

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 240/2026
--------------------------------------	---------------------

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

Betreff:

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

Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Hanglage, Birkmannsweiler, Haydnstraße, Flst.-Nr. 3418 - Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiung BPlan)

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:

Beantragt wird der Bau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung im Bebauungsplangebiet „Gereut“ in Winnenden Birkmannsweiler. Da das Baufeld erstmalig bebaut wird und noch keine weiteren Bebauungen erfolgt sind, ist keine umliegende Bebauung einzubeziehen. Auf Grund der Erstbebauung des Plangebiets ist die Folgewirkung für weitere Bauanträge zu beachten. Besonders geprägt ist das Gebiet durch starke Topografie.

Das Vorhaben sieht vor, die EFH etwas oberhalb des Straßenniveaus anzusetzen und von dort das Gebäude zu erschließen. Die Wohnnutzung verteilt sich über vier Geschosse, die unterschiedlich weit aus der Hanglage hervortreten.

Vor Ort ist insbesondere die stark ausgeprägte Topografie auffallend. Der Hang fällt von Norden Richtung Süden, hin zur bestehenden Wohnbebauung deutlich ab. Das Einfügen des Baugebiets in die Topografie und die umliegende Bebauung ist durch den Bebauungsplan geregelt. Für Zustimmungen zu Befreiungen in diesem Gebiet ist zu beachten, dass dadurch Folgewirkungen entstehen können, die für weitere Bauvorhaben in dem Gebiet beachtlich sind.

Der Bebauungsplan hat eine EFH deutlich über dem Straßenniveau festgelegt und dabei geringe Abweichungen (20cm) zugelassen. Dabei wurde davon ausgegangen, dass die Stellplätze / Garagen auf Straßenniveau gesetzt werden, die Hauptgebäude von dort aus insbesondere fußläufig über Treppen erschlossen werden. Dies reduziert den erforderlichen Umgang mit dem vorhandenen Gelände. Das Herabsetzen der EFH bewirkt, dass die fußläufige Erschließung entfällt und das Wohngebäude direkt an die Straße angeschlossen werden kann. Diese Bebauung wird für das Gebiet grundsätzlich als möglich erachtet. Da sich die Hanglage in den weiteren Baufenstern deutlich abschwächt, ist nicht damit zu rechnen, dass es ähnlich hohe oder gar höhere Befreiungserfordernisse von der EFH geben wird. Aus diesem Grund kann die Befreiung trotz der starken numerischen Differenz vorgesehen werden. Zu beachten ist für diese und weitere Befreiungen, dass die EFH nördlich und östlich der Erschließungsstraße das Straßenniveau nicht untersteigt und südlich derer dieses nicht übersteigt. Nur so kann neben städtebaulichen Gründen auch die Entwässerung sinnvoll erfolgen.

Für die Terrasse ist eine zusätzliche Befreiung erforderlich, da sich diese mit 34m² außerhalb der Baugrenze befindet. Da dies die hinterliegenden Bereich des Plangebiets betrifft und von der Erschließungsstraße aus nicht in Erscheinung tritt, kann die Befreiung ebenfalls erfolgen.

Trotz der Erstbebauung des Bebauungsplans steht die Vorstellung der Gemeinde von der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nicht entgegen der Befreiung. Die Stadtverwaltung schlägt deshalb vor, die Zustimmung zu erteilen.

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

Begründung/ Optimierung:

Anlagen: Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Ansichten

Anlage 3 - Beurteilung und Herleitung der Zustimmung

Anlage 4 - Präsentation