

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 176/2022
-------------------------------	--------------

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt			
Aktenzeichen: 20220034			
Beratungsfolge	Behandlung	Termin	
	Technischer Ausschuss	Beschlussfassung	Ö 05.07.2022

Betreff:

() Bauvoranfrage / (x) Bauantrag / () Kenntnissgabeverfahren für

***Erstellung von zwei Einzelgebäuden sowie aneinandergebaute Gebäude auf einer gemeinsamen Tiefgarage sowie sechs Reihenhäuser in Winnenden, Schwaikheimer Straße, Flst.Nr. 2218/3 und 2222
- 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 (x)
zum Teil nachgewiesen ()

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.

Sachverhalt:

Der Bauherr plant die Errichtung von zwei Einzelgebäuden (Haus A + Haus B) sowie zwei aneinanderggebauten Gebäuden (Haus C + Haus D) auf einer gemeinsamen Tiefgarage sowie sechs Reihenhäusern (RH 1 – RH 6) in Winnenden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schwaikheimer Strasse“, welcher am 24.10.1985 in Kraft getreten ist.

Mit dem Vorhaben sind die folgenden Überschreitungen des Bebauungsplanes verbunden:

1. Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) mit dem RH 1 um 4 m², mit dem RH 2 um 22 m², mit dem RH 3 um 16 m², mit dem RH 4 um 12 m² und mit dem RH 5 um 10 m²
2. Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ)
 - a. mit dem Haus A und B um 552 m²
 - b. mit dem Haus C und D um 618 m²
 - c. mit dem RH 1 um 56 m², mit dem RH 2 um 83 m², mit dem RH 3 um 75 m², mit dem RH 4 um 69 m², mit dem RH 5 um 67 m² und mit dem RH 6 um 10 m²
3. Überschreitung des Baufensters mit dem Vordach von Haus A um 4,31 m² und den Balkonen von Haus A um 11,66 m²
4. Überschreitung des Baufensters mit dem Gebäude Haus B in Richtung Westen um 73,3 m² sowie mit dem südlichen Balkon am Haus B um 6,55 m²
5. Überschreitung des Baufensters mit den Gebäuden Haus C und D in Richtung Norden und Westen um insgesamt 95,61 m²
6. Überschreitung des Baufensters mit dem Vordach von Haus C um 4,63 m²
7. Überschreitung des Baufensters mit den Reihenhäusern in Richtung Süden und Westen um insgesamt 67,18 m²
8. Inanspruchnahme von 63 m² Pflanzgebotsfläche mit den Terrassen der Reihenhäuser in Richtung Süden
9. Überschreitung des Baufensters mit der Tiefgarage um 467,92 m²
10. Inanspruchnahme von 49 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mit den Fahrradüberdachungen
11. Inanspruchnahme von 79,2 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mit den Stellplätzen
12. Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche, bzw. Fläche, welche von Bebauung freizuhalten ist, mit einem Kinderspielplatz, einem Verteilerkasten sowie einem Zaun

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 176/2022
-------------------------------	--------------

13. Überschreitung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen um 1 Vollgeschoss
 - a. mit dem Haus A und B
 - b. mit dem Haus C und D
 - c. mit den Reihenhäusern

14. Überschreitung der absoluten Höhe mit dem Haus C und D um 5,99 m und mit den Reihenhäusern um 0,1 m

15. Errichtung der Gebäude Haus A und B entgegen der festgesetzten Bauweise (zulässig: offene Bauweise)

Ein Großteil der Befreiungen sind auf dem Plan „Überschreitungen der Baugrenzen schraffiert, mit Flächenangabe“ in blau für Gebäude und in orange für die Tiefgarage übersichtlich dargestellt.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich trotz der Vielzahl an erforderlichen Befreiungen hierbei um eine städtebaulich vertretbare Baumaßnahme. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahre 1985 wurde überwiegend der vorhandene Bestand planungsrechtlich festgesetzt. Direkt an das Baugrundstück angrenzend sind östlich davon im rückwärtigen Teilbereich die Zahl der Vollgeschosse I und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 planungsrechtlich festgesetzt. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Das geplante Bauvorhaben ist nicht geeignet bodenrechtlich beachtliche und erst noch ausgleichsbedürftige Spannungen zu begründen oder die vorhandenen Spannungen zu erhöhen. Die Nichterteilung der Befreiungen würde im Hinblick auf das angrenzend festgesetzte Maß der baulichen Nutzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen.

Im Übrigen verweisen wir auf die informelle Vorstellung der Gebäudeplanung vom 03.03.2020 (061/2020) und der erneuten Vorstellung am 29.03.2022.

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

- Die Nachbarteilnahme wird parallel zur Erstellung der Sitzungsvorlage gestartet.

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

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

Verwaltungsaufwand:		
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/> Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 176/2022
-------------------------------	--------------

Anlagen: Planunterlagen
Anlage TA