

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge - 60 -	
Vorgang:	AZ: 20190174	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung	08.10.2019

Betreff:

Erstellung von 3 Mehrfamilienwohnhäusern mit 36 WE und 2 GE, TG, Carport und 6 Außenstellplätze, Winnenden, Schmidgallstraße, Flst.-Nr. 2164/4, 2164/1, 2166, 2168

Beratungsgrund: Einvernehmen der Stadt gem. § 36 Abs. 2 i. V. m.

- () § 31 Abs. 2 BauGB (Befreiung B-Plan)
- () § 33 Abs. 1 BauGB (Vorgriff auf B-Plan)
- () § 34 BauGB (Innenbereich ohne B-Plan)
- () § 35 Abs. 1 BauGB (Außenbereich privilegiert)
- () § 35 Abs. 2 BauGB (Außenbereich nicht privilegiert)

Nachbareinspruch bis zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung nein ()/ ja ():

Stellplätze notwendig nein () / ja (): voll nachgewiesen ()
zum Teil nachgewiesen ()

Bereich	Name	Datum	Ergebnis
Stadtentwicklungsamt	Schlecht, Markus	24.09.2019	Zustimmung

Beschlussvorschlag:

Dem im Betreff genannten Vorhaben wird zugestimmt.

Das Einvernehmen der Stadt Winnenden gem. § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

Begründung:

Wir nehmen zunächst Bezug auf eine nichtöffentliche Vorstellung der Neubebauung am 25.06.2019 im Gemeinderat. Auf dieser Grundlage wurde das Bauvorhaben bearbeitet. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofsvorstadt“ aus dem Jahre 2015.

Folgende Überschreitungen des geltenden Bebauungsplanes sind mit der geplanten Neubebauung verbunden:

1. **Baufensterüberschreitungen** (% Angaben beziehen sich auf die Gesamtlänge des Baufensters an dieser Stelle):

- Mit dem Haus C um 0,5 m (3,8%), mit 5,75 m² und den Terrassen von Haus C um weitere 2,5 m, mit 17,5 m².

- Mit den Terrassen und den Balkonen von Haus A um bis zu 1 m mit 16,5 m²

Der Carport im Osten wird mit 17,5 m², die Stellplätze im Norden und im Osten werden mit 23,25 m² und der Wertstoffhof mit 3,75 m² in Bauverbotsfläche geplant.

2. Die maximal zulässige **Grundfläche** wird mit den Nebenanlagen um 293 m², mit 18 % überschritten.
3. Die maximal zulässige **Geschoßfläche** wird im Bereich der Festsetzung GFZ 1,8 um 93 m², mit 3,7 % überschritten.

4. **Höhenüberschreitungen:**

Der Bebauungsplan setzt Traufhöhen und Firsthöhen fest, sowie im Bereich des zulässigen Flachdachs für Haus C eine Gebäudehöhe.

Haus A: Traufhöhen-Überschreitung Hauptgebäude: 0,9 m

Traufhöhen-Überschreitung punktuell mit Zwischbauten: 3,38 m

Haus B: Firsthöhen-Überschreitung: 1,42 m bzw. 0,00

Traufhöhen-Überschreitung: 2,37 m bzw. 0,87 m

Traufhöhen-Überschreitung punktuell mit Zwischbauten: 4,52 m bzw.

3,02 m

Haus C: Gebäudehöhen-Überschreitung: 0,48 m

5. Die Gebäude A und B werden zum Teil mit **Flachdach** ausgeführt.
6. Die maximal zulässige **Gebäudelänge** wird mit Haus A um 0,91 m und mit Haus B um 0,58 m überschritten.

Die Befreiungen sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Das geplante Vorhaben stellt trotz der Überschreitungen durch die Neubebauung eine angemessene städtebauliche Entwicklung auf dem Grundstück der ehemaligen Köhler-Fabrik dar. Nachdem das Grundstück mehrere Jahre brachlag, ist die Entwicklung dort zu begrüßen.

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

Die Nachbaranhörung muss noch gestartet werden. Die Planvorlagen sind jedoch soweit vollständig, dass eine planungsrechtliche Beurteilung möglich ist.

Anlagen: