

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 242/2026
--------------------------------------	---------------------

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

Betreff:

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

Errichtung eines Wohnhauses, Winnenden, Goethestraße 22, Flst.-Nr. 6507 – 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.

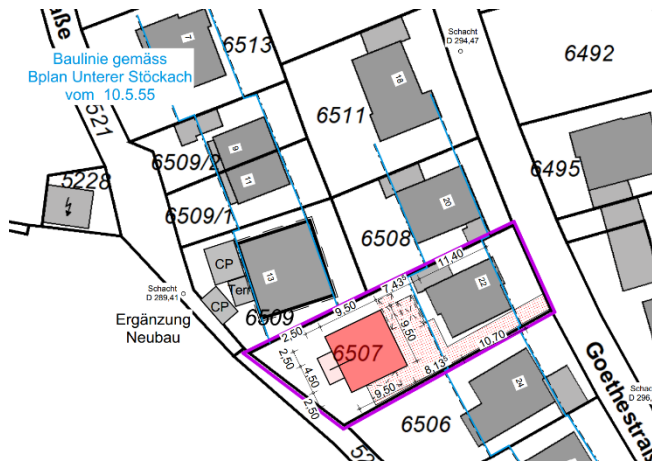
Die Zustimmung der Stadt Winnenden gem. § 36a BauGB i. V. m. § 31 Abs. 3 BauGB wird erteilt.

Sachverhalt:

Beantragt wird mit der Bauvoranfrage der Bau eines Wohngebäudes im westlichen Teil eines bereits bebauten Grundstücks. Die bestehende Bebauung läuft nördlich in zwei Reihen, südlich in einer Reihe. Es werden zwei Geschosse und ein Dachgeschoss mit Satteldach vorgesehen. Das Grundstück ist das erste Grundstück, für welches nur ein Baufenster vorgesehen ist, weshalb durch das Bauen im Bauverbot eine Befreiung gem. § 31 Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

Zu einem ähnlichen Vorhaben wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 09. Juni 2026 die dafür erforderliche Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36a BauGB versagt. Die Rückmeldungen in der Ausschusssitzung stellten in Aussicht, dass ein Vorhaben an gleicher Stelle mit verringerter Kubatur die Zustimmung erhalten könnte. Dies wurde mit den Bauherren in einer Rücksprache mit der Verwaltung ebenfalls so besprochen.

Mit dem vorliegenden Antrag wurde nun das Vorhaben in der Größe verringert und wird hiermit zur Entscheidung über die Zustimmung vorgelegt. Zum vorhergehenden Vorhaben wird auf Sitzungsvorlage Nr. 114/2026 verwiesen.

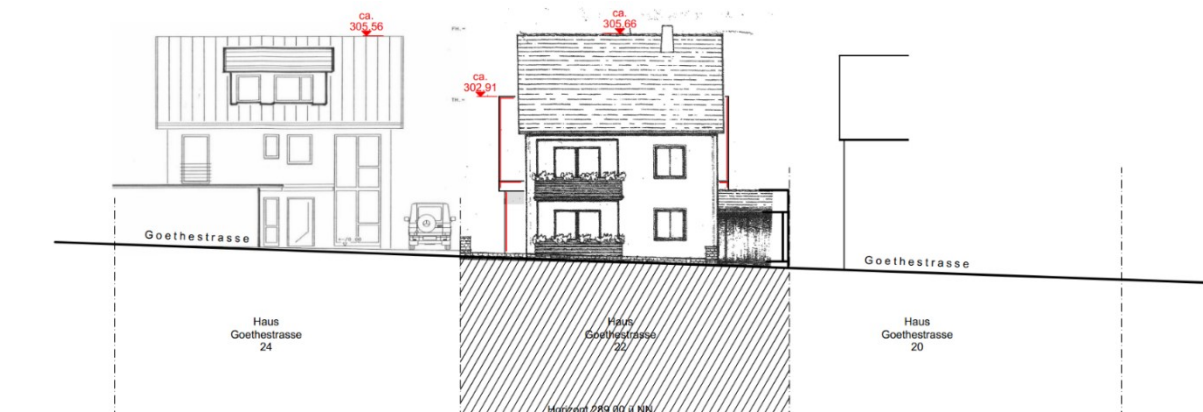


Ausschnitt Lageplan zur Bauvoranfrage
Plandatum: 13.08.2026 Eingegangen: 31.08.2026

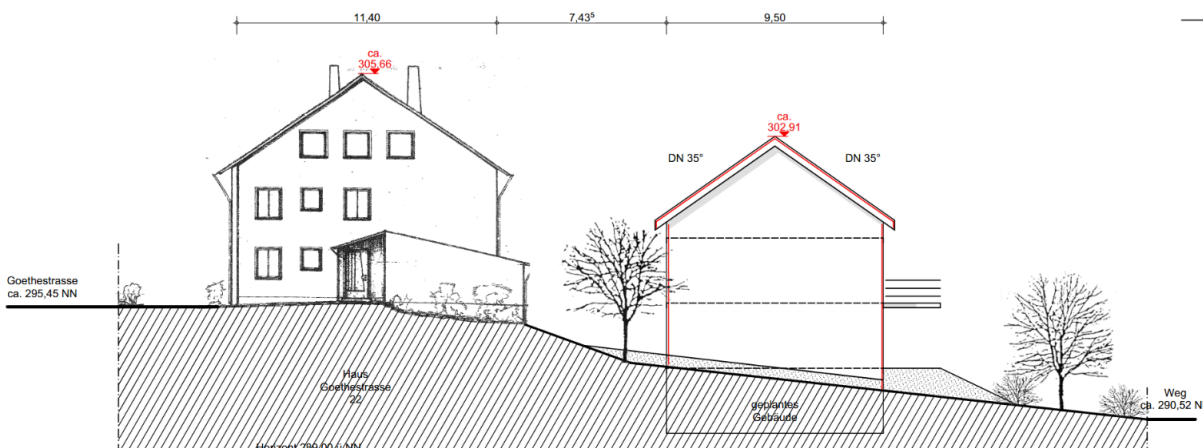


Lageplan der versagten Bauvoranfrage
Plandatum: 26.01.2026 Eingegangen: 27.01.2026

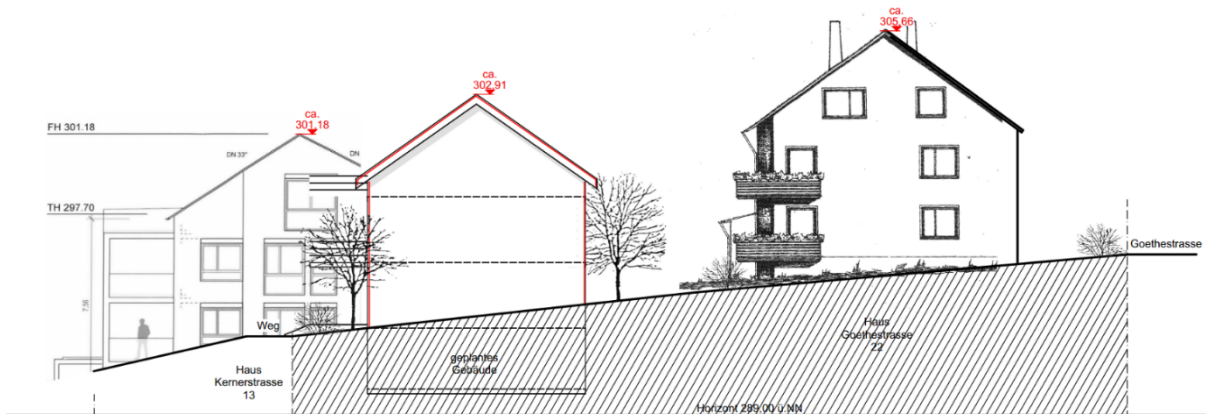
Ansichten:



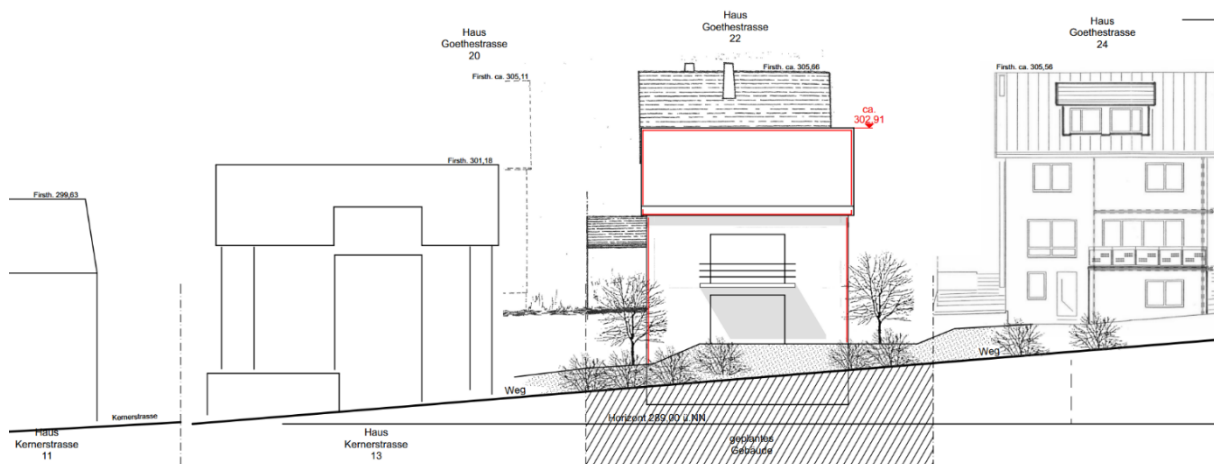
Ausschnitt Ansicht Ost zur Bauvoranfrage Plandatum: 13.08.2026 Eingegangen: 31.08.2026



Ausschnitt Ansicht Nord zur Bauvoranfrage Plandatum: 13.08.2026 Eingegangen: 31.08.2026



Ausschnitt Ansicht West zur Bauvoranfrage Plandatum: 13.08.2026 Eingegangen: 31.08.2026



Ausschnitt Ansicht Süd zur Bauvoranfrage Plandatum: 13.08.2026 Eingegangen: 31.08.2026

Maßgebend ist weiterhin der Bebauungsplan „Unterer Stückach“, Änderung entl. Der Göthestr.“ Vom 03.03.1959, nach dem das Vorhaben in einer Bauverbotszone liegt.

Die Bauvoranfrage stellt die Frage, ob die Errichtung des Gebäudes in der Bauverbotszone in Aussicht gestellt werden kann. Dies kann – wie in der vorherigen Befassung auch – nicht über § 31 Abs. 2 BauGB erfolgen, es ist eine Beurteilung über die Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36a BauGB erforderlich. Demnach beurteilt die Gemeinde die Zustimmung nach der Vereinbarkeit ihrer Vorstellungen von der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung.

Die vorhergehende Bauvoranfrage konnte insbesondere auf Grund des verengten Grundstückszuschnitts im Verhältnis zur geplanten Gebäudegröße keine Zustimmung finden. Dies wurde mit der vorliegenden Bauvoranfrage geändert. Die Gebäudelängen betragen nun je 9,50m. Auch die Darstellung der Ansichten mit Nachbargebäuden zeigt, dass das Vorhaben der vor Ort vorhandenen städtebaulichen Dichte entspricht, die Bestandsbebauung sowie die Grundstückszuschnitte berücksichtigt.

Auch die Erschließung über die Goethestraße wurde kritisch diskutiert, ist im vorliegenden Fall auf Grund der vorgenommenen Änderungen nun jedoch mit der örtlichen Situation vereinbar.

Zudem wird die Maßnahme der Innenentwicklung weiterhin begrüßt.

Aus Sicht des Sachgebiets Stadtplanung entspricht das Vorhaben nun den Vorstellungen der Gemeinde. Es wird deshalb vorgeschlagen, die Zustimmung zur Bauvoranfrage zu erteilen.

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 242/2026
-------------------------------	--------------

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

Begründung/ Optimierung:

Anlagen: Anlage 1 - Lageplan
Anlage 2 - Ansichten
Anlage 3 - Präsentation