

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



**Bebauungsplan "Ziegeleistraße"**

---

Planbereich: 20.00

**BEGRÜNDUNG**

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

**Rechtsgrundlagen**

- A. Baugesetzbuch 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. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. GBl. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- D. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist





## INHALTSVERZEICHNIS

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans</b>   | <b>1</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Verfahren</b>  | <b>1</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Bestehende Planung</b>   | <b>2</b>  |
| 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  | 5         |
| 3.6       | Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Winnenden   | 7         |
| 3.7       | Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Winnenden   | 9         |
| 3.8       | Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden   | 10        |
| <b>4.</b> | <b>Räumlicher Geltungsbereich</b>   | <b>12</b> |
| <b>5.</b> | <b>Bestand</b>  | <b>13</b> |
| 5.1       | Naturräumliche Gegebenheiten  | 13        |
| 5.2       | Nutzung   | 14        |
| 5.3       | Altlasten   | 14        |
| 5.4       | Grundwasserschutz   | 14        |
| 5.5       | Eisenbahnbetrieb  | 14        |
| 5.6       | Verkehr   | 15        |
| 5.7       | Ver- und Entsorgung   | 15        |
| <b>6.</b> | <b>Planung</b>  | <b>15</b> |
| 6.1       | Gliederung des Plangebiets  | 15        |
| 6.2       | Bebauung  | 16        |
| 6.3       | Verkehr   | 16        |
| 6.4       | Ver- und Entsorgung   | 16        |
| <b>7.</b> | <b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>   | <b>16</b> |
| 7.1       | Art der baulichen Nutzung   | 16        |
| 7.2       | Maß der baulichen Nutzung   | 20        |
| 7.3       | Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen | 21        |
| 7.4       | Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen  | 22        |



|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 7.5       | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....  | 23        |
| 7.6       | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreis zu belastenden Flächen  | 24        |
| 7.7       | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....   | 25        |
| 7.8       | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind .....   | 26        |
| <b>8.</b> | <b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....</b>   | <b>27</b> |
| 8.1       | Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....  | 27        |
| 8.2       | Werbeanlagen .....  | 27        |
| 8.3       | Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen..... | 28        |
| 8.4       | Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen .....   | 29        |
| <b>9.</b> | <b>Artenschutz .....</b>  | <b>29</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: Sortimentsliste der Stadt Winnenden .....   | 7  |
| Abb. 4: Gewerbliche Flächen Ziegeleistraße, Stand: November 2015 .....  | 8  |
| Abb. 5: Bauflächenpotenziale Winnenden (Nordteil), Stand: 25.02.2016 .....  | 11 |
| Abb. 6: Bauflächenpotenziale Winnenden (Südteil), Stand: 25.02.2016 .....   | 12 |
| Abb. 7: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans .....   | 13 |
| Abb. 8: Ziegeleistraße 21 in Winnenden, vorne links .....   | 30 |
| Abb. 9: Ziegeleistraße 19 in Winnenden, hinten links .....  | 30 |
| Abb. 10: Ziegeleistraße 17 in Winnenden, hinten links .....   | 31 |





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

Die Gebäude Ziegeleistraße 17, Ziegeleistraße 19 und Ziegeleistraße 21 liegen mit ihren gewerblichen Nutzungen an der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Leutenbach auf der nordwestlichen Seite der Bahnlinie Waiblingen – Schwäbisch Hall-Hessental. Das Gebäude Ziegeleistraße 17 soll abgebrochen werden und ein Bürogebäude errichtet werden. Bauvorhaben sind aktuell nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan "GE-Gebiet westlich des Bahnhofs" in Winnenden, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 22.12.1982, zu beurteilen. Der rechtsgültige Bebauungsplan "GE-Gebiet westlich des Bahnhofes" in Winnenden, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung vom 22.12.1982, schließt in seinem räumlichen Geltungsbereich auch das Bürogebäude (50), das Alfred Kärcher Auditorium (51) und das Kärcher Experience Center (52) mit ein. Diese Gebäude sind im Rahmen von Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans genehmigt worden.

Für die städtebaulich gewünschte Entwicklung ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen. Ein entsprechendes Planerfordernis ist vorhanden. Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan ist im Norden durch die Gemarkungsgrenze der Gemeinde Leutenbach, im Osten durch die Bahnlinie Waiblingen – Schwäbisch Hall-Hessental, im Süden durch das Grundstück Irene-Kärcher-Straße 1 und 3 mit dem Alfred Kärcher Auditorium und dem Kärcher Experience Center sowie durch das Grundstück Ziegeleistraße 23 mit der DITIB Kocatepe Moschee Winnenden und im Westen mit dem privaten Grundstück, Flst. Nr. 2802/19, angrenzend an die Ziegeleistraße, begrenzt.

Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Ziegeleistraße" in Winnenden ist die geplante Errichtung eines Bürogebäudes auf dem Grundstück Ziegeleistraße 17, Flst. Nr. 2802/12.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Ziegeleistraße" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um für vier gewerbliche Baugrundstücke an der Ziegeleistraße die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der gewünschten städtebaulichen Entwicklung festzulegen.

## **2. Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren "Ziegeleistraße" in Winnenden wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Fläche des Plangebiets umfasst 3.581 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. An-



haltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

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

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

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

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) dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche (Bestand) soll für die geplante Errichtung eines Bürogebäudes als gewerbliche Baufläche (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.

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

### **3. Bestehende Planung**

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

Der Landesentwicklungsplan dient der Sicherung und Ordnung der räumlichen Entwicklung des ganzen Landes. Er ist das rahmensetzende, integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes. An ihm sind alle räumli-



chen Planungen, insbesondere die Regionalplanung, die kommunale Bauleitplanung und die fachlichen Einzelplanungen zu orientieren. Er ist durch Rechtsverordnung der Landesregierung für verbindlich erklärt. Die Aussagen des Landesentwicklungsplans werden für die zwölf Regionen des Landes durch die Regionalplanung konkretisiert. Die Zuständigkeit hierfür liegt nach dem Landesplanungsgesetz bei den Trägern der Regionalplanung.

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

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

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

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

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

### **3.2 Regionalplanung / Regionalplan**

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

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

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

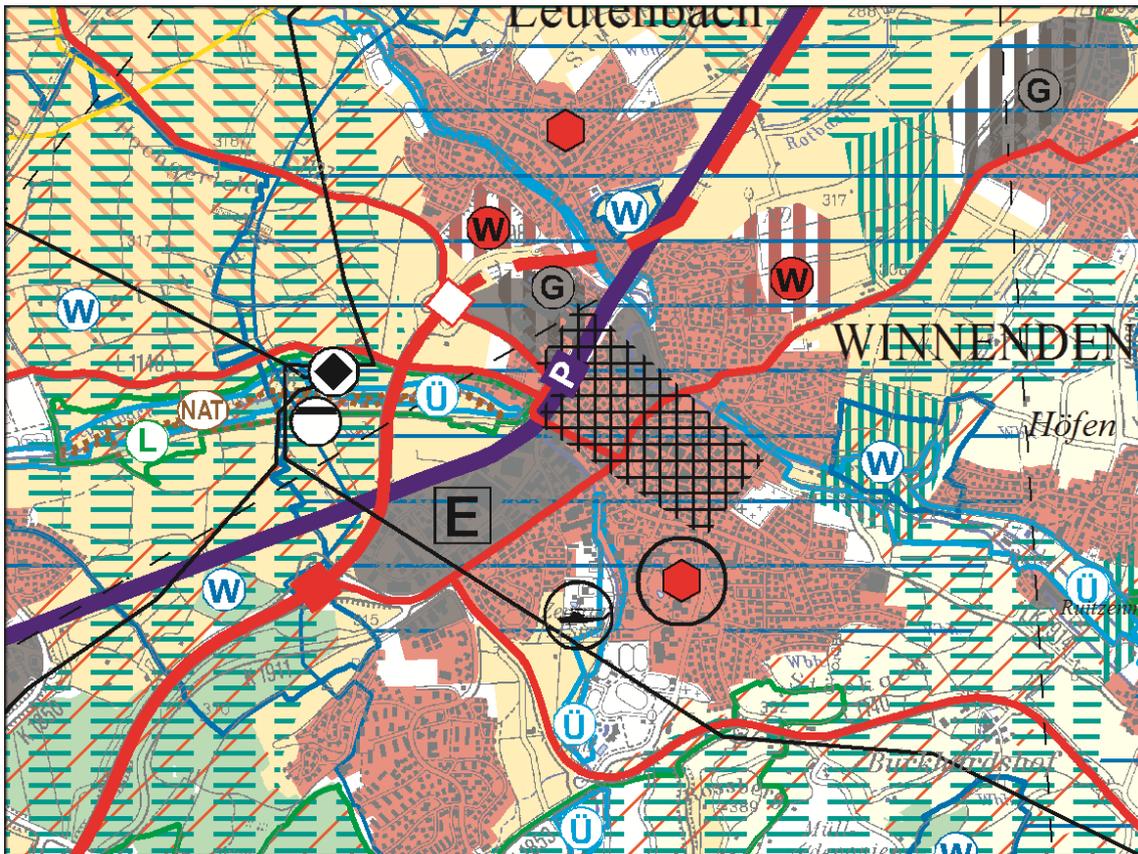


Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart

### 3.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen, wirksam seit 06.07.2006, ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche (Bestand) soll für die geplante Errichtung eines Bürogebäudes als gewerbliche Baufläche (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.

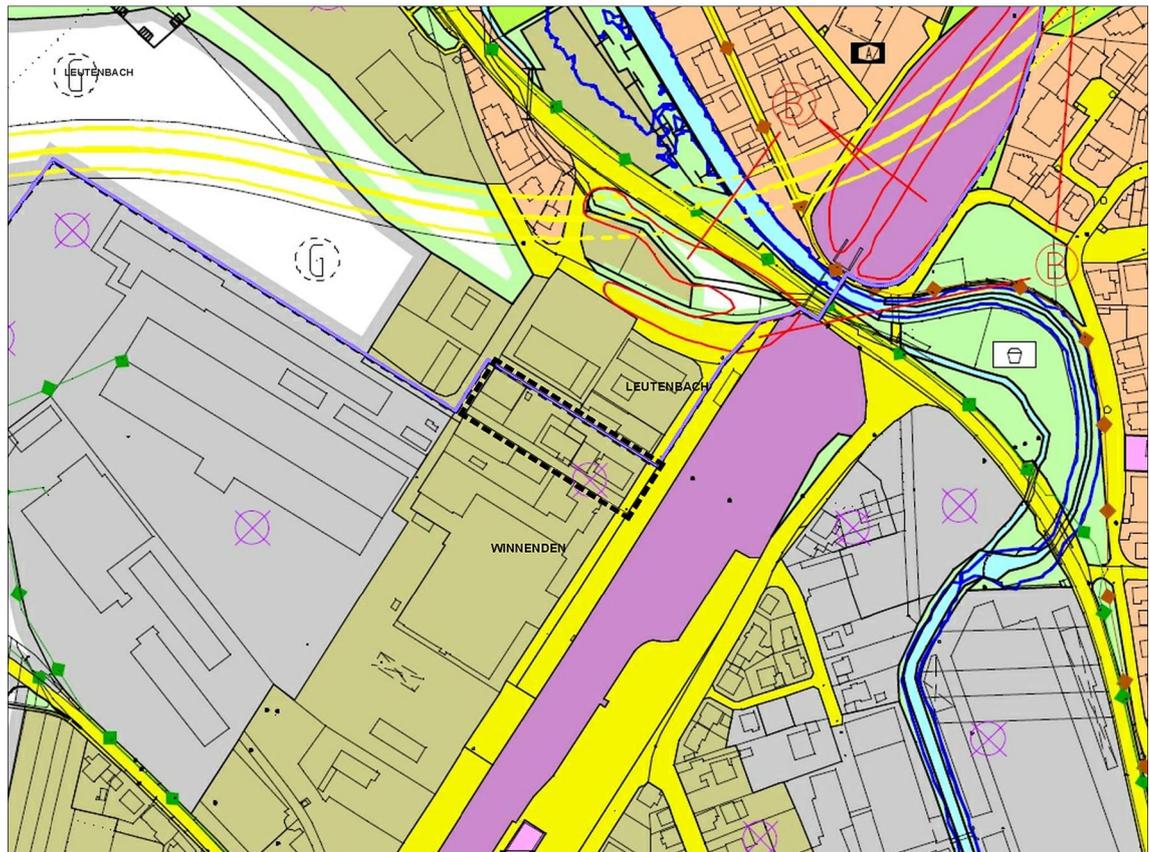


Abb. 2: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan "Ziegeleistraße" in Winnenden überlagert den rechtsgültigen Bebauungsplan "GE-Gebiet westlich des Bahnhofes" in Winnenden, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung vom 22.12.1982.

Mit in Kraft treten des Bebauungsplans "Ziegeleistraße" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für den überlagerten Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans "GE-Gebiet westlich des Bahnhofes" in Winnenden in dem Teilbereich aufgehoben.

### **3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden**

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 10.05.2016 das Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Winnenden vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung vom 07.01.2016 als Grundlage für das Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Einzelhandelskonzept ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Durch seine konsequente Umsetzung konnte das Einzelhandelskonzept nachhaltig zu einer abgestimmten und inhaltlich ausgewogenen bauleitplaneri-



schen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Winnenden beitragen. Das Konzept ist auch deshalb strikt umzusetzen, da abweichende Präzedenzfälle die rechtliche Durchsetzung des Konzeptes gefährden würden.

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

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

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

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

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



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

Abb. 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 Gewer-

beflächenentwicklungskonzept ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die gewerblichen Flächen Ziegeleistraße befinden sich im Bereich der Kernstadt, nordwestlich des Bahnhofs Winnenden. Sie erstrecken sich im Wesentlichen zwischen der nördlichen Stadtgrenze (und tlw. darüber hinaus), der Ziegeleistraße und der Marbacher Straße.

Der südöstliche Bereich entlang der Bahnlinie ist laut Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Teilbereich Untere Schray befindet sich zwischen der Marbacher Straße und der Schwaikheimer Straße (vgl. Abbildung 4).

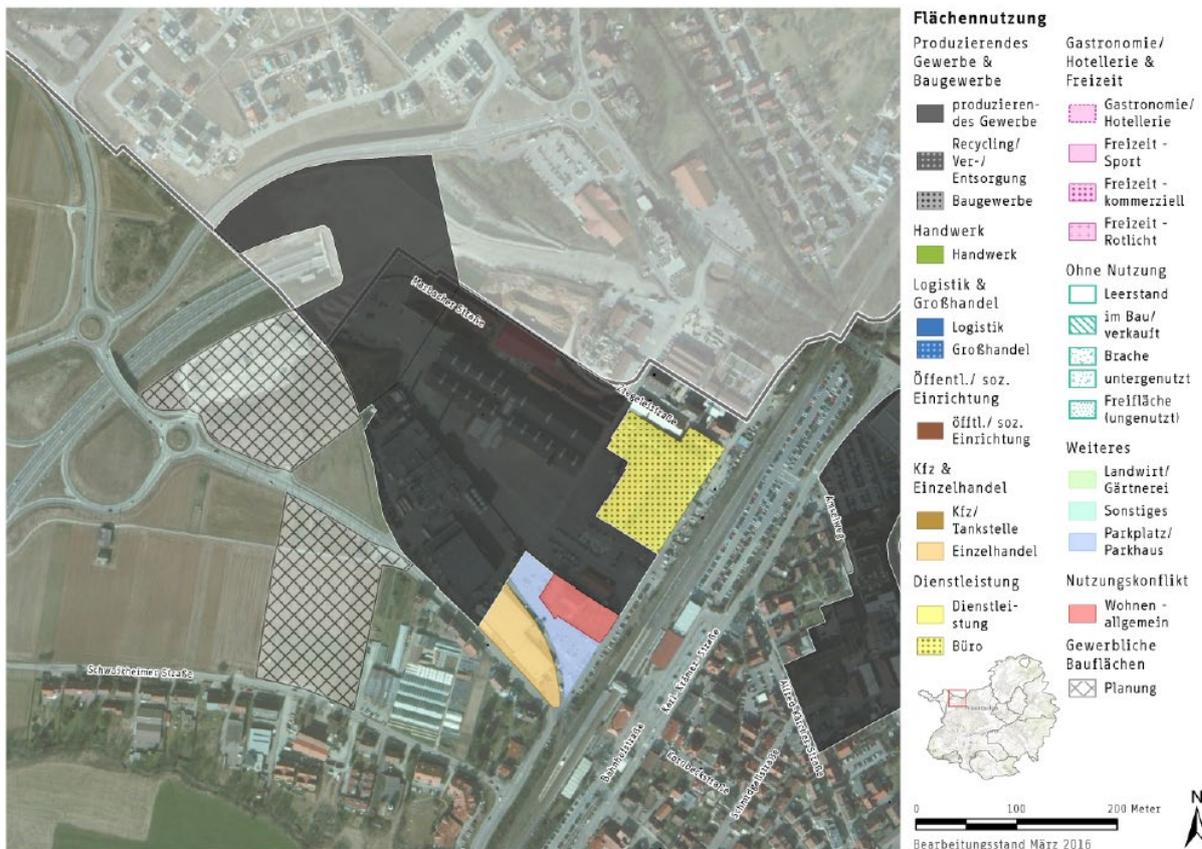


Abb. 4: Gewerbliche Flächen Ziegeleistraße, Stand: November 2015

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

Über die Marbacher Straße besteht eine unmittelbare Anbindung an die Bundesstraße B 14, sodass eine gute verkehrliche Erschließung gegeben ist. Insgesamt wird das Gebiet durch den Standort der Fa. Kärcher geprägt. Im südlichen Bereich an der Marbacher Straße befinden sich mit einem Supermarkt und einem Schuhfachmarkt groß-



flächige Einzelhandelsbetriebe mit entsprechendem Publikumsverkehr. Die Baustruktur ist ebenfalls durch die höherwertigen Verwaltungs- und Produktionsgebäude der Fa. Kärcher geprägt, die sich positiv von den ansonsten zweckmäßigen Gebäuden im Gebiet absetzen. Entwicklungspotenziale bestehen vor allem im südwestlichen Bereich (Untere Schray) und im westlichen Bereich (Teilbereich Obere Schray) des Gebietes. Eine weitere Entwicklungsfläche im Besitz der Fa. Kärcher im Norden (Teilbereich Obere Schray) erstreckt sich über das Winnender Stadtgebiet hinaus.

### 3.7 Vergnügungstättenkonzept der Stadt Winnenden

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

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

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

Ziele zur Steuerung von Vergnügungstätten in Winnenden sind

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

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



Vergnügungsstätten sind ausschließlich innerhalb der drei abgegrenzten Bereiche im Gewerbegebiet "Langes Gewand" zwischen Waiblinger Straße, Bahnlinie und B14 ausnahmsweise zulässig. Die Zulässigkeitsbereiche sind in der Karte 16 und 17 auf Seite 63 des Gutachtens zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Winnenden vom 26. Oktober 2012 abgebildet. Die drei 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 Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist die Fläche "Winnenden-Hertmannsweiler" gebietsscharf als Vorranggebiet (VRG) für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Ziel der Regionalplanung (Z) festgelegt.

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).

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

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

Das Plangebiet befindet sich an der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Leutenbach auf der nordwestlichen Seite der Bahnlinie Waiblingen – Schwäbisch Hall-Hessental. Die Grundstücke Ziegeleistraße 17, Ziegeleistraße 19 und Ziegeleistraße 21 sind bebaut und vollständig versiegelt.

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 5 und 6).

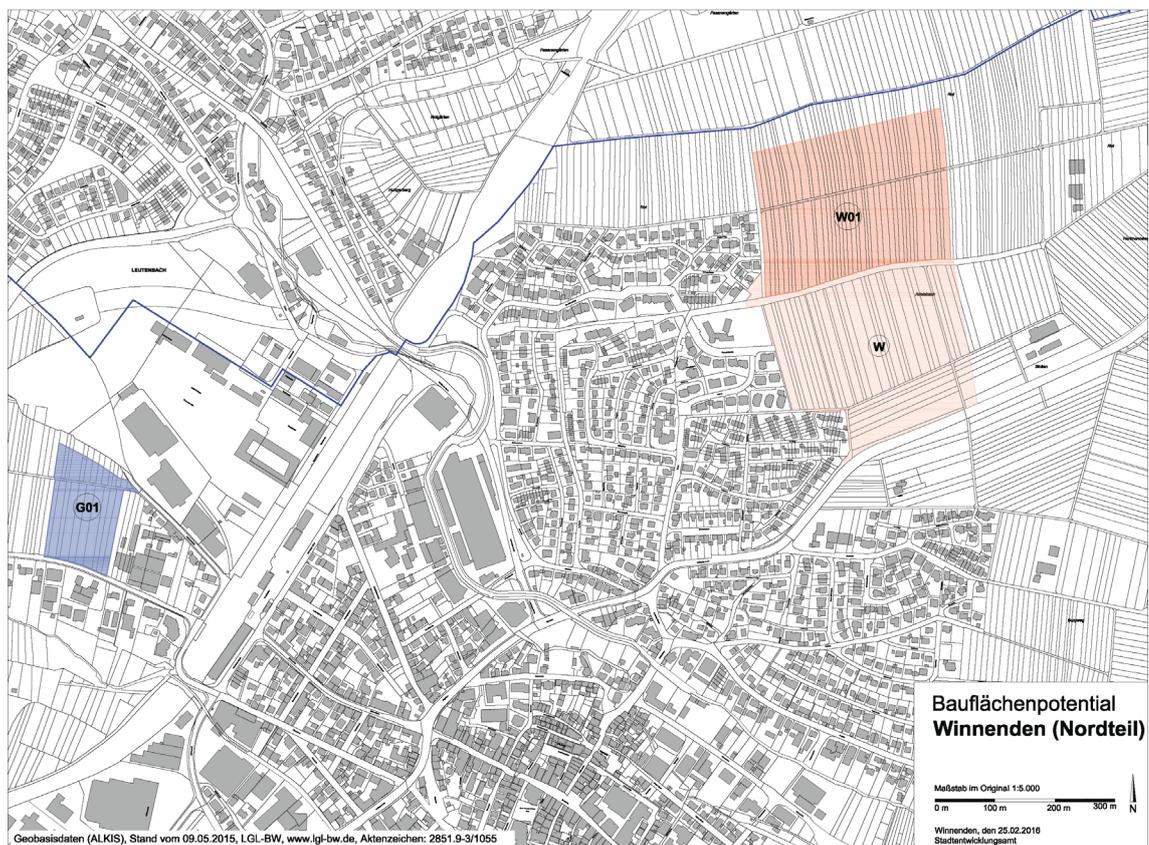


Abb. 5: Bauflächenpotenziale Winnenden (Nordteil), Stand: 25.02.2016

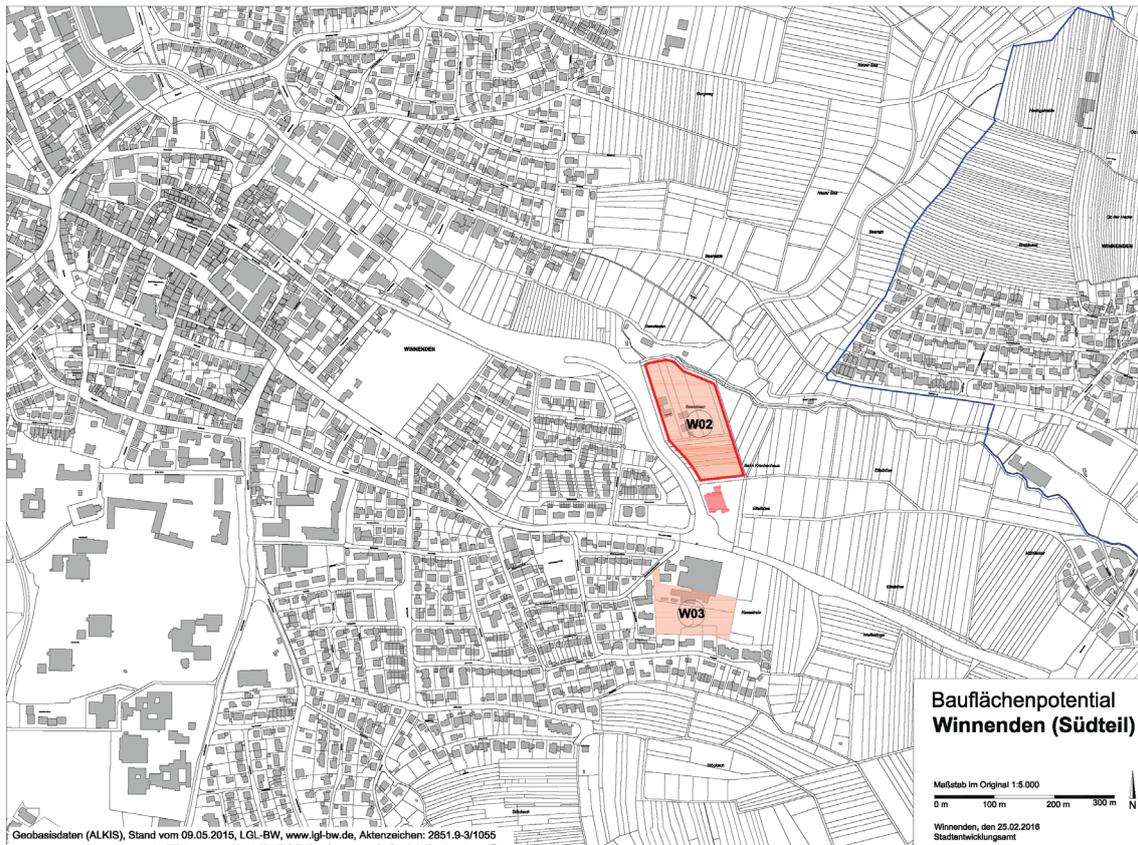


Abb. 6: Bauflächenpotenziale Winnenden (Südteil), Stand: 25.02.2016

In den Abbildungen 3 und 4 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                    |

Die Wohnbauflächen an der Petristraße sind vollständig aufgesiedelt bzw. bebaut.

#### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Gemarkungsgrenze der Gemeinde Leutenbach;
- im Osten durch die Bahnlinie Waiblingen – Schwäbisch Hall-Hessental;
- im Süden durch das Grundstück Irene-Kärcher-Straße 1 und 3 mit dem Alfred Kärcher Auditorium und dem Kärcher Experience Center sowie durch das Grundstück Ziegeleistraße 23 mit der DITIB Kocatepe Moschee Winnenden und

- im Westen mit dem privaten Grundstück, Flst. Nr. 2802/19, angrenzend an die Ziegeleistraße.

Alle Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Winnenden.

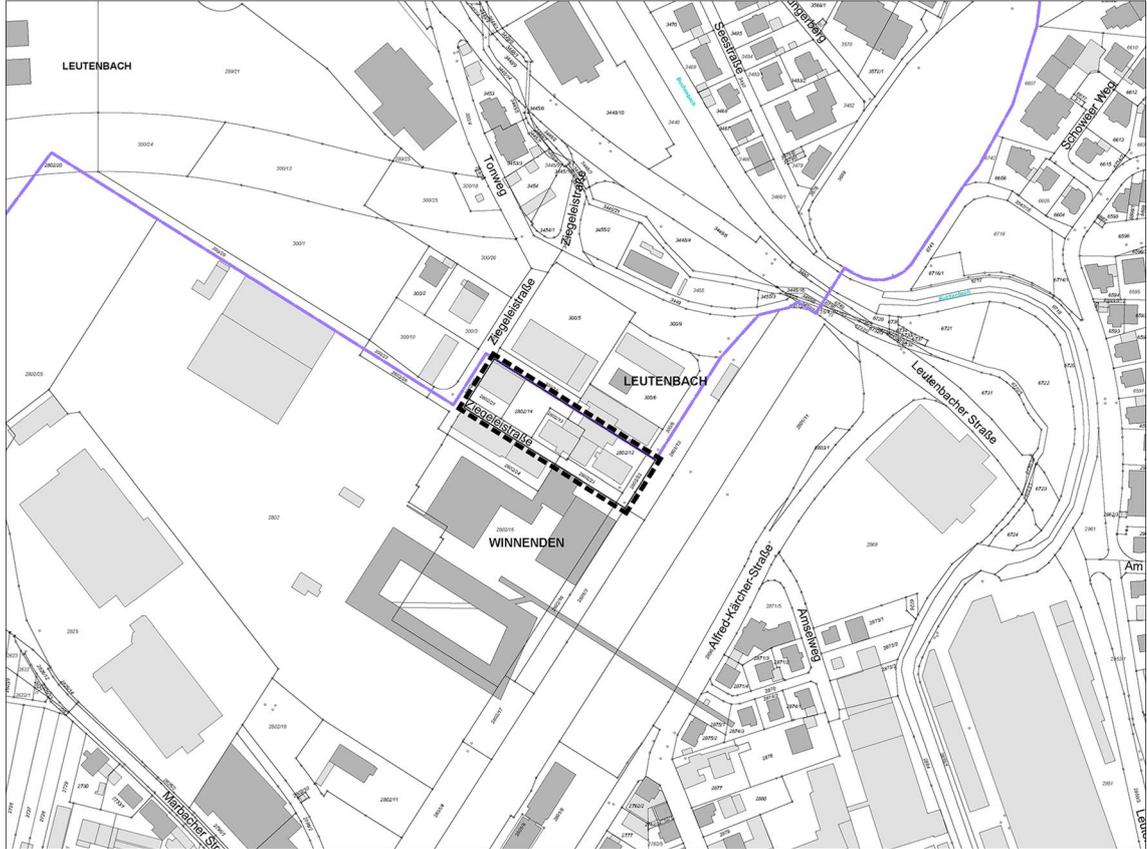


Abb. 7: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 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 Winnenden in nördlicher Randlage der Innenstadt und in westlicher Lage des Stadtgebiets von Winnenden. Die Innenstadt liegt auf einem Hügel zwischen dem Buchenbach und dem Zipfelbach.



## 5.2 Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet werden als Wohnbauflächen und intensiv genutzte Ziergartenflächen genutzt. Das Plangebiet ist von drei Seiten umschlossen von bestehender Wohnbebauung. Die intensiv genutzten Ziergartenflächen sind stark anthropogen überformt.

## 5.3 Altlasten

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

## 5.4 Grundwasserschutz

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

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone III) des mit Rechtsverordnung vom 08.06.2020 festgesetzten Wasserschutzgebiets Nr. 119074 "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße" der Stadtwerke Winnenden GmbH. Bei Vorhaben sind die Rechtsverordnung vom 08.06.2020, das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III", das Merkblatt "Bauen im Grundwasser", das Merkblatt "Abwasserleitungen für Schmutzwasser für die Grundstücksentwässerung in Wasserschutzgebieten" und das Merkblatt "Bohrungen im Untergrund" in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu beachten.

## 5.5 Eisenbahnbetrieb

Der östliche Teilbereich des Plangebiets grenzt an die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG an.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.



Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren, auf eigene Kosten, geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

## **5.6 Verkehr**

**Motorisierter Individualverkehr (MIV)** – Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Ziegeleistraße bzw. die privaten Grundstücke, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind.

**Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)** – Im fußläufigen Einzugsbereich des Plangebiets befindet sich der Bahnhof Winnenden mit Anschluss an das S-Bahnnetz sowie an das Regionalnetz der Deutschen Bahn (DB).

Die S3 (Backnang - Stuttgart Flughafen) verkehrt zwischen 6 Uhr und 21 Uhr im 15-Minutentakt und darüber hinaus tagsüber im 30-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.

## **6. Planung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Ziegeleistraße" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um für vier gewerbliche Baugrundstücke an der Ziegeleistraße die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der gewünschten städtebaulichen Entwicklung festzulegen.

### **6.1 Gliederung des Plangebiets**

Das Plangebiet enthält vier gewerbliche Baugrundstücke an der Ziegeleistraße und weitere private Grundstücke, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind.



## 6.2 Bebauung

Die Grundstücke Ziegeleistraße 17, Ziegeleistraße 19 und Ziegeleistraße 21 sind bebaut und vollständig versiegelt.

## 6.3 Verkehr

**Motorisierter Individualverkehr (MIV)** – Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Ziegeleistraße bzw. die privaten Grundstücke, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind.

**Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)** – Im fußläufigen Einzugsbereich des Plangebiets befindet sich der Bahnhof Winnenden mit Anschluss an das S-Bahnnetz sowie an das Regionalnetz der Deutschen Bahn (DB).

Die S3 (Backnang - Stuttgart Flughafen) verkehrt zwischen 6 Uhr und 21 Uhr im 15-Minutentakt und darüber hinaus tagsüber im 30-Minutentakt.

## 6.4 Ver- und Entsorgung

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

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

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

Die Ableitung des Schmutzwassers und des Regenwassers erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal (DN 400) in der Ziegeleistraße.

## 7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

**Gewerbegebiet** – Entsprechend der Art der zulässigen Nutzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans "GE-Gebiet westlich des Bahnhofes" in Winnenden, Planbereich:



20.0, ist ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Nach dem Wortlaut der Zweckbestimmung sind Gewerbebetriebe vorwiegend für die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorgesehen.

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

Das Gewerbegebiet ist Teil der gewerblichen Flächen der ehemaligen Ziegelei Pfeleiderer, die 1897 als Ziegelwarenfabrik in Winnenden gegründet wurde. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden und im Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Winnenden ist als wesentliches Ziel unter anderem die Sicherung von Gewerbegebieten für das Handwerk und das produzierende Gewerbe festgelegt. Nach dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Winnenden besteht für das Zieljahr 2030 ein konkreter Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept beschreibt die Maßnahmen und die Handlungsempfehlungen für eine langfristige und nachhaltige Gewerbeflächenpolitik. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich in bestehenden Gewerbegebieten Wohnnutzungen oder Einzelhandel und sonstige publikumsorientierte Nutzungen in signifikantem Umfang angesiedelt haben und somit in Konkurrenz zu Betrieben des produzierenden Gewerbes, Handwerksbetrieben etc. stehen und zu deren Verdrängung führen, sind Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten nicht zulässig. Derartige Nutzungen sind in Gewerbegebieten ohne Einzelhandelsbesatz ausgeschlossen und den eigentlich dort vorgesehenen Nutzern, wie produzierendes / verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe / Handwerk und Logistik- / Lagerbetrieben, vorbehalten.

Zu den Gewerbebetrieben aller Art zählt auch der Einzelhandelsbetrieb, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops und Werbeanlagen zur Fremdwerbung. Deshalb sind diese Nutzungen ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe, die auf dem Grundstück mit einem Handwerkbetrieb oder einem Betrieb im Bereich des produzierenden Gewerbes verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte auf einer der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordneten Gesamtverkaufsfläche von insgesamt max. 200 m<sup>2</sup> zu veräußern, sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO allgemein zulässig. Dieses sogenannte Handwerkerprivileg gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk (z. B. Bäcker, Metzger, Konditor, und weitere Betriebe, die zum Lebensmittelhandwerk gezählt werden können). Mit dem Handwerkerprivileg sind auf einer der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordneten Gesamtverkaufsfläche Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden stellt eine Grundlage für die funktionale, einzelhandelsbezogene und auch städtebauliche Entwicklung der Stadt Winnenden dar. Die wesentlichen Ziele des Konzeptes sind in Kapitel 3.4 dargelegt. Für eine nachhaltige, abgestimmte und inhaltlich ausgewogene bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Winnenden ist, aus städtebaulichen Gründen, ein Ausschluss des Einzelhandels, mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs, zur Sicherung von Gewerbeflächen für das Handwerk und das produzierende Gewerbe erforderlich.



Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Zur Sicherung von Gewerbeflächen für das Handwerk und das produzierende Gewerbe ist ein Ausschluss des Einzelhandels, mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs, erforderlich.

Zu den Gewerbebetrieben aller Art zählen auch Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops. Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Zur Verhinderung einer Niveauabsenkung des Gewerbegebietes (Trading-Down-Prozess), zur Sicherung von Gewerbeflächen für das Handwerk und das produzierende Gewerbe und zur Schaffung eines hochwertigen Gewerbegebietes sind Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops ausgeschlossen. Bei gewerblicher Prostitution ist, bei der gebotenen typisierenden Betrachtung, mit milieutypischen Begleiterscheinungen wie Belästigungen durch alkoholisierte oder unzufriedene Kunden, organisierte Kriminalität, Menschen- und Drogenhandel, ausbeutender Zuhälterei, Straftaten gegen die sexuelle Selbstbestimmung, Verstößen gegen das Waffenrecht und Gewaltkriminalität bis hin zu Tötungsdelikten zu rechnen. Da Bordelle und bordellartige Betriebe nach dem höchstrichterlichen Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes unter die Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO fallen, ist eine separate planungsrechtliche Festsetzung zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung erforderlich.

Werbeanlagen zur Fremdwerbung sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Fremdwerbung (Werbung, die nicht an der Stätte der Leistung durchgeführt wird) ist im Bauplanungsrecht als eigenständige Hauptnutzung zu bewerten. Diese Funktion weist die entsprechende Werbeanlage im Rahmen der Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Nutzung aus. 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 ein hochwertiges Gewerbegebiet herzustellen. Von der Raiffeisenstraße sind die gewerblichen Grundstücke innerhalb des Plangebiets nicht sichtbar und somit nicht für Fremdwerbung geeignet. Für die Zulässigkeit von Fremdwerbung sind die Interessen der ortsansässigen Gewerbebetriebe nicht zu berücksichtigen. Eine Werbeanlage zur Fremdwerbung dient nicht den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieben. Der Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung ist folglich nicht als singuläre Maßnahme zu sehen, sondern vielmehr in ein Bündel von Maßnahmen eingebettet, dass der Erhöhung der Standortqualität dient und ein hochwertiges Gewerbegebiet schafft. In den örtlichen Bauvorschriften sind zur Durchführung baugestalterischer Absichten örtliche Bauvorschriften über die Anforderungen an Werbeanlagen festgelegt.



Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur zulässig, sofern diese nicht selbstständig sind, also im Zusammenhang mit sonstigen betrieblichen Anlagen der Grundstückseigentümerin stehen. Selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze widersprechen dem städtebaulichen Ziel ein hochwertiges Gewerbegebiet herzustellen. Für Gewerbebetriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr, dazu zählen auch selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze, ist das Gewerbegebiet nicht vorgesehen. Selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze können sich nachteilig auf die Umgebung auswirken.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Tankstellen sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig.

Je Gewerbebetrieb sind maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, zur Sicherung von Gewerbeflächen für das Handwerk und das produzierende Gewerbe, nicht zulässig.

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

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Derartige Anlagen widersprechen dem städtebaulich angestrebten Gebietscharakter des Gewerbegebiets.

Vergnügungsstätten sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Mit dem in Kraft treten der Baunutzungsverordnung 1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), können Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden. Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Winnenden stellt eine Grundlage zur räumlichen Steuerung dar. Die wesentlichen Ziele des Konzeptes sind in Kapitel 3.6 dargelegt. Eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist in einem hochwertigen Gewerbegebiet nicht vertretbar. Für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist es hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung erforderlich, Vergnügungsstätten an anderer Stelle im Stadtgebiet zuzulassen. Vergnügungsstätten sind ausschließlich innerhalb der drei abgegrenzten Bereiche im Gewerbegebiet "Langes Gewand" zwischen Waiblinger Straße, Bahnlinie und B14 ausnahmsweise zulässig. Die Zulässigkeitsbereiche sind in der Karte 16 und 17 auf Seite 63 des Gutachtens zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die



Stadt Winnenden vom 26.10.2012 abgebildet. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Maßfestsetzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen ausreichend.

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

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Bei einer festgesetzten GRZ größer oder gleich 0,8, kommt der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zur Anwendung. Die sogenannte GRZ I und GRZ II sind identisch. Durch die sogenannte Kappungsgrenze ist aus städtebaulichen Gründen gewährleistet, dass 0,2 der Grundstücksfläche, aus Gründen des Bodenschutzes, nicht bebaut werden.

Bereits bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ist die Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erreicht. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO und die Zulassung einer weiteren Überschreitung bis 0,95, wenn durch teilversickerungsfähige Materialien und einen hohen Fugenteil Flächen nicht vollständig versiegelt werden, sind aus Gründen des Bodenschutzes geeignete Regelungen getroffen.



**Baumassenzahl (BMZ)** – Die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 21 BauNVO ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) beträgt 3,0. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Baumasse unberücksichtigt.

**Höhe baulicher Anlagen** – Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhe über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann um 20 cm über- bzw. unterschritten werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an den Höhen der Bestandsbebauung der Umgebung und der geplanten Gebäudehöhen für die Errichtung eines Bürogebäudes. Das geplante Bürogebäude hat eine absolute Gebäudehöhe von 14,9 m bis zur Oberkante Attika.

Als oberer Bezugspunkt für die maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante Attika des höchsten Punktes der baulichen Anlage festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) dürfen mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Oberlichter sowie Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden, sofern die Aufbauten mindestens 1,0 m von der Attika zurückversetzt sind und um bis zu 5,0 m überschritten werden, sofern die Aufbauten mindestens 7,5 m von der Attika zurückversetzt sind. Durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der maximal zulässigen Gebäudethöhe treten bei einem Zurückversetzen die betriebsbedingten Aufbauten nur geringfügig in Erscheinung.

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

**Bauweise** – Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO und der geschlossenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO, festgesetzt und in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind Einzelhäuser und Doppelhäuser, die eine Länge von 60 m nicht überschreiten, zulässig. Maßgebend sind die Geschosse über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), die städtebaulich in Erscheinung treten.

Durch die Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern wird wahlweise eine offene Bauweise und eine geschlossene Bauweise festgelegt, die die vorhandene städtebauliche Körnung unverändert zulässt.



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

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

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

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

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

#### **7.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen**

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

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

Nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. GBl. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) i. V. m. der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über den Neuerlass der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung



notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 22. Juni 2022 sind je Wohneinheit zwei geeignete Fahrradabstellplätze notwendig und zwar wettergeschützt und leicht zugänglich. Die Fahrradstellplätze sollen so hergestellt sein, dass Fahrräder unterschiedlicher Art und Größe standsicher eingestellt werden können. Die Gefahr von Beschädigungen soll minimiert sein. Der Fahrradrahmen soll mit einem Bügelschloss diebstahlsicher am Abstellplatz befestigt werden können.

**Flächen für überdachte Stellplätze** – Überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

**Flächen für Garagen** – Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

**Nebenanlagen** – Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Na und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Lüftungsöffnungen oder Lüftungsschächte (natürliche oder maschinelle Lüftung) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Außeneinheit einer Wärmepumpe ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

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

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone 3) des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße" vom 08.06.2020. Die Zone 3 schließt das gesamte ober- und unterirdische Einzugsgebiet der Fassung ein, aus welchem das Grundwasser zur Fassung (Brunnen oder Quelle) fließt. Die Verbotsbestimmungen der Rechtsverordnung vom 08.06.2020 und das Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" vom 14.09.2017 bzw. die jeweils aktuelle Fassung sind zum Schutz des Grundwassers zu beachten. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis kann das



unbelastete bzw. weniger verschmutzte Niederschlagswasser der Beläge von Fahr- und Stellplatzflächen, die ausschließlich von Personenkraftwagen befahren werden, im Boden direkt versickert werden.

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

Entsprechend der Rechtsverordnung vom 19.04.2010 und dem Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" vom 14.09.2017 bzw. die jeweils aktuelle Fassung sind zum Schutz des Grundwassers Stellplatzflächen für Lastkraftwagen flüssigkeitsdicht auszuführen. Geeignet sind Betondecken, Deckschichten aus Heißbitumen sowie Pflaster und Plattenbeläge mit enger Fugenausbildung. Das Oberflächenwasser ist zu sammeln und aus dem Schutzgebiet herauszuleiten.

**Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Abbruch von Gebäuden** – Ein Abbruch von Gebäuden ist, um die artenschutzrechtlichen Belange zu erfüllen, ohne eine ökologische Baubegleitung nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. / 29. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und des Aktivitätszeitraumes von Fledermäusen).

**Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln** – Beleuchtungsanlagen sind, um die artenschutzrechtlichen Belange zu erfüllen, mit einer der allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts anderes vorgeschrieben ist (§ 21 Abs. 3 NatSchG). Generell sollte nächtliches Kunstlicht auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß beschränkt werden. Über dynamische Beleuchtungssysteme, die nur bei Bedarf über Bewegungssensoren eingeschaltet werden, lässt sich nächtliches Kunstlicht reduzieren. Nach Möglichkeit sind gerichtete Lampen zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

#### **7.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreis zu belastenden Flächen**

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der durch Grunddienstbarkeit Berechtigten zu belastende Fläche GR FR LR ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der durch Grunddienstbarkeit Berechtigten zu belastender Fläche sind, mit Ausnahme von befestigten Flächen aller Art, weder bauliche Anlagen noch Bäume oder Sträucher zu-



lässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die die uneingeschränkte Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts und den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Durch die Festsetzung von Leitungsrechten werden die Rechte selbst nicht festgesetzt oder begründet. Dies geschieht in der Regel durch die Begründung von Dienstbarkeiten.

Die mit Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerke Winnenden GmbH) zu belastenden Fläche LR ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerke Winnenden GmbH) zu belastender Fläche sind, mit Ausnahme von befestigten Flächen aller Art, nur bauliche Anlagen und tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig, die eine ausreichende Überdeckung zu dem bestehenden begehbaren Gang haben, in dem die Trinkwasserleitung frei zugänglich ist. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Durch die Festsetzung von Leitungsrechten werden die Rechte selbst nicht festgesetzt oder begründet. Dies geschieht in der Regel durch die Begründung von Dienstbarkeiten.

## **7.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen, die eine Begrünung der privaten Baugrundstücke und eine extensive Dachbegrünung bei Flachdächern gewährleisten sollen, festgesetzt. Um ein Mindestmaß an grünordnerischer Qualität im Plangebiet zu etablieren, sind folgende grünordnerische Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** – Die Festsetzung der Begrünung der privaten Baugrundstücke trifft Regelungen zur gärtnerischen Gestaltung. Das Pflanzgebot dient der Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie einer Rasenansaat (Landschaftsrasen). Ziel ist die Vermeidung von vollflächigen Versiegelungen sowie untergeordnet auch die Verbesserung des Siedlungsklimas und die Wasserrückhaltung.

**Extensive Dachbegrünung** – Flachdächer, mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 5°, von Gebäudeteilen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports), mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m<sup>2</sup> oder einen Abflussbeiwert von 0,35 aufweisen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen ist zulässig.

Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern trifft Regelungen zur Verminderung von Oberflächenabflüssen (Regenwasserrückhalt und Regenwasserverdunstung), zur Gebiets-



durchgrünung und zur Verbesserung des Siedlungsklimas. Durch Wasserrückhaltung und -verdunstung tragen die so begrünten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Wohngebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert. Die Flächen für Dachterrassen sind von der extensiven Dachbegrünung ausgenommen. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m<sup>2</sup> oder einen Abflussbeiwert von 0,35 aufweisen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen ist zulässig.

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

### **7.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind**

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

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



## 8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

### 8.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

**Dachform und Dachneigung** – Für Hauptgebäude, Gebäudeteile, Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung (DN) von 30° bis 45° oder Flachdächer mit einer Dachneigung (DN) von maximal 5° zulässig.

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

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

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

### 8.2 Werbeanlagen

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

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

Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Stelen/ Pylonen und Fahnen zulässig. Die Höhe einer Stele / Pylone ist auf 4,00 m und die Höhe eines Fahnenmasts ist auf 6,00 m begrenzt. Die Anzahl der Stelen / Pylone ist je Grundstück auf eine Stele / ein Pylon und die Anzahl der Fahnenmaste ist je Grundstück auf drei Fahnenmaste beschränkt.

Werbeanlagen in Form von Lauflicht- oder Wechselanlagen, Laserwerbung, großflächigen Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig.

Die Gemeinden können gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern örtliche Bauvorschriften über die Anforderungen an Werbeanlagen erlassen und auch bestimmte Werbeanlagen ausschließen. Auch wenn die Gemeinde im Rahmen dieser Regelung



nicht auf den Schutz des Status quo und die Verhinderung von Verunstaltungen beschränkt ist, sondern durch örtliche Bauvorschriften auch eine positive Gestaltungspflege betreiben und das Straßen- und Ortsbild aufgrund eigener Überlegungen dynamisch beeinflussen kann, handelt es sich um eine reine Gestaltungsermächtigung. Von Werbeanlagen geht häufig eine visuelle Störwirkung aus, die in einem hochwertigen Gewerbegebiet weitestgehend vermieden werden soll. Werbeanlagen sind in ihrer Größe und Form zu begrenzen und bestimmte Typen von Werbeanlagen sind auszuschließen.

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

Da von Werbeanlagen bei einer unangemessenen Häufung, auch im Gewerbegebiet, eine visuelle Störwirkung ausgehen kann, sind die Länge der Werbeanlagen im Verhältnis zur Gebäudelänge und die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen der jeweiligen Fassadenseite insgesamt begrenzt. Zusätzlich sind freistehende Werbeanlagen in Form von Stelen / Pylonen mit einer maximalen Höhe von 4,00 m und Fahnen auf Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 6,00 m in der Anzahl je Grundstück begrenzt. Bestimmte Typen von Werbeanlagen werden ausgeschlossen, da von ihnen eine visuelle Störwirkung ausgehen kann.

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

**Aufschüttungen und Abgrabungen** – Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Die örtliche Bauvorschrift lässt auf Grund der Hanglage mögliche Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen zu.

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

**Einfriedigungen** – Als Einfriedigungen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen und nicht lebende Einfriedigungen aller Art zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder stacheldrahtähnlichen Materialien ist nicht zulässig.

Nicht lebende Einfriedigungen dürfen eine Höhe von max. 2,0 m nicht überschreiten.



Lebenden Einfriedigungen dürfen eine Höhe von max. 2,3 m nicht überschreiten.

#### **8.4 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des gesamten neuen Plangebietes nicht zulässig. Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Bundesrechtliche Vorschriften wie zum Beispiel das Telekommunikationsgesetz (TKG) bleiben davon unberührt. Leitungsträger von Telekommunikationslinien sollen aus städtebaulichen Gründen gemäß § 68 Abs. 3 Satz 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) neue Telekommunikationslinien in der Regel unterirdisch führen. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien und die Änderung vorhandener Telekommunikationslinien bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Träger der Wegebauart (Stadt Winnenden). Im Rahmen des Ermessens für diese Zustimmung kann und wird die Stadt Winnenden aus städtebaulichen Gründen stets auf eine unterirdische Leitungsführung bestehen. Zu den Niederspannungsleitungen zählen auch die Leitungen der Telekommunikationstechnik (Fernmelde-/ Telekommunikationsleitungen). Mit dem Wort Niederspannungsleitungen sind alle Freileitungen mit niedriger Spannung erfasst.

#### **9. Artenschutz**

Am 21. Februar 2025 wurde durch eine Ortsbegehung durch den Planfertiger dieses Bebauungsplans durchgeführt. Die vier gewerblichen Baugrundstücke an der Ziegeleistraße sind vollständig versiegelt und durch die Gebäude Ziegeleistraße 17, Ziegeleistraße 19 und Ziegeleistraße 21 bebaut. Die vollflächige Versiegelung kann aus den Fotoaufnahmen abgelesen werden. Die Begehung fand statt, um entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan und der vollständigen Versiegelung durch die baurechtlich genehmigten Gebäude und baulichen Anlagen den Ausschluss von möglichen Habitatpotenzialen und damit auch möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen. Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.



Abb. 8: Ziegeleistraße 21 in Winnenden, vorne links



Abb. 9: Ziegeleistraße 19 in Winnenden, hinten links



Abb. 10: Ziegeleistraße 17 in Winnenden, hinten links

Für Bauvorhaben sind die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen. Der § 44 Abs. 1 BNatSchG verbietet, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nummer 1), wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, wobei eine erhebliche Störung vorliegt, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nummer 2), oder Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nummer 3).

Der Bebauungsplan verstößt nicht gegen das artenschutzrechtliche Zugriffsverbot aus § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Durch die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Abbruch von Gebäuden verstößt der Bebauungsplan nicht gegen das artenschutzrechtliche Zugriffsverbot aus § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Gefertigt:

Winnenden, den 26.02.2025

Schlecht  
Stadtentwicklungsamt