

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



Bebauungsplan "Wiesenstraße"

Planbereiche: 01.03, 02.01, 02.02, 03.01 und 03.02

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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- C. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 1. Januar 1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Februar 2026 (GBl. S. 15) m. W. v. 28. Februar 2026
- D. 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans	1
2.	Verfahren.....	2
3.	Bestehende Planung	3
3.1	Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002.....	3
3.2	Regionalplanung / Regionalplan	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne	5
3.5	Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden.....	6
3.6	Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Winnenden.....	8
3.7	Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Winnenden	9
3.8	Werbeanlagenkonzeption der Stadt Winnenden	12
3.9	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	Altlasten.....	17
5.4	Grundwasserschutz	17
5.5	Hochwassergefahrenkarte	17
5.6	Starkregengefahren	19
5.7	Verkehr.....	21
5.8	Ver- und Entsorgung.....	22
5.9	Verkehrstechnische Untersuchung	22
6.	Planung	22
6.1	Gliederung des Plangebiets.....	23
6.2	Bebauung	23
6.3	Verkehr.....	23
6.4	Ver- und Entsorgung.....	23
7.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	24
7.1	Art der baulichen Nutzung	24
7.2	Maß der baulichen Nutzung	31



7.3	Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen	33
7.4	Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen	35
7.5	Verkehrsflächen	37
7.6	Versorgungsflächen, einschließlich Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung... 38	
7.7	Fläche für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers	38
7.8	Öffentliche Grünflächen	39
7.9	Private Grünfläche	39
7.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	39
7.11	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	41
7.12	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	45
7.13	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind	45
8.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	46
8.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	46
8.2	Werbeanlagen	47
8.3	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	49
8.4	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen	49
9.	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb	50
9.1	Gutachterliche Stellungnahme zur Verträglichkeit der Festsetzungen	50
10.	Verkehrstechnische Untersuchung	51
11.	Artenschutz	52
12.	Anlagenverzeichnis	54



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	7
Abb. 4: Gewerbliche Flächen Wiesenstraße, Stand: November 2015.....	9
Abb. 5: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Winnenden und den Stadtteilen	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
Abb. 10: Starkregengefahrenkarte, Aufmerksamkeitsräume, Verband Region Stuttgart.....	20



1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Die Kernstadt ist mit 20.418 Einwohnern (Winnenden und Wohnplatz Schelmenholz) der größte zusammenhängende Siedlungsbereich der Großen Kreisstadt Winnenden. Der mit Wohnungen und gewerblichen Nutzungen belegte Bereich der Wiesenstraße liegt nördlich der Innenstadt in einem Innenstadtrandbereich.

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.

Das Plangebiet umgrenzt die gemischt genutzten Flächen an der Wiesenstraße, die von der Kanalstraße im Westen bis über die Seegartenstraße hinaus an den östlichen Siedlungsrand der Stadt und damit der östlichen Grenze des Gebiets reichen. Hier grenzen Streuobstflächen mit zum Teil intensiver Kleingartennutzung an. Die südliche Begrenzung des Plangebiets entlang der Höfener Straße wird durch eine ältere Wohnbebauung gebildet, die sich um den direkten Innenstadtrandbereich legt. An der Südspitze grenzt das Gebiet an den Stadtfriedhof Winnenden. Im Norden wird das Gebiet durch den Buchenbach abgeschlossen.

Die Gebietsstruktur ist in der Nutzung und der formalen Ausprägung insgesamt als heterogen zu beschreiben. Mehrere Handwerksbetriebe, Betriebe des Baugewerbes, Betriebe des Kfz-Gewerbes und sonstige Betriebe haben hier ihren Sitz. Weiterhin befinden sich hier ein Lebensmittelmarkt und die Markthalle, vereinzelt sind auch Wohnnutzungen vorhanden. Auf Grund der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen ist das Verkehrsaufkommen durch entsprechenden motorisierten Zu- und Abfahrtsverkehr relativ hoch. Darüber hinaus erfolgt über die Kanalstraße die Zufahrt zu den innerstädtischen Parkhäusern Adlerplatz und Wiesenstraße.

Die Notwendigkeit, das Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Winnenden und das Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Winnenden in den Bebauungsplänen der Stadt Winnenden zu implementieren sowie Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft in Winnenden, die dieses Gebiet betreffen, machen die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für das o. g. Plangebiet erforderlich.

Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Wiesenstraße" in Winnenden ist die in zwei Bauabschnitten geplante städtebauliche Entwicklung der zusammenhängenden Grundstücksfläche der Erich Schief GmbH & Co. KG südlich der Wiesenstraße, im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verlagerung des Gewerbebetriebs in das Gewerbegebiet "Schmiede III" nach Winnenden-Hertmannsweiler und ein geplanter Neubau eines Edeka-Marktes, am bestehenden Standort, in der Wiesenstraße 27 in Winnenden. Aktuell sind Bauvorhaben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Wiesenstraße" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sicherzustellen.



Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Wiesenstraße" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sicherzustellen.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren "Wiesenstraße" in Winnenden 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 41.812 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. 7b 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 § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

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



3. Bestehende Planung

3.1 Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002

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

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

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

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

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

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

3.2 Regionalplanung / Regionalplan

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

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

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

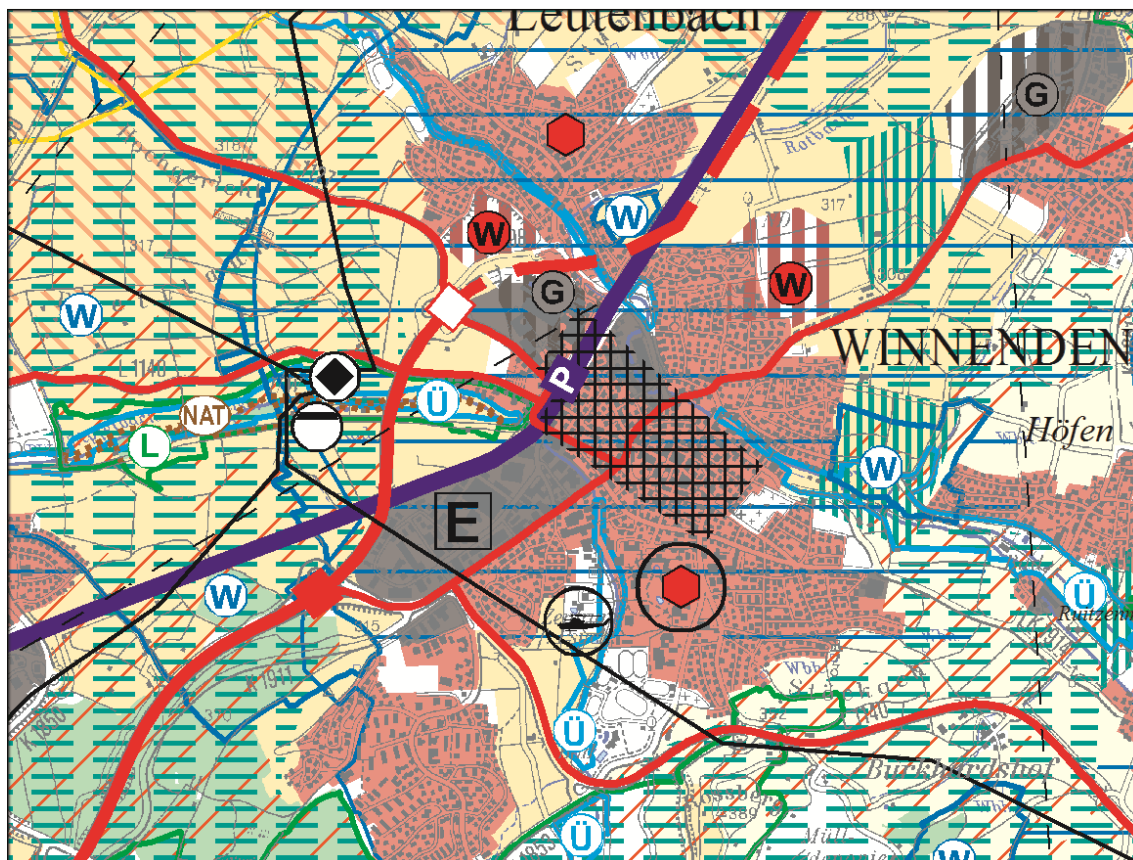


Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart

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. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und als gemischte Baufläche (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. 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. 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.

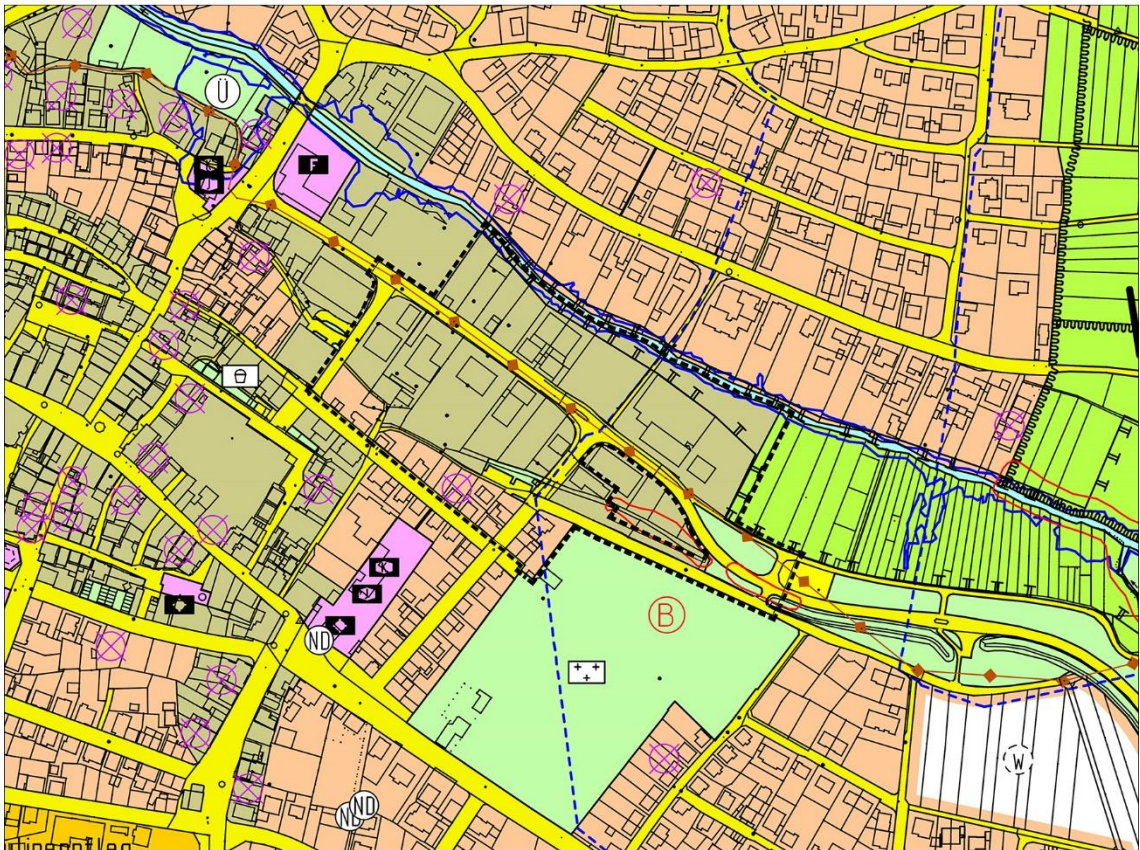


Abb. 2: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen

3.4 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne

Der Bebauungsplan "Wiesenstraße" in Winnenden überlagert die rechtsgültigen Bebauungspläne, Bebauungsplan "Weiterführung der Wiesenstraße" in Winnenden, Planbereich: 02.01, 02.02, 03.02, 11.02 und 25.00, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 25.03.1998 und Bebauungsplan "Wiesenstraße – Änderung und Erweiterung" in Winnenden, Planbereich: 01.01, 01.02, 02.01, 03.01, 09.05, 10.01 und 10.03, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 19.02.2003.

Mit in Kraft treten des Bebauungsplans "Seegartenstraße / Wiesenstraße" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für den überlagerten Teilbereich des Bebauungsplans "Weiterführung der Wiesenstraße" in Winnenden, Planbereich: 02.01, 02.02, 03.02, 11.02 und 25.00, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 25.03.1998 und für den überlagerten Teilbereich des Bebauungsplans "Wiesenstraße – Änderung und Erweiterung" in Winnenden, Planbereich: 01.01, 01.02, 02.01, 03.01, 09.05, 10.01 und 10.03, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 19.02.2003 aufgehoben.



3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden

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

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

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

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

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



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

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
• Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Briefmarken • Bücher • Büromaschinen (ohne Computer) • Campingartikel • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haushaltswaren/ Bestecke • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Kosmetika und Parfümerieartikel • Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik und Akustik • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Tonträger • Uhren/ Schmuck • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf	• 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	
• Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Nahrungs- und Genussmittel • Optik und Akustik • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften	

Abb. 3: Sortimentsliste der Stadt Winnenden



3.6 Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Winnenden

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

Die gewerblichen Flächen Wiesenstraße liegen im Bereich der Kernstadt, nordöstlich der Innenstadt von Winnenden; es handelt sich um ein Mischgebiet. Der Bereich erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Wiesenstraße zwischen der Mühltorstraße im Westen und bis östlich über die Seegartenstraße hinaus (vgl. Abbildung 4).

Mit Ausnahme im Südosten angrenzender Grünflächen, die durch Kleingärten genutzt werden, wird der gesamte Bereich durch unmittelbar angrenzende Wohnbebauung funktional begrenzt.

Die Gebietsstruktur ist insgesamt als heterogen zu beschreiben. Mehrere Handwerksbetriebe, Betriebe des Baugewerbes, aus dem Bereich Recycling, Betriebe des Kfz-Gewerbes sowie der Baubetriebshof und die Feuerwehr haben hier ihren Sitz. Weiterhin befinden sich hier ein Supermarkt und die Markthalle, vereinzelt sind auch Wohnnutzungen vorhanden.

Auf Grund der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen ist das Verkehrsaufkommen durch entsprechenden Publikumsverkehr relativ hoch. Darüber hinaus erfolgt über die Kanalstraße die Zufahrt zu den innerstädtischen Parkhäusern Adlerplatz und Wiesenstraße, wodurch ebenfalls zu einer hohen Verkehrsbelastung beigetragen wird.

Die Bebauung im Bereich ist heterogen und überwiegend kleinteilig. Da keine Freiflächen vorhanden sind, bestehen keine flächenmäßigen Entwicklungspotenziale.

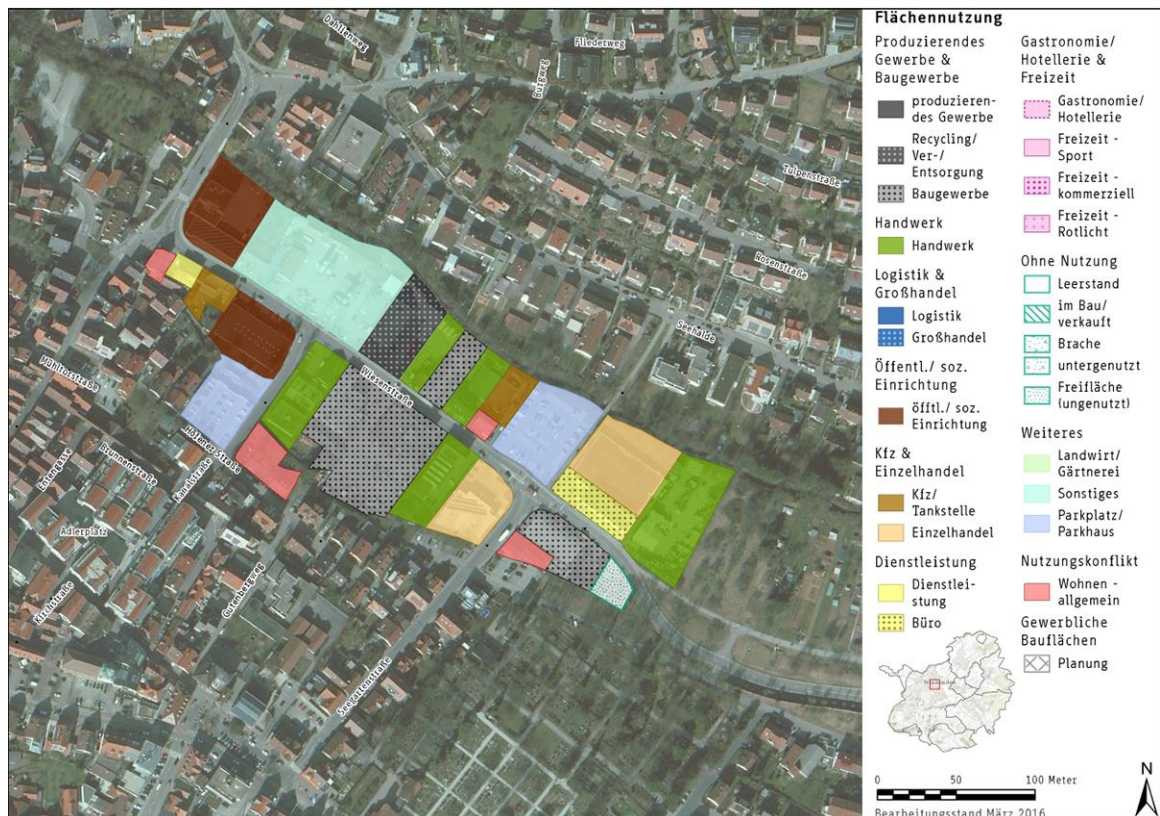


Abb. 4: Gewerbliche Flächen Wiesenstraße, Stand: November 2015

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

Die gewerblichen Nutzungen entlang der Wiesenstraße sind eher zweckmäßig und ohne besondere städtebauliche Qualitäten. Abgesehen von einzelnen untergenutzten Grundstücken bestehen zum jetzigen Zeitpunkt keine größeren räumlichen Entwicklungsspielräume.

3.7 Vergnügungstättenkonzept der Stadt Winnenden

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 03.07.2012 die Steuerung von Vergnügungstätten in der Stadt Winnenden und das Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungstättenkonzeption für die Stadt Winnenden vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung vom 26.10.2012 als Grundlage für das Vergnügungstättenkonzept der Stadt Winnenden als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 23.04.2024 die



Fortschreibung des Vergnügungsstättenkonzepts und das Gutachten zur Fortschreibung des Vergnügungsstättenkonzepts für die Stadt Winnenden vom Büro Dr. Acocella - Stadt- und Regionalplanung vom 12.02.2024 als Grundlage für das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Winnenden als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Vergnügungsstättenkonzept ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

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

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

Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Winnenden sind:

- Der Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten,
- der Schutz der sozialen Einrichtungen (z. B. Schulen, Kindergärten, Ausbildungsstätten etc.),
- der Schutz des Stadt- und Ortsbilds,
- der Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen,
- der Schutz der Gewerbebetriebe in Gewerbegebieten (produzierendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistung),
- der Schutz des Bodenpreisgefüges insbesondere in innerstädtischen Nebenlagen und den Gewerbegebieten,
- sowie die Vermeidung von Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten.

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

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

Die Gewerbe- und Industrieflächen im Bereich Langes Gewand in Winnenden sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben. In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes des Verbandes Region

Stuttgart, in Kraft getreten am 12.11.2010, ist die Fläche südwestlich des Zipfelbachs als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe nachrichtlich dargestellt.

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

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

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

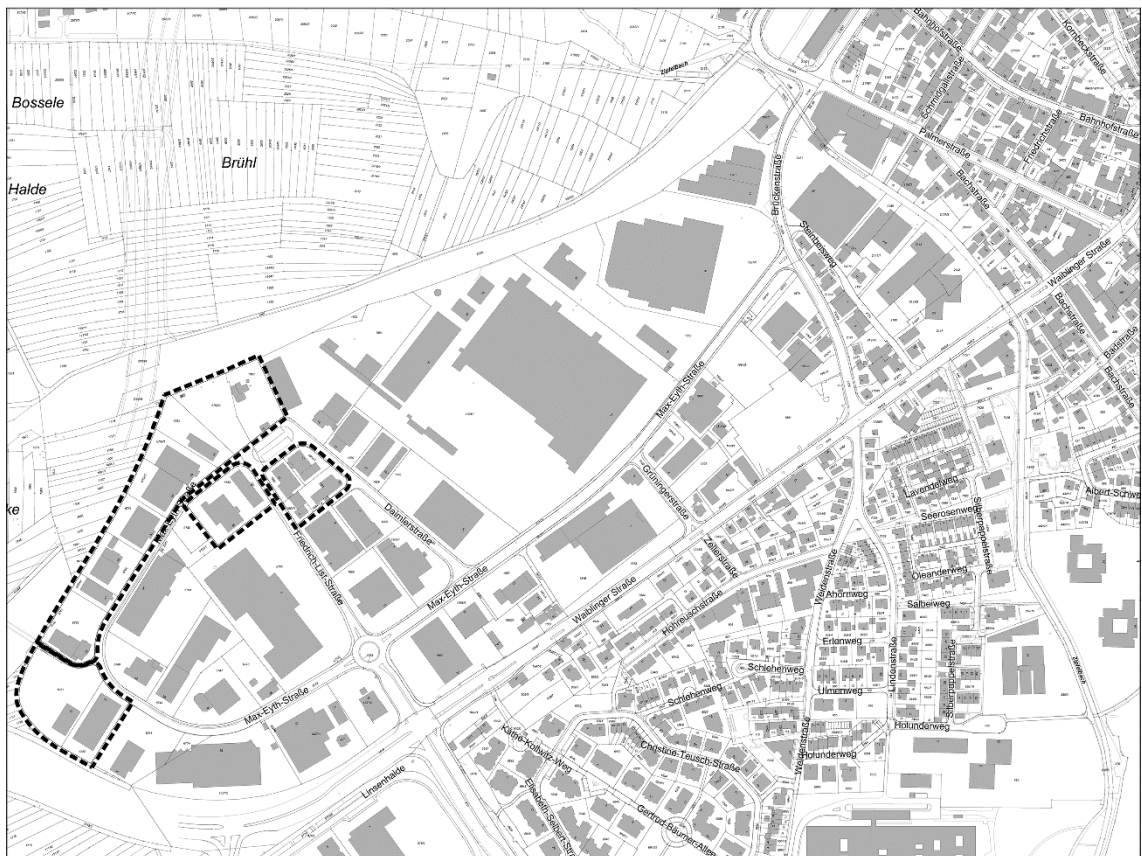


Abb. 5: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Winnenden und den Stadtteilen



3.8 Werbeanlagenkonzeption der Stadt Winnenden

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 23. 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 verunstalten. Der öffentliche Raum repräsentiert das Bild der Stadt und dessen positive Gestaltung ist ein gemeinsames Anliegen der Bürgerinnen und Bürger sowie der örtlichen Gewerbetreibenden. Ein unattraktives Stadtbild kann Ursache für den Beginn oder die Verschärfung von "Trading-Down-Effekten" und damit der Abwertung einer Einzelhandelslage oder Teile davon sein. Diese Effekte sind bereits in Teilräumen der Stadt zu beobachten. Weitere von Werbeanlagen ausgehende gestalterische Fehlentwicklungen müssen vermieden werden.

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

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

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

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

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

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

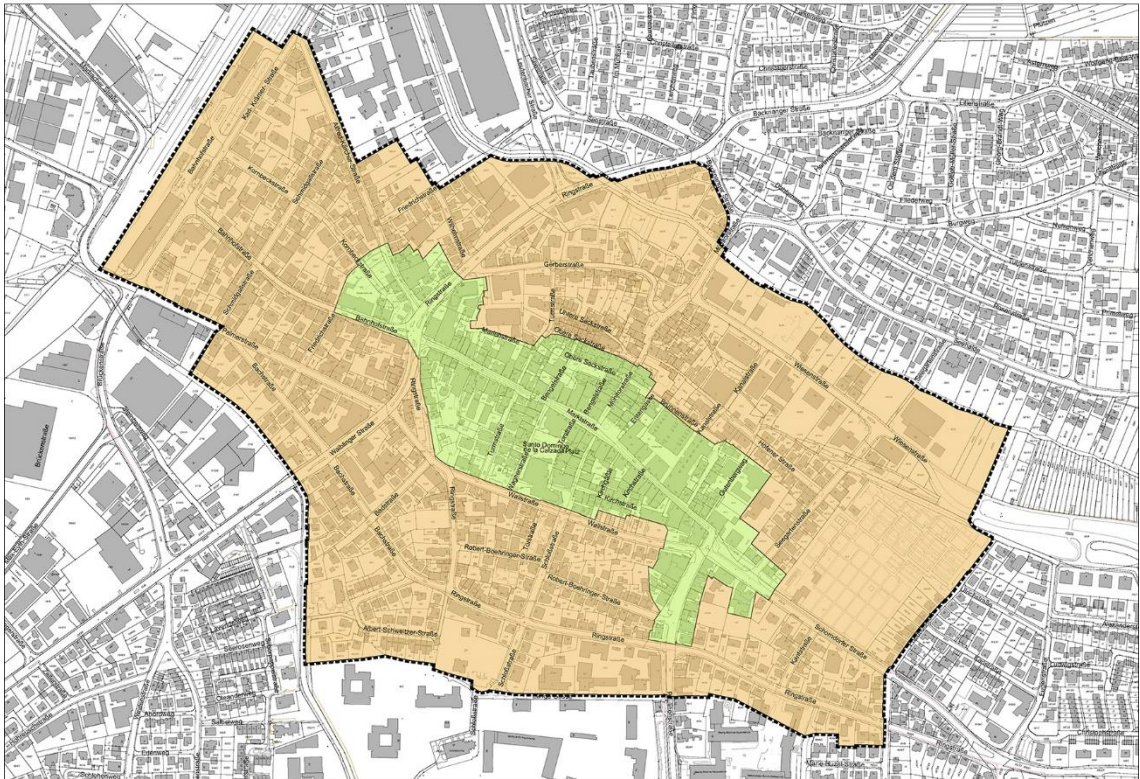


Abb. 6: Auszug aus der Abgrenzung des Geltungsbereichs der Werbeanlagensatzung mit den Schutzzonen I (grün) und II (orange), Stand: 27.08.2018 / 20.01.2020

3.9 Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden

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

Das Baugrundstück befindet sich südwestlich der Wiesenstraße und nordöstlich der Seegartenstraße nur 250 m von der Innenstadt entfernt. Durch die Einbeziehung der städtischen Grundstücke, Flst. Nr. 113, 4113/3 und 4526/1, Gemarkung Winnenden, soll das Potential für eine mögliche Bebauung mit einem Gebäude mit rd. 137 Einzelapartments genutzt werden.

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, markungsübergreifend an einem aus städtebaulichen Gründen geeigneteren Standort darzustellen.

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

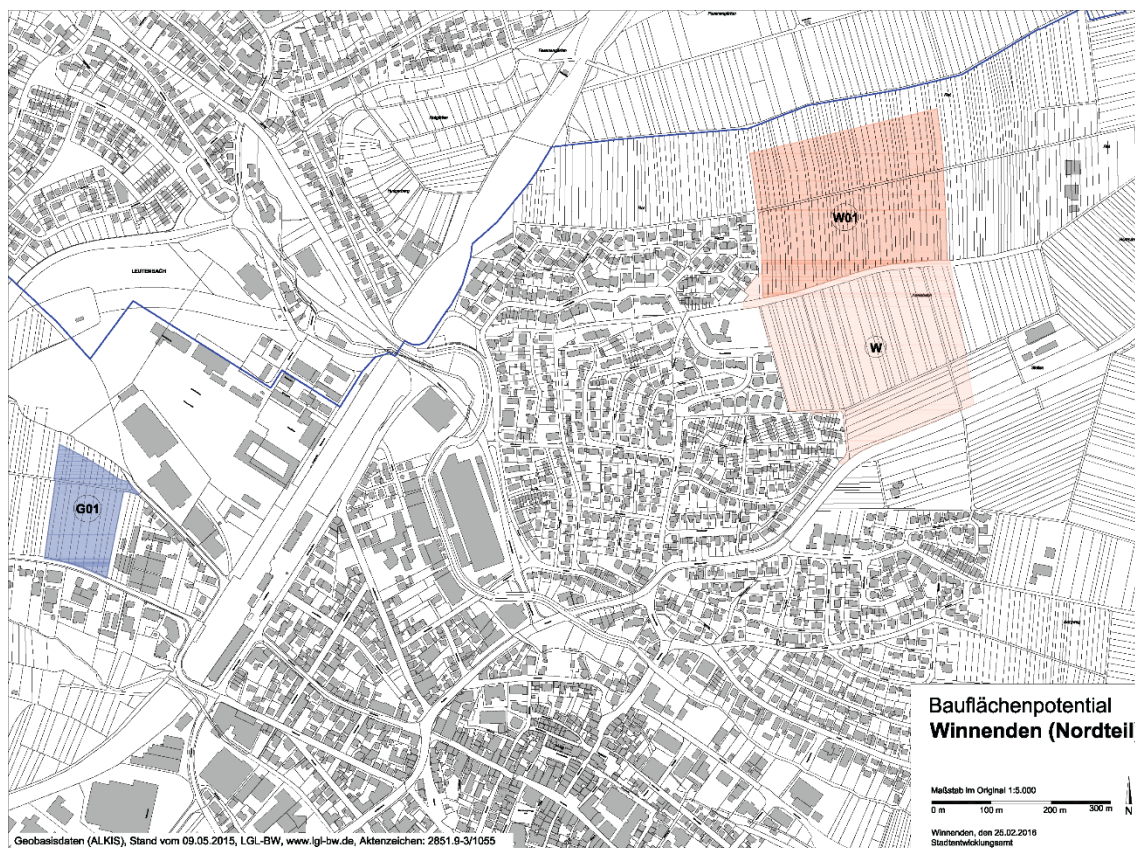


Abb. 7: Bauflächenpotenziale Winnenden (Nordteil), Stand: 25.02.2016

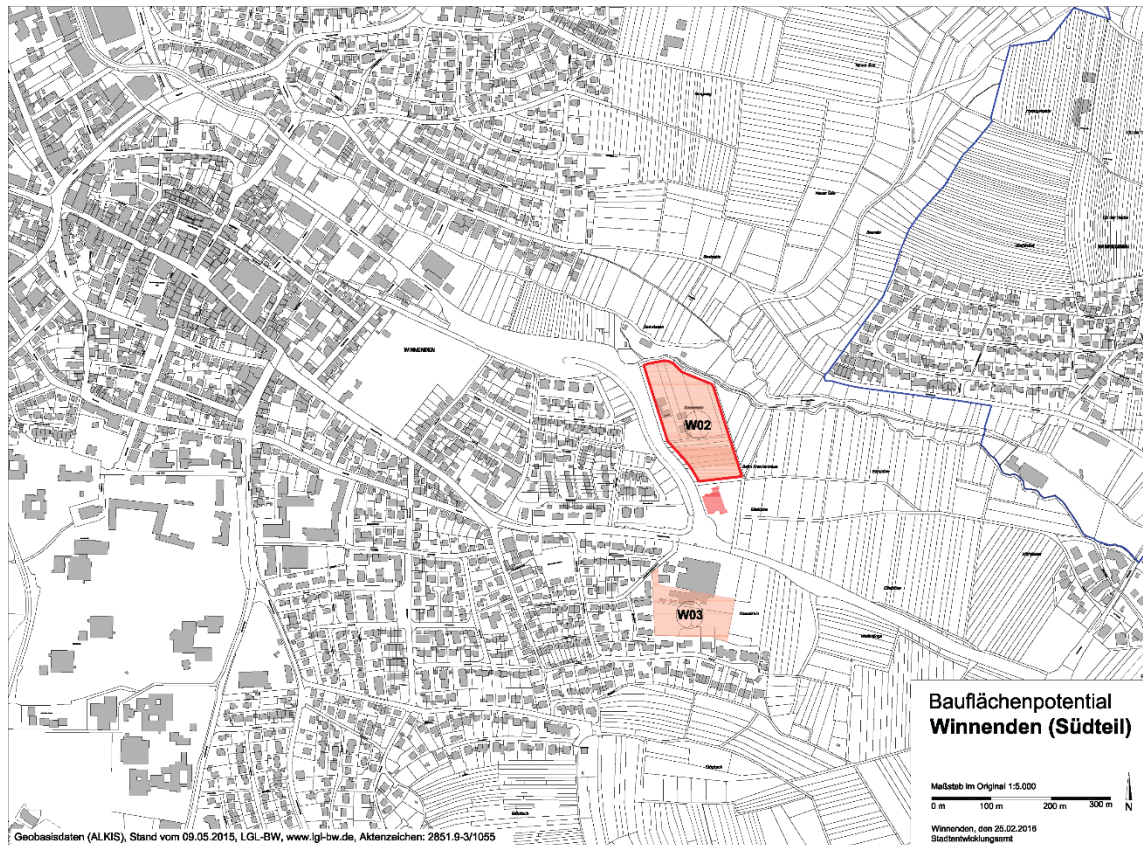


Abb. 8: Bauflächenpotenziale Winnenden (Südteil), Stand: 25.02.2016

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

Die gewerbliche Fläche "Seegartenstraße / Wiesenstraße" ist mit einer Zelthalle bebaut und befindet sich innerhalb der gewerblichen Flächen an der Wiesenstraße.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden und Nordosten durch das Gewässer II. Ordnung Buchenbach, die Grünlandflächen, Flst. Nr. 4033/1, Flst. Nr. 4034/2 und Flst. Nr. 4035/1;
- im Osten durch eine Teilfläche der städtischen Grünlandfläche, Flst. Nr. 4036;
- im Süden und Südwesten durch den Stadtfriedhof, das unbebaute städtische Grundstück am Stadtfriedhof, Flst. Nr. 117, die Höfener Straße und

- im Westen durch das städtische Grundstück Kanalstraße 11, dem städtischen Grundstück mit dem Parkdeck Wiesenstraße, dem städtischen Grundstück Wiesenstraße 10 und dem städtischen Grundstück Wiesenstraße 9 mit dem Baubetriebshof der Stadt Winnenden.

Alle Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Winnenden.

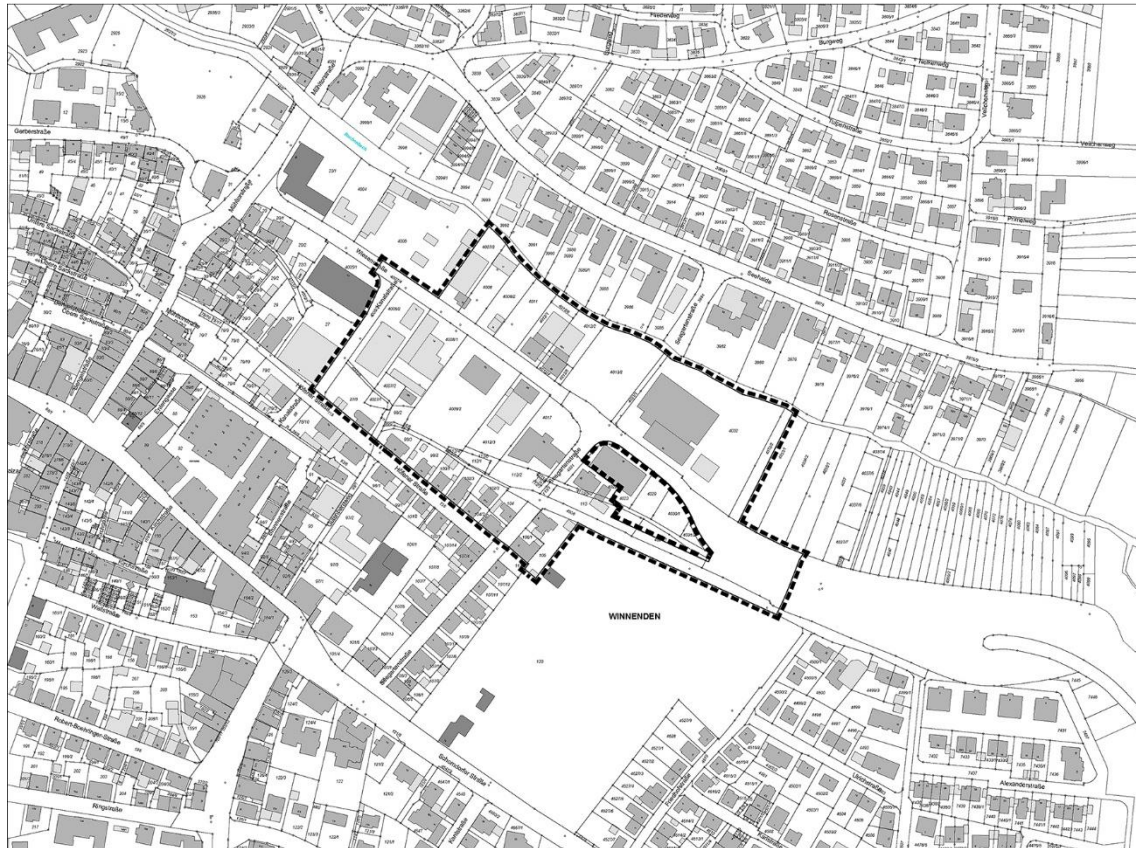


Abb. 9: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

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 Birkmannsweiler in südöstlicher Lage des Ortskerns und in nordwestlicher Lage zum Misch- und Gewerbegebiet.



5.2 Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet werden als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen genutzt. Das Plangebiet ist im Nordosten und Südwesten umschlossen von bestehender Wohnbebauung. Auf der nordwestlichen Seite der Kanalstraße grenzt das städtische Grundstück Kanalstraße 11 und das städtische Grundstück mit dem Parkdeck Wiesenstraße an. Im nordwestlichen Bereich grenzt das städtische Grundstück Wiesenstraße 9 mit dem Baubetriebshof der Stadt Winnenden an. Die gemischt genutzten Grundstücke sind fast vollständig versiegelt. Die Wohnbauflächen sind bebaut und die wenigen unbebauten Flächen sind intensiv als Ziergartenflächen stark anthropogen überformt.

5.3 Altlasten

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

5.4 Grundwasserschutz

Die Ausweisung von Wasserschutzgebieten dient dem Schutz des Grundwassers vor schädlichen Einwirkungen und damit der Trinkwasserressourcen für die öffentliche Wasserversorgung. Erfasst und fortgeschrieben werden die nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie § 45 und § 95 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) ausgewiesenen bzw. auszuweisenden Wasserschutzgebiete. Die Abgrenzung der Schutzzonen wird nach hydrogeologischen Gegebenheiten vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg im Regierungspräsidium Freiburg durchgeführt.

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III und IIIA) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße" vom 08.06.2020 und in der weiteren Schutzzone (Zone III und IIIA) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets "Seehaldenbrunnen I + II" vom 19.04.2010. Bei Vorhaben sind die Rechtsverordnung vom 08.06.2020 bzw. 19.04.2010 und die Merkblätter des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis, Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet", Merkblatt "Bauen im Grundwasser", Merkblatt "Abwasserleitungen für Schmutzwasser für die Grundstücksentwässerung in Wasserschutzgebieten" und Merkblatt "Bohrungen im Untergrund" des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis, in der jeweils aktuell gültigen Fassung, zu beachten.

5.5 Hochwassergefahrenkarte

Der rechtsgültige Bebauungsplan "Wiesenstraße – Änderung und Erweiterung" in Winnenden, Planbereich: 01.01, 01.02, 02.01, 03.01, 09.05, 10.01 und 10.03, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 19.02.2003, enthält eine Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 1.000 m², die innerhalb des in der Hochwassergefahrenkarte, Stand 05.06.2013, dargestellten Überschwemmungsgebiete für 100-



jährliches Hochwasser (HQ₁₀₀) liegt. In diesen Flächen ist ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten. Diese Flächen gelten gemäß § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung durch eine Rechtsverordnung bedarf. Die HQ₁₀₀-Anschlagslinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt.

Die einzelnen Baugrenzen und die überbaubaren Grundstücksflächen wurden in dem nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets, der innerhalb des in der Hochwassergefahrenkarte, Stand 05.06.2013, dargestellten Überschwemmungsgebiete für 100-jährliches Hochwasser (HQ₁₀₀) liegt, im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan "Wiesenstraße – Änderung und Erweiterung" in Winnenden, nicht geändert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Wiesenstraße" werden in diesem Teilbereich des Plangebiets keine geänderte oder zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die bisher bereits bestehenden planungsrechtlichen Möglichkeiten einer Bebauung werden somit nicht erweitert. Insbesondere wird durch den neuen Bebauungsplan keine zusätzliche Bebauung innerhalb der festgesetzten HQ₁₀₀-Fläche ermöglicht.

Die bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen werden lediglich aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses durch die Ausweisung neuer Bauflächen im HQ₁₀₀-Bereich wird daher durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht verursacht.

Für ein konkretes Bauvorhaben auf den Grundstücken Wiesenstraße 15, Wiesenstraße 19, Wiesenstraße 23 und Wiesenstraße 25 kann eine wasserrechtliche Ausnahme genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG erteilt werden. Dafür müssen insbesondere die Hochwasserrückhaltung, der Wasserstand und der Hochwasserabfluss sowie der bestehende Hochwasserschutz berücksichtigt werden; außerdem muss das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt werden.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist es grundsätzlich untersagt, Gebäude oder andere bauliche Anlagen mit bodenrechtlicher Relevanz zu errichten oder zu erweitern (nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), § 65 WG). Dies bedeutet, dass eine Umsetzung der Planung nur möglich ist, sofern eine Ausnahmegenehmigung für das Bauen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet erteilt wird.

Eine Ausnahmegenehmigung ist nur möglich, wenn im Einzelfall das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Die Ausnahmegenehmigung erteilt die Stadt Winnenden, wenn keine Baugenehmigung erforderlich ist bzw. der Gemeindeverwaltungsverband Winnenden, untere Baurechtsbehörde für Leutenbach, Schwaikheim und Winnenden, wenn eine Baugenehmigung erforderlich ist. Die Stadt Winnenden bzw. der Gemeindeverwaltungsverband Winnenden prüft, inwiefern die Voraussetzungen erfüllt für eine Ausnahme sind. Durch das wasserrechtliche Verfahren wird sichergestellt, dass die Baumaßnahmen die Hochwassersituation nicht verschlechtern und das Gebäude hochwasserangepasst gebaut wird.



Auflagen können dabei zum Beispiel die verwendeten Baustoffe oder die Mindesthöhe des Erdgeschosses sein.

Der nördliche und nordwestliche Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte, Stand 05.06.2013, dargestellten Überflutungsgebiete für Extremhochwasser (HQ_{extrem}). Dieser Teilbereich wird bei einem Extremhochwasser (HQ_{extrem}) überschwemmt. In Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQ_{extrem}), ist das Bauen grundsätzlich möglich. Die Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung sind zu beachten. Gebäude sollen hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

Das DWA-Merkblatt Hochwasserangepasstes Planen und Bauen, DWA-M 553, vom November 2016, liefert weitere Hinweise zur Hochwasservorsorge. In dem Merkblatt wird eine fundierte und strukturierte Darstellung des Themas vorgelegt, auf deren Grundlage fachgerechte Planungen und bauliche Umsetzungen im gesamten Themenspektrum des hochwasserangepassten Planens und Bauens getroffen werden können. Es beschreibt die wichtigsten Strategien zur Risikominderung und ihre grundsätzlichen Handlungsoptionen: Ausweichen, Widerstehen, Anpassen.

5.6 Starkregengefahren

Für das Plangebiet liegt keine kommunale Starkregengefahrenkarte vor. Um Schäden an Gebäuden zu vermeiden ist bei Planungen und Maßnahmen auf die Auswirkungen von Starkregen einzugehen.

Hilfsweise kann die regionale Starkregengefahrenkarte des Verbands Region Stuttgart herangezogen werden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines im Siedlungsgebiet befindlichen überflutungsgefährdeten Bereichs.

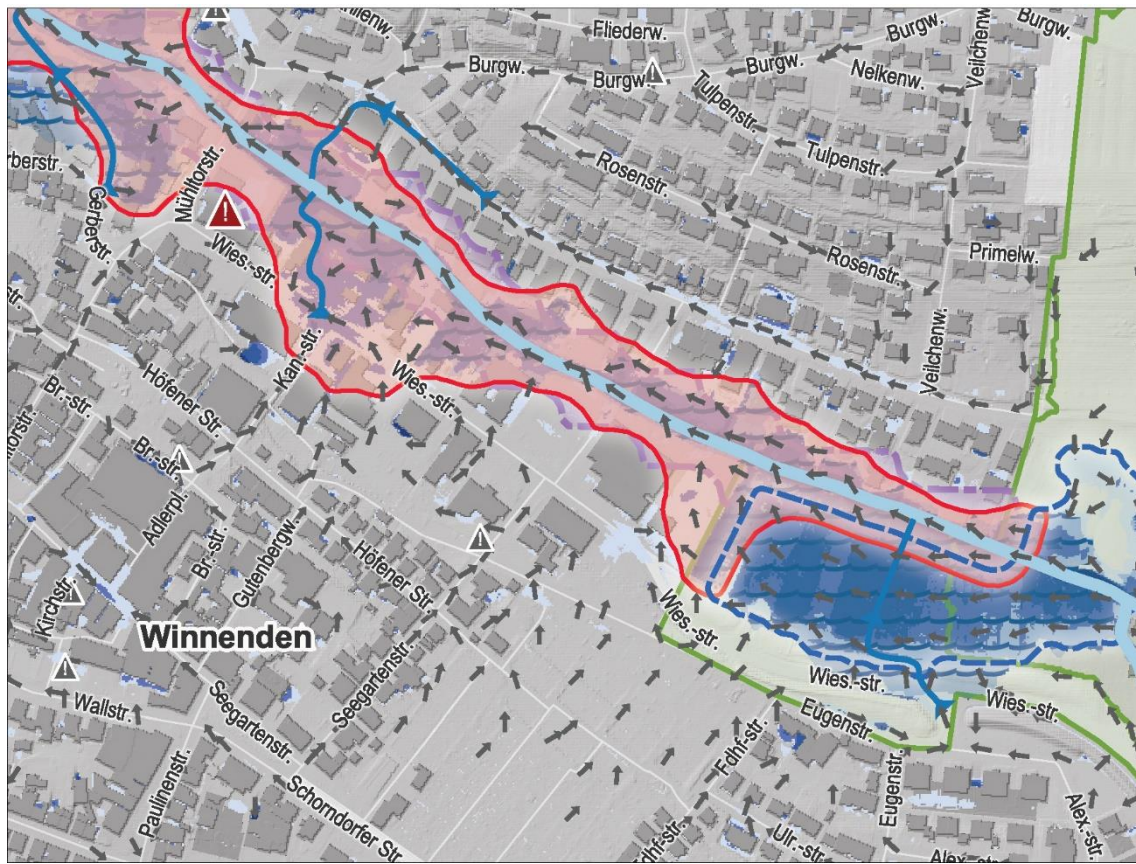


Abb. 10: Starkregengefahrenkarte, Aufmerksamkeitsräume, Verband Region Stuttgart

Datenquellen: Oberflächengewässer: ATKIS Basis-DLM © LGL Baden-Württemberg (2026), www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete 2026: Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Digitales Geländemodell (DGM1): © Verband Region Stuttgart (2021)

Hintergrundkarte: basemap.de © GeoBasis-DE / BKG (2025) CC BY 4.0

Quelle: CAD/JOM, Dr. Pecher GmbH, Gelsenkirchen

Legende Aufmerksamkeitsräume

-  Durch Starkregen und Hochwasser gefährdete sensible und kritische Infrastrukturen
-  Sensible und kritische Infrastrukturen
-  Hauptabflussachsen bei Starkregen abseits von Gewässern
-  Fließrichtung bei Starkregen
-  Besonders überflutungsgefährdete Bereiche bei Starkregen im Siedlungsgebiet
-  Besonders überflutungsgefährdete Bereiche bei Starkregen im Außengebiet
-  Besonders überflutungsgefährdete Bereiche bei Starkregen entlang der Gewässer im Außengebiet
-  Überschwemmungsgefährdete Bereiche bei Hochwasser
-  Besonders durch das Außengebiet beeinflusste Bereiche im Siedlungsgebiet bei Starkregen
-  Außengebiete mit besonderem Einfluss auf Siedlungsgebiete bei Starkregen

Starkregengefahrenkarte

max. Wassertiefen - außergewöhnliches Starkregenereignis

-  < 0,10 m
-  0,10 bis 0,30 m
-  0,30 bis 0,50 m
-  0,50 bis 1,00 m
-  > 1,00 m
-  Offenliegende Gewässer
-  Verrohrungen (vereinfacht auf Grundlage DLM und ALKIS)

Die festgesetzten Maßnahmen bzw. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB mindert bzw. reduziert die aus Starkregenereignissen resultierenden Risiken bzw. Auswirkungen. Durch die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers sind geeignete Maßnahmen festgesetzt. Ergänzend wird zum hochwasserangepassten Planen und Bauen auf das DWA-Merkblatt M 553 sowie auf das DWAMerkblatt M 119 verwiesen.

5.7 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV) – Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Höfener Straße, die Seegartenstraße und die Wiesenstraße.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) – Im Einzugsbereich des Plangebiets befindet sich verschiedene Haltestellen räumlich verteilt, die durch die Buslinien 331, 332, 334 und 336 bedient werden.



Zum Zeitpunkt der Planaufstellung verkehren die Busse der Linie jeweils tagsüber (Montag - Freitag) überwiegend im 15- bis 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 zwischen 6 Uhr und 21 Uhr im 15-Minutentakt.

5.8 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.

5.9 Verkehrstechnische Untersuchung

Für den Kreuzungspunkt Seegartenstraße / Wiesenstraße wurde vom Büro KARAJAN Ingenieure aus Stuttgart eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt.

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Fahrzeugbewegungen des geplanten Neubaus des Edeka-Markts in der Wiesenstraße sowie die dadurch notwendigen Änderungen im Bereich des Knotenpunkts Seegartenstraße / Wiesenstraße sowie in der Wiesenstraße untersucht. Grundlage bildeten Verkehrserhebungen im März 2026 und eine auf einer Hochrechnung der bestehenden Parkplatznutzung basierende Verkehrsprognose für den erweiterten Parkplatz des Edeka-Markts mit ca. 113 Stellplätzen.

Für den Knotenpunkt Seegartenstraße / Wiesenstraße ist ein Minikreisverkehr mit einem Außendurchmesser von 19 m geplant. Dieser erreicht die Qualitätsstufe "A" und stellt gegenüber dem Bestand eine deutliche Verbesserung dar.

6. Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Wiesenstraße" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Wohnraum und gemischt genutzte Nutzungen zu schaffen und eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sicherzustellen.



Allgemeine Zielsetzungen sind:

- Wohnraumbereitstellung nordöstlich der Höfener Straße unter Berücksichtigung des stetigen Generationenwechsels innerhalb eines wachsenden Wohngebiets mit stetigem Neu- und Umbaubedarf, Wohnraumbereitstellung südwestlich der Wiesenstraße durch eine städtebauliche Neuordnung der Grundstücke sowie Wohnungen und gewerbliche Nutzungen nordöstlich der Wiesenstraße innerhalb eines bestehenden Mischgebiets.

6.1 Gliederung des Plangebiets

Im Wesentlichen gliedert sich das Plangebiet in einzelne allgemeine Wohnbauflächen, einzelne besondere Wohnbauflächen, ein Mischgebiet, ein sonstiges Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, eine Straßenverkehrsfläche und mehrere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen. Die jeweiligen Baugebiete bilden die planungsrechtliche Grundlage für die baurechtsrechtliche Genehmigung von baulichen Anlagen.

6.2 Bebauung

Die Grundstücke sind vollständig aufgesiedelt und bebaut. Auf einzelnen Baugrundstücken haben Nachverdichtung stattgefunden und werden in den nächsten Jahren folgen.

6.3 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV) – Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Höfener Straße, die Seegartenstraße und die Wiesenstraße.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) – Im Einzugsbereich des Plangebiets befindet sich verschiedene Haltestellen räumlich verteilt, die durch die Buslinien 331, 332, 334 und 336 bedient werden.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung verkehren die Busse der Linie jeweils tagsüber (Montag - Freitag) überwiegend im 15- bis 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 zwischen 6 Uhr und 21 Uhr 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.

Die Ableitung des Schmutzwassers und des Regenwassers erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in den Straßen Straße Höfener Straße, Kanalstraße, Seegartenstraße und Wiesenstraße.

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet – Entsprechend der Art der zulässigen Nutzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans "Wiesenstraße – Änderung und Erweiterung" in Winnenden, Planbereich: 01.01, 01.02, 02.01, 03.01, 09.05, 10.01 und 10.03, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 19.02.2003 ist 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.

Alle nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans und somit zulässig.

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.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind allgemein zulässig, da damit der vorhandene Gebietscharakter in den angrenzenden Baugebieten und der geplante Gebietscharakter für das geplante Baugebiet nicht gestört wird. Ebenso sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Nicht störende Gewerbebetriebe führen nicht zu Störungen der umliegenden Wohnnutzungen.



Damit der vorhandene Gebietscharakter in den angrenzenden Baugebieten nicht gestört wird, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO, 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. 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.

Besonderes Wohngebiet – Entsprechend der sich nach und nach verändernden Art der baulichen Nutzung ist ein besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen, wie zum Beispiel sonstigen Gewerbebetrieben, eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne von § 4a Absatz 2 und Absatz 3 BauNVO, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

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.

Sonstige Gewerbebetriebe sind nur unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung allgemein zulässig. Die Feingliederungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ermöglicht Einzelhandelsbetriebe in Teilbereichen auszuschließen und ermöglicht es damit der Stadt Winnenden ihre Ziele aus dem Einzelhandelskonzept in der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich umzusetzen. Einzelhandelsbetriebe aller Art, Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und in abgegrenzten Teilbereichen auch Werbeanlagen zur Fremdwerbung sind als Nutzungsunterart nicht zulässig, weil von diesen Nutzungsunterarten Störungen auf die umliegenden Nutzungen ausgehen können. 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 § 4a 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.

Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind nicht zulässig, da mit einer solchen Einrichtung Beeinträchtigungen insbesondere durch den Kraftfahrzeugverkehr der Nachbarschaft verbunden sein können. Vergnügungsstätten aller Art sind nicht zulässig, weil sie innerhalb des Wohngebiets nicht gebietsverträglich sind und dem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Tankstellen sind nicht zulässig, da sie nicht der Versorgung des Plangebiets dienen und mit einer Tankstelle, Störungen der Nachbarschaft verbunden sein können.

Mischgebiet – Entsprechend der Art der zulässigen Nutzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans "Wiesenstraße – Änderung und Erweiterung" in Winnenden, Planbereich: 01.01, 01.02, 02.01, 03.01, 09.05, 10.01 und 10.03, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 19.02.2003 ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung gleichberechtigt nebeneinander. Wohngebäude sind bauliche Anlagen, die zum Wohnen geeignet und bestimmt sind. Der Begriff des "Wohnens" umfasst die Gesamtheit der mit der Führung eines häuslichen Lebens verbundenen Tätigkeiten und deren eigenständige Gestaltung. Ihm ist eine gewisse Dauer eigen. Der Begriff der "Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören" umfasst Gewerbebetriebe, die in ihrer Typisierung die Gewähr dafür bieten, dass sie das Wohnen nur im Rahmen des ihm nach dem Gebietscharakter zugestandenen Störungsgrad stört. Das gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungsarten setzt eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung gegenüber der anderen und deren Bedürfnisse voraus.

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Nutzungsunterarten, die nach den §§ 2 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Sonstige Gewerbebetriebe sind nur unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung allgemein zulässig. Die Feingliederungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 6 BauNVO i. V.



m. § 1 Abs. 9 BauNVO ermöglicht Einzelhandelsbetriebe in Teilbereichen auszuschließen und ermöglicht es damit der Stadt Winnenden ihre Ziele aus dem Einzelhandelskonzept in der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich umzusetzen. Einzelhandelsbetriebe aller Art, Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung als Nutzungsunterart nicht zulässig, weil von diesen Nutzungsunterarten Störungen auf die umliegenden Nutzungen ausgehen können.

Im Mischgebiet MI₂ sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m² und mit zentrenrelevanten Randsortimenten, die einen Sortimentsbezug zum Hauptsortiment haben, bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3 % der Gesamtverkaufsfläche gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden allgemein zulässig. Aus der Nutzungsart Einzelhandelsbetriebe können die Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, deren Hauptsortimente sich auf nahversorgungsrelevante Sortimente beschränken. Genau diese Feingliederungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ermöglicht es der Stadt Winnenden ihre Ziele aus dem Einzelhandelskonzept in der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich umzusetzen. Im Mischgebiet MI₂ besteht zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Einzelhandelsbetrieb Markthalle Winnenden, Wiesenstraße 28, 71364 Winnenden. Auf einer Verkaufsfläche von rund 300 m² werden nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten.

Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Gartenbaubetriebe würden im Umfang und der Typik im Sinne des § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO der Eigenart des Baugebiets widersprechen, da sie objektiv erkennbar in keiner vernünftigen Relation zu dem Plangebiet stehen. Gartenbaubetriebe sind Betriebe, die den Anbau von Obst und Gemüse, die Züchtung von Blumen und sonstigen Kulturpflanzen betreiben und deren Tätigkeiten über den Gartenbau zum Eigenverbrauch hinausgehen. Aus städtebaulichen Gründen sind Gartenbaubetriebe im Bereich der Wiesenstraße nicht zulässig, weil sie die städtebauliche Ordnung stören.

Im Mischgebiet MI₁ sind im Vergleich zum Mischgebiet MI₂ Tankstellen nicht zulässig, da durch die vorhandene Tankstelle auf dem Grundstück Wiesenstraße 3 bereits ein Besatz für eine solche Nutzung vorgegeben ist. Weitere Tankstellen sind im Mischgebiet MI₂ allgemein zulässig.

Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Durch Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO können Störungen auf die umliegenden Nutzungen ausgehen.

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 Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO 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 einer Ausnahme keiner städtebaulichen Begründung und demzufolge auch keiner besonderen Rechtfertigung in der Begründung des Bebauungsplans.

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

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung sind hingegen baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unzulässig. Durch eine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle im Sondergebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird das System der vorhabenbezogenen Typisierung verlassen, auf dem die Vorschriften der Baunutzungsverordnung zur Art der baulichen Nutzung beruhen. Eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist der Baunutzungsverordnung grundsätzlich fremd. Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das Sondergebiet insgesamt bezogen ist, öffnet das Tor für sogenannte "Windhundrennen" potentieller Investoren und Bauantragsteller und schließt die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. Dieses Ergebnis widerspricht dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrundeliegenden 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 Anlage 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 1.800 m² (90% der Gesamtverkaufsfläche),
- mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 200 m² (10% der Gesamtverkaufsfläche) und
- weiteren Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 50 m² sowie bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 200 m² (10% der Gesamtverkaufsfläche)

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

Wechselnde Sortimente (Aktionswaren), die nicht dauerhaft angeboten werden und in regelmäßigen Abständen wechseln, sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 200 m² (10% der Gesamtverkaufsfläche) zulässig.

Die Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimente beträgt insgesamt maximal 2.000 m².

In höchstichterlicher 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 Hauptsortimente (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 Einzelhandelskonzepts der Stadt Winnenden eingehalten. Die im Hinblick auf die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche problematischen Aktionswaren in Einzelhandelsbetrieben werden auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 200 m² begrenzt. Durch den gewählten "Flexibilisierungsansatz" wird nicht bei jeder zukünftig vorgesehenen Veränderung in den Sortimenten eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Zulässig sind im Obergeschoss Bürogebäude im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (gewerbliche Nutzungen mit Büroräumen). Somit ist es möglich den Neubau eines Lebensmittelmarktes auch zweigeschossig mit möglichen gewerblichen Nutzungen mit Büroräumen zu planen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist für eine dreidimensionale Maßfestsetzung durch die GRZ in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen ausreichend.

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

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im allgemeinen Wohngebiet 0,4 und im besonderen Wohngebiet, Mischgebiet und sonstigen Sondergebiet 0,6. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.



Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,6 für die GRZ I erfordert nicht, dass diese zwingend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche umsetzbar ist. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) stellt eine kumulative Festsetzung dar.

Die zulässige Grundfläche ist durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ist die Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erreicht. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nur 0,8 der Grundstücksfläche, aus Gründen des Bodenschutzes, versiegelt bzw. teilversiegelt.

Eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 ist ausschließlich für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und die bis an eine seitliche Grundstücksgrenze heranreichen, soweit dies erforderlich ist, um den unmittelbaren Anschluss einer Tiefgarage auf dem benachbarten Grundstück zu ermöglichen. In den beiden besonderen Wohngebieten (WB₁ und WB₂) ist innerhalb der Fläche für Tiefgaragen eine Tiefgarage als Grenzbau auf der seitlichen Grundstücksgrenze geplant. An diese Tiefgaragenaußenwand kann auf dem angrenzenden Grundstück ebenso die Außenwand einer Tiefgarage auf der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Diese weitere Überschreitung für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist städtebaulich auch aus Gründen des Bodenschutzes vertretbar.

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

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt im allgemeinen Wohngebiet 0,8, Mischgebiet MI₁ 1,2, im Mischgebiet MI₂ 0,6, im besonderen Wohngebiet WB₁ 1,8 und im besonderen Wohngebiet WB₂ 1,2.

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



Höhe baulicher Anlagen – Im allgemeinen Wohngebiet sind die maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als relative Höhe über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an den Höhen der Bestandsbebauung, um eine städtebauliche Integration der Gebäude in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten.

Im besonderen Wohngebiet, Mischgebiet und sonstigem Sondergebiet sind die maximal zulässige Gebäudehöhen (max. GH) bei Flachdächern (FD) und die die maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) bei geneigten Dächern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhe über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an den Höhen der Bestandsbebauung, um eine städtebauliche Integration der Gebäude in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten.

Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen durch relative Höhen ist als unterer Bezugspunkt unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der Asphaltdeckschicht der zugehörigen Straßenmitte senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes festgesetzt. Bei Gebäuden, deren Gebäudeseiten an mehr als eine Straße anschließen, ist das Mittel aus allen einzelnen unteren Bezugspunkten maßgebend.

Als oberer Bezugspunkt ist bei Satteldächern unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Firsthöhe (max. FH) der höchste Punkt der Dachhaut (Oberkante Dachstein/ -ziegel) und für die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. GH) die Oberkante Attika des höchsten Punktes der baulichen Anlage festgesetzt.

Die maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) dürfen mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Lichtkuppeln sowie Photovoltaik- und Solarthermieanlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden, sofern die Aufbauten bei einem Gebäude mit geneigtem Dach mindestens 1,5 m von der Außenwand bzw. bei einem Gebäude mit Flachdach mindestens 1,5 m von der Attika zurückversetzt sind. Das Zurückversetzen der Aufbauten um mindestens 1,5 m von der Außenwand bzw. von der Attika gilt nicht für Aufzugsüberfahrten.

Der First von Gebäudeanbauten und Zwerchgebäuden mit Satteldach muss mindestens 50 cm niedriger als der Hauptfirst ausgeführt werden.

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

Bauweise – Die Bauweise ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, durch unterschiedliche abweichende Bauweisen (a_1 , a_2 , a_3 , a_4 , a_5), festgesetzt.

Das wesentliche Merkmal der Bauweise ist der seitliche Grenzabstand der Gebäude. Die offene Bauweise ist durch den seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet. Der § 22 BauNVO betrifft nur Gebäude und keine sonstigen baulichen Anlagen. Städtebauliches Ziel ist es, eine maßvolle Verdichtung sicherzustellen, die keine Belästigungen oder Störungen durch eine zu hohe Dichte hervorruft. Die offene Bauweise trägt zu einer Auflockerung und Durchgrünung der Bebauung bei. Durch die Zulässigkeit von



Einzelhäusern und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen wird eine offene Bebauungsstruktur gewährleistet und die städtebauliche Körnung unverändert belassen.

Im Bereich a₁ ist die Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO und der geschlossenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt und in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind Einzelhäuser, die eine Länge von 18,0 m nicht überschreiten, zulässig. Bei baulichen Veränderungen oder bei Abriss mit anschließendem Wiederaufbau sind die bestehenden Traufgassen auf einer Tiefe von mindestens 0,5 m senkrecht zur Straße gemessen zu erhalten.

Im Bereich a₂ ist die Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt und in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind Einzelhäuser, die eine Länge von 35,0 m nicht überschreiten, zulässig.

Im Bereich a₃ ist die Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt und in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind Einzelhäuser, die eine Länge von 32,0 m nicht überschreiten, zulässig.

Im Bereich a₄ ist die Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt und in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind Einzelhäuser, die eine Länge von 32,0 m nicht überschreiten, zulässig.

Im Bereich a₅ ist die Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt und in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind Einzelhäuser, die eine Länge von 60,0 m nicht überschreiten, zulässig.

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

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Der unbestimmte Rechtsbegriff "in geringfügigem Ausmaß" entzieht sich einer generellen Festlegung. Vielmehr ist das Ausmaß relativ, jeweils bezogen auf die Größenordnung des Gebäudes, zu bestimmen. Zur Bestimmung des Begriffs "in geringfügigem Ausmaß" kann ferner unter Berücksichtigung des in § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO enthaltenen Rechtsgedankens auf die bauordnungsrechtliche Regelung des § 5 Abs. 6 LBO zurückgegriffen werden, d. h. bei Gebäudeteilen, die den in dieser Vorschrift festgelegten Voraussetzungen entsprechen und die deshalb bei der Bemessung der Abstandsfläche außer Betracht bleiben, kann zugleich auch angenommen werden, dass sie nur "in geringfügigem Ausmaß" im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO vortreten.



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

Terrassen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Terrassen sind als relativ ebenerdige bauliche Anlagen städtebaulich untergeordnet und deshalb auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die HQ_{100} Anschlaglinie und die HQ_{extrem} Anschlaglinie sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen und die Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung zu beachten.

In Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQ_{extrem}), ist das Bauen grundsätzlich möglich. Bauliche Anlagen sind hochwasserangepasst zu errichten.

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

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

7.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

Die HQ_{100} Anschlaglinie und die HQ_{extrem} Anschlaglinie sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen und die Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung zu beachten.

In Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQ_{extrem}), ist das Bauen grundsätzlich möglich. Bauliche Anlagen sind hochwasserangepasst zu errichten.

Flächen für Stellplätze – Stellplätze sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit der Zweckbestimmung St und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



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

Nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 1. Januar 1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Februar 2026 (GBl. S. 15) m. W. v. 28. Februar 2026 i. V. m. der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über den Neuerlass der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 22. Juni 2022 sind je Wohneinheit zwei geeignete Fahrradabstellplätze notwendig und zwar wettergeschützt und leicht zugänglich. Die Fahrradstellplätze sollen so hergestellt sein, dass Fahrräder unterschiedlicher Art und Größe standsicher eingestellt werden können. Die Gefahr von Beschädigungen soll minimiert sein. Der Fahrradrahmen soll mit einem Bügelschloss diebstahlsicher am Abstellplatz befestigt werden können.

Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) – Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) mit der Zweckbestimmung Cp und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche haben überdachte Stellplätze (Carports) einen Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

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

Überdachte Stellplätze (Carports) dürfen durch Außenwandflächen mit einem Anteil von maximal 50 % geschlossen werden. Die Wandflächen von angrenzenden baulichen Anlagen sind anzurechnen.

Die Festsetzung zu überdachten Stellplätzen (Carports) dient dazu, dass ein Mindestanteil der Außenwandflächen von Carports offen sein muss.

Flächen für Garagen – Garagen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen mit der Zweckbestimmung Ga und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.



Flächen für Tiefgaragen – Tiefgaragen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit der Zweckbestimmung Tg und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen sind als Garagen auch Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Eine Tiefgarage ist eine Garage, die ganz oder überwiegend unter der Geländeoberfläche bzw. unter einem Gebäude oder einer Freifläche angeordnet ist.

Nebenanlagen – Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Davon ausgenommen ist je Grundstück nur eine Geschirrhütte (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) bis 15 m³ Bruttorauminhalt innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar oder durch Bepflanzung mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern zur öffentlichen Verkehrsfläche eingefriedet sind.

7.5 Verkehrsflächen

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Friedhofszufahrt, Fuß- und Radweg sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche sowie die Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit der jeweiligen Zweckbestimmung, dienen der Erschließung des Gebietes durch die verschiedenen Verkehrsteilnehmer.

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

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



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

Flächen für eine Trafostation – Die Versorgungsfläche, einschließlich der Fläche für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, mit der Zweckbestimmung Elektrizität, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Auf dem Grundstück an der Seegartenstraße, Flst. Nr. 112/3, ist eine Trafostation errichtet. Innerhalb der Fläche, Flst. Nr. 112/3, ist eine Trafostation zur Transformation der elektrischen Energie zulässig.

Zur Transformation der elektrischen Energie sind Transformatoren in bauliche Anlagen oder in dafür vorgesehene Transformatorenstation zu integrieren. Durch die Festsetzung ist für diesen Zweck innerhalb des Plangebiets eine Fläche am bestehenden Standort an der Seegartenstraße umschlossen von einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrünfläche festgesetzt.

Flächen für eine Abwasserhebeanlage – Die Versorgungsfläche, einschließlich der Fläche für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, mit der Zweckbestimmung Abwasser, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Auf dem Grundstück an der Wiesenstraße, Flst. Nr. 4036, ist ein Abwasserbauwerk errichtet. Innerhalb der Fläche, Flst. Nr. 4036, ist ein Abwasserbauwerk zur Anhebung des Abwassers zulässig.

Für den Betrieb der Abwasserhebeanlage ist eine Fläche für eine Abwasserhebeanlage festzusetzen. Die unterirdisch verbaute Abwasserhebeanlage liegt überwiegend außerhalb des Plangebiets.

7.7 Fläche für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers

Im allgemeinen Wohngebiet und im besonderen Wohngebiet (WB₂) ist bei der Errichtung eines neuen Gebäudes auf einem unbebauten Grundstück oder der wesentlichen Errichtung baulicher Anlagen bei einer Grundstücksfläche größer als 500 m² zur Rückhaltung des Niederschlagswassers eine notwendige Zisterne zu errichten. Das auf dem jeweiligen privaten Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist in einer privaten Zisterne zu sammeln. Die Zisterne ist mit einem Notüberlauf an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Die Bemessung der Zisterne richtet sich nach dem jeweiligen Bauvorhaben. Das zwangsentleerte Rückhaltevolumen V_{ret} der Zisterne ist pro 100 m² undurchlässige Fläche A_u (Dach-, Hof- und Nebenflächen) auf die Mindestgröße von V_{ret} = 1,9 m³ / 100 m² festgelegt. Der Nachweis erfolgt durch die Darstellung der notwendigen Zisterne im Grundstücksentwässerungsplan. Zu den erforderlichen Bauantragsunterlagen zählt auch die Darstellung der Grundstücksentwässerung.

Die Errichtung einer Zisterne auf Grundstücken mit einer Grundstücksfläche größer als 500 m² dient der Speicherung des Regenwassers für die Gartenbewässerung und der



gedrosselten Einleitung in den öffentlichen Kanal. Die Rückhaltung und Drosselung erfolgt mittels zwangsentleerter Regenwasserzisternen mit Notüberlauf.

Die Festsetzung für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gilt nicht im besonderen Wohngebiet (WB₁), im Mischgebiet (MI₂) und im sonstigen Sondergebiet.

Die Errichtung einer Zisterne und die Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes erfordern eine lagemäßig differenzierte Festsetzung. Die HQ₁₀₀ Anschlaglinie und die HQ_{extrem} Anschlaglinie sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

7.8 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als sonstige Grünflächen, mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün", im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt und festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind die Flächen für die Anpflanzung von Straßenbegleitgrün festgesetzt.

7.9 Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist als sonstige Grünfläche, mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung", im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt und festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Anpflanzung einer Ortsrandeingrünung festgesetzt.

7.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

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

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

Innerhalb der Umgrenzung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen sind je



150 m² mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.1 Bäume), mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, 2 x verpflanzt, Solitär oder Hochstamm flächig zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie mindestens 20 standortgerechte, heimische Sträucher / Heister entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.2 Sträucher), 2 x verpflanzte Gehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60-100 cm sowie 10 % Heister, 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150-200 cm, zu verwenden. Die Anpflanzungen sollen durch Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten, Buchten etc. gegliedert und aufgelockert werden. Vorhandene Sträucher / Heister auf dem Grundstück innerhalb des Gewässerrandstreifens sind auf das Pflanzgebot anzurechnen. Innerhalb der Flächen ist eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Abgängige Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen sowie fehlende bzw. schadhafte Landschaftsrasenflächen sind durch geeignete Nachsaaten zu ersetzen.

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

Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen für Personenkraftwagen –

Die Beläge von Stellplatzflächen sind, mit Ausnahme der Beläge für Lastkraftwagen, wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Sickerpflaster, Drainfugenpflaster). Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße" vom 08.06.2020 und im Bereich der weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets "Seehaldenbrunnen I + II" vom 19.06.2020. Auf das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet" des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis vom 13.02.2026 bzw. die jeweils aktuelle Fassung hingewiesen.

Die Verbotsbestimmungen der Rechtsverordnung vom 08.06.2020, die Verbotsbestimmungen der Rechtsverordnung vom 19.06.2020 und das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet" des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis vom 13.02.2026 bzw. die jeweils aktuelle Fassung sind zum Schutz des Grundwassers zu beachten. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis kann das unbelastete bzw. weniger verschmutzte Niederschlagswasser der Beläge von Fahr- und Stellplatzflächen, die ausschließlich von Personenkraftwagen befahren werden, im Boden direkt versickert werden.

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



Entsprechend der Rechtsverordnung vom 08.06.2020, der Rechtsverordnung vom 19.06.2020 und dem Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet" des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis vom 13.02.2026 bzw. der jeweils aktuellen Fassung sind zum Schutz des Grundwassers Stellplatzflächen für Lastkraftwagen flüssigkeitsdicht auszuführen. Geeignet sind Betondecken, Deckschichten aus Heißbitumen sowie Pflaster und Plattenbeläge mit enger Fugenausbildung. Das Oberflächenwasser ist zu sammeln und aus dem Schutzgebiet herauszuleiten.

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

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße" vom 08.06.2020 und im Bereich der weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets "Seehaldenbrunnen I + II" vom 19.06.2020. Auf das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet" des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis vom 13.02.2026 bzw. die jeweils aktuelle Fassung hingewiesen.

Die Verbotsbestimmungen der Rechtsverordnung vom 08.06.2020, die Verbotsbestimmungen der Rechtsverordnung vom 19.06.2020 und das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet" des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis vom 13.02.2026 bzw. die jeweils aktuelle Fassung sind zum Schutz des Grundwassers zu beachten. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis kann das unbelastete bzw. weniger verschmutzte Niederschlagswasser der Beläge von privaten Wegen im Boden direkt versickert werden.

Gehölzrodungen – Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist, um die artenschutzrechtlichen Belange zu erfüllen, nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. / 29. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten).

Die zeitliche Beschränkung dient der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, insbesondere der Verletzung oder Tötung von Vögeln sowie der Zerstörung von Gelegen und Fortpflanzungsstätten während der Brut- und Aufzuchtzeit.

7.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen, die eine Eingrünung des Plangebiets gewährleisten sollen, festgesetzt. Um eine grünordnerische Qualität im Plangebiet zu etablieren, sind folgende grünordnerische Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.



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

Die Umgrenzung der Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFG 1) trifft Regelungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem besonderen Wohngebiet WB₂. Innerhalb der Flächen sind je 50 m² mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.1 Bäume), mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, 2 x verpflanzt, Solitär oder Hochstamm flächig zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie mindestens 10 standortgerechte, heimische Sträucher / Heister entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.2 Sträucher), 2 x verpflanzte Gehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60-100 cm sowie 10 % Heister, 3 x verpflanzte ohne Ballen, Höhe 150-200 cm, zu verwenden. Die Anpflanzungen sollen durch Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten, Buchten etc. gegliedert und aufgelockert werden. Vorhandene Sträucher / Heister auf dem Grundstück innerhalb des PFG 1 sind auf das Pflanzgebot anzurechnen. Innerhalb der Flächen ist eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Abgängige Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen sowie fehlende bzw. schadhafte Landschaftsrasenflächen sind durch geeignete Nachsaaten zu ersetzen.

Das Pflanzgebot dient der Eingrünung der Randbereiche entlang des öffentlichen Fußwegs unterhalb der Höfener Straße zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem besonderen Wohngebiet WB₂. Ziel ist die Schaffung eines grünen Wohnumfeldes, die Verbesserung des Siedlungsklimas und die Wasserrückhaltung. Die heimischen Bäume, die heimischen Sträucher / Heister und die Rasenansaat mit Landschaftsrasen haben eine Ausgleichseignung für die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaft und Erholung, Boden, Wasser sowie Klima und Luft.

Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Begrünung der Böschungen und der sonstigen Randbereiche durch eine Bepflanzung mit Sträuchern sowie eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen (PFG 2) – Die Umgrenzung der Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFG 2) trifft Regelungen zur Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Wiesenstraße außerhalb des Siedlungsbereichs.

Innerhalb der Flächen sind je 150 m² mindestens 20 standortgerechte, heimische Sträucher / Heister entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.2 Sträucher), 2 x verpflanzte Gehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60-100 cm sowie 10 % Heister, 3 x verpflanzte ohne Ballen, Höhe 150-200 cm, zu verwenden. Die Anpflanzungen sollen durch Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten, Buchten etc. gegliedert und aufgelockert werden. Vorhandene Sträucher / Heister auf den Grundstücken innerhalb des PFG 2 sind auf das Pflanzgebot anzurechnen. Innerhalb der Flächen ist eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Abgängige Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen sowie fehlende bzw. schadhafte Landschaftsrasenflächen sind durch geeignete Nachsaaten zu ersetzen.



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

Anpflanzen von Bäumen - Standorte für Bäume – Die Standorte zum Anpflanzen von Bäumen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. In begründeten Einzelfällen kann der Standort der Bäume geringfügig um maximal 5 m verschoben werden.

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

Das Pflanzgebot dient der Eingrünung der Kundenstellplätze des Lebensmittelmarktes. Ziel ist die Schaffung einer begrünten Steppplatzanlage, die Verbesserung des Siedlungsklimas und die Wasserrückhaltung. Die heimischen Bäume haben eine Ausgleichseignung für die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaft und Erholung, Boden, Wasser sowie Klima und Luft.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Begrünung der privaten Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet und in den besonderen Wohngebieten – Im allgemeinen Wohngebiet und in den besonderen Wohngebieten sind die unbebauten und unbefestigten Flächen der privaten Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen). Kies, Schotter und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind bei einem Anteil von mehr als einem Viertel der unbebauten und unbefestigten Flächen des Baugrundstücks, die gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind, keine gärtnerische Gestaltung im Sinne dieses Pflanzgebotes.

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist auf dem Baugrundstück ein hochstämmiger, großkroniger, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, 3 x verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (V Pflanzliste, 1.1 Bäume). Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Festsetzung von Flächen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche trifft Regelungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der privaten Grundstücksfläche. Die Bepflanzung der Grünflächen hat die räumliche Gestaltung, die Gebietsdurchgrünung, die Verbesserung des Siedlungsklimas sowie die Wasserrückhaltung zum Ziel. Die Begrünung sichert ein durchgrüntes Wohnumfeld und einen eingegrünten Siedlungsrand.



Extensive Dachbegrünung – Flachdächer, mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 5°, von Gebäudeteilen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports), mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m² oder einen Abflussbeiwert von 0,35 aufweisen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieranlagen ist zulässig. Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern trifft Regelungen zur Verminderung von Oberflächenabflüssen (Regenwasserrückhalt und Regenwasserverdunstung), zur Gebietsdurchgrünung und zur Verbesserung des Siedlungsklimas. Die extensive Dachbegrünung hat eine Ausgleichseignung für die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaft und Erholung, Boden, Wasser sowie Klima und Luft. Durch Wasserrückhaltung und -verdunstung tragen die so begrünten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert. Die Flächen für Dachterrassen sind von der extensiven Dachbegrünung ausgenommen. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m² oder einen Abflussbeiwert von 0,35 aufweisen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieranlagen ist zulässig.

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

Begrünung der Garagen- bzw. Sockelgeschosse – Die nicht durch bauliche Anlagen überdeckten Deckenbereiche von Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m², zugehörige Nebeneinrichtungen sowie sonstige zum Wohngebäude gehörende Nutz- und Verkehrsflächen (Garagen- bzw. Sockelgeschosse) sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und Wege. Die Aufbaustärke bzw. die Erdüberdeckung muss mindestens 40 cm betragen. Die Aufbaustärke bzw. die Erdüberdeckung muss mindestens 40 cm betragen. Die Aufbaustärke bzw. die Erdüberdeckung kann im Anschlussbereich zwischen der Gebäudeaußenwand des Hauptgebäudes und der Decke über dem Garagen- bzw. Sockelgeschoss in einem Abstand zur Gebäudeaußenwand von maximal 3 m von 40 cm auf bis zu 0 cm Stärke reduziert werden.



7.12 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

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

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

7.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind

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

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



8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und Dachneigung – Für Hauptgebäude und Gebäudeteile sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Dachform und Dachneigung festgesetzt.

Für Hauptgebäude und Gebäudeteile sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung (DN) von 30° bis 45°, im besonderen Wohngebiet (WB₁) ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 5°, im besonderen Wohngebiet (WB₂) Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 5° und Satteldächer (SD) mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 45°, im Mischgebiet (MI₁) Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 5° und Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 45°, im Mischgebiet (MI₂) ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 5° und im sonstigen Sondergebiet (SO) ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 5° zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile und untergeordnete Überdachungen sind auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

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

Dachgauben – Dachgauben müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 2,0 m und untereinander von mindestens 1,5 m einhalten. Unterhalb der Gaube und unterhalb des Firstes müssen mindestens 0,5 m Dachfläche durchlaufen. Die Summe der Gaubenlängen auf jeder Dachfläche darf 50 % der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Unterschiedliche Arten von Gauben (Giebelgauben, Schleppgauben, Flachdachgauben, etc.) auf einem Gebäude sind nicht zulässig.

Bei Doppelhäusern müssen die Arten von Gauben (Giebelgauben, Schleppgauben, Flachdachgauben, etc.) einheitlich sein.

Zwerchhäuser – Zwerchhäuser müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 2,0 m und untereinander von mindestens 1,5 m einhalten. Unterhalb des Firstes müssen mindestens 0,5 m Dachfläche durchlaufen. Die Summe der Zwerchhäuserlängen auf jeder Dachfläche darf 30 % der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Unterschiedliche Arten von Zwerchhäusern auf einem Gebäude sind nicht zulässig.

Bei Doppelhäusern müssen die Zwerchhäuser einheitlich sein.



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

8.2 Werbeanlagen

Die Anforderungen an Werbeanlagen sind für das allgemeine Wohngebiet, das besondere Wohngebiet, das Mischgebiet und das sonstige Sondergebiet getrennt geregelt.

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

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

Anforderungen an Werbeanlagen im allgemeinen Wohngebiet, besonderen Wohngebiet und Mischgebiet

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

Werbeanlagen sind direkt an der Fassade anzubringen und dürfen nicht über die Fassade hinausragen. Die Höhe der Werbeanlagen ist auf 0,6 m begrenzt. Die Länge der Werbeanlagen ist auf 10 % der Gebäudelänge begrenzt. Die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen ist auf 5 % der jeweiligen Fassade begrenzt.

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

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



Werbeanlage festgesetzt. Die Anzahl der Stelen / Pylone ist je Gewerbeeinheit auf eine Stele / ein Pylon beschränkt.

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

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

Anforderungen an Werbeanlagen im sonstigen Sondergebiet

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

Werbeanlagen sind direkt an der Fassade anzubringen und dürfen nicht über die Fassade hinausragen. Die Höhe der Werbeanlagen ist auf 2,5 m begrenzt. Die Länge der Werbeanlagen ist auf 30 % der Gebäudelänge begrenzt. Die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen ist auf 20 % der jeweiligen Fassade begrenzt.

Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Stelen / Pylonen und Fahnen zulässig. Die Höhe einer Stele / Pylone ist auf 6,0 m begrenzt. Die Höhe eines Fahnenmasts ist auf 6,0 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der hergestellten Geländehöhe an der jeweiligen Werbeanlage festgesetzt. Die Anzahl der Stelen / Pylone ist je Grundstück auf eine Stele / ein Pylon und die Anzahl der Fahnenmaste ist je Grundstück auf drei Fahnenmaste beschränkt.

Abweichend ist im Bereich von Ein- und Ausfahrten jeweils eine weitere Werbeanlage in Form eines Pfeilwegweisers als nicht beleuchteter und nicht angeleuchteter Pfeilwegweiser mit einer Höhe von maximal 1,4 m, einer Breite von maximal 2,5 m und einer maximalen Ansichtsfläche von maximal 1,5 m² zulässig. Als unterer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der hergestellten Geländehöhe an der jeweiligen Werbeanlage festgesetzt.

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

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

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



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

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

Geländesprünge aus Aufschüttungen und Abgrabungen sind in gleichmäßigen Abschnitten von max. 1,5 m Höhe zu unterteilen. Zwischen den Geländesprüngen sind mindestens 2,0 m Abstand einzuhalten. Alternativ sind die Geländesprünge mit einem Winkel von max. 35° anzuböschten. Die örtliche Bauvorschrift lässt auf Grund der Hanglage mögliche Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen zu.

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

Einfriedigungen – Als Einfriedigungen sind im allgemeinen Wohngebiete, besonderen Wohngebiet und Mischgebiet Hecken aus heimischen Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.2 Sträucher) und nicht lebende Einfriedigungen aller Art zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder stacheldrahtähnlichen Materialien ist nicht zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiete, besonderen Wohngebiet und Mischgebiet dürfen nicht lebende Einfriedigungen eine Höhe von max. 1,2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine Höhe von max. 1,7 m zu privaten Grundstücken nicht überschreiten.

Im sonstigen Sondergebiet sind als Einfriedigungen Hecken aus heimischen Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.2 Sträucher) und nicht lebende Einfriedigungen aller Art zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder stacheldrahtähnlichen Materialien ist nicht zulässig.

Die Höhenbegrenzung für Einfriedigungen im Anschluss an öffentlichen Verkehrsflächen soll die städtebaulich wichtige Sichtbeziehung zwischen den Baugrundstücken sowie dem öffentlichen Straßenraum gewährleisten. Hierdurch wirkt der öffentliche Straßenraum gestalterisch größer und durchgrünt.

8.4 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des gesamten neuen Plangebietes nicht zulässig. Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Bundesrechtliche Vorschriften wie zum Beispiel das Telekommunikationsgesetz (TKG) bleiben davon unberührt. Leitungsträger von Telekommunikationslinien sollen aus städtebaulichen Gründen



gemäß § 68 Abs. 3 Satz 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) neue Telekommunikationslinien in der Regel unterirdisch führen. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien und die Änderung vorhandener Telekommunikationslinien bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Träger der Wegebaukosten (Stadt Winnenden). Im Rahmen des Ermessens für diese Zustimmung kann und wird die Stadt Winnenden aus städtebaulichen Gründen stets auf eine unterirdische Leitungsführung bestehen. Zu den Niederspannungsleitungen zählen auch die Leitungen der Telekommunikationstechnik (Fernmelde-/Telekommunikationsleitungen). Mit dem Wort Niederspannungsleitungen sind alle Freileitungen mit niedriger Spannung erfasst.

9. Großflächiger Einzelhandelsbetrieb

9.1 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).

10. Verkehrstechnische Untersuchung

Die Stadt Winnenden hat das Büro KARA JAN Ingenieure aus Stuttgart mit der verkehrstechnischen Untersuchung für den Knotenpunkt Seegartenstraße / Wiesenstraße beauftragt. Die Ergebnisse sind als Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplans angefügt.

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Fahrzeugbewegungen des geplanten Neubaus des Edeka-Markts in der Wiesenstraße sowie die dadurch notwendigen Änderungen im Bereich des Knotenpunkts Seegartenstraße / Wiesenstraße untersucht. Grundlage bildeten Verkehrserhebungen im März 2026 und eine auf einer Hochrechnung der bestehenden Parkplatznutzung basierende Verkehrsprognose für den erweiterten Parkplatz des Edeka-Markts mit ca. 113 Stellplätzen.



Für den Knotenpunkt Seegartenstraße / Wiesenstraße ist ein Minikreisverkehr mit einem Außendurchmesser von 19 m geplant. Dieser erreicht die Qualitätsstufe "A" und stellt gegenüber dem Bestand eine deutliche Verbesserung dar.

11. 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. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Danach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bestimmte wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bestimmter geschützter Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Im Rahmen der Bauleitplanung sind dabei insbesondere die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurden die im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen durch den Planverfasser im Rahmen von drei Begehungen am 15. Juni 2026, 20. Juli 2026 und 24. August 2026 untersucht. Dabei wurden insbesondere die vorhandenen Gehölze, Gartenflächen und baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum sowie als Fortpflanzungs- und Ruhestätte artenschutzrechtlich relevanter Arten betrachtet.

Im Ergebnis der durchgeführten Begehungen ergaben sich keine Hinweise auf Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder auf relevante Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten, deren Vorkommen durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans beeinträchtigt werden könnte.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits vollständig bebauten und versiegelten bzw. durch die bestehende Nutzung deutlich anthropogen überprägten Bereich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine bislang un bebauten oder naturnahen Flächen einer erstmaligen baulichen Nutzung zugeführt. Ebenso wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden gegenüber der bestehenden Situation vorbereitet. Eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen oder eine sonstige zusätzliche Flächeninanspruchnahme ist mit der Planung nicht verbunden.

Die Planung dient damit im Wesentlichen der planungsrechtlichen Sicherung und Neuordnung des bereits vorhandenen baulichen Bestands. Aufgrund der bestehenden Bebauungs- und Versiegelungssituation sowie der festgestellten Habitatstrukturen ist nicht davon auszugehen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans neue artenschutzrechtlich relevante Lebensstätten geschaffen bzw. bislang nicht betroffene Lebensstätten beeinträchtigt werden.

Insbesondere bestehen keine Hinweise auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, deren Beschädigung oder Zerstörung infolge der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten wäre. Auch eine erhebliche Störung



europäischer Vogelarten ist aufgrund der vorhandenen Bestandssituation und der mit der Planung verbundenen unveränderten Flächeninanspruchnahme nicht zu erwarten.

Auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse besteht daher kein Erfordernis für die Festsetzung besonderer artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf Ebene des Bebauungsplans.

Unberührt hiervon bleiben die artenschutzrechtlichen Anforderungen bei der späteren Durchführung konkreter Bau- und Abbruchmaßnahmen. Die Verbote des § 44 BNatSchG sind unmittelbar geltendes Recht und bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten. Dies gilt insbesondere bei Eingriffen in Gehölzbestände sowie bei Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden, soweit eine Nutzung durch geschützte Arten nicht ausgeschlossen werden kann.

Ein entsprechender Hinweis auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Untersuchungen, der vorhandenen Habitatstrukturen sowie der bestehenden vollständigen Bebauung und Versiegelung des Plangebiets ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten durch die Aufstellung des Bebauungsplans. Da mit der Planung keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und keine Erweiterung der baulichen Nutzung in bislang unbebaute Bereiche verbunden ist, sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind auf Ebene des Bebauungsplans daher nicht erforderlich.

Gefertigt:

Winnenden, den 31.08.2026

Schlecht
Stadtentwicklungsamt



12. 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)
- **Anlage 2:**
Verkehrstechnische Untersuchung Knotenpunkt Seegarten- / Wiesenstraße in Winnenden, Büro KARA JAN Ingenieure aus Stuttgart vom 01.09.2026 (14 Seiten und Anlagen)



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 (nach-richtliche 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.

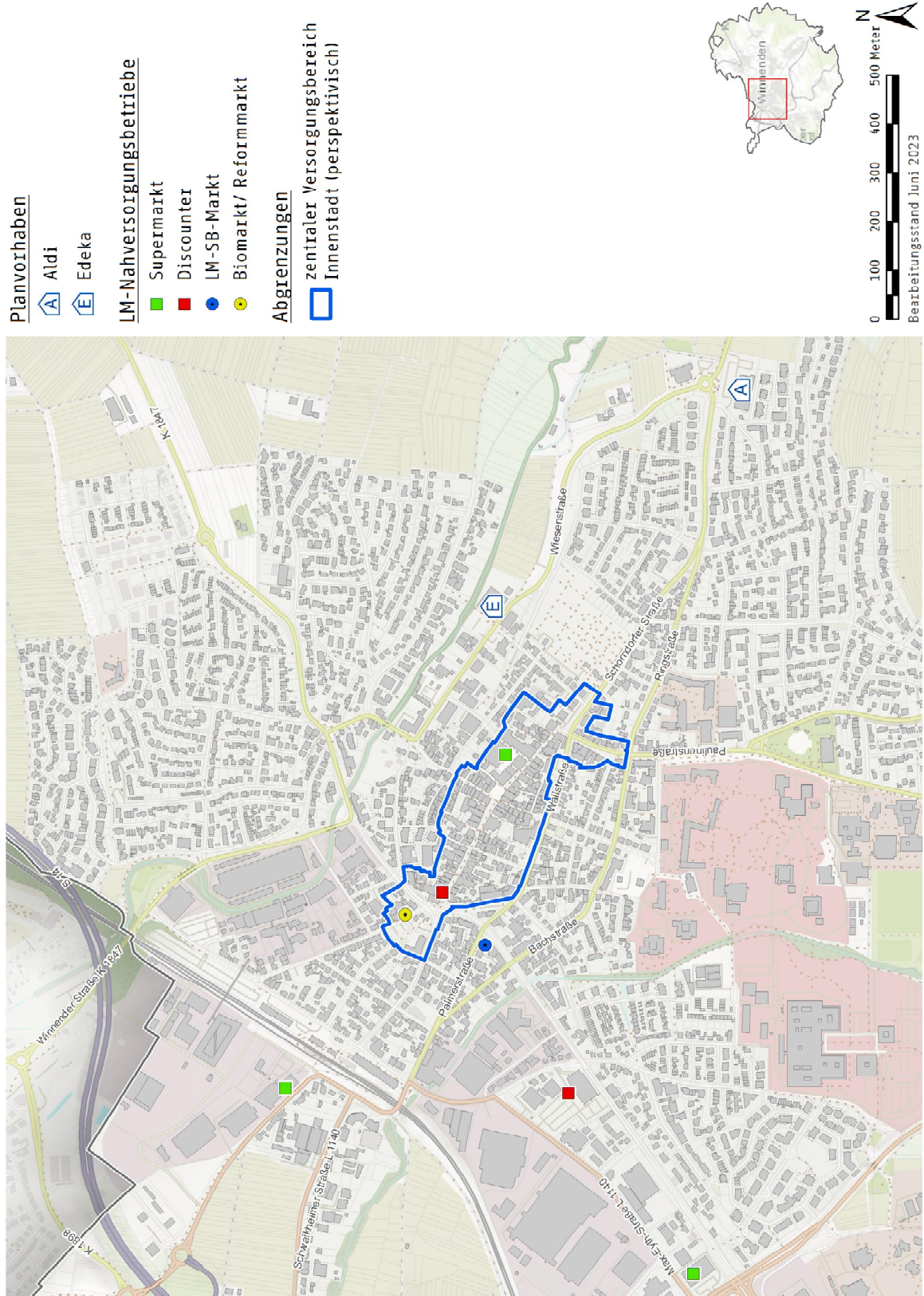
1.2 VORHABEN UND STANDORTE IM EINZELNEN

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



einzelnen 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 Lebensmittelmittelbereich 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 Beeinträchtigungsverbot²⁹: Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsuntersuchung

Zwar gibt der Einzelhandelserlass Anhaltswerte für eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes 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. €

Vorhaben Erw. Sortiment	Aldi				Edeka			
	gesamt		gesamt		Erweiterung		gesamt	
	VKF	U	VKF	U	VKF	U	VKF	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	1.800	11,2
gesamt	300	2,8	1.300	12,0	850	6,7	1.800	11,2
					- 1.050	- 6,6	- 2.000	- 12,5

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

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 Beeinträchtigungsverbot (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.

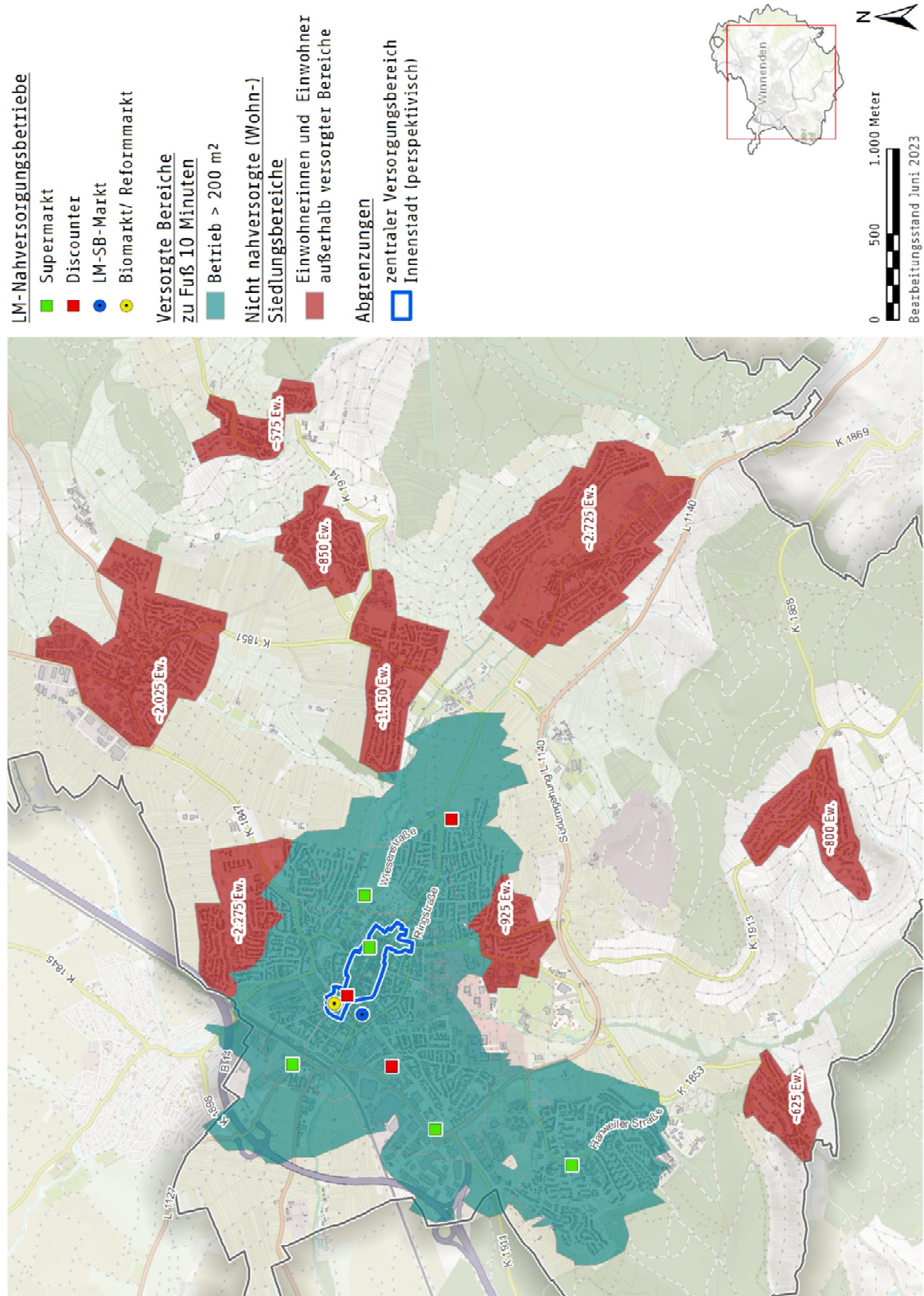
Nicht in diesem Sinne nahversorgt sind hingegen auch weiterhin sämtliche Stadtteile außerhalb der Kernstadt. In diesen sind die Bevölkerungszahlen allerdings sehr gering, sodass es auch in Zukunft kaum möglich sein wird, eine vollständige räumliche Nahversorgung zu erreichen⁴⁵.

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



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Befragung/ Erhebung Juli 2015 sowie Überprüfungen Stadt Winnenden Mai 2023; eigene Berechnungen nach ESRI ArcGIS Network Analyst; Karten-
grundlage: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

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 vor-sichtshalber 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 Parfü-
merie wurden für die Entwicklungsprognose die derzeit erreichten Bindungsquoten
fortgeschrieben⁵⁰.

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

Bei beiden Prognosevarianten wurde angenommen, dass die Flächenleistungen ledig-
lich bei positiverer wirtschaftlicher Entwicklung (obere Variante) in den kommen-
den 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 **Konzentrationsgebot⁵² 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 sind⁵³**. 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 Einzelhandelskonzept⁵⁵ 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. Accella 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.

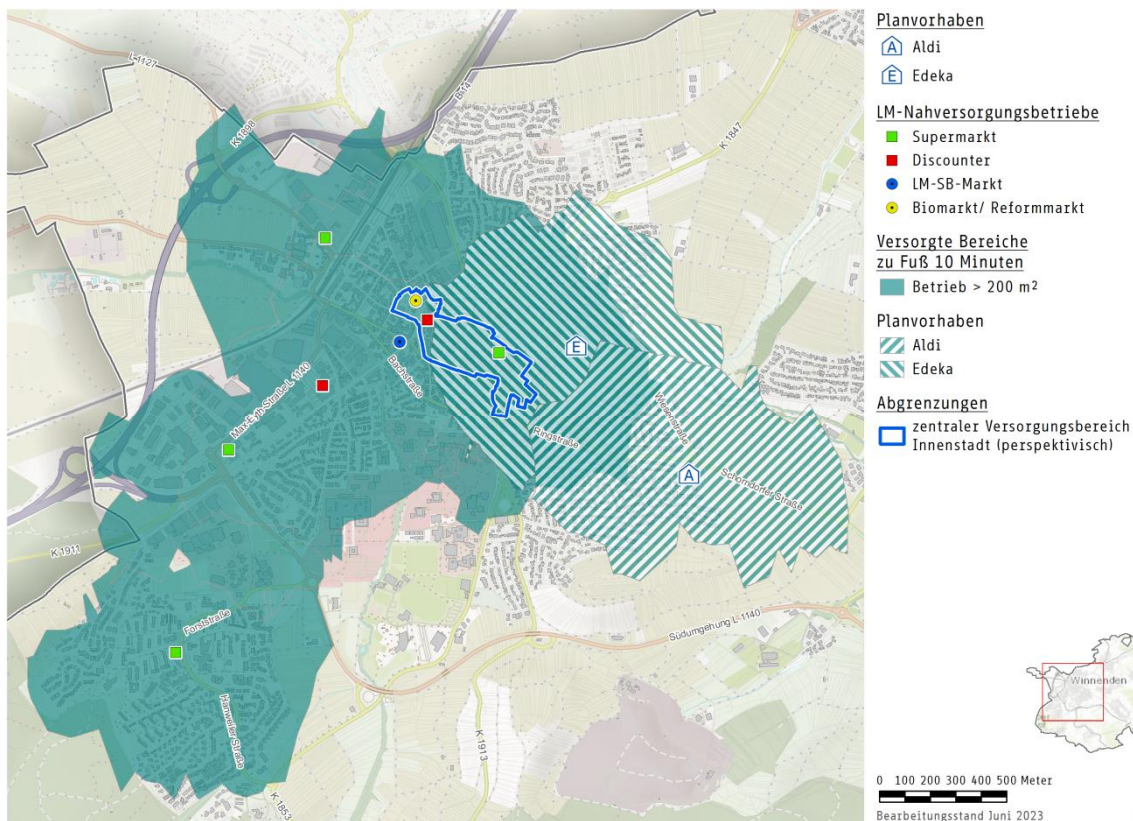
⁵⁷ Vgl. Büro Dr. Acocella 2017, a.a.O., S. 20.

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



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 Ausnahmenvoraussetzung 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 - "Denkkonstrukte" 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.

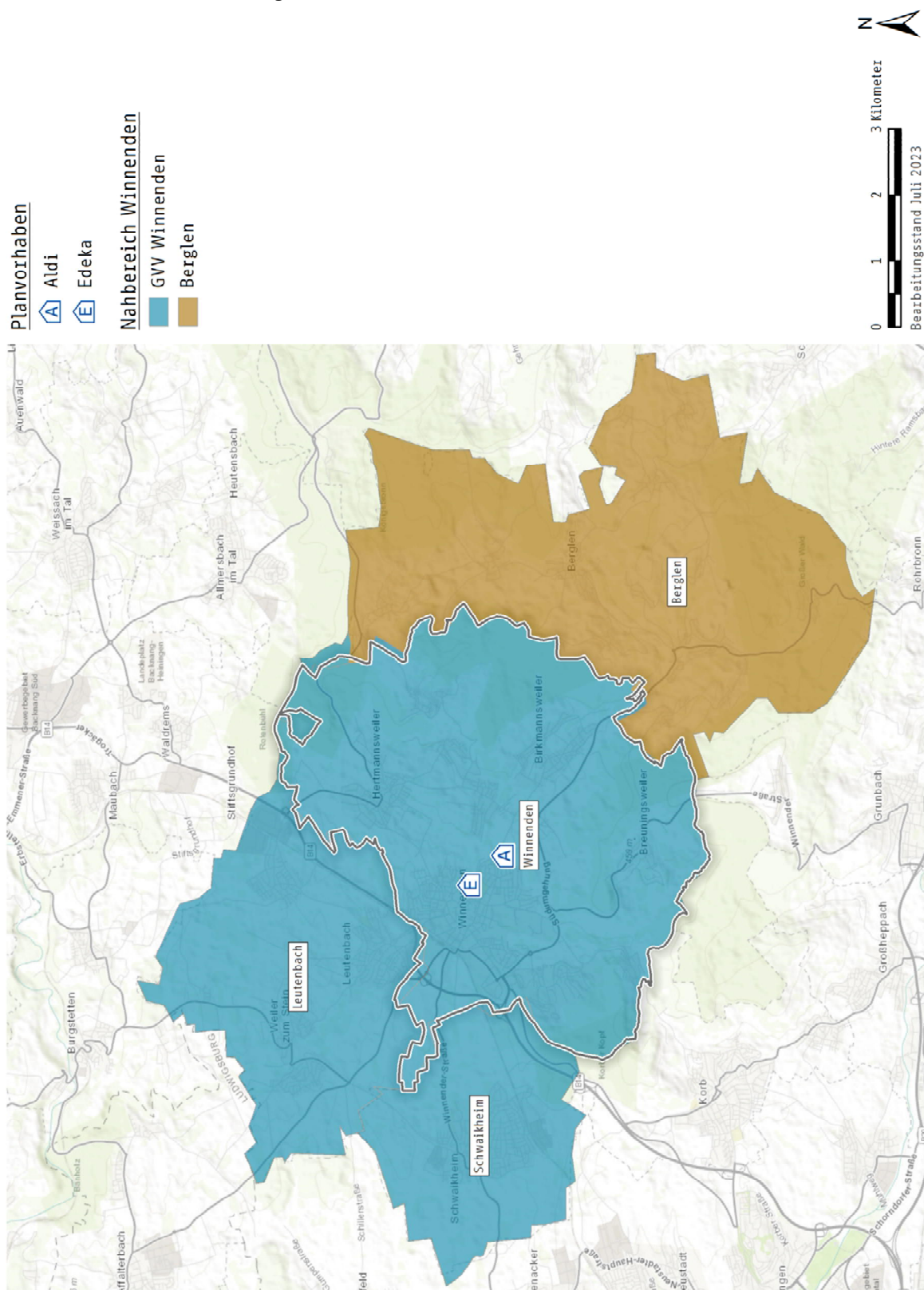
Deshalb halten wir eine Darstellung von Einzugsbereichen für problematisch. Bei betrieblichen Entscheidungen über die Sinnhaftigkeit der Ansiedlung eines Vorhabens erscheint es durchaus sinnvoll, die Erreichbarkeit eines bestimmten Umsatzes an einem Standort abzuschätzen. Dabei ist ein *betriebswirtschaftlicher 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	Um-satz	Ist-Situation		zusätzl. Plan-umsatz	Relation zu Ist-Umsatz
		Kaufkraft (KK)	Bindungs- quote		
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	Um-satz	Ist-Situation		zusätzl. Plan-umsatz	Relation zu Ist-Umsatz
		Kaufkraft (KK)	Bindungs- quote		
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 *können* 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**es auszuschließen ist.

7.2 ALDI SCHORNDORFER STRAßE

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	Umsatz	Ist-Situation		zusätzl. Planumsatz	Relation zu Ist-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 Lebensmittelnahversorgung 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 Ausnahmenvoraussetzung für die Ansiedlung außerhalb der Zentren** erfüllt ist.

- Die Vorhaben sind auch standortgerecht dimensioniert, sodass auch die **zweite Ausnahmenvoraussetzung 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.



KARAJAN · INGENIEURE
Beraten + Planen
Ingenieurgesellschaft mbH

Schloßstraße 54 • 70176 Stuttgart
Telefon 0711/6 69 94 - 0 • Telefax 0711/6 69 94 - 66
e-mail: stuttgart@karajan.de

Verkehrstechnische Untersuchung Knotenpunkt Seegarten- / Wiesenstraße in Winnenden

(WI72)

Projektleitung: Dipl.-Ing. (FH) Enrico Purschke
Bearbeiter: Simon Veskovic, M.Eng.

Im Auftrag der Stadt Winnenden

September 2026

Verkehrstechnische Untersuchung

Knotenpunkt Seegarten- / Wiesenstraße

in Winnenden

INHALT

1 Aufgabenstellung	1
2 Grundlagen	3
3 Bestandssituation.....	3
4 Verkehrsbelastung / -prognose	4
4.1 Knotenpunkterhebung	4
4.2 Verkehrsbelastungen Analysefall 2026	5
4.3 Verkehrsprognose / -erzeugung.....	6
5 Leistungsfähigkeitsnachweis	7
5.1 Methodik.....	7
5.2 Leistungsfähigkeitsnachweis Einmündung / Kreuzung.....	9
5.3 Leistungsfähigkeitsnachweis Minikreisverkehr.....	10
6 Verkehrstechnischer Entwurf	10
6.1 Minikreisverkehr	10
6.2 Radverkehrsführung	11
6.3 Anlieferung Edeka-Markt	12
7 Zusammenfassung und Empfehlung	13

Hinweis zum Urheberrecht:

Text, Lösungswege und Verfahren dieser Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Ausschließlich der Auftraggeber ist befugt, diese für die Zwecke des vorliegenden Projekts zu nutzen. Eine Nutzung durch Dritte bedarf der ausdrücklichen Genehmigung des Erstellers.

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Übersichtsplan geplanter Edeka-Markt	2
Abbildung 2: Übersichtsplan Bestandssituation	4
Abbildung 3: bestehende Verkehrsbelastungen KP Wiesenstraße / Parkplatz Edeka- Markt / Markthalle und Seegarten- / Wiesenstraße	5
Abbildung 4: bestehende und prognostizierte Verkehrsbelastung KP Seegarten- / Wiesenstraße	6

TABELLEN

Tabelle 1: Grenzwerte der mittleren Wartezeiten für die Qualitätsstufen bei Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlagen	8
--	---

ANLAGEN

Anlage 1: Leistungsfähigkeitsnachweis Seegarten- / Wiesenstraße	
Anlage 1.1: Leistungsfähigkeitsnachweis Analysefall 2026	
Anlage 1.2: Leistungsfähigkeitsnachweis Planfall Einmündung / Kreuzung	
Anlage 1.3: Leistungsfähigkeitsnachweis Planfall Minikreisverkehr	
 Anlage 2: Entwurfsskizze Minikreisverkehr	
 Anlage 3: Schleppkurvenuntersuchung	

Verkehrstechnische Untersuchung

Knotenpunkt Seegarten- / Wiesenstraße

in Winnenden

1 Aufgabenstellung

Im Bereich der Wiesenstraße planen einzelne private Bauherren und die Stadt Winnenden Neubauten für Wohnungen und gewerbliche Nutzungen. Als Grundlage für die Realisierung werden die Bebauungspläne "Wiesenstraße" und "Seegarten- / Wiesenstraße" aufgestellt. Diese umfassen neben den Baugrundstücken die Wiesenstraße ab der Einmündung Kanalstraße in östliche Richtung bis zum Stadtfriedhof. Die Stadt Winnenden plant bauliche Änderungen in der Wiesenstraße im Zuge der Bebauungspläne "Wiesenstraße" und "Seegarten- / Wiesenstraße".

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hatte am 18. September 2025 beschlossen, die Objektplanung Gebäude (Grobplanung) für den Neubau eines Edeka-Markts des Architekturbüros Müller + Partner aus Oberkirch als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans zu nehmen.

Die EDEKA Südwest plant den Neubau eines Edeka-Markts, am bestehenden Standort, Wiesenstraße 27 in Winnenden. Der Neubau des geplanten Edeka-Markts hat eine fast quadratische Grundfläche von 50,0 m auf 50,0 m, wobei die Außenwand parallel zur südöstlichen Grundstücksgrenze geplant ist. Südöstlich befinden sich die Lager- und Nebenräume und südwestlich an der Wiesenstraße befindet sich die eingehaute Anlieferung. Der Eingang befindet sich auf der südwestlichen Gebäudeseite.

Der Kundenparkplatz schließt direkt an den Edeka-Markt an und ist mit ca. 113 Kundenstellplätzen dimensioniert. Der Ein- und Ausfahrtbereich zum Kundenparkplatz liegt im Kreuzungspunkt Seegarten- / Wiesenstraße. Die Fahrgassen sollen asphaltiert und die Stellplätze in Sickerpflaster ausgeführt werden. Zwischen den direkt nebeneinander geplanten Stellplätzen ist eine schmale Grünfläche mit Einzelbäumen geplant.

Der bestehende Kreuzungspunkt Seegarten- / Wiesenstraße soll im Zusammenhang mit dem geplanten kombinierten Geh- und Radweg umgebaut werden.

Für die zu erwartenden Fahrzeugbewegungen für die Kundenstellplätze und die Anlieferung ist eine verkehrstechnische Untersuchung zu erstellen. Im Untersuchungsraum sind an mindestens zwei Querschnitten oder am Kreuzungspunkt Seegarten- / Wiesenstraße die Verkehrsmengen zu erheben. Es ist zu untersuchen, ob der Ein- und Ausfahrtbereich zu den Kundenstellplätzen und die Anlieferung leistungsfähig sind.

Der heutige Fußweg vom Kreuzungspunkt Seegarten- / Wiesenstraße zur Straße Seehalde soll an den nordwestlichen Rand der maßgebenden Grundstücksfläche gelegt werden. Durch entsprechenden Grundstückstauschvertrag soll ein neuer Geh- und Radweg errichtet werden. Der geplante kombinierte Geh- und Radweg ist mit einer Breite von 2,50 m zu planen. Für die Objektplanung Verkehrsanlagen für den kombinierten Geh- und Radweg steht eine durchgängige Grundstücksbreite von 3,50 m zur Verfügung. In der Abbildung 1 ist die geplante zukünftige Situation dargestellt.

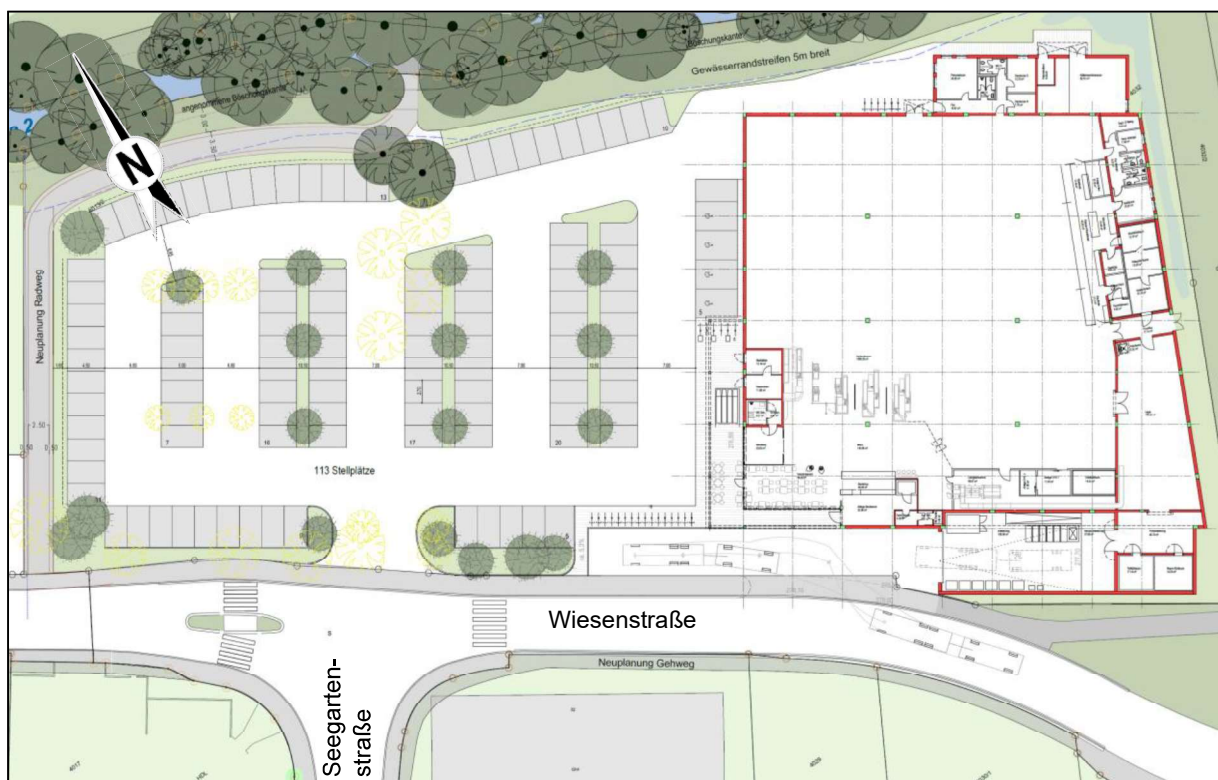


Abbildung 1: Übersichtsplan geplanter Edeka-Markt

2 Grundlagen

Für die Bearbeitung der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundriss EG Edeka-Markt, Architekturbüro Müller + Partner, 29.10.2025
- Grundriss EG Apartments, i Live GmbH, 07.07.2021
- Bebauungsplan Seegarten- / Wiesenstraße, Stadt Winnenden, 13.12.2021
- Bebauungsplan Wiesenstraße, Stadt Winnenden, 22.09.2025

3 Bestandssituation

Im Bestand ist der Knotenpunkt Seegarten- / Wiesenstraße als dreiarmlige, unsignalisierte Einmündung ohne Linksabbiegestreifen und mit zwei Fußgängerlichtsignalanlagen (FLSA) in der Wiesenstraße ausgebaut. Die Wiesenstraße ist dabei die übergeordnete Vorfahrtsstraße und die nordwestliche FLSA besitzt eine Mittelinsel - eine getrennte Freigabe der FLSA ist dennoch nicht vorhanden und die Fußgänger können die gesamte Fahrbahn in einem Umlauf queren. Eine Koordinierung der zwei FLSA ist nicht vorhanden und beide FLSA können unabhängig voneinander freigegeben werden.

Wie in der Abbildung 2 dargestellt, ist die Parkplatzzu- und -ausfahrt des Edeka-Markts etwa 20 m vom Knotenpunkt abgesetzt. Gegenüber liegt die Zu- und Ausfahrt des Parkplatzes der Markthalle. Eine stichprobenartige Auswertung der Videos der Verkehrserhebung am Samstag hat aufgezeigt, dass es in diesem Bereich zeitweise durch ein- und ausparkende Fahrzeuge im Bereich der Markthalle zum Rückstau kommt. Während des Rangiervorgangs eines Fahrzeugs ist die Zu- und Ausfahrt der Markthalle blockiert und die Fahrzeuge müssen auf der Wiesenstraße warten. Dadurch kann sich ein Rückstau von mehreren Fahrzeugen in der Wiesenstraße ergeben. Durch die Zu- und Ausfahrt des Edeka-Markts erhöht sich zusätzlich die Anzahl der Konflikte und die Wahrscheinlichkeit eines Rückstaus.

Wie ebenfalls in der Abbildung 2 dargestellt, ist in der Seegartenstraße beidseitig die Führung von Fußgängern und Radfahrern möglich. Diese können an den Fußgängerlichtsignalanlagen die Wiesenstraße queren. Im südöstlichen Abschnitt der Wiesenstraße ist kein Geh- oder Radweg vorhanden, dieser endet an der FLSA. Von der Wiesenstraße führt ein kombinierter Geh- und Radweg zwischen dem Edeka-Parkplatz und dem Edeka-Markt bis zur Seehalde.

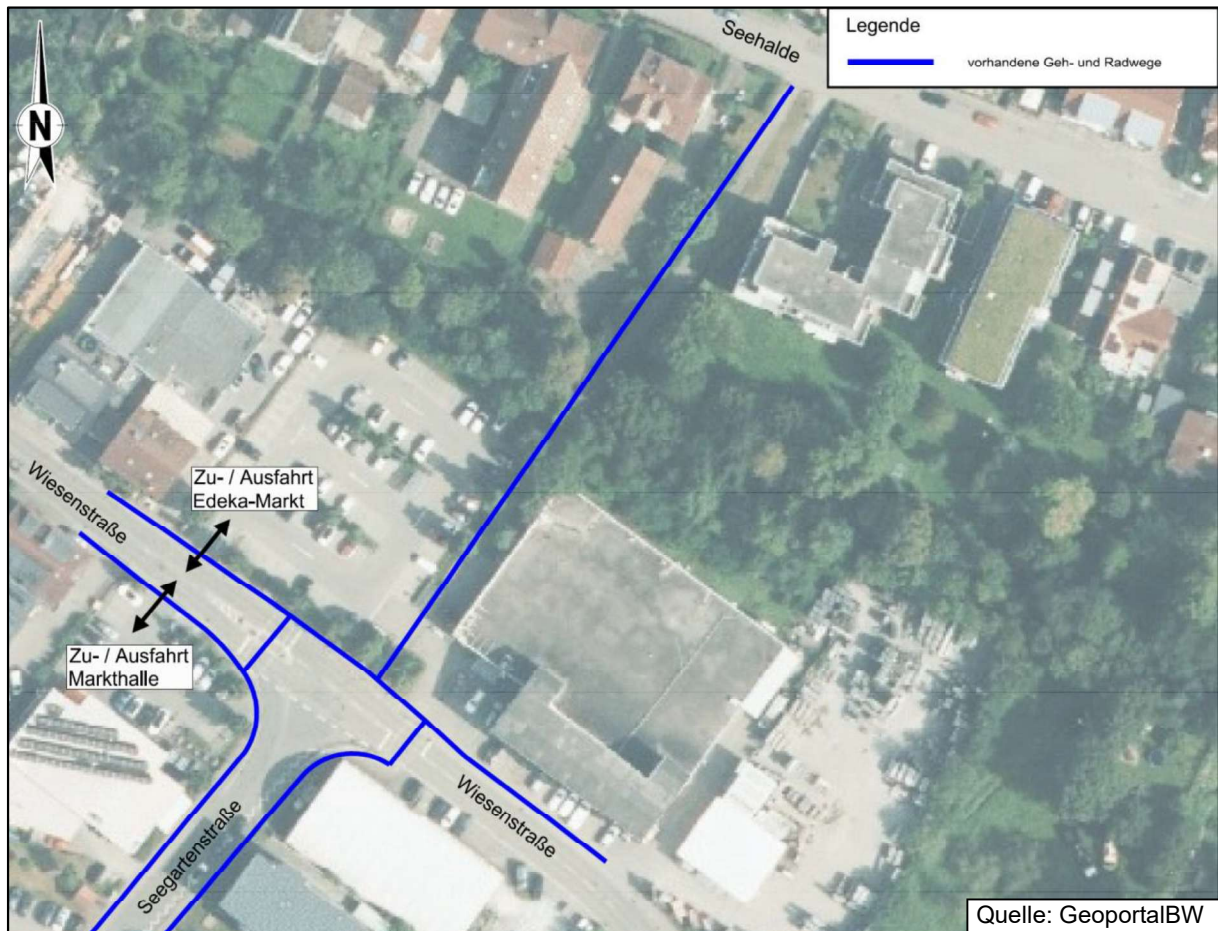


Abbildung 2: Übersichtsplan Bestandssituation

4 Verkehrsbelastung / -prognose

4.1 Knotenpunkterhebung

Als Grundlage für die verkehrstechnische Untersuchung wurde am Donnerstag, den 19. März 2026 und am Samstag, den 21. März 2026, außerhalb der Schulferien eine videobasierte Verkehrszählung nach den EVE (Empfehlungen für Verkehrserhebungen (EVE) [1]) am Knotenpunkt Seegarten- / Wiesenstraße durchgeführt. Zusätzlich wurde an dem Samstag die Zu- und Ausfahrt des Edeka-Markts sowie die Zu- und Ausfahrt der Markthalle erhoben, um den verkehrsstarken Einkaufsverkehr berücksichtigen zu können.

Die Verkehrserhebung erfolgte am Donnerstag in folgenden Zeitbereichen:

- morgens von 6.00 Uhr bis 10.00 Uhr
- abends von 15.00 bis 19.00 Uhr

Am Samstag erfolgte die Verkehrserhebung im folgenden Zeitbereich:

- mittags von 10.00 Uhr bis 14.00 Uhr

Die Zählung erfolgte strombezogen und in 15 Minuten Intervallen. Es wurde nach folgenden Kraftfahrzeugarten unterschieden:

- Personenkraftwagen
- Lastkraftwagen / Bus
- Lastzüge / Sattelzüge
- Krafträder
- Fahrräder

4.2 Verkehrsbelastungen Analysefall 2026

Als Grundlage für die Ermittlung der Verkehrsbelastungen diente die im vorherigen Kapitel beschriebene Verkehrserhebung. Da die Verkehrserhebung an zwei Tagen durchgeführt wurde, musste für die weiteren Berechnungen der verkehrstechnischen Untersuchung eine maßgebende Spitzenstunde definiert werden. Die Auswertung der Verkehrserhebung hat ergeben, dass der nordwestliche Knotenpunktarm der Wiesenstraße am Donnerstag und die restlichen Knotenpunktarme am Samstag die höchste Spitzenstundenbelastung aufweisen. Die maßgebenden Verkehrsbelastungen dieser zwei Erhebungstage wurden daher überlagert, um den ungünstigsten Fall abzudecken. In der nachfolgenden Abbildung 3 sind die maßgebenden Verkehrsbelastungen an den Knotenpunkten Wiesenstraße / Parkplatz Edeka-Markt / Markthalle und Seegarten- / Wiesenstraße dargestellt.

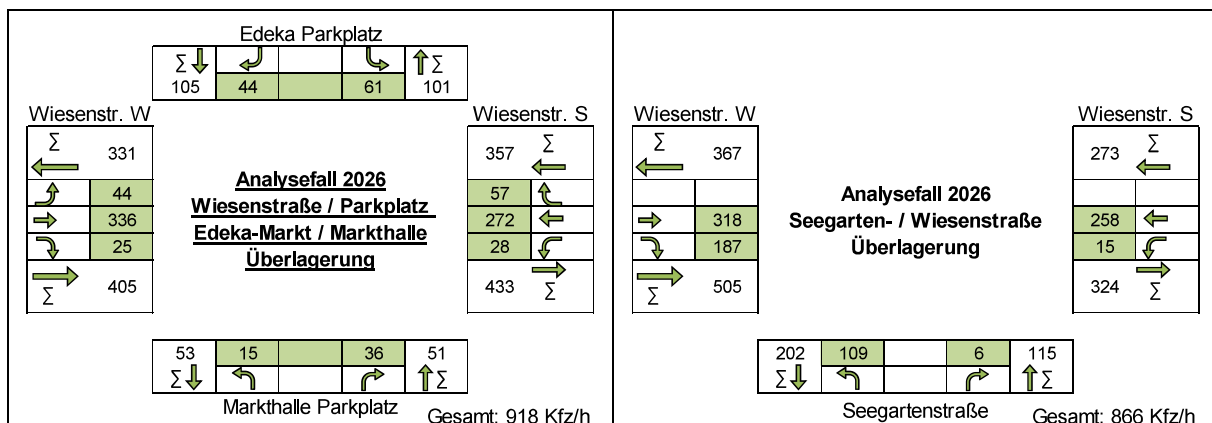


Abbildung 3: bestehende Verkehrsbelastungen KP Wiesenstraße / Parkplatz Edeka-Markt / Markthalle und Seegarten- / Wiesenstraße

4.3 Verkehrsprognose / -erzeugung

Der bestehende Parkplatz des Edeka-Markts soll im Zuge des Neubaus erweitert werden. Im Bestand sind auf dem Parkplatz 78 Stellplätze vorhanden und für den Neubau sind ca. 113 Stellplätze geplant. Dies entspricht einer Vergrößerung von 45 %. Für die Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens des Parkplatzes wurde die erhobene maßgebende Verkehrsbelastung der Zu- und Ausfahrt um 45 % erhöht und gemäß der bestehenden Verkehrsverteilung auf das Straßennetz umgelegt. Da sich die geplante Zu- und Ausfahrt direkt am Knotenpunkt befinden wird, wurde die Verkehrsbelastung direkt auf den Knotenpunkt gelegt. Sowohl in der Zu- als auch in der Ausfahrt des Parkplatzes beträgt die prognostizierte Verkehrsbelastung ca. 145 Kfz/h.

Zur Verifizierung der hochgerechneten Verkehrszahlen wurde eine Verkehrserzeugung auf Basis der geplanten Verkaufsfläche des Edeka-Markts nach dem Programm Ver_Bau nach Bosserhoff (2025) [2] durchgeführt. Es wurde eine Verkaufsfläche von 1.550 m² angesetzt, woraus sich anhand von einschlägigen Schlüsselgrößen die Kundenanzahl und die Fahrten pro Tag ergeben. Anhand einer Ganglinie basierend auf einer Referenzerhebung eines Edeka-Markts, konnte die maßgebende Spitzenstunde ermittelt werden. Diese lag je Richtung bei ca. 140 Kfz/h. Die Verkehrsbelastungen aus der Hochrechnung und aus der Verkehrserzeugung weisen somit eine Differenz von nur ca. 5 Kfz/h auf, so dass die Hochrechnung als plausibel zu werten ist. Aufgrund der höheren Verkehrsbelastung wird die Hochrechnung für die weitere Untersuchung angewendet.

In der nachfolgenden Abbildung 4 sind die bestehenden und prognostizierten Verkehrsbelastungen der maßgebenden Spitzenstunde am Knotenpunkt Seegarten- / Wiesenstraße gegenübergestellt.

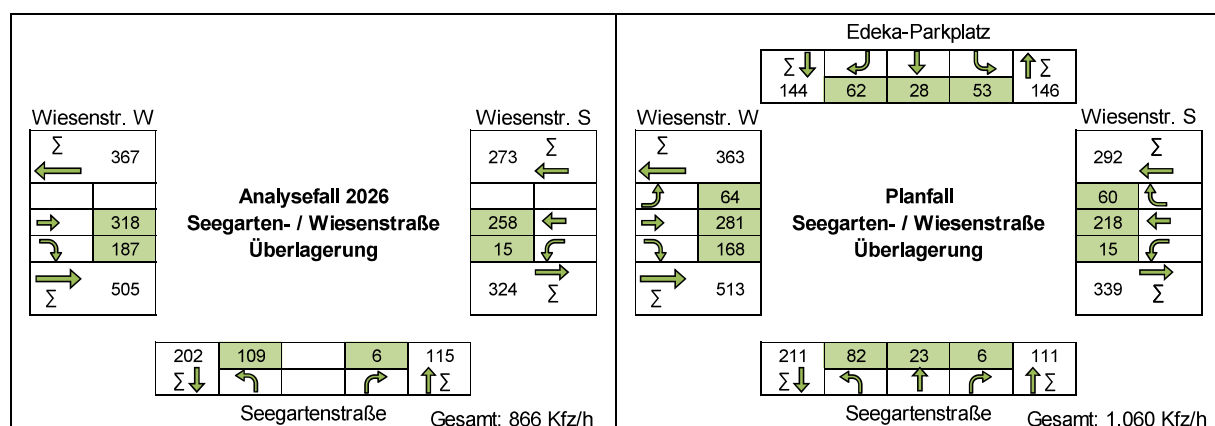


Abbildung 4: bestehende und prognostizierte Verkehrsbelastung KP Seegarten- / Wiesenstraße

5 Leistungsfähigkeitsnachweis

Zur Ermittlung der Leistungsfähigkeit wurde eine Leistungsfähigkeitsberechnung des Knotenpunkts Seegarten- / Wiesenstraße auf Basis der bestehenden Verkehrsbelastungen und der Verkehrsprognose bzw. der Verkehrsbelastungen des Planfalls aus der Abbildung 4 durchgeführt.

Bei der Berechnung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts müssen die Fußgängerlichtsignalanlagen mitbetrachtet werden. Die isolierte Betrachtung bzw. Berechnung der unsignalisierten Einmündung ohne Fußgängerlichtsignalanlagen nach der in Kapitel 5.1 beschriebenen Methodik kann die Leistungsfähigkeit nicht realistisch abbilden, da durch die auftretenden Sperrzeiten in Folge der Freigabe der Fußgänger kein Verkehr abgewickelt werden kann. Ein standardisiertes Verfahren für die Berechnung der Leistungsfähigkeit einer unsignalisierten Einmündung mit Fußgängerlichtsignalanlagen besteht nicht. In einem verkehrsplanerischen Ansatz wurde daher angesetzt, dass die Sperrzeit bei Anforderung des Fußgängers 20 s beträgt und jede Minute erfolgt. Somit muss der Kfz-Verkehr in $\frac{2}{3}$ der Zeit abfließen können. Bei der Berechnung wurde die Verkehrsbelastung um $\frac{1}{3}$ erhöht, um näherungsweise die verkürzte Freigabezeit darzustellen.

5.1 Methodik

Einteilung der Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs bei unsignalisierten Knotenpunkten

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung wird für unsignalisierte Knotenpunkte mit Hilfe der Berechnungsansätze des HBS 2015 (Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen [3]) durchgeführt. Die Beurteilung der Knotenpunkte erfolgt über die mittlere Wartezeit der einzelnen Verkehrsströme und die strombezogene vorhandene Leistungsreserve.

Im Allgemeinen wird ein Knotenpunkt als leistungsfähig angesehen, wenn in keinem Strom eine Wartezeit von 45 s überschritten wird. Bei Mischspuren ist der Strom mit der längsten Wartezeit ausschlaggebend für die Wartezeit der Verkehrsströme des betrachteten Fahrstreifens.

Nach dem HBS 2015 können die Knotenpunkte in folgende Qualitätsstufen eingeteilt werden, wobei der am schlechtesten bewertete Verkehrsstrom eines Knotenpunkts (i.d.R.

Linkseinbieger der untergeordneten Zufahrt) maßgebend für die Eingruppierung ist. Zur Einteilung der einzelnen Ströme in die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) von "A" für "sehr gut" bis "F" für "ungenügend" gelten die Grenzwerte der mittleren Wartezeit nach Tabelle 1.

Für die Berechnungen der Leistungsfähigkeit an unsignalisierten Knotenpunkten werden die erhobenen Verkehrsbelastungen (Kfz/h) zunächst mit dem Faktor 1,1 in Pkw-E/h umgerechnet, sofern die Werte nicht in Pkw-E/h vorliegen, und die Leistungsfähigkeit mit dem einschlägigen Programmsystem KNOBEL berechnet.

Qualitätsstufe (QSV)	mittlere Wartezeit [s]
A: Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.	≤ 10
B: Die Fahrmöglichkeiten der wartepflichtigen Kraftfahrzeugströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering.	≤ 20
C: Die Fahrzeugführer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.	≤ 30
D: Die Mehrzahl der Fahrzeugführer muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen. Für einzelne Fahrzeuge können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom ergeben hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil.	≤ 45
E: Es bilden sich Staus, die sich bei der vorhandenen Belastung nicht mehr abbauen. Die Wartezeiten nehmen sehr große und dabei stark streuende Werte an. Geringfügige Verschlechterungen der Einflussgrößen können zum Verkehrszusammenbruch führen. Die Kapazität wird erreicht.	> 45
F: Die Anzahl der Fahrzeuge, die in einem Verkehrsstrom dem Knotenpunkt je Zeiteinheit zufließen, ist über ein längeres Zeitintervall größer als die Kapazität für diesen Verkehrsstrom. Es bilden sich lange, ständig wachsende Schlangen mit besonders hohen Wartezeiten. Diese Situation löst sich erst nach einer deutlichen Abnahme der Verkehrsstärken im zufließenden Verkehr wieder auf. Der Knotenpunkt ist überlastet.	--- 1)

1) Die Stufe F ist erreicht, wenn der Sättigungsgrad größer als 1 ist

Tabelle 1: Grenzwerte der mittleren Wartezeiten für die Qualitätsstufen bei Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlagen

Bei der Dimensionierung von Verkehrsanlagen wird in der Praxis davon ausgegangen, dass mindestens die Qualitätsstufe "D" einzuhalten ist.

Einteilung der Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs bei Kreisverkehren

Die Beurteilung der Verkehrsqualität eines Kreisverkehrs erfolgt nach der Höhe der für die einfahrenden Ströme zu erwartenden mittleren Wartezeiten, die von einer verfügbaren Belastungsreserve abhängig sind. Die zu erwartenden Staulängen können als weiteres Kriterium zur Beurteilung der Qualität herangezogen werden. Die Kapazität des Kreisverkehrs wird nach dem HBS 2015, das auf die Ansätze und theoretischen Grundlagen der Berechnung von Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlagen zurückgreift und dem Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren [4] ermittelt.

Mit den errechneten Kapazitätsreserven und Wartezeiten in den Zufahrten werden Kreisverkehre nach dem HBS 2015 in Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) von "A" für "sehr gut" bis "F" für "ungenügend" eingeteilt. Es gilt die Einteilung nach Tabelle 1.

Für die Berechnungen der Leistungsfähigkeit an Kreisverkehren werden die erhobenen Verkehrsbelastungen (Kfz/h) mit dem Faktor 1,1 in Pkw-E/h umgerechnet und die Leistungsfähigkeit mit dem einschlägigen Programmsystem KREISEL berechnet.

Die am schlechtesten bewertete Zufahrt ist bei der Beurteilung von Kreisverkehren maßgebend für die Eingruppierung in eine Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Kreisverkehr.

5.2 Leistungsfähigkeitsnachweis Einmündung / Kreuzung

Der Leistungsfähigkeitsnachweis ergibt mit dem in Kapitel 5 erläuterten Ansatz ergibt für den Knotenpunkt für den Bestand die Qualitätsstufe "C" mit einer mittleren Wartezeit von etwa 24 s in der Seegartenstraße. Für den Planfall mit der neuen Grundstückszu- und -ausfahrt gegenüber der Seegartenstraße verschlechtert sich die Qualitätsstufe auf ein "E" mit einer mittleren Wartezeit von etwa 48 s in der Seegartenstraße.

Somit ist mit einer deutlichen Verschlechterung der Leistungsfähigkeit und mindestens einer Verdopplung der mittleren Wartezeit zu rechnen. Auf eine der beiden Furten zu verzichten würde den zu erwartenden Fußgängerströmen nicht gerecht werden, zumal über die Seegartenstraße keine gesicherte Querungsstelle angelegt ist. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen sind in den Anlagen 1.1 und 1.2 zu finden.

5.3 Leistungsfähigkeitsnachweis Minikreisverkehr

Aufgrund der deutlichen Verschlechterung der Leistungsfähigkeit wurde eine Alternative mit einem Minikreisverkehr untersucht. Der Minikreisverkehr erreicht mit den Verkehrsbelastungen aus der Verkehrsprognose die Qualitätsstufe "A" und würde eine Verbesserung zum Bestand darstellen. Die Leistungsfähigkeitsberechnung des Minikreisverkehrs ist in der Anlage 1.3 zu finden.

In Abstimmung mit der Stadt Winnenden wurde aufgrund der besseren Leistungsfähigkeit entschieden, den Minikreisverkehr in der weiteren Untersuchung zu verfolgen und auszuarbeiten. Im nachfolgenden Kapitel 6 wird der Entwurf des Minikreisverkehrs detaillierter beschrieben.

6 Verkehrstechnischer Entwurf

6.1 Minikreisverkehr

Der entworfene Kreisverkehr besitzt einen Außendurchmesser von 19 m und ist damit gemäß den RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 [5]) als ein Minikreisverkehr kategorisiert. Die Mittelsinsel wird überfahrbar hergestellt, da aufgrund der Abmessungen des Kreisverkehrs der Schwerverkehr diese planmäßig bei jeder Fahrbeziehung überfahren muss. Die vorgesehenen Fahrbahnteiler in der Seegarten- und Wiesenstraße sind ebenfalls überfahrbar herzustellen. Die Grundstückszu- und -ausfahrt zum Parkplatz ist als eine Gehwegüberfahrt mit Bevorrechtigung des Fußverkehrs vorgesehen, so dass ein durchgehender Gehweg entlang der Wiesenstraße angelegt werden kann. An den restlichen Knotenpunktarmen sind Fußgängerüberwege vorgesehen. Die Gehwege im Bereich des Minikreisverkehrs weisen eine Breite von mindestens 2,50 m auf.

Aufgrund der Geometrie des Minikreisverkehrs erfolgt ein Eingriff in die private Fläche des Parkplatzes. Die Aufstellfläche an der Ausfahrt des Parkplatzes ist ohne Anpassung nicht für eine Fahrzeuglänge ausreichend. Daher ist eine Verschiebung der geplanten Stellplätze um eine Stellplatzbreite erforderlich, wodurch die Fahrgasse vom Kreisverkehr abrückt und die Ausfahrt komfortabler befahrbar wird. Außerdem wäre eine Einbahnregelung zur Reduzierung von kreuzenden Strömen zu empfehlen. Mit dieser Verschiebung würden insgesamt 8 Stellplätze planerisch entfallen. Die Entwurfsskizze des Minikreisverkehrs in der Anlage 2 dargestellt.

6.2 Radverkehrsführung

Der Radverkehr wird im Bestand entlang der Seegarten- und Wiesenstraße in den Seitenbereichen geführt. Zwischen der Wiesenstraße und der Seehalde besteht eine Verbindung über den vorhandenen Parkplatz.

Durch die Verlegung des Edeka-Markts in südöstliche Richtung wird der bestehende gemeinsame Geh- und Radweg zwischen der Wiesenstraße und der Seehalde an die nordwestliche Grundstücksgrenze verlegt. Zusätzlich soll der Radverkehr zukünftig im Planungsbereich auf der Fahrbahn geführt werden. Der geplante Minikreisverkehr stellt in der Hinsicht ebenfalls eine Verbesserung der Verkehrssicherheit für die Radfahrer dar. Durch den Kreisverkehr sinken die Geschwindigkeiten des Kfz-Verkehrs und die Anzahl der kreuzenden Ströme sinkt im Knotenpunktbereich signifikant.

Für den Radverkehr in Richtung Höfen ist eine Querungsmöglichkeit zum bestehenden Geh- und Radweg in Richtung Höfen vorgesehen. Die Querungsmöglichkeit ist mit einer baulichen Mittelinsel für den linksabbiegenden Radverkehr ausgebildet. Hierfür muss im Bereich der Mittelinsel die Fahrbahn auf 8,50 m verbreitert werden und die geplante Zu- und Ausfahrt sowie der Gehweg des neuen südlichen Grundstücks planerisch entfallen. Die Radfahrenden aus Richtung Höfen fahren wie im Bestand zunächst auf einem gemeinsamen Geh- und Radweg und werden anschließend gesichert auf die Fahrbahn geführt. Aufgrund des Platzbedarfs der geplanten Verkehrsanlage muss eine planerische Anpassung des Gebäudes des Edeka-Markts erfolgen.

In der Wiesenstraße liegt die vorhandene Fahrbahnbreite zwischen dem Knotenpunkt Seegarten- / Wiesenstraße und der Mühltorstraße bei 7,00 m und die maßgebende Spitzenstundenbelastung der Verkehrsprognose bei ca. 850 Kfz/h.

Nach den ERA (Empfehlungen für Radverkehrsanlagen, Ausgabe 2010 [6]) wird bei einer Verkehrsbelastung von etwa 850 Kfz/h und einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h der Einsatz von Schutzstreifen empfohlen. Bei Tempo 30 liegt der Übergangsbereich zwischen Mischverkehr und Schutzstreifen vor. Nach den ERA wären demnach Schutzstreifen zu empfehlen.

Aufgrund der geringen Fahrbahnbreite von 7,00 m können in der Wiesenstraße keine Schutzstreifen mit einer richtlinienkonforme Kernfahrbahnbreite von 4,50 m vorgesehen werden. Alternativ wäre nach den Qualitätsstandards und Musterlösungen für

Radverkehrsanlagen in Baden-Württemberg [7] eine Lösung mit einer schmalen Kernfahrbahn von 4,00 m möglich. Hierbei wird zusätzlich auf den Erlass "Schutzstreifen für den Radverkehr mit schmaler Kernfahrbahn innerorts" verwiesen. In der dazugehörigen Anlage 1 des Erlasses befinden sich Prüfkriterien zur Anordnung. Bei einer Fahrbahnbreite von 7,00 m liegt die maximale Verkehrsbelastung bei einem $DTV \leq 8.000 \text{ Kfz/24h}$. In der Regel ist dabei eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h notwendig. Bei sehr günstigen Randbedingungen, wie z. B. einem $DTV \leq 4.000 \text{ Kfz/24h}$, können "Geschwindigkeiten bis zu 50 km/h zweck- und verhältnismäßig sein". Nach den vorliegenden Randbedingungen wäre bei einem prognostizierten DTV von ca. 8.000 Kfz/24h eine Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30 mit Schutzstreifen mit einer schmalen Kernfahrbahn vorzusehen.

Nach der StVO kann eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h angeordnet werden, wenn dies aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Verbesserung der Verkehrssicherheit oder zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärm und Abgasen erforderlich ist. Die Wiesenstraße weist im Untersuchungsraum viele Grundstückszufahrten und Senkrechtplätze sowie die Feuerwache auf. Unserer Einschätzung nach könnte unabhängig von den Schutzstreifen eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h zu einer erhöhten Verkehrssicherheit beitragen.

Aus verkehrlicher Sicht wird empfohlen, beidseitige Schutzstreifen vom Knotenpunkt Wiesen- / Mühlentorstraße bis zum geplanten Minikreisverkehr sowie im weiteren Verlauf der Wiesenstraße bis zur geplanten Ausleitung des Radverkehrs in Richtung Höfen und in der Seegartenstraße bis zum Parkplatz des Stadtfriedhofs vorzusehen. Aufgrund der schmalen Kernfahrbahn und der örtlichen Gegebenheiten und Randbedingungen ist aus verkehrlicher Sicht die Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h zu empfehlen. Eine Kompromisslösung mit Tempo 40 ist in der StVO nicht geregelt und stellt eine erforderliche Ausnahmeregelung dar.

6.3 Anlieferung Edeka-Markt

Um die Befahrbarkeit der Anlieferung des Edeka-Markts zu überprüfen, wurde eine fahrgeometrische Untersuchung mit Hilfe dynamischer Schleppkurvensimulationen unter Verwendung eines einschlägigen Programmsystems durchgeführt. Grundlage der dargestellten Schleppbereiche ist jeweils eine durch mehrere Iterationsschritte ermittelte optimale Fahrlinie. Eine in der Praxis gewählte Fahrlinie ist abhängig von verschiedenen Umgebungsfaktoren wie Sicht- und Beleuchtungsverhältnisse, Belagsbeschaffenheit sowie

den Fertigkeiten des Fahrzeugführers. Daher kann die in der Praxis von einzelnen Fahrern gewählte Fahrlinie von der optimalen Fahrlinie abweichen. Die möglichen Abweichungen zwischen optimaler und gewählter Fahrlinie wurden zunächst mit einem Bewegungsspielraum (Sicherheitsabstand) von beidseitig 0,50 m zu den generierten Schleppkurven berücksichtigt. In diesem Bewegungsspielraum sind auch die Außenspiegel enthalten. Die Schleppkurven weisen die prinzipielle Befahrbarkeit in der Lage nach.

Wie der Schleppkurvenuntersuchung in der Anlage 3 zu entnehmen ist, müssen für die Anlieferung des Edeka-Markts abschnittsweise die Bordsteine abgesenkt werden. Ein durchgehend abgesenkter Bordstein über die Länge der gesamten Anlieferung ist nicht zu empfehlen. Die Anlieferung wurde mit einem Lastzug und einem Sattelzug geprüft. Der Lastzug stellt in dieser Befahrung aufgrund des höheren Platzbedarfs das maßgebende Fahrzeug dar. Die Befahrbarkeit der Anlieferung ist mit einem Lastzug gegeben.

7 Zusammenfassung und Empfehlung

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Fahrzeugbewegungen des geplanten Neubaus des Edeka-Markts in der Wiesenstraße sowie die dadurch notwendigen Änderungen im Bereich des Knotenpunkts Seegarten- / Wiesenstraße sowie in der Wiesenstraße untersucht. Grundlage bildeten Verkehrserhebungen im März 2026 und eine auf einer Hochrechnung der bestehenden Parkplatznutzung basierende Verkehrsprognose für den erweiterten Parkplatz des Edeka-Markts mit ca. 113 Stellplätzen.

Im Planfall mit der geplanten Zu- und Ausfahrt des Parkplatzes am Knotenpunkt Seegarten- / Wiesenstraße verschlechtert sich die Verkehrsqualität auf die Qualitätsstufe "E" mit einer mittleren Wartezeit von etwa 48 s erhöhen. Dies entspricht im Vergleich zum Bestand, der mit der Qualitätsstufe "C" bewertet ist, einer Verdopplung der mittleren Wartezeit. Als Alternative wurde ein Minikreisverkehr mit einem Außendurchmesser von 19 m untersucht. Dieser erreicht die Qualitätsstufe "A" und stellt gegenüber dem Bestand sowie der 4-armigen Kreuzung eine deutliche Verbesserung dar.

Für den Radverkehr ist zukünftig eine Führung auf der Fahrbahn vorgesehen. Hierfür werden beidseitige Schutzstreifen in der Seegarten- und Wiesenstraße sowie eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h empfohlen. Für den Radverkehr in Richtung Höfen ist eine Querungsmöglichkeit mit einer baulichen Mittelinsel für den linksabbiegenden

Radverkehr vorgesehen. Im Bereich der Mittelinsel muss die Fahrbahn hierfür auf 8,50 m verbreitert werden und die geplante Zu- und Ausfahrt sowie der Gehweg des neuen südlichen Grundstücks planerisch entfallen.

Eine fahrgeometrische Untersuchung mit einem Lastzug bestätigt die Befahrbarkeit der geplanten Anlieferung.

Aufgestellt: Stuttgart, 1. September 2026 / Pur / Ves



Dipl.-Ing. (FH) Enrico Purschke

KARAJAN • Ingenieure
Beraten + Planen
Ingenieurgesellschaft mbH

LITERATURVERZEICHNIS

- [1] EVE
Empfehlungen für Verkehrserhebungen
Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), 2012

- [2] Ver_Bau nach Bosserhoff
BBW Software GmbH: Programm Ver_Bau nach Bosserhoff - Version 2025, Bochum, 2025

- [3] HBS 2015
Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen
Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), 2015

- [4] Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren
Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), 2006

- [5] RAS 06
Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen
Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), 2006

- [6] ERA
Empfehlungen für Radverkehrsanlagen
Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), 2010

- [7] Qualitätsstandards und Musterlösungen für Radverkehrsanlagen in Baden-Württemberg
Baden-Württemberg, Ministerium für Verkehr, Oktober 2025

Anlage 1: Leistungsfähigkeitsnachweis Seegarten- / Wiesenstraße

Anlage 1.1: Leistungsfähigkeitsnachweis Analysefall 2026

Anlage 1.2: Leistungsfähigkeitsnachweis Planfall Einmündung / Kreuzung

Anlage 1.3: Leistungsfähigkeitsnachweis Planfall Minikreisverkehr

HBS 2015, Kapitel S5: Stadtstraßen: Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage

Projekt : Objektplanung Verkehrsanlagen Wiesenstraße Winnenden
 Knotenpunkt : Seegarten-/ Wiesenstraße
 Stunde : Überlagerung Spitzenstunden
 Datei : WI72_BESTAND_K1_UEBERLAGERUNG_SPERRZEIT.kob



Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Fz]	[Fz]	
2		430				1800					A
3		251				1600					A
MischH											
4		145	6,5	3,2	923	287		25,2	3	5	C
6		10	5,9	3,0	552	595		6,8	1	1	A
MischN		155				306	4 + 6	23,8	3	5	C
8		348				1800					A
7		30	5,5	2,8	677	595		7,6	1	1	A
MischH		378				1800	7 + 8	2,6	1	2	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt :

C

Lage des Knotenpunktes : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

HBS 2015 S5

Wartezeit : Akcelik/Troutbeck (wie HBS 2015)

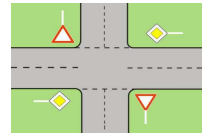
Strassennamen :

Hauptstrasse : Wiesenstraße (N)
 Wiesenstraße (S)
 Nebenstrasse : Seegartenstraße

KNOBEL Version 7.2.2

HBS 2015, Kapitel S5: Stadtstraßen: Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage

Projekt : Objektplanung Verkehrsanlagen Wiesenstraße Winnenden
 Knotenpunkt : Seegarten- /Wiesenstraße
 Stunde : Überlagerung Spitzenstunden
 Datei : WI72_PLANFALL_K1_UEBERLAGERUNG_SPERRZEIT.kob



Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Fz]	[Fz]	
1		85	5,5	2,8	373	766		5,3	1	1	A
2		381				1800					A
3		226				1600					A
Misch-H		692				1800	1 + 2 + 3	3,3	2	3	A
4		111	6,5	3,2	929	175		54,5	5	7	E
5		31	6,7	3,3	969	223		18,7	1	1	B
6		9	5,9	3,0	491	642		6,4	1	1	A
Misch-N		151				224	4 + 5 + 6	47,9	6	8	E
9		80				1457					A
8		295				1800					A
7		20	5,5	2,8	603	647		5,7	1	1	A
Misch-H		395				1800	7 + 8 + 9	2,6	1	2	A
10		71	6,5	3,8	968	186		31,2	2	3	D
11		37	6,7	3,8	1041	188		23,8	1	2	C
12		83	5,9	3,9	333	611		6,8	1	1	A
Misch-N		191				268	10+11+12	44,8	7	10	D

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt :

E

Lage des Knotenpunktes : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

HBS 2015 S5

Wartezeit : Akcelik/Troutbeck (wie HBS 2015)

Strassennamen :

Hauptstrasse : Wiesenstraße (N)
 Wiesenstraße (S)
 Nebenstrasse : Seegartenstraße
 Edeka Markt

KNOBEL Version 7.2.2

Verkehrsqualität nach HBS 2015

Datei : WI72_Planfall_K1_Kreisverkehr_Ueberlagerung.krs
 Projekt : Objektplanung Verkehrsanlagen Wiesenstraße Winnenden
 Projekt-Nummer : WI72
 Knoten : Seegarten-/ Wiesenstraße
 Stunde : Maßgebende Spitzenstunde



Verkehrsstärke und Kapazität

		n-in	n-K	q-Kreis	Fußg.	Rad	q-e-vorh	q-e-vorh	q-e-max	q-e-max
	Name	-	-	Pkw-E/h	Fg/h	Rad/h	Kfz/h	Pkw-E/h	Pkw-E/h	Kfz/h
1	Wiesenstraße Nord	1	1	96	25	25	513	513	1005	1005
2	Seegartenstraße	1	1	398	125	25	111	111	729	729
3	Wiesenstraße Süd	1	1	170	125	0	293	293	920	920
4	Edeka-Markt	1	1	316	25	0	143	143	833	833

Verkehrsqualität

		x	Reserve	Wz	L	L-95	L-99	QSV
	Name	-	Fz/h	s	Fz	Fz	Fz	-
1	Wiesenstraße Nord	0,51	492	7,3	0,7	4	5	A
2	Seegartenstraße	0,15	618	5,8	0,1	1	1	A
3	Wiesenstraße Süd	0,32	627	5,7	0,3	2	3	A
4	Edeka-Markt	0,17	690	5,2	0,1	1	1	A

Gesamt-Qualitätsstufe : A

Gesamter Verkehr
im Kreis

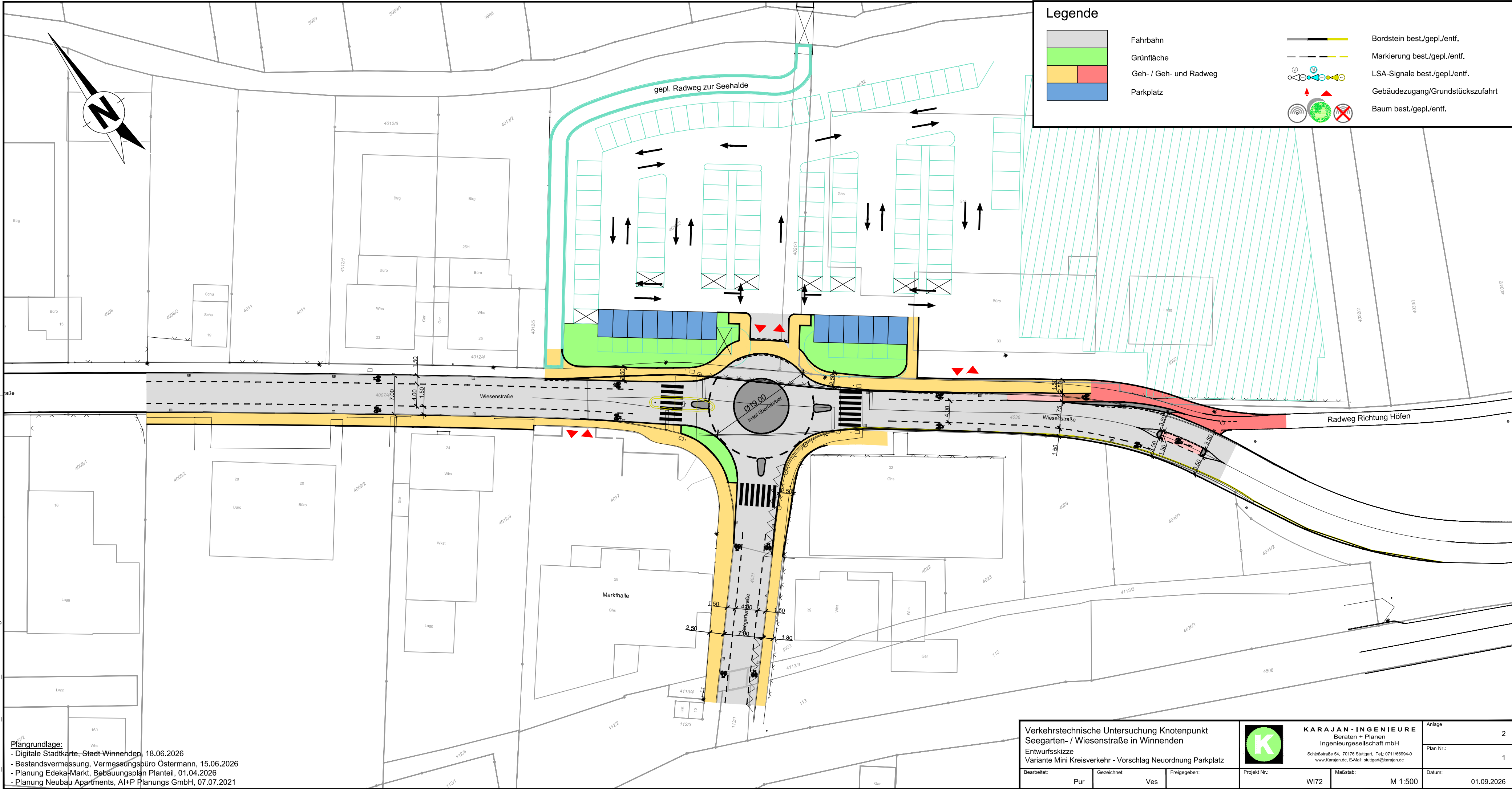
Zufluss über alle Zufahrten : 1060 Pkw-E/h
 davon Kraftfahrzeuge : 1060 Kfz/h
 Summe aller Wartezeiten : 1,89 (Kfz*h)/h
 Mittl. Wartezeit über alle Kfz : 6,43 s pro Fz

Berechnungsverfahren :
 Kapazität : Deutschland: HBS 2015
 Wartezeit : HBS 2015 + HBS 2009 mit T = 3600
 Staulängen : HBS 2015, CH + HCM (Wu, 1997)
 LOS - Einstufung : HBS (Deutschland)
 Verwendung der Pkw-Einheiten : Pkw-E für eingestelltes Kapazitäts-Verfahren

Anlage 2: Entwurfsskizze Minikreisverkehr

Plangrundlage:

- Digitale Stadtkarte, Stadt Winnenden, 18.06.2026
- Bestandsvermessung, Vermessungsbüro Östermann, 15.06.2026
- Planung Edeka-Markt, Bebauungsplan Planteil, 01.04.2026
- Planung Neubau Apartments, AI+P Planungs GmbH, 07.07.2021



Verkehrstechnische Untersuchung Knotenpunkt
Seegarten- / Wiesenstraße in Winnenden
Entwurfsskizze
Variante Mini Kreisverkehr - Vorschlag Neuordnung Parkplatz

Bearbeitet: Pur Gezeichnet: Ves Freigegeben:



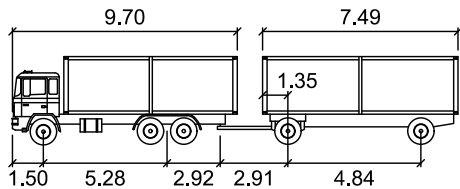
KARAJAN-INGENIEURE
Beraten + Planen
Ingenieurgesellschaft mbH
Schloßstraße 54, 70176 Stuttgart, Tel.: 0711/66994-0
www.karajan.de, E-Mail: stuttgart@karajan.de

Projekt Nr.: WI72 Maßstab: M 1:500

Anlage 2
Plan Nr.: 1
Datum: 01.09.2026

Anlage 3: Schleppkurvenuntersuchung Anlieferung Edeka-Markt

Bemessungsfahrzeug: 1



LASTZUG MIT ANHÄNGER

Breite erste Einheit: 2.55 m Zw. Endanschlügen: 6.0 s
Breite Anhänger: 2.55 m Steuerwinkel: 39.2°
Spur der ersten Einheit: 2.55 m Gelenkwinkel: 70.0°
Spur des Anhängers: 2.55 m

Quelle: Richtlinien für Bemessungsfahrzeuge
und Schleppkurven zur Überprüfung der
Befahrbarkeit von Verkehrsflächen,
FGSV, Ausgabe 2020

KARAJAN Ingenieure, 70176 Stuttgart
WI72_Entwurfsskizze_Kreisverkehr_P-Alternative_SKU.dwg

Verkehrstechnische Untersuchung Knotenpunkt
Seegarten- / Wiesenstraße in Winnenden
Schleppkurvenuntersuchung Anlieferung
Bemessungsfahrzeuge



KARAJAN • INGENIEURE
Beraten + Planen
Ingenieurgesellschaft mbH
Schloßstraße 54, 70176 Stuttgart, Tel.: 0711/66994-0
www.Karajan.de, E-Mail: stuttgart@karajan.de

Anlage	3
Plan Nr.:	1
Datum:	01.09.2026

Bearbeitet:	Gezeichnet:	Freigegeben:	Projekt Nr.:	Maßstab:
Pur	Ves		WI72	

Plangrundlage:

- Digitale Stadtkarte, Stadt Winnenden, 18.06.2026
- Bestandsvermessung, Vermessungsbüro Östermann, 15.06.2026
- Planung Edeka-Markt, Bebauungsplan Planteil, 01.04.2026
- Planung Neubau Apartments, AI+P Planungs GmbH, 07.07.2021

Legende



Schleppkurve (Vorwärtsfahrt)



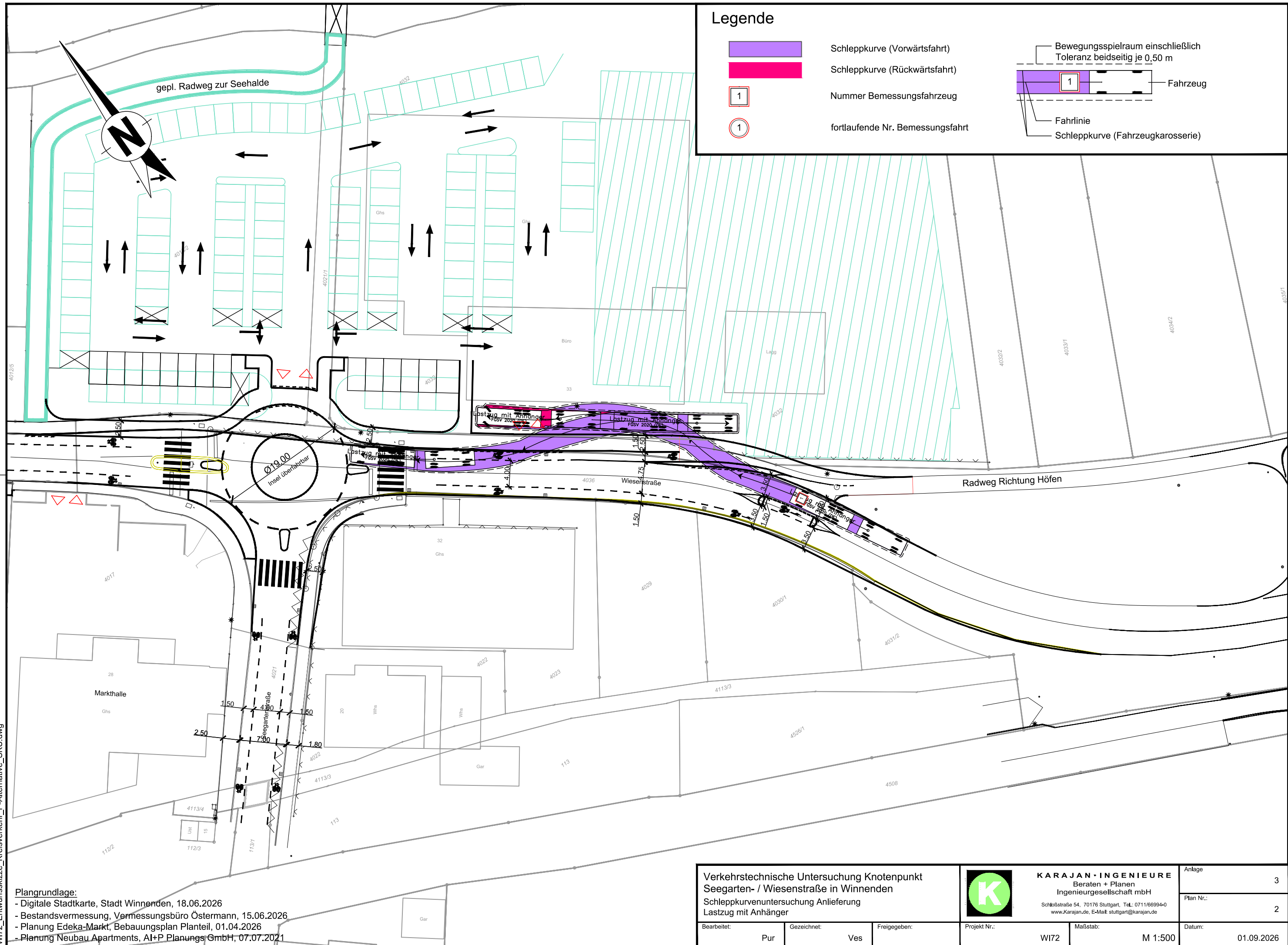
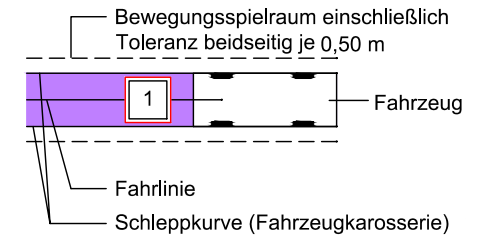
Schleppkurve (Rückwärtsfahrt)



Nummer Bemessungsfahrzeug



fortlaufende Nr. Bemessungsfahrt



Verkehrstechnische Untersuchung Knotenpunkt
Seegarten- / Wiesenstraße in Winnenden
Schleppkurvenuntersuchung Anlieferung
Lastzug mit Anhänger



KARAJAN-INGENIEURE
Beraten + Planen
Ingenieurgesellschaft mbH
Schloßstraße 54, 70176 Stuttgart, Tel.: 0711/66994-0
www.Karajan.de, E-Mail: stuttgart@karajan.de

Anlage 3

Plan Nr.: 2

Bearbeitet: Pur

Gezeichnet: Ves

Freigegeben:

Projekt Nr.: W172

Maßstab: M 1:500

Datum: 01.09.2026