

Federführendes Amt:	Stadtentwicklungsamt	
Aktenzeichen:		
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung Ö	06.10.2026

Betreff:

☐ Bauvoranfrage / ☒ Bauantrag / ☐ Kenntnissgabeverfahren für

Abbruch und Neubau eines Wohnhauses mit Wohnungen, Garagen und Stellplätzen, Winnenden, Seehalde 46, Flst.-Nr. 3976 - Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB i. V. m. § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiung BPlan) und § 34 Abs. 3b BauGB (Erfordernis Einfügens)

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

- (x) § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiung B-Plan)
- (x) § 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 und § 34 Abs. 3b BauGB wird erteilt.

Sachverhalt:

Beantragt wird der Bau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten. Das Gebäude ordnet sich von der nördlichen Erschließungsstraße „Seehalde“ länglich in das Flurstück ein. Es sind drei Geschosse vorgesehen, das EG wird im nördlichen bzw. nordwestlichen Gebäudeteil mit Zufahrt und Garagen sowie der Eingangssituation für die Erschließung genutzt. Das Dachgeschoss ist als Flachdach geplant. Das Bauvorhaben liegt im Bebauungsplan „Seehalde und Ob dem Stäffele“, rechtskräftig seit dem 27. März 1957. Das Grundstück liegt am südöstlichen Rand des Plangebiets des Bebauungsplans. Östlich schließt der Bebauungsplan „Seehalde II“ aus dem Jahr 1958 an. Südlich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Für das Vorhaben sind sowohl Befreiungen vom Bebauungsplan gem. § 31 Abs. 3 BauGB erforderlich, als auch eine Befreiung vom Erfordernis des Einfügens bezüglich der Grundflächenzahl gem. § 34 Abs. 3b BauGB, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan ohne festgesetztes Maß der baulichen Nutzung handelt.

Im Einzelnen begründet sich der Zustimmungsvorschlag bezogen auf die jeweiligen Befreiungen wie folgt:

Befreiungen von der Baulinie zur Straße „Seehalde“:

Die Baulinie wird mit geringen Maßen durch das Hauptgebäude überschritten. Vor Ort tritt die planungsrechtlich festgelegte Baulinie parallel entlang der Straße kaum in Erscheinung, da Gebäude (Haupt- und Nebenanlagen) bereits im Bestand davon abweichen. Eine Einhaltung der Baulinie ist daher derzeit nicht gegeben, womit kein Grund erkennbar ist, geringe Überschreitungen um unter einen Meter zu untersagen.

Befreiungen von der südlichen Baugrenze / Bauen im Bauverbot:

Südlich ragt das Vorhaben durch das Gebäude über 3,5m in das Bauverbot und wird zusätzlich durch Balkone und Terrassen um weitere 2,2m überschritten. Weiterhin ragt eine Überdachung über die Baugrenze hinaus. Das Bauverbot wird in der Nachbarschaft, mit Ausnahme des östlichen Flurstückes, weitestgehend eingehalten. Einzelne weite Ausnahmen in ähnlichem Maß zum Vorhaben sind durchaus vorhanden. Grund dafür ist auch der südlich verlaufende Buchenbach und die damit einhergehenden erforderlichen Flächen für Überschwemmungsgebiete. Städtebaulich sind die Grünflächen von der Seehalde aus nicht wahrnehmbar, grundsätzlich jedoch weiterhin erhaltenswert und zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist das Vorhaben in geringem Maße innerhalb des Bauverbots. In vergleichbaren Fällen ist für solche Flurstück im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Versprung der Baugrenze vorgesehen. Aus diesem Grund kann im vorliegenden Fall zu Gunsten des entstehenden Wohnraums davon befreit werden.

Befreiung von den seitlichen Grenzabständen:

Die seitlich einzuhaltenden Grenzabstände von je 3,0m bzw. 6,0m werden jeweils um etwa 15cm unterschritten. In dieser Geringfügigkeit können keine Gründe erkannt werden, die dem Vorhaben entgegenstehen.

Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung (Grundflächenzahl):

Wie oben erläutert, ist, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, keine Grundfläche festgesetzt, wodurch diese nach dem Einfügen zu bewerten ist. Für das Vorhaben wird eine GRZ von 0,41 berechnet, während in der für die Bewertung herangezogene nähere Umgebung eine GRZ von maximal 0,29 festgestellt wurde. Eine GRZ von etwa 0,4 entspricht dem heutigen Standard für eine angemessene städtebauliche Dichte in Wohngebieten. Eine GRZ von unter 0,3 wird häufig als zu gering angesehen, da die Anforderungen an eine effiziente Flächennutzung gestiegen sind. Auch im vorliegenden Fall werden eine städtebaulich angemessene Dichte und überbaute Grundfläche festgestellt.

In der Gesamtbetrachtung sind die Befreiungen größtenteils geringfügig, entsprechen aktuellen Bauweisen oder sind durch die weitere Umgebung gerechtfertigt. Besonders begrüßt wird die umfangreiche Schaffung von Wohnraum. Das Vorhaben ist aus Sicht der Stadtverwaltung demnach als mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung vereinbar zu werten und die Zustimmung entsprechend zu erteilen.

CO ₂ -Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	Nein	Ja	
	☐	positiv ☐ negativ ☐	geringfügig ☐ erheblich ☐

Begründung/ Optimierung:

Anlagen: Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Ansichten-Visualisierungen

Anlage 3 - Beurteilung und Herleitung der Zustimmung

Anlage 4 - Präsentation