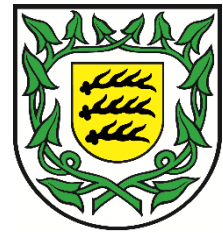


**Große Kreisstadt Winnenden**  
**Rems-Murr-Kreis**  
**Gemarkungen Baach, Birkmannsweiler,**  
**Hertmannsweiler, Höfen und Winnenden**



**Bebauungsplan "Sammel- / Konvoiverfahren für  
verschiedene Bebauungspläne"**

---

Diverse Planbereiche

**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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- B. 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 der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. GBl. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) m.W.v. 28. Juni 2025
- D. 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

<b>1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanverfahrens .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Verfahren.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Bestehende Planung und Entwicklungskonzepte .....</b>	<b>11</b>
3.1 Landesentwicklungsplanung / Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)...	11
3.2 Regionalplanung / Regionalplan Verband Region Stuttgart .....	11
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan .....	12
3.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden.....	12
3.5 Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Winnenden.....	15
3.6 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Winnenden .....	15
3.7 Werbeanlagenkonzeption der Stadt Winnenden .....	18
3.8 Warenautomaten innerhalb einer Laden- oder Einzelhandelsbetriebsnutzung in zentraler Innenstadtlage .....	19
<b>4. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>20</b>
<b>5. Bestand .....</b>	<b>20</b>
5.1 Nutzung .....	20
<b>6. Planung .....</b>	<b>21</b>
<b>7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....</b>	<b>22</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	22
7.2 Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen.....	27
7.3 Zulässigkeit von Fremdwerbearlagen.....	29
7.4 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten .....	31
7.5 Zulässigkeit von Betriebswohnungen im Gewerbegebiet .....	31
7.6 Fremdkörperfestsetzungen nach § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO.....	31
7.7 Geänderte und ergänzte Planteile im Zuge des Verfahrens.....	33
<b>8. Anlagen .....</b>	<b>36</b>
8.1 Übersichtstabellen zur Zulässigkeit der genannten Regelungsbedarfe .....	36
8.2 Steuerung von Einzelhandeln .....	36
8.3 Steuerung von Vergnügungsstätten.....	36
8.4 Steuerung von Fremdwerbung.....	36
8.5 Steuerung von Warenautomaten .....	36



## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abb. 1: Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan 2009, ohne Maßstab .....	12
Abb. 2: Sortimentsliste der Stadt Winnenden .....	14
Abb. 3: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Winnenden .....	17
Abb. 4: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Winnenden-Birkmannsweiler .....	18



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

Das Sammel- / Konvoiverfahren für verschiedene Bebauungspläne in Höfen, Baach, Birkmannsweiler, Hertmannsweiler und Winnenden dient der Implementierung städtebaulicher Entwicklungskonzepte, die von der Stadt Winnenden als Rahmenpläne der städtebaulichen Entwicklung in den Jahren 2016 - 2023 beschlossen worden sind.

Auf kommunaler Ebene steuern städtebauliche Entwicklungskonzepte nach dem Baugesetzbuch, vergleichbar mit einem Rahmenplan, die städtebaulich-funktionale Entwicklung innerhalb der Gesamtstadt. Vom Gemeinderat der Stadt Winnenden beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte sind insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Konzeptionen:

Der Gemeinderat hat jeweils in öffentlicher Sitzung am 03.07.2012 das Vergnügungstättenkonzept der Stadt Winnenden von 2012 und am 10.05.2016 das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Winnenden und die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Winnenden als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Städtebauliche Entwicklungskonzepte sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Im Vergnügungstättenkonzept der Stadt Winnenden und in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Winnenden wird aus gutachterlicher Sicht vorgegeben, nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat, die Ziele bauleitplanerisch umzusetzen, d. h. die entsprechenden regelungsbedürftigen Bebauungspläne zu ändern, damit Entwicklungen, die den Zielen entgegenstehen, ausgeschlossen werden können.

Der Gemeinderat hat am 23.11.2017 die Erstellung einer Werbeanlagenkonzeption für die Stadt Winnenden beschlossen. Die Werbeanlagenkonzeption der Stadt Winnenden soll 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.

Ein unattraktives Stadtbild kann Ursache für den Beginn oder die Verschärfung von "Trading-Down-Effekten" sein. Diese Effekte sind bereits in Teilräumen der Stadt zu beobachten. Weitere von Werbeanlagen ausgehende gestalterische Fehlentwicklungen müssen vermieden werden.

Werbeanlagen zur Fremdwerbung sind in besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), urbanen Gebieten (MU), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE) und Industriegebieten (GI) ohne entsprechende bauplanungsrechtliche Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung allgemein zulässig. Fremdwerbung (Werbung, die nicht an der Stätte der Leistung durchgeführt wird) ist im Bauplanungsrecht als eigenständige Hauptnutzung zu bewerten. Diese Funktion weist die entsprechende Werbeanlage im Rahmen der Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Nutzung aus.

Das Stadtentwicklungsamt hat geprüft, welche Bereiche in der Stadt Winnenden durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, §§ 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher Festsetzungen (ungeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen der genannten Konzeptionen gefährdet sind.



Im Rahmen einer detaillierten Übersichtsbegehung wurden die aktuellen Nutzungen der im Verfahren befindlichen Bebauungspläne aufgenommen und kartiert. Die Nutzungsanalyse ist die Grundlage für die im Zuge des Verfahrens durchgeführten Nutzungsänderungen (z. B. Umwandlung von MD in WA in diversen Bebauungsplänen in Hertmannsweiler) oder Fremdkörperfestsetzungen (z. B. für bestimmte Einzelhandelsnutzungen in verschiedenen Gewerbegebietsflächen).

Mit der Änderung bzw. der Aufstellung der jeweiligen regelungsbedürftigen Bebauungspläne wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung in Bezug auf die Zulässigkeit von

- Einzelhandelsbetrieben,
- Vergnügungsstätten,
- Zulässigkeit von Werbeanlagen zur Fremdwerbung,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sowie
- Warenautomaten in der Kernstadt

neu geregelt. Die anderen Arten von Nutzungen und weiteren Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der rechtsgültigen Bebauungspläne werden nicht geändert. Mit den Bebauungsplanänderungen wird zum einen auf die aktuelle BauNVO umgestellt und zum anderen werden die Ziele des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts, des Einzelhandelskonzepts und des Vergnügungsstättenkonzepts bauleitplanerisch umgesetzt.

Die entsprechenden regelungsbedürftigen Bebauungspläne mit den entsprechenden Zielen sind in der nachfolgenden Liste dargestellt.

Nach § 9 Abs. 2a BauGB sind städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, da solche Konzepte eine für die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützende Funktion haben. Im Hinblick auf eine Umsetzung der Ziele der jeweiligen Konzepte bedeutet dies, dass bei Planvorhaben bzw. Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben nicht danach zu fragen ist, was derzeit planungsrechtlich möglich ist, sondern zuerst die Frage nach der städtebaulichen Zielsetzung zu beantworten ist. Aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation am konkreten Standort und der städtebaulichen Zielsetzung leiten sich die erforderlichen / möglichen planungsrechtlichen Schritte ab.



## 2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren "Sammel- / Konvoiverfahren für verschiedene Bebauungspläne" in Höfen, Baach, Birkmannsweiler, Hertmannsweiler und Winnenden wird im Normalverfahren durchgeführt.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 21.06.2016 mit dem Aufstellungsbeschluss zur Änderung verschiedener Bebauungspläne in Winnenden, Birkmannsweiler, Hertmannsweiler und Höfen das Bebauungsplanverfahren "Sammel- / Konvoiverfahren für verschiedene Bebauungspläne" in Winnenden, Höfen, Baach, Birkmannsweiler und Hertmannsweiler eingeleitet. Dabei waren die folgenden Bebauungspläne aufgerufen:

### **Gemarkung Winnenden**

- Bebauungsplan "Gerberstrasse", 1. Änderung, in Winnenden
- Bebauungsplan "Kronenplatz I - Änderung u. Erw.", 1. Änderung, in Winnenden
- Bebauungsplan "Bengelplatz", 2. Änderung, in Winnenden
- Bebauungsplan "Viehmarktplatz", 1. Änderung, in Winnenden
- Bebauungsplan "Bahnhofsvorstadt", 1. Änderung, in Winnenden
- Bebauungsplan "Kronenplatz Nord-West", 1. Änderung, in Winnenden
- Bebauungsplan "Kärcherareal", 1. Änderung, in Winnenden
- Bebauungsplan "Forststr./ Hohreuschstr.", 1. Änderung, in Winnenden
- Bebauungsplan "Weiden- Stein- Zeller- Strasse - Gewand Lange Weiden", 1. Änderung, in Winnenden
- Bebauungsplan "Lindenstr. - Weidenstr. - Waiblinger Straße B14 - Zipfelbach - Flst. 850/2 - F.W. 180", 1. Änderung, in Winnenden
- Bebauungsplan "Schwaikheimer Strasse", 1. Änderung, in Winnenden
- Bebauungsplan "GE-Gebiet westlich des Bahnhofs", 1. Änderung, in Winnenden
- Bebauungsplan "Langes Gewand - 2. Änderung", 1. Änderung, in Winnenden
- Bebauungsplan "Ruitzenmühle", 1. Änderung, in Winnenden
- Bebauungsplan "Ruitzenmühle Änderung", 1. Änderung, in Winnenden

### **Gemarkung Birkmannsweiler**

- Bebauungsplan "Ortsmitte Birkmannsweiler", 1. Änderung, in Winnenden-Birkmannsweiler
- Bebauungsplan "Katzenbach", 1. Änderung, in Winnenden-Birkmannsweiler
- Bebauungsplan "Westliche Jahnstrasse", 1. Änderung, in Winnenden-Birkmannsweiler
- Bebauungsplan "Hageläcker", 1. Änderung, in Winnenden-Birkmannsweiler
- Bebauungsplan "Buchenstrasse", 1. Änderung, in Winnenden-Birkmannsweiler
- Bebauungsplan "Industriegebiet II", 1. Änderung, in Winnenden-Birkmannsweiler
- Bebauungsplan "Industriegebiet III", 1. Änderung, in Winnenden-Birkmannsweiler



### **Gemarkung Hertmannsweiler**

- Bauabwuplan "Gewerbegebiet Kriebäcker", 1. Änderung, in Winnenden-Hertmannsweiler
- Bauabwuplan "Degenhofer Str.", 1. Änderung, in Winnenden-Hertmannsweiler
- Bauabwuplan "Gewerbegebiet Schmiede", 1. Änderung, in Winnenden-Hertmannsweiler
- Bauabwuplan "Gewerbegebiet Schmiede - 1. Änderung", 1. Änderung, in Winnenden-Hertmannsweiler
- Bauabwuplan "Schmiede II", 1. Änderung, in Winnenden-Hertmannsweiler

### **Gemarkung Höfen**

- Bauabwuplan "Wiesgarten-Bildäcker", 1. Änderung, in Winnenden-Höfen
- Bauabwuplan "Hofäcker - Änderung u. Erweiterung", 1. Änderung, in Winnenden-Höfen
- Bauabwuplan "GE- Gebiet Wüstenäcker- Schul- und Sportzentrum Gassenäcker", 1. Änderung, in Winnenden-Höfen
- Bauabwuplan "Gassenäcker-Brunnenäcker", 1. Änderung, in Winnenden-Höfen

Mit der Gemeinderatssitzung vom 24.09.2019 wurde das Bauabwuplanverfahren auf die folgenden Bauabwuplane erweitert:

### **Gemarkung Winnenden**

- Bauabwuplan "Ortsweg Nr. 50 Markt- und Turmstrasse" in Winnenden, 1. Änderung,
- Bauabwuplan "Markthaus" in Winnenden, 1. Änderung,
- Bauabwuplan "Markthaus - 1. Änderung" in Winnenden, 1. Änderung,
- Bauabwuplan "Kirchstrasse" in Winnenden, 1. Änderung,
- Bauabwuplan "Rathaus- / Volksbankbereich" in Winnenden, 1. Änderung,
- Bauabwuplan "Zwischen Bahnhof-Kornbeck-Schmidgallstr. u. OW. 54/1" in Winnenden, 1. Änderung,
- Bauabwuplan "Backnanger Straße / Ringstraße" in Winnenden, 1. Änderung,
- Bauabwuplan "Erweiterung Ringstraße (B 14)" in Winnenden, 1. Änderung,
- Bauabwuplan "Kreuzungsbereich L 1140 - Eugenstr. - Kesselrain" in Winnenden, 1. Änderung,
- Bauabwuplan "Viehmarktplatz-Änderung" in Winnenden, 1. Änderung,
- Bauabwuplan "Änderung Forststrasse-Hohreuschstrasse" in Winnenden, 1. Änderung,
- Bauabwuplan "Lange Weiden-, Stein-, Hohreusch- und Weidenstraße" in Winnenden, 1. Änderung,



- Bebauungsplan "Waiblinger- und Hohreuschstrasse" in Winnenden, 1. Änderung,
- Bebauungsplan "Wohnpark Zipfelbachtal" in Winnenden, 1. Änderung,
- Bebauungsplan "Ob der Linsenhalde" in Winnenden, 1. Änderung,
- Bebauungsplan "Ob der Linsenhalde - Änderung und Erweiterung" in Winnenden, 1. Änderung-

#### **Gemarkung Baach**

- Bebauungsplan "Pfeilhof" in Winnenden-Baach, 1. Änderung,

#### **Gemarkung Birkmannsweiler**

- Bebauungsplan "Sportanlage Birkmannsweiler-Änderung" in Winnenden-Birkmannsweiler, 1. Änderung,
- Bebauungsplan "Talstraße Kreuzwiesen" in Winnenden-Birkmannsweiler, 1. Änderung,
- Bebauungsplan "Bürgäcker" in Winnenden-Birkmannsweiler, 1. Änderung.

#### **Gemarkung Hertmannsweiler**

- Bebauungsplan "Ortsmitte Hertmannsweiler" in Winnenden-Hertmannsweiler, 1. Änderung,
- Bebauungsplan "Zwischen Karl-Georg-Pfleiderer- u. Bruckwiesenstr." in Winnenden-Hertmannsweiler, 1. Änderung,
- Bebauungsplan "Degenhof I" in Winnenden-Hertmannsweiler, 1. Änderung,
- Bebauungsplan "Degenhof I - Neufestsetzung im Bereich des Brunnhölzlewegs" in Winnenden-Hertmannsweiler, 1. Änderung,
- Bebauungsplan "Hauswiesenstrasse" in Winnenden-Hertmannsweiler, 1. Änderung,
- Bebauungsplan "Sport- u. Freizeitbereich Hertmannsweiler" in Winnenden-Hertmannsweiler, 1. Änderung,
- Bebauungsplan "Gewerbegebiet Schmiede" in Winnenden-Hertmannsweiler, 1. Änderung.

Folgende Neuaufstellungen von Bebauungsplänen kamen mit Aufstellungsbeschluss vom 24.09.2019 zu diesem Verfahren dazu:

#### **Gemarkung Winnenden**

- Bebauungsplan "Bachstraße / Badstraße" in Winnenden,
- Bebauungsplan "Waiblinger Straße / Weidenstraße" in Winnenden.



Mit Aufstellungsbeschluss vom 28.04.2020 kamen folgende Bebauungsplanverfahren dazu:

#### **Gemarkung Hertmannsweiler**

- Bebauungsplan "Östlich der Stuttgarter Straße" in Winnenden-Hertmannsweiler
- Bebauungsplan „Obere Kirchhofäcker“ in Winnenden-Hertmannsweiler

Durch Aufstellungsbeschluss vom 02.02.2021 kam hinzu:

#### **Gemarkung Birkmannsweiler**

- Bebauungsplan "Talaue-Kreuzwiesen Erweiterung", 1. Änderung in Winnenden-Birkmannsweiler.

Mit Entwurfsfeststellung am 30.09.2025 wurden folgende Bebauungspläne dem Verfahren hinzugefügt:

#### **Gemarkung Winnenden**

- Bebauungsplan „Markt-, Turm- und Marienstraße“ 1. Änderung in Winnenden,
- Bebauungsplan "Mühltorstraße und Umgebung" 1. Änderung, in Winnenden,
- Bebauungsplan "Seegartenstraße / Höfener Straße" in Winnenden,
- Bebauungsplan "Markt-, Turm- und Ringstraße" in Winnenden.

Von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart erging mit Schreiben vom 28.04.2021 der Hinweis zum gewählten „Sammel- und Konvoiverfahren“, dass aus bauplanungsrechtlicher Sicht mehrere Verfahren in einem vorgelegt werden können. Zusammengefasst werden können aber nur räumlich oder thematisch gleiche Verfahren. Diese Voraussetzung ist gegeben, da alle sich im Verfahren befindlichen Bebauungspläne im Verwaltungsbereich derselben Gebietskörperschaft liegen. Auch thematisch ist eine Zusammenfassung der Verfahren möglich, da im Zuge des Verfahrens die gleichen städtebaulichen Konzeptionen in die einzelnen Bebauungspläne implementiert werden sollen.

Das Verfahren wird in drei additiven Teilen vorgenommen. Teil I behandelte Bebauungspläne der Gemarkungen Baach, Birkmannsweiler, Hertmannsweiler und Höfen vom 22. April 2025. **In Teil II vom 01.09.2025 wurden Bebauungspläne der Gemarkung Winnenden (Kernstadt) ergänzt. Im vorliegenden Teil III erfolgt die Entwurfsfeststellung weiterer Bebauungspläne der Gemarkung Winnenden (siehe Kapitel 7.7).** Mit dem vorliegenden Verfahrensschritt werden Änderungen in Bebauungsplänen, die bereits mit Teil I **und II** ausgelegt wurden, vorgenommen. Die Liste der Neuaufstellungen, Änderungen und erneuten Offenlage sind in Kapitel 7.7 gelistet. Die vorgenommenen Änderungen der Bebauungspläne und der Begründung im Vergleich zu Teil **II** sind entsprechend farblich hervorgehoben.



### **3. Bestehende Planung und Entwicklungskonzepte**

#### **3.1 Landesentwicklungsplanung / Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)**

Der Landesentwicklungsplan dient der Sicherung und Ordnung der räumlichen Entwicklung des ganzen Landes. Er ist das rahmensetzende, integrierende Gesamtkonzept. An ihm sind alle räumlichen Planungen, insbesondere die Regionalplanung, die kommunale Bauleitplanung und die fachlichen Einzelplanungen zu orientieren. Er ist durch Rechtsverordnung der Landesregierung am 23. Juli 2002 für verbindlich erklärt worden. Die Aussagen des Landesentwicklungsplans werden für die zwölf Regionen des Landes durch die Regionalplanungen 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 (Z): 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 (G): Grundsätze sind allgemeine Aussagen, die in der planerischen Abwägung und bei der Ermessensausübung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind.

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

#### **3.2 Regionalplanung / Regionalplan Verband Region Stuttgart**

Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 22. Juli 2009 als Satzung beschlossen und ist durch die Bekanntmachung vom 12. November 2010 rechtsverbindlich geworden.

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

Einzelne Bebauungspläne liegen in einem „Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ (PS 2.4.3.1.6 (Z)). Entsprechend sind andere raumbedeutsame Nutzungen, die mit den vorrangigen Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind, ausgeschlossen. Dies gilt u.a. auch für Einzelhandelsgroßprojekte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>, Einzelhandelsagglomerationen sowie

Veranstaltungszentren. Die Unzulässigkeiten begründen sich durch die Plansätze PS 2.4.3.1.1 (Z), PS 2.4.3.2.2 (Z), PS 2.4.3.2.8 (Z) sowie PS 2.4.3.1.4 (Z). Die Unüberwindbarkeit der regionalplanerischen Ziele durch die verbindliche Bauleitplanung findet in den Festsetzungen zu den entsprechenden Bebauungsplänen entsprechende Berücksichtigungen.

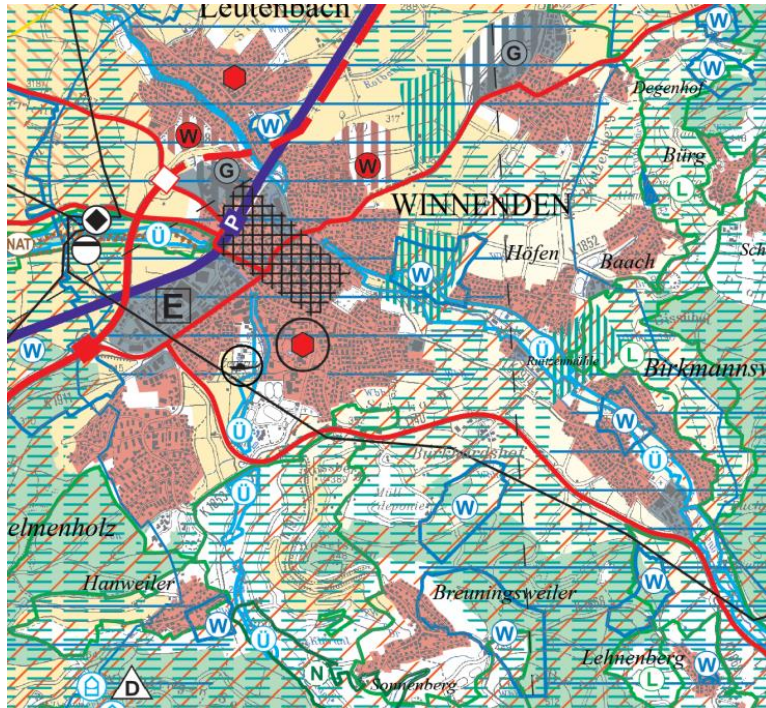


Abb. 1: Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan 2009, ohne Maßstab

### 3.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 – 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen, wirksam seit 06. Juli 2006, sind Nutzungen für die Flächen der jeweiligen Bebauungspläne des vorliegenden Sammel- / Konvoiverfahrens dargestellt. Die Änderungen bzw. Neuaufstellungen diverser Bebauungspläne behandeln die Art der baulichen Nutzung, für welche die jeweiligen Festsetzungen des Flächennutzungsplans berücksichtigt wurden. In wenigen Bebauungsplänen werden geringfügige Abweichungen vom Flächennutzungsplan vorgenommen, welche sich durch die jeweilige Planungsebene und die damit einhergehenden Detaillierungsgrade ergeben. Grundlegende Änderungen der in der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehenen Gebietstypen, die dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 1 S. 1 BauGB entgegenstehen, werden nicht vorgenommen.

### 3.4 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 Win-



nenden 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 1 die Winnender Sortimentsliste dargestellt. Sie wurde auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes in der Stadt Winnenden erstellt und ist somit stadtspezifisch.



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs innerhalb der Kernstadt Winnenden, in dem zentrenrelevante Sortimente zulässig sind, ist im Kapitel 8.2, Abb. 7 abgebildet.

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

Abb. 2: Sortimentsliste der Stadt Winnenden



### **3.5 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.

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

### **3.6 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 beschlossen 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 Vergnügungstättenkonzepts beschlossen. Das Vergnügungstättenkonzept 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 Vergnügungstätten ist es notwendig, Bereiche bzw. Gebiete innerhalb von Winnenden zu definieren, in denen Vergnügungstätten zulässig sind.

Ziele zur Steuerung von Vergnügungstätten 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 definierter 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 3 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.

Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, werden häufig als Indikator, teilweise auch als Verursacher für einen eingesetzten bzw. einen einsetzenden Trading-Down-Prozess gewertet. Dabei ist es unerheblich, ob die Ansiedlung dieser Nutzungen den Trading-Down-Prozess einleitet, verstärkt oder ob Vergnügungsstätten sich





Abb. 4: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Winnenden-Birkmannsweiler

### 3.7 Werbeanlagenkonzeption der Stadt Winnenden

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

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

Werbeanlagen haben einerseits die Aufgabe, auf ein Gewerbe, einen Beruf oder eine Leistung hinzuweisen und andererseits sollen sie aus Sicht der Gewerbetreibenden die größtmögliche Aufmerksamkeit erhalten. Daneben kommen Werbeanlagen aber auch die Aufgabe und die Verantwortung zu, eine Innenstadt und frequentierte Straßenräume



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

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

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

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

### **3.8 Warenautomaten innerhalb einer Laden- oder Einzelhandelsbetriebsnutzung in zentraler Innenstadtlage**

Da in zentralen Lagen vermehrt Warenautomaten aufgestellt werden und diese Betriebsform weiter an Attraktivität gewinnt, ist dieses ergänzende Einzelhandelsangebot räumlich zu steuern und sind für eine ausgleichende städtebauliche Entwicklung und Ord-



nung, durch verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen in Anlehnung an das Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden, städtebaulich geeignete Festsetzungen zu treffen.

Die Errichtung von Automaten ist nach § 50 Abs. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. V. m. dem Anhang 1 zur Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), Nr. 9 d) Automaten, verfahrensfrei, wenn der jeweils aufgestellt Automat nach § 50 Abs. 5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, zum Beispiel den planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans), entspricht.

Innerhalb einer Laden- oder Einzelhandelsbetriebsnutzung sind Warenautomaten innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans umgrenzten Flächen für den Ausschluss von Automaten (rotfarbene Schraffur) nicht zulässig.

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Nutzungsunterarten, einschließlich einer Differenzierung nach der Art der Betriebe und deren besonderen Eigenschaften, die nach den §§ 2 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Steuerung nach der Verkaufsweise (Entnahme aus einem Automaten) ist städtebaulich begründet und auf der Grundlage einer räumlichen Steuerung festgesetzt. Die planungsrechtliche Festsetzung ist auch verhältnismäßig und berücksichtigt das Gebot einer gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Ausnahmsweise sind Warenautomaten innerhalb einer Laden- oder Einzelhandelsbetriebsnutzung, wenn die Verkaufsfläche aller Warenautomaten gegenüber der Gesamtverkaufsfläche deutlich untergeordnet ist und Warenautomaten innerhalb einer Laden- oder Einzelhandelsbetriebsnutzung, die auf dem Grundstück mit einem Lebensmittelhandwerk oder einem sonstigen vergleichbaren Betrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte auf einer der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordneten Gesamtverkaufsfläche von insgesamt max. 50 m<sup>2</sup> zu veräußern, zulässig. Dieses sogenannte Hofladenprivileg ermöglicht im eigenen Betrieb produzierte Lebensmittel in Warenautomaten zu verkaufen.

#### **4. Räumlicher Geltungsbereich**

Alle Flurstücke befinden sich auf den Gemarkungen Baach, Birkmannsweiler, Hertmannsweiler, Höfen und Winnenden. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne sind in den Abgrenzungsplänen bzw. den Planteilen der im Verfahren zusammengefassten Bebauungsplänen dargestellt.

#### **5. Bestand**

##### **5.1 Nutzung**

Die Grundstücke in den Plangebieten sind überwiegend bebaut. Die Flächen, die durch das Verfahren betroffen sind, beschränken sich auf Wohngebietsflächen, Mischgebiets-



flächen, Gewerbegebietsflächen und Sondergebietsflächen. Die bestehenden Zulässigkeiten von Einzelhandel verschiedener Sortimente, Vergnügungsstätten, Anlagen für Fremdwerbung und Betriebswohnungen in Gewerbegebieten sind in den einzelnen Bauungsplänen, entsprechend der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bauungsplans bedarfsgerechten und nach der BauNVO zulässigen, Gesichtspunkten festgesetzt worden. Damit sind, auch im Hinblick auf sich ändernde Bedarfe, im Lauf der Zeit in räumlich und strukturell nahe zusammenliegenden Bereichen Quartiere entstanden, die die Zulässigkeit bestimmter Nutzungen in Gebieten mit gleicher Art der Nutzung nach BauGB § 9, Abs. 1 ganz unterschiedlich bewerten.

Mit dem Bauungsplanverfahren Bauungsplan "Sammel- / Konvoiverfahren für verschiedene Bauungspläne" in Baach, Birkmannsweiler, Hertmannsweiler, Höfen und Winnenden soll mit der Implementierung der genannten vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzepte eine möglichst einheitliche und damit nachvollziehbare Festsetzung für die genannten Nutzungen eingeführt werden.

## **6. Planung**

Die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungskonzepte im Stadtgebiet erfolgt mit dem bereits eingeleiteten Sammel-/ Konvoiverfahren über die Anpassung der Art der baulichen Nutzung von bestehenden regelungsbedürftigen Bauungsplänen sowie bei der Aufstellung neuer Bauungspläne.

Das Stadtentwicklungsamt hat geprüft, welche Bereiche im Stadtgebiet Winnenden durch die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, §§ 30 und 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher Festsetzungen (ungeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen der städtebaulichen Entwicklungskonzepte gefährdet sind.

Die Art der baulichen Nutzung soll für die regelungsbedürftigen ungeplanten Innenbereiche (§ 34 BauGB), entsprechend den Zielen der städtebaulichen Entwicklungskonzepte, geregelt werden. Dabei sollen die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts, des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts, des Vergnügungsstättenkonzepts und der Werbeanlagenkonzeption bauleitplanerisch umgesetzt werden.

Die regelungsbedürftigen ungeplanten Innenbereiche (§ 34 BauGB) sind in den Anlagen aufgeführt.

Mit der Aufstellung der jeweiligen Bauungspläne wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung in Bezug auf die Zulässigkeit von

- Einzelhandelsbetrieben,
- Vergnügungsstätten
- Zulässigkeit von Werbeanlagen zur Fremdwerbung und
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

sowie andere Arten von Nutzungen geregelt.



Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" bzw. "Veränderungssperren" zur Verfügung.

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

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

**Allgemeine Wohngebiete** – Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Es sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen (u. a. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung der genannten Anlagen, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

**Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)** – Besondere Wohngebiete nach § 4a BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Es sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen (u. a. Läden, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) 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 der genannten Anlagen, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

**Dorfgebiete** – Dorfgebiete nach § 5 BauNVO dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Dorfgebiete erfüllen eine wichtige Funktion innerhalb des städtischen Ordnungsgefüges. Sie sind in erster Linie für die Ansiedlung von Wohnnutzungen sowie für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Diese Gebiete sollen eine harmonische Integration von Wohnen und Arbeiten ermöglichen und tragen zur Erhaltung der dörflichen Strukturen und der ländlichen Lebensqualität bei. Darüber hinaus fördern Dorfgebiete die soziale Interaktion und das Gemeinschaftsleben, indem sie Raum für lokale Dienstleistungen



und Einrichtungen bieten. Sie sind somit ein wesentlicher Bestandteil der räumlichen Planung, der sowohl den Bedürfnissen der Bewohner als auch den Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung Rechnung trägt.

**Mischgebiet** – Mischgebiete dienen nach § 6 BauNVO aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung gleichberechtigt nebeneinander. Wohngebäude sind bauliche Anlagen, die zum Wohnen geeignet und bestimmt sind. Der Begriff des "Wohnens" umfasst die Gesamtheit der mit der Führung eines häuslichen Lebens verbundenen Tätigkeiten und deren eigenständige Gestaltung. Ihm ist eine gewisse Dauer eigen. Der Begriff der "Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören" umfasst Gewerbebetriebe, die in ihrer Typisierung die Gewähr dafür bieten, dass sie das Wohnen nur im Rahmen des ihm nach dem Gebietscharakter zugestandenen Störungsgrad stört. Das gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungsarten setzt eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung gegenüber der anderen und deren Bedürfnisse voraus.

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Nutzungsunterarten, die nach den §§ 2 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Danach können zum Beispiel aus der Nutzungsart Einzelhandelsbetriebe nur die Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, deren Hauptsortimente sich auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränken. Genau diese Feingliederungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ermöglicht es der Stadt Winnenden ihre Ziele aus dem Einzelhandelskonzept in der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich umzusetzen. 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 Mischgebiet sind sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung, allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe aller Art, Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung sind als Nutzungsunterart nicht zulässig, weil von diesen Nutzungsunterarten Störungen auf die umliegenden Nutzungen ausgehen können.

Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind in den Mischgebieten unzulässig. Das aufgezeigte Erfordernis der Rücksichtnahme der Nutzungen untereinander sowie deren gleichwertiges Nebeneinander ist für die Wahrung des Gebietscharakters erforderlich und in den behandelten Mischgebieten mit diesen Nutzungen nicht vereinbar. Von ihnen gehen in besonderem Maße Geruchs-, Lärm- bzw. Verkehrsbelastungen aus. Zudem prägen diese Nutzungen das städtebauliche Bild der Mischgebiete und sind daher sowie zum Schutz der Wohnnutzung sowie der Wahrung des Mischgebietscharakters ausgeschlossen.



Vergnügungsstätten und Wettbüros sind nur in den Bereichen zulässig, die das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Winnenden dafür vorsieht. Das Vergnügungsstättenkonzept stellt eine Grundlage zur räumlichen Steuerung dar. Die wesentlichen Ziele des Konzeptes sind in Kapitel 3.2 dargelegt. Eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist in den dieses Verfahren betreffenden Mischgebieten aufgrund des allgemein hohen Wohnanteils nicht vertretbar. § 6 Abs. 2 Nr. 8 bzw. Abs. 3 BauNVO bieten die Möglichkeit, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Mischgebieten jeweils für bestimmte Teile des Gebiets zu regeln. Vergnügungsstätten sind entsprechend des Vergnügungsstättenkonzeptes in allen Teilen der Mischgebiete unzulässig.

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.

Ausnahmsweise sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, davon mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche und mit zentrenrelevanten Randsortimenten, die einen Sortimentsbezug zum Hauptsortiment haben, mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 50 m<sup>2</sup> sowie bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden. Wechselnde Sortimente (Aktionswaren), die nicht dauerhaft angeboten werden und in regelmäßigen Abständen wechseln, sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24. November 2005, 4 C 10.04, ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kerngebieten nach § 7 BauNVO und sonstigen Sondergebieten mit der entsprechenden Zweckbestimmung und Art der Nutzung nach § 11 BauNVO zulässig. Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden sollen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an sonstigen integrierten Standorten ausnahmsweise angesiedelt werden, wenn diese der Nahversorgung dienen bzw. eine Nahversorgungslücke besteht.

**Kerngebiete** – Kerngebiete nach § 7 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. In Städten der Größenordnung von Winnenden spielt das Wohnen im Kerngebiet eine wichtige Rolle um die Verödung der Stadt außerhalb der Geschäftszeiten entgegenzuwirken.

Kerngebiete erfüllen zentrale Funktionen innerhalb des städtischen Ordnungsgefüges, indem sie vielfältige Nutzungen und ein urbanes Angebot von Gütern und Dienstleistungen für die Besucher und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs bieten. Welche Anforderungen an die Zentralität zu stellen sind, hängt dabei von der Struktur und der Größe der Gemeinde ab. Um der Anforderung an die Innenstadt, als zentraler Einzelhandelsstandort zu dienen, gerecht zu werden, ist in dem Einzelhandelsgutachten der Stadt der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ ausgewiesen. In Winnenden



sind neben den zentralen Nutzungen der Dienstleistung und Verwaltung der Einzelhandel mit den zentrenrelevanten Sortimenten als zentrale Funktionen im Kerngebiet zu nennen. Das Einzelhandelsgutachten der Stadt Winnenden weist in der Innenstadt einen zentralen Versorgungsbereich aus, der zur Stärkung des Standortes Innenstadt hier die Zulässigkeit der zentrenrelevanten Sortimentsangebote bündelt. Vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches "Innenstadt" und des zentralen Versorgungsbereiches "Nahversorgungszentrum Schelmenholz" sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung soll zentrenrelevanter Einzelhandel ausschließlich dort angesiedelt werden. Weiterhin sind in Kerngebieten alle Arten des Einzelhandels gem. Sortimentsliste, also auch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, zulässig.

**Gewerbegebiete** – Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Nach dem Wortlaut der Zweckbestimmung sind Gewerbebetriebe vorwiegend für die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorgesehen.

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

Danach können zum Beispiel aus der Nutzungsart Einzelhandelsbetriebe ganz oder nur die Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, deren Hauptsortimente sich auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränken sowie nicht selbständige Einzelhandelsbetriebe in Tankstellen (Tankstellenshops) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 50 m<sup>2</sup>. Die Zulässigkeit begründet sich u.a. durch die angrenzenden Nutzungsarten. So ist im Ortsteil Hertmannsweiler nicht zentrenrelevanter Einzelhandel südöstlich der Raiffeisenstraße zulässig, da dort eine sinnvolle Anbindung gesichert ist sowie ein Übergang zum angrenzenden Mischgebiet gebildet wird. Nordwestlich der Raiffeisenstraße ist dieser ausgeschlossen.

Ebenso sind in den Gewerbegebieten Gewerbebetriebe aller Art, unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung, allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe aller Art, Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und in abgegrenzten Teilbereichen auch Werbeanlagen zur Fremdwerbung sind als Nutzungsunterart nicht zulässig, weil von diesen Nutzungsunterarten Störungen auf die umliegenden Nutzungen ausgehen können.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Innenstadt" und innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Nahversorgungszentrum Schelmenholz" zulässig.



Werbeanlagen zur Fremdwerbung sind in den Gewerbegebieten, die Bestandteil dieses Verfahrens sind, innerhalb der im zeichnerischen Teil der Bebauungspläne umgrenzten Flächen für den Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung (magentafarbene Randsignatur) nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Je Gewerbebetrieb sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von mehr als zwei Wohnungen je Gewerbebetrieb für das betriebsbezogene Wohnen können Gewerbebetriebe aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in ihren Nutzungen eingeschränkt werden. Durch die Wohnnutzung entsteht eine städtebaulich nicht gewünschte Gemengelage und die betriebsbezogenen Wohnungen sind im Gewerbegebiet schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt. Im Einzelfall können maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, wenn eine überzeugende Ein- und Abgrenzung der Betriebsbezogenheit und ein Nachweis des räumlich-funktionalen Zusammenhangs mit dem Betriebsgrundstück besteht. Bei der Erteilung einer Baugenehmigung ist ausschließlich nach objektiven Gesichtspunkten zu entscheiden. Eine Wohnnutzung, die gegenüber der gewerblichen Nutzung im Vordergrund steht, ist im Gewerbegebiet nicht zulässig. Der Regionalplan schließt eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen, wie es durch Betriebswohnungen der Fall sein kann, aus. Um diesem verblichenen Ziel Rechnung zu tragen, werden in den Gewerbegebieten Birkmannsweiler **und Hertmannsweiler** Betriebswohnungen weitestgehend ausgeschlossen. Zulässigkeiten bestehen in den Gebieten, die einen Übergang zum angrenzenden Mischgebiet bilden **sowie in Gebieten, in denen sich bereits eine höhere Zahl an Betriebswohnungen angesiedelt haben.**

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

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

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



## 7.2 Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen

**Zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen** – Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden beschrieben und beschränkt sich für die in diesem Verfahren geregelten Bebauungsplänen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches "Innenstadt" und des zentralen Versorgungsbereiches "Nahversorgungszentrum Schelmenholz" sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung soll zentrenrelevanter Einzelhandel ausschließlich dort angesiedelt werden. Die Zulässigkeit der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen beschränkt sich damit auf Kerngebiete und besondere Wohngebiete der in diesem Verfahren betroffenen Bebauungspläne.

In Mischgebieten und Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden allgemein nicht zulässig.

Die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Sondergebieten ist jeweils im Rahmen einer Einzelfallentscheidung zu untersuchen. Diese wird im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans mit einer Nutzung als sonstiges Sondergebiet auch in der Regel im Zusammenhang der Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandels untersucht. Die geplante Nutzung muss mit den Zielen des Einzelhandelsgutachtens und mit den Zielen der Raumplanung vereinbar sein.

**Nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen** – Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Im Rahmen der Feingliederungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden außerhalb des „zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“ in Mischgebieten innerhalb der Kernstadt Winnenden nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (mit zentrenrelevanten Randsortimenten, die einen Sortimentsbezug zum Hauptsortiment haben, bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3 % der Gesamtverkaufsfläche) gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden zugelassen. Davon ausgenommen sind die Bebauungspläne „Ruitzenmühle“, 1. Änderung und „Ruitzenmühle Änderung“, 1. Änderung, da das Gebiet der Ruitzenmühle nicht in die Kernstadt Winnenden integriert ist und somit im Siedlungsgefüge der Gesamtstadt den Charakter der Stadtteile entspricht. In den Stadtteilen sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden allgemein nicht zulässig.

In Gewerbegebieten werden Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (mit zentrenrelevanten Randsortimenten, die einen Sortimentsbezug zum Hauptsortiment haben, bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3 % der Gesamtverkaufsfläche) allgemein nicht zugelassen. Ausgenommen davon sind Einzelhandelsbetriebe, die auf dem Grundstück mit einem Handwerksbetrieb oder einem Betrieb im Bereich des produzierenden Gewerbes verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte auf einer der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordneten Gesamtverkaufsfläche von insgesamt



max. 200 m<sup>2</sup> zu veräußern. Dieses sogenannte Handwerkerprivileg gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk (z. B. Bäcker, Metzger, Konditor, und weitere Betriebe, die zum Lebensmittelhandwerk gezählt werden können) und nicht selbständige Einzelhandelsbetriebe in Tankstellen (Tankstellenshops) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 50 m<sup>2</sup>.

**Nahversorgungsrelevante Sortimente** – In Mischgebieten der Kernstadt wird im Rahmen der Feingliederungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden allgemein zugelassen. In den Stadtteilen beschränkt sich in Mischgebieten die Zulässigkeit des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf die Bereiche entlang der Hauptverkehrsstraßen in den Stadtteilen. Damit ist Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Stadtteilen nur in den folgenden Bebauungsplänen zulässig:

Birkmannsweiler entlang der Hauptstraße:

- Bebauungsplan "Ortsmitte Birkmannsweiler", 1. Änderung, in Winnenden-Birkmannsweiler
- Bebauungsplan "Katzenbach", 1. Änderung, in Winnenden-Birkmannsweiler
- Bebauungsplan "Westliche Jahnstrasse", 1. Änderung, in Winnenden-Birkmannsweiler
- Bebauungsplan "Talstraße Kreuzwiesen" in Winnenden-Birkmannsweiler, 1. Änderung,

Hertmannsweiler entlang der Karl-Georg-Pfleiderer-Straße:

- Bebauungsplan "Ortsmitte Hertmannsweiler" in Winnenden-Hertmannsweiler, 1. Änderung,
- Bebauungsplan "Zwischen Karl-Georg-Pfleiderer- u. Bruckwiesenstr." in Winnenden-Hertmannsweiler, 1. Änderung,

Höfen entlang der Bürger Straße:

- Bebauungsplan "Hofäcker - Änderung u. Erweiterung", 1. Änderung, in Winnenden-Höfen
- Bebauungsplan "Gassenhäcker-Brunnenäcker", 1. Änderung, in Winnenden-Höfen

In Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden generell nicht zugelassen. Dies begründet sich daraus, dass die Notwendigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit der Funktion der Nahversorgung einer im Nahbereich anwohnenden Wohnbevölkerung aufgrund des Gebietscharakters von Gewerbegebieten entfällt.



**Agglomerationsregelung** - Soweit in den festgesetzten besonderen Wohngebieten, Mischgebieten, Kerngebieten und Gewerbegebieten Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, weisen wir auf die Agglomerationsregelung nach PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan Region Stuttgart 2009 hin. Die Regelung bezieht sich sowohl auf zentrenrelevanten als auch auf nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.

Nach PS 2.4.3.2.8 (Z) Abs. 1 Regionalplan Stuttgart 2009 sind „Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben [...] in den Ortskernen aller Gemeinden zulässig. Wird ein Bauleitplan aufgestellt oder geändert, dessen Geltungsbereich den Ortskern ganz oder teilweise erfasst, so darf die hiernach zulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben keine schädlichen, überörtlichen Wirkungen entfalten, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne. Ansonsten gelten für Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben die Plansätze 2.4.3.2.2 (Z) bis 2.4.3.2.6 (Z) entsprechend.“

Gemäß PS 2.4.3.2.8 (Z) Abs. 2 Regionalplan Stuttgart 2009 entsteht „eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben [...], wenn räumlich nahe beieinanderliegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzutreten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, so dass die Summe der Verkaufsflächen der räumlich nahen beieinanderliegenden Einzelhandelsbetriebe größer als 800 m<sup>2</sup> ist. Räumlich nahe beieinander liegen Einzelhandelsbetriebe, wenn die Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen nicht länger als 150 m ist.“

### **7.3 Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen**

Fremdwerbung (Werbung, die nicht an der Stätte der Leistung durchgeführt wird) ist im Bauplanungsrecht als eigenständige Hauptnutzung zu bewerten. Diese Funktion weist die entsprechende Werbeanlage im Rahmen der Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Nutzung aus. Die Baunutzungsverordnung erwähnt zwar nur den Gewerbebetrieb, diesem Begriff wird aber Fremdwerbung gleichgestellt bzw. zugeordnet, und zwar regelmäßig als eine sonstige nicht störende Gewerbeanlage.

Aus städtebaulichen Gründen ist zur Steuerung von Werbeanlagen zur Fremdwerbung die bauplanungsrechtliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO erforderlich. Die Stadt Winnenden hat das städtebauliche Ziel die Zulässigkeit von Werbeanlagen zur Fremdwerbung durch eine entsprechende Werbeanlagenkonzeption räumlich zu steuern. 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.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird die Zulässigkeit von Werbeanlage zur Fremdwerbung in besonderen Wohngebieten, Kerngebieten, Mischgebieten und Gewerbegebieten räumlich geregelt. Hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung ist es notwendig, Bereiche aufzuzeigen, in denen Werbeanlagen zur Fremdwerbung zulässig



sind. Die Grundlage für Festsetzungen zur Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen findet sich in den Karten zur „Steuerung von Fremdwerbung“ für die Bereiche der Kernstadt, Birkmannsweiler und Hertmannsweiler im „Konzept zur Steuerung von Fremdwerbeanlagen“ in der Stadt Winnenden. Die einschlägigen Festsetzungen in den Bebauungsplänen dieses Verfahrens beziehen sich auf das genannte Kartenwerk.

Werbeanlagen zur Fremdwerbung sind in ihrer Zulässigkeit aus städtebaulichen Gründen in der Kernstadt Winnenden auf die Gewerbegebiete „Langes Gewand“ und „Wiesenstrasse“, in Hertmannsweiler auf die Gewerbegebiete „Schmiede“ und „Krebäcker“ und in Birkmannsweiler auf die Gewerbegebiete „Hageläcker“, „Industriegebiet II“ und „Industriegebiet III“ und das Mischgebiet „Buchenstrasse“ beschränkt. (siehe Kap. 8, Anlagen, Abschnitt 8.4, Abbildungen 9 - 11). Entlang der Ortsdurchfahrten an der Waiblinger Straße in der Kernstadt sowie an der Stuttgarter Straße und Raiffeisenstraße in Hertmannsweiler ist ein jeweils 50 m breiter Streifen beiderseits der Straßen als Standorte für Fremdwerbeanlagen ausgeschlossen. Im Anschluss an Wohnnutzungen ist in generell ein 20 m tiefer Abstand der Werbeanlagen zu den mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken einzuhalten. In den betreffenden Bebauungsplänen sind außerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans umgrenzten Flächen für den Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung (magentafarbene Randsignatur) Werbeanlagen zur Fremdwerbung allgemein zulässig. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen zur Fremdwerbung ist so festgesetzt, dass an verkehrsgünstiger Lage mit einer entsprechenden Anzahl an durchfahrenden Kraftfahrzeugen diese Art der Außenwerbung betrieben werden kann.

Die in diesem Verfahren vorliegenden Bebauungspläne, die aufgrund ihrer Festsetzungen Anlagen zur Fremdwerbung zulassen, sind im Einzelnen:

in Birkmannsweiler:

- Bebauungsplan "Hageläcker", 1. Änderung, in Winnenden-Birkmannsweiler
- Bebauungsplan "Buchenstrasse", 1. Änderung, in Winnenden-Birkmannsweiler
- Bebauungsplan "Industriegebiet II", 1. Änderung, in Winnenden-Birkmannsweiler
- Bebauungsplan "Industriegebiet III", 1. Änderung, in Winnenden-Birkmannsweiler

in Hertmannsweiler:

- Bebauungsplan "Gewerbegebiet Krebäcker", 1. Änderung, in Winnenden-Hertmannsweiler
- Bebauungsplan "Gewerbegebiet Schmiede", 1. Änderung, in Winnenden-Hertmannsweiler
  - Bebauungsplan "Gewerbegebiet Schmiede - 1. Änderung", 1. Änderung, in Winnenden-Hertmannsweiler



#### **7.4 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten**

Für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist es hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung erforderlich, Vergnügungsstätten an anderer Stelle im Stadtgebiet zuzulassen. Vergnügungsstätten sind ausschließlich innerhalb der abgegrenzten Bereiche im Gewerbegebiet "Langes Gewand" in Winnenden sowie im Gewerbegebiet „Industriegebiet III“ in Birkmannsweiler allgemein zulässig. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten beschränkt sich auf die im Vergnügungsstättenkonzept definierten Bereiche. Sie liegen ausschließlich im Plangebiet des Bebauungsplans "Langes Gewand" in Winnenden sowie im Gewerbegebiet „Industriegebiet III“ in Birkmannsweiler und sind in Abbildung 3 und 4 (Seiten 20-21) dargestellt. Die für Vergnügungsstätten 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 noch besteht.

Im Hinblick auf die vorhandene Positivplanung, die innerhalb des Stadtgebiets der Stadt Winnenden die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ermöglicht, können im Umkehrschluss für sämtliche, in diesem Verfahren zusammengefassten Bebauungspläne in allen vorkommenden Gebietskategorien (allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet und Kerngebiete) Vergnügungsstätten in der Zulässigkeit ausgenommen werden.

#### **7.5 Zulässigkeit von Betriebswohnungen im Gewerbegebiet**

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

#### **7.6 Fremdkörperfestsetzungen nach § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO**

Im Zuge einer detaillierten Nutzungserhebung im Rahmen der Bestandserhebung zum Sammel- und Konvoiverfahren sind sämtliche Nutzungen auf den Grundstücken der be-



teiligten Bebauungspläne aufgenommen und kartiert worden. Dabei sind bestimmte Einzelhandelsnutzungen in bestimmten Gewerbegebieten in Birkmannsweiler und Hertmannsweiler erfasst worden, die gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zulässig sind. Da diese Nutzungen im Gebiet aber wichtige nahversorgungsrelevante Aufgaben erfüllen, wurden sie in den jeweiligen Bebauungsplänen als Fremdkörper aufgenommen.

Die sogenannte Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO bezieht sich auf eine vorhandene Nutzung. Mit der Überplanung und der Festlegung der Art der baulichen Nutzung bleiben die Erneuerungen, die Erweiterungen und die baulichen Änderungen der vorhandenen Geschäftsnutzungen allgemein zulässig. Mit der Beschränkung auf das jeweilige Hauptsortiment bis zur jeweils festgesetzten Gesamtverkaufsfläche und auf weitere Sortimente bis zur festgesetzten Gesamtverkaufsfläche sind in der Summe der in diesem Verfahren festgesetzten Fremdkörper keine Auswirkungen auf die Einzelhandelsinnenstadt zu erwarten. Die planungsrechtliche Festsetzung einzelner unzulässiger Unternutzungen ermöglicht einen erweiterten Bestandsschutz für die Fremdkörper in den Plangebieten, die über den normalen sich aus den erteilten Baugenehmigungen und der Rechtsprechung ergebenden Bestandsschutz hinausgeht. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden bleiben nicht zulässig. Die festgesetzten Fremdkörper bleiben nur geduldet und ausschließlich die Erneuerungen, die Erweiterungen und die baulichen Änderungen sind in dem vorgegebenen Rahmen allgemein zulässig. Die Verkaufsflächen wurden sortimentsgenau erhoben. Den bestehenden Betrieben wird mit der Fremdkörperfestsetzung eine bestandsichernde Erweiterung der Verkaufsfläche zugestanden.

Die Fremdkörperfestsetzungen betreffen im Einzelnen die folgenden Bebauungspläne mit den folgenden Nutzungen:

Birkmannsweiler:

- Bebauungsplan "Buchenstraße", 1. Änderung, in Winnenden-Birkmannsweiler Wohngebäude auf dem Grundstück, Flst. Nr. 3322/3.

Das bestehende Wohngebäude liegt innerhalb der Baufenster des bisher festgesetzten Mischgebiet, welches dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören dient. In Zukunft festgesetzten Gewerbegebiet ist die Wohnnutzung mit maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Bleibt der Bestandsschutz durch bauliche Änderung sowie Erneuerung gesichert.

- **Bebauungsplan "Industriegebiet III", 1. Änderung, in Winnenden-Birkmannsweiler Autohandel auf dem Grundstück, Flst. Nr. 2122/9 und 2122/10.**

Hertmannsweiler:

- Bebauungsplan "Östlich der Stuttgarter Straße", in Winnenden-Hertmannsweiler Autohandel auf dem Grundstück, Flst. Nr. 598/1, mit dem Hauptsortiment motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör - bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 300 m<sup>2</sup>.



- Bebauungsplan "Östlich der Stuttgarter Straße", in Winnenden-Hertmannsweiler Lagerplatz auf dem Grundstück, Flst. Nr. 113.
- Bebauungsplan "Krebäcker", 1. Änderung, in Winnenden-Hertmannsweiler Getränkemarkt auf dem Grundstück, Flst. Nr. 598/1, mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel - Getränke - bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> mit vorhandenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf demselben Grundstück.  
Der Getränkemarkt übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion des Stadtteils Hertmannsweiler in diesem Segment. Die Lage am Rand des Gewerbegebiets macht den Getränkemarkt, der überwiegend mit dem Kraftfahrzeug angefahren wird im Gewerbegebiet verträglich. Die Größe von maximal 800 m<sup>2</sup> ist unter der Großflächigkeit und damit im Gewerbegebiet möglich. Eine Gefahr der Agglomeration ähnlicher Nutzungen am Standort besteht zukünftig nicht.
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schmiede“, 1. Änderung, in Winnenden-Hertmannsweiler notwendige Erneuerungen, Erweiterungen und bauliche Änderungen der vorhandenen Wohnungen auf dem Grundstück Flst. Nr. 2150/7 und Flst. Nr. 2150/6. **Notwendigen Erneuerungen, Erweiterungen und bauliche Änderungen des vorhandenen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortiment: Küchen (inkl. Einbaugeräte) auf dem Grundstück, Teilflächen Flst. Nr. 2206 und 2205/1.**

## 7.7 Geänderte und ergänzte Planteile im Zuge des Verfahrens

Im Zuge des Verfahrens mussten bei mehreren Planteilen der beteiligten Bebauungspläne Ergänzungen und Änderungen in den Festsetzungen zur Art der Nutzung vorgenommen werden. Davon betroffen sind auch Bebauungspläne, die vor dem 26. Juni 1962 in Kraft getreten sind, also vor dem Bestehen einer BauNVO, mit den Regelungsmechanismen durch die Einführung der Nutzungskategorien einheitlich definiert wurden. Nachfolgend sind die betroffenen Bebauungspläne, zu denen ergänzende Planteile gezeichnet wurden, mit Kurzerläuterung des Grundes der Neufestsetzung aufgeführt.

### Teil III:

#### Kernstadt Winnenden:

- 01 Bebauungsplan "Gerberstraße", 1. Änderung, reduzierter Geltungsbereich, Entwurfsfeststellung, Neufestsetzung WB und MI,
- 02 Bebauungsplan "Bachstraße / Badstraße", Entwurfsfeststellung, Neufestsetzung MI,
- 03 Bebauungsplan "Kärcherareal", 1. Änderung, Entwurfsfeststellung, Neufestsetzung MI 1-2 und GE 1-2,
- 04 Bebauungsplan "Ringstraße zwischen Backnanger Straße und dem Buchenbach", 1. Änderung, Entwurfsfeststellung, Neufestsetzung MI,



- 05 Bebauungsplan "Erweiterung Ringstraße (B 14)", 1. Änderung, Entwurfsfeststellung, Neufestsetzung WA und MI,
- 06 Bebauungsplan "Kreuzungsbereich L 1140 - Eugenstr. - Kesselrain", 1. Änderung, Entwurfsfeststellung, Neufestsetzung MI,
- 07 Bebauungsplan "Änderung Forststrasse-Hohreuschstrasse", 1. Änderung, Entwurfsfeststellung, Neufestsetzung MI,
- 08 Bebauungsplan "Forststrasse-Hohreuschstrasse", 1. Änderung, Entwurfsfeststellung, Neufestsetzung MI,
- 09 Bebauungsplan "Lange Weiden-, Stein-, Hohreusch- und Weidenstrasse ", 1. Änderung, Entwurfsfeststellung, Neufestsetzung WA,
- 10 Bebauungsplan "Waiblinger- und Hohreuschstrasse", 1. Änderung, Entwurfsfeststellung, Neufestsetzung WA und MI,
- 11 Bebauungsplan "Waiblinger Straße / Weidenstraße", 1. Änderung, Entwurfsfeststellung, Neufestsetzung WA und MI,
- 12 Bebauungsplan "Weiden- Stein- Zeller- Strasse - Gewand Lange Weiden", 1. Änderung, Entwurfsfeststellung, Neufestsetzung WA und MI,
- 13 Bebauungsplan "Lindenstr. – Weidenstr. – Waiblinger Straße B14 – Zipfelbach – Flst. 850/2 – F.W. 180", 1. Änderung, Entwurfsfeststellung, Neufestsetzung WA, MI und GE,
- 14 Bebauungsplan "Wohnpark Zipfelbachtal", 1. Änderung, Entwurfsfeststellung, Neufestsetzung MI,
- 15 Bebauungsplan "Schwaikheimer Straße", 1. Änderung, Entwurfsfeststellung, Neufestsetzung MI 1-2, GE und GEb,
- 16 Bebauungsplan "GE-Gebiet westlich des Bahnhofs", 1. Änderung, Neufestsetzung MD und MI 1-2,
- 17 Bebauungsplan "Ob der Linsenhalde", 1. Änderung, Entwurfsfeststellung, Neufestsetzung GEb,
- 18 Bebauungsplan "Ob der Linsenhalde - Änderung und Erweiterung", 1. Änderung, Entwurfsfeststellung, Neufestsetzung GEe 1-2,
- 19 Bebauungsplan "Langes Gewand – 2. Änderung", 1. Änderung, Entwurfsfeststellung, Neufestsetzung SO,
- 20 Bebauungsplan "Ruitzenmühle", 1. Änderung, Entwurfsfeststellung, Neufestsetzung WA und MI,
- 21 Bebauungsplan "Ruitzenmühle Änderung", 1. Änderung, Entwurfsfeststellung, Neufestsetzung MI 1-2,
- 22 Bebauungsplan "Marbacher Straße", Entwurfsfeststellung, Neufestsetzung MI



Mit der Entwurfsfeststellung von Teil III erfolgt auch die erneute Entwurfsfeststellung für zwei Bebauungspläne aus Teil I. Änderungen in den Bebauungsplänen und der Begründung sind farblich hervorgehoben.

**Birkmannsweiler**

- 10 **Bebauungsplan "Industriegebiet III", 1. Änderung, erneute Entwurfsfeststellung, Fremdkörperfestsetzung**

**Hertmannsweiler**

- 11 **Bebauungsplan "Schmiede", 1. Änderung, erneute Entwurfsfeststellung, Fremdkörperfestsetzung**

Gefertigt:

Winnenden, den 22.04.2025 / 01.09.2025 / 25.02.2026

M. Schlecht  
Stadtentwicklungsamt



## **8. Anlagen**

### **8.1 Übersichtstabellen zur Zulässigkeit der genannten Regelungsbedarfe**

Bereiche Winnenden-Kernstadt, Baach, Birkmannsweiler, Hertmannsweiler und Höfen

### **8.2 Steuerung von Einzelhandeln**

Zulässigkeitsbereiche von Einzelhandeln in Bereiche Winnenden-Kernstadt, Baach, Birkmannsweiler, Hertmannsweiler und Höfen

### **8.3 Steuerung von Vergnügungsstätten**

Abgrenzungsbereich für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Bereich der Stadt Winnenden und Winnenden-Birkmannsweiler

### **8.4 Steuerung von Fremdwerbung**

Bereiche Winnenden, Birkmannsweiler und Hertmannsweiler

### **8.5 Steuerung von Warenautomaten**

Bereich Kernstadt Winnenden

## Übersichtstabellen zur Zulässigkeit der genannten Regelungsbedarfe

### Baach

#### Geplante Festsetzungen

Nr.	Bebauungsplan	BauNVO	Gebietsfest.	Zulässigkeit Einzelhandel			Vergnügungsst.	Fremdwerb.	Betriebswhg.
				Zentrenrelv.	Nahversorg.	nicht zentre.			
1	Pfeilhof	1977	-	-	-	-	-	-	-

### Birkmannsweiler

#### Geplante Festsetzungen

Nr.	Bebauungsplan	BauNVO	Gebietsfest.	Zulässigkeit Einzelhandel			Vergnügungsst.	Fremdwerb.	Betriebswhg.
				Zentrenrelv.	Nahversorg.	nicht zentre.			
1	Ortsmitte Birkmannsweiler	1990	MI	nein	an Hauptstr.	nein	nein	nein	-
2	Katzenbach	1977	MI	nein	an Hauptstr.	nein	nein	nein	-
3	Westliche Jahnstrasse	1968	-	-	-	-	-	-	-
4	Sportanlage Birkmannsweiler-Änderung	1977	-	-	-	-	-	-	-
5	Talstraße Kreuzwiesen	1968	-	-	-	-	-	-	-
6	Bürgäcker	1977	-	-	-	-	-	-	-
7	Hageläcker	-	GI / GE / MI	nein	nein	nein	ja	nein	ja - Zeich. ja - nur GE
8	Buchenstrasse	1962	MI / GE	nein	nein	nein	ja	nein	ja - Zeich. ja
9	Industriegebiet II	1962	GE	nein	nein	nein	ja	nein	ja
10	Industriegebiet - III	1968	GE	nein	nein	ja / nein *	ja	ja / nein **	ja - Zeich. ja
11	Talaue-Kreuzwiesen Erweiterung	1990	GE	nein	nein	nein	ja	nein	ja

\* GE1-2 nein, GE3-4 ja

\*\* GE1-3 nein, GE2,-4 ja

HW-Priv. = Handwerkerprivileg

### Hertmannsweiler

#### Geplante Festsetzungen

Nr.	Bebauungsplan	BauNVO	Gebietsfest.	Zulässigkeit Einzelhandel			Vergnügungsst.	Fremdwerb.	Betriebswhg.
				Zentrenrelv.	Nahversorg.	nicht zentre.			
1	Ortsmitte Hertmannsweiler	1990	MD	nein	an GK_Pfleid.	nein	nein	nein	-
2	Zwischen Karl-Georg-Pfleiderer- u. Bruckwiesenstr.	1977	MD	nein	ja	nein	nein	nein	-
3	Östlich der Stuttgarter Straße	1990	MI	nein	ja	nein/FK1-2	nein	nein	-
4	Degenhofer Str.	1977	MI / GEe	nein	nein	nein/FK3	nein	nein	ja
5	Degenhof I	1962	MD	nein	nein	nein	nein	nein	-
6	Degenhof I, Neufestsetzung im Bereich des Brunnhölzlewegs	1977	MD	nein	nein	nein	nein	nein	-
7	Hauswiesenstrasse	1977	MD	nein	nein	nein	nein	nein	-
8	Sport- u. Freizeitbereich Hertmannsweiler	1977	-	-	-	-	-	-	-
9	Obere Kirchhofäcker Baulinienplan u. Baulinienänderung	-	MI	nein	nein	nein	nein	nein	-
10	Gewerbegebiet Kriebäcker	1968	MI / GE1-2	nein	ja MI	nein	ja	nein	ja - Zeich. ja
11	Gewerbegebiet Schmiede	1990	GEe/GE/MI	nein	nein	ja / nein *	ja	nein	ja - Zeich. ja
12	Gewerbegebiet Schmiede - 1. Änderung	1990	GE	nein	nein	ja	ja	nein	ja - Zeich. ja
13	Schmiede II	1990	GE1-2	nein	nein	ja / nein **	ja	nein	nein ja

FK1 = Fremdkörperfestsetzung (Auto und Caravan Lutz)

FK2 = Fremdkörperfestsetzung (PKW-LKW Lager)

FK3 = Fremdkörperfestsetzung (Küchenhaus Negele)

\* GEe nein, GE ja

\*\* GE1 ja, GE2 nein

### Höfen

#### Geplante Festsetzungen

Nr.	Bebauungsplan	BauNVO	Gebietsfest.	Zulässigkeit Einzelhandel			Vergnügungsst.	Fremdwerb.	Betriebswhg.
				Zentrenrelv.	Nahversorg.	nicht zentre.			
1	Wiesgarten-Bildäcker	1962	-	-	-	-	-	-	-
2	Hofäcker - Änderung u. Erweiterung	1990	MI	nein	nein	nein	nein	nein	-
3	GE-Gebiet Wüstenäcker-Schul- und Sportzentrum Gassenäcker	1977	GE	nein	nein	nein	ja	nein	ja
4	Gassenäcker-Brunnäcker	1962	MI	nein	nein	nein	nein	nein	-

## Teil II - Kernstadt Winnenden




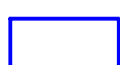
## Geplante Festsetzung

Nr.	Bebauungsplan	BauNVO	Gebietsfest. MI / MK / GE	Einzelhandel zulässig				Vergnügungsst. zulässig	Fremdwerb. zulässig	Betriebswhg. zulässig	Automaten zulässig
				Zentrenrelv.	Nahversorg.	nicht zentrenrelv.	HW-priv.				
1	Zw. Markt- Turm- Marienstr.	2017	MK2	ja	ja	ja		nein	nein	/	nein
		2017	MK2	ja	ja	ja		nein	nein	/	nein
2	Kronenplatz I - Änderung u. Erweiterung	1977	MK	ja	ja	ja		nein	nein	/	nein
3	Bengelplatz	1977	MI	nein	ja	ja		nein	nein	/	nein
		1977	MK1	ja	ja	ja		nein	nein	/	nein
		1977	MK2	ja	ja	ja		nein	nein	/	nein
		1977	MKB	ja	ja	ja		nein	nein	/	nein
4	Ortsweg Nr. 50 Markt- und Turmstrasse	/	MKb neu	ja	ja	ja		nein	nein	/	nein
5	Mühlstorstr. U. Umgebung	/	MKb neu	ja	ja	ja		nein	nein	/	nein
6	Markthaus	1990	MK3	ja	ja	ja		nein	nein	/	nein
		1990	MI	nein	ja	ja		nein	nein	/	nein
7	Markthaus 1. Änderung	1990	MK1	ja	ja	ja		nein	nein	/	nein
		1990	MK2	ja	ja	ja		nein	nein	/	nein
		1990	MK3	ja	ja	ja		nein	nein	/	nein
		1990	MK4	ja	ja	ja		nein	nein	/	nein
		1990	MK5	ja	ja	ja		nein	nein	/	nein
8	Seegartenstr. Höfener Str.	/	MI	nein	ja	ja		nein	nein	/	nein
		/	MK	ja	ja	ja		nein	nein	/	nein
9	Viehmarktplatz	1977	WB	nein	ja	ja		nein	nein	/	nein
		1977	MK	ja	ja	ja		nein	nein	/	nein
10	Viehmarktplatz Änderung	1977	WB	nein	ja	ja		nein	nein	/	nein
		1977	MK	ja	ja	ja		nein	nein	/	nein
11	Kirchstrasse	1977	MKB	ja	ja	ja		nein	nein	/	nein
		1977	MK	ja	ja	ja		nein	nein	/	nein
		1977	WB	nein	ja	ja		nein	nein	/	nein
12	Rathaus Volksbankbereich	1990	MKB	ja	ja	ja		nein	nein	/	nein
		1990	MK	ja	ja	ja		nein	nein	/	nein
		1990	WB	nein	ja	ja		nein	nein	/	nein
13	Markt- Turm- Ringstr.	/	WB	nein	ja	ja		nein	nein	/	nein
		/	MI	nein	ja	ja		nein	nein	/	nein
		/	MK	ja	ja	ja		nein	nein	/	nein
14	Kronenplatz Nord-West	1977	MK	ja	ja	ja		nein	nein	/	nein
		1977	WB	nein	ja	ja		nein	nein	/	nein
15	Bahnhofsvorstadt	2013	MI	nein	ja	ja		nein	nein	/	nein
16	Zwischen Bahnhof-Kornbeck-Schmidgallstr. U. OW. 54/1	1977	WB	nein	ja	ja		nein	nein	/	nein

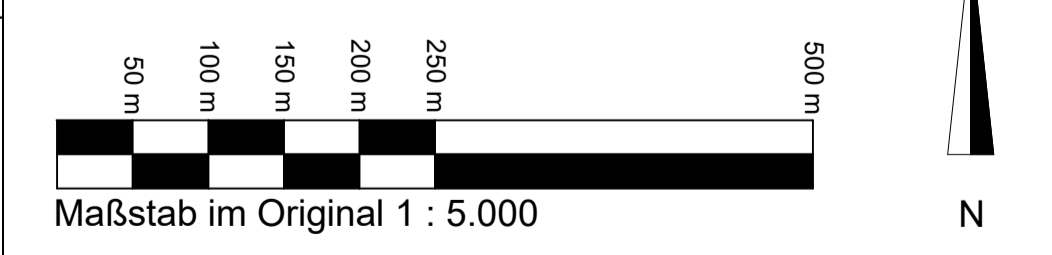
Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ausserhalb zentraler Versorgungsbereiche

Zeichenerklärung, Abkürzungen

- NZR nicht zentrenrelevanter Einzelhandel
- NVR Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel
- HWPriv. Handwerkerprivileg

-  Mischgebietsfläche
-  Dorfgebietsfläche
-  Gewerbegebiete
-  Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Gerberstraße, 1. Änderung</li> <li>2 Kronenplatz I - Änderung und Erweiterung, 1. Änderung</li> <li>3 Bengelplatz, 2. Änderung</li> <li>4 Ortsweg Nr. 50 Markt- und Turmstrasse, 1. Änderung</li> <li>5 Markthaus, 1. Änderung</li> <li>6 Markthaus - 1. Änderung, 1. Änderung</li> <li>7 Viehmarktplatz, 1. Änderung</li> <li>8 Kirchstrasse, 1. Änderung</li> <li>9 Rathaus- / Volksbankbereich, 1. Änderung</li> <li>10 Bachstraße / Badstraße</li> <li>11 Bahnhofsvorstadt, 1. Änderung</li> <li>12 Kärcherareal, 1. Änderung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>13 Kronenplatz Nord-West, 1. Änderung</li> <li>14 Zwischen Bahnhof-Kornbeck-Schmidgallstr. u. OW. 54/1, 1. Änderung</li> <li>15 Ringstraße zwischen Backnangerstraße und dem Buchenbach, 1. Änderung</li> <li>16 Erweiterung Ringstrasse (B14), 1. Änderung</li> <li>17 Kreuzungsbereich L1140 - Eugenstr., - Kesselrain, 1. Änderung</li> <li>18 Viehmarktplatz - Änderung, 1. Änderung</li> <li>19 Änderung Forststrasse-Hohreuschstrasse, 1. Änderung</li> <li>20 Forststr. - Hohreuschstr., 1. Änderung</li> <li>21 Lange Weiden-, Stein-, Hohreusch- und Weidenstraße, 1. Änderung</li> <li>22 Waiblinger- und Hohreuschstrasse, 1. Änderung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>23 Waiblinger Straße / Weidenstraße</li> <li>24 Weiden-Stein-Zeller-Strasse - Gewand Lange Weiden, 1. Änderung</li> <li>25 Lindenstr. - Weidenstr. - Waiblinger Straße B14 - Ziipfelbach - Flst. 850/2 - 180, 1. Änderung</li> <li>26 Wohnpark Ziipfelbachtal, 1. Änderung</li> <li>27 Schwaikheimer Strasse, 1. Änderung</li> <li>28 GE-Gebiet westlich des Bahnhofs</li> <li>29 Ob der Linsenhalde, 1. Änderung</li> <li>30 Ob der Linsenhalde - Änderung und Erweiterung, 1. Änderung</li> <li>31 Langes Gewand - 2. Änderung, 1. Änderung</li> <li>32 Ruitzenmühle, 1. Änderung</li> <li>33 Ruitzenmühle Änderung, 1. Änderung</li> </ul> |
|---|---|--|



Gefertigt:  
Winnenden, den 25.05.2021




Stadtentwicklungsamt

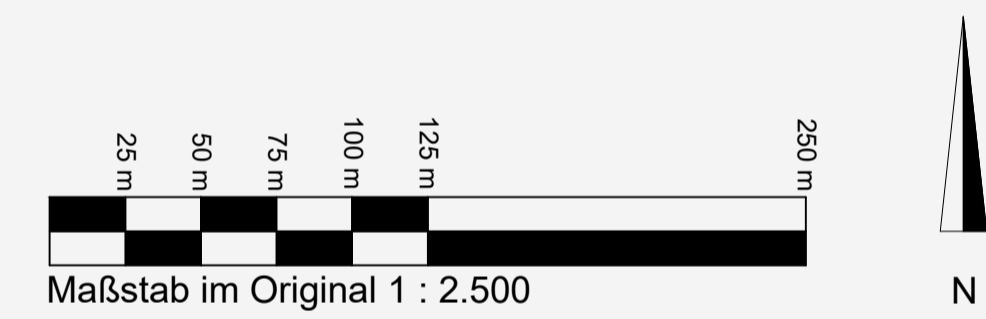


Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen

Zeichenerklärung, Abkürzungen

EZH	Einzelhandel
NVR	Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel
HWPriv.	Handwerkerprivileg

	Mischgebietsfläche
	Gewerbegebietsfläche
	andere Gebietskategorien (Wohngelände, Gemeinbedarf, Grünflächen)



Gefertigt:  
Winnenden, den 22.04.2025

Stadtentwicklungsamt

Birkmannsweiler


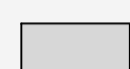

- 1 Ortsmitte Birkmannsweiler
- 2 Katzenbach
- 3 westl. Jahnstrasse
- 4 Sportanlage Birkmannsweiler - Änderung
- 5 Talstrasse Kreuzwiesen
- 6 Bürgäcker
- 7 Hageläcker
- 8 Buchenstraße
- 9 Industriegebiet II
- 10 Industriegebiet III
- 11 Talauw Kreuzwiesen Erweiterung

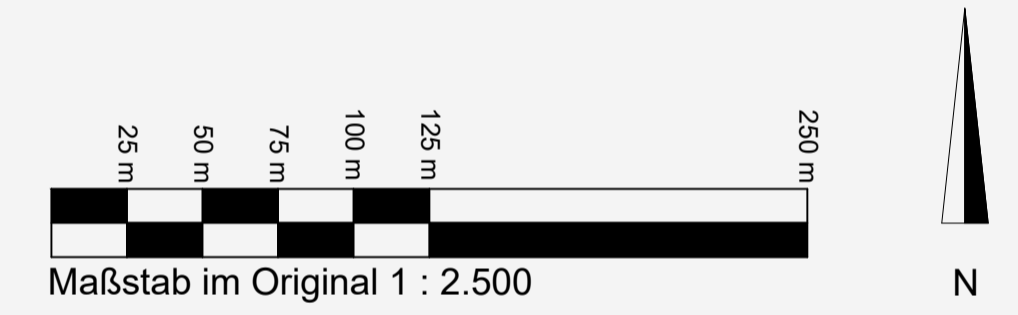


Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen

Zeichenerklärung, Abkürzungen

EZH	Einzelhandel
NVR	Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel
HWPriv.	Handwerkerprivileg

	Mischgebietsfläche
	Gewerbegebietsfläche
	andere Gebietskategorien (Wohngelände, Gemeinbedarf, Grünflächen)



Gefertigt:  
Winnenden, den 22.04.2025

Stadtentwicklungsamt

Hertmannsweiler


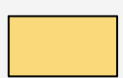


- 1 Ortsmitte Hertmannsweiler, 1. Änderung
- 2 Zwischen Karl-Georg-Pfleiderer- und Bruckwiesenstr., 1. Änderung
- 3 Östlich der Stuttgarter Straße, 1. Änder.
- 4 Degenhofer Straße, 1. Änderung
- 5 Degenhof I, 1. Änderung
- 6 Degenhof I Neufestsetzung im Bereich des Brunnhölzlewegs, 1. Änderung
- 7 Hauswiesenstraße, 1. Änderung
- 8 Sport- u. Freizeitbereich Hertmannsw., 1. Änderung
- 9 Obere Kirchhofäcker
- 10 Ge-Geb. Kriebäcker, 1. Änderung
- 11 Ge-Geb. Schmiede, 1. Änderung
- 12 Ge- Geb. Schmiede 1. Änderung, 1. Änder.
- 13 Schmiede II, 1. Änderung

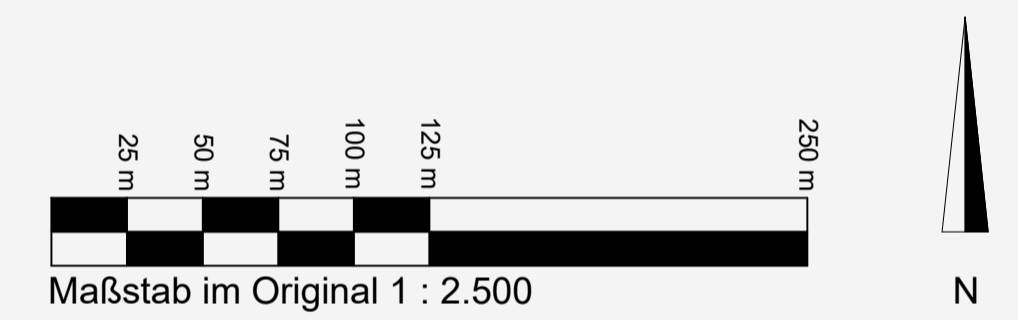


## Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen

### Zeichenerklärung, Abkürzungen

EZH	Einzelhandel
NVR	Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel
HWPriv.	Handwerkerprivileg

	Mischgebietsfläche
	Dorfgebiet
	Gewerbegebietsfläche
	andere Gebietskategorien (Wohngemeinden, Gemeinbedarf, Grünflächen)



Gefertigt:  
Winnenden, den 22.04.2025

Stadtentwicklungsamt

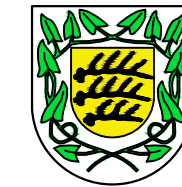
### Höfen - Baach

#### Höfen

- 1 Wiesgarten - Bildäcker, 1. Änderung
- 2 Hofäcker - Änderung und Erweiterung, 1. Änderung
- 3 GE-Gebiet Wüstenäcker - Schul- und Sportzentrum Gassenäcker, 1. Änderung
- 4 Gassenäcker-Brunnenäcker, 1. Änderung

#### Baach

- 5 Pfeilhof, 1. Änderung

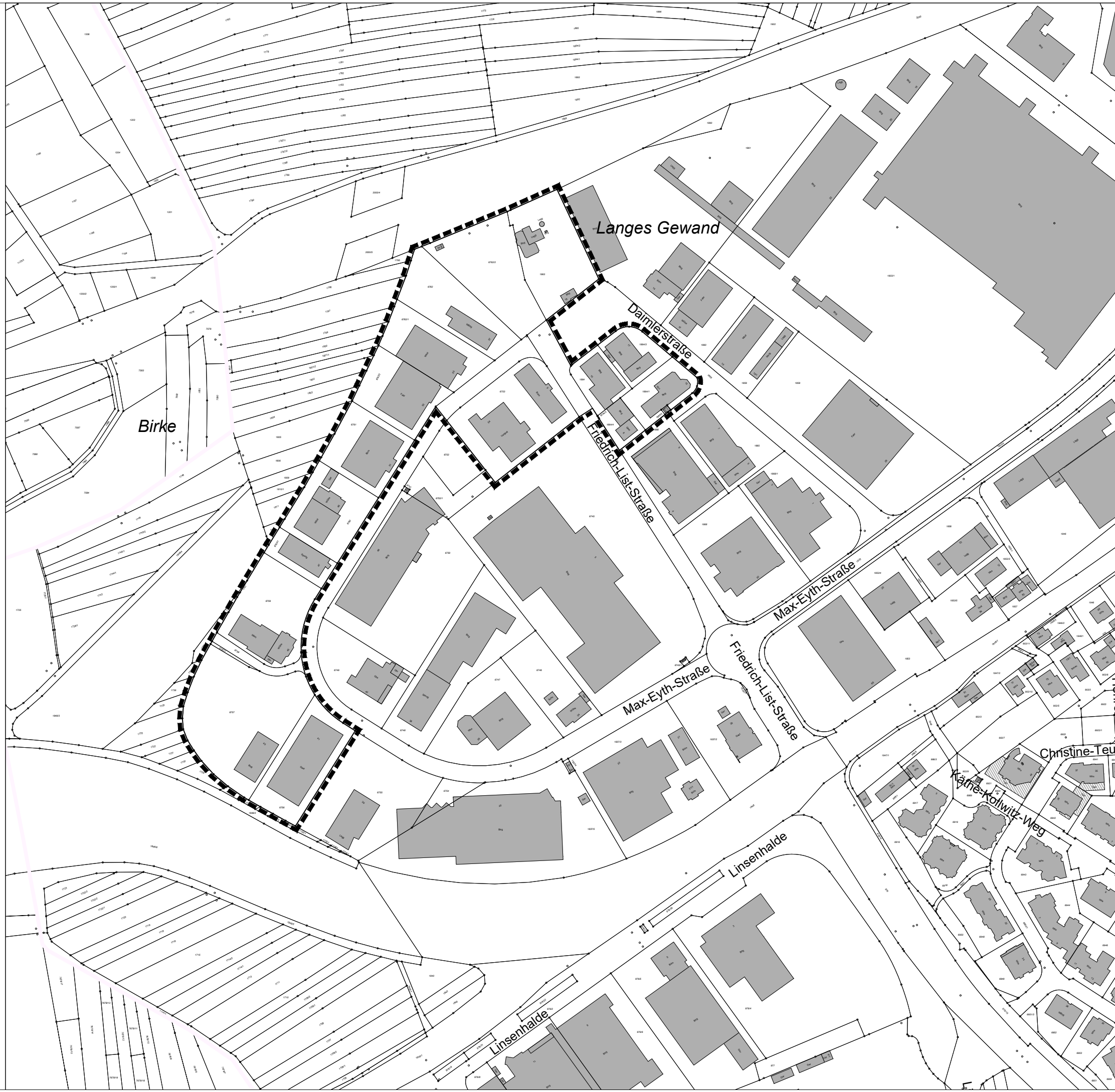


# Abgrenzungsplan des Zulässigkeitsbereiches für Vergnügungsstätten im Bebauungsplangebiet "Langes Gewand" in Winnenden

Legende:



Abgrenzung Zulässigkeitsbereich  
für Vergnügungsstätten



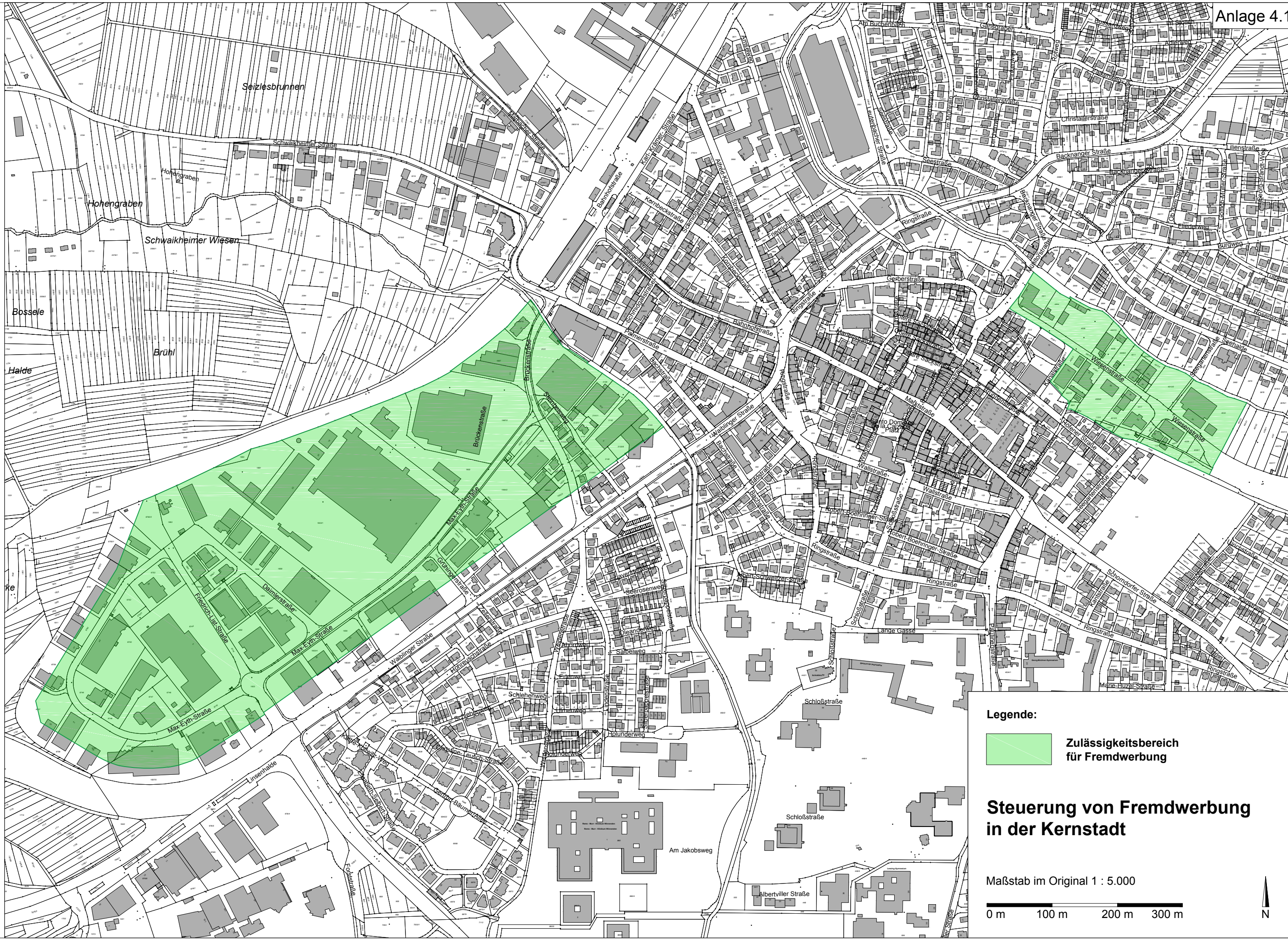
Maßstab im Original 1 : 2.500



Gefertigt:  
Winnenden, den 25.10.2021

Stadtentwicklungsamt






**Legende:**

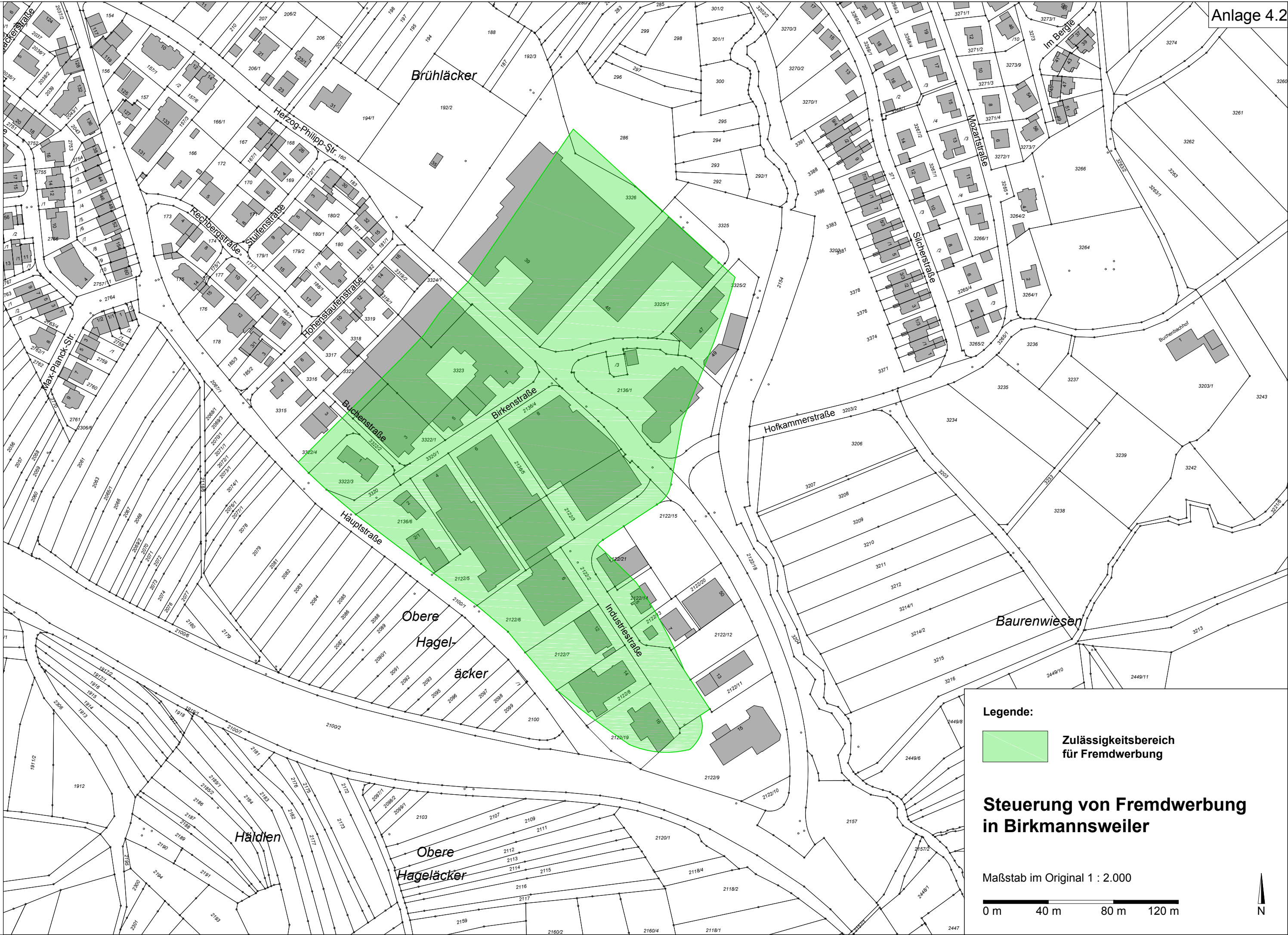
 Zulässigkeitsbereich für Fremdwerbung

**Steuerung von Fremdwerbung in der Kernstadt**

Maßstab im Original 1 : 5.000

0 m 100 m 200 m 300 m



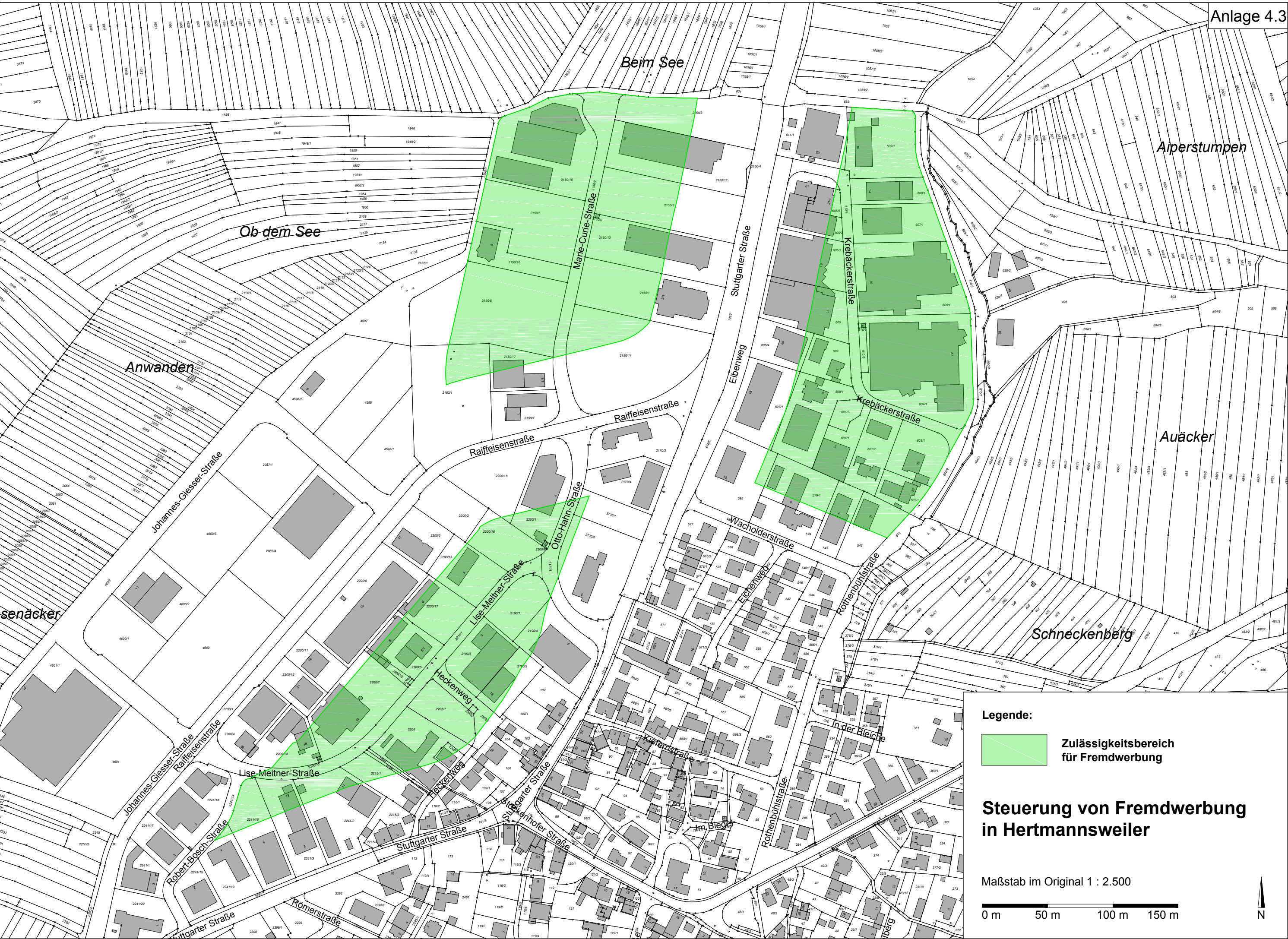



**Legende:**  
 Zulässigkeitsbereich für Fremdwerbung

**Steuerung von Fremdwerbung in Birkmannsweiler**

Maßstab im Original 1 : 2.000





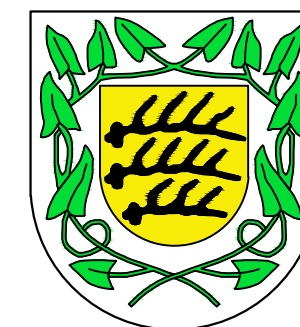
**Legende:**  
 Zulässigkeitsbereich für Fremdwerbung

**Steuerung von Fremdwerbung in Hertmannsweiler**


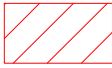
Maßstab im Original 1 : 2.500



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



Legende

-  Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche
-  Fläche Aufstellverbot für Automaten

Gefertigt:  
Winnenden, den 24.07.2025

Stadtentwicklungsamt

