S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 030/2022
-------------------------------	--------------

Federführendes Amt:	Stadtentwicklungsamt	
Aktenzeichen:	20210338	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung ö	08.02.2022

Betreff:

() Bauvoranfrage / (x) Bauantrag / () Kenntnisgabeverfahren für

***Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Winnenden, Turmstraße, Flst.-Nr. 75/7
- Herstellung des Einvernehmens der Stadt Winnenden***

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

- (x) § 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 ()
zum Teil nachgewiesen (x)

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. Darüber hinaus wird eine Ausnahme von der Veränderungssperre im Sinne des § 14 Abs. 2 BauGB zugelassen.

Sachverhalt:

Die Bauherren planen den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in der Turmstraße in Winnenden.

Das Baugrundstück ist Bestandteil des Bebauungsplans „Bengelplatz“ (01.02), welcher am 30.01.1986 in Kraft getreten ist.

Mit dem Bauvorhaben sind die folgenden Überschreitungen des Bebauungsplans verbunden:

1. Befreiung von der Art der baulichen Nutzung. Festgesetzt ist ein Kerngebiet (MK2), geplant wird ein reines Wohngebäude.
2. Befreiung von der Dachform. Geplant ist eine Mischform aus Flachdach und Pultdach mit einer Neigung von 40°. Festgesetzt sind Satteldächer mit 48-56 ° Dachneigung.
3. Abweichung von der Bauweise. Die festgesetzten Traufgassen von 3 Meter parallel zur Straße werden nicht eingehalten und im Dachgeschoss sowie im Erdgeschoss ist zum Teil eine offene Bauweise geplant.
4. Die Garagen werden im Erdgeschoss geplant. Garagen sind im Erdgeschoss und den darüber liegenden Geschossen nicht zulässig.
5. Befreiung von den Festsetzungen der Fassadengestaltung mit Ausnahme der Außenwandflächen und der Fassadenverkleidung.
6. Es wird eine Firsthöhe von 299,35 üNN geplant. Die festgesetzten Firsthöhen von 297,80 und 296,00 werden somit um bis zu 3,35 m überschritten.
7. Zulässig sind Giebelgauben, geplant wird eine Flachdachgaube.
8. Am Ortgang wird kein Dachüberstand von 0,2 m - 0,3 m geplant.
9. Baufensterüberschreitungen bzw. Unterschreitungen der Baulinie:
 - Baulinienunterschreitung im Nordwesten mit dem Hauptgebäude um bis zu 0,5 m.
 - Baulinienüberschreitung im Norden mit dem Hauptgebäude um bis zu 1,4 m (11 m²) und Baulinienunterschreitung mit dem EG um bis zu 1,3 m. Das Gebäude liegt im Bereich der Baulinienüberschreitung auf der öffentlichen Verkehrsfläche.
 - Baugrenzenüberschreitung im Süden und damit Errichtung in der privaten Grünfläche mit dem Hauptgebäude & den Balkonen um bis zu 2,3 m (5 m²).
 - Baugrenzenüberschreitung im Südosten und damit Errichtung in der privaten Grünfläche mit dem Hauptgebäude um bis zu 0,5 m (5%), mit ca. 3,75 m² und mit den Balkonen um weitere 0,75 m (2,25 m²). Insgesamt beträgt die Überschreitung somit 6 m².
 - Die zwei Luft-Wärme-Pumpen werden mit 0,6 m² und die Mülleinhausung außerdem mit 2,2 m² in der öffentlichen Grünfläche, außerhalb des Baufensters geplant.

Das Vorhaben wurde hinsichtlich der Gebäudekubatur bereits im Jahr 2020 so genehmigt. Das damalige Vorhaben wurde unter dem Az. 20180295 geführt, die entsprechende TA-Vorlage hat die Nr. 45 / 2019 (TOP

1.3).

Nach der baurechtlichen Genehmigung des Vorhabens am 02.04.2020 wurde von Bauherrenseite festgestellt, dass die Ausführung des Vorhabens mit vollwertiger Tiefgarage (TG) wirtschaftlich nicht unbedeutend ist. Daher hat man sich dazu entschieden, das Vorhaben in einem neuen Genehmigungsverfahren ohne TG und mit Garagen zu planen.

Aus Sicht der Baurechtsbehörde und unter Berücksichtigung der schon einmal genehmigten und quasi identischen Gebäudekubatur stellen wir fest, dass das hier beantragte Vorhaben eine maßhaltige Abwandlung des ursprünglich erdachten Vorhabens darstellt. Die Befreiungen sind auch hier städtebaulich vertretbar.

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

- Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung sind lediglich 4 von 5 Kfz-Stellplätzen nachgewiesen. Es ist geplant, den fünften Stellplatz außerhalb des Gebäudes und ggf. über eine Baulast zu schaffen. Auf die Herstellung sämtlicher erforderlicher Stellplätze werden wir bestehen.
- Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt, es gibt keine Einwendungen.

Hinweise zum Klimaschutz (keine Relevanz für die Entscheidung des Einvernehmens):

- Die Klimarelevanz des Bauvorhabens wird über das Gebäudeenergiegesetz (GEG) berücksichtigt.

Anlagen: Planvorlagen
Anlage TA n.ö