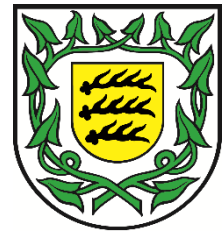


Große Kreisstadt Winnenden
Rems-Murr-Kreis
Gemarkung Winnenden



Bebauungsplan "Langes Gewand", 1. Änderung

Planbereiche: 04.02, 05.00, 06.01, 14.01, 14.02, 15.01, 15.02, 33.00 und 34.00

BEGRÜNDUNG

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

Rechtsgrundlagen

- A. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist
- B. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- C. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans	1
2.	Verfahren.....	2
3.	Bestehende Planung	2
3.1	Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002.....	2
3.2	Regionalplanung / Regionalplan	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne	5
3.5	Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden.....	6
3.6	Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Winnenden.....	8
3.7	Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Winnenden	10
3.8	Werbeanlagenkonzeption der Stadt Winnenden	12
3.9	Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden	13
3.10	Lärmaktionsplanung Stufe 2 der Stadt Winnenden	15
4.	Räumlicher Geltungsbereich	18
5.	Bestand	19
5.1	Naturräumliche Gegebenheiten	19
5.2	Nutzung	19
5.3	Altlasten.....	20
5.4	Grundwasserschutz	21
5.5	Hochwasserschutz.....	22
5.6	Verkehr.....	24
5.7	Ver- und Entsorgung.....	25
6.	Planung	25
6.1	Gliederung des Plangebiets	25
6.2	Bebauung	26
6.3	Verkehr.....	26
6.4	Ver- und Entsorgung.....	27
7.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	27
7.1	Art der baulichen Nutzung	27
8.	Artenschutz.....	32



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart	4
Abb. 2: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen	5
Abb. 3: Sortimentsliste der Stadt Winnenden	8
Abb. 4: Gewerbliche Flächen Langes Gewand, Stand: November 2015.....	9
Abb. 5: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Winnenden und den Stadtteilen	12
Abb. 6: Bauflächenpotenziale Winnenden (Nordteil), Stand: 25.02.2016.....	14
Abb. 7: Bauflächenpotenziale Winnenden (Südteil), Stand: 25.02.2016	15
Abb. 8: Hotspots L_{DEN} , Lärmbelastung gemittelt über Tag, Abend und Nacht	17
Abb. 9: Hotspots L_{Night} , Lärmbelastung gemittelt über die Nacht	18
Abb. 10: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	19



1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Die Kernstadt ist mit 20.418 Einwohnern (Winnenden und Wohnplatz Schelmenholz) der größte zusammenhängende Siedlungsbereich der Großen Kreisstadt Winnenden. Das Gewerbegebiet Langes Gewand entstand bereits in den frühen 1970er und 1980er Jahren und befindet sich bis heute in einem kontinuierlichen Wandlungsprozess. Innerhalb der gewerblichen und industriellen Bereiche haben sich Unternehmen im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe angesiedelt. Strukturelle Veränderungen führten allgemein zu städtebaulichen Veränderungen und im Besonderen auch zu Einzelhandelsansiedlungen. Am Kreuzungspunkt Waiblinger Straße / Friedrich-List-Straße wurde bereits im Jahre 1968 ein Lebensmittelmarkt genehmigt.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden belegt eine gute Versorgungssituation in der Kernstadt. Der Stadt Winnenden ist es in den vergangenen Jahren gelungen, ihre Ausstrahlung in das unmittelbare Umland zu erhöhen. Das Einzelhandelsangebot ist insbesondere angesichts der Nähe zu Stuttgart sehr vielfältig und umfangreich. Zu den besonderen Stärken der Innenstadt von Winnenden zählen das gute Nahversorgungsangebot, die kurzen Wege, die attraktive Fußgängerzone, das Stadtbild und der Wochenmarkt.

Die Gewerbe- und Industrieflächen im Bereich Langes Gewand in Winnenden 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.

Der rechtsgültige Bebauungsplan "Langes Gewand" in Winnenden setzt im sonstigen Sondergebiet SO_{3b} für das bestehende Bau- und Heimtextilgeschäft unter anderem das Hauptsortiment Gardinen und Zubehör sowie das Hauptsortiment Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten fest. In den Obergeschossen ist nun eine Nutzungsänderung für eine andere gewerbliche Nutzung geplante. Ergänzend soll für die Art der baulichen Nutzung die Nutzung Gewerbebetriebe aller Art unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops und Wettbüros, im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, festgesetzt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Langes Gewand" in Winnenden, 1. Änderung, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um für das Grundstück Daimlerstraße 1 und Daimlerstraße 3, Flst. Nr. 1868/1, in Winnenden ergänzend zur bestehenden Regelung der Art der baulichen Nutzung auch Gewerbebetriebe aller Art in den Obergeschossen zuzulassen. Insgesamt wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sichergestellt.



2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren "Langes Gewand" in Winnenden wird beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Fläche des Plangebiets umfasst 5.219 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter den zulässigen 70.000 m², die als Obergrenze zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens definiert ist.

Darüber hinaus ist nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine Prüfung des Einzelfalls, in Bezug auf zu erwartende Umweltauswirkungen, nicht notwendig, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO des Plangebiets auch unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt, ab dem eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

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

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

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

3. Bestehende Planung

3.1 Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002

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



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

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

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

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

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

3.2 Regionalplanung / Regionalplan

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

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

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist die Fläche südwestlich des Zipfelbachs als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe und nordöstlich des Zipfelbachs als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet nachrichtlich dargestellt.

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

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

Das Gewerbegebiet Langes Gewand ist im Regionalplan nach Plansatz (PS) 2.4.3.2.5 (G) als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte verbindlich festgelegt. Nach dem Grundsatz der Regionalplanung ist der Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb der Vorranggebiete nach Plansatz (PS) 2.4.3.2.3 (Z) als grundsätzlich geeigneter Ergänzungsstandort vorgesehen. Der Ergänzungsstandort gilt als raumordnerisch abgestimmt, sofern die Vorgaben von Plansatz (PS) 2.4.3.2.2 eingehalten sind.

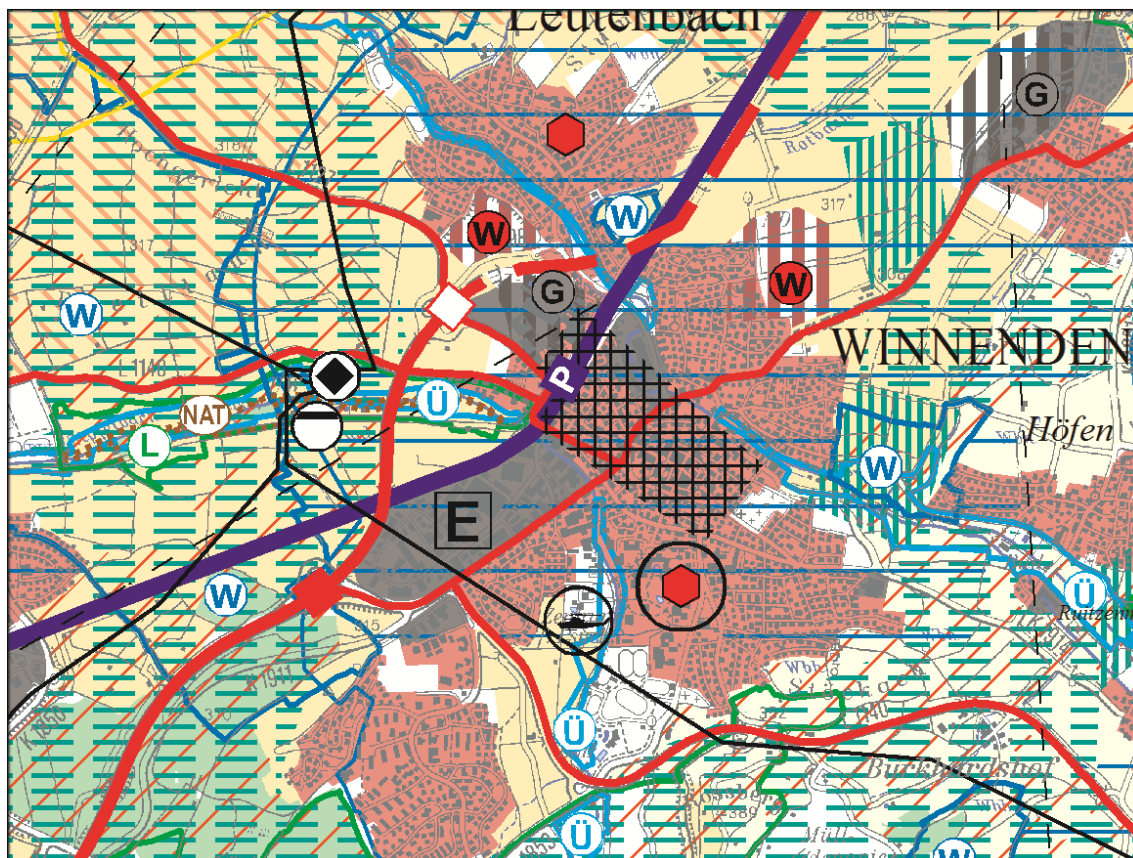


Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen, wirksam seit 06.07.2006, ist das Plangebiet, als gemischte Baufläche (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und als gewerbliche Baufläche (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Darüber hinaus sind auch die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (Bestand) sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

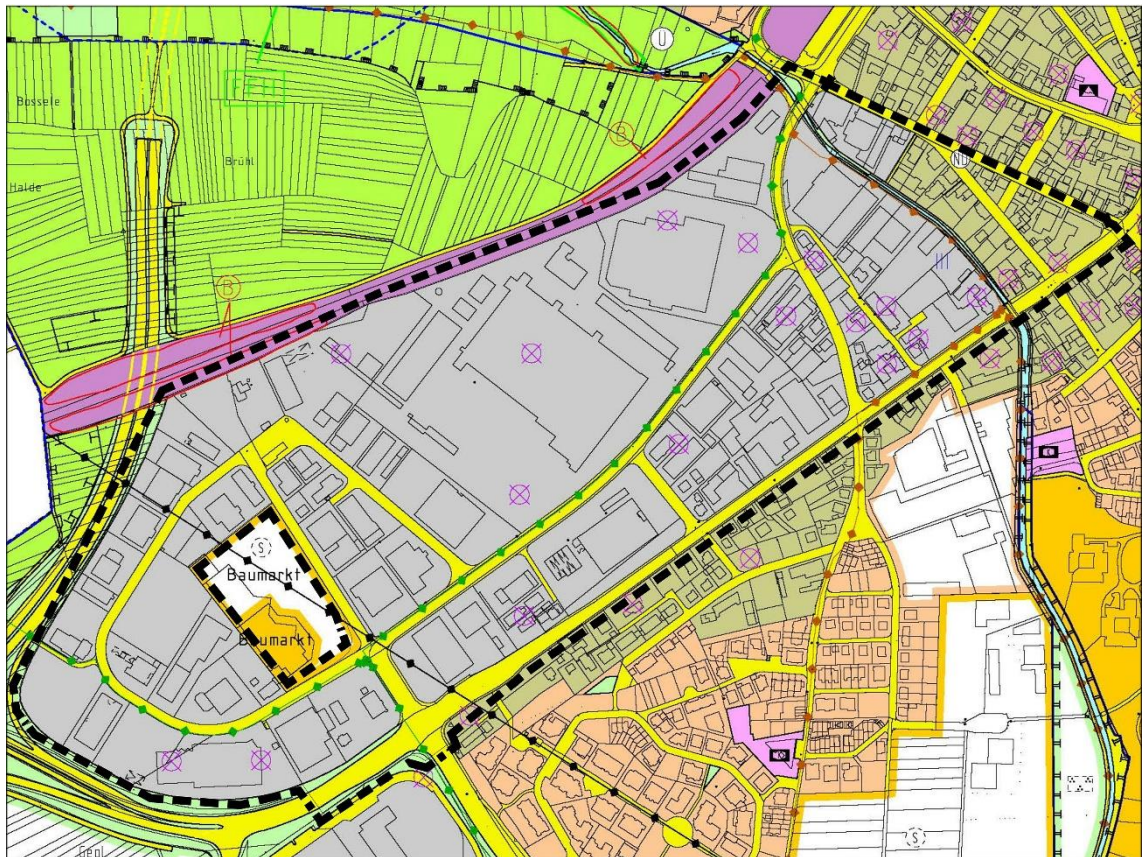


Abb. 2: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen

Der Bebauungsplan "Langes Gewand" in Winnenden ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Innerhalb der im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellten Bauflächen sind sechs Sonderbauflächen (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO vorgesehen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach der Baunutzungsverordnung eine Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art. Mit der nächsten Gesamtfortschreibung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen werden die sechs Sonderbauflächen (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen in nordöstliche Richtung der rechtsgültige Bebauungsplan "Bahnhofsvorstadt" in Winnenden, Planbereiche: 05.00, 06.01 und 06.02, vom 08.01.2015 und in südöstliche Richtung der rechtsgültige Bebauungsplan "Lindenstr. - Weidenstr. - Waiblinger Str. B14 - Zipfelbach - Flst. 850/2 F.W. 180" in Winnenden, Planbereich: 14.02, vom 24.06.1970, der rechtsgültige Bebauungsplan "Wohnpark Zipfelbach" in Winnenden, Planbereiche: 04.02, 13.00 und 14.02, vom 11.01.2007, der rechtsgültige Bebauungsplan "Lange Weiden-, Stein-, Hohreusch- und Weidenstraße" in



Winnenden, Planbereich: 14.01, vom 16.03.1965, der rechtsgültige Bebauungsplan "Weiden-, Stein- und Zellerstraße, Gewand Lange Weiden" in Winnenden, Planbereich: 14.01, vom 12.07.1949, der rechtsgültige Bebauungsplan "Waiblinger- und Hohreuschstraße" in Winnenden, Planbereich: 14.01, vom 19.08.1961 / 26.01.1963, der rechtsgültige Bebauungsplan "Forststraße - Hohreuschstraße" in Winnenden, Planbereiche: 14.01 und 14.03, vom 15.12.1966, der rechtsgültige Bebauungsplan "Änderung Forststraße - Hohreuschstraße" in Winnenden, Planbereich: 14.01, vom 22.10.1981 sowie der rechtsgültige Bebauungsplan "Langes Gewand - 2. Änderung" in Winnenden, Planbereich: 34.00, vom 12.01.2006 / 23.11.2006 an.

Die 1. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans "Langes Gewand" in Winnenden betrifft das Grundstück Daimlerstraße 1 und Daimlerstraße 3, Flst. Nr. 1868/1, in Winnenden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des Bebauungsplans "Langes Gewand" in Winnenden sind unter Beachtung dieser 1. Änderung unverändert anzuwenden.

3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 10. Mai 2016 das Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Winnenden vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung vom 7. Januar 2016 als Grundlage für das Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Einzelhandelskonzept ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Durch seine konsequente Umsetzung konnte das Einzelhandelskonzept nachhaltig zu einer abgestimmten und inhaltlich ausgewogenen bauleitplanerischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Winnenden beitragen. Das Konzept ist auch deshalb strikt umzusetzen, da abweichende Präzedenzfälle die rechtliche Durchsetzung des Konzeptes gefährden würden.

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

- die Erhaltung und Stärkung der unterzentralen Versorgungsstruktur,
- die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungssituation,
- die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt/ des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt,
- die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie des sonstigen zentralen Bereichs/ Nahversorgungsbereichs
- die Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt
- die Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege"),
- die Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit),



- die Schaffung einer Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen und
- die Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe.

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

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

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



Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
• Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Briefmarken • Bücher • Büromaschinen (ohne Computer) • Campingartikel • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haushaltswaren/ Bestecke • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Kosmetika und Parfümerieartikel • Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik und Akustik • Sanitärwaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Tonträger • Uhren/ Schmuck • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf	• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Elektrogroßgeräte • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Erde, Torf • Fahrräder und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Holz • Installationsmaterial • Kamine, (Kachel-)Öfen • Kinderwagen, -sitze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Maschinen und Werkzeuge • Matratzen • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel • Zooartikel (Tiernahrung)
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
• Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Nahrungs- und Genussmittel • Optik und Akustik • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften	

Abb. 3: Sortimentsliste der Stadt Winnenden

3.6 Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Winnenden

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

Gewerbeflächenentwicklungskonzept ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die gewerblichen Flächen Langes Gewand befinden sich in der Kernstadt, westlich der Innenstadt von Winnenden. Der Bereich dehnt sich im Wesentlichen nördlich der Waiblinger Straße zwischen der Einmündung zur Bundesstraße (B 14) im Westen und dem Steinbeisweg im Osten aus. Im Norden werden die Flächen durch die Bundesstraße (B 14) bzw. durch die Bahnlinie begrenzt, östlich und südlich schließen Wohnsiedlungsbereiche unmittelbar an (vgl. Abbildung 4). Mit der Bundesstraße (B 14) besteht auch eine direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz.

Insbesondere im westlichen Bereich dieses Gebietes ist die Nutzungsstruktur sehr heterogen. Hier befinden sich mit - u. a. einem Baufachmarkt, einem Supermarkt und einem Schuhfachmarkt - verschiedene Einzelhandelsnutzungen, Großhandel und weitere publikumsorientierte Dienstleistungsangebote mit entsprechend hohem Kundenverkehr.

Im weiteren Verlauf nach Osten, vor allem nordwestlich der Max-Eyth-Straße schließt ein Bereich mit einem deutlich höheren Anteil an größeren Betrieben des produzierenden Gewerbes an, sodass im Gegensatz zum westlichen Bereich der Charakter eines Gewerbegebietes deutlicher wird. Im Bereich von Brückenstraße / Steinbeisweg ist die Nutzungsstruktur hingegen überwiegend kleinteilig und gemischt mit Handwerksbetrieben, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnen. Dieser Teilbereich vermittelt den Eindruck eines Mischgebietes.

Ein weiterer gewerblicher Teilbereich befindet sich südlich der Waiblinger Straße an der Linsenhalle mit Großhandel, produzierendem Gewerbe und Kfz-Gewerbe.

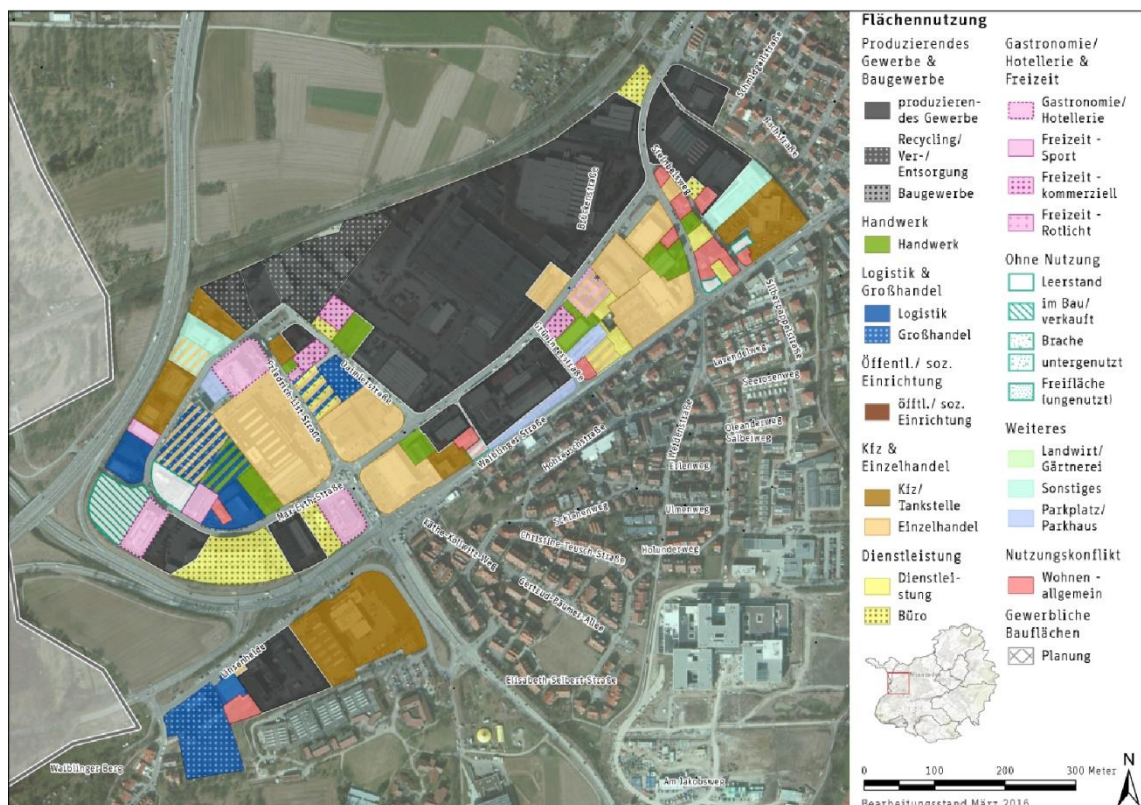


Abb. 4: Gewerbliche Flächen Langes Gewand, Stand: November 2015



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

Die Baustruktur ist im gesamten Gebiet, mit Ausnahme weniger neuerer Gebäude, eher zweckmäßig und ohne besondere städtebauliche Qualitäten. Abgesehen von einzelnen betrieblichen Leerständen bestehen keine größeren räumlichen Entwicklungsspielräume.

Weite Teilbereiche des Gebietes Langes Gewand sind auf Grund der bestehenden Nutzungsstruktur auch perspektivisch für gewerbegebietstypische Nutzungen (z. B. produzierendes Gewerbe und Handwerk) im Sinne eines Standard-Gewerbegebietes geeignet.

Im Bereich östlich der Grüninger Straße zwischen Waiblinger Straße und Max-Eyth-Straße erscheinen auf Grund der vorhandenen Wohn- und Einzelhandelsnutzungen zukünftig eher publikumsorientierte Nutzungen - wie Einzelhandel oder Dienstleistungen - oder auch emissionsarmes Gewerbe sinnvoll.

3.7 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Winnenden

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 03.07.2012 die Steuerung von Vergnügungsstätten in der Stadt Winnenden und das Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Winnenden vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung vom 26.10.2012 als Grundlage für das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Winnenden als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 23.04.2024 die Fortschreibung des Vergnügungsstättenkonzepts und das Gutachten zur Fortschreibung des Vergnügungsstättenkonzepts für die Stadt Winnenden vom Büro Dr. Acocella - Stadt- und Regionalplanung vom 12.02.2024 als Grundlage für das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Winnenden als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Vergnügungsstättenkonzept ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

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

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

Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Winnenden sind:



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

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

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

Die Gewerbe- und Industrieflächen im Bereich Langes Gewand in Winnenden sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben. In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes des Verbandes Region Stuttgart, in Kraft getreten am 12.11.2010, ist die Fläche südwestlich des Zipfelbachs als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe nachrichtlich dargestellt.

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

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

Handwerks- und Gewerbetreibende können häufig nicht mit den preislichen Angeboten für Grund und Boden mithalten, die von Betreibern der Vergnügungsstätten geboten

werden, was dazu führen kann, dass die Gewerbebetriebe verdrängt werden. Dies kann eine Niveauabsenkung des Gewerbegebietes mit sich bringen (Trading-Down-Prozess).

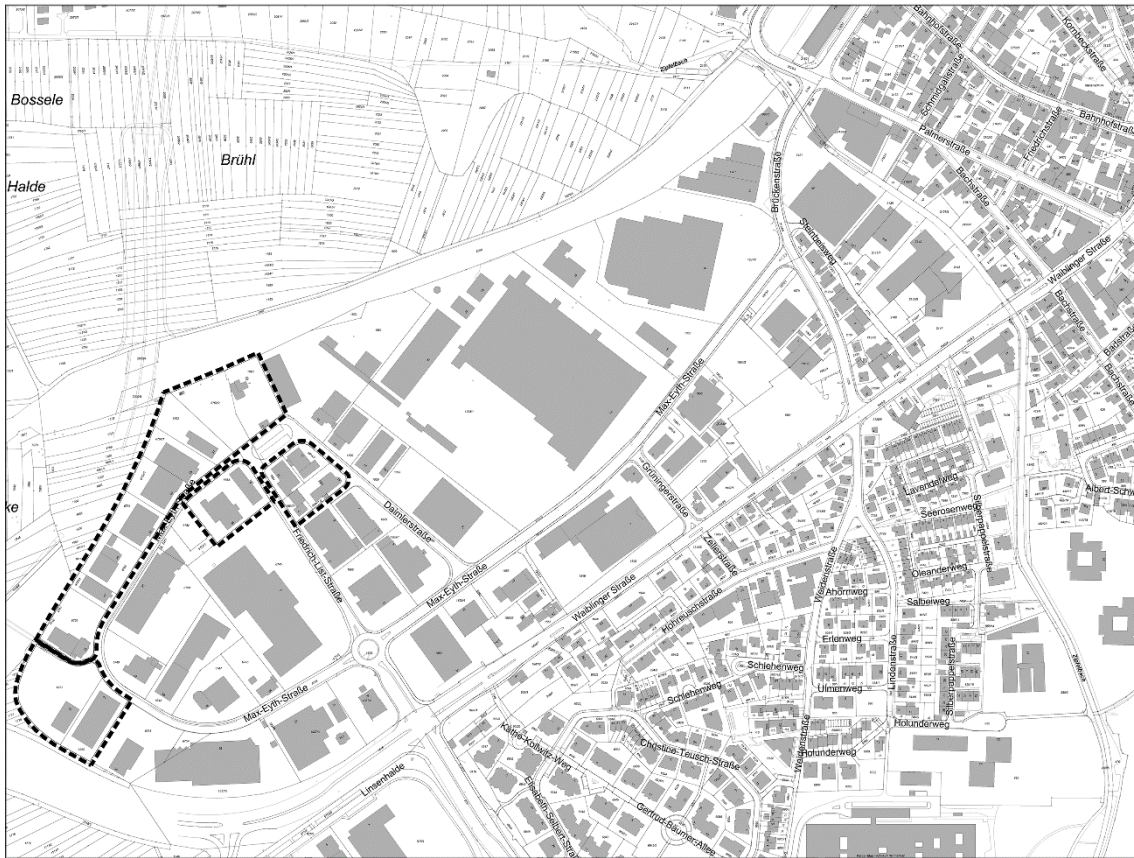


Abb. 5: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Winnenden und den Stadtteilen

3.8 Werbeanlagenkonzeption der Stadt Winnenden

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

3.9 Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden

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

Die gewerbliche Fläche "Langes Gewand" bildet den bestehenden gewerblichen Schwerpunkt für die Große Kreisstadt Winnenden. Im Rahmen der Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden wurden weitere geeignete Bauflächenpotenziale identifiziert.

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

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen hat eine hohe Priorität und sollte, ohne Abwendung von erprobten städtebaulichen Prinzipien der

Siedlungsentwicklung, zielstrebig angegangen werden. Die Innenentwicklung hat weiterhin Vorrang vor der Außenentwicklung. Winnenden ist ein begehrter Wohn- und Gewerbestandort. Allerdings besteht derzeit ein nur sehr eingeschränktes Angebot an Baugrundstücken, was entsprechend hohe Bauland- oder Mietpreise zur Folge hat.

Um weitere Bauflächenpotenziale für diese große Nachfrage zu finden und gegebenenfalls zu entwickeln hat das Stadtentwicklungsamt der Großen Kreisstadt Winnenden entsprechend dem Oberziel 10 im Stadtentwicklungskonzept 2020+ der Großen Kreisstadt Winnenden, neben den im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen dargestellten geplanten Wohnbauflächen und geplanten gewerblichen Bauflächen, u. a. untergenutzte Flächen mit Entwicklungspotenzial und Arrondierungsmöglichkeiten untersucht. Die Prüfung nach städtebaulich geeigneten Wohn- und Gewerbeflächen erfolgte mit der Maßgabe, die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen durch einen Flächentausch, an anderer Stelle im Stadtgebiet, markungsübergreifend an einem aus städtebaulichen Gründen geeigneteren Standort darzustellen.

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

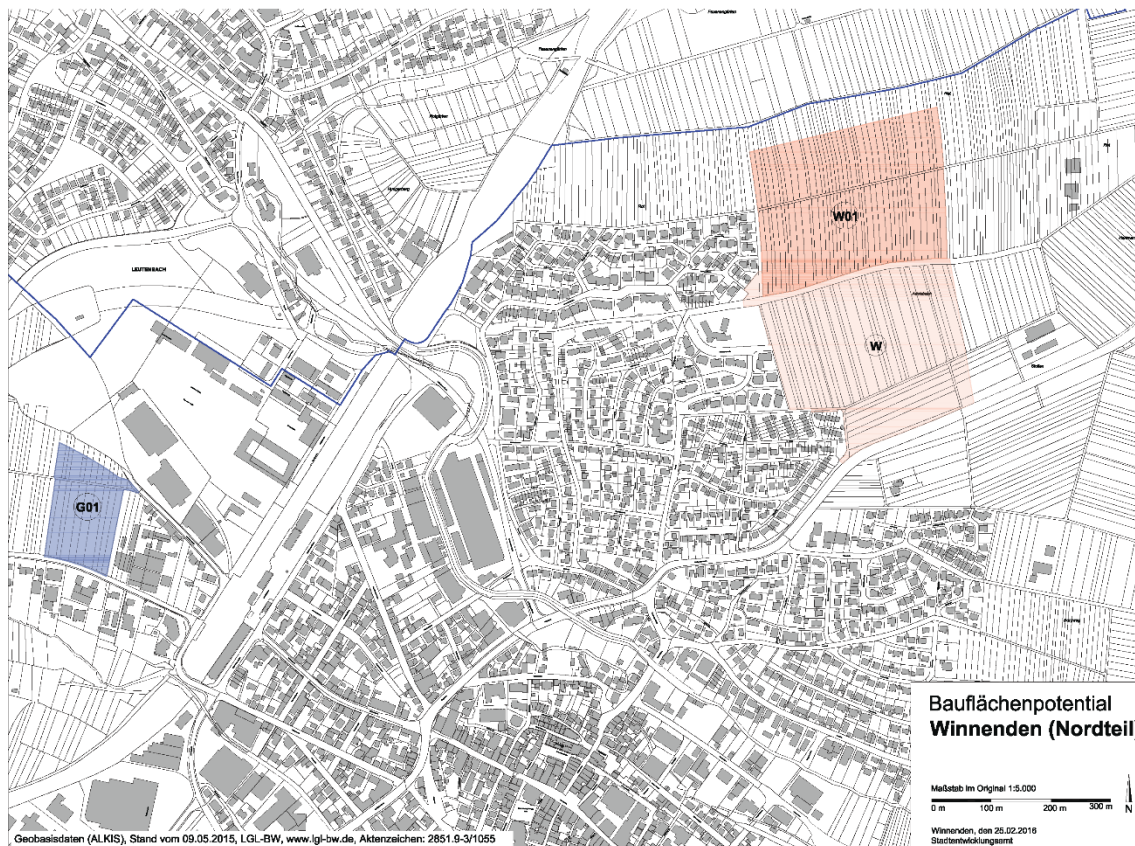


Abb. 6: Bauflächenpotenziale Winnenden (Nordteil), Stand: 25.02.2016

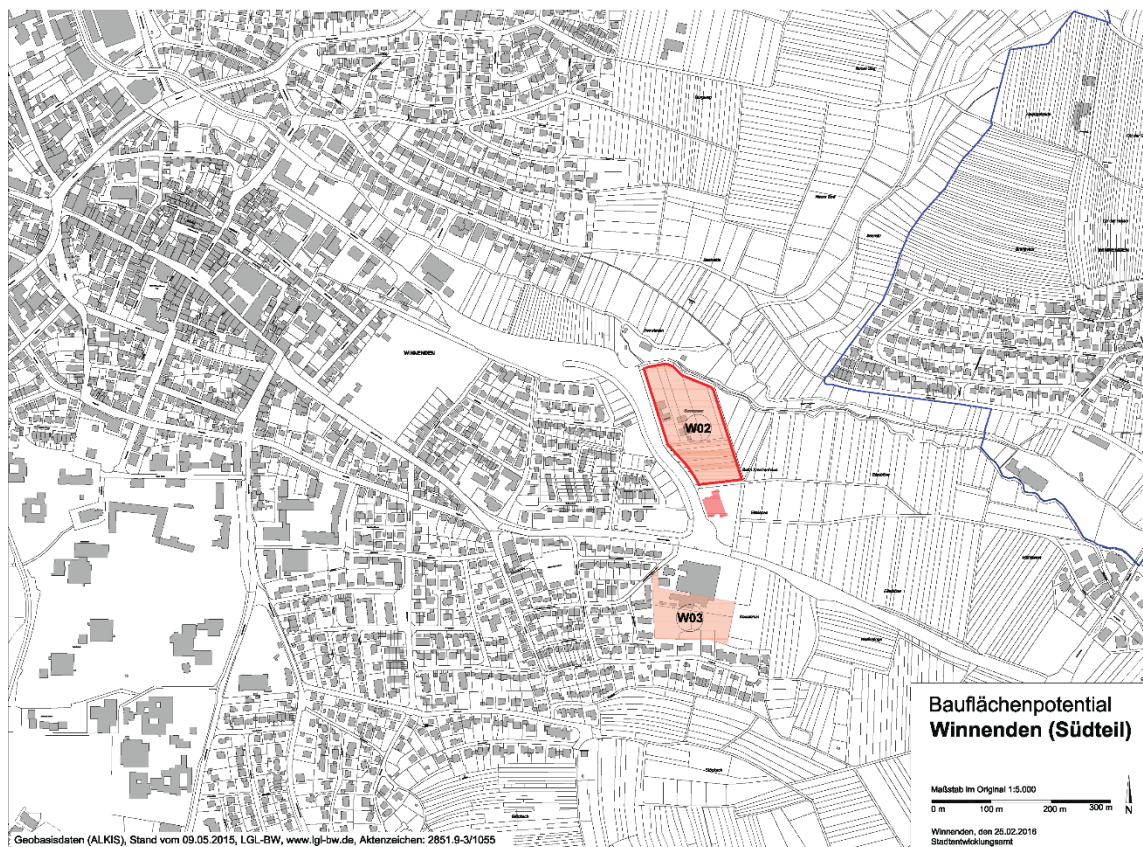


Abb. 7: Bauflächenpotenziale Winnenden (Südteil), Stand: 25.02.2016

In den Abbildungen 6 und 7 sind die Wohnbauflächenpotenziale und die gewerblichen Bauflächenpotenziale vollflächig rot bzw. blau dargestellt.

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

Die gewerbliche Fläche "Langes Gewand" ist vollständig aufgesiedelt und bildet den bestehenden gewerblichen Schwerpunkt für die Große Kreisstadt Winnenden.

3.10 Lärmaktionsplanung Stufe 2 der Stadt Winnenden

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

Laut einer repräsentativen Umfrage fühlt sich in Baden-Württemberg die Mehrheit der Bevölkerung durch Lärm gestört oder belastigt. Der Straßenverkehr wurde dabei als bedeutendste Schallquelle identifiziert. Dieser sogenannte Umgebungslärm bleibt in Winnenden auch mit dem Bau der B 14 Umgehungsstraße und dem Bau der Südumgehung eine allgegenwärtige Belastung für lärmbeeinträchtigte Bürgerinnen und Bürger.



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

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

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

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

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

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



Abb. 8: Hotspots L_{DEN} , Lärmbelastung gemittelt über Tag, Abend und Nacht



Abb. 9: Hotspots L_{Night} , Lärmbelastung gemittelt über die Nacht

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Bahntrasse Waiblingen - Schwäbisch Hall, die Schwaikheimer Straße (L 1140) und die Palmerstraße;
- im Osten durch die Palmerstraße und die Waiblinger Straße;
- im Süden durch die Waiblinger Straße und das Auffahrtsbauwerk zur B 14 Anschlussstelle Winnenden und
- im Westen durch die B 14 und die Bahntrasse Waiblingen - Schwäbisch Hall.

Das Grundstück, Flst. Nr. 6745, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss OBI Markt Winnenden, Friedrich-List-Straße 5, 71364 Winnenden, liegt nicht im Plangebiet.

Alle Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Winnenden.



Die Grundstücke im Plangebiet sind bebaut und großflächig versiegelt.



5.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets können im Bereich der bestehenden Grundstücke im gewerblichen und industriellen Bereiche, südwestlich des Zipfelbachs, Altlasten und Altlastenverdachtsflächen nicht ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet sind Altlasten und altlastenverdächtige Flächen bekannt.

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

Altstandort	Wirkungspfad	Handlungsbedarf / Kriterium *	Beweisniveau
Daimlerstraße 10	Boden-Grundwasser Boden-Mensch	B / Aex B / Aex	BN 1
Friedrich-List-Str. 8 / Daimlerstraße 15/1	Boden-Grundwasser	B / Aex	BN 1
Max-Eyth-Straße 45	Boden-Grundwasser	B / Aex	BN 1
Steinbeisweg 3	Boden-Grundwasser Boden-Mensch	B / Aex B / Aex	BN 1 BN 1
Waiblinger Straße 20	Boden-Grundwasser	B / Aex	BN 1
Waiblinger Straße 40, 42 und 46	Boden-Grundwasser	B / Entsorgungs-relevanz	BN 5
Waiblinger Straße 56	Boden-Grundwasser	B / Gefahrenlage hinnehmbar	BN 5
Waiblinger Straße 84	Boden-Grundwasser	B / Entsorgungs-relevanz	BN 5

* **B:** Belassen (mit Kriterien)

K: Kontrolle (mit Kriterien)

Entsorgungsrelevanz: Entsorgungsrelevanz

Gefahrenlage hinnehmbar: Gefahrenlage hinnehmbar

Aex: Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition

"Entsorgungsrelevanz" bedeutet, dass der Altlastenverdacht ausgeräumt ist. Im Untergrund können jedoch noch entsorgungsrelevante Schadstoffe enthalten sein.

"Gefahrenlage hinnehmbar" bedeutet, dass eine Altlast vorliegt. Die Schadstoffemission ist äußerst gering und der nach Sanierung verbliebene Restschaden ist hinnehmbar. Daher konnte die Sanierung eingestellt werden.



"Aex" bedeutet, dass ein Altlastenverdacht besteht. Anhaltspunkte für eine Altlast, derzeit jedoch keine Exposition. Falls sich die Exposition ändert, z. B. durch eine Entsiegelung oder Teilentsiegelung der Fläche, ist eine Neubewertung der Fläche vorzunehmen.

5.4 Grundwasserschutz

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

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

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

Ein nicht rechtskräftig fachtechnisch abgegrenztes Wasserschutzgebiet hat nicht den Charakter einer wasserrechtlichen Norm, die im Sinne des § 29 Abs. 2 BauGB unabhängig von den §§ 30 bis 37 BauGB Verbindlichkeit für sich beansprucht. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, u. a. eine Gefährdung der Trinkwasserversorgung, ist nicht



gegeben, wenn der Schutzzweck des Wasserschutzgebiets nicht gefährdet ist. Öffentliche Belange stehen der Errichtung von Gebäuden im Plangebiet grundsätzlich nicht entgegen. Der Planvollzug ist auch unter Grundwasserschutzaspekten nicht ausgeschlossen. Die von der unteren Wasserschutzbehörde des Landratsamts Rems-Murr-Kreis nicht rechtskräftige fachtechnische Abgrenzung der weiteren Schutzzone (Zone III) für das Wasserschutzgebiet "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße, Hungerbergquelle, Maubachquelle, Binsachquelle 1 + 2" lässt sich nicht als öffentlicher Beleg, aber als Indiz für einen möglichen Gefährdungstatbestand werten. Bei Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets wird die Baurechtsbehörde die untere Wasserschutzbehörde des Landratsamts Rems-Murr-Kreis im Verfahren anhören. Der Planvollzug ist gewährleistet, da durch die in § 52 WHG genannten Regelungen und besonderen Anforderungen in Wasserschutzgebieten bauliche Anlagen innerhalb des Plangebiets zulässig sind.

Im Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), sind in den §§ 51 und 52 WHG die Rechtsnatur, die Voraussetzungen und die notwendigen oder möglichen Inhalte einer Festsetzung eines Wasserschutzgebietes sowie die Regelungen und die besondere Anforderungen in Wasserschutzgebieten einheitlich geregelt. In Baden-Württemberg sind zum jetzigen Zeitpunkt, mit in Kraft treten des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), nur noch die Befreiungsvorschriften des § 52 Abs. 1 Satz 2 und 3 WHG anzuwenden, weil durch diese Bestimmungen bundesrechtlich einheitlich das Vorliegen von Befreiungen geregelt ist und materiell-rechtlich Vorgaben für die Entscheidung durch die zuständige Behörde gemacht werden. Nach Artikel 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland (GG) haben die Länder eine Abweichungsgesetzgebungskompetenz. Systematisch spricht nichts für eine Rechtfertigung der Weitergeltung abweichenden älteren Landesrechts und weder Wortlaut noch der Gesetzeszweck lassen mangels Überleitungsvorschrift erkennen, dass älteres Landesrecht trotz der bundesrechtlichen Regelung weiter gelten soll. Das Land Baden-Württemberg hat im Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. Nr. 5, S. 99), in Kraft getreten am 11. März 2017, keine Abweichungsregelung getroffen.

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

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

5.5 Hochwasserschutz

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



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

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

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

Im Nahbereich des Zipfelbachs befinden sich die überbaubaren Grundstücksflächen teilweise innerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte, Stand 05.06.2013, dargestellten Überflutungsbereiche für 100-jähriges Hochwasser (HQ₁₀₀). Die HQ₁₀₀ Anschlaglinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

Maßgebend sind die zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baugenehmigung festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Nach § 65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) gelten als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf, namentlich die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Diese Gebiete sind in den Hochwassergefahrenkarten dargestellt.

Die Baurechtsbehörde des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden prüft im Baugenehmigungsverfahren die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und erteilt bei Erfüllung aller Voraussetzungen die Ausnahmegenehmigung. Sie kann die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder



die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Ausnahmegenehmigungen nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind möglich, wenn die Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erfüllt sind. Durch geeignete Unterlagen ist nachzuweisen, dass die Hochwasserrückhaltung nicht maßgeblich beeinträchtigt ist, verloren gehender Retentionsraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, die Situation bei Hochwasser sich nicht nachteilig verändert oder beeinträchtigt wird und das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird. Dazu gehören die Bemessung des zu ersetzenden Retentionsvolumens, Aussagen zum vorgesehenen Ausgleich, die Bewertung zu den Auswirkungen bei einem Hochwasser (Bemessungsgröße HQ_{100}) insbesondere zum Abfluss und den Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie ggfs. weitere Betroffenen. Schließlich müssen die Planungen sachgerecht und in sich stimmig, konkrete Aussagen zu hochwassergerechtem Bauen beinhalten.

Die Baurechtsbehörde des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und die untere Wasserbehörde beim Amt für Umweltschutz des Landratsamts Rems-Murr-Kreis informieren die Bauherren über das Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Die Kompaktinformation "Bauen bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten", die Checkliste "Hinweise für Bauvorhaben in Überschwemmungsgebieten" und der Leitfaden "Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen" sind unter der Internetadresse www.hochwasserbw.de abrufbar.

Im Nahbereich des Zipfelbachs befinden sich die überbaubaren Grundstücksflächen teilweise innerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte, Stand 05.06.2013, dargestellten Überflutungsbereiche für Extremhochwasser (HQ_{extrem}). In Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQ_{extrem}), ist das Bauen grundsätzlich möglich. Die Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung sind zu beachten. Gebäude sollen hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

5.6 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV) – Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt von einer der zwei Anschlussstellen der Bundesstraße B 14, Anschlussstelle Winnenden und Anschlussstelle Winnenden-West / Leutenbach, kommend über die Waiblinger Straße und Marbacher Straße.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) – Im Einzugsbereich des Plangebiets befinden sich die Haltestellen Brückenstraße und Lange Weiden, die durch die Buslinie 332 bedient werden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung verkehren die Busse der Linie 332 jeweils tagsüber (Montag - Freitag) im 30-Minutentakt.

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



5.7 Ver- und Entsorgung

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

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

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

6. Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Langes Gewand" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Gewerbe- und Industriegebietsflächen für das Handwerk, für das produzierende und verarbeitende Gewerbe und für weitere gewerbliche Betriebe, zum Beispiel im Bereich Dienstleistung, Forschung und Entwicklung, vorzuhalten. Die bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe werden in Ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert und erhalten ausschließlich einen bestandssichernden Erweiterungsspielraum für die zulässige Gesamtverkaufsfläche. Der Teilbereich nordöstlich des Zipfelbachs wurde als unbeplanter aber bereits aufgesiedelter Bereich neu aufgekommen. Im Mischgebiet sind überwiegend Wohngebäude und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorhanden. Ein nicht großflächiger Lebensmittelmarkt versorgt den direkten Nahbereich sowie die westliche Innenstadt und darüber hinaus den weiteren Einzugsbereich mit Nahrungs- und Genussmitteln. Insgesamt wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sichergestellt.

Allgemeine Zielsetzungen sind:

- Vorhalten der Gewerbe- und Industriegebietsflächen für das Handwerk, für das produzierende und verarbeitende Gewerbe und für weitere gewerbliche Betriebe
- Deckelung der bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe durch ausschließlich bestandssichernde Erweiterungsspielräume für die zulässige Gesamtverkaufsfläche
- Sicherung eines bestehenden gemischten Quartiers mit Wohngebäuden und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, am südöstlichen Rand der Innenstadt

6.1 Gliederung des Plangebiets

Im Wesentlichen gliedert sich das Plangebiet in zwei Bereiche: die Bauflächen und die linearen Verkehrsflächen. Die Mischgebiete, die eingeschränkten Gewerbegebiete, die



Gewerbegebiete, die Industriegebiete und die sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel bilden die planungsrechtliche Grundlage für die bauordnungsrechtliche Genehmigung von baulichen Anlagen und die linearen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg bilden die für die innere Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen.

6.2 Bebauung

Der überwiegende Teilbereich des Plangebiets, südwestlich des Zipfelbachs, ist mit Gewerbebetrieben aller Art bebaut und vollständig aufgesiedelt. Nordöstlich des Zipfelbachs sind überwiegend Wohngebäude und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorhanden.

6.3 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV) – Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Waiblinger Straße, die Max-Eyth-Straße (L 1140), die Brückenstraße, die Daimlerstraße, die Grüningerstraße, die Steinbeisweg, die Bachstraße und die Palmerstraße. Für die örtlichen Straßenverkehrsflächen ist, mit Ausnahme der Waiblinger Straße, kein Straßenumbau vorgesehen.

Der Straßenraum der Ortsdurchfahrt Waiblinger Straße / Ringstraße wird in den Jahren 2019 bis 2020 grundlegend umgebaut. Der Technische Ausschuss hat in öffentlicher Sitzung am 16.05.2017 die Objektplanung für die Umgestaltung der B 14 alt an die KARAJAN Ingenieure GmbH aus Stuttgart vergeben. Flankierend ist im Randbereich und im Bereich der Mittelachse ein durchgängiges Straßenbegleitgrün mit Einzelbäumen vorgesehen. Durch die vorgesehene Verkehrsanlagenplanung und einzelne im Anschluss neu geplante Gebäude wird die Waiblinger Straße / Ringstraße insgesamt städtebaulich aufgewertet. Zwischen dem Kreuzungspunkt Waiblinger Straße / L 1140 und dem Kreuzungspunkt Ringstraße / Leutenbacher Straße ist durch die vorgesehene Verkehrsanlagenplanung eine deutliche Reduzierung der Immissionen durch den Straßenverkehr zu erwarten. Die Straßenraumgestaltung und die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit lassen entsprechend Pegelminderungen erwarten.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) – Im Einzugsbereich des Plangebiets befinden sich die Haltestellen Brückenstraße und Lange Weiden, die durch die Buslinie 332 bedient werden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung verkehren die Busse der Linie 332 jeweils tagsüber (Montag - Freitag) im 30-Minutentakt.

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



6.4 Ver- und Entsorgung

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

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

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

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Entsprechend der Art der zulässigen Nutzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans "Langes Gewand, Langes Gewand - 1. Änderung, Wörzich und Wette, Industriegebiet Wette" in Winnenden, Planbereiche: 14.01, 14.02, 15.01, 15.02 und 34.00, vom 26.11.2009, sind innerhalb des bestehenden beplanten Bereichs, an der Waiblinger Straße und der Max-Eyth-Straße, südwestlich des Zipfelbachs, ein sonstiges Sondergebiet SO₁, ein sonstiges Sondergebiet SO₂, ein sonstiges Sondergebiet SO_{3a}, ein sonstiges Sondergebiet SO_{3b}, ein sonstiges Sondergebiet SO₄ und ein sonstiges Sondergebiet SO₅, jeweils mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 BauNVO, festgesetzt. Sonstige Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO unterscheiden sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan allgemein durch die Ausweisung von Baugebieten festgesetzt. Welche Art der Nutzung in den Baugebieten jeweils im Einzelnen zulässig ist, ergibt sich aus den §§ 2 bis 11 BauNVO. Die Baugebietsvorschriften der §§ 2 bis 9 BauNVO bestimmen die zulässige Art der Nutzung nicht nach Merkmalen, die vorhabenunabhängig auf das Gebiet als solches bezogen sind, sondern danach, welche Vorhaben (Anlagen, Betriebe und sonstige Einrichtungen) auf den überplanten Flächen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Ähnliches gilt für die in § 10 BauNVO geregelten Sondergebiete, die der Erholung dienen. Die sonstigen Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind dadurch gekennzeichnet, dass sie sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Neben der Zweckbestimmung ist die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO). Die anlagen- und betriebsbezogene



Typisierung, die den §§ 2 bis 10 BauNVO zugrunde liegt, wird fortgesetzt. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zählt beispielhaft eine Reihe von in Betracht kommenden Gebietstypen auf, die durch ihre Bezeichnung umschreiben, welche Anlagen und Betriebe zulässig sein sollen. Teilweise wird der Anlagen- und Betriebsbezug unmittelbar hergestellt. So werden Gebiete für Einkaufszentren und Einzelhandelsbetriebe und Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen, als Gebiete genannt, die Gegenstand einer Sondergebietsausweisung sein können. Im Rahmen des § 11 BauNVO unterliegt die Gemeinde geringeren Beschränkungen als bei der Festsetzung von Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO. Die Gemeinde ist weder an bestimmte Nutzungsarten noch gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO an die Möglichkeiten der Feinsteuerung gebunden, die in § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO für die normativ ausgestalteten Baugebiete eröffnet sind. Vielmehr liegt die Definitionsmacht darüber, welche Anlagen zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sind, bei der Gemeinde. Die Gemeinde kann auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung über die Möglichkeiten hinaus, die § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO bietet, näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Insbesondere darf die Gemeinde in einem von ihr zulässigerweise festgesetzten sonstigen Sondergebiet den Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst festsetzen; dabei kann die Gemeinde auch Festsetzungen nach dem Vorbild des § 1 Abs. 10 BauNVO treffen.

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

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

In höchstrichterlicher Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 C 10.04, verkündet am 24. November 2005) sind die Fragen zur Verkaufsfläche abschließend beantwortet. Die Verkaufsfläche ist demnach die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie



umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Flächen des Windfangs und des vor der Zugangssperre liegenden Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials). Zur Verkaufsfläche sind im Übrigen auch die Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt. Davon zu unterscheiden sind diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung erfolgt sowie die reinen Lagerflächen.

Im **sonstigen Sondergebiet SO_{3a}** hat sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Einzelhandelsbetrieb Fressnapf Tiernahrungs GmbH, Daimlerstraße 1, 71364 Winnenden, angesiedelt. Das bestehende Tiernahrungsgeschäft hat aktuell eine Gesamtverkaufsfläche von 700 m². Das Stadtentwicklungsamt hat die Verkaufsflächen vor Ort, unter Einbeziehung der Marktleitung, durch ein Aufmaß ermittelt.

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Innenstadt" und innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Nahversorgungszentrum Schelmenholz" zulässig. Dies betrifft das Hauptsortiment Gardinen und Zubehör. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden auch in nicht integrierten Lagen wie zum Beispiel im Gewerbegebiet Langes Gewand zulässig. Dies betrifft das Hauptsortiment Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten, das Hauptsortiment Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel und das Hauptsortiment Zooartikel (Tiernahrung). Bestehende Einzelhandelsbetriebe im bestehenden Gewerbegebiet Langes Gewand genießen grundsätzlich Bestandsschutz.

Die betriebsabhängigen Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen für die vorhandenen Sortimente und weiteren nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie die zulässige Gesamtverkaufsfläche gelten für ein Grundstück für nur einen Einzelhandelsbetrieb und berücksichtigen die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Winnenden entsprechend dem Gutachten vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung aus Lörrach.

Das Tiernahrungsgeschäft in der Daimlerstraße liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Innenstadt" an einem nicht integrierten Standort. Die Verkaufsflächen wurden sortimentsgenau erhoben. Der bestehende Einzelhandelsbetrieb ist mit einer Verkaufsfläche von 700 m² in seinem Bestand gesichert.

Die Besonderheit beim sonstigen Sondergebiet SO_{3a} ist die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs der Sommer GmbH Farben und Raumdesign, Daimlerstraße 1-7, 71364 Winnenden, durch eine Aufstockung des Gebäudes in dem im Erdgeschoss der bestehende Einzelhandelsbetrieb Fressnapf Tiernahrungs GmbH, Daimlerstraße 1, 71364 Winnenden, angesiedelt ist. Deshalb sind neben dem Hauptsortiment Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel sowie dem Hauptsortiment Zooartikel



(Tiernahrung) auch das Hauptsortiment Gardinen und Zubehör und das Hauptsortiment Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten festgesetzt.

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb

- mit dem Hauptsortiment Gardinen und Zubehör bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 143 m²,
- mit dem Hauptsortiment Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 130 m²,
- mit dem Hauptsortiment Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel sowie mit dem Hauptsortiment Zooartikel (Tiernahrung) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 700 m² und
- mit weiteren nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 97,3 m²

gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden.

Die Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimente beträgt insgesamt maximal 973 m².

Der bestehende Einzelhandelsbetrieb ist auf der Sortimentsebene konkretisiert. Für das Hauptsortiment Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel und für das Hauptsortiment Zooartikel (Tiernahrung) beträgt die zulässige Verkaufsfläche maximal 700 m². Hinzu kommen das Hauptsortiment Gardinen und Zubehör mit einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 143 m² und das Hauptsortiment Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten mit einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 130 m². Bei Zooartikeln - lebenden Tieren und Tiermöbeln sowie Zooartikeln (Tiernahrung) handelt es sich um nicht zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Winnenden. Neben den genannten Sortimenten sind weitere nicht zentrenrelevante Sortimente bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 97,3 m² zulässig.

Mit der Gesamtverkaufsfläche von maximal 143 m² für das Hauptsortiment Gardinen und Zubehör sind keine über den baurechtlich genehmigten Bestand hinausgehende Verkaufsflächenenerweiterungen für zentrenrelevante Sortimente zulässig. Die Ziele der Regionalplanung (Plansatz 2.4.3.2.4 (Z) Abs. 3) und die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Winnenden sind eingehalten.

Im **sonstigen Sondergebiet SO_{3b}** hat sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Einzelhandelsbetrieb Sommer GmbH Farben und Raumdesign, Daimlerstraße 1-7, 71364 Winnenden, angesiedelt. Das bestehende Bau- und Heimtextilgeschäft hat aktuell eine Gesamtverkaufsfläche von 735 m², davon eine Gesamtverkaufsfläche von 143 m² für Gardinen und Zubehör. Das Stadtentwicklungsamt hat die Verkaufsflächen vor Ort, unter Einbeziehung der Geschäftsleitung, durch ein Aufmaß ermittelt.

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Innenstadt" und innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Nahversorgungszentrum Schelmenholz" zulässig. Dies betrifft das Hauptsortiment Gardinen und Zubehör. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden auch in nicht



integrierten Lagen wie zum Beispiel im Gewerbegebiet Langes Gewand zulässig. Dies betrifft das Hauptsortiment Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten, das Hauptsortiment Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel und das Hauptsortiment Farben, Lacke. Bestehende Einzelhandelsbetriebe im bestehenden Gewerbegebiet Langes Gewand genießen grundsätzlich Bestandsschutz.

Die betriebsabhängigen Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen für die vorhandenen Sortimente und weiteren nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie die zulässige Gesamtverkaufsfläche gelten für ein Grundstück für nur einen Einzelhandelsbetrieb und berücksichtigen die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Winnenden entsprechend dem Gutachten vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung aus Lörrach.

Das Bau- und Heimtextilgeschäft in der Daimlerstraße liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Innenstadt" an einem nicht integrierten Standort. Die Verkaufsflächen wurden sortimentsgenau erhoben. Dem bestehenden Einzelhandelsbetrieb wird keine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche für das Hauptsortiment Gardinen und Zubehör zugestanden. Das Hauptsortiment Gardinen und Zubehör, siehe sonstiges Sondergebiet SO_{3a}, ist mit einer Verkaufsfläche von maximal 143 m² auf die bestehende baurechtlich genehmigte Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

Die Besonderheit beim sonstigen Sondergebiet SO_{3b} ist die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs der Sommer GmbH Farben und Raumdesign, Daimlerstraße 1-7, 71364 Winnenden, durch eine Aufstockung des Gebäudes in dem im Erdgeschoss der bestehende Einzelhandelsbetrieb Fressnapf Tiernahrungs GmbH, Daimlerstraße 1, 71364 Winnenden, angesiedelt ist. Deshalb sind im sonstigen Sondergebiet SO_{3a} neben dem Hauptsortiment Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel sowie dem Hauptsortiment Zooartikel (Tiernahrung) auch das Hauptsortiment Gardinen und Zubehör und das Hauptsortiment Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten festgesetzt.

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb

- mit dem Hauptsortiment Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 283 m²,
- mit dem Hauptsortiment Farben, Lacke bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 154 m²,
- mit weiteren nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 43,7 m²

gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden.

Die Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimente beträgt insgesamt maximal 437 m².

Der bestehende Einzelhandelsbetrieb ist auf der Sortimentsebene konkretisiert. Für das Hauptsortiment Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten und das Hauptsortiment Farben, Lacke beträgt die zulässige Verkaufsfläche maximal 437 m². Bei Zooartikeln - lebenden Tieren und Tiermöbeln sowie Zooartikeln (Tiernahrung) handelt es sich um nicht zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Winnenden. Neben den genannten Sortimenten sind weitere nicht zentrenrelevante Sortimente bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 43,7 m² zulässig.



Die Ziele der Regionalplanung (Plansatz 2.4.3.2.4 (Z) Abs. 3) und die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Winnenden sind eingehalten.

Zulässig sind in den Obergeschossen Gewerbebetriebe aller Art unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops und Wettbüros, im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

8. Artenschutz

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Langes Gewand" in Winnenden, 1. Änderung, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um für das Grundstück Daimlerstraße 1 und Daimlerstraße 3, Flst. Nr. 1868/1, in Winnenden ergänzend zur bestehenden Regelung der Art der baulichen Nutzung auch Gewerbebetriebe aller Art in den Obergeschossen zuzulassen. Auf die Unterlagen des rechtsgültigen Bebauungsplans "Langes Gewand" in Winnenden wird verwiesen.

Gefertigt:

Winnenden, den 31.08.2026

Schlecht
Stadtentwicklungsamt