

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



Bebauungsplan "Holzmarkt", 1. Änderung

Planbereiche: 01.06, 01.04 und 05.00

BEGRÜNDUNG

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

Rechtsgrundlagen

- A. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- B. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- C. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist



INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans	1
2. Verfahren.....	2
3. Bestehende Planung	2
3.1 Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002.....	2
3.2 Regionalplanung / Regionalplan	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan	4
3.4 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne	5
3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden.....	6
3.6 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Winnenden	8
3.7 Werbeanlagenkonzeption der Stadt Winnenden	11
3.8 Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden	13
3.9 Lärmaktionsplanung Stufe 2 der Stadt Winnenden	15
4. Räumlicher Geltungsbereich	18
5. Bestand	19
5.1 Naturräumliche Gegebenheiten	19
5.2 Nutzung	19
5.3 Altlasten.....	20
5.4 Grundwasserschutz	20
5.5 Hochwasserschutz.....	22
5.6 Verkehr.....	23
5.7 Ver- und Entsorgung.....	23
5.8 Kulturdenkmale.....	23
6. Planung	25
6.1 Gliederung des Plangebiets	26
6.2 Bebauung	26
6.3 Verkehr.....	26
6.4 Ver- und Entsorgung.....	27
7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	27
7.1 Art der baulichen Nutzung	27
8. Großflächiger Einzelhandelsbetrieb.....	39
8.1 Gutachterliche Stellungnahme zur Verträglichkeit der Festsetzungen.....	39



9. Artenschutz.....	40
10. Anlagenverzeichnis	41



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart	4
Abb. 2: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen	5
Abb. 3: Sortimentsliste der Stadt Winnenden	8
Abb. 4: Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten in Teilbereichen des Bebauungsplans "Langes Gewand" in Winnenden	10
Abb. 5: Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten im Teilbereich Industriestraße des Bebauungsplans "Industriegebiet III" in Winnenden-Birkmannsweiler	11
Abb. 6: 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. 7: Bauflächenpotenziale Winnenden (Nordteil), Stand: 25.02.2016.....	14
Abb. 8: Bauflächenpotenziale Winnenden (Südteil), Stand: 25.02.2016	15
Abb. 9: Hotspots L_{DEN} , Lärmbelastung gemittelt über Tag, Abend und Nacht	17
Abb. 10: Hotspots L_{Night} , Lärmbelastung gemittelt über die Nacht	18
Abb. 11: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	19
Abb. 12: Baudenkmäler und archäologisches Bodendenkmal "Mittelalterlicher und frühzeitlicher Ortsbereich Winnenden" (Prüffall)	24
Abb. 13: Historische Flurkarte von 1832.....	25
Abb. 14: Ansicht vom Holzmarkt.....	38
Abb. 15: Längsschnitt durch das Gebäude (Haus B) und die Sockelgeschosse	39



1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Die Kernstadt ist mit 20.075 Einwohnern (Winnenden und Wohnplatz Schelmenholz) der größte zusammenhängende Siedlungsbereich der Großen Kreisstadt Winnenden. Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in der Innenstadt erstreckt sich im Wesentlichen linear entlang der Marktstraße. Seitenstraßen und sonstige Nebenlagen weisen nur in Teilbereichen einen entsprechenden Besatz auf. Das im Jahr 2006 errichtete Markthaus mit dem Adlerplatz konnte sich in den letzten Jahren als Frequenzbringer, Nahversorger, Wohnstandort sowie Eingangs- und Aufenthaltsbereich im Zentrum der Winnender Innenstadt etablieren. Es ist beispielgebend für die Entwicklungsfähigkeit historisch geprägter Innenstädte, weil es hier gelungen ist, auf relativ begrenzter Fläche anspruchsvolle Architektur und moderne Nutzungsstrukturen zu vereinen.

Der Bereich am Holzmarkt kennzeichnet eine Nebenlage in der Innenstadt deren städtebauliche Entwicklung durch die Errichtung des Holzmarkt-Carrés, einem Wohn- und Geschäftsgebäude, baulich abgeschlossen wurde. Am Standort sind attraktive Einzelhandelsflächen entstanden, die einen weiteren Schwerpunkt in der Innenstadt setzen. Insgesamt wurde der gesamte Bereich der unteren Marktstraße gestärkt.

Der rechtsgültige Bebauungsplan "Holzmarkt" in Winnenden setzt im SO₁ einen großflächigen Einzelhandelbetrieb mit den Hauptsortimenten Sportartikel einschließlich Sportgeräte, Bekleidung aller Art, Campingartikel sowie Schuhe und Zubehör fest. Städtebauliches Ziel war das in der Innenstadt stark unterrepräsentierte Sortiment Sport / Freizeit zu stärken. Die beiden Sortimente Sportartikel einschließlich Sportgeräte und Bekleidung aller Art erreichen nach dem Einzelhandelsgutachten für die Stadt Winnenden zusammen gut 11 % der in Winnenden insgesamt vorhandenen Verkaufsfläche (rd. 45.700 m²), wobei aber nur rund 10 % dieser Fläche (also nur gut 1 % der gesamten Verkaufsfläche in der Stadt) auf den Kernsortimentsbereich Sport / Freizeit entfallen. Die Eigentümerin des Holzmarkt-Carrés sucht seit 2019 nach einem Betreiber für ein Sportartikelgeschäft. Der andauernde Leerstand der großflächigen Ladenfläche erfordert eine Änderung bei der festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Nur so kann die Einzelhandelsfläche durch andere Einzelhandelsbetriebe belegt werden.

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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Holzmarkt" in Winnenden, 1. Änderung, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Einzelhandelsflächen und Wohnungen in zentraler Innenstadtlage vorzuhalten. Insgesamt wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sichergestellt.



2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren "Holzmarkt" in Winnenden 1. Änderung, wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Fläche des Plangebiets umfasst 5.219 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter den zulässigen 70.000 m², 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 des Plangebiets auch unter dem Schwellenwert von 20.000 m² 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 vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a 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; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

3. Bestehende Planung

3.1 Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002

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



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

Ziele: Die Ziele der Landes- und Regionalplanung können durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung nicht überwunden werden. Die Ziele sind auch für Personen des Privatrechts bei der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben verbindlich, wenn an ihnen die öffentliche Hand mehrheitlich beteiligt ist oder wenn die Planungen und Maßnahmen überwiegend mit öffentlichen Mitteln finanziert werden.

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

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

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

3.2 Regionalplanung / Regionalplan

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

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

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 ist im Regionalplans nach Plansatz (PS) 2.4.3.2.3 (Z) als Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte, Vorranggebiet (VRG), verbindlich festgelegt. Nach dem Ziel der Regionalplanung sind Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nur in den zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskernen und nur in den in der Raumnutzungskarte dargestellten und als Vorranggebiete gebietsscharf festgelegten Standorten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte vorgesehen. Außerhalb dieser Vorranggebiete sind Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgeschlossen (Ausschlussgebiet). Eine Verlagerung von publikumsintensiven Teilfunktionen an dezentrale, peripher gelegene Standorte führt

zu einem Qualitäts- und Attraktivitätsverlust des Gemeinwesens der Städte und Gemeinden, dem aus Sicht der Regionalplanung entgegenzuwirken ist.

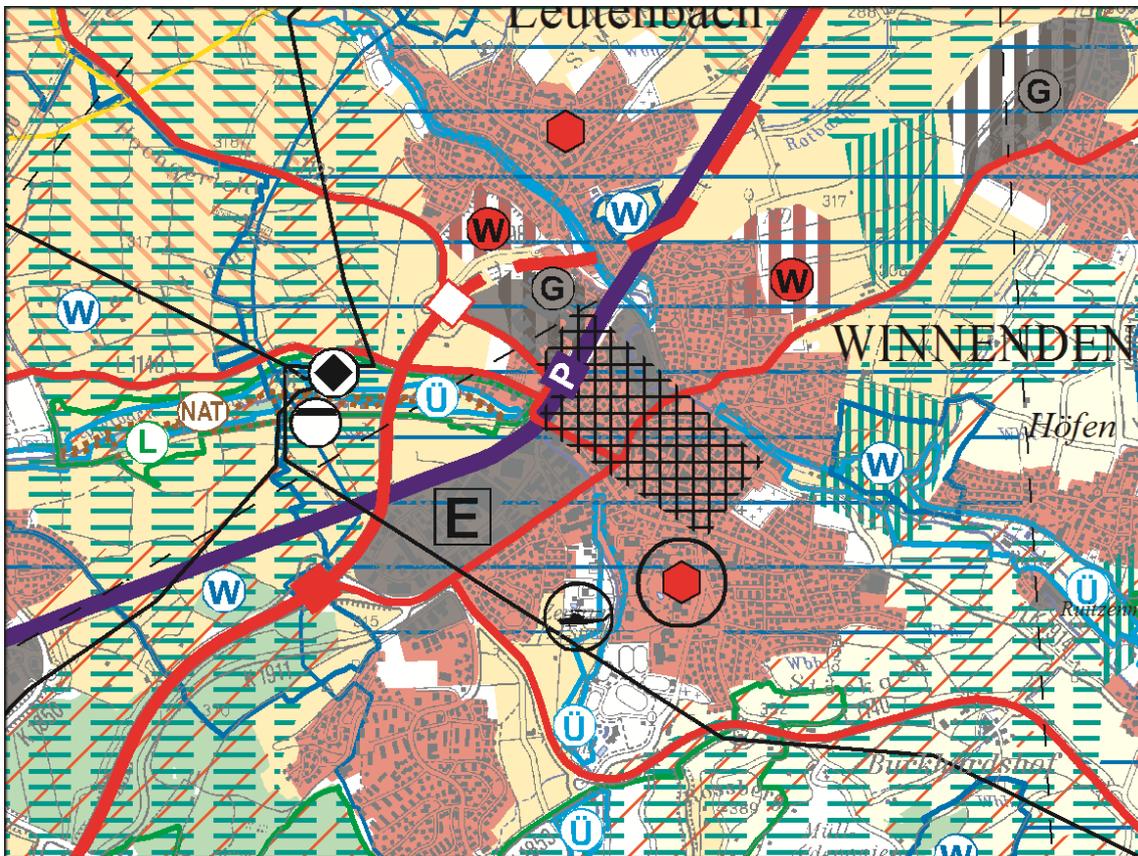


Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart

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. Darüber hinaus sind auch die Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

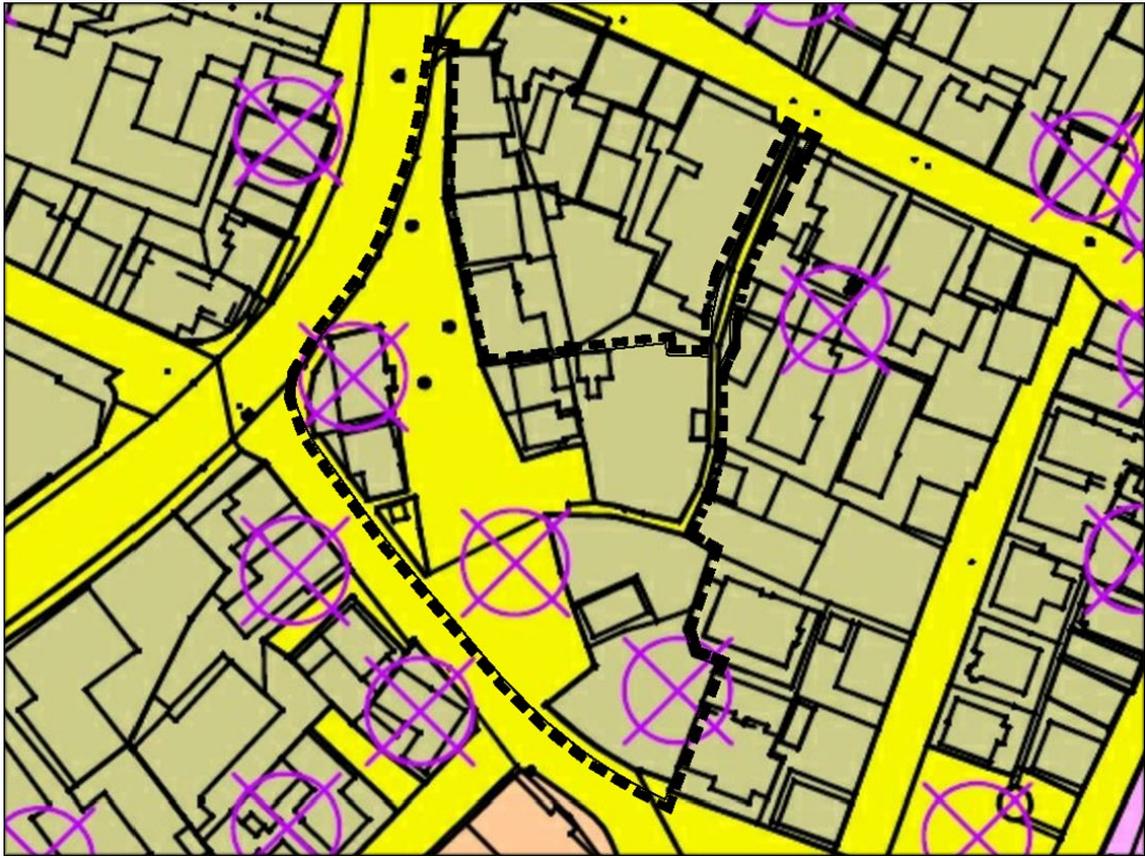


Abb. 2: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen

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

3.4 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen in nordwestliche Richtung der rechtsgültige Bebauungsplan "Kronenplatz I - Änderung und Erweiterung" in Winnenden, Planbereich: 05.00, vom 27.08.1981, in nordöstliche Richtung der rechtsgültige Bebauungsplan "Ortsweg Nr. 50 Markt- und Turmstraße" in Winnenden, Planbereiche: 01.02 und 01.04, vom 22.10.1959, in südlicher Richtung der rechtsgültige Bebauungsplan "Ringstraße" in Winnenden, Planbereich: 04.02, vom 04.10.2007 und in westlicher Richtung der Be-



bauungsplan "Bahnhofsvorstadt" in Winnenden, Planbereiche: 05.00, 06.01 und 06.02, vom 08.01.2015, in an.

Der Bebauungsplan "Holzmarkt" in Winnenden, 1. Änderung überlagert den rechtsgültigen Bebauungsplan "Holzmarkt" in Winnenden, Planbereiche: 01.06, 01.04 und 05.00, vom 04.10.2018.

Mit in Kraft treten der 1. Änderung des Bebauungsplans "Holzmarkt" in Winnenden werden durch die 1. Änderung die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ersetzt.

3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden

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

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

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



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

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

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



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

Abb. 3: 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 Ent-



wicklungskonzept 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 Vergnügungsstätten 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 Vergnügungsstät-

tenkonzepts 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.

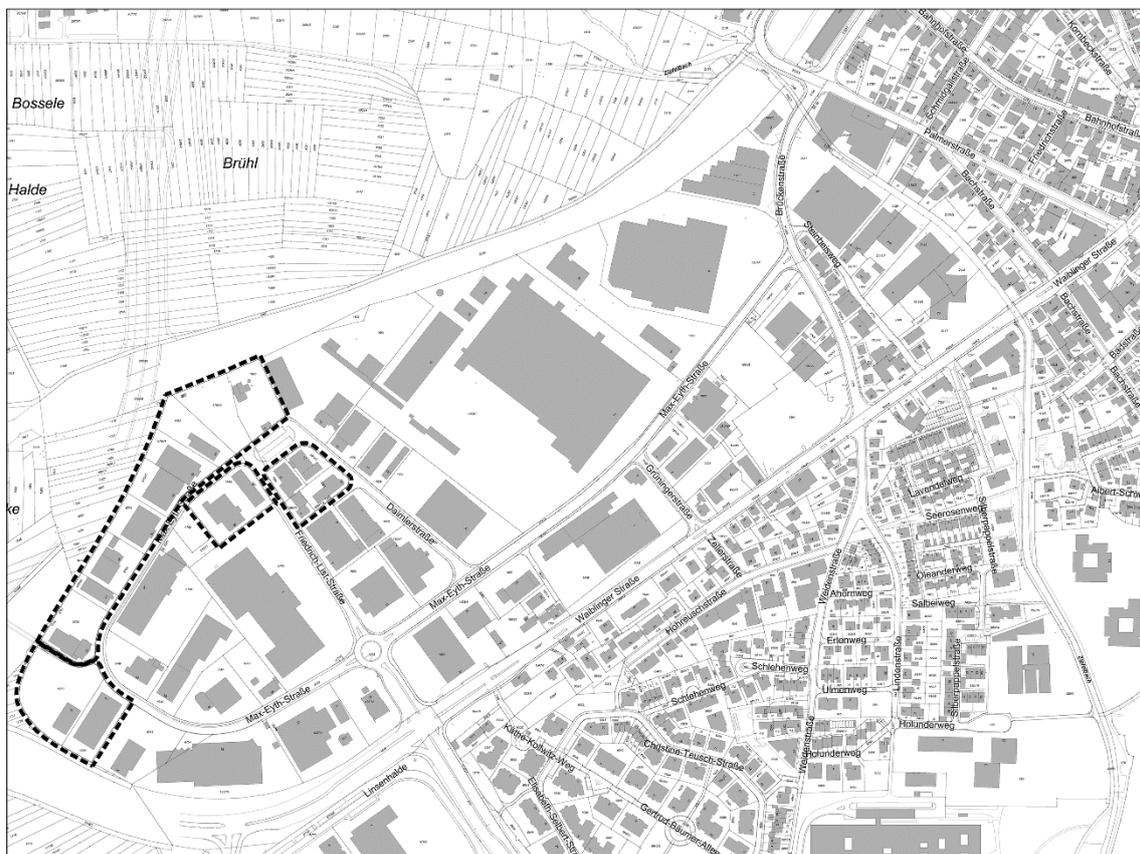


Abb. 4: Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten in Teilbereichen des Bebauungsplans "Langes Gewand" in Winnenden

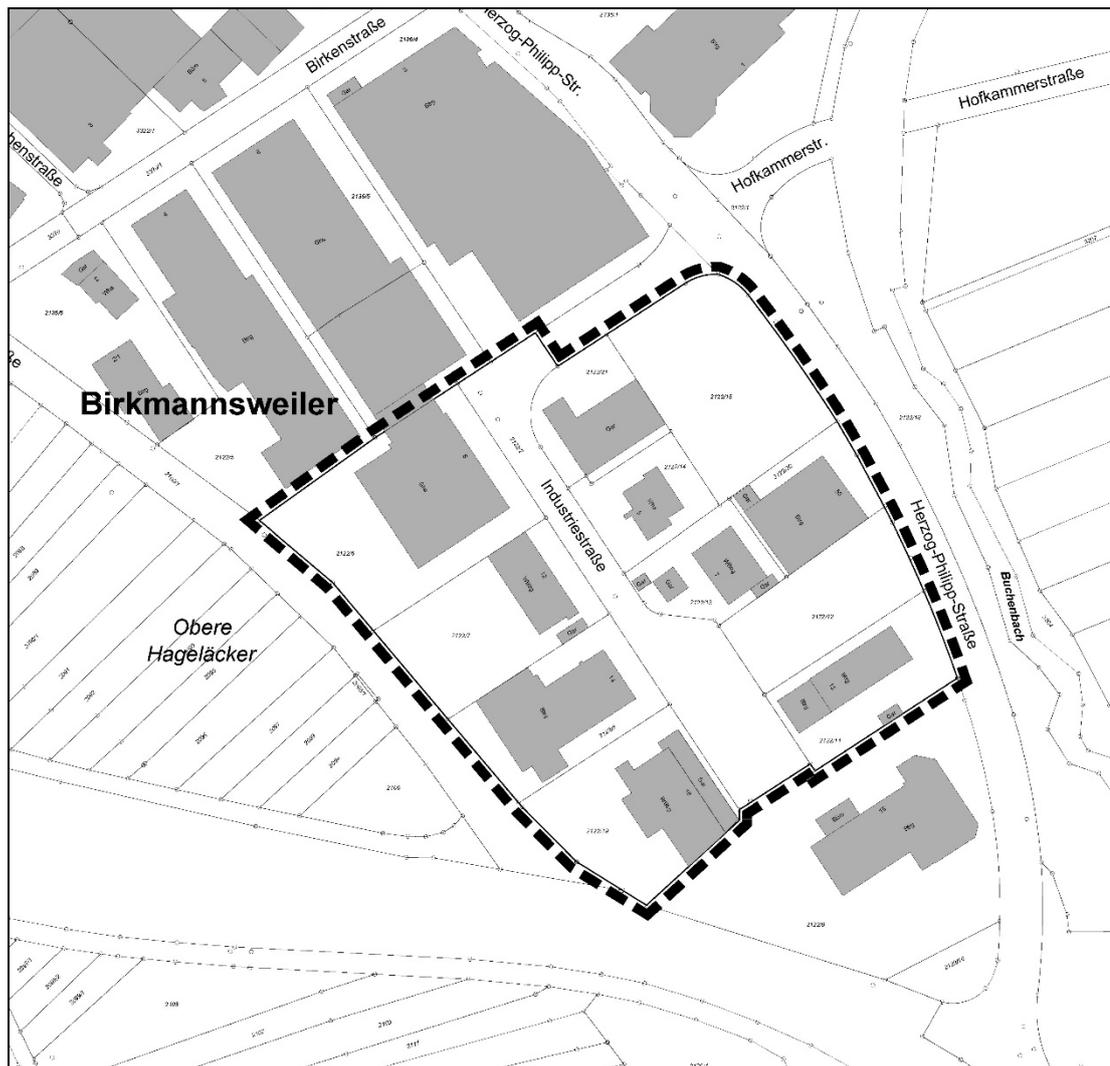


Abb. 5: Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten im Teilbereich Industriestraße des Bebauungsplans "Industriegebiet III" in Winnenden-Birkmannsweiler

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.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone I des Geltungsbereichs der Werbeanlagensatzung.

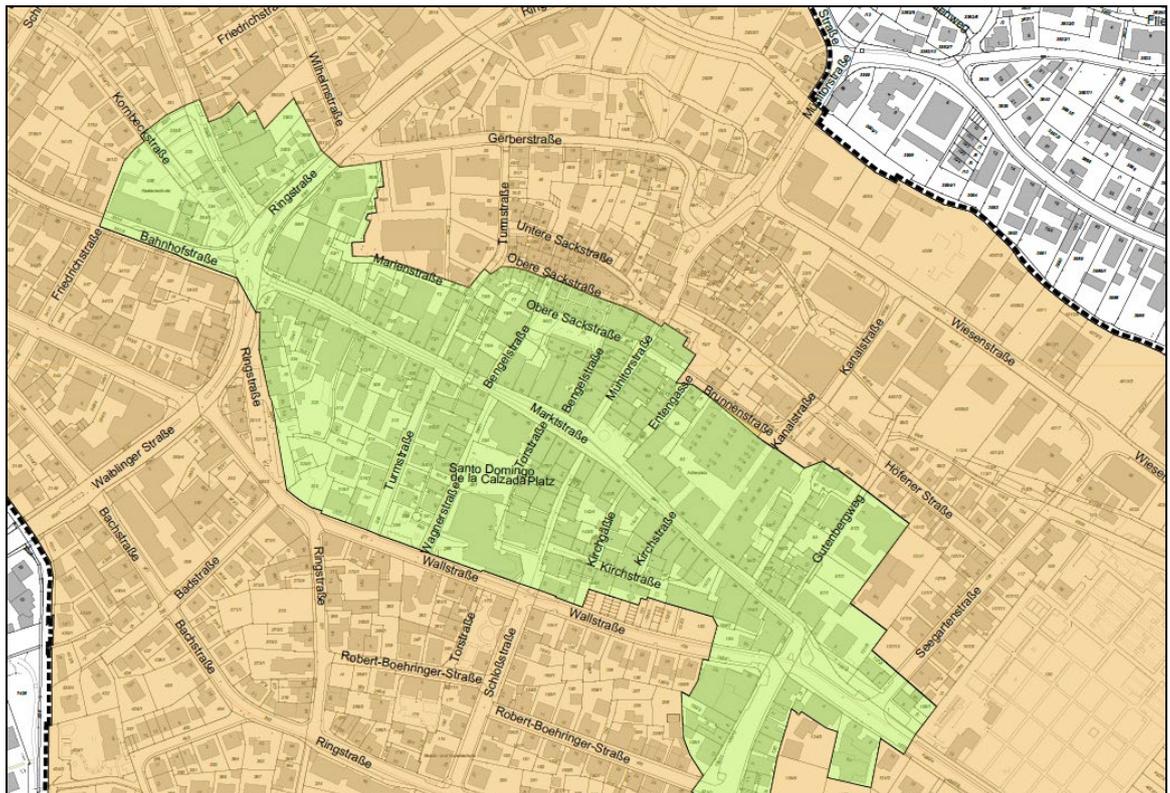


Abb. 6: Auszug aus der Abgrenzung des Geltungsbereichs der Werbeanlagensatzung mit den Schutzzone I (grün) und II (orange), Stand: 27.08.2018 / 20.01.2020

3.8 **Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden**

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

Das Plangebiet liegt zentral in der Innenstadt, in der Wohnbauflächen besonders nachgefragt werden. Im Rahmen der Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden wurden geeignete Bauflächenpotenziale identifiziert.

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

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

Um weitere Bauflächenpotenziale für diese große Nachfrage zu finden und gegebenenfalls zu entwickeln hat das Stadtentwicklungsamt der Großen Kreisstadt Winnenden entsprechend dem Oberziel 10 im Stadtentwicklungskonzept 2020+ der Großen

Kreisstadt Winnenden, neben den im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen dargestellten geplanten Wohnbauflächen und geplanten gewerblichen Bauflächen, u. a. untergenutzte Flächen mit Entwicklungspotenzial und Arrondierungsmöglichkeiten untersucht. Die Prüfung nach städtebaulich geeigneten Wohn- und Gewerbeflächen erfolgte mit der Maßgabe, die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen durch einen Flächentausch, an anderer Stelle im Stadtgebiet, gemarkungsübergreifend 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).

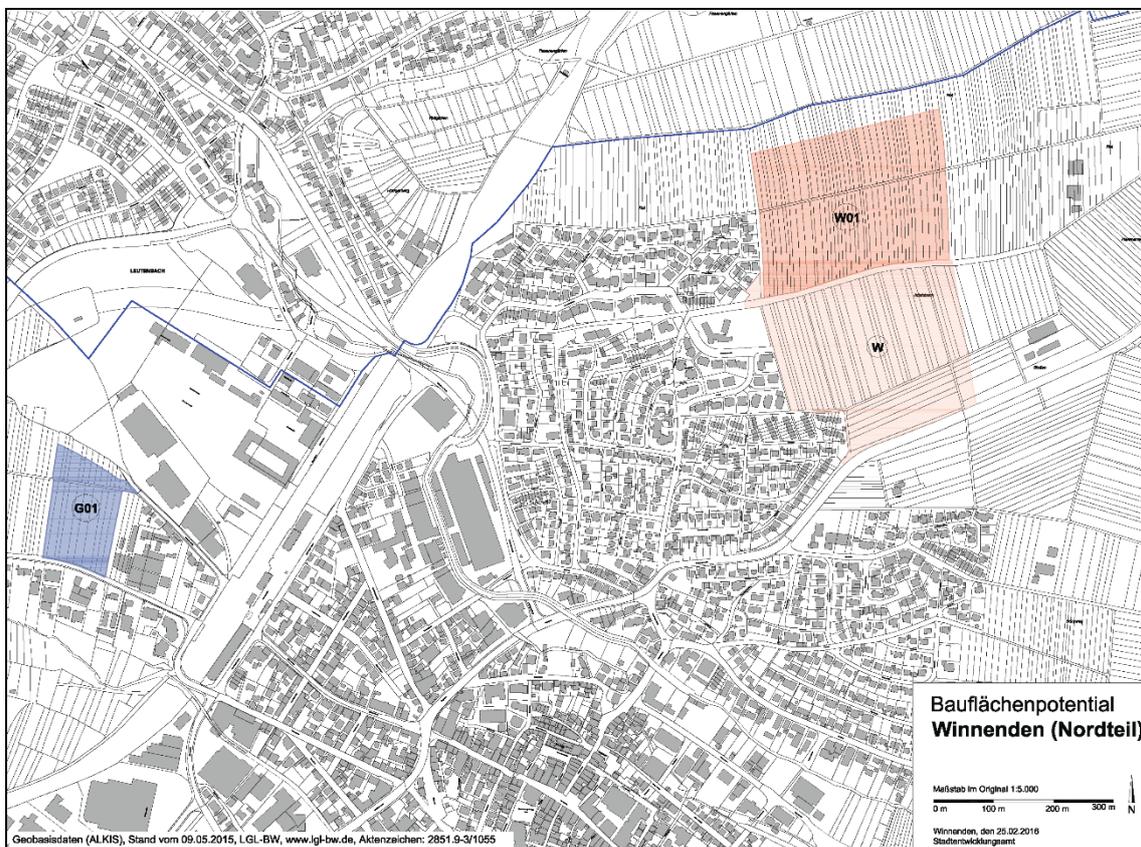


Abb. 7: Bauflächenpotenziale Winnenden (Nordteil), Stand: 25.02.2016

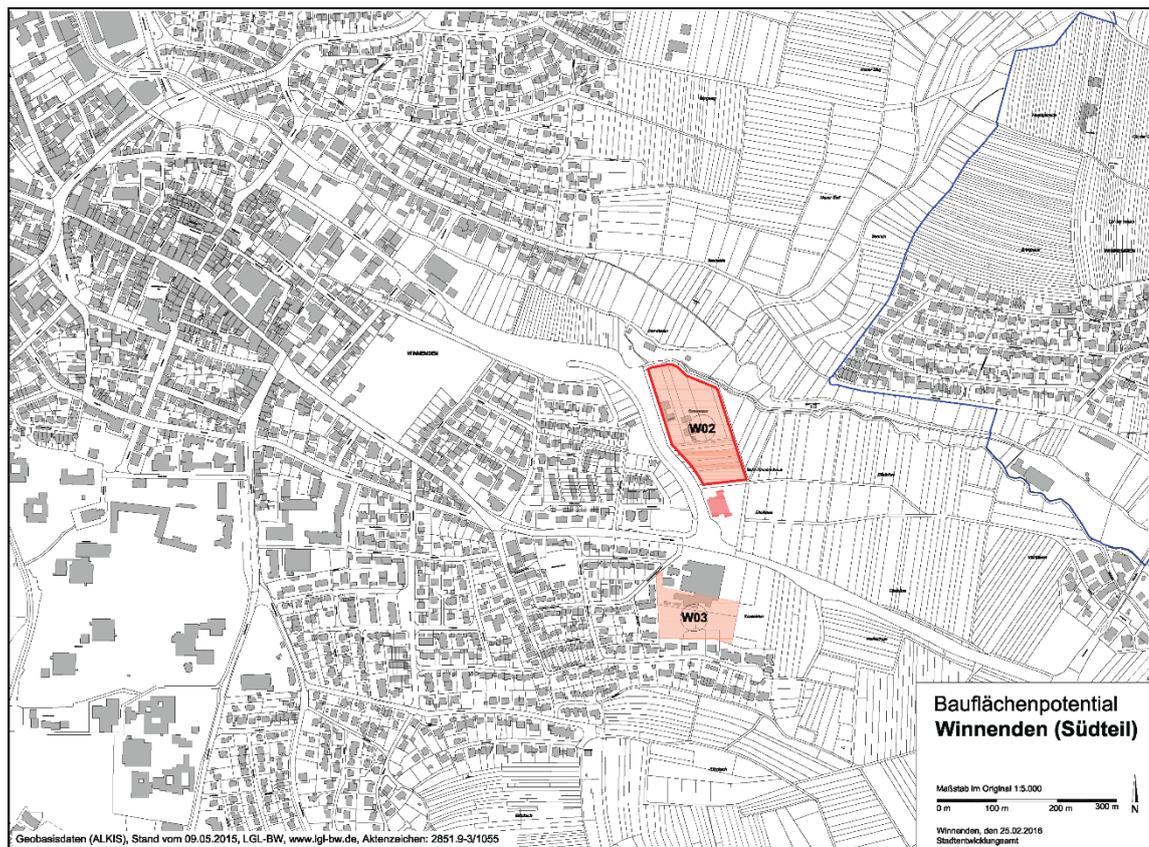


Abb. 8: Bauflächenpotenziale Winnenden (Südteil), Stand: 25.02.2016

In den Abbildungen 7 und 8 sind die Wohnbauflächenpotenziale und die gewerblichen Bauflächenpotenziale vollflächig rot bzw. blau dargestellt.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Holzmarkt", 1. Änderung, liegt nicht innerhalb der aufgeführten Bauflächenpotenziale. Der Bereich Holzmarkt ist überwiegend bebaut und ein Grundstück mit einem auffälligen Gebäude steht grundsätzlich zur Disposition.

3.9 Lärmaktionsplanung Stufe 2 der Stadt Winnenden

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

Laut einer repräsentativen Umfrage fühlt sich in Baden-Württemberg die Mehrheit der Bevölkerung durch Lärm gestört oder belästigt. Der Straßenverkehr wurde dabei als bedeutendste Schallquelle identifiziert. Dieser sogenannte Umgebungslärm bleibt in



Winnenden auch mit dem Bau der B 14 Umgehungsstraße und dem Bau der Südumgehung eine allgegenwärtige Belastung für lärmbeeinträchtigte Bürgerinnen und Bürger.

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

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

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

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

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

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

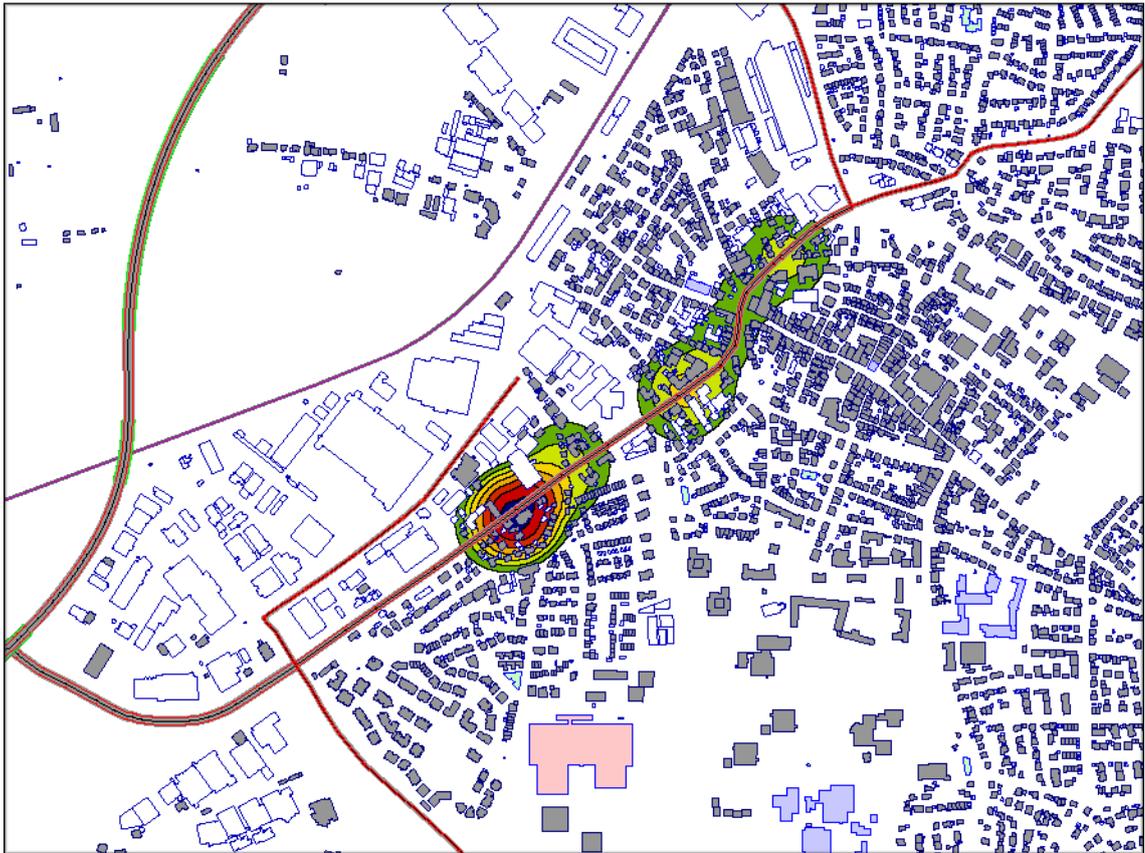


Abb. 9: Hotspots L_{DEN} , Lärmbelastung gemittelt über Tag, Abend und Nacht



Abb. 10: Hotspots L_{Night} , Lärmbelastung gemittelt über die Nacht

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Grundstücke, Flst. Nr. 324/2, 324/3, 324/4, 324/5 und 324 sowie eine Teilfläche des Grundstücks, Flst. Nr. 323;
- im Osten durch die Grundstücke, Flst. Nr. 312/2, 312, 315/3, 315/2, 316/2 und 318/1;
- im Süden durch die Ringstraße und die Wallstraße und
- im Westen durch die Grundstücke, Flst. Nr. 321/3, 321/1 und 321/2 sowie die Waiblinger Straße.

Alle Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Winnenden.

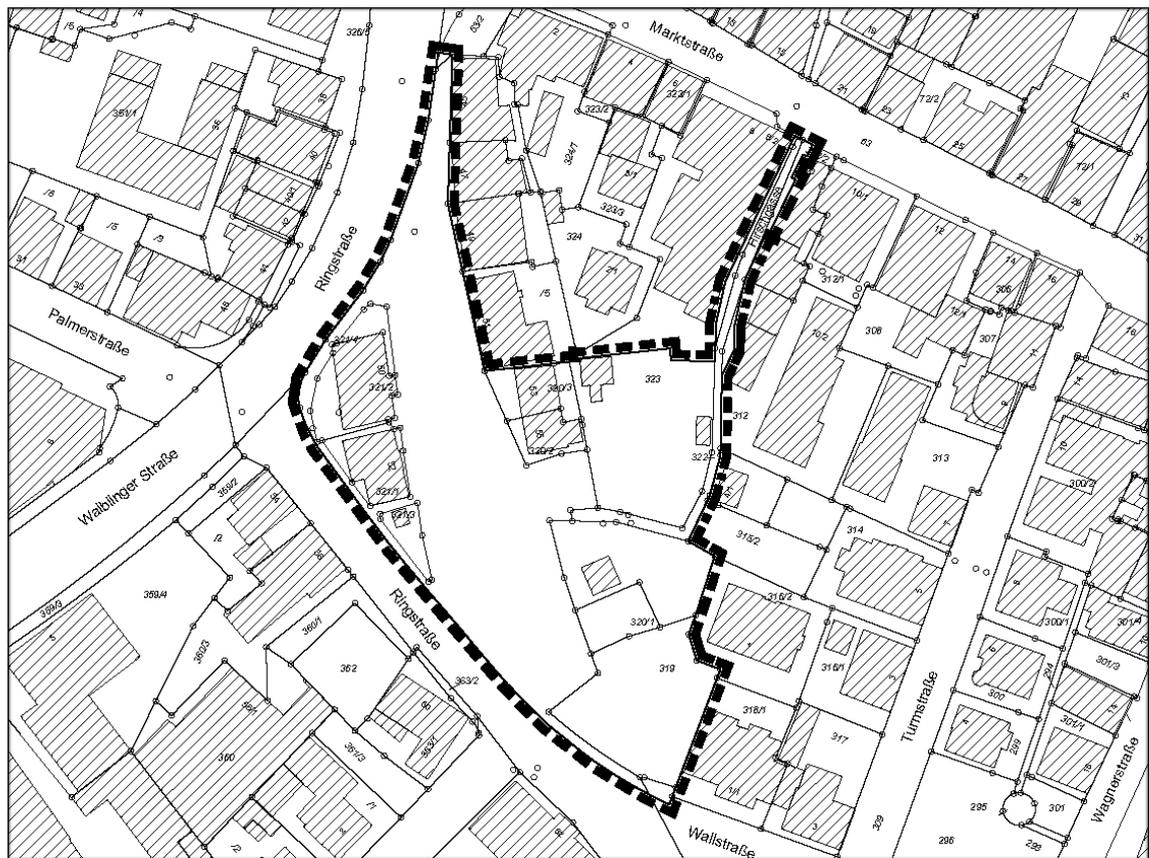


Abb. 11: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

5. Bestand

5.1 Naturräumliche Gegebenheiten

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 befindet sich in der Kernstadt in mittiger Lage des Stadtgebietes von Winnenden. In nordöstlicher Richtung befindet sich in unmittelbarer Nähe die Marktstraße.

5.2 Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend unbebaut und einzelne auffällige Gebäude stehen zur Disposition. Der Holzmarkt ist großflächig versiegelt.



5.3 Altlasten

Im Plangebiet ist eine altlastenverdächtige Fläche im Bereich des Gebäudes Ringstraße 50 bekannt. Von 1928 bis 1966 wurde auf der westlichen Grundstücksfläche vor dem Gebäude Ringstraße 50 eine Tankstelle mit unterirdischen Tanks betrieben. Im Rahmen der flächendeckenden historischen Erhebung von altlastenverdächtigen Flächen im Rems-Murr-Kreis wurde bei der Ortsbegehung am 24.07.1966 festgestellt, dass der ehemalige Betankungsbereich und der Bereich der unterirdischen Tanks vollständig geteert sind. Die Domschächte und sonstige Reste der ehemaligen Tankanlage sind nicht zu sehen. Über den Verbleib der Tanks konnten keine Auskünfte eingeholt werden, weshalb es nicht auszuschließen ist, dass sich die Tanks noch im Erdreich befinden.

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

Altstandort	Wirkungspfad	Handlungsbedarf / Kriterium *	Beweisniveau
Ringstraße 50	Boden-Grundwasser	B / Aex	BN 1

- * **B: Belassen** (mit Kriterien)
- Aex: Anhaltspunkte**; derzeit keine **Exposition**

5.4 Grundwasserschutz

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

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



Wasserschutzgebiets "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße, Hungerbergquelle, Maubachquelle, Binsachquelle 1 + 2".

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

Ein nicht rechtskräftig fachtechnisch abgegrenztes Wasserschutzgebiet hat nicht den Charakter einer wasserrechtlichen Norm, die im Sinne des § 29 Abs. 2 BauGB unabhängig von den §§ 30 bis 37 BauGB Verbindlichkeit für sich beansprucht. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, u. a. eine Gefährdung der Trinkwasserversorgung, ist nicht gegeben, wenn der Schutzzweck des Wasserschutzgebiets nicht gefährdet ist. Öffentliche Belange stehen der Errichtung von Gebäuden im Plangebiet grundsätzlich nicht entgegen. Der Planvollzug ist auch unter Grundwasserschutzaspekten nicht ausgeschlossen. Die von der unteren Wasserschutzbehörde des Landratsamts Rems-Murr-Kreis nicht rechtskräftige fachtechnische Abgrenzung der weiteren Schutzzone (Zone III) für das Wasserschutzgebiet "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße, Hungerbergquelle, Maubachquelle, Binsachquelle 1 + 2" lässt sich nicht als öffentlicher Beleg, aber als Indiz für einen möglichen Gefährdungstatbestand werten. Bei Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets wird die Baurechtsbehörde die untere Wasserschutzbehörde des Landratsamts Rems-Murr-Kreis im Verfahren anhören. Der Planvollzug ist gewährleistet, da durch die in § 52 WHG genannten Regelungen und besonderen Anforderungen in Wasserschutzgebieten bauliche Anlagen innerhalb des Plangebiets zulässig sind.

Im Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), sind in den §§ 51 und 52 WHG die Rechtsnatur, die Voraussetzungen und die notwendigen oder möglichen Inhalte einer Festsetzung eines Wasserschutzgebietes sowie die Regelungen und die besondere Anforderungen in Wasserschutzgebieten einheitlich geregelt. In Baden-Württemberg sind zum jetzigen Zeitpunkt, mit in Kraft treten des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), nur noch die Befreiungsvorschriften des § 52 Abs. 1 Satz 2 und 3 WHG anzuwenden, weil durch diese Bestimmungen bundesrechtlich einheitlich das Vorliegen von Befreiungen geregelt ist und materiell-rechtlich Vorgaben für die Entscheidung durch die zuständige Behörde gemacht werden. Nach Artikel 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland (GG) haben die Länder eine Abweichungsgesetzgebungskompetenz. Systematisch



spricht nichts für eine Rechtfertigung der Weitergeltung abweichenden älteren Landesrechts und weder Wortlaut noch der Gesetzeszweck lassen mangels Überleitungsvorschrift erkennen, dass älteres Landesrecht trotz der bundesrechtlichen Regelung weiter gelten soll. Das Land Baden-Württemberg hat im Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. Nr. 5, S. 99), in Kraft getreten am 11. März 2017, keine Abweichungsregelung getroffen.

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

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

5.5 Hochwasserschutz

Im Bebauungsplanverfahren sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu berücksichtigen. Neben den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung sind unter anderem auch die Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) in der Abwägung zu berücksichtigen.

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

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

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

Das gesamte Plangebiet befindet sich außerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte, Stand 05.06.2013, dargestellten Überflutungsbereiche für 100-jähriges Hochwasser



(HQ₁₀₀) und außerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte, Stand 05.06.2013, dargestellten Überflutungsbereiche für Extremhochwasser (HQ_{extrem}).

5.6 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV) – Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Ringstraße.

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 15-Minutentakt bzw. im 30-Minutentakt.

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

5.7 Ver- und Entsorgung

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

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

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

5.8 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 Gebäude Ringstraße 50, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss Weinstube Traube, ist als Baudenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zu schützen und zu pflegen. Das Gasthaus ist ein an der Ringstraße gelegenes, vorgeschobenes Gebäude, das vor allem wegen des Fachwerkstocks der westlichen Lang- und nördlichen

Giebelseite samt Giebel aus der Zeit um 1700 unter Denkmalschutz steht. In der Abbildung 10 ist das Baudenkmal, Gebäude Ringstraße 50, dargestellt.

Der südwestliche Teilbereich des Plangebiets liegt 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 Abbildung 10 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. 12: Baudenkmäler und archäologisches Bodendenkmal "Mittelalterlicher und frühzeitlicher Ortsbereich Winnenden" (Prüffall)

Der südwestliche Teilbereich des Plangebiets 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 11 ist die historische Flurkarte von 1832 dargestellt. Die Überlagerung mit dem aktuellen Kataster zeigt, dass sich im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets die historische Grundrissstruktur der einstigen Bebauung bis heute erhalten hat. Nach der historischen Flurkarte von 1832 war der heute als Verkehrsfläche genutzter Bereich des Holzmarktes bebaut.

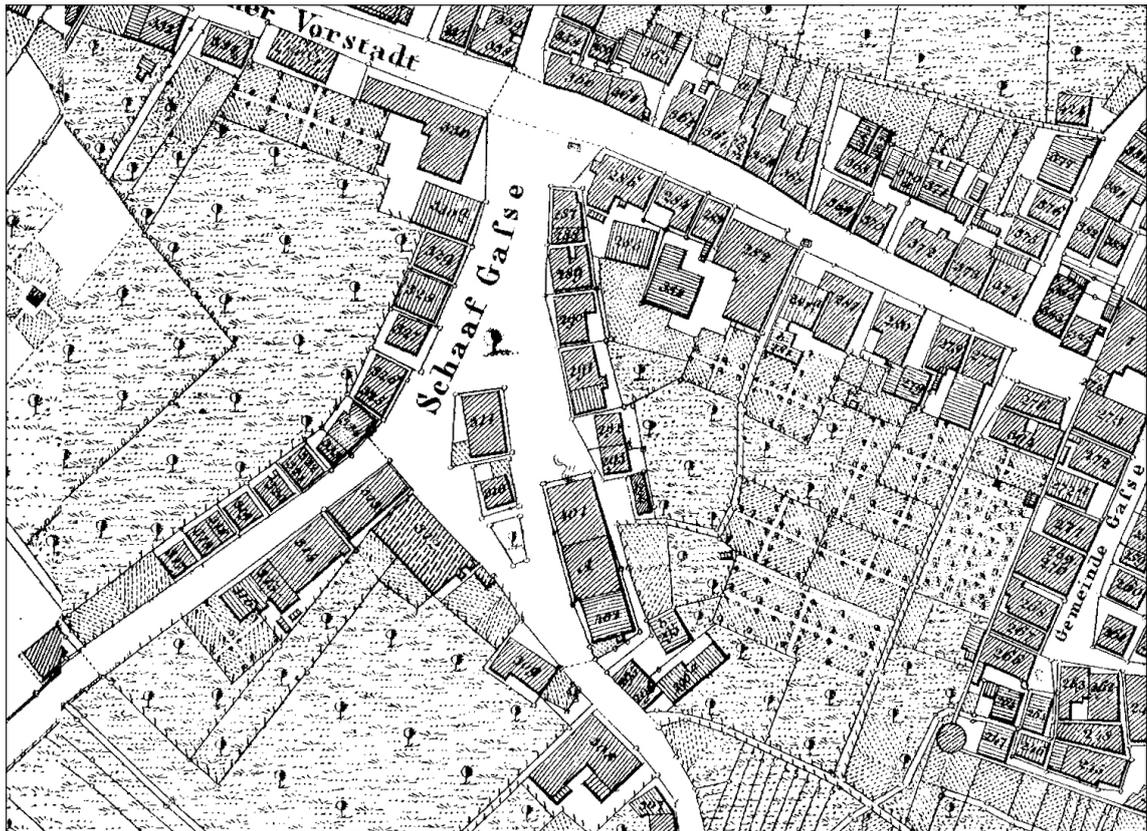


Abb. 13: Historische Flurkarte von 1832

Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart hat mit seiner Stellungnahme vom 28.08.2018 mitgeteilt, dass ggfs. archäologische Untersuchungen erforderlich sind. Bauherren im Planungsgebiet werden bei entsprechender Betroffenheit über die notwendigen Sondagen zur Voruntersuchung und bauhistorische Untersuchungen und Dokumentationen des Kellerbestands sowie über die ggfs. im Anschluss zur sachgerechten Dokumentation und Bergung archäologischer Relikte notwendigen archäologischen Grabungen informiert.

6. Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Holzmarkt" in Winnenden, 1. Änderung, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Einzelhandelsflächen und Wohnungen in zentraler Innenstadtlage vorzuhalten. Insgesamt wird durch



die Aufstellung des Bebauungsplans eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sichergestellt.

Allgemeine Zielsetzungen sind:

- Schaffung eines Wohn- und Geschäftshauses am Holzmarkt in zentraler Innenstadtlage
- Ansiedlung von Einzelhandelbetrieben zur Stärkung des gesamten Bereichs der unteren Marktstraße
- Schaffung von Wohnungen durch verdichteten Wohnungsbau
- Attraktivierung des Umfelds und im speziellen der öffentlichen Fläche des Holzmarkts

6.1 Gliederung des Plangebiets

Im Wesentlichen gliedert sich das Plangebiet in zwei Bereiche: die Bauflächen und die linearen Verkehrsflächen. Das Mischgebiet und die zwei sonstigen Sondergebiete bilden die planungsrechtliche Grundlage für die bauordnungsrechtliche Genehmigung von baulichen Anlagen und die linearen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Holzmarkt und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Hirschgasse bilden die für die innere Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen.

6.2 Bebauung

Der eine Teilbereich des Plangebiets ist mit Wohngebäuden bebaut und der andere Teilbereich ist unbebaut und einzelne auffällige Gebäude stehen zur Disposition.

6.3 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV) – Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Ringstraße.

Der Straßenraum der Ortsdurchfahrt Waiblinger Straße / Ringstraße wird in den Jahren 2022 bis 2023 grundlegend umgebaut. Durch die vorgesehene Verkehrsanlagenplanung und einzelne im Anschluss neu geplante Gebäude wird die Waiblinger Straße / Ringstraße insgesamt städtebaulich aufgewertet. Zwischen dem Kreuzungspunkt Waiblinger Straße / L 1140 und dem Kreuzungspunkt Ringstraße / Leutenbacher Straße ist durch die vorgesehene Verkehrsanlagenplanung eine deutliche Reduzierung der Immissionen durch den Straßenverkehr zu erwarten. Die Straßenraumgestaltung und die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit lassen entsprechend Pegelminderungen erwarten.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) – Im Einzugsbereich des Plangebiets befinden sich die Haltestellen 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 15-Minutentakt bzw. im 30-Minutentakt.

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

6.4 Ver- und Entsorgung

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

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

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

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet – Entsprechend der Art der zulässigen Nutzungen des in westlicher Richtung angrenzenden rechtsgültigen Bebauungsplans "Bahnhofsvorstadt" in Winnenden, Planbereiche: 05.00, 06.01 und 06.02, vom 08.01.2015, ist im westlichen Teilbereich, angrenzend an die Ringstraße, ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung gleichberechtigt nebeneinander. Wohngebäude sind bauliche Anlagen, die zum Wohnen geeignet und bestimmt sind. Der Begriff des "Wohnens" umfasst die Gesamtheit der mit der Führung eines häuslichen Lebens verbundenen Tätigkeiten und deren eigenständige Gestaltung. Ihm ist eine gewisse Dauer eigen. Der Begriff der "Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören" umfasst Gewerbebetriebe, die in ihrer Typisierung die Gewähr dafür bieten, dass sie das Wohnen nur im Rahmen des ihm nach dem Gebietscharakter zugestandenen Störungsgrad stört. Das gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungsarten setzt eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung gegenüber der anderen und deren Bedürfnisse voraus.



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

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

Fremdwerbung (Werbung, die nicht an der Stätte der Leistung durchgeführt wird) ist im Bauplanungsrecht als eigenständige Hauptnutzung zu bewerten. Diese Funktion weist die entsprechende Werbeanlage im Rahmen der Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Nutzung aus. Die Baunutzungsverordnung erwähnt zwar nur den Gewerbebetrieb, diesem Begriff wird aber Fremdwerbung gleichgestellt bzw. zugeordnet, und zwar regelmäßig als eine sonstige nicht störende Werbeanlage. Da einem Bauantrag auf Errichtung einer Werbeanlage zur Fremdwerbung gestalterische Festsetzungen nicht (grundsätzlich) entgegengehalten werden können, ist ein genereller Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung, mittels örtlicher Bauvorschriften, nicht durchsetzbar. Aus städtebaulichen Gründen ist zur Steuerung von Werbeanlagen zur Fremdwerbung die bauplanungsrechtliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO erforderlich. Die Stadt Winnenden hat das städtebauliche Ziel die Zulässigkeit von Werbeanlagen zur Fremdwerbung räumlich zu steuern. Für die Zulässigkeit von Fremdwerbung sind die Interessen der ortsansässigen Gewerbebetriebe nicht zu berücksichtigen. Eine Werbeanlage zur Fremdwerbung dient nicht den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieben. Der Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung ist folglich nicht als singuläre Maßnahme zu sehen, sondern vielmehr in ein Bündel von Maßnahmen eingebettet, das der Erhöhung der Standortqualität dient. Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der ehemaligen Ortsdurchfahrt Waiblinger Straße / Ringstraße hat der Bereich entlang der Waiblinger Straße eine besondere städtebauliche Bedeutung. Der Straßenraum der Ortsdurchfahrt Waiblinger Straße / Ringstraße wird in den Jahren 2019 bis 2020 grundlegend umgebaut. Die Waiblinger Straße / Ringstraße und die anschließenden bebauten Randbereiche werden insgesamt städtebaulich aufgewertet. In den örtlichen Bauvorschriften



sind zur Durchführung baugestalterischer Absichten örtliche Bauvorschriften über die Anforderungen an Werbeanlagen festgelegt.

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

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

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

Tankstellen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die zwangsläufig mit dem Betrieb einer Tankstelle verbundenen Störungen und sonstige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft, insbesondere durch den zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr, sind im Einzelfall zu beurteilen. Tankstellen sollen in der Regel an Hauptverkehrsstraßen errichtet werden. Die Grundstücke im Mischgebiet liegen im Kurvenbereich der Ringstraße und sind auch zusammengenommen von 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 darüber hinausgehender Bedarf an weiteren Tankstellen ist städtebaulich nicht gegeben und insgesamt sollten an verkehrlich ungünstig gelegenen Bereichen, aus städtebaulichen Gründen, keine Tankstellen zugelassen werden.

Vergnügungsstätten und Wettbüros sind im heute unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB vorhanden. Im Gebäude Bachstraße 11 befindet sich im ersten Obergeschoss und im Gebäude Waiblinger Straße 6 befindet sich im Erdgeschoss jeweils



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

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

Ausnahmsweise sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, davon mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren bis maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche und mit zentrenrelevanten Randsortimenten, die einen Sortimentsbezug zum Hauptsortiment haben, mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 50 m² sowie bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden zulässig. Wechselnde Sortimente (Aktionswaren), die nicht dauerhaft angeboten werden und in regelmäßigen Abständen wechseln, sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24. November 2005, 4 C 10.04, ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kerngebieten nach § 7 BauNVO und sonstigen Sondergebieten mit der entsprechenden Zweckbestimmung und Art der Nutzung nach § 11 BauNVO zulässig. Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden sollen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an sonstigen integrierten Standorten ausnahmsweise angesiedelt werden, wenn diese der Gebietsversorgung dienen bzw. eine Nahversorgungslücke besteht. Das nahversorgungsrelevante Sortiment Drogeriewaren ist als Hauptsortiment auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Ein Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m² würde die Einzelhandelsinnenstadt schwächen. Für das Sortiment Drogerie / Parfümerie besteht eine Bindungsquote von 113 %, d. h. per Saldo fließt Kaufkraft von außerhalb der Stadt Winnenden zu. Im Sortimentsbereich Drogerie / Parfümerie ist in der Stadt Winnenden eine gute Ausstattung zu verzeichnen. Mit der Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente, die einen



Sortimentsbezug zum Hauptsortiment haben, mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 50 m² sowie bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden, werden die Ziele der Regionalplanung (Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Nr. 4) und die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Winnenden eingehalten. Die im Hinblick auf die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche problematischen Aktionswaren in Einzelhandelsbetrieben werden auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Durch den gewählten "Flexibilisierungsansatz" wird nicht bei jeder zukünftig vorgesehenen Veränderung in den Sortimenten eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Einzelhandelsbetriebe, sonstige gewerbliche Nutzungen und Wohnungen – Entsprechend der Nutzung der geplanten Einzelhandelsbetriebe sind ein sonstiges Sondergebiet SO₁ mit der Zweckbestimmung Einzelhandelsbetriebe, sonstige gewerbliche Nutzungen und Wohnungen gemäß § 11 BauNVO und ein sonstiges Sondergebiet SO₂ mit der Zweckbestimmung Einzelhandelsbetrieb, sonstige gewerbliche Nutzungen und Wohnungen gemäß § 11 BauNVO, festgesetzt. Sonstige Sondergebiete für Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO unterscheiden sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO.

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



von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung über die Möglichkeiten hinaus, die § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO bietet, näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Insbesondere darf die Gemeinde in einem von ihr zulässigerweise festgesetzten sonstigen Sondergebiet den Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst festsetzen; dabei kann die Gemeinde auch Festsetzungen nach dem Vorbild des § 1 Abs. 10 BauNVO treffen.

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

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

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

Im **sonstigen Sondergebiet SO₁** sind die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, sonstigen gewerblichen Nutzungen und Wohnungen vorgesehen.



Zulässig sind im Erdgeschoss (Ebene Holzmarkt):

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 1.000 m²,
- sonstige Gewerbebetriebe, unter Ausschluss von Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind im Erdgeschoss (Ebene Holzmarkt) und im 1. Obergeschoss (Ebene Hirschgasse) zulässig.

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden soll die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erfolgen. Damit soll die besondere Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs erhalten und gestärkt werden. Für eine mögliche Ansiedlung von mehreren Einzelhandelsbetrieben ist die Verträglichkeit gutachterlich zu prüfen. Die absatzwirtschaftliche Auswirkungen von konkreten Einzelhandelsvorhaben sowie ihre raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungen sind zu analysieren und zu bewerten. Die gutachterliche Stellungnahme für die geplante Ansiedlung eines großflächigen Sportgeschäftes in der Innenstadt der Stadt Winnenden vom Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung aus Lörrach ist in der Begründung zum rechtsgültigen Bebauungsplan "Holzmarkt" in Winnenden im Kapitel 9 behandelt. Sie schafft für die am Bebauungsplanverfahren zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine wichtige Grundlage für den Entscheidungsprozess über die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs.

Zulässig sind im Erdgeschoss (Ebene Holzmarkt):

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 1.000 m²,
- sonstige Gewerbebetriebe, unter Ausschluss von Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Obergeschoss sind Wohnungen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, sonstige Gewerbebetriebe, unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Im 2. Obergeschoss bis 5. Obergeschoss sind Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig.

Zulässig sind im 1. Obergeschoss (Ebene Hirschgasse):

- Wohnungen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,



- sonstige Gewerbebetriebe, unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind im 1. Obergeschoss (Ebene Hirschgasse) zulässig.

Sonstige Gewerbebetriebe, unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung, sind allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung sind als Nutzungsunterart der sonstigen Gewerbebetriebe nicht zulässig, weil von diesen Nutzungsunterarten Störungen auf die umliegenden Nutzungen ausgehen können.

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

Vergnügungsstätten sind als eigene Nutzungsart nicht als zulässige Nutzung im sonstigen Sondergebiet festgesetzt und somit auch nicht zulässig. Der Betrieb von Vergnügungsstätten ist mit Störungen und sonstige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft verbunden. Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Winnenden stellt eine Grundlage zur räumlichen Steuerung dar. Die wesentlichen Ziele des Konzeptes sind in Kapitel 3.7 dargelegt. Eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist in den Mischgebieten im Plangebiet nicht vertretbar. Von Vergnügungsstätten können Störungen auf die umliegenden Nutzungen ausgehen. Vergnügungsstätten können eine Niveauabsenkung (Trading-Down-Prozess) mit sich bringen, die wiederum aus städtebaulichen Gründen auszuschließen ist. Für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist es hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung erforderlich,



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

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im 1. Obergeschoss (Ebene Hirschgasse) zulässig.

Zulässig sind ab dem 2. Obergeschoss (Ebenen über der Hirschgasse) ausschließlich

- Wohngebäude.

Andere Nutzungsarten sind ab dem 2. Obergeschoss nicht als zulässige Nutzung im sonstigen Sondergebiet festgesetzt und somit auch nicht zulässig. Über dem großflächigen Einzelhandelbetrieb und den sonstigen gewerblichen Nutzungen sind ausschließlich Wohnungen vorgesehen. Andere Nutzungen sollen nicht zu Lasten von Wohnungen zulässig sein.

Im **sonstigen Sondergebiet SO₂** sind die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, sonstigen gewerblichen Nutzungen und Wohnungen vorgesehen.

Zulässig sind im Erdgeschoss (Ebene Holzmarkt):

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 600 m²,
- sonstige Gewerbebetriebe, unter Ausschluss von Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind im Erdgeschoss (Ebene Holzmarkt) und im 1. Obergeschoss (Ebene Hirschgasse) zulässig.

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden soll die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erfolgen. Damit soll die besondere Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs erhalten und gestärkt werden. Für eine mögliche Ansiedlung von mehreren Einzelhandelsbetrieben ist die Verträglichkeit gutachterlich zu prüfen. Die absatzwirtschaftliche Auswirkungen von konkreten Einzelhandelsvorhaben sowie ihre raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungen sind zu analysieren und zu bewerten. Die gutachterliche Stellungnahme für die geplante Ansiedlung eines großflächigen Sportgeschäftes in der Innenstadt der Stadt Winnenden vom Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung aus Lörrach ist in der Begründung zum rechtsgültigen Bebauungsplan "Holzmarkt" in Winnenden im Kapitel 9 behandelt. Sie schafft für die am Bebauungs-



planverfahren zu beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine wichtige Grundlage für den Entscheidungsprozess über die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs.

Zulässig sind im Erdgeschoss (Ebene Holzmarkt):

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 1.000 m²,
- sonstige Gewerbebetriebe, unter Ausschluss von Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Obergeschoss sind Wohnungen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, sonstige Gewerbebetriebe, unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Im 2. Obergeschoss bis 5. Obergeschoss sind Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig.

Zulässig sind im 1. Obergeschoss (Ebene Hirschgasse):

- Wohnungen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe, unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind im 1. Obergeschoss (Ebene Hirschgasse) zulässig.

Sonstige Gewerbebetriebe, unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung, sind allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung sind als Nutzungsunterart der sonstigen Gewerbebetriebe nicht zulässig, weil von diesen Nutzungsunterarten Störungen auf die umliegenden Nutzungen ausgehen können.

Fremdwerbung (Werbung, die nicht an der Stätte der Leistung durchgeführt wird) ist im Bauplanungsrecht als eigenständige Hauptnutzung zu bewerten. Diese Funktion weist die entsprechende Werbeanlage im Rahmen der Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Nutzung aus. Die Baunutzungsverordnung erwähnt zwar nur den Gewerbebetrieb, diesem Begriff wird aber Fremdwerbung gleichgestellt bzw. zugeordnet, und zwar regelmäßig als eine sonstige nicht störende Werbeanlage. Da einem Bauantrag auf Errichtung einer Werbeanlage zur Fremdwerbung gestalterische Festsetzungen nicht (grundsätzlich) entgegengehalten werden können, ist ein genereller Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung, mittels örtlicher Bauvorschriften, nicht



durchsetzbar. Aus städtebaulichen Gründen ist zur Steuerung von Werbeanlagen zur Fremdwerbung die bauplanungsrechtliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO erforderlich. Die Stadt Winnenden hat das städtebauliche Ziel die Zulässigkeit von Werbeanlagen zur Fremdwerbung räumlich zu steuern. Für die Zulässigkeit von Fremdwerbung sind die Interessen der ortsansässigen Gewerbebetriebe nicht zu berücksichtigen. Eine Werbeanlage zur Fremdwerbung dient nicht den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieben. Der Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung ist folglich nicht als singuläre Maßnahme zu sehen, sondern vielmehr in ein Bündel von Maßnahmen eingebettet, das der Erhöhung der Standortqualität dient. 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.

Vergnügungsstätten sind als eigene Nutzungsart nicht als zulässige Nutzung im sonstigen Sondergebiet festgesetzt und somit auch nicht zulässig. Der Betrieb von Vergnügungsstätten ist mit Störungen und sonstige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft verbunden. Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Winnenden stellt eine Grundlage zur räumlichen Steuerung dar. Die wesentlichen Ziele des Konzeptes sind in Kapitel 3.7 dargelegt. Eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist in den Mischgebieten im Plangebiet nicht vertretbar. Von Vergnügungsstätten können Störungen auf die umliegenden Nutzungen ausgehen. Vergnügungsstätten können eine Niveauabsenkung (Trading-Down-Prozess) mit sich bringen, die wiederum aus städtebaulichen Gründen auszuschließen ist. Für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist es hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung erforderlich, Vergnügungsstätten an anderer Stelle im Stadtgebiet zuzulassen. Vergnügungsstätten sind ausschließlich innerhalb der abgegrenzten Bereiche im Gewerbegebiet "Langes Gewand" allgemein zulässig. Die Zulässigkeitsbereiche sind in der Abbildung 5 abgebildet. Die abgegrenzten Teilbereiche des Gewerbegebietes weisen durch die Einzelhandelsbetriebe sowie die bestehenden Spielhallen bereits die Merkmale von Sonderstandorten auf. Die Abgrenzungen sind mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar, da eine Entwertung schutzwürdiger Gebiete vermieden wurde und eine tatsächliche Ansiedlungsmöglichkeit besteht.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im 1. Obergeschoss (Ebene Hirschgasse) zulässig.

Zulässig sind ab dem 2. Obergeschoss (Ebenen über der Hirschgasse) ausschließlich
- Wohngebäude.

Andere Nutzungsarten sind ab dem 2. Obergeschoss nicht als zulässige Nutzung im sonstigen Sondergebiet festgesetzt und somit auch nicht zulässig. Über dem großflächigen Einzelhandelbetrieb und den sonstigen gewerblichen Nutzungen sind ausschließlich Wohnungen vorgesehen. Andere Nutzungen sollen nicht zu Lasten von Wohnungen zulässig sein.

Beschreibung der genannten Ebenen

Die Art der baulichen Nutzung ist horizontal gegliedert. In der Abbildung 11 und 12 sind die Ansicht vom Holzmarkt und der Schnitt durch das Gebäude dargestellt.

Die Ebene Holzmarkt (Erdgeschoss) mit den Einzelhandelsbetrieben ist ebenerdig vom Holzmarkt zugänglich. Die Ebene Hirschgasse (1. Obergeschoss) liegt ein Stockwerk darüber und ist von der Hirschgasse zugänglich. Die Ebenen über der Hirschgasse (2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss und 4. Obergeschoss) liegen über der Ebene Hirschgasse.



Abb. 14: Ansicht vom Holzmarkt

Der Schnitt durch das Gelände zeigt von unten nach oben die verschiedenen Stockwerke vom Untergeschoss bis zum 4. Obergeschoss. Das Gebäude (Haus C) hat ein zusätzliches 5. Obergeschoss.

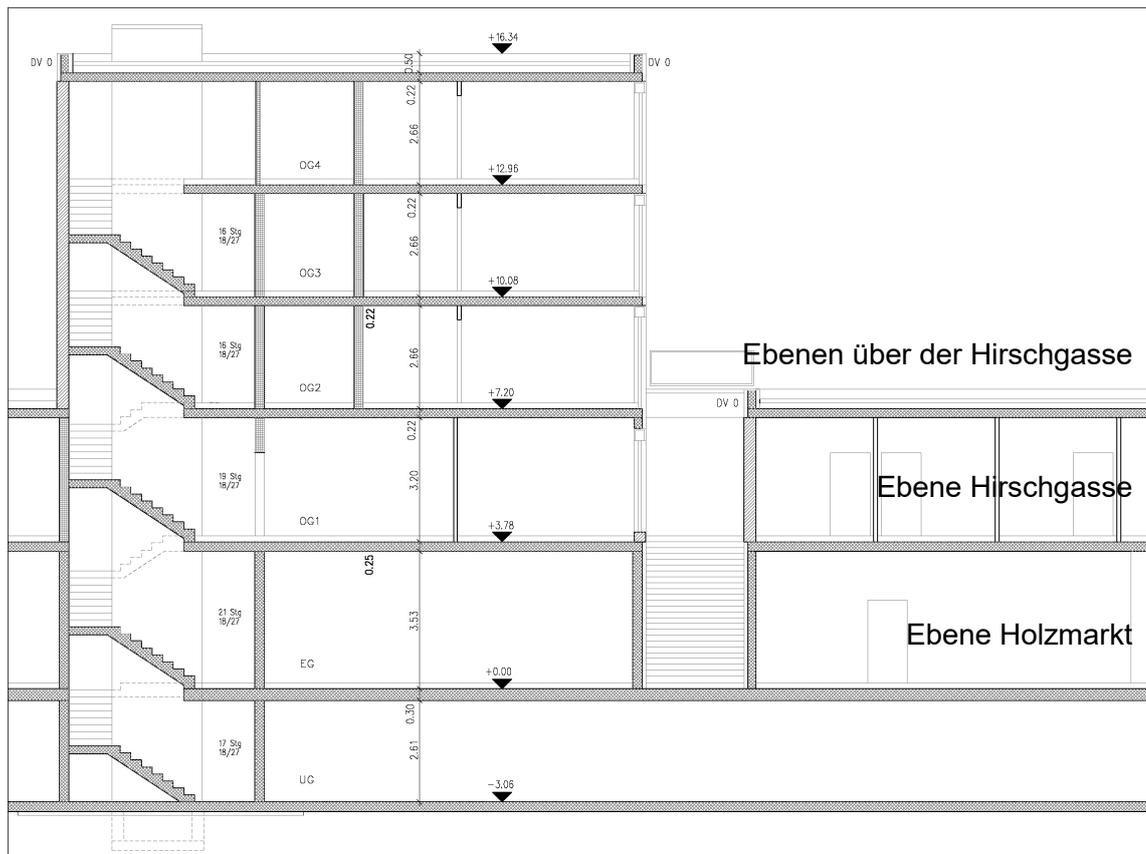


Abb. 15: Längsschnitt durch das Gebäude (Haus B) und die Sockelgeschosse

8. Großflächiger Einzelhandelsbetrieb

8.1 Gutachterliche Stellungnahme zur Verträglichkeit der Festsetzungen

Die gutachterliche Stellungnahme "Gutachterliche Stellungnahme zur Verträglichkeit der Festsetzungen" vom Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, vom 21.12.2022 ist als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplans angefügt.

Der Verband Region Stuttgart hat im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 08.12.2022 mitgeteilt, dass dem Bebauungsplan Ziele des Regionalplans nicht entgegen, soweit für die großflächige Einzelhandelsnutzung die Einhaltung der einzelhandelsbezogenen Vorgaben des Regionalplans nachgewiesen wird. Die Einhaltung von Konzentrations- und Integrationsgebot wurde festgehalten. Während für das ursprünglich vorgesehene Sportgeschäft mit 1.600 m² Verkaufsfläche die Einhaltung von Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot gutachterlich nachgewiesen wurde, lag zum Zeitpunkt der Behördenbeteiligung noch keine gutachterliche Stellungnahme zu den genannten Auswirkungen vor. Deshalb war aus Sicht des Regionalverbands die raumordnerische Verträglichkeit für die geänderte Nutzungsmöglichkeit nachzuweisen.



Die Stadt Winnenden hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Lörrach, mit der gutachterlichen Stellungnahme bezüglich der Verträglichkeit der Festsetzungen beauftragt.

Die Beurteilung möglicher Vorhaben vor dem Hintergrund der Nachfrage (Kongruenzgebot) kommt zu dem Ergebnis, dass unabhängig von der Belegung das Kongruenzgebot eingehalten ist. Das Kongruenzgebot wird bei allen möglichen wahrscheinlichen Belegungen der 1.000 m² Verkaufsfläche im SO₁ eingehalten (vgl. Kap. 5.1).

Die Beurteilung möglicher Vorhaben im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot und § 2 Abs. 2 BauGB kommt zu dem Ergebnis, dass auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung für alle wahrscheinlichen Belegungen des SO₁ ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot und § 2 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen werden kann. Auch ohne vertiefte Untersuchung lässt sich ableiten, dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird, mithin auch ein Verstoß gegen § 2 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen werden kann (vgl. Kap. 5.2).

Damit ist festzuhalten, dass es aus gutachterlicher Sicht keine Notwendigkeit gibt, den Bebauungsplan um präzisierende sortimentsbezogene Festsetzungen zu ergänzen.

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.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut bzw. versiegelt. Mit der 1. Änderung entstehen keine artenschutzrelevanten Änderungen.

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Gehölzbestand bzw. fehlender Nachweise geschützter Arten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie und der Berücksichtigung von Rodungszeiten für Gehölzbestände von Oktober bis Februar ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

Gefertigt:

Winnenden, den 26.09.2022 / 09.01.2023

Schlecht
Stadtentwicklungsamt



10. Anlagenverzeichnis

- **Anlage 1:**
Gutachterliche Stellungnahme zur Verträglichkeit der Festsetzungen, Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung aus Lörrach vom 21.12.2021
(18 Seiten)



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

B-Plan "Holzmarkt", 1. Änderung
**Gutachterliche Stellungnahme zur
Verträglichkeit der Festsetzungen**
im Auftrag der Stadt Winnenden

Bearbeitung:

Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

Lörrach, 21. Dezember 2022

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH**Geschäftsführer:**

Prof. Dr. Donato Acocella
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Handelsregister:

Amtsgericht Freiburg im Breisgau
HRB: 723138

Urheberrecht:

Der vorliegende Bericht unterliegt dem Urheberrecht - § 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger Genehmigung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

Datenschutzerklärung:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH berücksichtigt die Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 (1 e) DSGVO.

Gendergerechte Sprache:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH ist bemüht, in allen seinen Texten eine gendergerechte Sprache zu verwenden. Wo dies möglich ist, erfolgt eine Abstimmung mit dem Auftraggeber über die zu verwendende Form bzw. über die in der jeweiligen Stadt aktuell verwendete Schreibweise.

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. VORÜBERLEGUNGEN	2
2.1 Kerngebiete.....	2
2.2 Atypik.....	3
2.3 Vorhaben, Verträglichkeitsuntersuchung und Planungsrecht.....	3
3. METHODIK	4
3.1 Vorgehensweise	4
3.2 Worst-case-Ansatz	5
4. MÖGLICHER EINZELHANDEL IM SO 1	6
5. BEURTEILUNG MÖGLICHER VORHABEN	10
5.1 Beurteilung möglicher Vorhaben vor dem Hintergrund der Nachfrage: Kongruenzgebot	10
5.2 Beurteilung möglicher Vorhaben im Hinblick auf Beeinträchtigungs- verbot und § 2 (2) BauGB.....	12
6. ERGEBNIS	17

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Einzelhandelssituation in der Stadt Winnenden 2015: Verkaufsflächen (auf 25 m ² gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquote in Prozent ...	6
Tab. 2: Kaufkraft im Nahbereich Winnenden, maximal im SO 1 zu erwartende Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €.....	11
Tab. 3: Maximaler künftiger Umsatz in der Stadt Winnenden (sofern es nicht zu Umverteilungen käme), Kaufkraft im Nahbereich Winnenden sowie Relation der künftigen maximalen Umsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €.....	15



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Winnenden (rd. 29.000 Einwohnerinnen und Einwohner¹), zwischen den Mittelzentren Backnang, Schorndorf und Fellbach/ Waiblingen gelegenes Unterzentrum, hat 2018 mit dem B-Plan Holzmarkt u.a. die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines großflächigen Sportgeschäftes geschaffen (SO 1).

Da kein Betreiber für ein solches Geschäft gefunden werden konnte, soll im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans an dessen Stelle auf 1.000 m² Verkaufsfläche (VKF) Einzelhandel ohne Sortimentsbegrenzung ermöglicht werden.

Der Verband Region Stuttgart (VRS) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 08.12.22 mitgeteilt, dass dem B-Plan Ziele des Regionalplans nicht entgegenstehen, *"soweit für die großflächige Einzelhandelsnutzung die Einhaltung der einzelhandelsbezogenen Vorgaben des Regionalplans nachgewiesen wird. Ansonsten bestehen aus regionalplanerischer Sicht diesbezüglich Bedenken."*

Dabei wurde explizit die Einhaltung von Konzentrations- und Integrationsgebot festgehalten.

Während für das ursprünglich vorgesehene Sportgeschäft mit 1.600 m² VKF die Einhaltung von Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot gutachterlich nachgewiesen worden sei², liege für andere Nutzungen keine Auswirkungsanalyse vor: Die raumordnerische Verträglichkeit für die geänderte Nutzungsmöglichkeit sei nachzuweisen.

Die Stadt Winnenden hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, das neben der bereits zitierten Stellungnahme das Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erarbeitet hatte³, mit einer im weiteren Verfahren verwendbaren gutachterlichen Stellungnahme bezüglich der raumordnerischen Verträglichkeit beauftragt.

¹ Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamtes, Stand: 30.06.22. Diese Bevölkerungszahlen auf Grundlage des Zensus 2011 werden ab dem zweiten Quartal 2022 mit Zahlen auf Basis des Zensus 2022 revidiert, wenn diese - voraussichtlich ab Herbst 2023 - zur Verfügung stehen.

² Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines großflächigen Sportgeschäftes in der Innenstadt der Stadt Winnenden, Lörrach, März 2017.

³ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Winnenden - Berichtsentwurf, Lörrach, Januar 2016.



2. VORÜBERLEGUNGEN

2.1 Kerngebiete

Was vorliegend durch den B-Plan Holzmarkt, 1. Änderung im SO 1 ermöglicht wird - ein großflächiges Einzelhandelsgeschäft mit bis zu 1.000 m² VKF - wäre in jedem Kerngebiet zulässig.

Die Forderung nachzuweisen, dass ein damit ermöglichter Einzelhandelsbetrieb raumordnerisch verträglich ist, würde bedeuten, dass eine Ausweisung von Kerngebieten regelmäßig ohne entsprechende gutachterliche Aussagen nicht mehr möglich wäre.

Selbst wenn - wie mit dem VRS vereinbart⁴ - nur auf die wahrscheinliche Belegung (und nicht auf jede mögliche Belegung) abgestellt würde, wäre der gutachterliche Aufwand für eine Untersuchung einer Vielzahl möglicher Belegungen sehr hoch.

In diesem Zusammenhang kann darauf hingewiesen werden, dass für das 2006 eröffnete Markthaus in Winnenden - mit zusammen etwa 3.000 m² VKF⁵, d.h. etwa dreifache Größe des aktuell zu beurteilenden B-Plans - im B-Plan "Markthaus - 1. Änderung" (in Kraft getreten am 14.11.13) Kerngebiete festgesetzt wurden.

Den gleichen Maßstab wie vorliegend angelegt, hätte mithin dafür für eine weit größere mögliche Verkaufsfläche untersucht werden müssen, welche Auswirkungen verschiedene Belegungen hätten - mit der sehr wahrscheinlichen Folge, dass dort ein SO mit Sortimentsbegrenzungen hätte festgesetzt werden müssen.

Aus den aktuellen Anforderungen ergibt sich die **Frage, ob künftig** - selbst in zentralen Orten höherer Stufe - **überhaupt noch Kerngebiete ausgewiesen werden dürfen**, sofern nicht eine umfängliche Verträglichkeitsuntersuchung für alternative Nutzungen erstellt worden ist: Es reicht nämlich nicht aus, *eine geplante* Nutzungskonzeption zu überprüfen - wie es bei der Festsetzung eines SO mit entsprechenden sortimentsbezogenen VKF-Obergrenzen ausreichen würde, sondern es ist *alles planungsrechtlich Ermöglichte* auf seine Verträglichkeit zu überprüfen. Und dies, obwohl Kerngebiete als adäquate Gebietstypen für Innenstädte angesehen werden können.

⁴ Telefonat mit Herrn Wiemann am 21.11.22.

⁵ Großflächiger Müller-Markt, großflächiger Rewe-Markt, nicht großflächige Bekleidungsgeschäfte.



2.2 Atypik

Was vorliegend durch den B-Plan Holzmarkt, 1. Änderung im SO 1 ermöglicht wird - ein großflächiges Einzelhandelsgeschäft mit bis zu 1.000 m² VKF - liegt selbst bei Realisierung der Gesamtfläche in einem Geschäft nur geringfügig - um 200 m² VKF - über der Grenze zur Großflächigkeit (> 800 m² VKF⁶).

Die Lage im zentralen Versorgungsbereich/ Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist u.E. bei dieser Überschreitung der vor mehr als einem Jahrzehnt höchstrichterlich festgelegten Grenze zur Großflächigkeit zumindest ein **starker Hinweis für eine städtebauliche Atypik - mit der Folge, dass ein solches Vorhaben nicht sondergebietspflichtig wäre.**

2.3 Vorhaben, Verträglichkeitsuntersuchung und Planungsrecht

Üblicherweise werden Verträglichkeitsuntersuchungen/ Auswirkungsanalysen für konkretisierte Vorhaben erarbeitet (und nicht für eine nicht weiter spezifizierte Festsetzung in einem B-Plan).

Allerdings gelten sämtliche in einer solchen Untersuchung/ Analyse abgeleiteten Aussagen *ausschließlich* für das untersuchte Konzept.

In der Folge muss ein B-Plan u.E. zwingend die zugrunde gelegten Eckdaten festsetzen; ansonsten kann sich die Festsetzung nicht auf eine gutachterlich hergeleitete Verträglichkeit berufen. Untersuchung und B-Plan müssen zueinander passen, d.h. kongruent sein.

Trifft der B-Plan hingegen keine der Untersuchung entsprechenden Festsetzungen, so ermöglicht er u.U. auch ein unverträgliches Vorhaben: Untersuchung und B-Plan sind nicht mehr kongruent.

⁶ BVerwG: Urteile vom 24.11.05, Az. 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 , 4 C 8.05.



3. METHODIK

3.1 Vorgehensweise

Im Hinblick auf die Dimensionierung (Kongruenzgebot) und die Beurteilung hinsichtlich der Auswirkungen (Beeinträchtigungsverbot) ist bei Verträglichkeitsuntersuchungen/ Auswirkungsanalysen jeweils ein Vorhaben mit sortimentsweisen Verkaufsflächen⁷ und sortimentsweisen Umsätzen darzustellen (vgl. Kap. 2.3).

Vorliegend ist hingegen für alle mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit im SO 1 zu erwartenden Sortimente abzuleiten, welcher Umsatz auf 1.000 m² VKF jeweils maximal erreichbar scheint. Um eine tragfähige Grundlage zu schaffen, ist - wie bei üblichen Verträglichkeitsuntersuchungen/ Auswirkungsanalysen - bei der Ableitung der maximal zu erwartenden Umsätze ein worst-case-Ansatz zu verfolgen (vgl. Kap. 3.2). Dabei wird auf betriebstypenbezogene Flächenleistungen, die in Winnenden zu verzeichnenden Flächenleistungen sowie auf Angaben in den "*Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/2019*" des baden-württembergischen Industrie- und Handelskammertages abgestellt.

Als Hintergrund für die Ableitung wahrscheinlicher Belegungen wird dabei auch die 2015 ermittelte Ist-Situation in der Stadt Winnenden herangezogen. Dabei ist zu beachten, dass die Bestandsdaten die Situation im Jahr 2015 wiedergeben⁸; lediglich im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel erfolgten im Jahr 2019 Teilaktualisierungen⁹.

Zwar ist aktuell schon ein Teil des SO 1 mit einem Geschäft belegt (AN.DY FASHION. LIFE.STYLE.). Aber in Zukunft *könnte* auch eine Belegung der vollen 1.000 m² VKF realisiert werden.

Im Hinblick auf das Kongruenzgebot erfolgt ein Vergleich des maximal im SO 1 zu erwartenden Planumsatzes mit der Kaufkraft im Nahbereich Winnenden (Kap. 5.1)¹⁰.

⁷ Diese können bei Festsetzung eines SO bzw. in einem vorhabenbezogenen B-Plan - sofern verträglich - festgesetzt werden.

⁸ Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., S. 14.

⁹ Vgl. Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Edeka-Marktes in der Wiesenstraße in Winnenden, Lörrach, Januar 2019, S. 5 u. 11f.

¹⁰ Auch für nahversorgungsrelevante Sortimente wird weder im LEP noch im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg eine abweichende Regelung vorgegeben - obwohl bei diesen zentralen Orten regelmäßig eher keine Versorgungsaufgabe für den Verflechtungsbereich zukommt.



Die Kaufkraft wird auf Grundlage der aktuellsten vorliegenden IFH-Daten ermittelt¹¹.

Abschließend ist darzulegen, dass bei jeder der wahrscheinlichen Belegungen wesentliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, d.h. Beeinträchtigerungsverbot/ § 2 (2) BauGB eingehalten sind (vgl. Kap. 5.2).

3.2 Worst-case-Ansatz

Um eine tragfähige Basis für die abgeleiteten Aussagen zu erhalten, werden in mehrfacher Hinsicht jeweils - aus Sicht eines möglichen Vorhabens - nachteiligere Annahmen zugrunde gelegt (**worst-case-Ansatz**):

1. Der durch ein mögliches Vorhaben erzielte Umsatz wird in der Tendenz eher zu hoch angesetzt (Kap. 4).
2. Für die Planumsätze wird unterstellt, dass sich diese allein aus Verdrängungen gegen vorhandenen Einzelhandel speisen - und nicht aus zusätzlichen, bisher nicht im Einzelhandel verausgabten Budgets oder aus durch das Vorhaben erzeugten Zusatzeinkommen.
3. Für die Beurteilung wird i.d.R. nur auf die dem stationären Umsatz zur Verfügung stehende Kaufkraft abgestellt.
4. Für den Bestandsumsatz in Winnenden wird für Nahrungs-/ Genussmittel ein tendenziell zu geringer Umsatz angenommen, während in den übrigen Sortimentsbereichen ein tendenziell eher zu hoher Umsatz angesetzt wird: Beides führt zu einer Überzeichnung der zu erwartenden Auswirkungen (Kap. 5.2).

In der Summe kann davon ausgegangen werden, dass die abgeleiteten Aussagen auf eine obere Grenze abstellen. Der worst-case-Ansatz soll mit Prognosen immanent verbundene Unsicherheiten minimieren¹² und damit Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen bzw. eine Fehleinschätzung der Verträglichkeit vermeiden.

Dennoch soll der Ansatz realitätsnah bleiben.

¹¹ IFH, Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022.

¹² Vgl. hierzu z.B. OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, Az. 7 D 96/14.NE, insbes. Rn. 8 in Verbindung mit Rn. 79 zur anzusetzenden Flächenleistung; OVG NRW: Urteil vom 02.10.13, Az. 7 D 18/13.NE, Rn. 85 mit Verweisen auf andere Urteile in Rn. 86 sowie bereits OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE; in anderem Zusammenhang auch BVerwG: Beschluss vom 17.07.08, Az. 9 B 15/08.



4. MÖGLICHER EINZELHANDEL IM SO 1

Als Hintergrund für mögliche Belegungen des SO 1 mit Einzelhandel ist in der folgenden Tabelle die Ist-Situation des Einzelhandels in Winnenden im Jahr 2015 dargestellt.

Tab. 1: Einzelhandelssituation in der Stadt Winnenden 2015: Verkaufsflächen (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquote in Prozent

Sortimente	VKF	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	11.550	54,4	58,1	94%
Lebensmittelhandwerk	975	10,4	8,4	124%
Drogerie/ Parfümerie	1.750	8,8	7,7	113%
Apotheke	350	18,4	17,6	105%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	475	2,1	2,5	83%
Blumen/ Zoo	1.475	3,1	3,3	96%
kurzfristiger Bedarf	16.575	97,2	97,6	100%
Bekleidung und Zubehör	4.700	15,1	17,4	87%
Schuhe, Lederwaren	1.925	5,8	4,3	136%
Sport/ Freizeit	525	1,7	3,1	54%
Spielwaren	1.000	3,3	3,7	90%
Bücher	325	1,0	3,0	34%
GPK, Geschenke, Hausrat	1.875	2,1	2,1	101%
Haus- und Heimtextilien	725	1,3	2,2	59%
mittelfristiger Bedarf	11.100	30,4	35,8	85%
Uhren/ Schmuck	300	2,4	2,3	106%
Foto/ Optik	875	4,1	2,6	157%
Medien	700	5,5	10,5	52%
Elektro/ Leuchten	950	3,3	4,9	67%
Teppiche, Bodenbeläge	800	1,4	1,0	135%
bau-/gartencenterspezif. Sort.	9.200	14,7	11,3	130%
Möbel, Antiquitäten	4.200	5,3	9,0	59%
Sonstiges insgesamt	1.025	6,6	6,0	109%
langfristiger Bedarf	18.050	43,3	47,7	91%
Summe	45.700	170,9	181,0	94%

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
 durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Relationen kommen

Quelle: Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., Tab. A - 3 (S. 121); eigene Befragung/ Erhebung Juli 2015;
www.handelsdaten.de; IFH Köln (2015); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg;
 Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Für Nahrungs-/ Genussmittel erfolgte 2019 eine Aktualisierung des Umsatzes: Demnach ist dieser auf rd. 60,1 Mio. € angewachsen¹³.

¹³ Büro Dr. Acocella 2019, a.a.O., S. 5 u. 11f., insbes. Tab. 1 (S. 12).



In Winnenden sind aktuell 6 Apotheken vorhanden. Bei bundesdurchschnittlich gut 4.500 versorgten Einwohnerinnen und Einwohnern je Apotheke, reichen diese für gut 27.000 Einwohnerinnen und Einwohner aus. Allerdings erreichten diese Apotheken 2015 eine Versorgungsleistung, die über der Kaufkraft in der Stadt liegt¹⁴.

Insofern ist die Ansiedlung einer weiteren Apotheke - neben den vier bereits in der Innenstadt vorhandenen - unwahrscheinlich.

Im Bereich Schuhe/ Lederwaren war schon 2015 eine Bindungsquote/ Zentralität von rd. 136% ermittelt worden. Wird berücksichtigt, dass in diesem Sortimentsbereich inzwischen nur noch gut die Hälfte der Kaufkraft auf den stationären Einzelhandel entfällt, so liegt der in Winnenden erzielte Umsatz - selbst wenn es zwischenzeitlich zu einem Rückgang der Flächenleistung gekommen sein sollte - bei mehr als dem Doppelten der dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft.

Vor diesem Hintergrund ist u.E. ein größeres Schuh- oder Lederwarengeschäft für das S01 unwahrscheinlich.

Im Bereich Spielwaren entfällt inzwischen sogar weniger als die Hälfte der gesamten Kaufkraft auf den stationären Einzelhandel.

Zusammen mit den insgesamt schwierigen Aussichten in diesem Sortimentsbereich kann u.E. auch ein größeres Spielwarengeschäft als für das S01 unwahrscheinlich angesehen werden.

Dies gilt ähnlich für den Bereich Haus-/ Heimtextilien, in dem die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft inzwischen durch den Bestandsumsatz überschritten wird.

Somit verbleiben als mögliche zentrenrelevante Belegungen:

- Der Bereich Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk), wobei angesichts der maximal möglichen Größe eher von einem Lebensmitteldiscounter auszugehen wäre.
- Ein Drogeriemarkt - auch wenn der Bestandsumsatz die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft (rd. 16,0 Mio. €) übersteigt. Allerdings ist angesichts des vorhandenen Müllermarktes maximal von einer Gesamtverkaufs-

¹⁴ Aktuell liegt die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft (rd. 3,3 Mio. €) geringfügig über dem 2015 ermittelten Umsatz. Da zwischenzeitlich aber auch die Apothekenumsätze angestiegen sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch aktuell per Saldo Kaufkraft nach Winnenden zufließt.



fläche von 650 m² auszugehen.

- Im Bereich Blumen/ Zoo ein Zoofachmarkt.
- Bekleidung und Zubehör - auch wenn der Bestandumsatz die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft (rd. 8,0 Mio. €) deutlich übersteigt und angesichts der Rahmenbedingungen für den Bekleidungseinzelhandel fraglich ist, ob dies eine realistische Option ist.
- Der Bereich Sport/ Freizeit - auch wenn die Bemühungen der vergangenen Jahre, ein solches Angebot zu realisieren, nicht erfolgreich waren.
- Bücher - wenn auch allenfalls auf einer Teilfläche von maximal 400 m² VKF.
- In den Bereichen Unterhaltungselektronik/ Neue Medien und Elektro/ Leuchten ein Elektrofachmarkt.

Allenfalls auf kleinen Flächen erscheinen möglich

- PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften,
- Blumen,
- GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke,
- Uhren/ Schmuck sowie
- Foto/ Optik.

Was dabei als Verkaufsfläche anzusehen ist, ergibt sich aus den Urteilen des BVerwG zu diesem Thema¹⁵.

Sowohl im Hinblick auf die Beurteilung der Größe des ermöglichten Vorhabens (Kongruenzgebot) als auch im Hinblick auf die mit diesem verbundenen Auswirkungen (Beeinträchtigungsverbot/ wesentliche Beeinträchtigungen) ist der maximal zu erwartende Umsatz im jeweiligen Planvorhaben von Bedeutung. Dafür ist es jeweils auch erforderlich, das Vorhaben auf der Sortimentsebene zu konkretisieren.

- Auf einer Verkaufsfläche von 1.000 m² ist im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel ein Lebensmittel-discounter möglich. In diesem ist das Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel auf maximal 90% der Verkaufsfläche zu erwarten. Für weitere in einem Lebensmittel-discounter zu erwartende Sortimente (Drogeriewaren, Tiernahrung

¹⁵ BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 AZ 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05: "In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden."



etc.) können wesentliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf den zu verfolgenden worst-case-Ansatz (vgl. Kap. 3.2) wird die im Jahr 2021 von Lebensmitteldiscountern im Durchschnitt erreichte Flächenleistung von rd. 6.990 €/ m² VKF¹⁶ zugrunde gelegt. Damit ist auf 900 m² VKF ein Umsatz von rd. 6,3 Mio. € als maximal erreichbar anzusehen.

- Auf einer Verkaufsfläche von 650 m² ist in einem Drogeriemarkt das Hauptsortiment Drogerie/ Parfümerie auf maximal 80% der Verkaufsfläche zu erwarten. Für weitere in einem Drogeriemarkt zu erwartende Sortimente (Nahrungs-/ Genussmittel, Fotowaren etc.) können wesentliche Auswirkungen ausgeschlossen werden. Als Flächenleistung wird angesichts des vorhandenen Wettbewerbs der Durchschnittswert der baden-württembergischen IHKs von 5.700 €/ m² VKF¹⁷ zugrunde gelegt, der um rd. 14% über der Bestandsflächenleistung im Jahr 2015 liegt. Damit ist auf 520 m² VKF ein Umsatz von rd. 3,0 Mio. € als maximal erreichbar anzusehen.
- Für einen Zoofachmarkt wird der obere Wert der baden-württembergischen IHKs von 1.900 €/ m² VKF¹⁸ zugrunde gelegt, sodass maximal mit einem Umsatz von rd. 1,9 Mio. € zu rechnen ist.
- Für Angebote im Bekleidungsbereich wird angesichts der vergleichsweise großen Verkaufsfläche der untere Wert der baden-württembergischen IHKs für Bekleidungskaufhäuser von rd. 2.600 €/ m² VKF¹⁹ zugrunde gelegt, sodass maximal mit einem Umsatz von rd. 2,6 Mio. € zu rechnen ist.
- Für Bücher wird der Durchschnittswert der baden-württembergischen IHKs von 4.200 €/ m² VKF²⁰ angesetzt, der um rd. 36% (!) über der Bestandsflächenleistung im Jahr 2015 liegt. Damit ist auf einer Verkaufsfläche von 400 m² ein Umsatz von maximal rd. 1,7 Mio. € erreichbar.
- Für einen Elektrofachmarkt wird der obere Wert der baden-württembergischen IHKs für Fachmärkte mit brauner und weißer Ware von 6.200 €/ m² VKF²¹ zugrunde gelegt, sodass maximal mit einem Umsatz von rd. 6,2 Mio. € zu rechnen ist.

¹⁶ Eigene Berechnungen auf Grundlage EHI nach handelsdaten.de.

¹⁷ Struktur- und Marktdaten, a.a.O., S. 22.

¹⁸ Ebd. S. 36.

¹⁹ Ebd. S. 20.

²⁰ Ebd. S. 21.

²¹ Ebd. S. 23.



5. BEURTEILUNG MÖGLICHER VORHABEN

5.1 Beurteilung möglicher Vorhaben vor dem Hintergrund der Nachfrage: Kongruenzgebot

Entsprechend dem Kongruenzgebot ist die Größe eines Vorhabens auf die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in der Stadt und ihrem Verflechtungsbereich abzustimmen²².

Der - formal nach Ablauf der Siebenjahresfrist automatisch außer Kraft getretene, aber weiter als Auslegungs- oder Orientierungshilfe geeignete - Einzelhandelserlass präzisiert das Kongruenzgebot in der Weise, dass dieses verletzt wird, *"wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll."*²³

Da für nahversorgungsrelevante Sortimente keine andere Regelung als der Bezugsraum Verflechtungsbereich getroffen wird, *könnte* bei einem Lebensmitteldiscounter ebenfalls auf den Nahbereich Winnenden abgestellt werden.

Dabei ist zu beachten, dass Einzugsbereiche von Einzelhandelsvorhaben - plausibel erscheinende - "Denkstrukture" sind: Es gibt Gebiete, aus denen mit regelmäßigen Kaufkraftflüssen zu einem Vorhaben zu rechnen ist. Allerdings stellt sich die Frage, ab wann solche *regelmäßigen* Kaufkraftbeziehungen vorliegen. Werden Einzugsbereiche dargestellt, wird dies teilweise über Definitionen zu lösen versucht, die andere kaum operationalisierbare Begriffe (z.B. *"messbarer Umsatzanteil"*) verwenden, sodass Einzugsgebiete weitgehend als willkürlich anzusehen sind.

Deshalb halten wir eine Darstellung von Einzugsbereichen für problematisch.

Bei betrieblichen Entscheidungen über die Sinnhaftigkeit der Ansiedlung eines Vorhabens erscheint es durchaus sinnvoll, die Erreichbarkeit eines bestimmten Umsatzes an einem Standort abzuschätzen. Dabei ist ein *betriebswirtschaftlicher worst case* von Bedeutung: Der erzielbare Umsatz sollte *in keinem Fall überschätzt* werden. Dafür sollte das Einzugsgebiet tendenziell eher zu klein (und der erreichbare Marktanteil tendenziell eher zu niedrig) angesetzt werden. Insofern verwundert es nicht,

²² LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel); Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 2); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.4.

²³ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.1.4.



dass bei entsprechenden Berechnungen ("Marktanteilkonzept") häufig eher geringe Flächenleistungen abgeleitet werden.

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen ist hingegen ein *worst case bezüglich der Auswirkungen* zu verfolgen, dem entsprechend *tendenziell eher von einem zu hohen Planumsatz* ausgegangen werden sollte (vgl. Kap. 3.2).

Deshalb gehen wir davon aus, dass die Ausführungen im Einzelhandelserlass v.a. so zu verstehen sind, dass zu fragen ist, ob ein Betrieb sozusagen existenziell auf Zuflüsse von außerhalb des Verflechtungsbereichs in einer Größenordnung von mehr als 30% angewiesen ist.

Der Einzelhandelsbestand ist dabei nicht von Bedeutung.

In der folgenden Tabelle ist der in den möglichen Vorhaben maximal zu erwartende Umsatz (vgl. Kap. 4) der dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Nahbereich Winnenden (vgl. Kap. 3.2) gegenübergestellt. Bleibt die Relation unter 100%, so ist das jeweilige Vorhaben nicht einmal auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Nahbereichs angewiesen - geschweige denn auf Zuflüsse von außerhalb des Verflechtungsbereichs in einer Höhe von mehr als 30%.

Tab. 2: Kaufkraft im Nahbereich Winnenden, maximal im SO 1 zu erwartende Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €

Sortiment	Kaufkraft	Planumsatz	Relation
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. LM-Handwerk)	169,9	6,3	4%
Drogerie/ Parfümerie	14,9	3,0	20%
Blumen/ Zoo	6,5	1,9	29%
Bekleidung	15,7	2,6	17%
Bücher	5,1	1,7	33%
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	12,6	6,2	49%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Relationen kommen

Quelle: eigene Vorschläge; EHI nach www.handelsdaten.de; baden-württembergische IHKs; IFH Köln (2022); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Es zeigt sich, dass selbst wenn ausschließlich auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft abgestellt wird, keine der wahrscheinlichen Einzelhandelsnutzungen existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Nahbereichs angewiesen ist.

- Im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel würde sich die Relation selbst bei aus-



schließlichem Abstellen auf die Kaufkraft in der Stadt Winnenden (rd. 85,3 Mio. €) lediglich auf nur rd. 7% erhöhen.

- Würde bei einem Elektrofachmarkt auch die Kaufkraft im Bereich Elektro/ Leuchten einbezogen, würde die Relation auf rd. 32% absinken, sodass bei allen wahrscheinlichen Belegungen maximal ein Drittel der dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Nahbereich Winnenden gebunden würde.

Somit ist das **Kongruenzgebot** unabhängig von der Belegung **eingehalten**.

5.2 Beurteilung möglicher Vorhaben im Hinblick auf Beeinträchtigungsverbot und § 2 (2) BauGB

Nach dem Beeinträchtigungsverbot darf ein großflächiges Planvorhaben

- das städtebauliche Gefüge, d.h. städtebauliche Entwicklung und Ordnung, und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde
- sowie die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte und die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen²⁴.

Aber selbst bei nicht großflächigen Vorhaben dürfen Nachbargemeinden entsprechend § 2 (2) BauGB nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Anders als zur Beurteilung durch den B-Plan ermöglichter wahrscheinlicher Vorhaben im Hinblick auf das Kongruenzgebot (Kap. 5.1) ist zur Abschätzung möglicher Auswirkungen eines solchen Vorhabens zu berücksichtigen, welcher Einzelhandelsbestand derzeit in Winnenden vorhanden ist.

Vorab kann festgehalten werden:

- Eine Belegung der Fläche mit Angeboten aus dem Sportbereich wäre verträglich: Dies hat die entsprechende Untersuchung gezeigt²⁵.
- Umverteilungen innerhalb der Innenstadt sind als - im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot nicht relevante - Wettbewerbswirkungen anzusehen, sodass innerhalb der Stadt Winnenden allenfalls relevant ist, ob das **Nahversorgungszentrum Schelmenholz** (zentraler Versorgungsbereich, wenn auch im Regionalplan nicht als

²⁴ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP 2002 Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel); ebenso Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 3).

²⁵ Büro Dr. Acocella 2017, a.a.O.



Vorranggebiet für zentrenrelevanten Einzelhandel dargestellt) wesentlich beeinträchtigt wird²⁶.

Dort gibt es einen (nicht großflächigen) Lebensmittelmarkt, zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks, eine Apotheke sowie je ein Geschäft für Spiel- und Schreibwaren.

- Zwar hat der VGH Baden-Württemberg die Rückholung abfließender Kaufkraft nicht *regelmäßig* als gerechtfertigt, aber als möglich angesehen, "*wenn ... Rückholeffekte deshalb als unschädlich anzusehen wären, weil sie in Übereinstimmung mit der regionalplanerisch vorgegebenen Zentrenstruktur stehen*"²⁷. Dies wäre im Unterzentrum Winnenden u.E. der Fall.

Die Beantwortung der Frage, ob auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots auszuschließen ist, erfolgt unterschiedlich:

- Da im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel auch dem Unterzentrum Winnenden keine überörtliche Versorgungsfunktion zukommt, ist hier entscheidend, ob innerhalb der Stadt wesentliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Dafür wird der maximal zu erwartende Umsatz in Relation zum in der Stadt Winnenden insgesamt erzielten Umsatz (vgl. Tab. 1, S. 6) gesetzt. Diese Relation ist die maximale relative Umverteilung auch gegen Nachbargemeinden, da sich ableiten lässt, dass die Umverteilungen in der Standortgemeinde i.d.R. am höchsten sind²⁸. Bleibt diese Relation unter 10%, dem im Einzelhandelserlass angegebenen Anhaltswert für eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten²⁹, so ergibt sich angesichts des zugrunde gelegten worst-case-Ansatzes auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung, dass das Beeinträchtigungsverbot bezüglich verbrauchernaher Versorgung und Nachbargemeinden eingehalten wird.
- In den übrigen Sortimentsbereichen - seit dem Ausscheiden der häufig klein dimensionierten realisierten Schlecker-Märkte auch im Drogeriemarktbereich - kommt

²⁶ Der Nahversorgungsbereich Birkmannsweiler stellt keinen zentralen Versorgungsbereich dar.

²⁷ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 23.05.19, Az. 3 S 2811/17, Juris-Rn. 87.

²⁸ Ausnahmen ergeben sich dann, wenn in der Standortgemeinde kein entsprechendes Angebot in größerem Umfang vorhanden ist oder wenn der Standort am Rand einer Kommune in direkter Nachbarschaft zu Einzelhandel in einer Nachbarkommune liegt.

²⁹ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2.3.



hingegen dem Unterzentrum Winnenden auch Versorgungsfunktion für den Nahbereich zu. Zur Abschätzung, ob wesentliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, wird der maximal mögliche Planumsatz (vgl. Tab. 2, S. 11, 2. Spalte) dem derzeit in der Stadt Winnenden erzielten Umsatz (vgl. Tab. 1, S. 6) hinzugerechnet, und dieser Umsatz auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft im Nahbereich (vgl. Tab. 2, S. 11, 1. Spalte) bezogen. Sofern sich dabei keine über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsleistung ergibt (Relation unter 100%), ist nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Diese Betrachtung würde dann zutreffen, wenn es innerhalb der Stadt zu keinerlei Umverteilungen kommen würde (was unrealistisch ist, aber dem insgesamt gewählten worst-case-Ansatz entspricht).

Aber selbst wenn dies nicht der Fall ist, ist noch nicht direkt von einem Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot auszugehen.

Im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel erreicht die Relation des im SO 1 maximal möglichen Umsatzes (rd. 6,3 Mio. €) zum 2019 teilaktualisierten Umsatz in Winnenden (rd. 70,5 Mio. €³⁰) rd. 9%³¹. Damit können auch ohne weitere Betrachtungen, insbesondere ohne ein Abstellen auf derzeit aus Winnenden abfließende Kaufkraft, wesentliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden: Schon wenn nur Streuumsätze von 10% angesetzt werden und berücksichtigt wird, dass es auch außerhalb der Stadt zu Umverteilungen kommen würde, sinken die durchschnittlichen Umverteilungen auf deutlich weniger als 10% ab.

Damit kann auch eine wesentliche Beeinträchtigung des Nahversorgungszentrums Schelmenholz ausgeschlossen werden³² - weil mehr als 80% des Umsatzes in diesem auf die Sortimentsbereiche Nahrungs-/ Genussmittel und Apotheken entfallen.

³⁰ Vgl. hierzu Büro Dr. Acocella 2019, a.a.O., Tab. 1 (S. 12): Demnach war 2019 im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel ein Umsatz von rd. 60,1 Mio. € zu verzeichnen. Wird diesem Wert der Umsatz des Lebensmittelhandwerks von 2015 (rd. 10,4 Mio. €) hinzugerechnet, so ergeben sich die angegebenen rd. 70,5 Mio. €. Angesichts der zwischenzeitlich gestiegenen Flächenleistungen im Lebensmittelhandel könnte der derzeitige Umsatz auch diesen Wert übersteigen.

³¹ Sofern der Umsatz zwischenzeitlich angestiegen ist (vgl. vorstehende Fußnote) könnte diese Relation auch geringer ausfallen.

³² Dies erst recht, wenn berücksichtigt würde, dass angesichts der deutlich gestiegenen Kaufkraft inzwischen von einem deutlich höheren Kaufkraftabfluss aus Winnenden ausgegangen werden kann - der sogar den maximal im SO1 möglichen Umsatz von rd. 7,0 Mio. € übersteigen dürfte. In der Folge wären Umverteilungen innerhalb der Stadt nicht einmal zwingend zu erwarten.



Für die übrigen möglichen Belegungen des SO 1 sind in der folgenden Tabelle die oben erklärten Relationen dargestellt.

Tab. 3: Maximaler künftiger Umsatz in der Stadt Winnenden (sofern es nicht zu Umverteilungen käme), Kaufkraft im Nahbereich Winnenden sowie Relation der künftigen maximalen Umsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €

Sortiment	Ist-Umsatz	Planumsatz	zusammen	Kaufkraft	Relation
Drogerie/ Parfümerie	8,8	3,0	11,7	14,9	79%
Blumen/ Zoo	3,1	1,9	5,0	6,5	78%
Bekleidung	15,1	2,6	17,7	15,7	113%
Bücher	1,0	1,7	2,7	5,1	53%
Medien	5,5	6,2	11,7	12,6	93%

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

Quelle: eigene Vorschläge; baden-württembergische IHKs; eigene Befragung/ Erhebung Juli 2015; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2022); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Mit Ausnahme von Bekleidung bleiben die Relationen unter 100%. Bei den übrigen möglichen Belegungen würde neben dem maximal in der Stadt Winnenden realisierten Umsatz jeweils noch genügend Kaufkraft verbleiben, um weitere Angebote im Nahbereich sowie insbesondere auch Abflüsse in die nächstgelegenen Mittelzentren Waiblingen-Fellbach, Backnang und Schorndorf zu bedienen.

Die in der Tabelle dargestellten Werte stellen eine obere Grenze, da dem worst-case-Ansatz entsprechend

- tendenziell eher zu hohe Flächenleistungen für die mögliche Belegung des SO 1 angesetzt wurden (vgl. Kap. 4),
- der Bestandsumsatz durch den Rückgriff auf die Werte aus dem Jahr 2015, d.h. ohne die im Gefolge von Corona überwiegend zu verzeichnenden Rückgänge der Flächenleistungen, eher zu hoch angesetzt wurde und
- ausschließlich auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft abgestellt wurde.

Darüber hinaus sind innerhalb der Stadt Winnenden Umverteilungen zu erwarten, die die dargestellten Relationen reduzieren.

Zum Bereich Bekleidung ist - neben dem Hinweis, dass eine solche Belegung eher nicht wahrscheinlich ist (vgl. Kap. 4) und den zuvor aufgeführten Aspekten - anzumerken:

- Gerade in diesem Sortimentsbereich, der besonders von der Konkurrenz des On-



line-Handels betroffen ist (Anteil des stationären Einzelhandels nur noch knapp die Hälfte), ist anzunehmen, dass der Bestandsumsatz deutlich zurückgegangen ist.

- Die Zugrundelegung der dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft wird insbesondere dann fragwürdig, wenn durch ein zusätzliches Angebot auch Umsatz vom Online-Handel "zurückgeholt" werden kann: Der Online-Handel verzeichnet vor allem dort hohe Umsatzanteile, wo kein umfassendes Angebot vorhanden ist.

Bei Berücksichtigung all dieser Aspekte ist davon auszugehen, dass selbst nach Realisierung eines solchen Angebots auf der gesamten Fläche im SO 1 noch ausreichend Kaufkraft verbleibt, um weitere Angebote im Nahbereich sowie Abflüsse in die nächstgelegenen Mittelzentren Waiblingen-Fellbach, Backnang und Schorndorf zu bedienen.

Damit kann festgehalten werden, dass auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung für alle wahrscheinlichen Belegungen des SO 1 ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot/ § 2 (2) BauGB ausgeschlossen werden kann.



6. ERGEBNIS

Vorab ist festzuhalten, dass die Anforderungen des VRS an den Nachweis der Verträglichkeit der Festsetzungen Fragen aufwerfen:

- Mit diesen Anforderungen stellt sich die Frage, ob künftig überhaupt ohne Weiteres Kerngebiete - die eigentlich für zentrale Versorgungsbereiche adäquat erscheinen - festgesetzt werden können (vgl. Kap. 2.1): In diesen sind regelmäßig Einzelhandelsbetriebe in weit größerer Dimension als 1.000 m² VKF möglich. Selbst wenn ein - in Anbetracht der "richtigen" Lage - sehr hoher Aufwand für eine Verträglichkeitsuntersuchung/ Auswirkungsanalyse betrieben wird, wird in vielen Fällen Ergebnis sein, dass durch Festsetzung eines Kerngebietes auch unverträgliche Vorhaben ermöglicht werden - mit der Folge, dass selbst für zentrale Versorgungsbereiche Sondergebiete festzusetzen wären.
- Weiter stellt sich die Frage, ob bei einer nur *geringfügigen* Überschreitung der - vor mehr als einem Jahrzehnt höchststrichterlich festgelegten - Grenze zur Großflächigkeit zumindest in zentralen Orten ab der Stufe Unterzentrum³³ bei Standorten in zentralen Versorgungsbereichen/ Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nicht regelmäßig von einer städtebaulichen Atypik ausgegangen werden könnte (vgl. Kap. 2.2). Dabei wäre allenfalls zu entscheiden, was dabei als geringfügig anzusehen ist.

Eine nur exemplarische Untersuchung *eines geplanten* Vorhabens erscheint dabei nicht ausreichend, um die Verträglichkeit einer entsprechenden bauleitplanerischen Festsetzung zu begründen: Untersuchung und B-Plan wären in diesem Fall nicht kongruent (vgl. Kap. 2.3). Entscheidend ist, ob ein durch diese Festsetzung *ermöglichtes* (und wahrscheinliches) Vorhaben verträglich ist.

Unabhängig davon - und auch unabhängig davon, dass eine Teilfläche des SO 1 bereits mit einem Geschäft belegt ist - wurde vorliegend abgeleitet, ob bei zu erwartenden möglichen Belegungen, von einer Verträglichkeit auszugehen ist - oder ob der B-Plan dafür durch sortimentsbezogene Festsetzungen zu präzisieren wäre.

Für die Belastbarkeit der abgeleiteten Aussagen wurde ein mehrfacher **worst-case-Ansatz** verfolgt (vgl. auch Kap. 3.2); den wichtigsten Einzelaspekt stellt die tendenzielle Überzeichnung des zu erwartenden Planumsatzes dar (vgl. Kap. 4).

³³ Entsprechend dem Konzentrationsgebot.



Dass ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Bereich des B-Plans Holzmarkt den standortbezogenen **Zielen der Regional- und Landesplanung** entspricht, war dabei unstrittig:

- Angesichts der Einstufung von Winnenden als Unterzentrum wird das Konzentrationsgebot eingehalten.
- Angesichts der Lage im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich/ Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist das Integrationsgebot eingehalten.

Somit war "lediglich" zu prüfen, ob ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Bereich des SO 1 des B-Plans Holzmarkt dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtigungsverbot entspricht.

- Das Kongruenzgebot wird bei allen möglichen wahrscheinlichen Belegungen der 1.000 m² VKF eingehalten (vgl. Kap. 5.1).
- Auch ohne vertiefte Untersuchung lässt sich ableiten, dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird, mithin auch ein Verstoß gegen § 2 (2) BauGB ausgeschlossen werden kann (vgl. Kap. 5.2).

Damit ist festzuhalten, dass es aus gutachterlicher Sicht keine Notwendigkeit gibt, den B-Plan um präzisierende sortimentsbezogene Festsetzungen zu ergänzen.