

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



**Bebauungsplan "Zwischen Schloß-, Ring-, Paulinenstraße und  
Lange Gasse", 1. Änderung**

---

Planbereich: 04.01

**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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist





## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans</b>	<b>1</b>
<b>2. Verfahren</b>	<b>2</b>
<b>3. Bestehende Planung</b>	<b>3</b>
3.1 Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002	3
3.2 Regionalplanung / Regionalplan	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan	4
3.4 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne	5
3.5 Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden	6
<b>4. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>8</b>
<b>5. Bestand</b>	<b>9</b>
5.1 Naturräumliche Gegebenheiten	9
5.2 Nutzung	9
5.3 Verkehr	10
5.4 Ver- und Entsorgung	10
<b>6. Planung</b>	<b>10</b>
6.1 Gliederung des Plangebiets	10
6.2 Bebauung	11
6.3 Verkehr	11
6.4 Ver- und Entsorgung	11
<b>7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>11</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	11
<b>8. Artenschutz</b>	<b>14</b>



## **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: Bauflächenpotenziale Winnenden (Nordteil), Stand: 25.02.2016 .....	7
Abb. 4: Bauflächenpotenziale Winnenden (Südteil), Stand: 25.02.2016 .....	8
Abb. 9: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	9



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

Die Kernstadt ist mit 20.498 Einwohnern (Winnenden und Wohnplatz Schelmenholz) der größte zusammenhängende Siedlungsbereich der Großen Kreisstadt Winnenden.

Die Paulinenpflege Winnenden e.V. ist eine evangelische Einrichtung der Jugend- und Behindertenhilfe. Sie wurde 1823 in Winnenden von Pfarrer Friedrich Jakob Heim gegründet. Rechtsform ist der „eingetragene Verein“ mit Sitz in Winnenden. Die Paulinenpflege ist Mitglied des Diakonischen Werkes und des Evangelischen Schulwerkes in Württemberg.

Die Eigentümer des Grundstücks Ringstraße 100, Flst. Nr. 218, planen innerhalb des bestehenden Wohnhauses die Nutzungsänderung von zwei Wohnungen auf vier Wohnungen. Mit Schreiben vom 28.03.2024 hat der Gemeindeverwaltungsverband Winnenden, untere Baurechtsbehörde, mitgeteilt, dass von der Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung Paulinenpflege Winnenden, nicht befreit werden kann. Die Grundzüge der Planung sind berührt und eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist ausgeschlossen.

Die Grundstückseigentümerin hat mit Schreiben vom 6. Mai 2024 eine Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans "Zwischen Schloß-, Ring-, Paulinenstraße und Lange Gasse" in Winnenden beantragt und entsprechend begründet. Das Grundstück Ringstraße 100, Flst. Nr. 218, war zum Zeitpunkt der Aufstellung des rechtsgültigen Bebauungsplans "Zwischen Schloß-, Ring-, Paulinenstraße und Lange Gasse" in Winnenden, bereits im Eigentum der Familie und wurde nach Auskunft der Familie bereits seit ca. 120 Jahren als Wohnhaus und landwirtschaftlicher Betrieb genutzt. Alle anderen Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Eigentum der Paulinenpflege Winnenden e.V.

Der rechtsgültige Bebauungsplan "Zwischen Schloß-, Ring-, Paulinenstraße und Lange Gasse" in Winnenden, in Kraft getreten am 14. März 1968, ist für die Beurteilung von Bauvorhaben maßgebend. Eine Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB), mit der Zweckbestimmung Paulinenpflege Winnenden, ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung Paulinenpflege Winnenden, sind bauliche Anlagen, die der Paulinenpflege Winnenden e.V. dienen zulässig. Andere Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf unterscheidet sich von den Festsetzungen von Baugebieten nach der BauNVO. Zwar sind bei festgesetzten Baugebieten nach den Baugebietsvorschriften der BauNVO zu meist auch Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs allgemein zulässig oder zumindest ausnahmsweise zulassungsfähig. Die entsprechende Zweckbestimmung für eine bestimmte Fläche lässt sich damit jedoch grundsätzlich, abgesehen von ggfs. möglichen differenzierten Festsetzungen nach § 1 Abs. 8 BauNVO, nicht erreichen. Dies ist durch eine Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB möglich, wobei gezielt die bei einer Standortfestlegung möglichen allgemeinen öffentlichen und speziell städtebaulichen Belange zur Geltung gebracht und in der Abwägung die berührten öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt werden können. Die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung Paulinenpflege Winnenden, ist nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich begründet.



Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Zwischen Schloß-, Ring-, Paulinenstraße und Lange Gasse" in Winnenden, 1. Änderung, ist die geplante Nutzungsänderung von zwei Wohnungen auf vier Wohnungen. Für die städtebauliche Entwicklung ist es erforderlich die Art der baulichen Nutzung für das Grundstück Ringstraße 100, Flst. Nr. 218, zu ändern. Ein entsprechendes Planerfordernis ist vorhanden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Zwischen Schloß-, Ring-, Paulinenstraße und Lange Gasse" in Winnenden, 1. Änderung, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um für das letzte Grundstück, das nicht im Eigentum der Paulinenpflege Winnenden e.V. ist, auch andere Nutzungen nach der Baunutzungsverordnung zuzulassen. Insgesamt wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sichergestellt.

## **2. Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren "Zwischen Schloß-, Ring-, Paulinenstraße und Lange Gasse" in Winnenden, 1. Änderung, wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Fläche des Plangebiets umfasst 12.644 m<sup>2</sup>. Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter den zulässigen 70.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> liegt, ab dem eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

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

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

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



### **3. Bestehende Planung**

#### **3.1 Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002**

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

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

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

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

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

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

#### **3.2 Regionalplanung / Regionalplan**

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

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

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

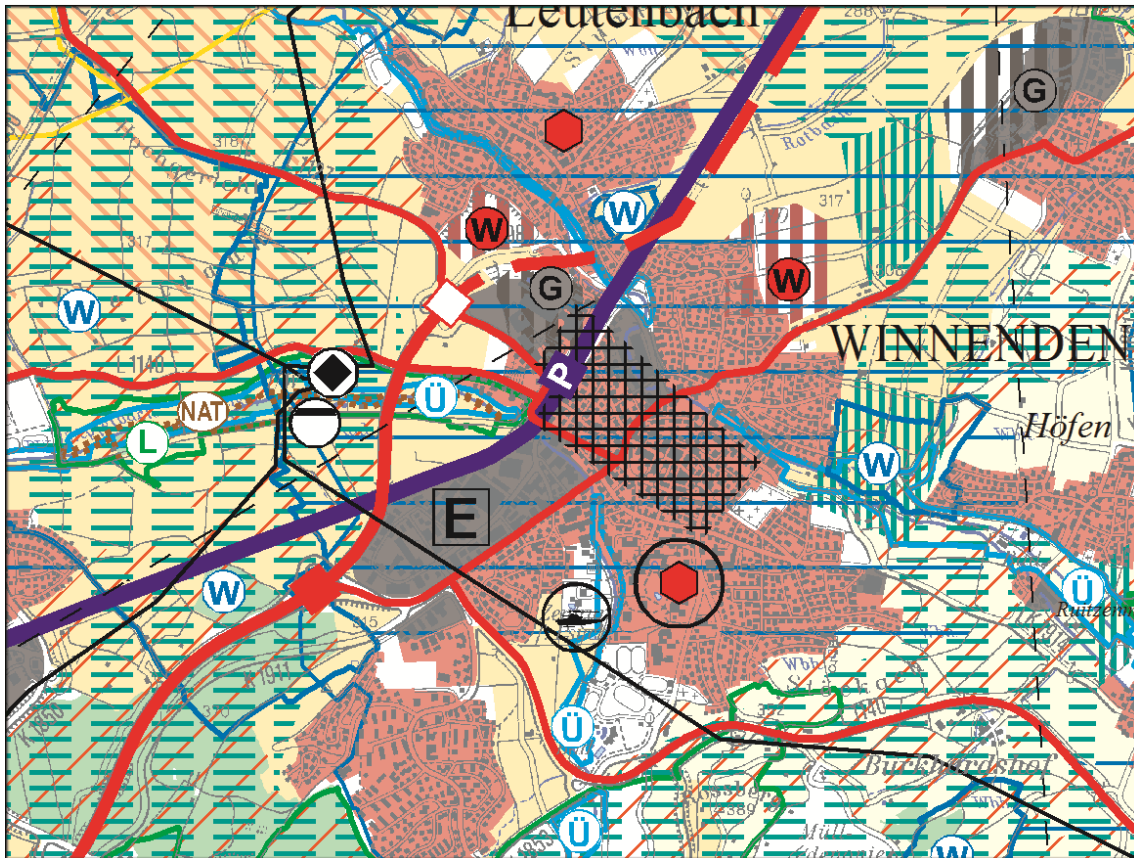


Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart

### 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 Sonderbaufläche (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt.



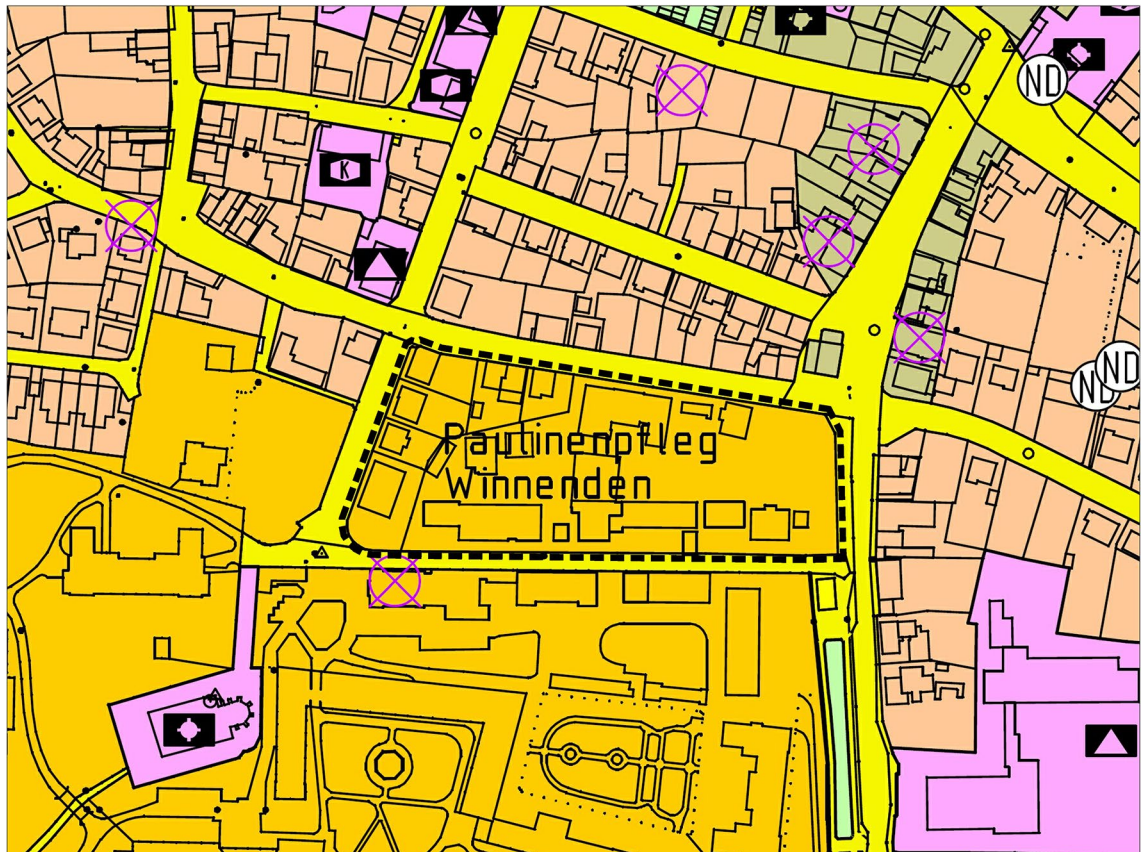


Abb. 2: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche (Bestand) soll für das Grundstück Ringstraße 100, Flst. Nr. 218, als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt werden. Durch die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB anzupassen. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen in östlicher Richtung der rechtsgültige Bebauungsplan "Viehmarktplatz" in Winnenden, Planbereich: 12.01, vom 01.07.1982 (Gehweg und Fahrbahn Paulinenstraße), sowie der rechtsgültige Bebauungsplan "Schorndorfer Straße – Paulinenstraße Steinweg u. Kesselrain" in Winnenden, Planbereich: 25.00, vom 16.10.1940 und in westlicher Richtung der rechtsgültige Bebauungsplan "Bachstraße und Umgebung" in Winnenden, Planbereich: 04.02, vom 28.09.1971 an.



Der Bebauungsplan "Zwischen Schloß-, Ring-, Paulinenstraße und Lange Gasse" in Winnenden, 1. Änderung überlagert den rechtsgültigen Bebauungsplan "Zwischen Schloß-, Ring-, Paulinenstraße und Lange Gasse" in Winnenden, Planbereich: 04.01, vom 14.03.1968.

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

### **3.5 Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden**

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 10. Mai 2016 die Bauflächenpotenziale in Winnenden und den Stadtteilen für das Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden beschlossen.

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

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

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

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



Im Rahmen dieser städtebaulichen Prüfung sind vom Stadtentwicklungsamt der Großen Kreisstadt Winnenden Bauflächenpotenziale in Winnenden und den Stadtteilen in Übersichtslageplänen dargestellt, die weiterverfolgt werden sollen (vgl. Abbildungen 3 und 4).

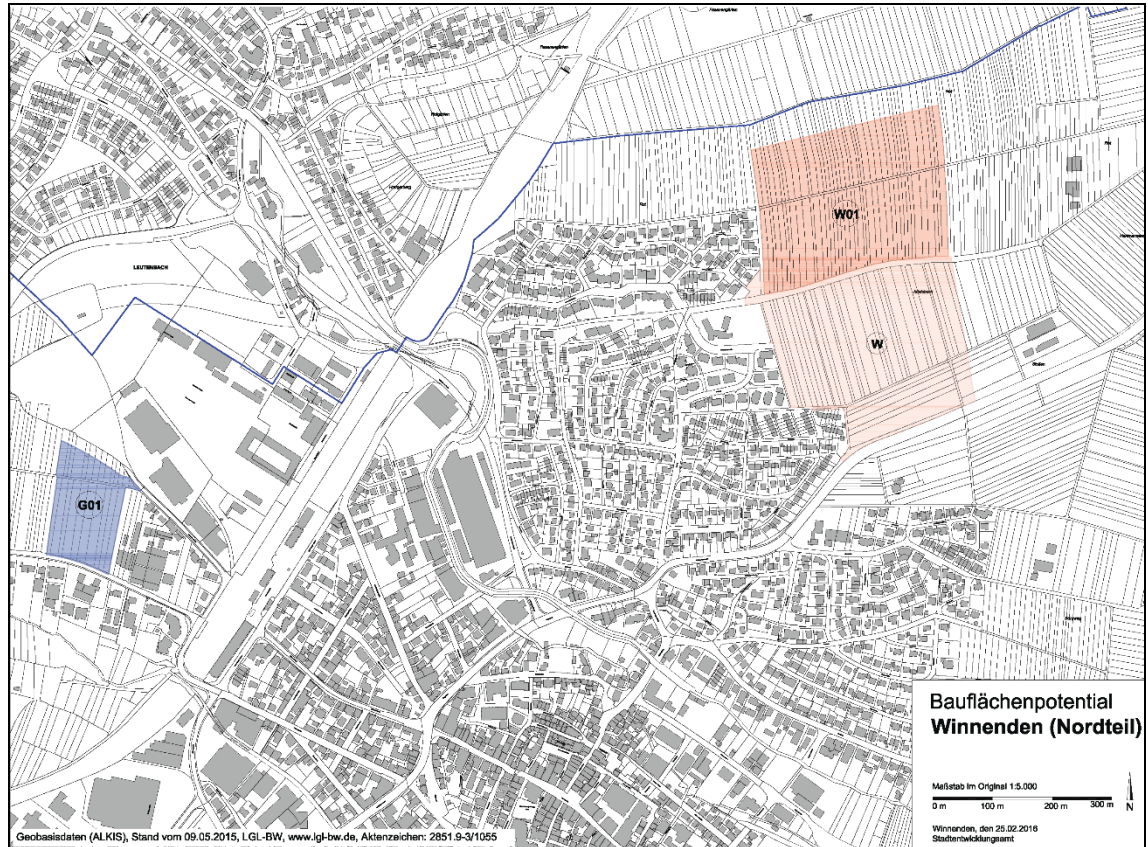


Abb. 3: Bauflächenpotenziale Winnenden (Nordteil), Stand: 25.02.2016



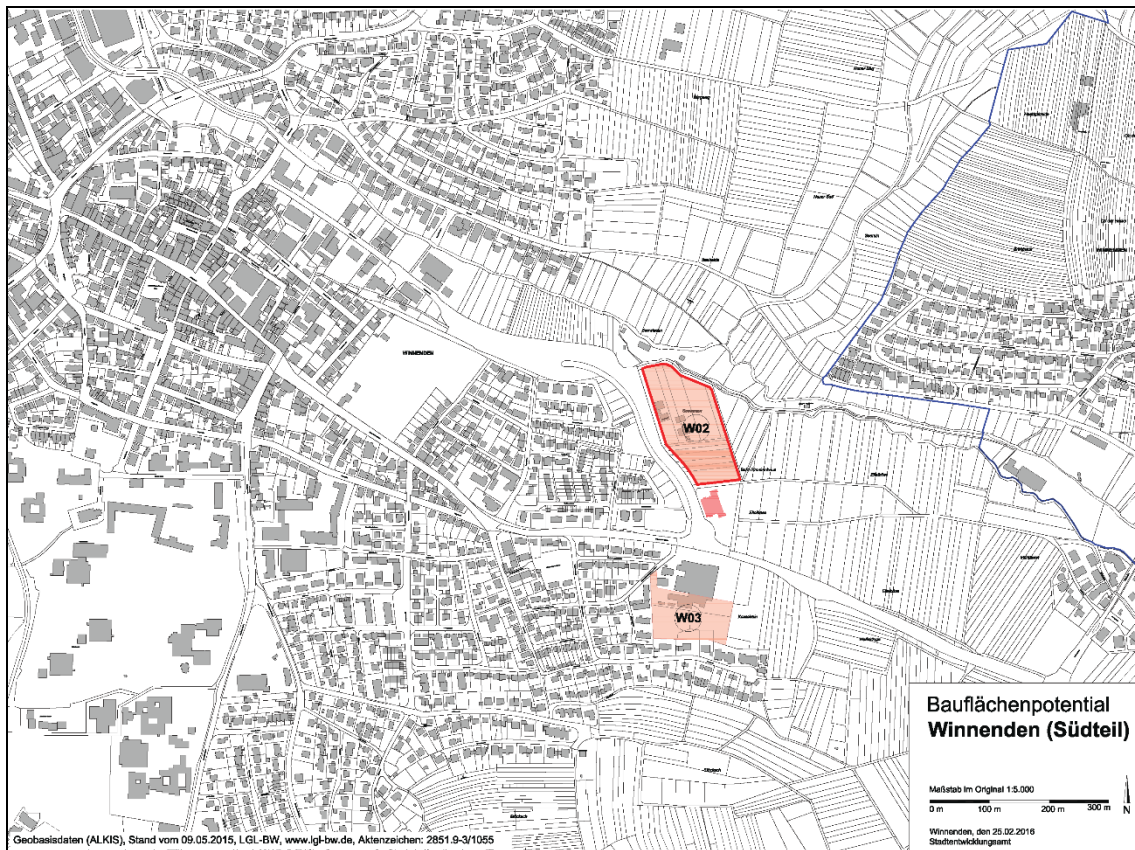


Abb. 4: Bauflächenpotenziale Winnenden (Südteil), Stand: 25.02.2016

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Zwischen Schloß-, Ring-, Paulinenstraße und Lange Gasse", 1. Änderung, liegt nicht innerhalb der aufgeführten Bauflächenpotenziale. Der Bereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist vollständig bebaut.

#### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Schorndorfer;
- im Osten durch die Paulinenstraße;
- im Süden durch die Straße Lange Gasse und



- im Westen durch die Schloßstraße.

Alle Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Winnenden.

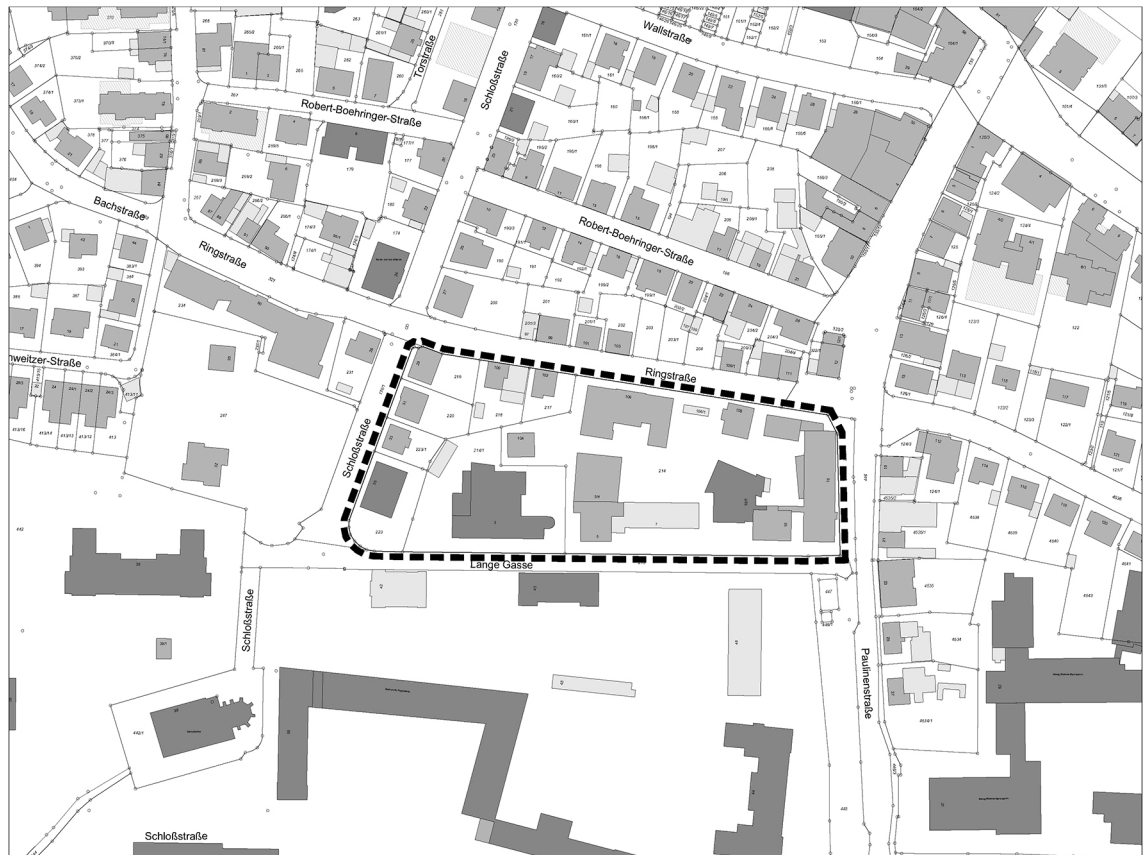


Abb. 5: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 5. Bestand

### 5.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich gehört Winnenden zur übergreifenden Einheit des Neckarbeckens, an die sich westlich der Schurwald und Welzheimer Wald angliedert. Das Stadtgebiet hat Anteil am Naturschutzgebiet Oberes Zipfelbachtal mit Seitenklinge und Teilen des Sonnenbergs.

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

### 5.2 Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend bebaut. Die Nutzungen Einzelhandelsbetrieb und Wohnungen bleiben unverändert.



### 5.3 Verkehr

**Motorisierter Individualverkehr (MIV)** – Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Ringstraße, die Paulinen Straße, die Lange Gasse und die Schloßstraße.

**Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)** – Im Einzugsbereich des Plangebiets befinden sich die Haltestellen Ringstraße, Wallstraße und Kelter, die durch die Buslinien 331, 333, 334, 335, 336 und 337 bedient wird. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung verkehren die Busse der vier Linien jeweils tagsüber (Montag - Freitag) im 15-Minutentakt bzw. im 30-Minutentakt.

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

### 5.4 Ver- und Entsorgung

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

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

**Entwässerung** – Die Entwässerung für Schmutzwasser und Regenwasser kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, über das Kanalnetz der Stadt Winnenden sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt durch die Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal.

## 6. Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Zwischen Schloß-, Ring-, Paulinenstraße und Lange Gasse" in Winnenden, 1. Änderung, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen um die Art der baulichen Nutzung zu ändern sowie eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sicherzustellen.

### 6.1 Gliederung des Plangebiets

Im Wesentlichen gliedert sich das Plangebiet in die zwei Bauflächen. Die Sonderbaufläche (Paulinenpflege Winnenden) und die Wohnbaufläche bilden die planungsrechtliche Grundlage für die bauordnungsrechtliche Genehmigung von baulichen Anlagen.



## 6.2 Bebauung

Die vorhandenen Gebäude sind mit Ausnahme des Gebäudes Ringstraße 100 mit Nutzungen der Paulinenpflege Winnenden e.V. belegt.

## 6.3 Verkehr

**Motorisierter Individualverkehr (MIV)** – Die Grundstücke werden alle direkt über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen.

**Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)** – Im Einzugsbereich des Plangebiets befinden sich die Haltestellen Ringstraße, Wallstraße und Kelter, die durch die Buslinien 331, 333, 334, 335, 336 und 337 bedient wird. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung verkehren die Busse der vier Linien jeweils tagsüber (Montag - Freitag) im 15-Minutentakt bzw. im 30-Minutentakt.

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

## 6.4 Ver- und Entsorgung

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

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

**Entwässerung** – Die Entwässerung für Schmutzwasser und Regenwasser kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, über das Kanalnetz der Stadt Winnenden sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt durch die Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal.

## 7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

**Allgemeines Wohngebiet** – Entsprechend der Art der zulässigen Nutzungen der in nördlicher Richtung angrenzenden Nutzungen ist für das Grundstück Ringstraße 100,



Flst. Nr. 218, ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen. Wohngebäude sind bauliche Anlagen, die zum Wohnen geeignet und bestimmt sind. Der Begriff des "Wohnens" umfasst die Gesamtheit der mit der Führung eines häuslichen Lebens verbundenen Tätigkeiten und deren eigenständige Gestaltung. Ihm ist eine gewisse Dauer eigen.

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

Damit der vorhandene Gebietscharakter in den angrenzenden Baugebieten und der geplante Gebietscharakter für das geplante Baugebiet nicht gestört wird, sind Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Durch den Betrieb einer Anlage für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO können Störungen auf die umliegenden Nutzungen ausgehen. Anlagen für sportliche Zwecke würden im Umfang und der Typik im Sinne des § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO der Eigenart des Baugebiets widersprechen, da sie objektiv erkennbar in keiner vernünftigen Relation zu dem Plangebiet stehen. Als Voraussetzung für die Zulässigkeit des Ausschlusses einer bestimmten Art von Nutzungen muss die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bewahrt bleiben. Es kommt allein darauf an, dass das durch die Zweckbestimmung der Baugebietsnorm festgelegte Ziel erreicht werden kann. Demnach dürfen nicht die der allgemeinen Zweckbestimmung dienenden Hauptnutzungen ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Damit der vorhandene Gebietscharakter in den angrenzenden Baugebieten nicht gestört wird, sind alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Da die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete im Wesentlichen durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt wird, bedarf es für den Ausschluss aller Ausnahmen keiner städtebaulichen Begründung und demzufolge auch keiner besonderen Rechtfertigung in der Begründung des Bebauungsplans. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig, da mit einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes, zwangsläufig verbundene Störungen und sonstige Beeinträchtigungen insbesondere durch den Kraftfahrzeugverkehr der Nachbarschaft verbunden sein können. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind nicht zulässig, da sie im engeren Sinne weder der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation noch der Daseinsfür- und -vorsorge dienen. Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, da Sie mit der Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll, in Bezug auf Größe und Arbeitsweise nicht dem Gebietscharakter des Plangebiets entspricht. Zudem stehen sie dem städtebaulichen Ziel, Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs, entgegen. Tankstellen sind nicht zulässig, da sie nicht der Versorgung des Plangebiets dienen und mit einer Tankstelle, Störungen der Nachbarschaft verbunden sein können.





**Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb** – Entsprechend der bestehenden baulichen Anlagen und deren Nutzung durch die Einrichtung Paulinenpflege Winnenden e.V. ist, mit Ausnahme des Grundstücks Ringstraße 100, Flst. Nr. 218, ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, mit der Zweckbestimmung "Paulinenpflege Winnenden", festgesetzt. Sonstige Sondergebiet 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.

Mit der vorgenommenen Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für bauliche Anlagen für Vorhaben der Paulinenpflege Winnenden e.V., eine evangelische Einrichtung der Jugend- und Behindertenhilfe sind nur solche Nutzungen zulässig, die Einrichtungen in der Jugend- und Behindertenhilfe oder der Kinder- und Jugendhilfe dienen. Für eine etwaige Rechtsnachfolgerin oder einen etwaigen Rechtsnachfolger der Paulinenpflege Winnenden e.V., die oder der eine vergleichbare Einrichtung in der Jugend- und Behindertenhilfe oder der Kinder- und Jugendhilfe anbietet, gilt diese Festsetzung entsprechend.



## **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.

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

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

Gefertigt:

Winnenden, den 26.08.2024

Schlecht  
Stadtentwicklungsamt