

Große Kreisstadt Winnenden
Rems-Murr-Kreis
Gemarkung Winnenden



Bebauungsplan "Kesselrain V", 1. Änderung

Planbereiche: 25.00, 26.01 und 26.02

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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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
4.	Räumlicher Geltungsbereich	15
5.	Bestand	16
5.1	Naturräumliche Gegebenheiten	16
5.2	Nutzung	17
5.3	Verkehr	17
5.4	Ver- und Entsorgung	17
6.	Planung	17
6.1	Gliederung des Plangebiets	18
6.2	Bebauung	18
6.3	Verkehr	18
6.4	Ver- und Entsorgung	18
7.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	19
7.1	Art der baulichen Nutzung	19
8.	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb	23
8.1	Gutachterliche Stellungnahme zur Verträglichkeit der Festsetzungen	23
9.	Artenschutz	25
10.	Anlagenverzeichnis	26



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: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	16



1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Die Kernstadt ist mit 20.345 Einwohnern (Winnenden und Wohnplatz Schelmenholz) der größte zusammenhängende Siedlungsbereich der Großen Kreisstadt Winnenden.

Der bestehende Lebensmitteldiscounter an der Schorndorfer Straße in Winnenden hatte im Mai 2019 eröffnet. Dem vorausgegangen ist unter anderem das Bebauungsverfahren und der Beschluss des Gemeinderats der Großen Kreisstadt Winnenden im Dezember 2017 den Bebauungsplan "Kesselrain V" in Winnenden als Satzung zu beschließen. Durch den rechtsgültigen Bebauungsplan konnte im nördlichen Teilbereich, der direkt an die Schorndorfer Straße anschließt, ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von aktuell 1.000 m² errichtet werden. Im südlichen Teilbereich, der an die Adam-Müller-Guttenbrunn-Straße angeschlossen ist, konnten an der Straße Paul-Wöhrle-Ring sieben Wohngebäude, wovon ein achttes Gebäude noch nicht errichtet wurde, errichtet werden.

Die Stadt Winnenden hat das Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, aus Lörrach, das auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden erstellt hat, mit der Aktualisierung der Nahversorgungsuntersuchung, eine gesamthafte Betrachtung der künftigen Entwicklung der Nahversorgung im Lebensmittelbereich und einer gutachterlichen Stellungnahme zu zwei konkreten Erweiterungsvorhaben von zwei Einzelhandelsbetrieben beauftragt. Der Lebensmitteldiscounter an der Schorndorfer Straße in Winnenden, dessen Ansiedlung auf der Grundlage der Nahversorgungsuntersuchung von 2017 ermöglicht wurde, möchte seine Verkaufsfläche von 1.000 m² auf 1.300 m² erweitern. Das Vorhaben wurde angesichts der Großflächigkeit vor dem Hintergrund der (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung beurteilt. Darüber hinaus wurden die Vorgaben im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele der Stadt Winnenden, wie sie im Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden zum Ausdruck kommen, bewertet.

Der rechtsgültige Bebauungsplan "Kesselrain V" in Winnenden setzt im sonstigen Sondergebiet (SO) einen großflächigen Einzelhandelbetrieb mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren und weiteren Sortimenten fest. Die Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimente beträgt insgesamt maximal 1.000 m².

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.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 12.12.2017 die Satzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans "Kesselrain V" in Winnenden sowie über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan beschlossen. Der Bebauungsplan ist durch öffentliche Bekanntmachung am 21.12.2017 in Kraft getreten.



Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Kesselrain V" in Winnenden, 1. Änderung, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Verkaufsfläche des bestehenden Einzelhandelsbetriebs entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella auf insgesamt 1.300 m² zu erweitern. Insgesamt wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sichergestellt.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren "Kesselrain V" 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 21.524 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 Gesamtkon-



zept 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. Juli 2009 als Satzung beschlossen und ist durch die Bekanntmachung am 12. November 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.

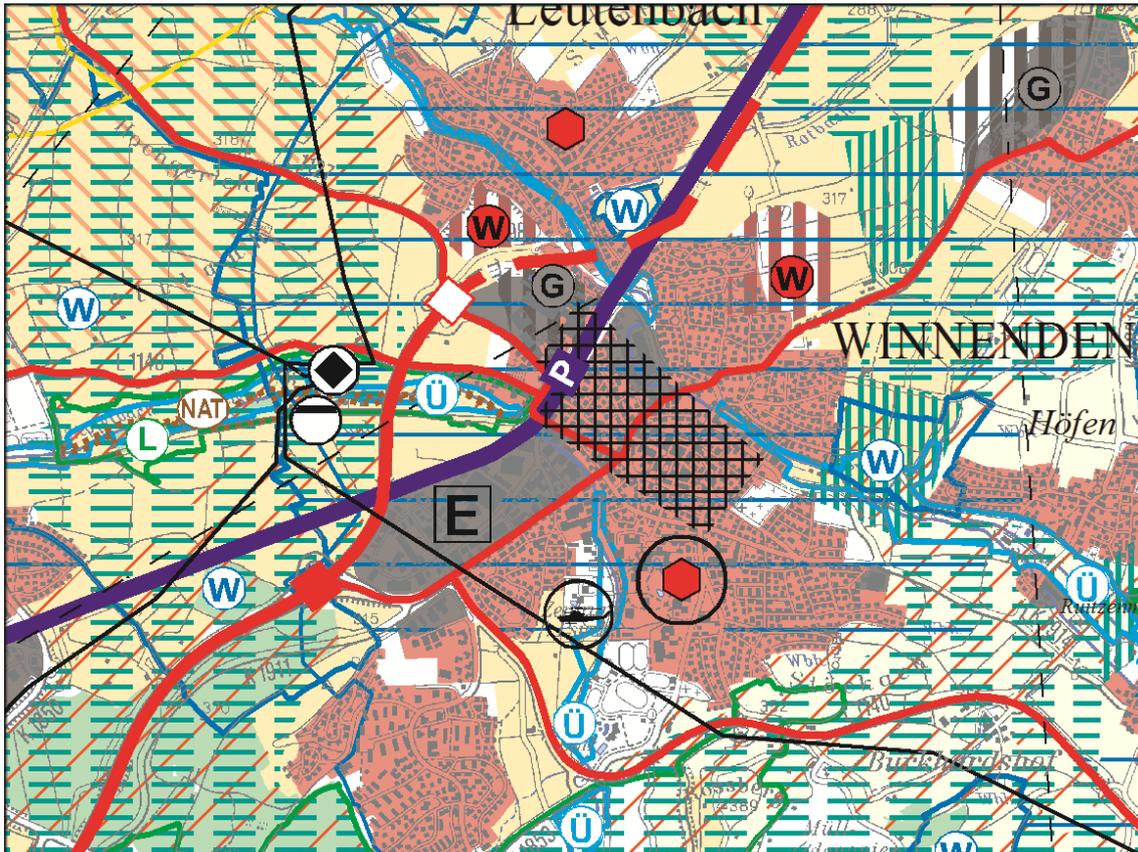


Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart

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 Wohnbaufläche (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, als gemischte Baufläche (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, als gewerbliche Baufläche (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB dargestellt.



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

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb festgesetzte Fläche soll als Sonderbaufläche (S) und die im rechtsgültigen Bebauungsplan als allgemeine Wohnbaufläche (WA) festgesetzte Fläche soll als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden. Durch die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB anzupassen. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen in nördlicher Richtung der rechtsgültige Bebauungsplan "Weiterführung Wiesenstraße" in Winnenden, Planbereich: 02.01, vom 25.03.1998 sowie der rechtsgültige Bebauungsplan "Kinderhaus Seewasen" in Winnenden, Planbereich: 25.00, vom 14.04.2016, in südlicher Richtung der rechtsgültige Bebauungsplan



"Petristraße" in Winnenden, Planbereiche: 26.01 und 26.02, vom 02.09.1982 sowie der rechtsgültige Bebauungsplan "Kesselrain II Erweiterung" in Winnenden, Planbereich: 26.01, vom 17.11.1959 und in westlicher Richtung der rechtsgültige Bebauungsplan "Eichendorffweg" in Winnenden, Planbereich: 26.01, vom 31.10.2019 und der rechtsgültige Bebauungsplan "Baulinienänderung Kesselrain" in Winnenden, Planbereich: 26.01, vom 29.02.1956 an.

Der Bebauungsplan "Kesselrain V" in Winnenden, 1. Änderung überlagert den rechtsgültigen Bebauungsplan "Kesselrain V" in Winnenden, Planbereiche: 25.00, 26.01 und 26.02, vom 21.12.2017.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des Bebauungsplans "Kesselrain V" in Winnenden sind unter Beachtung dieser 1. Änderung unverändert anzuwenden. Mit in Kraft treten des Bebauungsplans "Kesselrain V" in Winnenden, 1. Änderung, werden also nicht alle planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für den überlagerten Bereich des Bebauungsplans "Kesselrain V" in Winnenden aufgehoben, sondern nur die Art der baulichen Nutzung.

3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 10. Mai 2016 das Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Winnenden vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung vom 7. Januar 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• Sanitärwaren• 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 3. Juli 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. Oktober 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. November 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. Oktober 2021 lag vom 6. Dezember 2021 bis 13. Januar 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. Oktober 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-

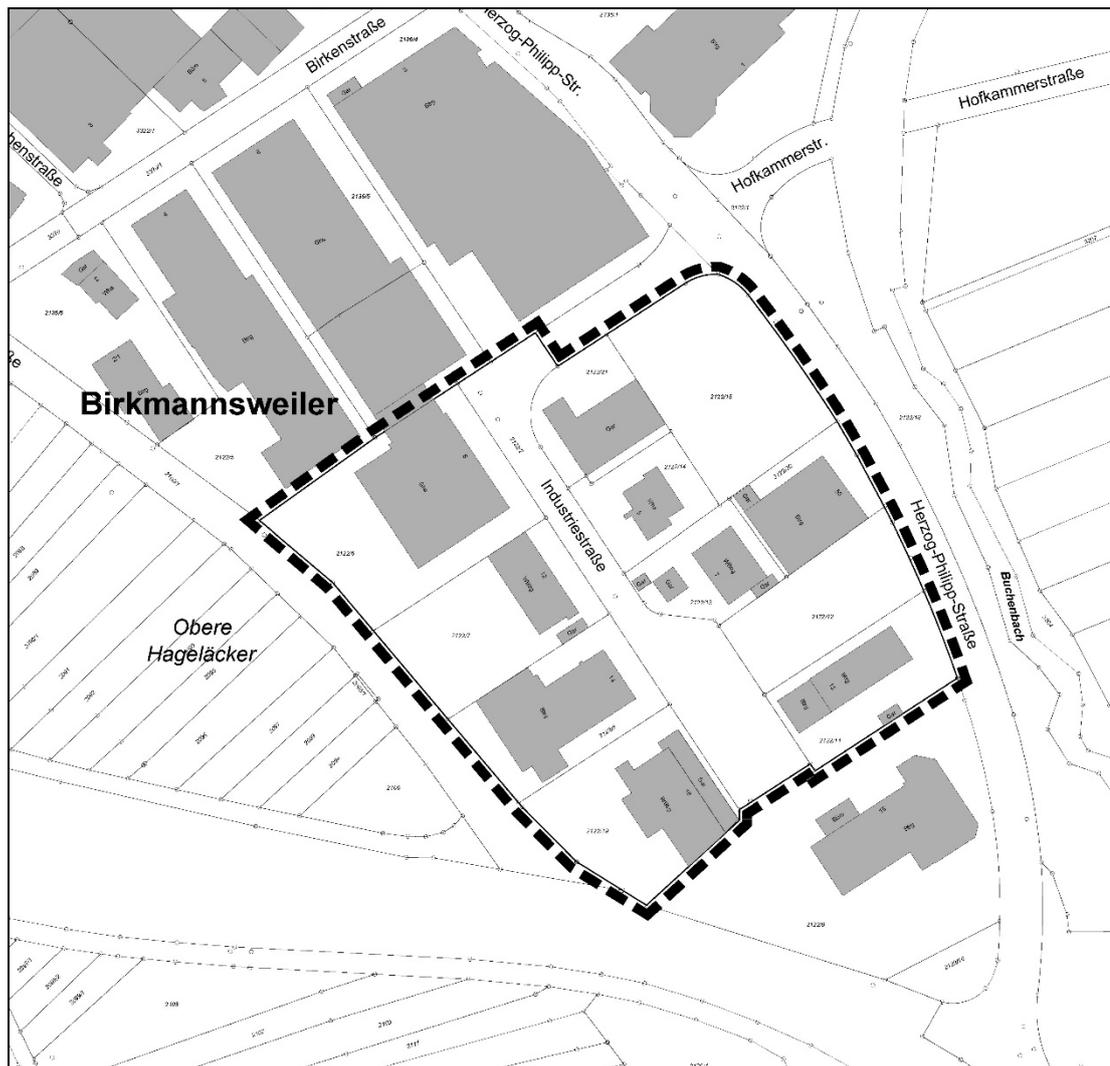


Abb. 5: Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten im Teilbereich Industriestraße des Bebauungsplans "Industriegebiet III" in Winnenden-Birkmannsweiler

3.7 Werbeanlagenkonzeption der Stadt Winnenden

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 23. November 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 veranstalten. 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.

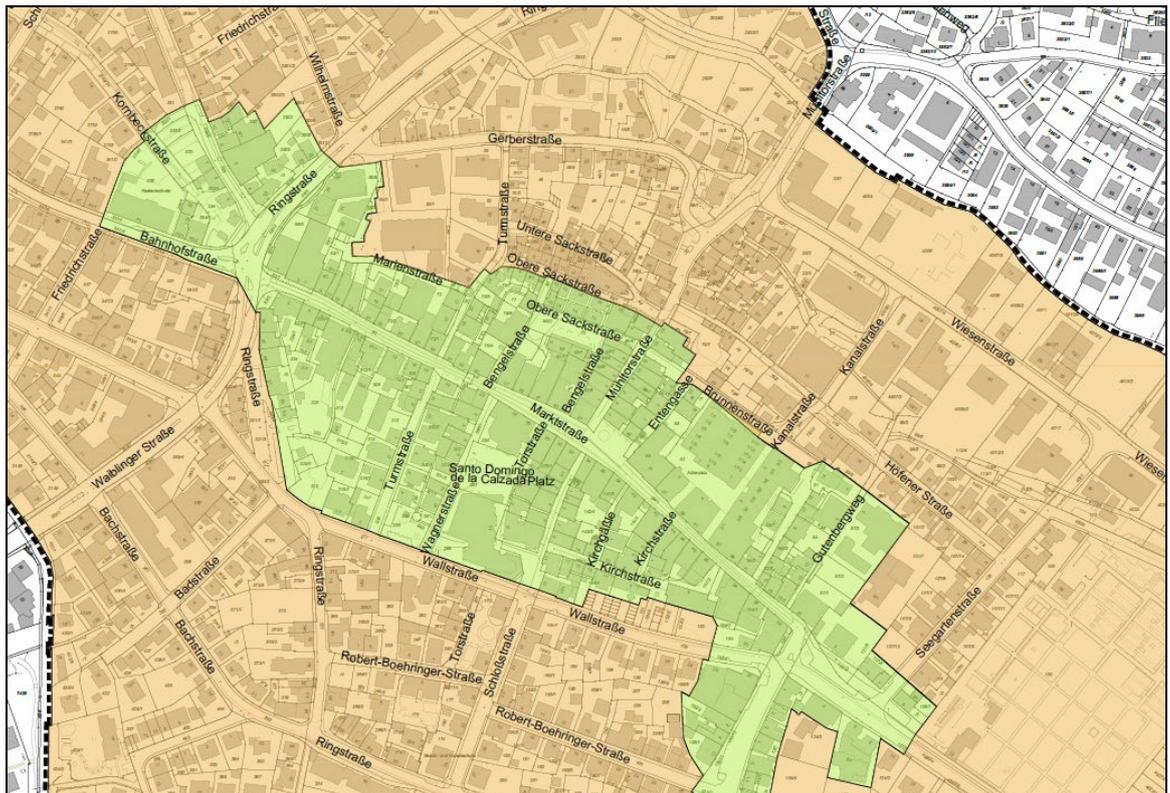


Abb. 6: Auszug aus der Abgrenzung des Geltungsbereichs der Werbeanlagensatzung mit den Schutzzonen I (grün) und II (orange), Stand: 27.08.2018 / 20.01.2020

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

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 10. Mai 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 7 und 8).

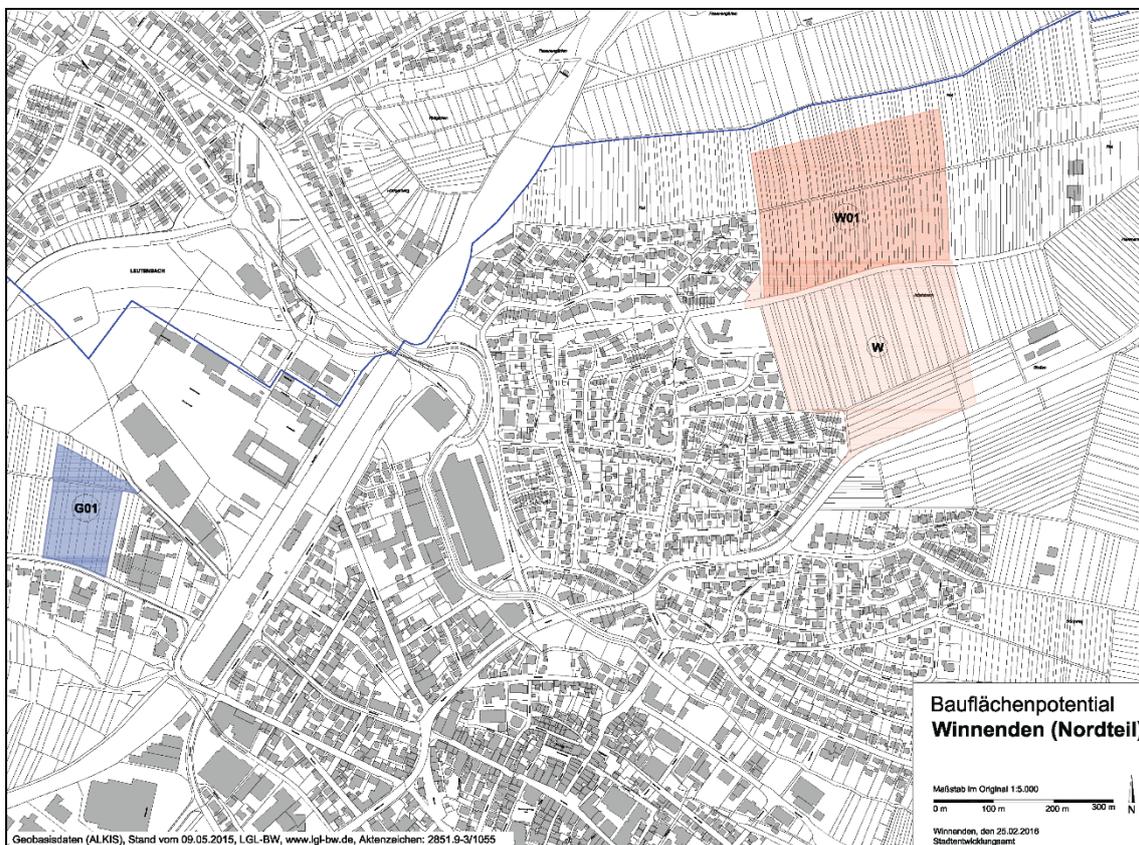


Abb. 7: Bauflächenpotenziale Winnenden (Nordteil), Stand: 25.02.2016

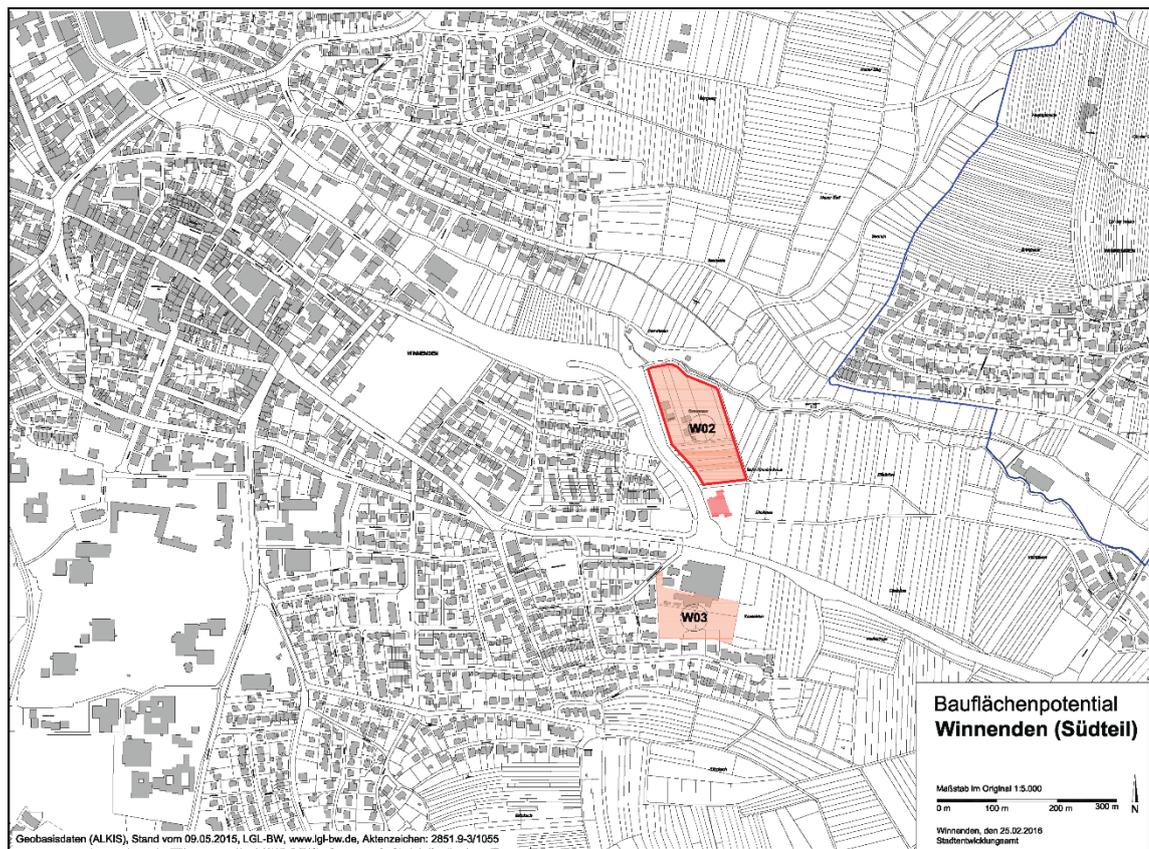


Abb. 8: Bauflächenpotenziale Winnenden (Südteil), Stand: 25.02.2016

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.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Schorndorfer Straße mit dem Björn-Steiger-Kreisverkehrsplatz und die Bebauung des städtischen Kinderhauses Seewasen;
- im Osten durch Grünlandflächen mit Streuobstbäumen;

- im Süden durch die bebauten Grundstücke, Flst Nr. 4617/1, 4618, 4619 und 4622/1 und
- im Westen durch die Adam-Müller-Guttenbrunn-Straße und das bebaute Grundstück Flst. Nr. 4612.

Alle Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Winnenden.

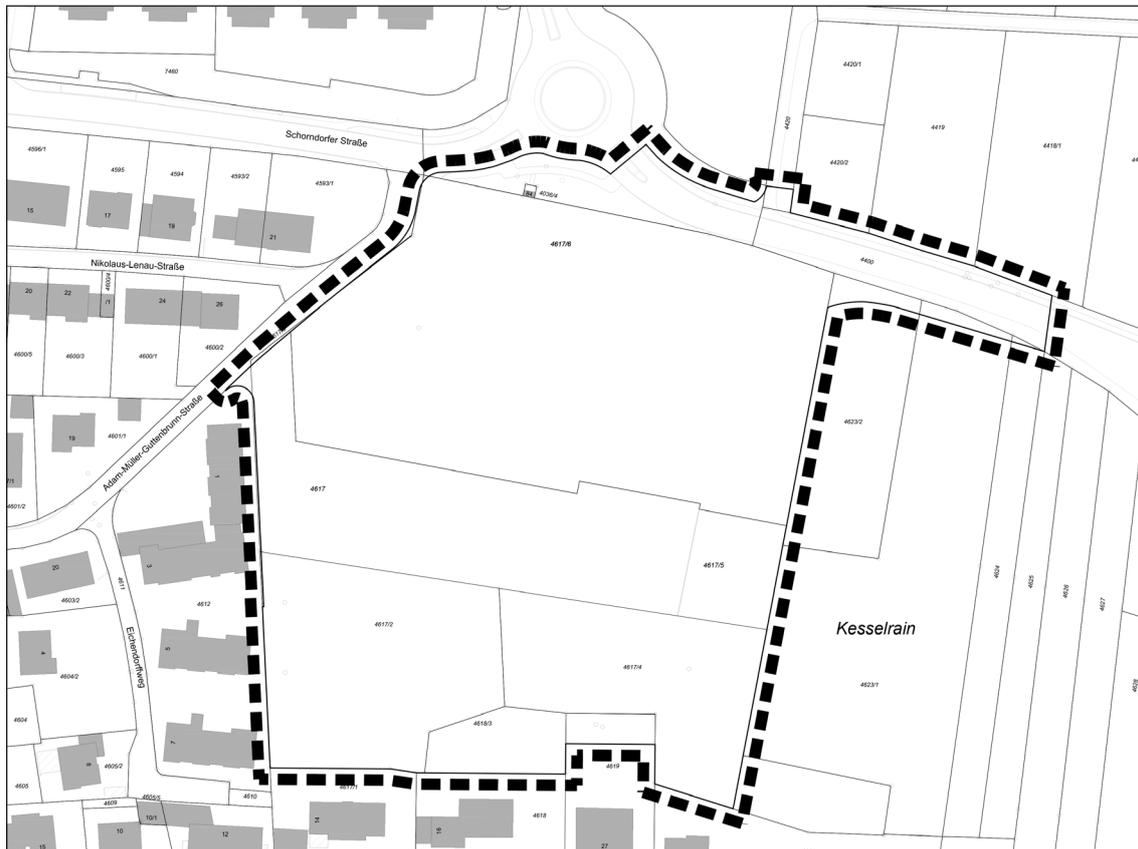


Abb. 9: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

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 bebaut. Die Nutzungen Einzelhandelsbetrieb und Wohnungen bleiben unverändert.

5.3 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV) – Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Schorndorfer Straße und die Adam-Müller-Guttenbrunn-Straße.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) – Im Einzugsbereich des Plangebiets befindet sich die Haltestelle Wolfsklingenweg, die durch die Buslinien 331, 336, 337 und 340 bedient wird. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung verkehren die Busse der vier 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.

5.4 Ver- und Entsorgung

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

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

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

6. Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Kesselrain V" in Winnenden, 1. Änderung, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen um die maximale zulässige Verkaufsfläche für das Sonderbaufeld festzusetzen sowie eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sicherzustellen.

Allgemeine Zielsetzungen sind:

- Erweiterung der Verkaufsfläche für den bestehenden Einzelhandelbetrieb



6.1 Gliederung des Plangebiets

Im Wesentlichen gliedert sich das Plangebiet in zwei Bereiche: die Bauflächen und die linearen Verkehrsflächen. Die Sonderbauflächen (Einzelhandelsbetrieb) und die Wohnbauflächen bilden die planungsrechtliche Grundlage für die bauordnungsrechtliche Genehmigung von baulichen Anlagen und die linearen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich bilden die für die innere Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen.

6.2 Bebauung

Der nördliche Teilbereich, der direkt an die Schorndorfer Straße anschließt, ist mit einem Einzelhandelsbetrieb und der südliche Teilbereich, der an die Adam-Müller-Guttenbrunn-Straße angeschlossen ist, ist mit sieben Wohngebäuden bebaut. Eines der Grundstücke im Plangebiet ist noch unbebaut und kann mit einem weiteren Gebäude bebaut werden.

6.3 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV) – Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Schorndorfer Straße und die Fahrgassen auf dem Parkplatz des Lebensmittelmarktes sowie über die Adam-Müller-Guttenbrunn-Straße und die Straße Paul-Wöhrle-Ring.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) – Im Einzugsbereich des Plangebiets befindet sich die Haltestelle Wolfsklingenweg, die durch die Buslinien 331, 336, 337 und 340 bedient wird. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung verkehren die Busse der vier 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

Allgemeines Wohngebiet – Entsprechend der Art der zulässigen Nutzungen der in südlicher und westlicher Richtung angrenzenden rechtsgültigen Bebauungspläne, Bebauungsplan "Petristraße" in Winnenden, Planbereiche: 26.01 und 26.02, vom 02.09.1982, Bebauungsplan "Kesselrain II Erweiterung" in Winnenden, Planbereich: 26.01, vom 17.11.1959 und Bebauungsplan "Baulinienänderung Kesselrain" in Winnenden, Planbereich: 26.01, vom 29.02.1956, ist im südlichen Teilbereich ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen. 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.

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.

Damit der vorhandene Gebietscharakter in den angrenzenden Baugebieten und der geplante Gebietscharakter für das geplante Baugebiet nicht gestört wird, sind Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Durch den Betrieb einer Anlage für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO können Störungen auf die umliegenden Nutzungen ausgehen. Anlagen für sportliche Zwecke 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. 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.

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Damit der vorhandene Gebietscharakter in den angrenzenden Baugebieten nicht gestört wird, sind alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Da die allgemeine Zweckbestimmung der



Baugebiete im Wesentlichen durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt wird, bedarf es für den Ausschluss aller Ausnahmen keiner städtebaulichen Begründung und demzufolge auch keiner besonderen Rechtfertigung in der Begründung des Bebauungsplans. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig, da mit einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes, zwangsläufig verbundene Störungen und sonstige Beeinträchtigungen insbesondere durch den Kraftfahrzeugverkehr der Nachbarschaft verbunden sein können. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind nicht zulässig, da sie im engeren Sinne weder der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation noch der Daseinsfür- und -vorsorge dienen. Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, da Sie mit der Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll, in Bezug auf Größe und Arbeitsweise nicht dem Gebietscharakter des Plangebiets entspricht. Zudem stehen sie dem städtebaulichen Ziel, Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs, entgegen. Tankstellen sind nicht zulässig, da sie nicht der Versorgung des Plangebiets dienen und mit einer Tankstelle, Störungen der Nachbarschaft verbunden sein können.

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Entsprechend der Nutzung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs ist im nördlichen Teilbereich ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb, festgesetzt. Sonstige Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO unterscheiden sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO.

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



§ 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO für die normativ ausgestalteten Baugebiete eröffnet sind. Vielmehr liegt die Definitionsmacht darüber, welche Anlagen zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sind, bei der Gemeinde. Die Gemeinde kann auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung über die Möglichkeiten hinaus, die § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO bietet, näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Insbesondere darf die Gemeinde in einem von ihr zulässigerweise festgesetzten sonstigen Sondergebiet den Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst festsetzen; dabei kann die Gemeinde auch Festsetzungen nach dem Vorbild des § 1 Abs. 10 BauNVO treffen.

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

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

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden können ausnahmsweise an sonstigen integrierten Standorten großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind und der Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation dienen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass derartige Einzelhandelsbetriebe mit einem umfassenden Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortimenten häufig nur noch mit Verkaufsflächen im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit und darüber realisiert werden. Für eine mögliche Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs ist die Verträglichkeit gutachterlich zu prüfen. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen von konkreten großflächigen Einzelhandelsvorhaben sowie ihre raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungen sind zu analysieren und zu bewerten. Die Aktualisierung der Nahversorgungsuntersuchung und die gutachterliche Stellungnahme zu zwei Erweiterungsvorhaben im Lebensmittelbereich vom Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, vom 11. Juli 2023 ist als Anla-



ge 1 der Begründung des Bebauungsplans angefügt. Die gutachterliche Stellungnahme schafft für die am Bebauungsplanverfahren zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine wichtige Grundlage für den Entscheidungsprozess über die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebs.

Die betriebsabhängigen Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen für Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und weiteren Sortimenten sowie die zulässige Gesamtverkaufsfläche gelten für ein Grundstück für nur einen Einzelhandelsbetrieb und folgen den Empfehlungen der gutachterlichen Stellungnahme für die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmitteldiscounters an der Schorndorfer Straße in Winnenden vom Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, aus Lörrach.

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb

- mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.170 m²,
- mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 130 m² und
- weiteren Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 50 m² sowie bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 130 m²

gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden (IV Sortimentsliste der Stadt Winnenden).

Wechselnde Sortimente (Aktionswaren), die nicht dauerhaft angeboten werden und in regelmäßigen Abständen wechseln, sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 130 m² zulässig.

Die Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimente beträgt insgesamt maximal 1.300 m².

In höchststrichterlicher 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.

Das geplante Einzelhandelsvorhaben ist auf der Sortimentsebene konkretisiert. Rund 90 % der Verkaufsfläche entfallen auf Angebote aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rund 10 % der Verkaufsfläche entfallen auf Angebote aus dem Bereich Drogeriewaren. Bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren handelt es



sich um nahversorgungs- und damit zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Winnenden. Neben den genannten Sortimenten sind weitere Sortimente und regelmäßig auch Aktionswaren (wöchentlich bzw. in kürzeren Abständen wechselnde Angebote insbesondere auch sonstiger zentrenrelevanter Sortimente) zu erwarten. Mit der Festsetzung sortimentsweiser Verkaufsflächen wird ein "Flexibilisierungsansatz" verfolgt, der in den Verkaufsflächenanteilen der beiden Hauptsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) bereits implizit enthalten ist. Die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen gehen in der Summe über die zulässige Gesamtverkaufsfläche hinaus. Die Summe der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, das Hauptsortiment Drogeriewaren sowie weiterer Sortimente mit einer "Kleinstflächenregelung" für weitere Sortimente liegt über der festgesetzten zulässigen Gesamtverkaufsfläche. Mit der Festsetzung weiteren Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 50 m² sowie bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 100 m² (10 % der festgesetzten zulässigen Gesamtverkaufsfläche) werden die Ziele der Regionalplanung (Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Nr. 4) und die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Winnenden eingehalten. Die im Hinblick auf die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche problematischen Aktionswaren in Einzelhandelsbetrieben werden auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 100 m² begrenzt. Durch den gewählten "Flexibilisierungsansatz" wird nicht bei jeder zukünftig vorgesehenen Veränderung in den Sortimenten eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

8. Großflächiger Einzelhandelsbetrieb

8.1 Gutachterliche Stellungnahme zur Verträglichkeit der Festsetzungen

Die Stadt Winnenden hat das Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, aus Lörrach, das auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden erstellt hat, mit der Aktualisierung der Nahversorgungsuntersuchung, eine gesamthafte Betrachtung der der künftigen Entwicklung der Nahversorgung im Lebensmittelbereich und einer gutachterlichen Stellungnahme zu zwei konkreten Erweiterungsvorhaben von zwei Einzelhandelsbetrieben beauftragt.

Die Aktualisierung der Nahversorgungsuntersuchung und die gutachterliche Stellungnahme zu zwei Erweiterungsvorhaben im Lebensmittelbereich vom Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, vom 11. Juli 2023 ist als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplans angefügt.

Der Inhalte der gutachterlichen Stellungnahme wurden mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Verband Region Stuttgart eng abgestimmt. Dem geplanten Vorhaben stehen Ziele der Regional- und Landesplanung nicht entgegen. Die Ziele der Regional- und Landesplanung sind bei dem geprüften Erweiterungsvorhaben eingehalten:

Das Konzentrationsgebot wird angesichts der Einstufung von Winnenden als

Unterzentrum fraglos eingehalten (siehe Kapitel 4).

Das Integrationsgebot wird angesichts der umgebenden Wohnbebauung ebenfalls



- zumindest perspektivisch - eingehalten (siehe Kapitel 4).

Beide Vorhaben liegen zwar außerhalb des im Regionalplan dargestellten Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (siehe Kapitel 4); allerdings dienen beide Erweiterungsvorhaben ausschließlich der Sicherung der Grundversorgung im Sinne des Regionalplans, sofern die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente (inkl. Aktionswaren) auf max. 10 % beschränkt werden.

Die Vorhaben sind nicht einmal existenznotwendig auf den Zufluss von Kaufkraft von außerhalb des (erweiterten) fußläufigen Einzugsbereichs angewiesen (vgl. Kapitel 6.1.1f.); damit sind sie erst recht nicht auf Zuflüsse von außerhalb der Kernstadt (oder gar der Stadt oder gar des regionalplanerischen Nahbereichs) angewiesen. Somit sind die erweiterten Märkte vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Funktion von Winnenden adäquat dimensioniert: Das Kongruenzgebot wird eingehalten (siehe Kapitel 6.2).

Auch ohne vertiefte Untersuchung ist eine Beeinträchtigung sowohl der Zentren der Standortgemeinde als auch der verbrauchernahen Versorgung als auch von Nachbargemeinden und deren Zentren auszuschließen (siehe Kapitel 7). Eine vertiefte Untersuchung würde lediglich eine Prognose der konkreten Höhe der Umverteilungen erbringen - mit Sicherheit auszuschließen sind aber Umverteilungen in einer Höhe, die eine Unverträglichkeit bedeuten.

Aus Sicht der Stadt Winnenden sind folgende Beurteilungen der beiden geprüften Erweiterungsvorhaben zusammenzufassen:

Die Standorte sind als integriert einzustufen (siehe Kapitel 4) und bei Nahrungs- / Genussmitteln handelt es sich - ebenso wie bei Drogeriewaren - um nahversorgungsrelevante Sortimente (siehe Kapitel 3.1), sodass die im Einzelhandelskonzept enthaltene erste Ausnahmevoraussetzung für die Ansiedlung außerhalb der Zentren erfüllt ist.

Die Vorhaben sind auch standortgerecht dimensioniert, sodass auch die zweite Ausnahmevoraussetzung für die Ansiedlung außerhalb der Innenstadt erfüllt ist (siehe Kapitel 6.1.1f.).

Allerdings besteht an beiden Standorten keine Nahversorgungslücke; eine solche ergäbe sich allerdings, wenn die Erweiterungsvorhaben entfallen würden (siehe Kapitel 5).

Die durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden verfolgten städtebaulichen Ziele würden durch beide Vorhaben überwiegend unterstützt (vgl. Kapitel 8).

Die weitergehende Frage dieser Untersuchung, wie die voraussichtlichen Entwicklungen in sämtlichen Lebensmittelbetrieben im Hinblick insbesondere auf eine Verbesserung der Nahversorgungssituation und eine Stärkung der Zentren aus Sicht der Stadt zu bewerten sind, hat ergeben, dass aus diesem Grund die konkret vorgesehenen Vorhaben nach Möglichkeit in ihrer Größe reduziert werden sollten - v. a. damit weiterhin eine Stärkung der entsprechenden Angebote in den Zentren der Stadt Winnenden möglich bleibt (siehe Kapitel 8.2).



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 08.01.2024

Schlecht
Stadtentwicklungsamt



10. Anlagenverzeichnis

- **Anlage 1:**
Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes in der Stadt Winnenden – Vertiefende Nahversorgung – Aktualisierung 2023 sowie gutachterliche Stellungnahme zu zwei Erweiterungsvorhaben im Lebensmittelbereich, Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, aus Lörrach vom 11.07.2023 (51 Seiten)



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

**Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes in der
Stadt Winnenden - Vertiefung Nahversorgung
Aktualisierung 2023
sowie gutachterliche Stellungnahme zu zwei
Erweiterungsvorhaben im Lebensmittelbereich
im Auftrag der Stadt Winnenden**

Bearbeitung:

Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

Lörrach, 11. Juli 2023

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
1.1 Überblick	2
1.2 Vorhaben und Standorte im Einzelnen	3
1.2.1 Erweiterung Edeka Wiesenstraße.....	5
1.2.2 Erweiterung Aldi Schorndorfer Straße	6
1.2.3 Absehbare Entwicklungen im Lebensmittelbereich insgesamt.....	8
2. METHODIK	9
2.1 Vorgehensweise	9
2.1.1 Beurteilung Standort	9
2.1.2 Spezifizierung Vorhaben.....	9
2.1.3 Nahversorgungssituation in Winnenden	11
2.1.4 Quantitative Ist-Situation in Winnenden.....	11
2.1.5 Aktualisierung Prognose	12
2.1.6 Standortgerechte Dimensionierung und Kongruenzgebot.....	12
2.1.7 Beeinträchtigungsverbot.....	13
2.1.8 Bewertung vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Winnenden.....	13
2.2 Interpretation landes-/ regionalplanerischer Ziele	14
2.2.1 Kongruenzgebot.....	14
2.2.2 Beeinträchtigungsverbot: Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsuntersuchung	15
2.3 Worst-case-Ansatz	15
3. BEURTEILUNGSHINTERGRUND	16
3.1 Betriebliche Eckdaten der Planvorhaben: Gesamtdimension, mögliche Sortimente, Verkaufsflächen und Umsätze.....	16
3.2 Aktuelle Nahversorgungssituation	19
3.3 Ist-Situation Winnenden.....	21
3.4 Aktualisierte Prognose des Verkaufsflächenentwicklungsspielraums	22
4. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DER STANDORTE (AUCH KONZENTRATIONS- UND INTEGRATIONSGEBOT SOWIE REGELUNG ZU VORRANGGEBIETEN)	25
5. NAHVERSORGUNGSSITUATION BEI REALISIERUNG DER VORHABEN	27
6. DIMENSION DER ERWEITERUNGSVORHABEN VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE	28
6.1 Standortgerechte Dimensionierung (Sicht der Stadt Winnenden)	28
6.1.1 Edeka Wiesenstraße	28
6.1.2 Aldi Schorndorfer Straße.....	29
6.2 Kongruenzgebot	32
7. ERFORDERLICHEKEIT EINER VERTIEFTEN UNTERSUCHUNG ZUM BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT: PLANVORHABEN VOR DEM HINTERGRUND DER IST-SITUATION IN WINNENDEN	35
7.1 Edeka Wiesenstraße	35
7.2 Aldi Schorndorfer Straße	37



8. BEWERTUNG VOR DEM HINTERGRUND DER STÄDTEBAULICHEN ZIELE DER STADT WINNENDEN	39
8.1 Konkrete Vorhaben.....	39
8.2 Entwicklungen im Lebensmittelbereich insgesamt	41
9. ERGEBNISSE	44

KARTENVERZEICHNIS

Karte 1: Aktuelle Erweiterungsvorhaben, vorhandene Lebensmittel-Nahversorgungs- betriebe und zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Winnenden.....	4
Karte 2: (Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot in Winnenden	20
Karte 3: Nahversorgungssituation mit Hervorhebung der Erweiterungsvorhaben	27
Karte 4: Aktuelle Erweiterungsvorhaben im Nahbereich Winnenden	33

FOTOVERZEICHNIS

Foto 1: Edeka-Markt.....	5
Foto 2: Edeka-Markt mit Markthalle	5
Foto 3: Markthalle	6
Foto 4: Wohnbebauung Seegartenstraße.....	6
Foto 5: Wohnbebauung Wiesenstraße.....	6
Foto 6: Fußweg zu nördlichen Wohngebieten	6
Foto 7: Standort Aldi aus östlicher Richtung	7
Foto 8: Aldi aus nordöstlicher Richtung	7
Foto 9: Wohnbebauung im Westen (Nikolaus-Lenau-Straße).....	7
Foto 10: Wohnbebauung im Süden (Paul-Wöhrle-Ring).....	7
Foto 11: direkt östlich angrenzende Obstbaumwiese	8
Foto 12: direkt östlich angrenzende Obstbaumwiese	8

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Lebensmittelbetriebe in Winnenden: Bestand, Erweiterungsspielraum und mögliche zukünftige VKF in m ²	8
Tab. 2: Eckdaten der Planvorhaben sowie weiterer Erweiterungen von Lebens- mittelbetrieben in Winnenden: Erweiterung und Gesamtvorhaben - VKF in m ² , Umsätze in Mio. €.....	18
Tab. 3: Aktuelle Angebotssituation in der Stadt Winnenden nach Lage: Verkaufs- flächen (auf 25 m ² gerundet) und Umsätze (in Mio. €)	21
Tab. 4: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick.....	23
Tab. 5: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2032 bei Entwicklungsprognose - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet	24
Tab. 6: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2032 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet	24
Tab. 7: Kaufkraft im Umfeld des Standortes Edeka Wiesenstraße, Planumsätze bei 1.800 m ² VKF sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Standortes - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent.....	29



Tab. 8: Kaufkraft im Umfeld des Standortes Edeka Wiesenstraße, Planumsätze bei 2.000 m ² VKF sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Standortes - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent.....	29
Tab. 9: Kaufkraft im Umfeld des Aldi-Standortes bei Realisierung der benachbarten Wohnbebauung, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Standortes - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent.....	30
Tab. 10: Kaufkraft in der Stadt und im Nahbereich Winnenden, maximale Planumsätze der untersuchten Vorhaben (Edeka bei 2.000 m ² VKF) sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent.....	34
Tab. 11: Ist-Situation in Winnenden und zusätzliche Planumsätze des Edeka Wiesenstraße bei einer Erweiterung auf 1.800 m ² VKF sowie Relation der Planumsätze zum Ist-Umsatz: Umsatz- sowie Kaufkraft(ab-/ -zufluss)angaben in Mio. €, Bindungsquote und Relationen in Prozent.....	36
Tab. 12: Ist-Situation in Winnenden und zusätzliche Planumsätze des Edeka Wiesenstraße bei einer Erweiterung auf 2.000 m ² VKF sowie Relation der Planumsätze zum Ist-Umsatz: Umsatz- sowie Kaufkraft(ab-/ -zufluss)angaben in Mio. €, Bindungsquote und Relationen in Prozent.....	36
Tab. 13: Ist-Situation in Winnenden und zusätzliche Planumsätze des Aldi sowie Relation der Planumsätze zum Ist-Umsatz: Umsatz- sowie Kaufkraft(ab-/ -zufluss)angaben in Mio. €, Bindungsquote und Relationen in Prozent.....	38
Tab. 14: Ist-Situation in der Stadt Winnenden 2027 bei Realisierung aller geplanten Erweiterungen im Lebensmittelbereich in den Hauptsortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie: Verkaufsflächen (auf 25 m ² gerundet), Umsätze und dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent.....	43



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die große Kreisstadt Winnenden (gut 29.000 Einwohnerinnen und Einwohner¹) liegt im Verdichtungsraum Stuttgart² nordöstlich von Stuttgart zwischen den Mittelzentren Backnang, Schorndorf und Fellbach/ Waiblingen, dessen Mittelbereich Winnenden landesplanerisch zugeordnet ist³. Regionalplanerisch ist Winnenden als Unterzentrum eingestuft⁴. Den Nahbereich (rd. 57.500 Einwohnerinnen und Einwohner) bilden der GVV Winnenden, zu dem auch die Gemeinden Leutenbach (rd. 11.800 Einwohnerinnen und Einwohner) und Schwaikheim (rd. 9.700 Einwohnerinnen und Einwohner) gehören, und die Gemeinde Berglen (rd. 6.700 Einwohnerinnen und Einwohner)⁵.

Das Stadtgebiet von Winnenden besteht aus der Kernstadt mit dem Stadtteil Schelmenholz und den Stadtteilen Baach, Birkmannsweiler, Breuningsweiler, Bürg, Hanweiler, Hertmannsweiler und Höfen.

Die Stadt verfolgt seit 2008 ein Einzelhandelskonzept. Die aktuelle Fassung wurde am 10.05.16 vom Gemeinderat beschlossen.

Das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung hat neben dem Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes⁶ 2016/ 2017 im Rahmen der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes eine Nahversorgungsuntersuchung für die Stadt Winnenden erarbeitet⁷. Mit dieser wurden damals erkennbare Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsabsichten im Lebensmittelbereich *nicht* in Form einer bloßen Einzelfallbetrachtung jedes Vorhabens beurteilt, vielmehr wurde die künftige Entwicklung der Nahversorgung im Lebensmittelbereich gesamthaft betrachtet: Neben drei konkreten Vorhaben wurden auch die anderen Lebensmittelbetriebe in der Stadt einbezogen.

¹ Sämtliche Bevölkerungszahlen: Statistisches Landesamt (Stand: 31.12.22). Die Bevölkerungszahlen auf Grundlage des Zensus 2011 ab dem zweiten Quartal 2022 werden mit Zahlen auf Basis des Zensus 2022 revidiert, wenn diese - voraussichtlich ab Frühjahr 2024 - zur Verfügung stehen.

² LEP 2002, Anhang Verdichtungsräume zu Plansatz 2.1.1 (Ziel).

³ LEP 2002, Anhang Mittelbereiche zu Plansatz 2.5 (Ziel); vgl. auch Regionalplan, Plansatz 2.1.1 (nachrichtliche Übernahme).

⁴ Regionalplan Verband Region Stuttgart, Plansatz 2.3.3 (Ziel).

⁵ Regionalplan Verband Region Stuttgart, Tab. 2.3.15 zu Plansatz 2.3.3 (Ziel).

⁶ Vgl. Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Winnenden - Berichtsentwurf, Lörrach, Januar 2016.

⁷ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes in der Stadt Winnenden - Vertiefung Nahversorgung sowie gutachterliche Stellungnahme zu drei Planvorhaben im Lebensmittelbereich, Lörrach, März 2017.



Darüber hinaus hat das Büro Dr. Acocella ergänzende Stellungnahmen zu einer stärkeren Erweiterung des Edeka-Marktes in der Wiesenstraße (2019)⁸ und zur Erweiterung eines Getränkemarktes (2018)⁹ erstellt.

Zwischenzeitlich ist ein Teil der damaligen Planungen umgesetzt, es wurden neue Wohngebiete realisiert, sodass die Einwohnerzahl deutlich zugenommen hat, und es gibt aktuelle Anfragen im Lebensmittelbereich.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Winnenden das Büro Dr. Acocella mit einer Aktualisierung der Nahversorgungsbetrachtung beauftragt.

Die vorliegende Untersuchung entspricht hinsichtlich des Vorgehens in weiten Teilen derjenigen von 2017.

- Bezüglich der aktuellen Erweiterungsabsichten von Lebensmittelbetrieben stellt sich - wie 2016 - die Frage der Bewertung vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Winnenden.
- Wie 2016/ 17 sollen in die Betrachtung nicht nur die Betriebe mit aktueller Erweiterungsabsicht, sondern auch die anderen Lebensmittelbetriebe in der Stadt einbezogen werden.

1.1 ÜBERBLICK

In Winnenden bestehen im Lebensmittelbereich aktuell die folgenden Erweiterungsabsichten:

- Der Edeka-Lebensmittelmarkt in der Wiesenstraße 27-33, für den sowohl im Rahmen der Nahversorgungsuntersuchung 2017 als auch in der Stellungnahme 2019 unterschiedlich starke Erweiterungen untersucht wurden, möchte seine Verkaufsfläche (VKF) auf 1.800 bis 2.000 m² VKF erweitern (aktuell ca. 950 m² VKF).
- Der Aldi-Markt, dessen Ansiedlung südlich der Schorndorfer Straße auf Grundlage der Nahversorgungsuntersuchung 2017 ermöglicht wurde, möchte seine Verkaufsfläche von 1.000 m² auf 1.300 m² erweitern.

⁸ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Edeka-Marktes in der Wiesenstraße in Winnenden, Lörrach, Januar 2019.

⁹ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachterliche Kurzstellungnahme zur Erweiterung des Getränkemarktes im B-Plangebiet "Langes Gewand" in der Stadt Winnenden - Entwurf, Lörrach, Juli 2018.



Beide Vorhaben sind angesichts der Großflächigkeit vor dem Hintergrund der (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung zu beurteilen. Darüber hinaus sind die Vorhaben im Hinblick auf die B-Plan-Verfahren hinsichtlich der städtebaulichen Ziele der Stadt Winnenden (wie sie v.a. im Einzelhandelskonzept zum Ausdruck kommen) zu bewerten.

Wie 2016/ 2017 soll - an Stelle einer Einzelfallbetrachtung jedes Vorhabens - die künftige Entwicklung der Nahversorgung im Lebensmittelbereich *gesamthaft* betrachtet werden: In die Betrachtung sollen nicht nur die beiden Vorhaben mit aktuellen Erweiterungsabsichten, sondern auch die anderen Lebensmittelbetriebe einbezogen werden.

An Stelle einer umfänglichen Verträglichkeitsuntersuchung für die konkreten Vorhaben wird in der vorliegenden Stellungnahme wiederum abgeleitet, ob eine Verletzung landes-/ regionalplanerischer Ziele auch ohne diesen Aufwand auszuschließen ist.

Der Entwurf dieser Untersuchung war die Grundlage für einen Online-Abstimmungstermin mit dem Verband Region Stuttgart (VRS) sowie mit dem Regierungspräsidium (RP) Stuttgart am 10.07. 23, bei dem geklärt wurde, dass vor dem Hintergrund einer derart umfänglichen Auseinandersetzung mit der zukünftigen Nahversorgung in Winnenden auch aktuell auf eine vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung für die beiden konkreten Vorhaben verzichtet werden kann.

Dabei ist die Untersuchung wiederum so aufgebaut, dass sie in den B-Plan-Verfahren - u.U. mit einer gutachterlichen Ergänzung - verwendet werden kann: Das "Design" berücksichtigt formale und inhaltliche Anforderungen, die sich aus einschlägigen Gerichtsurteilen zu ähnlichen Verfahren ergeben haben.

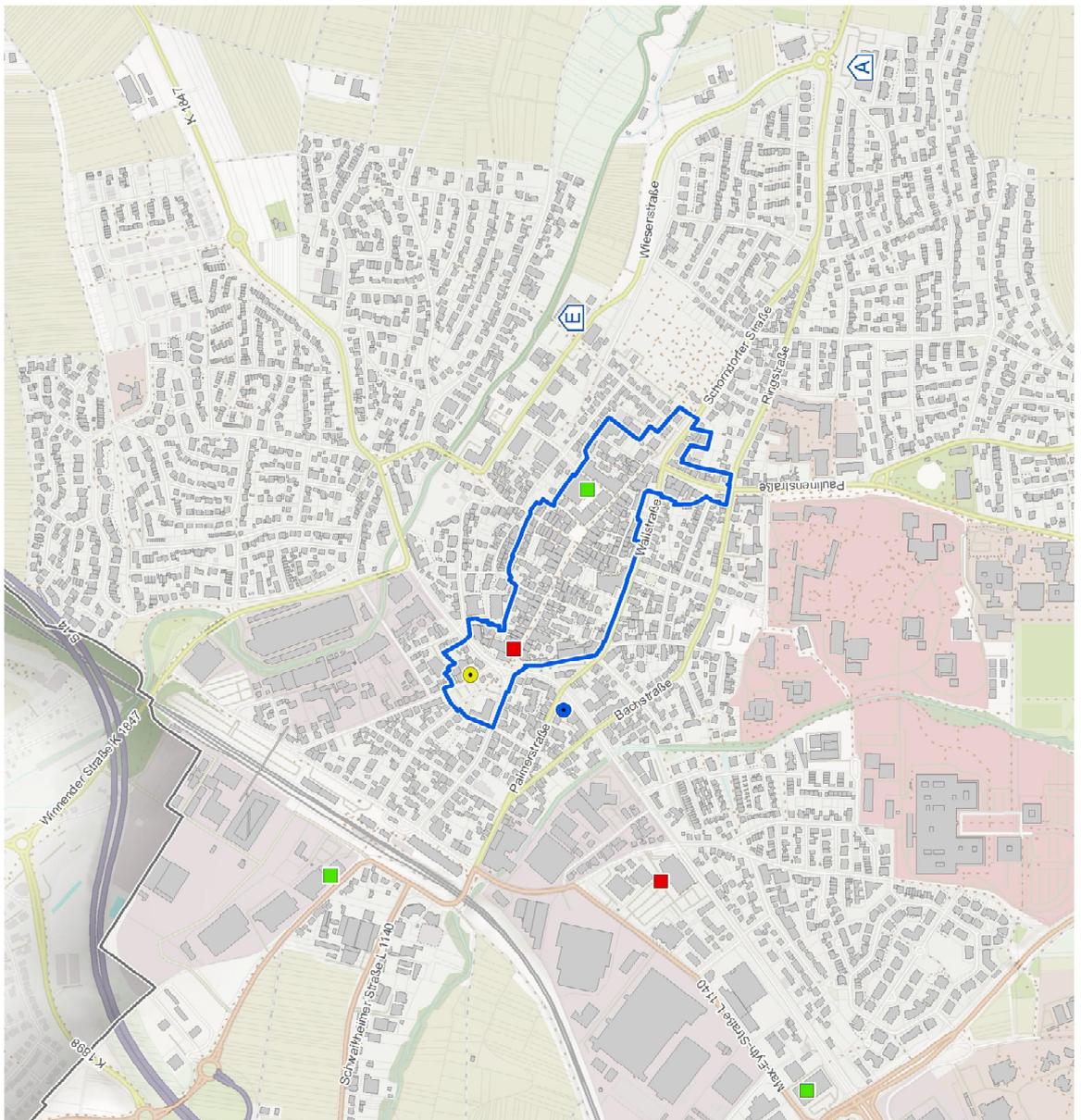
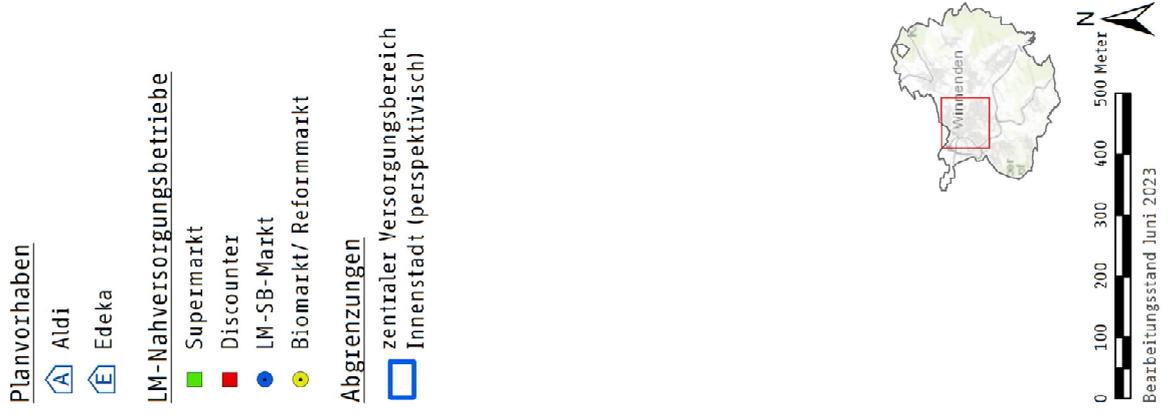
1.2 VORHABEN UND STANDORTE IM EINZELNEN

In der folgenden Karte sind die beiden Erweiterungsvorhaben, die vorhandenen weiteren Lebensmittelnahversorgungsbetriebe¹⁰ sowie der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Winnenden dargestellt.

¹⁰ Hierfür hat die Stadt Winnenden überprüft, ob die 2015 erfassten Lebensmittelbetriebe weiterhin bestehen; vgl. auch Kap. 2.1.4.



Karte 1: Aktuelle Erweiterungsvorhaben, vorhandene Lebensmittel-Nahversorgungsbetriebe und zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Winnenden



Quelle: Stadt Winnenden; eigene Befragung der Einzelhändlerinnen und Einzelhändler/ Einzelhandels-
erhebung Juli 2015; Überprüfungen Stadt Winnenden Mai 2023; Kartengrundlage: © OpenStreet
Map und Mitwirkende, CC-BY-SA

1.2.1 Erweiterung Edeka Wiesenstraße

Der Lebensmittelmarkt in der Wiesenstraße 27-33 befindet sich nordöstlich der Innenstadt, rund 200 Meter vom zentralen Versorgungsbereich Innenstadt entfernt (vgl. auch Karte 1, S. 4). Der Lebensmittelmarkt hat aktuell eine Verkaufsfläche von ca. 950 m². Der Betreiber möchte die Verkaufsfläche auf 1.800 bis 2.000 m² erweitern. Der Betrieb ist fußläufig gut erreichbar und befindet sich an der Wiesenstraße unmittelbar gegenüber der Markthalle.

Bezüglich der Integration des Standortes ist neben der Wohnbebauung im Umfeld (vgl. Foto 4f.) und der Anbindung an das nördlich gelegene Wohnquartier Seehalde (Foto 6) auf bauliche Entwicklungen in der Wiesenstraße hinzuweisen¹¹.

Foto 1: Edeka-Markt



Quelle: eigenes Foto, Juni 2023

Foto 2: Edeka-Markt mit Markthalle



Quelle: eigenes Foto, Juni 2023

¹¹ Die Erich Schief GmbH & Co. KG verlagert sich in das Gewerbegebiet Schmiede III in Winnenden-Hertmannsweiler. Dadurch werden Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 4.221 m² für ge-mischte Wohn- und gewerbliche Nutzungen frei. Die Stadt Winnenden verlagert ihren Baubetriebs-hof in das Gewann Brühl in Winnenden. Dadurch werden Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 5.556 m² für kleinteilige gewerbliche Nutzungen und einzelne Punkthäuser mit einem Anteil an Wohnen direkt am Buchenbach frei. Durch die städtebaulichen Entwicklungen an der Wiesenstraße werden sich die gewerblichen Nutzungen an der Wiesenstraße immer weiter reduzieren und durch die geplanten Wohnungen zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner hinzukommen. Dadurch wird eine vollintegrierte Lage direkt angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich und vollständig eingeschlossen von bestehender Wohnbebauung entstehen.



Foto 3: Markthalle



Quelle: eigenes Foto, Juni 2023

Foto 4: Wohnbebauung Seegartenstraße



Quelle: eigenes Foto, Juni 2023

Foto 5: Wohnbebauung Wiesenstraße



Quelle: eigenes Foto, Juni 2023

Foto 6: Fußweg zu nördlichen Wohngebieten



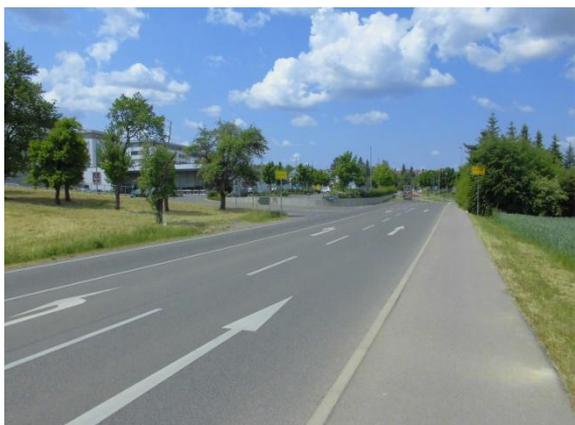
Quelle: eigenes Foto, Juni 2023

1.2.2 Erweiterung Aldi Schorndorfer Straße

Die Firma Aldi möchte ihre Filiale, deren Ansiedlung südlich der Schorndorfer Straße, rd. 700 Meter von der Innenstadt entfernt (vgl. auch Karte 1, S. 4), auf Grundlage der Nahversorgungsuntersuchung 2017 ermöglicht wurde, von 1.000 m² auf 1.300 m² VKF erweitern.

Dafür soll eine Trennwand entnommen und eine bestehende Lagerfläche in Verkaufsfläche umgewandelt werden; größere bauliche Veränderungen sind nach Auskunft der Fa. Aldi nicht erforderlich, das äußere Erscheinungsbild soll unverändert bleiben.

Foto 7: Standort Aldi aus östlicher Richtung



Quelle: eigenes Foto, Juni 2023

Foto 8: Aldi aus nordöstlicher Richtung



Quelle: eigenes Foto, Juni 2023

Der Standort befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Winnender Kernstadt, südlich der Schorndorfer Straße. Der Standort ist im Westen und Süden von Wohnbebauung umgeben, sodass es sich um einen integrierten Standort handelt.

Foto 9: Wohnbebauung im Westen (Nikolaus-Lenau-Straße)



Quelle: eigenes Foto, Juni 2023

Foto 10: Wohnbebauung im Süden (Paul-Wöhrle-Ring)



Quelle: eigenes Foto, Juni 2023

Im Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an; direkt östlich angrenzend gibt es Planungen für eine Nutzung durch das Haus Elim: Hier sind sieben Punkthäuser/ Gebäudekomplexe geplant. Es sollen u.a. ein Pflegeheim, Wohnungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Möglichkeiten für betreutes Wohnen entstehen. Insgesamt sind mehr als 50 Wohneinheiten geplant¹², sodass mit mehr als 100 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern zu rechnen ist.

¹² Steinhoff | Haehnel Architekten: Haus Elim Winnenden - Städtebauliche Voruntersuchung, 03 Nutzungskonzept.



Foto 11: direkt östlich angrenzende Obstbaumwiese



Quelle: eigenes Foto, Juni 2023

Foto 12: direkt östlich angrenzende Obstbaumwiese



Quelle: eigenes Foto, Juni 2023

1.2.3 Absehbare Entwicklungen im Lebensmittelbereich insgesamt

Neben den konkreten Vorhaben soll die Entwicklung der Nahversorgung gesamthaft untersucht werden.

In der folgenden Tabelle sind die in Winnenden vorhandenen wesentlichen Lebensmittelbetriebe, deren derzeitige Verkaufsfläche, ihre mögliche Erweiterung und die sich daraus ergebende zukünftige Verkaufsfläche dargestellt.

Keine Begrenzung des Erweiterungsspielraums ist für Betriebe innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesetzt.

Tab. 1: Lebensmittelbetriebe in Winnenden: Bestand, Erweiterungsspielraum und mögliche zukünftige VKF in m²

Lebensmittelbetrieb mit mehr als 200 m ² VKF	VKF aktuell	Erweiterungsspielraum	VKF zukünftig
Edeka Wiesenstraße 27-33 (Kap. 1.2.1)	950	850 - 1.050	1.800 - 2.000
Aldi Schorndorfer Straße (Kap. 1.2.2)	1.000	300	1.300
Lidl, Waiblinger Straße 46	1.400	---	1.400
Benz Getränkemarkt, Brückenstraße 7	850	(10% =) 85	935
Bonus, Forststraße 72 (NVZ Schelmenholz)	480	keine Begrenzung	> 480
Edeka, Marbacher Straße 8-10	1.000	(10% =) 100	1.100
Edeka Getränkemarkt Marbacher Straße 8-10	640	(10% =) 60	700
Markthalle Winnenden Wiesenstraße 28	300	(10% =) 30	330
Norma, Marktstraße 7 (ZVB Innenstadt)	500	keine Begrenzung	> 500
Rewe, Adlerplatz 1 (ZVB Innenstadt)	1.125	keine Begrenzung	> 1.125
Rewe, Waiblinger Straße 88	1.650	---	1.650
Rewe Getränkemarkt, Waiblinger Straße 88	750	---	750

NVZ = Nahversorgungszentrum ZVB = zentraler Versorgungsbereich

Quelle: Stadt Winnenden; eigene Darstellung



2. METHODIK

2.1 VORGEHENSWEISE

In einer Stellungnahme zu einem großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist dieses im Hinblick auf die (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung¹³ zu beurteilen¹⁴.

Weiter ist das Vorhaben im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele der Stadt Winnenden zu prüfen, wie diese v.a. im Einzelhandelskonzept Niederschlag gefunden haben.

2.1.1 Beurteilung Standort

Zunächst ist der jeweilige Standort im Hinblick auf die landes- und regionalplanerischen Ziele sowie das Einzelhandelskonzept Winnenden zu beurteilen (Kap. 4).

Diese Beurteilungen basieren auf der Nahversorgungsuntersuchung von 2017¹⁵. Allerdings erfolgte im Juni 2023 eine Überprüfung vor Ort.

2.1.2 Spezifizierung Vorhaben

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

Da die Auswirkungen branchenbezogen zu ermitteln sind¹⁶, muss das zu untersuchende Sortimentskonzept eine hinreichende Differenzierung aufweisen: Dies bedeutet, dass jedes Sortiment einzeln in seiner Dimensionierung aufzuführen ist. Um dem Erfordernis der Bestimmtheit zu genügen, sollten in einem B-Plan ausschließlich Sortimente festgesetzt werden.

Nicht relevant ist hingegen der Betriebstyp: Da sich dieser einer planungsrechtlichen Festsetzung u.E. entzieht bzw. eine entsprechende Festsetzung mit rechtlichen Un-

¹³ LEP 2002; Regionalplan Verband Region Stuttgart.

¹⁴ Zur Interpretation einiger regional- und landesplanerischer Ziele ist auf die Nahversorgungsuntersuchung von 2017 (Kap. 2.2) zu verweisen; Büro Dr. Acocella 2017, a.a.O., S. 12f. In der vorliegenden Stellungnahme wird diese nicht nochmals dargestellt.

¹⁵ Büro Dr. Acocella 2017, a.a.O., Kap. 4 (S. 19f.).

¹⁶ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 05.09.97, Az. 7 A 2902/93 (in BauR 3/98, S. 309ff.); OVG Frankfurt (Oder): Urteil 16.12.98, Az. 3 B 116/98 (in NWZ 1999 Heft 4, S. 434f.).



sicherheiten verbunden wäre, kann er auch keine Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen darstellen. Im Übrigen erfolgen Auswirkungen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebstypenübergreifend statt¹⁷.

Zu beachten ist weiterhin, dass in einem B-Plan nur das Sortimentskonzept tragfähig festgesetzt werden kann, welches überprüft wurde: Das für die Beurteilung zugrunde gelegte Sortimentskonzept ist wesentliche Grundlage sämtlicher abgeleiteten Aussagen zur landes- und regionalplanerischen Verträglichkeit eines Vorhabens¹⁸. Sofern ein von diesem Konzept abweichendes Vorhaben realisiert werden soll, ist eine erneute Prüfung erforderlich.

Daraus ergibt sich, dass das zu untersuchende Sortimentskonzept hinreichend differenziert darzustellen ist. Dennoch sollte es genug Flexibilität aufweisen, um im B-Plan auch Festsetzungen zu treffen, die den Betreibern - soweit verträglich - ausreichend Spielräume eröffnen.

Dabei reicht bei den hier zu beurteilenden Vorhaben das Abstellen auf die beiden Hauptsortimentsbereiche Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie aus: Entsprechend dem Regionalplan dürfen in einem ausschließlich der Grundversorgung dienenden Einzelhandelsgroßprojekt sonstige Waren *"auf nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche angeboten werden"*¹⁹.

Um eine tragfähige Grundlage zu schaffen, ist bei der Ableitung der zu erwartenden Umsätze (Kap. 3.1) ein worst-case-Ansatz zu verfolgen (vgl. Kap. 2.3).

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

Beim Termin mit dem VRS und dem RP Stuttgart wurden die durch den B-Plan - sofern verträglich - ermöglichten Sortimente (Kap. 3.1) abschließend vereinbart.

¹⁷ Anders ließe sich beispielsweise nicht erklären, warum im Lebensmitteleinzelhandel die Discounter auch zu Lasten der Supermärkte ihren Marktanteil deutlich ausgebaut haben. Während Discounter 1991 noch einen Marktanteil von rd. 23% erreicht hatten, konnte dieser bis 2005 auf rd. 41% gesteigert werden und erreicht aktuell (2021) rd. 44%. Der Marktanteil der Supermärkte entwickelte sich zunächst umgekehrt: Von rd. 31% (1991) auf rd. 23% (2005); inzwischen erreichen Supermärkte einen Marktanteil, der knapp über demjenigen von 1991 liegt (rd. 32%).

¹⁸ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE.

¹⁹ Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 4).



2.1.3 Nahversorgungssituation in Winnenden

Im Hinblick v.a. auf die Ausnahmemöglichkeit nach dem Einzelhandelskonzept (aber auch als ergänzende Begründung in Richtung Regional-/ Landesplanung) stellt die Nahversorgungssituation einen wichtigen Bewertungshintergrund dar (Kap. 3.2).

2.1.4 Quantitative Ist-Situation in Winnenden

Für die Beurteilung im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot (und die Frage der Erforderlichkeit einer vertieften Untersuchung dafür) ist auf die Ist-Situation in Winnenden abzustellen (Kap. 3.3). In Anbetracht der inzwischen hohen Anforderungen von Gerichten an die Aktualität der Daten (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) ist eine direkte Verwendung des im Juli 2015 erhobenen **Angebots** nicht möglich. Dennoch kann auf die Daten aus dem Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aufgebaut werden.

- Im Hinblick auf die Bestandssituation im Lebensmittel- und Drogeriebereich wurde der Stadt Winnenden eine Liste mit den 2015 erhobenen Betrieben mit relevanten Sortimenten (Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie) übermittelt. Von der Stadt wurden die damals erfassten Betriebe auf ihr weiteres Bestehen überprüft und mitgeteilt, ob sich im Lebensmittel- oder Drogeriebereich Neuansiedlungen ergeben haben:
 - Von den 2015 erfassten vorhabenrelevanten Anbietern (knapp 60 Geschäfte) existieren acht Geschäfte nicht mehr, wobei nur das Reformhaus in der Oberen Sackstraße mehr als 50 m² VKF aufweist.
 - Die 2018 beurteilten Vorhaben - Ansiedlung des Aldi-Marktes (aktuelles Erweiterungsvorhaben) und Erweiterung des Lidl-Marktes - sind erfolgt. Darüber hinaus sind vier weitere Geschäfte mit Lebensmittelangeboten hinzugekommen: Der Tafelladen in der Brunnengasse, ein Kaffeegeschäft in der Krebsäckerstraße, ein Unverpackt-Laden in der Torstraße und eine Tankstelle in der Torstraße.
- Die aktuell zu erwartenden **Umsätze** wurden entsprechend der zwischenzeitlichen Veränderung der sortiments-, betriebstypen- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit hochgerechnet.

Die Erhebung 2015 erfolgte sortimentsscharf. Dies bedeutet, dass die Sortimente in den Betrieben nicht dem dort vorhandenen Hauptsortiment zugerechnet, sondern



einzel aufgeführt wurden²⁰. Mit dieser Methode werden Ergänzungssortimente, die im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle spielen, in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt.

Die Angebote wurden flächendeckend in allen Betrieben aufgenommen.

Die **Nachfrage** wird aus dem einzelhandelsrelevanten Einkommen der Bevölkerung ermittelt. Diese beruht insbesondere auf der Bevölkerungszahl und den Ausgaben im Einzelhandel. Dabei werden regionale Unterschiede durch entsprechende Kennziffern berücksichtigt²¹. Dabei wird - anders als 2016/ 17 - differenziert zwischen der *gesamten* und der *dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden* Kaufkraft.

Die Relation von Umsatz zu Kaufkraft ergibt lokale Bindungsquoten/ Zentralitäten. Diese zeigen an, wie die **Versorgungssituation** einzuschätzen ist.

2.1.5 Aktualisierung Prognose

Als Bewertungshintergrund für die insgesamt vorgesehenen Entwicklungen im Lebensmittelbereich wird eine für die Kernsortimentsbereiche Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie aktualisierte Prognose berechnet (vgl. Kap. 3.4).

2.1.6 Standortgerechte Dimensionierung und Kongruenzgebot

Sowohl für die Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung (Sicht der Stadt Winnenden) als auch für das Kongruenzgebot (Sicht der Regional- und Landesplanung) sind die im Vorhaben zu erwartenden *gesamten* Planumsätze mit der Nachfrage zu vergleichen (Kap. 6). Dafür sind unterschiedliche Bezugsräume relevant:

- Für die Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung ist die Kaufkraft in einem (erweiterten) fußläufigen Einzugsgebiet²² heranzuziehen, wobei - anders als beim Einzelhandelskonzept - auf ein Umfeld von 700 Metern *Realdistanz* und ergänzend auf einen 1.000 Meter-Radius um die beiden Standorte abgestellt wird; dabei bleibt dem worst-case-Ansatz entsprechend anstehende Wohnbebauung, sofern sie nicht hinreichend konkretisiert ist, unberücksichtigt,

²⁰ Im Gegensatz dazu wird beim Schwerpunktprinzip der gesamte Betrieb seinem Hauptsortiment zuge-rechnet.

²¹ IFH, Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022.

²² Auch wenn der Begriff "Einzugsbereich" falsch verstanden werden kann, wurde diese Bezeichnung (und nicht "fußläufiger Nahbereich") gewählt, um Verwechslungen mit dem regionalplanerischen Nahbereich (= zugeordneter Verflechtungsbereich) zu vermeiden.



- die Beurteilung im Hinblick auf das Kongruenzgebot erfordert die Ermittlung der Kaufkraft in der Stadt Winnenden (vgl. Kap. 2.1.4)²³.

Aus diesem Vergleich lässt sich ableiten, ob der Markt existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs bzw. der Stadt angewiesen ist.

2.1.7 Beeinträchtigungsverbot

Für die Beurteilung der Auswirkungen ist zu beachten, dass nur die jeweiligen Erweiterungen zu zusätzlichen Umsätzen führen: Für den Bestand haben die Anpassungen der Kaufkraftströme bereits stattgefunden²⁴.

Im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot werden deshalb die durch die Erweiterungen zu erwartenden *zusätzlichen* Planumsätze mit den derzeit in Winnenden erzielten Umsätzen verglichen (Kap. 7).

Auf dieser Grundlage wird abgeleitet, ob auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung eine Unverträglichkeit ausgeschlossen werden kann²⁵.

Trotz des hier gewählten Vorgehens einer Betrachtung sämtlicher (evtl.) anstehender Erweiterungen ist entsprechend den regional- und landesplanerischen Vorgaben jedes Einzelhandelsgroßprojekt einzeln zu betrachten.

2.1.8 Bewertung vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Winnenden

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

²³ Eine Ermittlung der Nachfrage im regionalplanerischen Nahbereich erscheint hingegen verzichtbar - auch wenn der Einzelhandelserlass selbst für nahversorgungsrelevante Sortimente keine Regelung trifft, dass bei diesen auf einen kleineren Verflechtungsbereich (z.B. die Stadt bzw. sogar den Stadtteil) abzustellen ist.

²⁴ Vgl. auch OVG NRW: Urteil vom 06.11.08, Az. 10 A 2601/07.

²⁵ Vgl. auch Büro Dr. Acocella 2017, a.a.O., Kap. 2.2.2 (S. 13).



2.2 INTERPRETATION LANDES-/ REGIONALPLANERISCHER ZIELE²⁶

2.2.1 Kongruenzgebot²⁷

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, der zwischenzeitlich zwar formal nach Ablauf der Siebenjahresfrist automatisch außer Kraft getreten, aber weiter als Auslegungshilfe geeignet ist, 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."*²⁸

Damit soll eine im Verhältnis zur zentralörtlichen Funktion der Standortgemeinde zu große Dimensionierung eines Vorhabens verhindert werden.

Allerdings ist u.E. der Begriff des *"betriebswirtschaftlich angestrebten Einzugsbereichs"* problematisch (vgl. ergänzend auch Kap. 6.2): In einzelnen Gebieten - beispielsweise in Nähe zu einer Landes- oder Regionsgrenze - kann die *tatsächliche* Umsatzherkunft bestehender Betriebe (und damit auch diejenige neuer Betriebe) von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs deutlich höher liegen als die genannten 30%. Da dieser Anteil nicht proportional mit der Größe korreliert, wäre in solchen Gebieten keinerlei großflächiger Einzelhandel zulässig.

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

²⁶ Dieses Kapitel entspricht weitgehend demjenigen aus der Nahversorgungsuntersuchung 2017; Büro Dr. Acocella 2017, a.a.O., Kap. 2.2 (S. 12f.).

²⁷ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel); vgl. auch Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 2).

²⁸ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.1.4.



2.2.2 Beeinträchtigerungsverbot²⁹: Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsuntersuchung

Zwar gibt der Einzelhandelserlass Anhaltswerte für eine Verletzung des Beeinträchtigerungsverbot an, aber aus diesen Werten ergibt sich u.E. nicht, dass sie in jedem Fall auch zu *ermitteln* sind. **Wenn auch ohne entsprechende Berechnungen** (i.d.R. eine Gravitation) **abgeleitet werden kann, dass eine Unverträglichkeit auszuschließen ist, erscheint die Ermittlung der genauen Höhe als überflüssiger Aufwand.**

Dabei ist ein Verzicht auf eine Ableitung konkreter Umverteilungswerte mittels einer Auswirkungsanalyse (oder sogar jeglicher Verzicht auf Berechnungen) nicht ungewöhnlich: Bei allen Beteiligten bestehen Vorstellungen darüber, dass es eine bestimmte Größe von Einzelhandelsgeschäften gibt, bei der eine Unverträglichkeit (auch im Sinne des § 2 (2) BauGB) auszuschließen ist - auch ohne Kenntnis des konkret zu erwartenden Umverteilungswertes.

2.3 WORST-CASE-ANSATZ

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen sollte der Rechtsprechung folgend³⁰ ein worst-case-Ansatz zugrunde gelegt werden: Aus Sicht des zu beurteilenden Vorhabens sollen für das Vorhaben möglichst nachteilige Eckdaten gewählt werden, damit die Auswirkungen auf keinen Fall unterschätzt werden. Ein solcher Ansatz soll die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten minimieren, aber dennoch realitätsnah sein.

Dieser worst-case-Ansatz kann sich in sehr unterschiedlichen Aspekten zeigen (eher zu niedriger Ansatz des Bestandsumsatzes, möglichst hoher Anteil des Umsatzes aus einem in der Tendenz eher zu kleinen Einzugsgebiet, geringer Anteil an Streuumsätzen³¹, Konzentration der Umverteilungen auf den Untersuchungsbereich, keine Berücksichtigung positiver Zusatzeffekte wie zusätzlicher Einkommen durch den Betrieb des Vorhabens). Als entscheidender Punkt kann dabei aber die Flächenleistung im Vorhaben angesehen werden: Für diese sollte ein oberer Wert gewählt werden.

²⁹ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP 2002 Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel); vgl. auch Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 3).

³⁰ Vgl. 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).

³¹ Streuumsätze sind Umsätze, die von außerhalb eines Untersuchungsgebietes zufließen.



3. BEURTEILUNGSHINTERGRUND

3.1 BETRIEBLICHE ECKDATEN DER PLANVORHABEN: GESAMTDIMENSION, MÖGLICHE SORTIMENTE, VERKAUFSFLÄCHEN UND UMSÄTZE

Die in den einzelnen Vorhaben vorgesehenen zukünftigen Gesamtverkaufsflächen sind in Kap. 1.2.1 und 1.2.2 (vgl. auch Tab. 1, S. 8) dargestellt.

Was dabei als Verkaufsfläche anzusehen ist, ergibt sich aus den Urteilen des BVerwG zu diesem Thema: *"In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden."*³²

Sowohl für die Prüfung des Kongruenzgebotes als auch für die Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes, aber auch für die Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung ist es erforderlich, die Vorhaben jeweils auf der **Sortimentsebene** zu konkretisieren (vgl. auch Kap. 2.1.2). Im Sinne eines worst-case-Ansatzes (Kap. 2.3) wird dabei unterstellt, dass in den Lebensmittelbetrieben jeweils 90% der Verkaufsfläche auf Angebote aus dem Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und 10% der Verkaufsfläche auf Angebote aus dem Bereich Drogerie/ Parfümerie entfallen.

Bei Nahrungs-/ Genussmitteln sowie Drogeriewaren handelt es sich um nahversorgungs- und damit zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes³³; gemäß Regionalplan und Einzelhandelserlass handelt es sich dabei um zentrenrelevante bzw. nahversorgungs- und gegebenenfalls auch zentrenrelevante Sortimente³⁴. In Lebensmitteldiscountern sind neben den genannten Sortimenten regelmäßig - hinsichtlich der Bewertung kaum zu fassende - Aktionswaren (wöchentlich bzw. in kürzeren Abständen wechselnde Angebote insbesondere auch sonstiger zentrenrelevanter Sortimente) zu erwarten.

³² BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 AZ 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05.

³³ Vgl. Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., S. 91.

³⁴ Regionalplan, Tabelle Einzelhandelssortimente: "zentrenrelevante Sortimentsgruppen"; Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Anlage: "nahversorgungs-, ggf. auch zentrenrelevante Sortimente".



Für die entsprechenden B-Pläne schlagen wir bei der Festsetzung sortimentsweiser Verkaufsflächen wiederum vor, einen Flexibilisierungsansatz zu verfolgen, wie dieser in den o.g. Verkaufsflächenanteilen bereits implizit enthalten ist³⁵: Dabei wird zunächst die jeweils zulässige gesamte Verkaufsfläche festgesetzt, bei den einzelnen Sortimenten werden aber Obergrenzen zugelassen, die in der Summe über die zulässige Gesamtverkaufsfläche hinausgehen³⁶. Dies sollte mit einer "Kleinstflächenregelung" für Sortimente, die nicht ohnehin im B-Plan festgesetzt werden, kombiniert werden, die auch weitere Sortimente auf z.B. max. 50 m² VKF ermöglicht³⁷.

Die im Hinblick auf die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche problematischen Aktionswaren im Discounter sind im B-Plan ohnehin zu begrenzen: Es ist sicherzustellen, dass maximal 10% der Verkaufsfläche (inkl. Aktionswaren) auf andere Sortimente als Nahrungs-/ Genussmitteln und Drogeriewaren entfallen³⁸.

Durch einen solchen "Flexibilisierungsansatz" wird nicht bei jeder zukünftig vorgesehenen Veränderung im Vorhaben eine Änderung des B-Plans (bzw. die Prüfung einer möglichen Befreiung) erforderlich.

Die zu erwartenden zusätzlichen **Umsätze** wurden unter den Aspekten eines worst-case-Ansatzes abgeleitet (vgl. Kap. 2.3).

- Für die beiden konkret zu beurteilenden Erweiterungsvorhaben wurde jeweils die betreiber- bzw. betriebstypenbezogene durchschnittliche bundesdeutsche Flächenleistung, erhöht um jeweils 10% zugrunde gelegt - obwohl planungsrechtlich Betreiber nicht festgesetzt werden können³⁹.
- Für den Edeka-Markt wurde die um 10% erhöhte durchschnittlich von Super-

³⁵ Da mit 90% Nahrungs-/ Genussmittel und 10% Drogeriewaren bereits 100% erreicht sind, führt jedes zusätzliche Angebot (z.B. von Haushaltswaren, Schnittblumen oder Tiernahrung - oder beim Discounter von Aktionswaren) bereits zu einem Überschreiten der gesamten Verkaufsfläche.

³⁶ Im Gegensatz dazu wird bei einem starren B-Plan die Verkaufsfläche bis auf den letzten Quadratmeter auf Sortimente verteilt.

³⁷ Auf einer derart geringen Fläche ist selbst bei hoch produktiven Sortimenten nicht mit einem Umsatz zu rechnen, der mit wesentlichen Auswirkungen verbunden ist. Damit wären beispielsweise auch ebenfalls in einem Lebensmittelmarkt zu findende Sortimente wie Haushaltswaren, Blumen oder Tiernahrung mit abgedeckt.

³⁸ Im Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 4), werden nur 10% für sonstige Waren (außer Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren) in einem ausschließlich der Grundversorgung dienenden Einzelhandelsgroßprojekt ermöglicht.

³⁹ In welchem Maß damit ein worst-case-Ansatz verfolgt wird, zeigt sich beim Aldi-Markt: Die für diesen angesetzte Flächenleistung liegt um rd. 32% über der durchschnittlichen Flächenleistung von Lebensmitteldiscountern (rd. 6.990 €/ m² VKF; vgl. dazu EHI nach handelsdaten.de).



märkten im Jahr 2021 erreichte Flächenleistung⁴⁰ in Höhe von rd. 6.245 €/ m² VKF angesetzt. Dieser Wert liegt um rd. 22% über der betreiberbezogenen durchschnittlichen bundesdeutschen Flächenleistung von Edeka-Märkten im Jahr 2021 (5.130 €/ m² VKF⁴¹).

- Für den Aldi-Markt wurde die um 10% erhöhte betreiberbezogene durchschnittliche bundesdeutsche Flächenleistung von Aldi-Märkten im Jahr 2021⁴² in Höhe von rd. 9.220 €/ m² VKF angesetzt.
- Für die möglichen, aber begrenzten Erweiterungen (vgl. Tab. 1, S. 8) im bestehenden Edeka-Markt in der Marbacher Straße wurde die betreiberbezogene Flächenleistung, in der Markthalle eine Flächenleistung von 4.000 €/ m² VKF und in den bestehenden Getränkemärkten eine Flächenleistung von 2.000 €/ m² VKF angesetzt. Beim Termin mit dem VRS und dem RP Stuttgart wurden diese Flächenleistungen als worst case eingeschätzt.

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

Tab. 2: Eckdaten der Planvorhaben sowie weiterer Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben in Winnenden: Erweiterung und Gesamtvorhaben - VKF in m², Umsätze in Mio. €

Erw. Sortiment	Vorhaben Aldi				Edeka Erweiterung			
	VKF	U	gesamt VKF	gesamt U	VKF	U	gesamt VKF	gesamt U
Nahrungs-/ Genussmittel	270	2,5	1.170	10,8	765	4,8	1.620	10,1
Drogerie/ Parfümerie	30	0,3	130	1,2	945	5,9	1.880	11,1
gesamt	300	2,8	1.300	12,0	850	6,7	1.800	11,2
					- 1.050	- 6,6	- 2.000	- 12,5

Sortiment	Vorhaben		Rest Erw.		Gesamt Erweiterung	
	VKF	U	VKF	U	VKF	U
Nahrungs-/ Genussmittel	265	0,9	1.300	8,1	1.480	9,3
Drogerie/ Parfümerie	10	0,1	125	0,9	145	1,0
gesamt	275	0,9	1.425	9,0	1.625	10,2

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: Stadt Winnenden; Hahn-Gruppe; EHI nach handelsdaten.de; eigene Vorschläge; eigene Berechnungen

⁴⁰ Eigene Berechnungen auf Grundlage EHI nach handelsdaten.de: Rd. 5.680 €/ m² VKF.

⁴¹ bulwiengesa nach TradeDimensions nach Hahn-Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2022/23, S. 33 u. 34f. In welchem Maß damit ein worst-case-Ansatz verfolgt wird, zeigt sich darüber hinaus bei einem Vergleich mit den Flächenleistungen von Rewe-Supermärkten: Die angesetzte Flächenleistung liegt um rd. 42% über deren durchschnittlicher Flächenleistung (vgl. dazu ebd. S. 34f. u. 36).

⁴² Hahn Report 2022/23, a.a.O., S. 34f. u. 39: Rd. 8.380 €/ m² VKF.



Für die künftige Situation in Winnenden (einschließlich bestandsorientierter Erweiterungen) sowie die Überprüfung hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes (Kap. 7) reicht das Abstellen auf den mit den Erweiterungen verbundenen *Zusatzumsatz* aus (Kap. 2.1.7). Dagegen ist für die Überprüfung der standortgerechten Dimensionierung (Kap. 6.1) sowie im Hinblick auf das Kongruenzgebot (Kap. 6.2) auf die jeweiligen *Gesamtvorhaben* abzustellen.

3.2 AKTUELLE NAHVERSORGUNGSSITUATION

In Karte 2 (folgende Seite) ist die aktuelle Nahversorgungssituation - ähnlich wie im Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes - dargestellt: Um die Nahversorgungsbetriebe mit umfassendem Lebensmittelangebot⁴³ wurden jeweils Isochronen mit 700 Metern *Realdistanz* (im Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 500 Meter-Radien) gezogen, was in etwa einem fußläufigen Einzugsbereich von 10 Gehminuten entspricht⁴⁴.

Zusätzlich ist für die in diesem Sinne nicht nahversorgten Bereiche dargestellt, wie viele Einwohnerinnen und Einwohner in diesen leben.

Für den wesentlichen Siedlungsbereich der Kernstadt von Winnenden besteht auch weiterhin eine Nahversorgungsmöglichkeit für die hier lebende Bevölkerung; lediglich nördlich und südöstlich der Innenstadt ist kein Nahversorgungsbetrieb fußläufig erreichbar.

Nicht in diesem Sinne nahversorgt sind hingegen auch weiterhin sämtliche Stadtteile außerhalb der Kernstadt. In diesen sind die Bevölkerungszahlen allerdings sehr gering, sodass es auch in Zukunft kaum möglich sein wird, eine vollständige räumliche Nahversorgung zu erreichen⁴⁵.

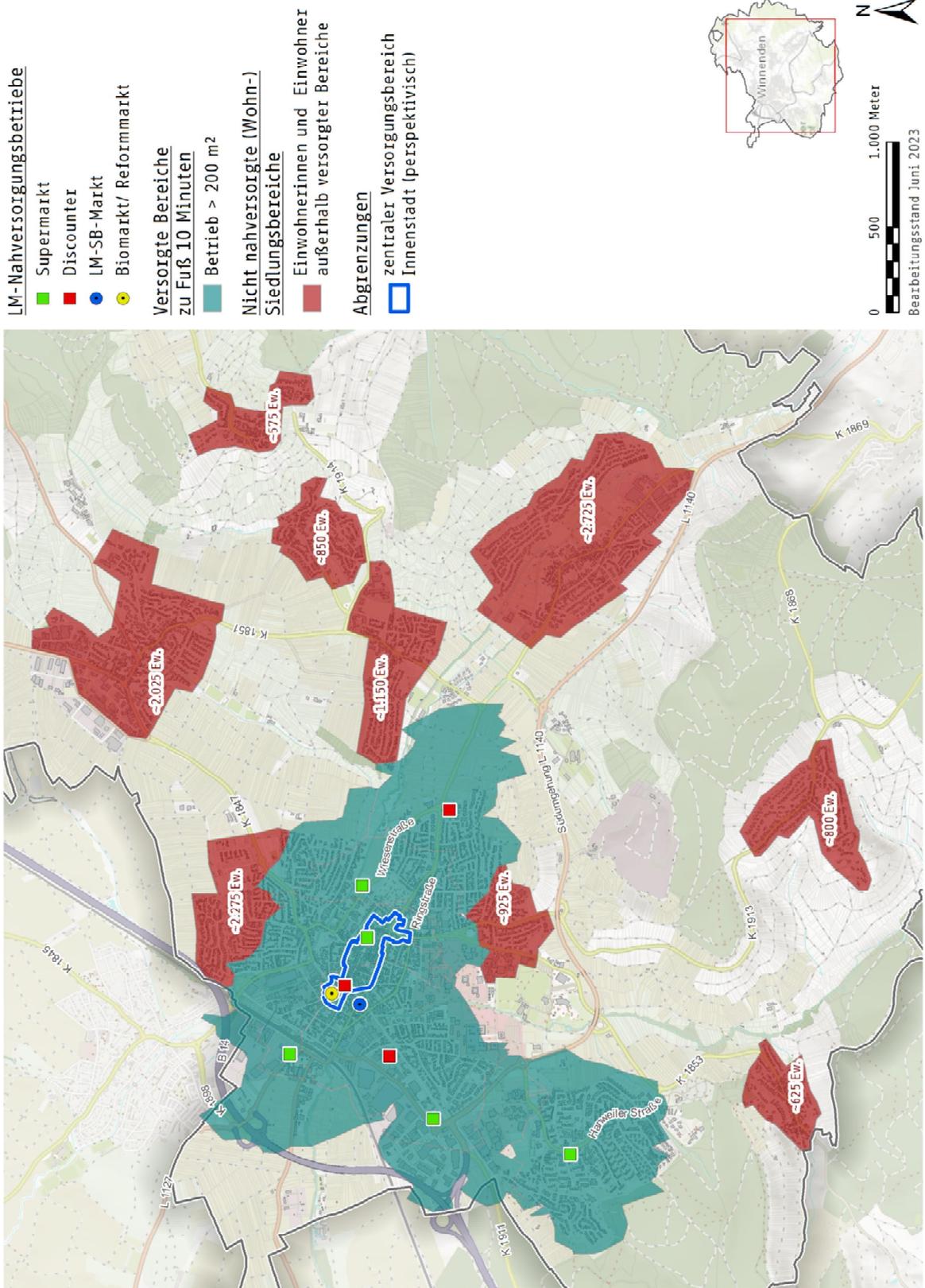
⁴³ In der Regel kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 m² davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion für (zumindest temporär) immobile Menschen besitzen.

⁴⁴ Vgl. auch Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., S. 63. Da im konkreten Einzelfall topographische, infrastrukturelle und andere räumliche Aspekte die tatsächliche Zugänglichkeit beeinflussen, führt das Abstellen auf die Realdistanz zu genaueren Darstellungen.

⁴⁵ Vgl. auch Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., S. 64 u. S. 106ff.



Karte 2: (Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot in Winnenden





3.3 IST-SITUATION WINNENDEN

Im Hinblick auf die vorhabenrelevante Ist-Situation wurden zum einen bei der Stadt Winnenden entsprechende Veränderungen seit der Erhebung im Juli 2015 erfragt.

- Zusätzlich waren der 2016/ 17 beurteilte neue Aldi-Markt (aktuelles Erweiterungsvorhaben) sowie die Erweiterung des Lidl-Marktes zu berücksichtigen, ferner die seitens der Stadt mitgeteilten zusätzlichen vier (kleineren) Geschäfte mit Lebensmittelangeboten (vgl. auch zum Folgenden Kap. 2.1.4).
- Umgekehrt waren die acht nach Auskunft der Stadt nicht mehr vorhandenen Betriebe unberücksichtigt zu lassen.

Darüber hinaus war zu berücksichtigen, dass sich zum einen die Leistungsfähigkeit der Betriebe und zum anderen die Nachfrage seither verändert haben.

In der folgenden Tabelle ist der Einzelhandelsbestand in Winnenden mit entsprechend fortgeschriebenen Umsätzen dargestellt.

Tab. 3: Aktuelle Angebotssituation in der Stadt Winnenden nach Lage: Verkaufsflächen (auf 25 m² gerundet) und Umsätze (in Mio. €)

Sortiment	Innenstadt		sonst. ZB		sonst. int.		nicht int.		Stadt Winnenden	
	VKF	Umsatz	VKF	Umsatz	VKF	Umsatz	VKF	Umsatz	VKF	Umsatz
Nahrungs-/ Genussmittel	2.150	10,9	600	3,9	3.125	22,3	6.850	50,6	12.700	87,6
Drogerie/ Parfümerie	1.225	6,1	***	***	***	***	275	1,5	1.800	9,2
Summe	3.375	17,0	***	***	***	***	7.150	52,1	14.500	96,9

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

Quelle: eigene Befragung der Einzelhändlerinnen und Einzelhändler/ Einzelhandelserhebung Juli 2015; Überprüfungen Stadt Winnenden Mai 2023; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Die beiden Sortimentsbereiche erreichten zusammen knapp 30% der in Winnenden insgesamt im Jahr 2015 vorhandenen Verkaufsfläche (rd. 45.700 m²).

In der Innenstadt entfiel nahezu ein Viertel der im Jahr 2015 ermittelten Verkaufsfläche (rd. 14.375 m²) auf diese beiden Bereiche.

Werden die Umsätze mit der aktuellen Gesamtkaufkraft verglichen, so ergeben sich die folgenden Bindungsquoten/ Zentralitäten:

- Im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel rd. 110% - was gegenüber 2015



(rd. 94%) einer deutlichen Verbesserung entspricht⁴⁶,

- im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie rd. 101% - was einem Rückgang gegenüber dem Wert von 2015 (rd. 113%) entspricht⁴⁷ und
- in den vorhabenrelevanten Sortimentsbereichen zusammen rd. 109%.

Wird ausschließlich auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft abgestellt, so erhöhen sich die Bindungsquoten

- im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel auf maximal rd. 115%⁴⁸,
- im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie rd. 123% und
- in den vorhabenrelevanten Sortimenten zusammen auf maximal rd. 115%⁴⁸.

3.4 AKTUALISIERTE PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENENTWICKLUNGSSPIELRAUMS

In Analogie zur Verkaufsflächenprognose für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes⁴⁹ wurde auf Grundlage der aktuellen Ist-Situation (vgl. Kap. 3.3) unter Berücksichtigung der derzeitigen Aussichten für die Nachfrageentwicklung eine aktuelle Prognose berechnet.

- Auch hier wurden eine untere Variante (zurückhaltendere Entwicklung der Rahmenbedingungen) und eine obere Variante (positivere Entwicklung der Rahmenbedingungen) berechnet.
- Auch hier wurden zwei Prognosehorizonte zugrunde gelegt: Der Spielraum bis 2027 ist dabei weitgehend als aktueller, derjenige bis 2032 eher als perspektivischer Bedarf zu interpretieren.
- Auch hier wurde neben der eigentlichen Prognose (Entwicklungsprognose) eine "Wettbewerbsprognose" berechnet, für die unterstellt wurde, dass der Umsatz um 10% einbrechen könnte.

⁴⁶ Vgl. Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., S. 20 u. 121. Da die Kaufkraft inzwischen höher ausfällt, der Umsatz aber deutlich stärker angestiegen ist, hat sich der 2015 zu verzeichnende Abfluss (rd. 3,7 Mio. €) in einen Zufluss von rd. 8,3 Mio. € gewandelt.

⁴⁷ Vgl. ebd. Da die Kaufkraft inzwischen höher ausfällt, der Umsatz aber nur geringfügig zugenommen hat, hat sich der Zufluss auf nur noch rd. 0,1 Mio. € reduziert.

⁴⁸ Da die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft für Nahrungs-/ Genussmittel und Lebensmittelhandwerk zusammen ausgewiesen wird, errechnet sich für Nahrungs-/ Genussmittel eine Kaufkraft von mindestens rd. 76,4 Mio. € (sofern im Lebensmittelhandwerk keinerlei Online-Umsätze erzielt würden).

⁴⁹ Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., Kap. 7 (S. 69ff.).



Dabei wurde allerdings nur auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft abgestellt. Wohnbauentwicklungen in der Stadt blieben vorsichtshalber unberücksichtigt.

In der folgenden Tabelle ist der Rahmen für die Entwicklung der Nachfrageseite zusammenfassend dargestellt.

Tab. 4: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohnerinnen und Einwohner 2027	28.625	30.050
Einwohnerinnen und Einwohner 2032	28.125	31.025
Kaufkraftzuwachs 2022 - 2024 (p.a.)	- 1,0%	- 0,5%
Kaufkraftzuwachs 2024 - 2032 (p.a.)	0,0%	+ 1,0%
Kaufkraftzuwachs 2022 - 2032 insgesamt	- 2,0%	+ 7,2%
Kaufkraft/ Einw. (Winnenden) stationär 2022	6.056 €	
Kaufkraft/ Einw. (Winnenden) stationär 2027	5.935 €	6.177 €
Kaufkraft/ Einw. (Winnenden) stationär 2032	5.935 €	6.492 €
Kaufkraftpotenzial Winnenden 2022 in Mio. €	171,6	
Kaufkraftpotenzial Winnenden 2027 in Mio. €	169,9	185,6
Änderung gegenüber 2022	- 1,0%	+ 8,2%
Kaufkraftpotenzial Winnenden 2032 in Mio. €	167	201
Änderung gegenüber 2022	- 3%	+ 17%

Quelle: stat. Landesamt Baden-Württemberg; IFH Köln (2022); eigene Berechnungen

Für die hier bedeutsamen Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie Parfümerie wurden für die Entwicklungsprognose die derzeit erreichten Bindungsquoten fortgeschrieben⁵⁰.

Für die Wettbewerbsprognose wurde wiederum ein Umsatzeinbruch von 10% gegenüber dem bei der Entwicklungsprognose erreichbaren Niveau unterstellt⁵¹.

Bei beiden Prognosevarianten wurde angenommen, dass die Flächenleistungen lediglich bei positiverer wirtschaftlicher Entwicklung (obere Variante) in den kommenden Jahren wieder geringfügig ansteigen werden, während bei der unteren Variante kein Anstieg der Flächenleistungen zu erwarten ist.

⁵⁰ Vgl. Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., S. 74.

⁵¹ Vgl. hierzu und zum Folgenden ebd. S. 75.



Unter diesen Bedingungen ergeben sich die in den beiden folgenden Tabellen dargestellten Entwicklungsspielräume.

Tab. 5: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2032 bei Entwicklungsprognose
- Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Sortiment	Jahr	2027		2032	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	800	---	1.750
Drogerie/ Parfümerie		0	150	---	275
Summe		---	950	---	2.025

---: rechnerisch negativer Entwicklungsspielraum

Quelle: eigene Berechnungen

Tab. 6: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2032 bei Wettbewerbsprognose
- Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Sortiment	Jahr	2027		2032	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	125	---	300
Drogerie/ Parfümerie		---	50	---	75
Summe		---	175	---	375

---: rechnerisch negativer Entwicklungsspielraum

Quelle: eigene Berechnungen



4. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DER STANDORTE (AUCH KONZENTRATIONS- UND INTEGRATIONSGEBOT SOWIE REGELUNG ZU VORRANGGEBIETEN)

Angesichts der Einstufung von Winnenden als Unterzentrum ist das **Konzentrationsgebot**⁵² eingehalten.

Darüber hinaus ist für die Beurteilung der Standorte jeweils auf den Mikrostandort abzustellen (vgl. Kap. 1.2.1f.).

Dabei ist beiden Standorten für die konkret anstehenden Vorhaben gemeinsam, dass Sie außerhalb der im Regionalplan dargestellten Vorranggebiete liegen, sodass **entsprechend dem Regionalplan Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig sind**⁵³. Allerdings ist bei Vorhaben, die ausschließlich der Grundversorgung dienen, die Einhaltung des Integrationsgebots ausreichend⁵⁴.

Weiter ist beiden Standorten gemeinsam, dass sie außerhalb der im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche liegen, sodass **entsprechend dem Einzelhandelskonzept**⁵⁵ **grundsätzlich kein zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden sollte**. Eine Ausnahme ermöglicht das Einzelhandelskonzept jedoch für nahversorgungsrelevante Sortimente an sonstigen integrierten Standorten, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind und der Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation dienen⁵⁶.

Da es sich sowohl beim Edeka-Markt an der Wiesenstraße (zumindest perspektivisch) als auch beim Aldi-Markt um integrierte Standorte handelt (vgl. Kap. 1.2.1f.), ist zum einen die erste **Bedingung für eine ausnahmsweise Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes** - und damit auch für dessen Erweiterung - **gemäß dem Einzelhandelskonzept erfüllt**, zum anderen **entspricht das Vorhaben dem Regionalplan, wenn es ausschließlich der Grundversorgung dient** (was durch die Beschränkung nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente sicherzustellen ist; vgl. Kap. 3.1).

⁵² LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1; Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 1).

⁵³ Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.3 (Ziel 1).

⁵⁴ Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 4).

⁵⁵ Vgl. zu den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung und zum Folgenden Büro Dr. Accolla 2016, a.a.O., Kap. 8.2.1 (S. 92ff.).

⁵⁶ Ebd. S. 93.



Bei den übrigen möglichen Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben (vgl. Kap. 1.2.3, insbes. Tab. 1, S. 8) ist hinsichtlich der Lage zu differenzieren:

- Der Bonus-Markt, der Norma-Markt sowie der Rewe-Markt Adlerplatz liegen innerhalb der abgegrenzten Zentren der Stadt Winnenden; eine Begrenzung der Erweiterung ist dementsprechend nicht vorzusehen.
- Die Markthalle liegt zwar an einem integrierten Standort, aber hier soll lediglich eine bestandsorientierte Erweiterung um 10% ermöglicht werden.
- Der Lidl-Markt, dessen Erweiterung im Rahmen der Nahversorgungsuntersuchung 2017 untersucht wurde, liegt zwar in einem Gewerbegebiet, angesichts der umgebenden Wohnbebauung handelt es sich aber um einen integrierten Standort⁵⁷. Eine weitere Erweiterung soll nicht ermöglicht werden.
- Der Edeka-Markt in der Marbacher Straße (ebenso der Getränkemarkt) liegt zwar an einem nicht integrierten Standort, angesichts der derzeitigen Größe soll aber eine bestandsorientierte Erweiterung um 10% zugelassen werden. Gleiches gilt für den Getränkemarkt Benz.
- Der Rewe-Markt in der Waiblinger Straße (ebenso der Getränkemarkt) liegt an einem nicht integrierten Standort und ist bereits als groß dimensioniert anzusehen, sodass eine Erweiterung nicht zulässig sein soll.

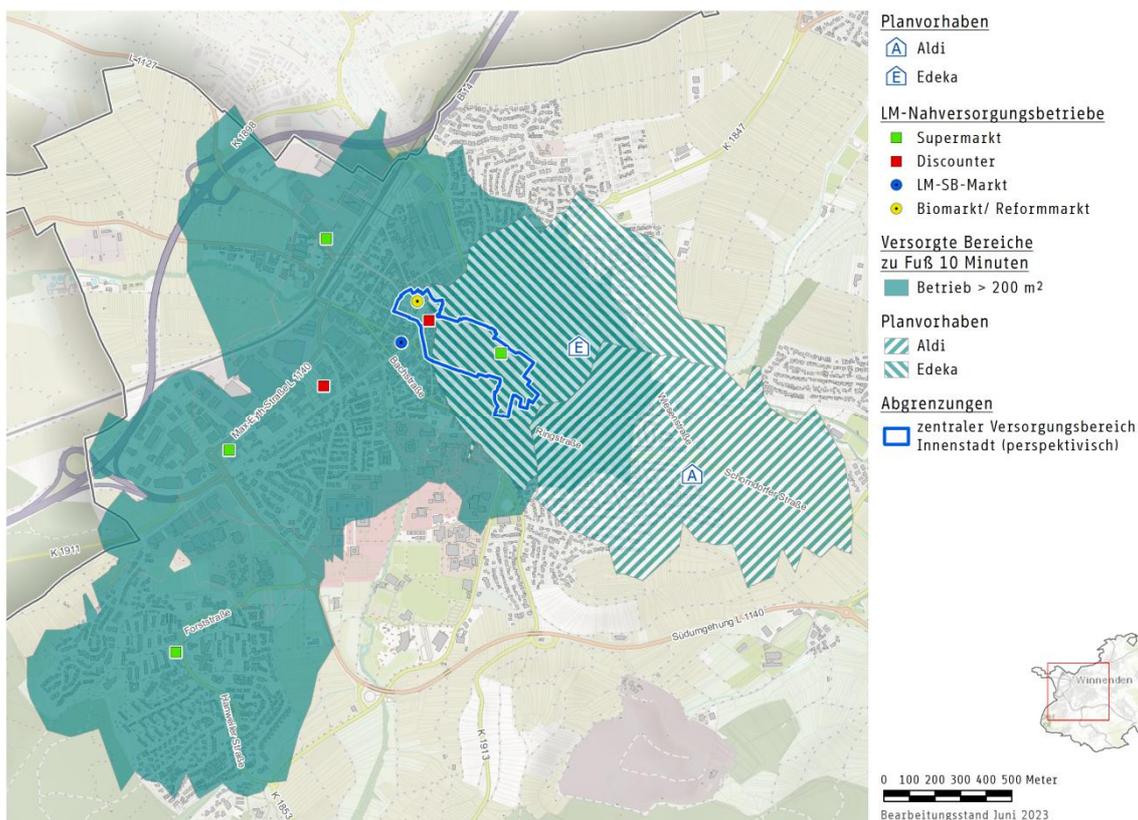
⁵⁷ Vgl. Büro Dr. Acocella 2017, a.a.O., S. 20.

5. NAHVERSORGUNGSSITUATION BEI REALISIERUNG DER VORHABEN

Bei beiden konkret zu beurteilenden Vorhaben handelt es sich um Erweiterungen bestehender Betriebe. Bei solchen bleibt die räumliche Nahversorgungssituation unverändert.

In der folgenden Karte sind die beiden Vorhaben farblich hervorgehoben.

Karte 3: Nahversorgungssituation mit Hervorhebung der Erweiterungsvorhaben



Quelle: Stadt Winnenden; eigene Befragung der Einzelhändlerinnen und Einzelhändler/ Einzelhandels-erhebung Juli 2015; Überprüfungen Stadt Winnenden Mai 2023; eigene Berechnungen nach ESRI ArcGIS Network Analyst; Kartengrundlage: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Es zeigt sich, dass durch die Ansiedlung des Aldi-Marktes die Nahversorgungssituation im Südwesten der Kernstadt verbessert wurde. Allerdings zeigt sich auch, dass wegen der Randlage ein großer Teil des Umfelds unbewohnte Flächen bedeckt.



6. DIMENSION DER ERWEITERUNGSVORHABEN VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE

6.1 STANDORTGERECHTE DIMENSIONIERUNG (SICHT DER STADT WINNENDEN)

Um zu beurteilen, ob die Erweiterungsvorhaben standortgerecht dimensioniert sind, wurde der in den erweiterten Märkten insgesamt zu erwartende Umsatz (Kap. 3.1) in Relation zur Nachfrage im fußläufigen Einzugsbereich (700 Meter Realdistanz) und in einem erweiterten fußläufigen Einzugsbereich (1.000 Meter Luftlinie) gesetzt.

- Im Hinblick auf das Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung wäre es ideal, wenn jeder Nahversorgungsbetrieb so dimensioniert wäre, dass er gerade die Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich (etwa 700 Meter Realdistanz⁵⁸) versorgen würde.
- In der Realität allerdings ist dieser Idealfall - selbst bei Neuansiedlungen - häufig nicht umzusetzen. Insofern ist die Frage der standortgerechten Dimensionierung nicht schon dann zu verneinen, wenn der Umsatz in einem Planvorhaben über die Kaufkraft im Umfeld von 700 Meter hinausgeht. Insbesondere ist dabei auch zu beachten, wie viel Kaufkraft in einem Umkreis von einem Kilometer vorhanden ist⁵⁹.

Bei der Entscheidung der Stadt kann dabei *zusätzlich* berücksichtigt werden, dass neben dieser nahversorgungsbezogenen Sicht realistischer Weise in einigen Stadtteilen angesichts der geringen Bevölkerungszahlen kaum mit der Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebes zu rechnen ist (vgl. auch Kap. 3.2).

6.1.1 Edeka Wiesenstraße

In einem Umfeld von 700 Meter Realdistanz um den Standort des Edeka-Marktes mit Erweiterungsabsicht in der Wiesenstraße leben inzwischen rd. 18% der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Winnenden; im Umkreis von einem Kilometer sind es gut zwei Fünftel der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt. Im Vergleich zum anderen Erweiterungsvorhaben (Kap. 6.1.2) zeigt sich, dass hier höhere Bevölkerungszahlen im fußläufigen Einzugsbereich zu verzeichnen sind.

In den folgenden Tabellen sind die im auf 1.800 bzw. 2.000 m² VKF erweiterten Edeka-Markt maximal zu erwartenden Umsätze der Kaufkraft im Umfeld gegenüber-

⁵⁸ Vgl. auch Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., S. 63f., allerdings dort für 500 Meter Luftlinie.

⁵⁹ Dadurch kann vermieden werden, dass sich für einen weitgehend solitär liegenden Siedlungsbereich eine falsche Einschätzung ergibt.



gestellt.

Tab. 7: Kaufkraft im Umfeld des Standortes Edeka Wiesenstraße, Planumsätze bei 1.800 m² VKF sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Standortes - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent

Sortiment	Kaufkraft (KK)		Planumsatz	Relation zu KK im ...	
	700 m-Umfeld	1.000 m-Radius		700 m-Umfeld	1.000 m-Radius
Nahrungs-/ Genussmittel	14,3	33,7	10,1	71%	30%
Drogerie/ Parfümerie	1,6	3,9	1,1	69%	29%
Summe	15,9	37,6	11,2	71%	30%

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

Quelle: Stadt Winnenden; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2022); Statist. Landesamt; eigene Berechnungen

Tab. 8: Kaufkraft im Umfeld des Standortes Edeka Wiesenstraße, Planumsätze bei 2.000 m² VKF sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Standortes - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent

Sortiment	Kaufkraft (KK)		Planumsatz	Relation zu KK im ...	
	700 m-Umfeld	1.000 m-Radius		700 m-Umfeld	1.000 m-Radius
Nahrungs-/ Genussmittel	14,3	33,7	11,2	79%	33%
Drogerie/ Parfümerie	1,6	3,9	1,2	76%	32%
Summe	15,9	37,6	12,5	79%	33%

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

Quelle: Stadt Winnenden; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2022); Statist. Landesamt; eigene Berechnungen

Anders als beim anderen Erweiterungsvorhaben (vgl. Kap. 6.1.2) ist der erweiterte Edeka-Markt schon bei alleinigem Abstellen auf den fußläufigen Einzugsbereich von 700 m selbst bei der größeren Dimension als standortgerecht dimensioniert anzusehen: Der Umsatz erreicht weniger als vier Fünftel der Kaufkraft in diesem Nahversorgungsbereich. Dies würde selbst dann noch gelten, wenn ausschließlich auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft abgestellt würde. Somit ist die **zweite Ausnahmeveraussetzung des Einzelhandelskonzeptes für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanten Einzelhandels außerhalb der zentralen Bereiche selbst bei 2.000 m² VKF erfüllt.**

6.1.2 Aldi Schorndorfer Straße

In einem Umfeld von 700 Meter Realdistanz um den Standort des Aldi-Marktes leben rd. 9% der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Winnenden, im Umkreis von einem Kilometer knapp ein Viertel der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt. Bei diesem Standort ist allerdings ergänzend zu berücksichtigen, dass im direkten



Standortumfeld Wohnbebauung projiziert ist (vgl. Kap. 1.2.2): Bei deren Berücksichtigung erhöhen sich die o.g. Bevölkerungszahlen jeweils um mindestens 100.

In Tab. 9 sind die im erweiterten Aldi-Markt maximal zu erwartenden Umsätze der Kaufkraft im Umfeld bei Berücksichtigung der zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner gegenübergestellt.

Tab. 9: Kaufkraft im Umfeld des Aldi-Standortes bei Realisierung der benachbarten Wohnbebauung, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Standortes - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent

Sortiment	Kaufkraft (KK)		Planumsatz	Relation zu KK im ...	
	700 m-Umfeld	1.000 m-Radius		700 m-Umfeld	1.000 m-Radius
Nahrungs-/ Genussmittel	7,3	19,6	10,8	147%	55%
Drogerie/ Parfümerie	0,8	2,2	1,2	142%	53%
Summe	8,2	21,8	12,0	147%	55%

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

Quelle: Stadt Winnenden; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2022); Statist. Landesamt; eigene Berechnungen

- Bei alleinigem Abstellen auf den fußläufigen Einzugsbereich von 700 m Realdistanz ist der Aldi-Markt in der vorgesehenen Größe als sehr groß dimensioniert anzusehen: Der Umsatz erreicht nahezu das Eineinhalbfache der gesamten Kaufkraft in diesem Nahversorgungsbereich⁶⁰: Einerseits leben in diesem Umfeld deutlich weniger Einwohnerinnen und Einwohner als im entsprechenden Bereich um den Edeka-Markt (vgl. Kap. 6.1.1); andererseits ist - trotz geringerer Größe - wegen der hohen angesetzten Flächenleistung (Kap. 3.1) mit einem ähnlich hohen Umsatz wie im Edeka-Markt zu rechnen (vgl. auch Tab. 2, S. 18). (Eine Relativierung ergibt sich, wenn nicht die aus Gründen des worst-case-Ansatzes angesetzte überdurchschnittliche Flächenleistung zugrunde gelegt würde: Würde lediglich die durchschnittliche Flächenleistung von Lebensmitteldiscountern angesetzt, so würden die Werte deutlich auf max. rd. 116% bzw. bei Berücksichtigung der zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner im Umfeld auf max. rd. 112% absinken⁶¹.)

⁶⁰ Ohne Berücksichtigung von 100 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern lägen die Relationen um etwa 6 Prozentpunkte höher.

⁶¹ Da der Betriebstyp u.E. nicht rechtssicher festsetzbar ist, könnte sogar lediglich die - noch niedrigere - durchschnittliche Flächenleistung im Lebensmitteleinzelhandel insgesamt angesetzt werden; in diesem Fall lägen die Anteilswerte bei maximal rd. 100% bzw. bei Berücksichtigung der zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner im Umfeld bei maximal rd. 96%.



- Wird zusätzlich auf die Kaufkraft in einem erweiterten Einzugsbereich (1.000 m) abgestellt, so erreicht der Markt mehr als die Hälfte der dort vorhandenen Kaufkraft⁶². Wird dieser Wert mit dem Marktanteil der Lebensmitteldiscounter von rd. 45,4%⁶³ verglichen, so weist dies immer noch auf eine im Hinblick auf die Nahversorgung große Dimension hin⁶⁴. Wird allerdings zusätzlich berücksichtigt, dass im Umfeld konkreter Betriebstypen auch höhere als die durchschnittlichen Marktanteile erreicht werden können und wird im Hinblick darauf der Marktanteil der Supermärkte (ohne große Supermärkte rd. 31,6%⁶⁵) zu einem Teil mit berücksichtigt, so kann der Markt als standortgerecht dimensioniert eingestuft werden.

Ergänzend kann bei der Entscheidung der Stadt berücksichtigt werden, dass dieser Standort günstig zu den benachbarten Stadtteilen Baach, Birkmannsweiler und Höfen gelegen ist, in denen kein (ausreichendes) bzw. nur ein rudimentäres Lebensmittelangebot vorhanden ist, und dass in den nicht nahversorgten Bereichen der Stadt Winnenden, für die der Markt Nahversorgungsfunktion übernimmt zusammen etwa 5.000 Einwohnerinnen und Einwohner leben (vgl. Karte 2, S. 20 und Karte 3, S. 27. Auch wenn deren Versorgung zunächst nicht dem Nahversorgungsziel i.e.S. entspricht, ist zu beachten, dass die Bevölkerungszahlen insbesondere in Baach und Höfen kaum eine Verbesserung der fußläufig erreichbaren Nahversorgung möglich erscheinen lassen.

Somit kann festgehalten werden, dass das Erweiterungsvorhaben in der vorgesehenen Größe noch als standortgerecht dimensioniert anzusehen ist - selbst wenn auf den aus worst-case-Gründen hoch angesetzten Umsatz abgestellt wird. Damit ist die **zweite Ausnahmevoraussetzung des Einzelhandelskonzeptes für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanten Einzelhandels außerhalb der zentralen Bereiche ebenfalls erfüllt.**

⁶² Ohne Berücksichtigung der zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner im Umfeld lägen die Relationen um etwa einen Prozentpunkt höher.

⁶³ EHI Retail Institut nach handelsdaten.de.

⁶⁴ Würde lediglich die durchschnittliche Flächenleistung von Lebensmitteldiscountern angesetzt, so würden die Werte unter den Marktanteil der Lebensmitteldiscounter sinken.

⁶⁵ EHI Retail Institut nach handelsdaten.de.



6.2 KONGRUENZGEBOT

Mit dem VRS und dem RP Stuttgart wurde vereinbart, über die Nahversorgungsuntersuchung von 2017 hinaus die Einhaltung des Kongruenzgebotes ausführlicher herzuleiten (vgl. auch Kap. 2.2.1).

Als *zentralörtlicher Verflechtungsbereich* kann der regionalplanerische Nahbereich angesehen werden: Neben dem GVV Winnenden mit den Gemeinden Leutenbach und Schwaikheim auch die Gemeinde Berglen⁶⁶ (vgl. Karte 4, folgende Seite).

Bezüglich des Kongruenzgebotes ist, über die Ausführungen in Kap. 2.2.1 hinaus, zu beachten, dass Einzugsbereiche von Einzelhandelsvorhaben - plausibel erscheinende - "Denkstrukturen" 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, dass bei entsprechenden Berechnungen ("Marktanteilkonzept") häufig eher geringe Flächenleistungen abgeleitet werden.

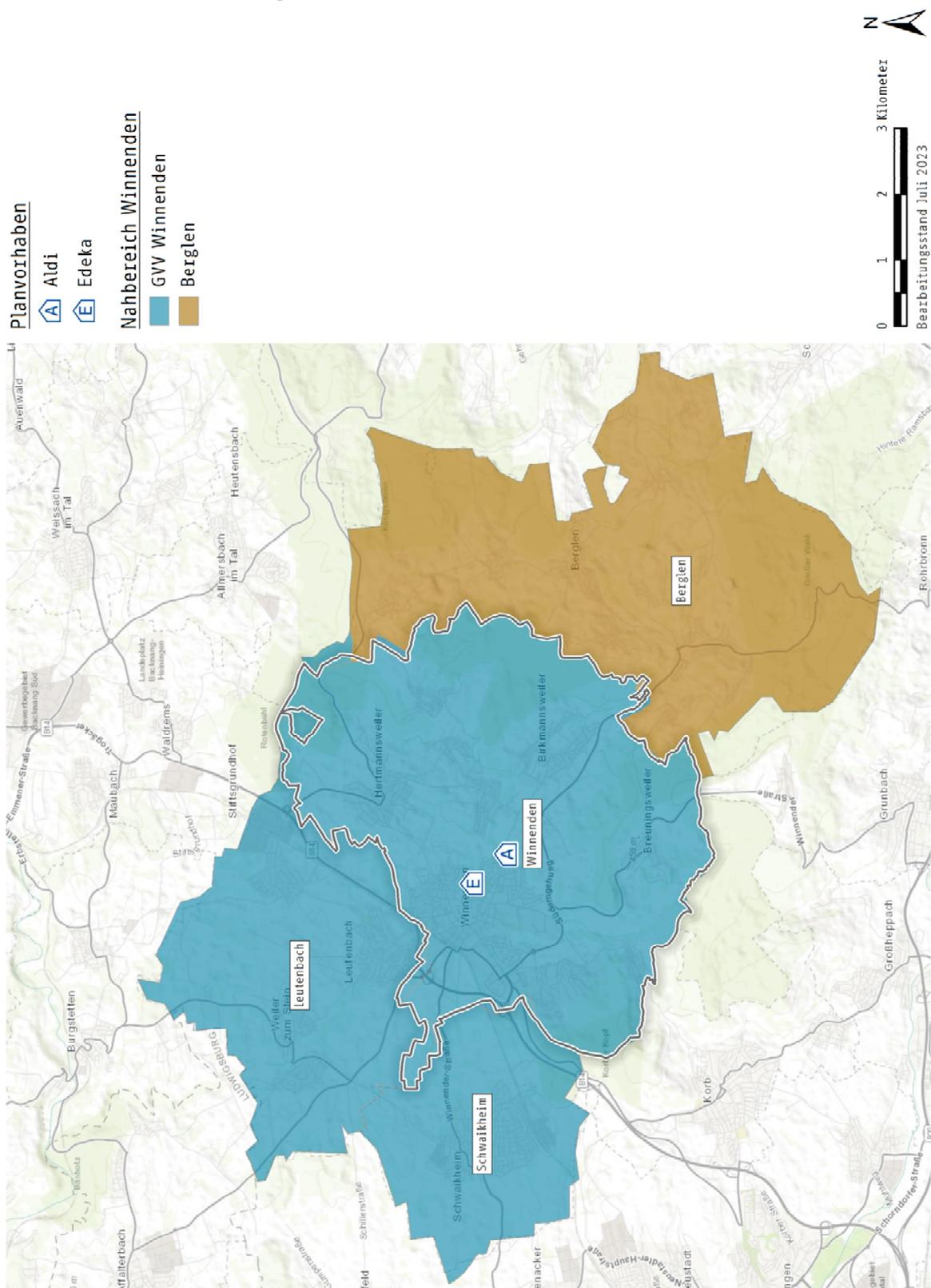
Bei Verträglichkeitsuntersuchungen ist hingegen ein *worst case bezüglich der Auswirkungen* zu verfolgen, dem entsprechend *tendenziell eher von einem zu hohen Planumsatz* ausgegangen werden sollte (vgl. Kap. 2.3).

Auch 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.

⁶⁶Regionalplan Verband Region Stuttgart, Tab. 2.3.15 zu Plansatz 2.3.3 (Ziel).



Karte 4: Aktuelle Erweiterungsvorhaben im Nahbereich Winnenden



Quelle: Stadt Winnenden; Regionalplan Verband Region Stuttgart, Tab. 2.3.15 zu Plansatz 2.3.3 (Ziel); Kartengrundlage: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



Da im Edeka-Markt mit 2.000 m² VKF der höchste Planumsatz zu erwarten ist, ist dieser in der folgenden Tabelle exemplarisch der Kaufkraft in der Stadt Winnenden sowie in deren Nahbereich gegenübergestellt.

Tab. 10: Kaufkraft in der Stadt und im Nahbereich Winnenden, maximale Planumsätze der untersuchten Vorhaben (Edeka bei 2.000 m² VKF) sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent

Sortiment	Kaufkraft (KK)		max. Planumsatz	Relation zu KK ...	
	Stadt	Nahbereich		in der Stadt	im Nahbereich
Nahrungs-/ Genussmittel	79,4	158,4	11,2	14%	7%
Drogerie/ Parfümerie	9,1	18,3	1,2	14%	7%
Summe	88,5	176,7	12,5	14%	7%

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

Quelle: Stadt Winnenden; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2022); Statist. Landesamt; eigene Berechnungen

Diese Relationen bleiben selbst in dieser größten Variante weit unter 100%. Selbst wenn ausschließlich auf die *dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft* abgestellt wird, erhöhen sich diese Relationen maximal auf rd. 17% (bezüglich Stadt) bzw. rd. 8% (bezüglich Nahbereich, jeweils im Bereich Drogerie/ Parfümerie). Insgesamt erreicht der Planumsatz in diesem Fall einen Anteil von maximal rd. 15% (bezüglich Stadt) bzw. rd. 7% (bezüglich Nahbereich).

Somit ist keines der Erweiterungsvorhaben existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Nahbereichs angewiesen - und erst recht nicht auf Kaufkraftzuflüsse von mehr als 30%.

Dies war nach dem in Kap. 6.1.1f. im Zusammenhang mit der aus Sicht der Stadt wegen des Einzelhandelskonzeptes bedeutsamen standortgerechten Dimensionierung Dargelegten zu erwarten: Beide Erweiterungsvorhaben stellen in erster Linie auf die Kaufkraft im fußläufigen Einzugsbereich ab und sind nicht einmal existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des (erweiterten) fußläufigen Einzugsbereichs angewiesen. Dann sind sie erst recht nicht auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Kernstadt (oder der Stadt oder des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs angewiesen⁶⁷). Angesichts der zentralen Lage der Erweiterungsvorhaben im Nahbereich (vgl. Karte 4, S. 33) kann auch für die tatsächliche Umsatzherkunft aus-

⁶⁷ Da der Einzelhandelserlass selbst für nahversorgungsrelevante Sortimente keine andere Regelung trifft als den Bezugsraum Verflechtungsbereich könnte es sogar sein, dass auf die Stadt Winnenden insgesamt oder gar auf den regionalplanerischen Nahbereich abzustellen ist. Im regionalplanerischen Nahbereich leben nahezu doppelt so viele Einwohnerinnen und Einwohner wie in der Stadt Winnenden.



geschlossen werden, dass mehr als 30% des Umsatzes von außerhalb des Nahbereichs generiert werden: Auch Berechnungen nach dem Marktanteilkonzept würden mithin kein anderes Ergebnis erbringen.

Somit wird das Kongruenzgebot von beiden Erweiterungsvorhaben eingehalten.

7. ERFORDERLICHEKEIT EINER VERTIEFTEN UNTERSUCHUNG ZUM BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT: PLANVORHABEN VOR DEM HINTERGRUND DER IST-SITUATION IN WINNENDEN

Nach dem Beeinträchtigungsverbot darf ein großflächiges Planvorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskernes sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen⁶⁸.

Um zu klären, ob dafür eine vertiefte Untersuchung erforderlich erscheint oder ob ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot auch ohne eine solche auszuschließen ist (vgl. auch Kap. 2.2.2), wurden auf der Grundlage der bisher dargestellten Daten entsprechende Berechnungen durchgeführt.

7.1 EDEKA WIESENSTRAßE

In den folgenden Tabellen ist der mit der Erweiterung des Edeka-Marktes auf 1.800 bzw. 2.000 m² VKF verbundene maximale zusätzliche Planumsatz (Kap. 3.1, insbes. Tab. 2, S. 18) dem derzeitigen Umsatz in der Stadt Winnenden (Kap. 3.3, insbes. Tab. 3, S. 21) gegenübergestellt.

Die angegebenen Relationen stellen die Obergrenze für mögliche Umverteilungswirkungen dar: Selbst wenn der *gesamte* zusätzliche Umsatz *ausschließlich* zu Umverteilungen in der Stadt Winnenden führen würde - ein vollkommen unrealistischer Fall, da in jedem Fall von Streuumsätzen und auch von Umverteilungen außerhalb der Stadt auszugehen ist - lägen diese mit max. rd. 7% bei Realisierung der größeren

⁶⁸ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel); vgl. auch Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 3).



Variante deutlich unter dem im Einzelhandelserlass angeführten Anhaltswert für eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes⁶⁹.

Tab. 11: Ist-Situation in Winnenden und zusätzliche Planumsätze des Edeka Wiesenstraße bei einer Erweiterung auf 1.800 m² VKF sowie Relation der Planumsätze zum Ist-Umsatz: Umsatz- sowie Kaufkraft(ab-/ -zufluss)angaben in Mio. €, Bindungsquote und Relationen in Prozent

Sortiment	Ist-Situation			zusätzl. Planumsatz	Relation zu Ist-Umsatz
	Umsatz	Kaufkraft (KK)	Bindungsquote		
Nahrungs-/ Genussmittel	87,6	79,4	110%	4,8	5%
Drogerie/ Parfümerie	9,2	9,1	101%	0,5	6%
Summe	96,9	88,5	109%	5,3	5%

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

Quelle: eigene Befragung der Einzelhändlerinnen und Einzelhändler/ Einzelhandelserhebung Juli 2015; Überprüfungen Stadt Winnenden Mai 2023; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IFH Köln (2022); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; Stadt Winnenden; eigene Berechnungen

Tab. 12: Ist-Situation in Winnenden und zusätzliche Planumsätze des Edeka Wiesenstraße bei einer Erweiterung auf 2.000 m² VKF sowie Relation der Planumsätze zum Ist-Umsatz: Umsatz- sowie Kaufkraft(ab-/ -zufluss)angaben in Mio. €, Bindungsquote und Relationen in Prozent

Sortiment	Ist-Situation			zusätzl. Planumsatz	Relation zu Ist-Umsatz
	Umsatz	Kaufkraft (KK)	Bindungsquote		
Nahrungs-/ Genussmittel	87,6	79,4	110%	5,9	7%
Drogerie/ Parfümerie	9,2	9,1	101%	0,7	7%
Summe	96,9	88,5	109%	6,6	7%

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

Quelle: eigene Befragung der Einzelhändlerinnen und Einzelhändler/ Einzelhandelserhebung Juli 2015; Überprüfungen Stadt Winnenden Mai 2023; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IFH Köln (2022); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; Stadt Winnenden; eigene Berechnungen

Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche von Winnenden ist zu berücksichtigen, dass sich diese Umverteilungen in der Stadt ungleichmäßig auf einzelne Lagen verteilen können: Die Innenstadt, das Nahversorgungszentrum Schelmenholz und der Nahversorgungsbereich Birkmannsweiler *könnten* überdurchschnittlich stark von Umverteilungen betroffen werden.

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

⁶⁹Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2.3.



Konkret auf die hier abgeleiteten Relationen bedeutet dies:

- Bei Berücksichtigung von Streuumsätzen in einer Höhe von 10%, reduzieren sich die in Tab. 12 angegebenen Relationen auf maximal rd. 6%.
- Selbst wenn nur ein Zehntel des verbleibenden zusätzlichen Umsatzes ohne Streuumsätze (d.h. max. knapp 0,6 Mio. €) zu Umverteilungen in den Nachbargemeinden führen würde, reduzieren sich die Relationen weiter auf weniger als 6%.
- Selbst wenn die Umverteilungen gegen die zentralen Versorgungsbereiche entsprechend unseren Erfahrungswerte um 15% über diesen durchschnittlichen Umverteilungen in der Stadt Winnenden liegen sollten, ergäben sich maximal Umverteilungen von rd. 6% bzw. im Bereich Drogerie/ Parfümerie von knapp 7%.

Selbst wenn sich die Umverteilungen innerhalb der Stadt nicht proportional auf die einzelnen Standortlagen verteilen sollten⁷⁰, ist mithin für die Innenstadt, das Nahversorgungszentrum Schelmenholz und den Nahversorgungsbereich Birkmannsweiler eine wesentliche Beeinträchtigung auszuschließen - wobei ergänzend auf die hoch angesetzte Flächenleistung (rd. 22% über der durchschnittlichen Edeka-Flächenleistung; vgl. Kap. 3.1) hingewiesen werden kann.

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

Damit kann **für die hier untersuchte Erweiterung des Edeka-Marktes** festgehalten werden, dass auch ohne vertiefte Untersuchung selbst bei Realisierung der größeren Dimension mit 2.000 m² VKF eine **Verletzung des Beeinträchtigungsverbot** auszuschließen ist.

7.2 ALDI SCHORNDORFER STRAÙE

In Tab. 13 ist analog der mit der Erweiterung des Aldi-Marktes verbundene maximale zusätzliche Planumsatz (Kap. 3.1, insbes. Tab. 2, S. 18) dem derzeitigen Umsatz in der Stadt Winnenden (Kap. 3.3, insbes. Tab. 3, S. 21) gegenübergestellt.

Die angegebenen Relationen liegen bei der Erweiterung des Aldi-Marktes deutlich niedriger als bei der Erweiterung des Edeka-Marktes (Kap. 7.1). Selbst wenn der ge-

⁷⁰ Da die Märkte in der Stadt Winnenden nach Angaben von google.maps deutlich weniger als 10 Fahr-minuten voneinander entfernt liegen, ist nicht von einer starken Abweichung von einer proportionalen Verteilung der Umverteilungen auszugehen.



samte zusätzliche Umsatz ausschließlich zu Umverteilungen in der Stadt Winnenden führen würde, lägen diese weit unter dem im Einzelhandelserlass angeführten Anhaltswert für eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes.

Tab. 13: Ist-Situation in Winnenden und zusätzliche Planumsätze des Aldi sowie Relation der Planumsätze zum Ist-Umsatz: Umsatz- sowie Kaufkraft(ab-/ -zufluss)angaben in Mio. €, Bindungsquote und Relationen in Prozent

Sortiment	Ist-Situation			zusätzl. Planumsatz	Relation zu Ist-Umsatz
	Umsatz	Kaufkraft (KK)	Bindungsquote		
Nahrungs-/ Genussmittel	87,6	79,4	110%	2,5	3%
Drogerie/ Parfümerie	9,2	9,1	101%	0,3	3%
Summe	96,9	88,5	109%	2,8	3%

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

Quelle: eigene Befragung der Einzelhändlerinnen und Einzelhändler/ Einzelhandelserhebung Juli 2015; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IFH Köln (2022); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; Stadt Winnenden; eigene Berechnungen

Damit ist selbst bei einer nicht proportionalen Verteilung der Umverteilungen innerhalb der Stadt auf die einzelnen Standortlagen auch für die Innenstadt, das Nahversorgungszentrum Schelmenholz und den Nahversorgungsbereich Birkmannsweiler eine wesentliche Beeinträchtigung auszuschließen (vgl. auch Kap. 7.1).

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

Damit kann **für die Erweiterung des Aldi-Marktes** festgehalten werden, dass auch ohne vertiefte Untersuchung eine **Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen** ist.



8. BEWERTUNG VOR DEM HINTERGRUND DER STÄDTEBAULICHEN ZIELE DER STADT WINNENDEN

8.1 KONKRETE VORHABEN

Neben der Bewertung vor dem Hintergrund der regional- und landesplanerischen Ziele sind die Vorhaben im Hinblick auf B-Planverfahren auch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Winnenden, wie sie im Einzelhandelskonzept zum Ausdruck kommen⁷¹, zu bewerten.

- Da die Standorte außerhalb der Innenstadt liegen, war die Frage der standortgerechten Dimensionierung zu beantworten (Kap. 6.1).
- Weiter war für die Vorhaben zu prüfen, ob durch diese eine bestehende Nahversorgungslücke geschlossen wird (Kap. 5).
- Schließlich sind die Vorhaben vor dem Hintergrund der mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele zu bewerten.

Diesbezüglich ist festzustellen, dass **die Vorhaben den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung überwiegend entsprechen.**

- Zwar wird - wie bei jeder Erweiterung eines bestehenden Betriebes - keine Nahversorgungslücke geschlossen (Kap. 5). Aber indirekt können die vorgesehenen Erweiterungen in dieser Hinsicht positiv bewertet werden, da bei Entfallen der Erweiterungsvorhaben eine Nahversorgungslücke entstehen würde (vgl. insbes. Karte 3, S. 27).
- Zwar liegen beide Standorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, in dem nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel - auch großflächig - regelmäßig zulässig ist. Aber die im Einzelhandelskonzept vorgesehenen übrigen Ausnahmevoraussetzungen sind bei beiden Erweiterungen erfüllt:
 - Die Kernsortimente der Vorhaben sind nahversorgungsrelevant (Kap. 3.1),
 - die Standorte sind als integriert einzustufen (Kap. 4) und
 - die Vorhaben sind standortgerecht dimensioniert (Kap. 6.1), wobei dies bei Anlegen eines hohen Maßstabs (Abstellen nur auf eine Realdistanz von 700 Meter) nur für den erweiterten Edeka-Markt vollumfänglich zutrifft (Kap. 6.1.1). Beim Aldi-Markt ist allerdings zu berücksichtigen, dass dieser bei Abstellen auf einen erweiterten fußläufigen Einzugsbereich standortgerecht dimensioniert ein-

⁷¹ Vgl. Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., S. 65ff. und 91ff.



gestuft werden kann (vgl. auch zum Folgenden Kap. 6.1.2). Darüber hinaus kann berücksichtigt werden, dass der Markt auch für derzeit nicht nahversorgte Bereiche Nahversorgungsfunktion (wenn auch nicht im engeren Sinne) übernimmt.

Im Hinblick auf die Ziele ergeben sich die folgenden Bewertungen:

- **Erhaltung/ Stärkung der unterzentralen Versorgungsfunktion**
Durch die Erweiterungen würde dieses Ziel unterstützt - auch wenn die unterzentrale Versorgungsfunktion nicht vorrangig bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gestärkt werden soll.
- **Erhaltung/ Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt**
Erhaltung/ Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sowie des zentralen Versorgungsbereiches Schelmenholz
Erhaltung/ Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt
Diese innenstadt- bzw. zentrenbezogenen Ziele würden durch die Erweiterungsvorhaben außerhalb der Innenstadt zwar nicht unterstützt, aber auch nicht wesentlich beeinträchtigt (Kap. 7).
- **Verkürzung/ Erhaltung der kurzen Wege ("Stadt der kurzen Wege")**
Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion
Da die Standorte außerhalb der abgegrenzten Innenstadt liegen, unterstützen die Erweiterungen auch dieses Ziel innenstadtbezogen nicht.
Im Hinblick auf die räumliche Nahversorgung würde dieses Ziel indirekt unterstützt, da eine Verschlechterung der Nahversorgungssituation (durch eine evtl. Schließung) verhindert wird (Kap. 5).
Darüber hinaus würde durch beide Erweiterungen das schon derzeit zu verzeichnende quantitative Ungleichgewicht - gut versorgte Kernstadt; Defizite in den Stadtteilen - weiter verstärkt. Dabei ist jedoch zu beachten, dass angesichts der geringen Bevölkerungszahl der Stadtteile eine Verbesserung der Nahversorgungssituation in diesen allenfalls eingeschränkt möglich erscheint (vgl. auch Kap. 3.2).
- **Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) insgesamt**
Schaffung einer Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen
Planungs- und Investitionssicherheit insbesondere für städtebaulich erwünschte Investitionen ist vorrangig von der Einhaltung des Einzelhandelskonzeptes abhän-



gig. Da die Erweiterungen den Grundsätzen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels überwiegend entsprechen, würden sie zur Unterstützung dieser Ziele auch in hohem Umfang beitragen.

- **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**

Da die Standorte außerhalb der Gewerbegebiete liegen, würden sie zu diesem Ziel beitragen.

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

Zusätzlich kann berücksichtigt werden, dass insbesondere durch die Erweiterung des Aldi-Marktes, voraussichtlich aber auch durch die Erweiterung des Edeka-Marktes an der Wiesenstraße keine zusätzliche Flächenversiegelung erfolgen soll.

8.2 ENTWICKLUNGEN IM LEBENSMITTELBEREICH INSGESAMT

Neben dieser einzelfallbezogenen Beurteilung der beiden konkreten Erweiterungsvorhaben ist ein Ziel der vorliegenden Untersuchung auch eine Bewertung des Zusammenwirkens sämtlicher Planungen im Lebensmittelbereich. Anders als bei der vorhabenbezogenen Sicht geht es dabei um die planerische Perspektive der Stadt: Die Lebensmittelnaheversorgung insgesamt soll in den Blick genommen werden.

Dabei stellt sich vor allem die Frage, in welchem Maß nach Realisierung der Erweiterungen - unter Berücksichtigung bestandsorientierter Erweiterungen der übrigen bestehenden Einzelhandelsbetriebe - noch Entwicklungsspielräume verbleiben, die dem Nahversorgungsziel des Einzelhandelskonzeptes entsprechend zu einer Verbesserung der möglichst flächendeckenden Nahversorgung bzw. zu einer Stärkung der Zentren genutzt werden können.

Dafür wurde durch eine aktuelle Verkaufsflächenprognose der zu erwartende Entwicklungsspielraum abgeleitet (vgl. Kap. 3.4).

Wird die Summe der dargestellten Erweiterungen betrachtet (vgl. Kap. 1.2.3, insbes. Tab. 1, S. 8), addieren sich diese - ohne Erweiterungen in den zentralen Bereichen, die nicht beschränkt werden sollen - auf insgesamt gut 1.400 bis 1.600 m² VKF. Davon dürften etwa 1.225 bis 1.400 m² auf den Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel, etwa 100 m² auf den Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie und etwa 100 bis 125 m² auf sonstige Sortimente entfallen.



Wird dies mit dem im Rahmen der aktuellen Prognose abgeleiteten Entwicklungsspielraum verglichen - in den beiden Kernsortimentsbereichen bis zum Jahr 2027 maximal rd. 950 m² VKF, bis zum Jahr 2032 maximal rd. 2.025 m² (vgl. Tab. 5f., S. 24) - so zeigt sich, dass diese Erweiterungen

- den Spielraum bei einer Entwicklung entsprechend der unteren Variante, in der angesichts der in dieser negativen Entwicklung der Nachfrage eher ein Abschmelzen der Verkaufsflächen zu erwarten ist, übersteigen bzw.
- bei einer Entwicklung entsprechend der oberen Variante den aktuellen Spielraum (bis 2027) im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel überschreiten und den perspektivischen Spielraum (bis 2032) in hohem Maße ausschöpfen⁷².

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

Abschließend ist in Tab. 14 (folgende Seite) dargestellt, wie sich die Ist-Situation in Winnenden verändern würde, wenn alle konkret bezifferten Vorhaben realisiert würden. Dabei wird allerdings - anders als für die Beurteilung der konkreten Vorhaben - nicht auf Umsätze entsprechend einem worst-case-Ansatz abgestellt, sondern für die zusätzlichen Verkaufsflächen wird der Durchschnitt der vom bestehenden Einzelhandel in Winnenden in den Sortimentsbereichen erzielten Flächenleistungen angesetzt⁷³. Ebenfalls anders als für die Beurteilung der konkreten Vorhaben wird nicht eine Aufteilung der Erweiterungsflächen auf die beiden Hauptsortimente vorgenommen, sondern eine Aufteilung entsprechend den zu erwartenden Anteilen. Bei der dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft wird dabei auf den Wert abgestellt, der für das Jahr 2027 prognostiziert wurde.

Es zeigt sich, dass die Erweiterungen in beiden Sortimentsbereichen zu einem Kaufkraftzufluss in Höhe von einem Fünftel (Entwicklung entsprechend der oberen Variante) bis gut einem Viertel (Entwicklung entsprechend der unteren Variante) führen (sofern kein bestehender Betrieb entfällt) und dass die Versorgungssituation somit

⁷² Bei einem Umsatzeinbruch (Wettbewerbsprognose) würde selbst der perspektivische Spielraum in der oberen Variante v.a. im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel überschritten.

⁷³ Wie bei der Prognose für das Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird dabei in einer oberen Variante unterstellt, dass die Flächenleistungen bei positiverer Entwicklung des Rahmens in den kommenden Jahren ansteigen werden; vgl. Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., S. 75.



gehalten bzw. verbessert werden kann (derzeitige Bindungsquote bezüglich der dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft rd. 115 bzw. 123%).

Tab. 14: Ist-Situation in der Stadt Winnenden 2027 bei Realisierung aller geplanten Erweiterungen im Lebensmittelbereich in den Hauptsortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie: Verkaufsflächen (auf 25 m² gerundet), Umsätze und dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent

Sortiment	VKF	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	13.925 - 14.100	96,1 - 98,2	75,1 - 82,1	120 - 128%
Drogerie/ Parfümerie	1.875 - 1.900	9,7 - 9,9	7,5 - 8,2	120 - 129%
Summe	15.800 - 16.000	105,8 - 108,1	82,7 - 90,3	120 - 128%

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

Quelle: eigene Befragung der Einzelhändlerinnen und Einzelhändler/ Einzelhandelserhebung Juli 2015; Überprüfungen Stadt Winnenden Mai 2023; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IFH Köln (2022); BBE; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; Stadt Winnenden; Hahn-Gruppe; eigene Berechnungen

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

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

Im Hinblick auf eine mögliche Stärkung der Zentren⁷⁴ sollte - unabhängig von der Verträglichkeit der beiden beurteilten Vorhaben - seitens der Stadt Winnenden darauf hingewirkt werden, dass jedes einzelne Vorhaben nach Möglichkeit in seiner Dimension etwas reduziert wird.

Insbesondere der Edeka-Markt sollte - trotz standortgerechter Dimensionierung - nicht auf die vorgesehene maximale Gesamtgröße von 2.000 m² VKF erweitert werden. Der fußläufige Einzugsbereich überlappt sich mit anderen Nahversorgungsbetrieben, insbesondere mit den beiden Betrieben in der Innenstadt und dem Aldi-Markt (vgl. Karte 3, S. 27): Lediglich im Nordosten des Umfelds von 700 Meter Real-distanz werden Teilbereiche *ausschließlich* von diesem Betrieb nahversorgt⁷⁵. Allerdings ist selbst bei einer solchen Beschränkung in den Stadtteilen kaum mit einer Verbesserung der Nahversorgung zu rechnen⁷⁶.

⁷⁴ Vgl. auch Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., S.

⁷⁵105. Vgl. auch Büro Dr. Acocella 2017, a.a.O.,

⁷⁶S. 27. Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., S. 106f.



9. ERGEBNISSE

Im Hinblick auf die Absicherung der abgeleiteten quantitativen Beurteilungen wurde vorliegend ein **worst-case-Ansatz** verfolgt (vgl. Kap. 2.3).

Die Ziele der Regional- und Landesplanung sind bei beiden geprüften Erweiterungsvorhaben eingehalten:

- Das Konzentrationsgebot wird angesichts der Einstufung von Winnenden als Unterzentrum fraglos eingehalten (Kap. 4).
- Das Integrationsgebot wird angesichts der umgebenden Wohnbebauung ebenfalls - zumindest perspektivisch - eingehalten (Kap. 4).
- Beide Vorhaben liegen zwar außerhalb des im Regionalplan dargestellten Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Kap. 4); allerdings dienen beide Erweiterungsvorhaben ausschließlich der Sicherung der Grundversorgung im Sinne des Regionalplans, sofern die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente (inkl. Aktionswaren) auf max. 10% beschränkt werden.
- Die Vorhaben sind nicht einmal existenznotwendig auf den Zufluss von Kaufkraft von außerhalb des (erweiterten) fußläufigen Einzugsbereichs angewiesen (vgl. Kap. 6.1.1f.); damit sind sie erst recht nicht auf Zuflüsse von außerhalb der Kernstadt (oder gar der Stadt oder gar des regionalplanerischen Nahbereichs) angewiesen. Somit sind die erweiterten Märkte vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Funktion von Winnenden adäquat dimensioniert: Das Kongruenzgebot wird eingehalten (Kap. 6.2).
- Auch ohne vertiefte Untersuchung ist eine Beeinträchtigung sowohl der Zentren der Standortgemeinde als auch der verbrauchernahen Versorgung als auch von Nachbargemeinden und deren Zentren auszuschließen (Kap. 7). Eine vertiefte Untersuchung würde lediglich eine Prognose der konkreten Höhe der Umverteilungen erbringen - mit Sicherheit auszuschließen sind aber Umverteilungen in einer Höhe, die eine Unverträglichkeit bedeuten.

Aus **Sicht der Stadt Winnenden** sind folgende Beurteilungen der beiden geprüften Erweiterungsvorhaben zusammenzufassen:

- Die Standorte sind als integriert einzustufen (Kap. 4) und bei Nahrungs-/ Genussmitteln handelt es sich - ebenso wie bei Drogeriewaren - um nahversorgungsrele-



vante Sortimente (Kap. 3.1), sodass die im Einzelhandelskonzept enthaltene erste Ausnahmevoraussetzung für die Ansiedlung außerhalb der Zentren erfüllt ist.

- Die Vorhaben sind auch standortgerecht dimensioniert, sodass auch die zweite Ausnahmevoraussetzung für die Ansiedlung außerhalb der Innenstadt erfüllt ist (Kap. 6.1.1f.).
- Allerdings besteht an beiden Standorten keine Nahversorgungslücke; eine solche ergäbe sich allerdings, wenn die Erweiterungsvorhaben entfallen würden (Kap. 5).
- Die durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden verfolgten städtebaulichen Ziele würden durch beide Vorhaben überwiegend unterstützt (vgl. Kap. 8).

Die weitergehende Frage dieser Untersuchung, wie die voraussichtlichen **Entwicklungen in sämtlichen Lebensmittelbetrieben** im Hinblick insbesondere auf eine Verbesserung der Nahversorgungssituation und eine Stärkung der Zentren aus Sicht der Stadt zu bewerten sind, hat ergeben, dass aus diesem Grund die konkret vorgesehenen Vorhaben nach Möglichkeit in ihrer Größe reduziert werden sollten - v.a. damit weiterhin eine Stärkung der entsprechenden Angebote in den Zentren der Stadt Winnenden möglich bleibt (Kap. 8.2).

Insbesondere der Edeka-Markt sollte in keinem Fall auf mehr als die untersuchten 2.000 m² VKF erweitert werden, weil die fußläufigen Einzugsbereiche sich mit bestehenden Betrieben überlappen.

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

- Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche.
- Eine Obergrenze für Nahrungs-/ Genussmittel (max. 90% der Verkaufsfläche).
- Eine Obergrenze für Drogerie/ Parfümerie (max. 10% der Verkaufsfläche).
- Durch eine - geeignet zu formulierende - Kleinstflächenregelung können weitere Sortimente auf z.B. bis zu je 50 m² VKF ermöglicht werden.
- Weiter ist festzusetzen, dass maximal 10% der Verkaufsfläche (inkl. Aktionswaren) auf nicht nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen dürfen.
- Klarstellend kann darauf hingewiesen werden, dass die zulässige Gesamtverkaufsfläche in keinem Fall überschritten werden darf.