße zugewandten Bereich MK 1 sollen die Gebäude im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. In Kombination mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche können Abstandsflächen zu den angrenzenden Bestandsgebäuden gesichert werden.

**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** – Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 23 BauNVO im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche regelt die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück bzw. im Plangebiet. Die Baugrenzen werden so festgelegt, dass sie zum einen bestehende und zu erhaltende Gebäude an der Markt- und Turmstraße planungsrechtlich sichern und zum anderen die geplante Bebauung ermöglichen. Gegenüber dem bisher rechtskräftigen Baulinienplan wird die überbaubare Grundstücksfläche reduziert, sodass im nördlichen Bereich größere Abstände zur westlich und östlich angrenzenden Bebauung gesichert werden. Der bestehende Abstand zum Gebäude Marktstraße 21 wird durch ein Zurückspringen der Baugrenze gegenüber der Grundstücksgrenze sowie einem von der Landesbauordnung abweichendem Maß der Abstandsfläche zu dieser Grenze gesichert. Die Abstandsfläche kann an der geplanten Außenwand zu dieser Grundstücksgrenze auf ein Maß von 0,5 m reduziert werden, wenn die Belange des Brandschutzes berücksichtigt werden.

Da es sich bei der Neuplanung um einen Komplex aus mehreren Gebäuden handelt, die im Erdgeschoss baulich miteinander verbunden sind, erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen für unterschiedliche Geschosse: zum einen werden Baugrenzen für alle oberirdischen Geschosse festgesetzt, zum anderen jene, die nur für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss gelten (s. Abb. 14). Alle Baugrenzen gelten nur oberirdisch.

Die Festsetzung der Baugrenzen im Erdgeschoss soll eine großzügige Überbaubarkeit des Grundstücks und somit die Bereitstellung der benötigten und im Erdgeschoss durchgängigen Ladenflächen sicherstellen. Im 1. Obergeschoss wird durch die Baugrenzen ebenfalls eine bauliche Verbindung der Gebäude Marktstraße 27, Turmstraße 13 und des östlichen Bereichs des „Stadthauses“ ermöglicht, um weitere Ladenflächen mit Zugang aus den Ladenflächen im Erdgeschoss sowie den zugehörigen Büroräumen zu

ermöglichen. Ab dem 2. Obergeschoss werden die Baugrenzen baukörperbezogen entsprechend den bestehenden und geplanten Gebäuden festgelegt.

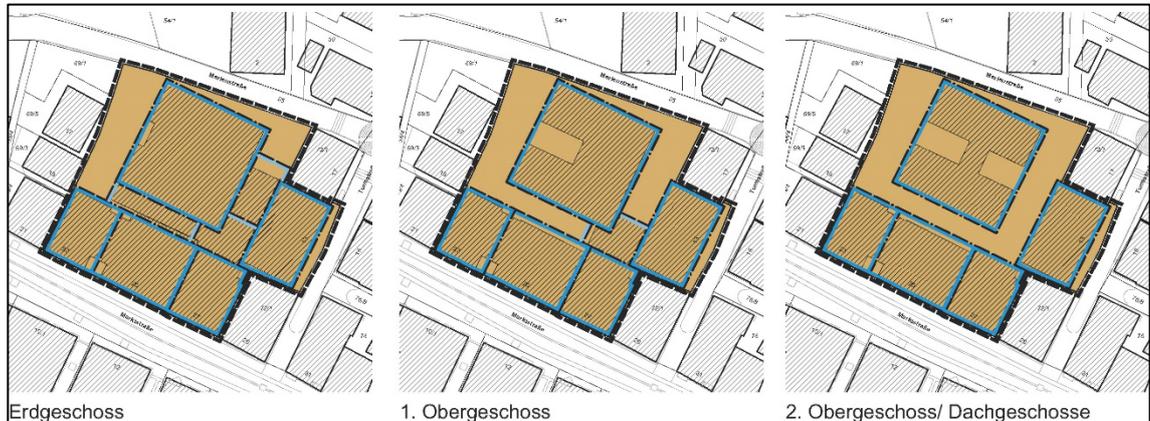


Abb. 14: Festgesetzte Baugrenzen in Überlagerung mit der Gebäudeplanung, nach Geschossen

Eine Überschreitung der Baugrenzen kann grundsätzlich im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO durch Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Durch Balkone und deren Überdachungen ist eine Überschreitung jedoch nur an den straßenabgewandten Fassaden und nur bis zu einem Maß von 2,5 m x 5 m (Tiefe x Breite) zulässig. Damit soll ein ortsuntypisches Hineinragen von Balkonen in den Straßenraum unterbunden und die städtebauliche Charakteristik der mittelalterlichen Innenstadt gewahrt werden.

**Stellung baulicher Anlagen** – Die Stellung der baulichen Anlagen ist für Satteldachgebäude im zeichnerischen Teil durch Darstellung der Firstrichtung für die Hauptdächer 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. Sie orientiert sich an den bestehenden Gebäuden und an der Hochbauplanung und ist dadurch städtebaulich begründet.

#### **7.4 Flächen für Nebenanlagen, für Kfz-Stellplätze und Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

Aufgrund der geplanten verdichteten Bebauung sollen die Stellplätze sowohl oberirdisch als auch in einer Tiefgarage hergestellt werden. Die getroffenen Festsetzungen wurden auf Grundlage der vorliegenden Hochbauplanung getroffen. Sie ermöglichen den Nachweis der sich aus den bauordnungsrechtlichen Vorschriften ergebenden Verpflichtungen zur Herstellung von sogenannten „notwendigen Stellplätze“.



**Flächen für überdachte Kfz-Stellplätze** – Der Begriff der überdachten Stellplätze umfasst sowohl Carports als auch Garagen. Carports sind mindestens dreiseitig offene überdachte Stellplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Carports und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und damit auch in die Gebäude integriert errichtet werden.

**Flächen für nicht überdachte Kfz-Stellplätze** – Nicht überdachte Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb von Gebäuden. Diese dürfen sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch innerhalb der „Flächen für nicht überdachte Stellplätze und ihre Zufahrten (St)“ hergestellt werden.

Die Festsetzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze dient der Sicherstellung der Flächen für den ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der Gebäude und dienen damit in erster Linie dem Kundenparken.

**Fläche für unterirdische Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen** – Unterirdische Stellplätze bzw. Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der „Fläche für Tiefgaragen und ihre Zufahrt“ und der überbaubaren Grundstücksflächen hergestellt werden. Die geplante Tiefgarage wird unterhalb des „Stadthauses“ verortet, sodass sich die festgesetzte Fläche im Wesentlichen auf den Zufahrtsbereich im Westen bezieht. Mit diesen Regelungen kann zum einen der Eingriff ins Erdreich auf das erforderliche Maß reduziert werden und zum anderen ein Mindestabstand zur westlichen Nachbarbebauung - auch im Sinne der Konfliktbewältigung - gesichert werden.

**Nebenanlagen und Fläche für Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen** – Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein innerhalb des Kerngebiets (MK 1 und MK 2) zulässig und können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Im Bebauungsplan wird zudem eine Fläche für Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen festgesetzt, um die Lage dieser Aufstellflächen zu regeln und diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen räumlich zu bündeln. Weitere Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

## 7.5 Ein- und Ausfahrtsbereich für Tiefgaragen

Die Ein- und Ausfahrt von Tiefgaragen ist nur innerhalb des im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereichs zulässig, da eine Zufahrt in die Tiefgarage nur von der Marienstraße und gemäß Hochbauplanung nur in diesem Bereich erfolgen kann. Eine Zufahrt von der Markt- oder Turmstraße ist darüber hinaus städtebaulich nicht gewollt, da eine Beeinträchtigung des Stadtbilds durch eine Tiefgaragenzufahrt entlang der Einkaufsstraße vermieden werden soll.



Die Festsetzung eines enggefassten Zufahrtsbereichs an der Marienstraße bildet zudem eine Verbindlichkeit für die umliegende Nachbarschaft im Sinne der Konfliktbewältigung aus, da Zu- und Ausfahrten nur hier stattfinden können.

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

### **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.

Die Festsetzung dient der Rückhaltung / Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Durch versickerungsfähige Oberflächen können die Abflussmengen deutlich reduziert und das öffentliche Entwässerungssystem entlastet werden.

Das Plangebiet liegt im Bereich der weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße" vom 08.06.2020 (siehe Kapitel 5.4). Die Verbotsbestimmungen der Rechtsverordnung vom 08.06.2020 und das Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" vom 14.09.2017 sind 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 III –**

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. Die Verbotsbestimmungen der Rechtsverordnung vom 08.06.2020 sind zu beachten.

### **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme für durch eine Bauzeitenbeschränkung –**

**Vögel der Gilde Gebäudebrüter** – Zum Schutz der Gebäudebrüter ist ein Abbruch oder Rückbau von Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit: April bis September) durchzuführen. Diese Vermeidungsmaßnahme dient dazu, die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.



**Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme um das Vogelschlag-Risiko zu vermindern** – Die Maßnahmen minimieren das Vogelschlag-Risiko und berücksichtigen Anregungen aus dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H. et al., 2012).

## 7.7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Anpflanzung von Bäumen - Standort für einen Einzelbaum** – An der Marienstraße ist ein gebietsheimischer standortgerechter Einzelbaum anzupflanzen und bei Abgang artengleich zu ersetzen, um eine gewisse Begründung des Straßenraums zu erreichen. Dabei kann vom festgesetzten Baumstandort in begründeten Fällen bis zu 2,0 m abgewichen werden.

**Extensive Dachbegrünung** – Fläche und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5° sind 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 0,3 aufweisen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Fotovoltaik- 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 (Dachaufsicht) und zur Verbesserung des Siedlungsklimas. Die extensive Dachbegrünung hat eine Ausgleichseignung 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, Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen, Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, Dachterrassen, Terrassenüberdachungen, Kinderspielplatzflächen, Wegen und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten). Grundsätzlich wird für alle baulichen Anlagen mit einer flachen Dachneigung eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

## 8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

### 8.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

**Dachform und Dachneigung** – Die Dachform und Dachneigung für Hauptgebäude sind im zeichnerischen Teil festgesetzt (SD = Satteldach, TD= Tonnendach, FD = Flachdach). Flachdächer (FD) dürfen mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 5° errichtet werden.



Die Festsetzung zur Dachform und Dachneigung wird getroffen, um ein städtebaulich geordnetes Stadtbild sicherzustellen. Die Festsetzungen orientieren sich an der Hochbauplanung sowie am Bestand und ermöglichen eine Weiterführung der ortstypischen Dachlandschaft. Zum Schutz des Ortsbilds sind Tonnendächer entlang der Marktstraße, welche fast ausschließlich von Satteldachgebäuden geprägt ist, nicht zulässig.

Die festgesetzten „Dachneigungsbereiche“ von 43°-50° für Satteldächer ermöglichen einen Spielraum von 7° und sichern eine Wirkung von steileren Dächern, die dem historischen Charakter der Innenstadt entsprechen. Für das Bestandsgebäude Marktstraße 27 ist ein Gebäude mit Satteldach und einer Dachneigung von 54°-60° zulässig, um die bestehende Dachneigung (ca. 58°-60°) zu sichern und diese gleichartig bei einem Umbau wieder zu ermöglichen. Obwohl für das Bestandsgebäude Turmstraße 13 gemäß Hochbauplanung ein Tonnendach vorgesehen wird, soll über die Festsetzung des Bebauungsplans auch hier generell ein Satteldach mit einer Dachneigung von 43°-50° ermöglicht werden.

Werden zur Gliederung von Hauptgebäuden Verbindungsbauten mit Flachdach vorgesehen, so muss der Abstand zwischen dem First des angrenzenden Hauptdachs und dem obersten Einbindepunkt des Verbindungsbaus in die Dachhaut mindestens 2,5 m betragen (gemessen parallel zur Dachhaut). Verbindungsbauten mit Flachdach zur Gliederung der Hauptgebäude befinden sich zwischen den Langhäusern des „Stadthauses“ und am Neubau an der Marktstraße, um durchgängige Ladenflächen im Erdgeschoss zu schaffen bzw. eine flächensparende, gemeinsame Erschließung der Gebäude in den Obergeschossen sicherzustellen.

**Dacheindeckung** – Für Satteldächer von Hauptgebäuden sind Dachdeckungen mit Dachziegeln oder Dachsteinen der Farben naturrot über rotbraun bis braun zulässig, da sie der Umgebung entsprechen. Mischöne der aufgeführten Farben sind zulässig. Grelle/ leuchtkräftige Farben sowie glasierte Ziegel sind nicht zulässig, da diese nicht ortstypisch sind. Tonnendächer, die nur an der Turmstraße errichtet werden dürfen, dürfen nur als Metaldächer mit nichtglänzendem/ blendungsfreiem Material ausgeführt werden.

**Dachaufbauten und Dacheinschnitte** – Die Bauvorschriften zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten sollen eine harmonische Gestaltung des Dachbereichs gewährleisten und bilden die Voraussetzung einer städtebaulich verträglichen Entwicklung sowie einer Ausnutzung der Dachgeschosse als Wohnfläche.

Bei den Dachaufbauten wird zwischen Gauben, welche in die Dachfläche integriert sind und die Traufkante nicht unterbrechen und Zwerchgiebeln unterschieden, welche in der Flucht der Gebäudeaußenwand stehen und die Traufkante unterbrechen. So kann eine Gestaltung des Dachbereichs innerhalb der historischen Winnender Altstadt mit wahrnehmbaren Satteldachflächen gewährleistet werden.

Dachgauben – Gauben dürfen in der Summe maximal 50 % der Trauflänge einnehmen. Die Traufe darf durch Gauben nicht unterbrochen werden.

Um sicherzustellen, dass Dachgauben als in die Dachfläche integrierte Elemente gestaltet werden, muss der Abstand zwischen First und dem obersten Einbindepunkt der Gaube in die Dachhaut mindestens 2,5 m betragen (gemessen parallel zur Dachhaut), der Abstand zwischen dem untersten Einbindepunkt der Gaube und der Traufe des Hauptdachs muss mindestens 0,4 m betragen (gemessen parallel zur Dachhaut, ohne Regenrinne). Gauben müssen zu den Ortsgängen mindestens einen Abstand von 1,0 m einhalten. Siehe Abbildung Nr. 15.

Beim Tonnendach sind Gauben nur in Form von Flach- oder Tonnendachgauben zulässig, um ein einheitliches Erscheinungsbild mit dem Hauptdach zu gewährleisten. Es ist ebenfalls die Errichtung einer Aufzugsüberfahrt zulässig. Sie darf die Firsthöhe des Tonnendachs nicht überschreiten.

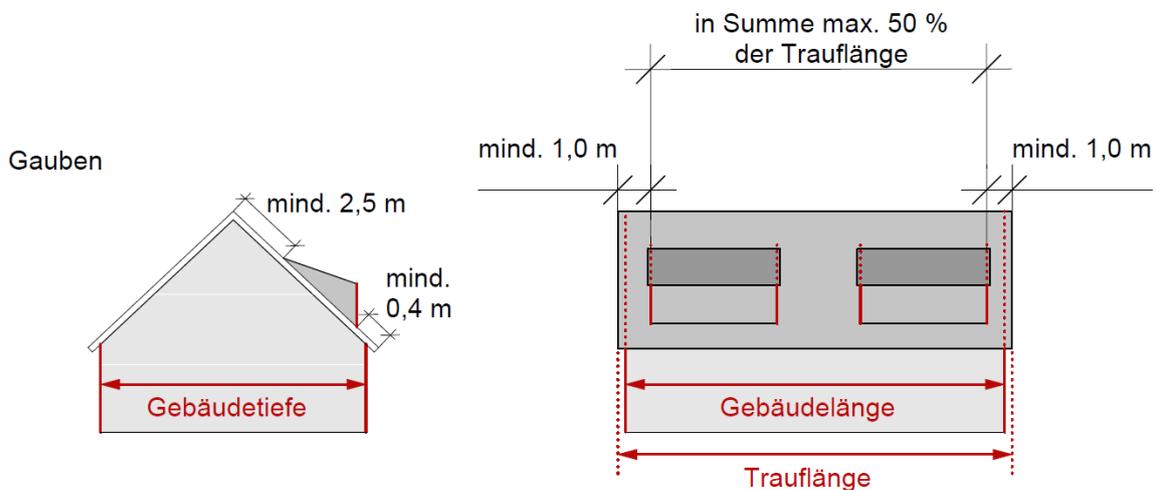


Abb. 15: Grafik zur Verdeutlichung der Bauvorschriften für Dachgauben

Dacheinschnitte – Dacheinschnitte dürfen in der Summe maximal 30 % der Trauflänge einnehmen. Entlang der Turmstraße sind Dacheinschnitte ohne Beschränkungen in der Länge zulässig. Dacheinschnitte dürfen mit Balkonen nur kombiniert werden, wenn diese auf der straßenabgewandten Dachseite angeordnet werden und somit nicht von der Turm- und Marktstraße wahrnehmbar sind (vgl. Kapitel 7.3). Das Erscheinungsbild der historischen Altstadt soll insbesondere entlang der Marktstraße nicht durch Dacheinschnitte in Kombination mit Balkonen, die hier untypisch sind, gestört werden.

Zwerchgiebel (unterbrechen die Traufe) – Zwerchgiebel dürfen bei Satteldächern in der Summe maximal 75 % der Trauflänge einnehmen. Der Abstand zwischen First und dem obersten Einbindepunkt der Gaube in die Dachhaut muss mindestens 2,5 m betragen (gemessen parallel zur Dachhaut). Zwerchgiebel müssen zu den Ortsgängen (seitlicher Dachabschluss) mindestens einen Abstand von 1,0 m einhalten.

Die Bauvorschrift ermöglicht die Umsetzung der Hochbauplanung, in welcher die Dachflächen der Schaffung von Wohnraum mit guter Belichtung dienen.

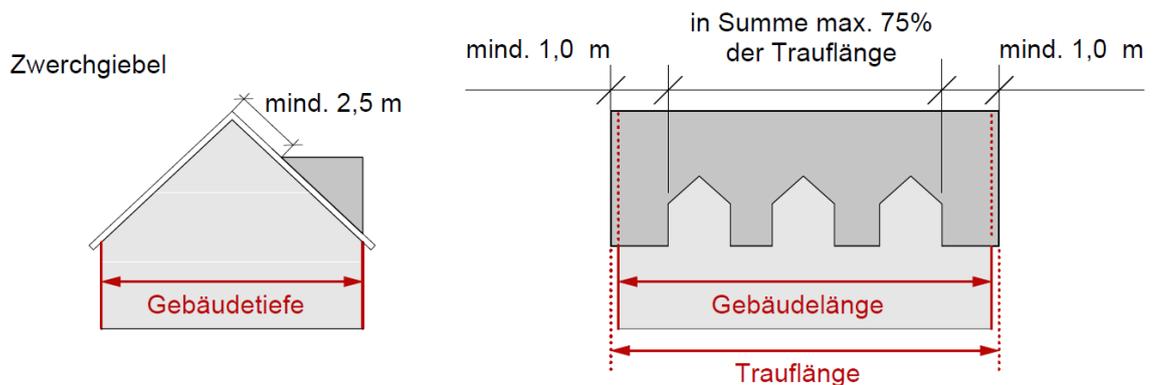


Abb. 16: Grafik zur Verdeutlichung der Bauvorschriften für Zwerchgiebel

**Solaranlagen** – Solaranlagen sind auf Dachflächen und an der Fassade nur zulässig, wenn sie entweder in die Dachfläche/ Fassadenfläche integriert oder in gleicher Neigung wie die Dach-/ Fassadenfläche (parallel zur Fläche) angebracht werden. Der Abstand zwischen Oberkante Solaranlage und Dach-/ Fassadenhaut darf maximal 0,30 m betragen.

Auf Flachdächern dürfen aufgeständerte Solaranlagen nur errichtet werden, wenn sie zur Außenkante Dachrand mindestens den Abstand einhalten, der ihrer Konstruktionshöhe entspricht.

Über die Vorschriften zu Solaranlagen werden die Voraussetzungen zur Anbringung dieser auf geneigten Dächern, Flachdächern und Fassaden im Sinne eines ruhiges Gesamterscheinungsbilds getroffen. Solaranlagen sollen dementsprechend als Teil der Fassaden- und Dachfläche angebracht werden und nicht als aufgeständerte Anlagen von diesen losgelöst.

## 8.2 Werbeanlagen

Die getroffenen umfangreichen Bauvorschriften zu den Werbeanlagen entsprechen dem aktuellen Stand der Werbeanlagensatzung mit Stand vom 2020 (Entwurf), der zwar noch nicht durch den Gemeinderat beschlossen wurde, jedoch von diesem bereits zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Sobald die überarbeitete Werbeanlagensatzung in Kraft tritt, wird sie diese örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen überlagern. Siehe Kapitel 3.7.

## 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**

**Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen, bewegliche Abfallbehälter** – Standorte/ Abstellflächen für Müllbehälter sind in die Hauptgebäude oder in bauliche Anlagen zu integrieren. Außerhalb davon sind diese durch Eingrünung oder Verkleidung gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen. Die Standorte sind um mindestens 1,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken.

Die Vorschriften zielen darauf hin, dass Müllbehälter straßenseitig möglichst nicht in Erscheinung treten sollen. Bestenfalls sind sie in die Gebäude integriert oder werden an einem Standort zusammengefasst und vor der Einsicht geschützt.

**Einfriedigungen** – Entlang der Grundstücksgrenzen zur Marktstraße und zur Turmstraße sind Einfriedungen nicht zulässig. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als Hecken und Zäunen aller Art zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder stacheldrahtähnlichen Materialien ist nicht zulässig. Hecken und Zäune dürfen mit Mauern (Höhe max. 0,8 m) kombiniert werden. Zäune dürfen eine Höhe von max. 1,2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine Höhe von max. 1,5 m zu privaten Grundstücken nicht überschreiten.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur Marktstraße und zur Turmstraße sind Einfriedungen nicht zulässig, um die direkte Zugänglichkeit der Ladengeschäfte im Erdgeschoss und die direkte Sichtbeziehung vom öffentlichen Raum aus zu gewährleisten. Eine Abschottung der Flächen ist nicht gewünscht und widerspricht dem Charakter der Einkaufsstraße in der Innenstadt.

Entlang der rückwärtigen Bereiche können Einfriedungen errichtet werden. Über die Regelung der Höhe der nicht lebenden Einfriedungen soll eine zu starke Abschottung der privaten Flächen verhindert werden. Die jeweilige Höhenbegrenzung ist entsprechend der vorhandenen Situation städtebaulich begründet.

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

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des gesamten 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.



## 9. Artenschutz

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

Zur Untersuchung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange im Bereich des Plangebiets beziehungsweise des artenschutzrechtlichen Eingriffs durch die Umsetzung des Bebauungsplans, wurde eine „Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Habitatpotentialanalyse“ (Anlage 2) von dem Büro Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen erstellt. Ziel der Untersuchung war es, festzustellen, ob und in welchem Umfang das Untersuchungsgebiet eine Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten oder Artengruppen aufweist und welche Konflikte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten könnten.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass im Vorhabenbereich ein Vorkommen der meisten Artengruppen, mit Ausnahme der Vögel (Gebäudebrüter) und Fledermäuse, ausgeschlossen werden kann. Dementsprechend wird die Durchführung vertiefender Untersuchungen für Fledermäuse und Vögel (Gebäudebrüter) empfohlen.

## 10. Umwelt und Bodenschutz

Bei Durchführung eines beschleunigten Verfahrens (siehe Kapitel 2) gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und bedürfen keiner Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung. Im beschleunigten Verfahren wird auch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der Verzicht auf eine formelle Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Pflicht, die Belange des Bodenschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird eine heute bereits dicht bebaute und nahezu vollständig versiegelte Fläche in Teilen neu bebaut (nach Abbruch von Bestandsgebäuden) und insgesamt neu geordnet. Dabei wird eine kleine Grünfläche zurückgenommen. Zudem erfolgen Eingriffe ins Erdreich durch die Herstellung neuer Untergeschossflächen.

Über die Festsetzung zur Anpflanzung eines Baums, zur Ausführung wasserdurchlässiger Pkw-Stellplätze sowie zur Ausbildung von flachen Dächern als Gründächer können diese naturschutzrechtlichen Eingriffe im Gebiet minimiert und teilweise ausgeglichen werden. Der Bebauungsplan trifft damit auch Festsetzungen, die dem Klimawandel (so weit dies für dicht bebaute innerstädtische Flächen möglich ist) begegnen. Die Anbringung von Solaranlagen wird in der Anbringungsart reguliert, jedoch in der Fläche nicht beschränkt.

Den Maßnahmen der Klimaanpassung (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) sind unter Berücksichtigung der Gebietsgröße, der Lage sowie der städtebaulichen Einfügung in die Umgebungsbebauung im bestmöglichem Maß Rechnung getragen. Die (stadt-) klimatischen Bedingungen vor Ort werden insgesamt nicht nennenswert beeinträchtigt.



### **Bodenschutz und Erdmassenausgleich**

Im Bebauungsplanverfahren ist durch den Planungsträger ein Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG vom 17.12.2020) anzustreben. Dies bedeutet, dass z.B. durch die entsprechende Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus sichergestellt werden soll, dass die bei der Bebauung zu erwartenden Aushubmassen vor Ort wiederverwendet werden können, um überschüssigen Erdaushub zu vermeiden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen dicht bebauten Bereich in innerstädtischer Lage, welches in Teilen auch schon unterbaut ist. Es wird von drei Seiten durch bestehende Straßen begrenzt, westlich schließen bebaute Privatgrundstücke an. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich Privatflächen umfasst, ist der Erdmassenausgleich durch die Bauherrschaft zu erbringen bzw. nachzuweisen.

Entsprechend der beabsichtigten Planung der privaten Bauherrschaft wird Bodenaushub zur Herstellung der zusätzlichen Untergeschosse anfallen, welcher jedoch aufgrund der gewünschten und der innerstädtischen Lage entsprechenden Bebauungsdichte sowie den für die geplanten Nutzungen erforderlichen Freiflächen nicht vollständig im Plangebiet wiederverwendet werden kann. Nur ein geringer Teil der anfallenden Erdmassen wird bei der Rückfüllung der Baugrube verwendet werden können.

Durch die zu berücksichtigenden Anschlusshöhen der umliegenden Straßen und der Herstellung barrierefreier Zugänge, Zufahrten zu Lagerflächen (Anlieferung) sowie von ebenerdigen Stellplätzen in Garagen und auf Freiflächen können Erdmassen nicht zur Auffüllung/ Anhebung sowie der Modellierung der Freiflächen verwertet werden. Aufgrund der bisherigen Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass Erdmassen im Sinne eines Bodenauftrags an anderer Stelle verwertet werden können. Für nicht verwendbare Aushubmassen ist somit die ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen.

Die umliegenden Straßen sind nicht Teil des Plangebiets und werden auch nicht verändert. Ein Erdmassenausgleich seitens der Stadt Winnenden ist nicht erforderlich.

Gefertigt:

Stuttgart, den 14.02.2022 / 16.05.2022

Strumberger

schreiberplan GmbH Stadtplanung Architektur Landschaftsarchitektur, Stuttgart



## **11. Anlagenverzeichnis**

- **Anlage 1:**  
Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Habitatpotentialanalyse, Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen, Stand: 14.02.2022





**Planungsgruppe  
Ökologie und Information**

Aniol, Beier, Heimbach, Riedinger  
Biologen und Landespfleger  
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Nürtinger Straße 32  
72669 Unterensingen  
fon 070 22-26 11 57  
fax 070 22-6 75 73  
planungsgruppe@oekoinfo.com  
www.oekoinfo.com

Amtsgericht Stuttgart  
Registernummer PR 720974

**Bebauungsplan  
„Zwischen Markt-, Turm- und Marienstraße“  
in Winnenden, Landkreis Rems-Murr**

**Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung  
Habitatpotentialanalyse**

Auftraggeber:

BGB-Ges. Kienzle  
Schorndorfer Straße 10  
71364 Winnenden

Bearbeitung und Datenerhebung:

Brigitte Beier, Dipl.-Biol.

14. Februar 2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Untersuchungsgebiet</b> .....	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Lage im Raum</b> .....	<b>6</b>
<b>3.2</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Durchgeführte Untersuchung</b> .....	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>Methodik</b> .....	<b>8</b>
<b>4.1.1</b>	<b>Erfassung der Habitate</b> .....	<b>8</b>
<b>4.2</b>	<b>Ergebnisse</b> .....	<b>8</b>
<b>4.2.1</b>	<b>Bestandssituation – Fotodokumentation</b> .....	<b>8</b>
<b>4.2.2</b>	<b>Potentielle Eignung als Lebensraum</b> .....	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Habitatpotentialanalyse – Relevanzuntersuchung</b> .....	<b>15</b>
<b>5.1</b>	<b>Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums</b> .....	<b>15</b>
<b>5.2</b>	<b>Fazit</b> .....	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Empfehlungen</b> .....	<b>18</b>
<b>6.1</b>	<b>Planungsempfehlungen</b> .....	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen</b> .....	<b>19</b>
<b>7.1</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b> .....	<b>19</b>
<b>7.2</b>	<b>Allgemeine Empfehlungen</b> .....	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Literatur und Quellen</b> .....	<b>21</b>

## 1 Einleitung

Im Bereich des geplanten Bebauungsplans „Zwischen Markt-, Turm- und Marienstraße“ in Winnenden soll ein Teil der bestehenden Gebäude durch den Neubau mehrerer Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Hierbei werden die alten Gebäude abgerissen oder saniert. Im Vorfeld des Planvorhabens sollten durch die Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen mögliche Widerstände aus artenschutzrechtlicher Sicht geprüft werden. Hierzu wurden die ökologischen Funktionen des Plangebiets sowie unmittelbar angrenzende Bereiche naturschutzfachlich geprüft und bewertet.

Die Realisierung des Vorhabens ist möglicherweise mit Eingriffen in den Lebensraum von artenschutzrechtlich relevanten, streng oder gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie) verbunden.

In diesem Zusammenhang sind die artenschutzrechtlichen Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu prüfen. Für alle artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen wird eine Potentialanalyse durchgeführt, bei Hinweisen auf das Vorkommen streng oder gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten muss sich gegebenenfalls eine artenschutzrechtliche Prüfung anschließen.

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse der Habitatpotentialanalyse wird festgestellt, ob die Umsetzung der geplanten Bebauung gegen Verbote nach § 44 BNatSchG verstößt und wenn ja, wie diese vermieden werden können. Es werden so genannte CEF-Maßnahmen notwendig, wenn das Vorhaben entsprechende Verbote berührt. Können mit Hilfe von CEF-Maßnahmen Verbotstatbestände nicht verhindert werden, so ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

## 2 Rechtliche Grundlagen

### Besonderer Artenschutz bei Planungen und Vorhaben

Auf Grundlage des Urteils des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 10. Januar 2006 wurde das Bundesnaturschutzgesetz novelliert und die Vorgaben der FFH-RL und VRL neu eingearbeitet. Hiernach sind bei Bauvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Absatz 1 und 5 BNatSchG und ggf. die Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 Absatz 7 zu prüfen. Bei der Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen sind zudem Artikel 16 Absatz 1 und 3 der Richtlinie FFH-RL sowie Artikel 9 Absatz 2 der VRL zu beachten.

In **§ 44 BNatSchG** sind Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten formuliert:

Nach **§ 44 BNatSchG Abs. 1** ist es 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 einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder 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, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

**§ 44 Abs. 5 BNatSchG** besagt:

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 das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei

Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

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 IV Buchstabe b 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 Untersuchungsgebiet

#### 3.1 Lage im Raum

Das innerörtliche Plangebiet „Zwischen Markt-, Turm- und Marienstraße“ in Winnenden auf den Flurstücken 72, 72/2, 72/3 und 73/2 liegt in der Innenstadt von Winnenden und ist umgeben von Geschäfts- und Wohnbebauung (s. Abb. 1 und 2). Auf den Grundstücken stehen mehrere Gebäude, die als Geschäfts- und Wohngebäude dienen. Die Gebäude sollen saniert bzw. abgerissen werden, um einer zeitgemäßen Bebauung Raum zu geben. Neben Gebäuden befinden sich noch Parkplatzflächen und eine kleine Grünfläche im Plangebiet.

Winnenden gehört zwei Großlandschaften an und zwar den Neckar- und Tauber-Gäuplatten und dem Schwäbischen Keuper-Lias-Land. Genauer lässt sich die Gemeinde dem Naturraum Nr. 123, Neckarbecken, und dem Naturraum 107, Schurwald und Welzheimer Wald, zuordnen. Als potentielle natürliche Vegetation wäre ein reicher Hainsimsen-Buchenwald mit Maiglöckchen im Wechsel mit Waldmeister bzw. Perlgras-Buchenwald vorherrschend.

Schutzgebiete

**LUBW**

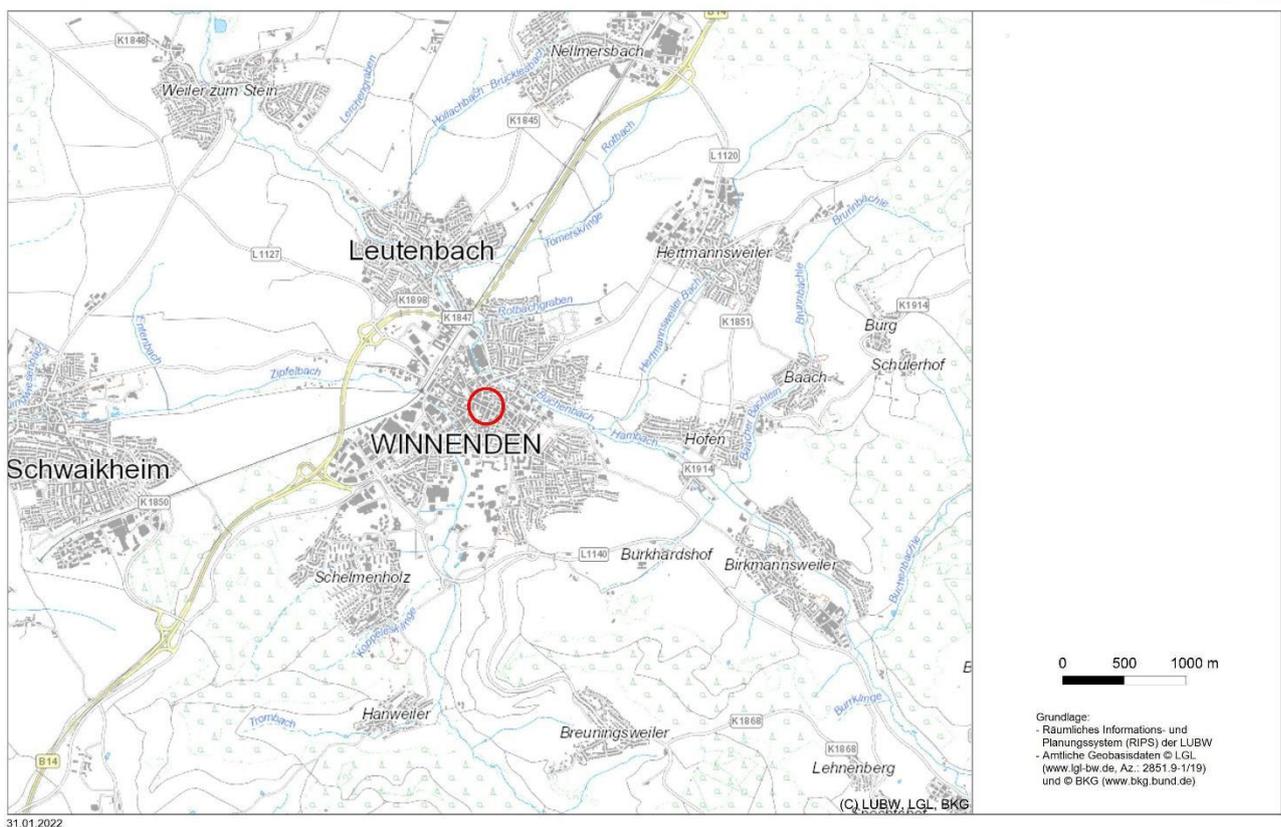


Abb. 1: Lage des Plangebietes (rote Markierung) in der Innenstadt von Winnenden (unmaßstäblich; Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW).

### 3.2 Beschreibung des Plangebiets

Der Planbereich umfasst die Flurstücke 72, 72/2, 72/3 und 73/2 mit ca. 1.800 m<sup>2</sup>. Auf den Grundstücken soll ein Teil der Gebäude saniert und ein Teil abgerissen und durch den Neubau von Mehrfamilienhäusern ersetzt werden.

Das geplante Vorhaben umfasst keine Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetze (§ 33-Biotop NatSchG BaWü, § 30-Biotop BNatSchG, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogel-schutzgebiete).



Abb. 2: Abgrenzung des Planbereichs „Zwischen Markt-, Turm- und Marienstraße“ (rot markiert; Grundlage: Geoportal Baden-Württemberg).

## **4 Durchgeführte Untersuchung**

### **4.1 Methodik**

#### **4.1.1 Erfassung der Habitate**

Die Begehung des Geländes und der Gebäude fand am 05.01.2022 statt. Dabei wurde der Planbereich auf potentielle Lebensräume für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten untersucht. Im Gelände wurden Sichtbeobachtungen (Zufallsbeobachtungen) von Tieren und Pflanzenarten notiert.

Das Gelände und die Gebäude wurden nach potentiellen Habitaten für Vertreter der Tiergruppen Fledermäuse und Vögel abgesucht. Ferner wurde das Untersuchungsgebiet auf geeignete Habitatstrukturen für Reptilien, Schmetterlinge und Käfer in Augenschein genommen.

Es erfolgt eine Habitatpotentialanalyse für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und die einheimischen Brutvögel.

### **4.2 Ergebnisse**

#### **4.2.1 Bestandssituation – Fotodokumentation**

An Hand der Fotodokumentation werden verschiedene potentielle Habitate, die als Quartier für die untersuchten Artengruppen in Frage kommen, visualisiert. Deren potentielle Eignung für die Artengruppen ist in der Tabelle unter Punkt 4.2.2 zusammengefasst dargestellt.



Abb. 3 und 4: Ansicht des abzureissenden Backsteingebäudes mit Vorbau und Garagen, das als Lagerhalle (s. Abb. 4: Innenansicht) dient.

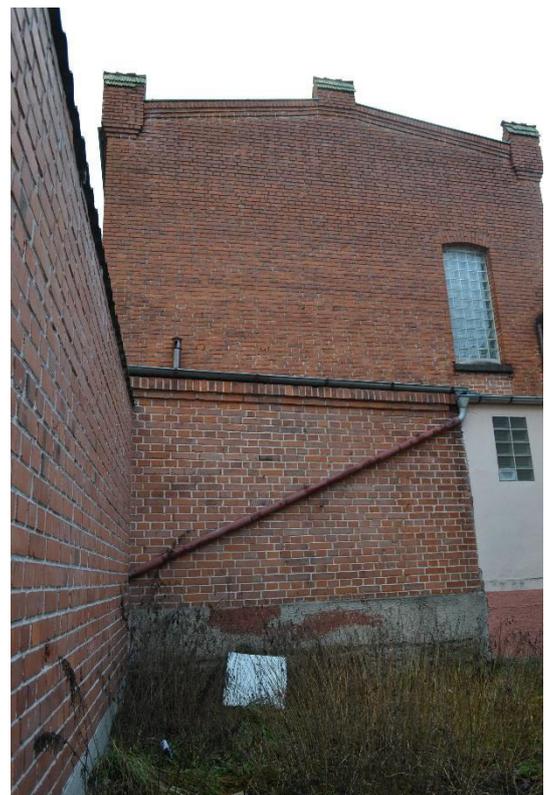


Abb. 5: Hinter den Garagen, westlich an das Backsteingebäude angrenzend, befindet sich eine kleine, verwilderte Grünfläche.



Abb. 6 und 7: Blick auf die Gebäude Marktstraße 23 und 25.



Abb. 8: Blick auf den Anbau des Gebäudes Marktstraße 27.

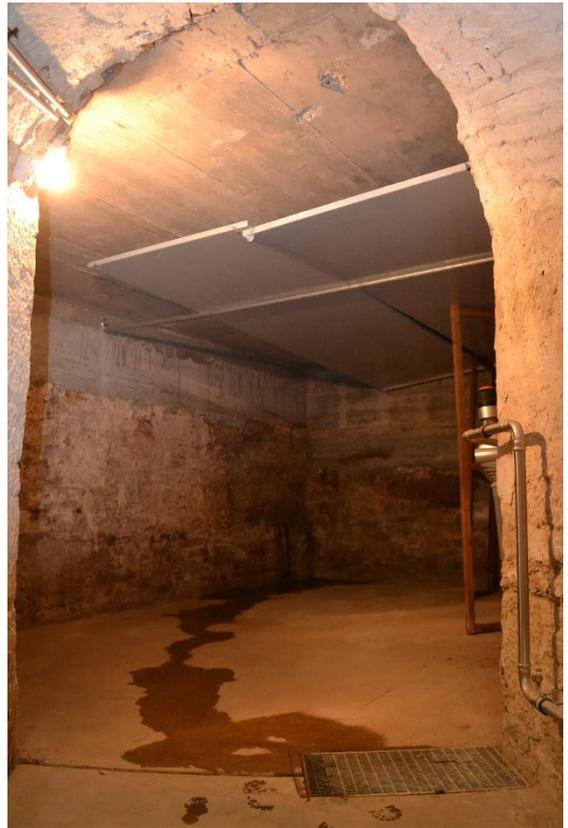


Abb. 9 bis 13: Blick in die unterschiedlichen Keller der Wohn- und Geschäftsgebäude. Allen Kellern gemeinsam ist, dass sie relativ warm und trocken und ohne Nischen sind. Sie sind für Fledermäuse unzugänglich, da die Fenster geschlossen sind.



Abb. 14 bis 18: Blick in die unterschiedlichen Dachböden der Wohn- und Geschäftsgebäude. Allen Wohn- und Geschäftsgebäuden ist die fehlende Isolation der Dachgeschosse gemeinsam. Es gibt in den Dachbereichen kleine Lücken und Spalten, so dass die Möglichkeit für das Einfliegen von Tieren besteht.



Abb. 19: Detailansicht der Decke in Gebäude Marktstraße 27. Diese besteht aus Lehm mit Stroh (s.a. Abb. 18).





Nr.	Artenschutzrechtliche Relevanz durch Habitate				Beschreibung
	Gehölz	Gebäude	Grünland	sonstiges	
1		x			<p><b>Lagerhalle aus Backstein mit Vorbau:</b></p> <p>Die Lagerhalle ist aus Backsteinen gemauert. Das Mauerwerk weist Spalten und Lücken auf, die als mögliche Quartiere für Fledermäuse dienen könnten (s. Abb. 3 und 4). Im Innenbereich sind schmale Zwischenräume an den Balken als potentielle Quartierplätze für Fledermäuse vorhanden, jedoch keine indirekten Hinweise (z.B. Kot), die auf ein Vorkommen von Fledermäusen (s. Abb. 4) hindeuten könnten.</p>
2		x			<p><b>Wohn- und Geschäftsgebäude:</b></p> <p>An den Außenfassaden und in den Dachbereichen der Gebäude gibt es keine Hinweise auf an Gebäuden brütende Vögel und keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen. Die Rolladenkästen stellen jedoch potentielle Zwischen- und Sommerquartiere für Fledermäuse dar. Die Dachgeschosse (s. Abb. 14-18) der Wohngebäude sind innen nicht isoliert. Es gibt in den Dachbereichen kleine Lücken, so dass die Möglichkeit für das Einfliegen von Tieren besteht. Es ergaben sich keine indirekten Hinweise, z.B. Kot oder verfärbte Dachbalken, die auf ein Vorkommen von Fledermäusen hindeuten. Auf den Dachböden konnten mehrere tote Straßentauben erfasst werden, die durch Lücken der Dächer ins Innere gelangten, jedoch nicht mehr hinaus gefunden haben. Ob die Dachbereiche von Gebäude bewohnenden Vogelarten genutzt werden konnte nicht festgestellt werden, da es keine alten Nester oder sonstige Hinweise gibt. Die Kellerbereiche (s. Abb. 9-13) werden z.T. als Lagerräume genutzt oder stehen leer. Alle Keller sind relativ warm und trocken, ohne Nischen und für Fledermäuse unzugänglich, da die Fenster geschlossen sind. Es gibt keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen. Die Innenbereiche, insbesondere die Keller, erscheinen als Quartiere u.a. zur Überwinterung ungeeignet, da die Temperatur zu hoch und die Luftfeuchtigkeit zu niedrig erscheinen.</p>
3		x			<p><b>Garagen:</b></p> <p>Die abzubrechenden Garagen weisen keine potentiellen Sommerquartiere auf. Die vorhandene Dachrinne am oberen Rand der Garagen steht weit vor der Fassade, so dass sie kleineren Fledermausarten wie etwa der Zwergfledermaus im Sommer nicht als Quartier dienen könnte. Es konnten auch keine indirekten Hinweise in Form von Kot festgestellt werden.</p>
4				x	<p><b>Parkplatzflächen und Durchgangsbereich:</b></p> <p>Die Parkplatzflächen auf Flurstück-Nr. 72 und 72/3 sowie der Durchgangsbereich zwischen Gebäude Marktstraße 23 und 25 sind vollständig versiegelt. Ein Vorkommen von Reptilien ist auf Grund fehlender Habitatstrukturen, Versiegelung und isolierter Lage nicht zu erwarten. Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln sowie von Schmetterlingen und Holzbewohnenden Käfern sind auf Grund fehlender Habitatstrukturen ebenfalls nicht zu erwarten.</p>
5			x	x	<p><b>Grünfläche (ca. 20 m<sup>2</sup>):</b></p> <p>Hinter drei Garagen und westlich an das Backsteingebäude angrenzend liegt eine kleine Grünfläche (s. Abb. 5). Der Bereich stellt kein potentielles Nahrungs- oder Bruthabitat für Vögel dar. Vorkommen der Haselmaus, von Schmetterlingen und holzbewohnenden Käfern können auf Grund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann wegen der isolierten Lage im Ortskern und der Beschattung ebenfalls ausgeschlossen werden.</p>

## 5 Habitatpotentialanalyse – Relevanzuntersuchung

Als Grundlage für die Ermittlung der Arten oder Artengruppen, für die eine Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erforderlich ist, dient die am 05.01.2022 durchgeführte Geländebegehung mit der Erfassung tierökologisch relevanter Habitatstrukturen.

### 5.1 Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums

Nachfolgend wird das in Frage kommende Artenspektrum, für das eine Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erforderlich ist, ermittelt. Liegt das Verbreitungsgebiet einer Art außerhalb des Untersuchungsgebiets oder fehlen entsprechende Habitatstrukturen, so scheidet die Art aus. Es wurden die Arten der FFH-RL aus Anhang IV sowie die Vogelarten der VS-RL Artikel 1 geprüft.

#### **Säugetiere** (einschließlich Fledermäuse)

Das Verbreitungsgebiet folgender Arten liegt außerhalb des Untersuchungsgebiets:

Luchs (*Lynx lynx*), Wildkatze (*Felis silvestris*), Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*), Nordfledermaus (*Eptesicus nilssonii*), Nymphenfledermaus (*Myotis alcathoe*), Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*), Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Wimperfledermaus (*Myotis emarginatus*), Weißbrandfledermaus (*Pipistrellus kuhlii*), Große Hufeisennase (*Rhinolophus ferrumequinum*)

Es fehlen entsprechende Habitatstrukturen innerhalb des Vorhabensraums für folgende Arten:

Biber (*Castor fiber*), Feldhamster (*Cricetus cricetus*), Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*)

Ein Vorkommen folgender Arten ist möglich:

Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Rauhhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Graues Langohr (*Plecotus austriacus*), Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*).

#### **Vögel**

Alle europäischen, wildlebenden Vogelarten sind in Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt und fallen unter die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

## Reptilien

Das Verbreitungsgebiet folgender Arten liegt außerhalb des Untersuchungsgebiets:

Äskulapnatter (*Zamenis longissimus*), Westliche Smaragdeidechse (*Lacerta bilineata*), Mauereidechse (*Podarcis muralis*), Europäische Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*)

Es fehlen entsprechende Habitatstrukturen innerhalb des Vorhabensraums für folgende Arten:

Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Schlingnatter (*Coronella austriaca*)

## Amphibien

Das Verbreitungsgebiet folgender Arten liegt außerhalb des Untersuchungsgebiets:

Alpensalamander (*Salamandra atra*), Geburtshelferkröte (*Alytes obstetricans*), Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*), Moorfrosch (*Rana arvalis*)

Es fehlen entsprechende Habitatstrukturen innerhalb des Vorhabensraums für folgende Arten:

Europäischer Laubfrosch (*Hyla arborea*), Gelbbauch-Unke (*Bombina variegata*), Kammmolch (*Triturus cristatus*), Kleiner Wasserfrosch (*Rana lessonae*), Kreuzkröte (*Bufo calamita*), Wechselkröte (*Bufo viridis*), Springfrosch (*Rana dalmatina*)

## Schmetterlinge

Das Verbreitungsgebiet folgender Arten liegt außerhalb des Untersuchungsgebiets:

Apollofalter (*Parnassio apollo*), Blauschillernder Feuerfalter (*Lycaena helle*), Eschen-Scheckenfalter (*Euphydryas maturna*), Goldener Scheckenfalter (*Euphydryas aurinia*), Gelbringfalter (*Lopinga achine*), Haarstrangwurzeleule (*Gortyna borelii lunata*), Schwarzer Apollofalter (*Parnassio mnemosyne*), Wald-Wiesenvögelchen (*Coenonympha hero*), Quendel-Ameisenbläuling (*Maculinea arion*)

Es fehlen entsprechende Habitatstrukturen innerhalb des Vorhabensraums für folgende Arten:

Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*), Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*), Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*), Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*), Spanische Fahne (*Callimorpha quadripunctaria*)

## Käfer

Das Verbreitungsgebiet folgender Arten liegt außerhalb des Untersuchungsgebiets:

Alpenbock (*Rosalia alpina*), Heldbock (*Cerambyx cerdo*), Schmalbindiger Breitflügel-Taumelkäfer (*Graphoderus bilineatus*)

Es fehlen entsprechende Habitatstrukturen innerhalb des Vorhabensraums für folgende Arten:

Eremit (*Osmoderma eremita*)

## Libellen

Das Verbreitungsgebiet folgender Arten liegt außerhalb des Untersuchungsgebiets:

Asiatische Keiljungfer (*Gomphus flavipes*), Große Moosjungfer (*Leucorrhinia pectoralis*), Sibirische Winterlibelle (*Sympecma paedisca*), Zierliche Moosjungfer (*Leucorrhinia caudalis*), Grüne Keiljungfer (*Ophiogomphus cecilia*)

## Weichtiere

Das Verbreitungsgebiet folgender Arten liegt außerhalb des Untersuchungsgebiets:

Gemeine Flussmuschel (*Unio crassus*), Zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*)

## Pflanzen

Das Verbreitungsgebiet folgender Arten liegt außerhalb des Untersuchungsgebiets:

Biegsames Nixkraut (*Najas flexilis*), Bodensee-Vergissmeinnicht (*Myosotis rehsteineri*), Kleefarn (*Marsilea quadrifolia*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*), Liegendes Büchsenkraut (*Lindernia procumbens*), Prächtiger Dünnfarn (*Trichomanes speciosum*), Sand-Silberscharte (*Jurinea cyanoides*), Sommer-Drehwurz (*Spiranthes aestivalis*), Sumpf-Gladiole (*Gladiolus palustris*), Sumpf-Glanzkraut (*Liparis loeselii*)

Es fehlen entsprechende Habitatstrukturen innerhalb des Vorhabensraums für folgende Arten:

Dicke Trespe (*Bromus grossus*), Frauenschuh (*Cypripedium calceolus*)

## 5.2 Fazit

Von den in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelschutzrichtlinie kann im Bereich der geplanten Maßnahme, mit Ausnahme der Vögel (Gebäudebrüter) und Fledermäuse, ein Vorkommen der meisten Arten ausgeschlossen werden.

Für weitere relevante Arten die unter den Schutz des § 44 BNatSchG fallen, sind die erforderlichen Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden oder ihr Verbreitungsgebiet liegt außerhalb des Untersuchungsraums.

Weitere Untersuchungen sind für diese Arten (s. Kap. 5.1) nicht erforderlich.

## 6 Empfehlungen

### 6.1 Planungsempfehlungen

#### **Fledermäuse:**

Während der Ortsbesichtigung der Gebäude im Bereich des Plangebiets „Zwischen Markt-, Turm- und Marienstraße“ am 05. Januar 2022 konnten keine Fledermäuse nachgewiesen werden, auch nicht durch indirekte Spuren. Es ergab sich jedoch der Verdacht, dass die Lücken an den Gebäuden möglicherweise für kleine Fledermausarten als Sommerquartiere bzw. Wochenstuben dienen könnten. Es wird deshalb empfohlen in der kommenden Vegetationsperiode 2022 zu kontrollieren, ob ein abendlicher Ausflug bzw. morgendliches Schwärmen und Einflug an potentiellen Quartieren zu beobachten ist.

Es muss sichergestellt sein, dass sich während des Abbruchs der Gebäude, falls dieser während der Vegetationsperiode erfolgen sollte, keine Fledermäuse in den Gebäuden befinden. Die Bauarbeiten sollte ein Fachexperte begleiten (Ökologische Baubegleitung, ÖBB), so dass bei möglichen Funden eine Evakuierung erfolgen kann.

#### **Vögel (Gebäudebrüter):**

Während der Ortsbesichtigung der Gebäude am 05. Januar 2022 gab es keine Hinweise auf an Gebäude brütenden, wertgebenden Vogelarten durch indirekte Spuren wie etwa alte Nester.

Auf Grund der vorhandenen Nischen, Lücken und Spalten an den Gebäuden besteht die Möglichkeit, dass gebäude- und nischenbrütende Vogelarten vorkommen könnten. Es wird deshalb empfohlen in der kommenden Vegetationsperiode 2022 die zum Abbruch bzw. Modernisierung stehenden Gebäude systematisch, visuell und akustisch, auf Brutvorkommen von an Gebäude brütenden Vogelarten zu untersuchen.

Vor Abbruch der Gebäude, falls dieser während der Vegetationsperiode erfolgen sollte, sollte zeitnah auf eine aktuelle Nutzung durch gebäude- und nischenbrütende Vogelarten hin untersucht werden.

## 7 Maßnahmen

### 7.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen dienen dazu, die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden. Diese Maßnahmen setzen am Projekt an und führen dazu, dass Projektwirkungen abgemildert werden oder sogar vollständig unterbleiben. Hierzu gehören etwa zeitliche Baubeschränkungen wie der Eingriff in Gehölze außerhalb der Brutzeit oder eine technische veränderte Bauweise, die z.B. Emissionen reduziert.

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffsfolgen werden nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert, die in den Bebauungsplan zu übernehmen sind.

#### **(V 1) Bauzeitenbeschränkung – Vögel der Gilde Gebäudebrüter:**

Zum Schutz der Gebäudebrüter ist ein Abbruch oder Rückbau von Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit: April bis September) durchzuführen.

#### **(V 2) Vogelschlag-Risiko vermindern:**

Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Fallen geschädigt oder getötet werden. Besonders groß ist das Risiko, dass besonders geschützte Vogelarten durch Kollision an Glasflächen, verstärkt durch Spiegelung von Vegetation und zusätzliche Lichteffekte, zu Tode kommen. Maßnahmen, die das Vogelschlag-Risiko minimieren sind umzusetzen. Anregungen hierfür gibt der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H. et al., 2012).

### 7.2 Allgemeine Empfehlungen

Folgende Maßnahmen werden empfohlen, um die Biodiversität im innerstädtischen Bereich zu erhöhen:

- Verwendung gebietsheimischer Gehölz- und Staudenarten für die Eingrünung von Flächen sowie Verwendung von Insektennährgehölzen wie etwa Eberesche (*Sorbus aucuparia*) oder Haselstrauch (*Corylus avellana*) als Grundlage für ein reichhaltiges Insektenvorkommen, das die Nahrungsquellen der Wirbeltierarten sichern kann
- Beschränkung der Versiegelung auf das unvermeidbare Mindestmaß (Verkehrsflächen)
- Vermeidung von Lichtemissionen durch insektenfreundliche, UV-freie Leuchtmittel, wie etwa LED-Beleuchtung, was allgemein dem Schutz nachtaktiver Tiere wie etwa Fledermäusen, Vögeln und Schmetterlingen zu Gute kommt

## **8 Zusammenfassung**

Im Rahmen einer Habitatpotentialanalyse für den geplanten Bebauungsplan in Winnenden „Zwischen Markt-, Turm- und Marienstraße“ wurden im Plangebiet die vorhandenen Lebensraumstrukturen untersucht sowie die Betroffenheit der relevanten Arten und deren Lebensräume dargestellt.

Als planungsrelevante Tierartengruppen bzw. Tierarten können hierbei Fledermäuse und Vögel (Gebäudebrüter) ausgemacht werden.

Im Hinblick auf die im Planbereich vorgefundenen Habitatstrukturen wird die Durchführung vertiefender Untersuchungen für Fledermäuse und Vögel (Gebäudebrüter) empfohlen.

## 9 Literatur und Quellen

- Baden-Württemberg (2015): Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft (Naturschutz-Gesetz, NatSchG; Fassung vom 31.12.2020).
- Braun, M., & F. Dieterlen (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs. Bd. 1: Allgemeiner Teil, Fledermäuse; Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart
- Bundesrepublik Deutschland (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG; zuletzt geändert: 13.03.2020)
- Europäische Gemeinschaft (EU) (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.5.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), Abl. EG L 206/7 vom 22.7.1992 zuletzt geändert durch Veröffentlichung im Amtsblatt der EG Nr. C 33 vom 25.1.2019 (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).
- Fachdienst Naturschutz, Naturschutzinfo (2,3/2006): Artenschutz in der Planung
- Hölzinger, J. (1997): Die Vögel Baden-Württembergs. Bd. 3.2: Singvögel 2. - Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart
- Hölzinger, J. (1999): Die Vögel Baden-Württembergs. Bd. 3.1: Singvögel 1. - Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart
- Hölzinger, J., Boschert, M. (2001): Die Vögel Baden-Württembergs. Bd. 2.2: Nicht-Singvögel 2. - Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart
- Hölzinger, J., Mahler U. (2001): Die Vögel Baden-Württembergs. Bd. 2.3: Nicht-Singvögel 3. - Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart
- Hölzinger, J. et al (2007): Rote Liste der Brutvögel Baden-Württembergs, Hrsg.: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg
- Kratsch, D. (2008): Seminarbeitrag Artenschutzrecht im Wandel, Planungs- und Zulassungspraxis zwischen europäischen Regelungen und der Rechtsprechung; Seminar der Umweltakademie Baden-Württemberg, 12.,13.März 2008, Herrenberg
- Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (LANA, 2009): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes
- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW; 2013): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. Naturschutz-Praxis, Artenschutz 11, Karlsruhe
- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) (2019): FFH-Arten in Baden-Württemberg – Erhaltungszustand 2019 der Arten in Baden-Württemberg, Karlsruhe.
- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW; 2013): Zau-neidechse, Karlsruhe

- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW; 2019): Hinweise zur Veröffentlichung von Geodaten für die Artengruppe der Fledermäuse, Karlsruhe
- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW): interaktiver Daten- und Kartendienst
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (2011): Fledermaus-Handbuch LBM, Koblenz
- Laufer, H., Fritz, K. & Sowig, P. (Hrsg.)(2007): Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs. Ulmer-Verlag, Stuttgart.
- Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum (MLR; 2006): Im Portrait - die Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie, Stuttgart
- Schmid, H. et al. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. - Schweizerische Vogelwarte, Sempach
- Sebold, Seybold, Philippi (1993-1998): Die Farn- und Blütenpflanzen Baden-Württembergs, Bd. 1-8, Ulmer Verlag, Stuttgart
- Trautner J., Lamprecht H. (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren, Books on Demand, Norderstedt
- Trautner J., Lamprecht H. (2020): Artenschutz, Rechtliche Pflichten, fachliche Konzepte, Umsetzung in der Praxis, Ulmer Verlag, Stuttgart
- Vogelschutzrichtlinie VSR: "Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten" im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht (ABl. L 20 vom 26.1.2010, S. 7) und trat am 15.2.2010 in Kraft
- Zahn, A. (o.A.): Fledermäuse – Bestandserfassung und Schutz, München