

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt
 Aktenzeichen: 6020200277

Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung Ö	01.12.2020

Betreff:

Bauvoranfrage / Bauantrag / Kenntnissgabeverfahren für

***Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Winnenden-Höfen, Unterweiler Straße, Flst.-Nr. 7, 11, 7/1, 7/2, 9/1
 - Herstellung des Einvernehmens der Stadt Winnenden***

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 (x) / ja ():

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

Beschlussvorschlag:

Dem im Betreff genannten Vorhaben wird zugestimmt.

Das Einvernehmen der Stadt Winnenden gem. § 36 Abs. 1 i. V. m. § 34 BauGB wird erteilt.

Sachverhalt:

Der Bauherr plant die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage in der Unterweiler Straße in Winnenden-Höfen. Jedes Wohnhaus wird mit acht Wohnungen (1 - 4 Zimmer-Wohnungen) geplant. Die erforderlichen 16 Stellplätze sind in der Tiefgarage nachgewiesen.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Hiernach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Aus Sicht der Stadtplanung treten die zwei zueinander versetzten Mehrfamilienhäuser in eine städtebaulich geordnete Beziehung zur vorhandenen Bebauung ein. Bei der Beurteilung wird nicht nur die unmittelbare Nachbarschaft des Baugrundstücks in die Betrachtung miteinbezogen, sondern auch die Bebauung der weiteren Umgebung berücksichtigt, welche prägend einwirkt. Ein Vorhaben fügt sich in seine nähere Umgebung ein, wenn es im Hinblick auf die genannten vier Einfügensfaktoren im Rahmen bleibt und nicht rücksichtslos ist oder wenn es den Rahmen der Umgebungsbebauung zwar verlässt (überschreitet), diese Überschreitung aber bodenrechtliche Spannungen nicht begründet. Der Straßenzug der Ortsdurchfahrt von Höfen ist hier insgesamt zu betrachten. Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaute Grundstücksfläche sowie die Art der baulichen Nutzung werden keine bodenrechtlichen Spannungen ausgelöst. Das Bauvorhaben liegt demnach in einem städtebaulich austarierten Rahmen.

Bauordnungsrechtlicher Hinweis:

Die Hörungen sind bereits gestartet. Nachbareinwendungen liegen zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage nicht vor.

Die Abstandsflächen werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

Anlagen: Planunterlagen

Anlage nicht öffentlich