

| Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt |                       |            |
|------------------------------------------|-----------------------|------------|
| Aktenzeichen:                            |                       |            |
| Beratungsfolge                           | Behandlung            | Termin     |
| Technischer Ausschuss                    | Beschlussfassung<br>Ö | 15.09.2026 |

**Betreff:**

z() Bauvoranfrage / () Bauantrag / () Kenntnissgabeverfahren für

**Bauvoranfrage: Nutzungsänderung und Umbau eines Schuppens in ein Einfamilienhaus, Winnenden, Rinstraße 100, Flst.-Nr. 218 – Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiung B-Plan)**

Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB i. V. m.

- (X) § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiung B-Plan)
- ( ) § 34 Abs. 3b BauGB (Innenbereich ohne B-Plan)
- ( ) § 246e BauGB (Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau)

**Beschlussvorschlag:**

Dem im Betreff genannten Vorhaben wird zugestimmt.

Die Zustimmung der Stadt Winnenden gem. § 36a BauGB i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB wird erteilt.

**Sachverhalt:**

Das Flurstück-Nr. 218 orientiert sich zur Ringstraße und wird bereits durch ein an diese anliegendes Wohngebäude genutzt. Ebenfalls besteht derzeit ein südlich liegendes Wohngebäude, welches nach Angaben der Einreichenden als Schuppen genutzt wird. Beantragt wird die Nutzungsänderung des Schuppens zu Wohnzwecken, der Bau einer Terrasse sowie bauliche Änderungen am Schuppen.

Im vorliegenden Fall ist der rechtsgültige Bebauungsplan "Zwischen Schloß-, Ring-, Paulinenstraße und Lange Gasse" in Winnenden, in Kraft getreten am 14. März 1968 und die 1. Änderung zur Änderung der Art der baulichen Nutzung, in Kraft getreten am 2. Oktober 2025, maßgebend. Relevant für die Festsetzung der Grundflächenzahl (GFZ) und der Bauweise ist der rechtsgültige Bebauungsplan "Zwischen Schloß-, Ring-, Paulinenstraße und Lange Gasse" in Winnenden aus dem Jahr 1968.

Abzuwägen sind die gebietsprägenden Festsetzungen der Grundflächenzahl (GFZ) und der Bauweise gegen die Maßnahme der Wohnraumschaffung im Bestand ohne weitergehende Flächeninanspruchnahme. Das Vorhaben sieht die Schaffung von Wohnraum in Form einer abgeschlossenen Wohneinheit vor und nutzt

dafür Gebäudebestand, der diesen Zweck bis dato nicht erfüllen kann. Das bestehende Gebäude wird überwiegend als Lager- und Abstellfläche genutzt und weist eine einfache Gebäudesubstanz auf. Die baulichen Maßnahmen, die für die Umnutzung als Wohnraum erforderlich sind, lassen eine Aufwertung des vorhandenen Bestandgebäudes erwarten. Die erforderliche GRZ-Überschreitung entsteht rechnerisch, nicht jedoch durch weitere Flächeninanspruchnahmen.

Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen. Für das weite Plangebiet bleibt festzuhalten, dass die erforderlichen Befreiungen von der GRZ und der offenen Bauweise durch die Bestandsaufwertung und die Wohnraumschaffung in umfangreichen Maß (neue Wohneinheit) für den vorliegenden Einzelfall begründet sind.

| CO <sub>2</sub> -Relevanz:     |                                  |                                                                         |                                                                            |
|--------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Auswirkung auf den Klimaschutz | Nein<br><input type="checkbox"/> | Ja positiv <input type="checkbox"/><br>negativ <input type="checkbox"/> | geringfügig <input type="checkbox"/><br>erheblich <input type="checkbox"/> |

Begründung/ Optimierung: Die Klimarelevanz des Bauvorhabens wird über das Gebäudeenergiegesetz (GEG) berücksichtigt.

### Anlagen: Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Ansichten

Anlage 3 - Beurteilung und Herleitung der Zustimmung

Anlage 4 - Präsentation