Stadt Winnenden

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 283/2022

Federführendes Amt:	Stadtentwicklungsamt		
Aktenzeichen:	6020210378		
Beratungsfolge	**Behandlung**		**Termin**
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung	Ö	06.12.2022

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

VA: Erstellung Mehrfamilienhaus + Garage mit Aufzug Haus 2, Aussenanlage, Winnenden-Bürg, Im Kauzenbach 15, Flst.-Nr. 379/7
- 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)

(x) § 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 (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 veränderte Ausführung des bereits genehmigten, aber noch nicht errichteten Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage in Winnenden-Bürg Im Kauzenbach 13 und 15.
Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 03.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 277/2019) behandelt und das Einvernehmen hierzu erteilt.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, so dass 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 Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Folgende größere Änderungen mit Außenwirkung sind geplant:

- Die beiden Gebäudeteile bleiben bestehen. Anstelle der bisher geplanten 6 Wohnungen, werden 8 Wohnungen durch Aufteilung der Wohnfläche im Erdgeschoss und Obergeschoss des südlichen Gebäudeteils geplant. Die vorhandenen 14 Stellplätze sind für die Erweiterung ausreichend.
- Ein weiterer Aufzug für die Erschließung des nördlichen Wohnkubus wird ergänzt, wodurch sich die geschaffene Fuge zwischen den beiden Gebäudeteilen für diesen Part reduziert (siehe Ansicht von der Straße „Im Kauzenbach"). Bisher war die Erschließung über den südlichen Gebäudeteil geplant. Die Eingangssituation an der Straße „Im Kauzenbach" wird durch die Umplanung ebenfalls tangiert.
- Die genehmigte Doppelgarage wird auf eine Tiefe von 5,76 m nicht wesentlich vergrößert und mit einem Fenster zum Panoramaweg geplant.
- Der Außenbereich (siehe Ansicht vom „Panoramaweg") wird mit verändertem Verlauf der Treppe, Versetzung des Kinderspielplatzes und weitere Stützmauern geplant.
- Die Umwehrung der offenen Stellplätze wird als Glasbrüstung geplant.

Die veränderte Ausführung unterscheidet sich in einigen Punkten von der ursprünglich genehmigten Planung. Die zwischen den Gebäudeteilen erarbeitete Fuge wird etwas reduziert, dennoch bleibt der optische Eindruck und somit die Durchlässigkeit der zwei Mehrfamilienhäuser bestehen.

Bauordnungsrechtlicher Hinweis:
Die Hörungen wurden zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage noch nicht gestartet.
Hinweise zum Klimaschutz (keine Relevanz für die Entscheidung des Einvernehmens):

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

Verwaltungsaufwand:		
Auswirkung auf die Vw-Arbeit	**Nein** ☒	**Ja** Vw-Aufwand wird erhöht ☐ Vw-Aufwand wird reduziert ☐

Anlagen: Planunterlagen
TA-Anlage nicht öffentlich