Sitzungsvorlage

für den Gemeinderat
am 05.07.2021

Gemeinde Schlierbach

Sachbearbeiter: Hr. Hauf	**Amt:** Hauptamt	**Az.:** 632.21	**SV 43:**

Datum	**Gremium**		**TOP**
02.02.2021	Technischer Ausschuss	nichtöffentlich	1
08.03.2021	Gemeinderat	öffentlich	6
05.07.2021	Gemeinderat	öffentlich	8

TOP 8: Errichtung eines 5-Familienhauses auf dem Grundstück Hölzerstraße 13

Anlagen:
Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Grundrisse und Schnitt
Anlage 3: Ansichten
Anlage 4: Straßenabwicklung
Anlage 5: Stellungnahme Stadtplaner vom 21.03.2021
Anlage 6: Vergleich der Ansicht Ost (von der Hölzerstraße)

I. Sachverhalt:

Die Eigentümer des Grundstücks Hölzerstraße 13 planen den Abriss des bestehenden Gebäudes und die Neuerrichtung eines 5-Familienhauses. Für das Grundstück gibt es keinen Bebauungs- bzw. Baulinienplan. Das Vorhaben muss sich daher nach §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einfügen.

Gemeindeverwaltung, Technischer Ausschuss und Gemeinderat haben sich in den vergangenen Monaten mehrfach und intensiv mit dem Bauvorhaben befasst und grundlegende Änderungen bzw. Anpassungen von Seiten der Bauherren gefordert.

Die erste Planung aus dem Jahr 2019 sah die Errichtung eines 7-Familienhauses mit einer Höhe von 16 m vor. Die Firsthöhe lag also deutlich höher und der Abstand zur Hölzerstraße wäre minimal gewesen. Die Stellplatzverpflichtung wurde zudem nicht erfüllt. Die Verwaltung sowie Stadtplaner Mezger haben den Bauherren deutlich gemacht, dass aus Sicht der Gemeinde eine Planänderung erforderlich ist.

Im Februar 2021 wurde ein Baugesuch eingereicht, welches dann 6 Wohneinheiten vorsah. Das Vorhaben sollte ein Satteldach mit einer Dachneigung von etwa 42 Grad und Schleppgauben erhalten. In der Tiefgarage waren 7 Stellplätze geplant, südlich des Gebäudes zwei weitere Außenstellplätze, wobei es sich bei dem zweiten Stellplatz nur um einen

gefangenen Stellplatz handelte. Die von der Gemeinde üblicherweise geforderten 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit (in diesem Fall also 8 „echte“ Stellplätze) wurde somit nicht erfüllt.

Der Gemeinderat begrüßte, dass im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung neuer und zeitgemäßer Wohnraum auf diesem Grundstück geschaffen werden soll. Dies entspricht auch den klar definierten Zielen der Ortskernsanierung.

Zu dieser Thematik wurde vom Stadtplaner folgendes erläutert: *„Es ist zu begrüßen, dass im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung eine neue Nutzung für das Grundstück Hölzerstraße 13 vorgesehen ist. Das entspricht auch den Zielen der Sanierung, da hier neuer und zeitgemäßer Wohnraum geschaffen wird. Die Nutzung innerörtlicher Potenziale reduziert den Druck auf die Außengebiete und Grünflächen. Zeitgemäßer Wohnraum muss aber auch den Ansprüchen der Bewohner gerecht werden, was mit der Beibehaltung historischer Baumaßstäbe und -stile häufig nicht in Einklang zu bringen ist. Das zeigt sich z.B. an den Geschosshöhen, der Belichtung oder auch an den Außen- und Freibereichen. Weiterhin spielt die Unterbringung von Fahrzeugen eine größere Rolle, als dies noch vor Jahrzehnten der Fall war. Daher müssen sich Gemeinden auch weiterentwickeln und sollten nicht ausschließlich Maßstäbe aus der Vergangenheit heranziehen.“*

Ein zukünftiges Gebäude sollte sich aus Sicht der Gemeinde jedoch auch städtebaulich in die bestehende Bebauung der Umgebung einfügen. Dies war bei der vorgelegten Planung nicht der Fall.

Aus diesem Grund hat die Verwaltung eine weitere Stellungnahme des Stadtplaners eingeholt und im Gemeinderat ausführlich über das Baugesuch beraten. Der Gemeinderat beschloss, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen aber in Aussicht zu stellen, sofern folgende drei Anpassungen vorgenommen werden:

1. Die Gebäudehöhe ist um mindestens 0,5 m zu reduzieren
2. Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf 5 zu reduzieren
3. Es sind je Wohneinheit 1,5 echte Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen. Gefangene Stellplätze werden hierbei nicht anerkannt.

Im Juni 2021 wurde ein geändertes Baugesuch eingereicht, welches ein Gebäude mit 5 Wohneinheiten und Tiefgarage beinhaltet. Durch Verhandlungen und Stellungnahmen des Gemeinderats, des Stadtplaners und der Gemeindeverwaltung wurde nun also seit der ersten Planung 2019 in drei Schritten eine wesentliche und grundlegende Verbesserung der Planung erreicht.

Vergleich der eingereichten Planungen:

	Bauvoranfrage Oktober 2019	**Baugesuch Februar 2021**	**Baugesuch Juni 2021**
Vollgeschosse	III + 2 DG	II + 2 DG	II + 1 DG
Gebäudehöhe (Gebäudemitte)	16 m	13,80 m	13,30 m
Wohneinheiten	7	6	5
Stellplätze (Stellplatzquote)	8 (1,1)	8 (1,3)	8 (1,6)
Fläche des Hauptgebäudes	229 m²	198 m²	198 m²
Abstand zur Hölzerstraße	0,5 m	2 m	2 m
Sonstiges	- 2 Untergeschosse - Flachdachbaukörper im Osten - mehrere große Flachdachgauben auf beide Seiten	- kein Kinderspielplatz auf dem Grundstück	-

Durch die im Juni 2021 eingereichte Planung wurden die städtebaulichen Vorgaben des Stadtplaners und des Gemeinderats somit erfüllt.

Der Gemeindeverwaltung und dem Gemeinderat sind verschiedenen Nachbareinwendungen bekannt. Diese wurden zur Prüfung an das Landratsamt als zuständige Baurechtsbehörde weitergeleitet. Der Gemeinderat muss und darf ausschließlich städtebauliche und nicht bauordnungsrechtliche Betrachtungen vornehmen und gegenüber dem Landratsamt auch nur dementsprechende Stellungnahmen abgeben. Die Entscheidung über die Nachbareinwendungen und bauordnungsrechtliche Vorgaben trifft die Baurechtsbehörde selbstständig ohne Einfluss der Gemeinde.

Da das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder eines Baulinienplans liegt gelten folgende Entscheidungskriterien für das „Einfügen“ nach § 34 BauGB:

1. **Art der baulichen Nutzung** – Umfeld: Wohnen
2. **Maß der baulichen Nutzung** – Umfeld: zweigeschossige Bauweise
3. **Bauweise** – entspricht dem Bestandsgebäude
4. **Zu überbauende Grundstücksfläche** – Grenzabstände werden eingehalten, die Grundstücksausnutzung ist bei vielen anderen Gebäuden in der direkten Umgebung sogar noch höher

Die Entscheidung des Gemeinderats darf ausschließlich gemäß diesen Parametern erfolgen. Überschreitet der Gemeinderat diese Kompetenz wird die Entscheidung des Gemeinderats in der Regel vom Landratsamt korrigiert, bzw. das Einvernehmen „ersetzt“. Da dieser Fall schon mehrfach aufgetreten ist, ist es das Ansinnen von Gemeindeverwaltung und Gemeinderat, die möglichst beste Situation für die Gemeinde herauszuholen, ohne dass die entsprechenden Vorgaben vom Landratsamt korrigiert werden müssen. Insofern müssen Auflagen gegenüber den Bauherren verhältnismäßig und gerichtsfest sein. Mit den in diesem Verfahren erreichten Verbesserungen wurde das Maximum an verhältnismäßigen Forderungen ausgereizt.

Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet „Ortskern III“. Neben dem baurechtlichen Einvernehmen ist daher auch die sanierungsrechtliche Zustimmung des Gemeinderats nach §145 BauGB erforderlich.

II. Alternativen:

Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen für die vorgelegte Planung nicht.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

IV. Beschlussantrag:

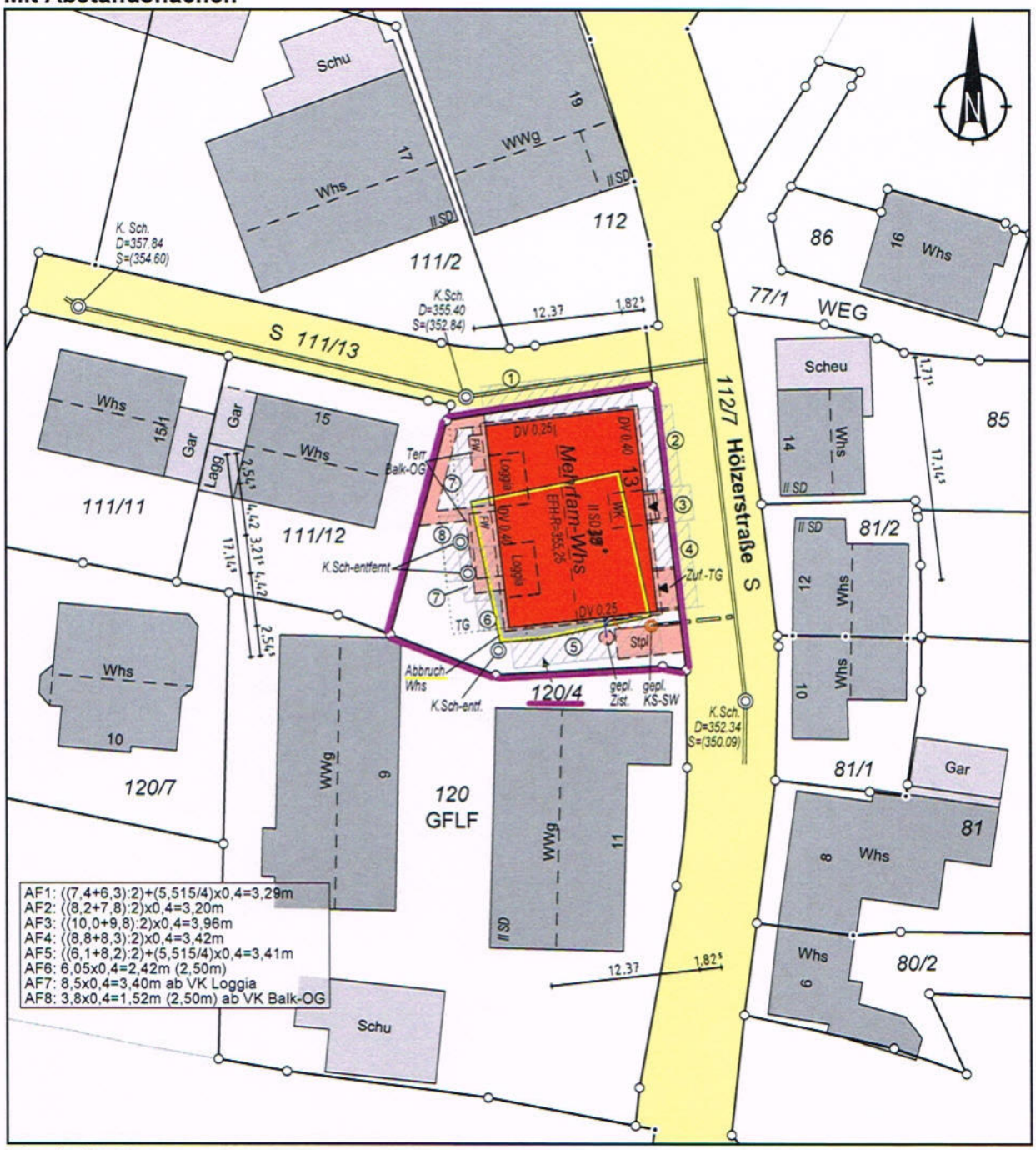
1. Das baurechtliche Einvernehmen wird erteilt.

2. Das sanierungsrechtliche Einvernehmen wird erteilt.

LAGEPLAN

ZEICHNERISCHER TEIL
ZUM BAUANTRAG (§ 4 LBOVVO)
Mit Abstandsflächen

KREIS: Göppingen
STADT: Schlierbach
GEMARKUNG: Schlierbach



VOGT VERMESSUNG
Kirchstraße 5
89195 Staig
info@vb-vogt.de
Tel. 07346 96 16 - 20
Fax. 07346 96 16 - 10
www.vb-vogt.de

Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20

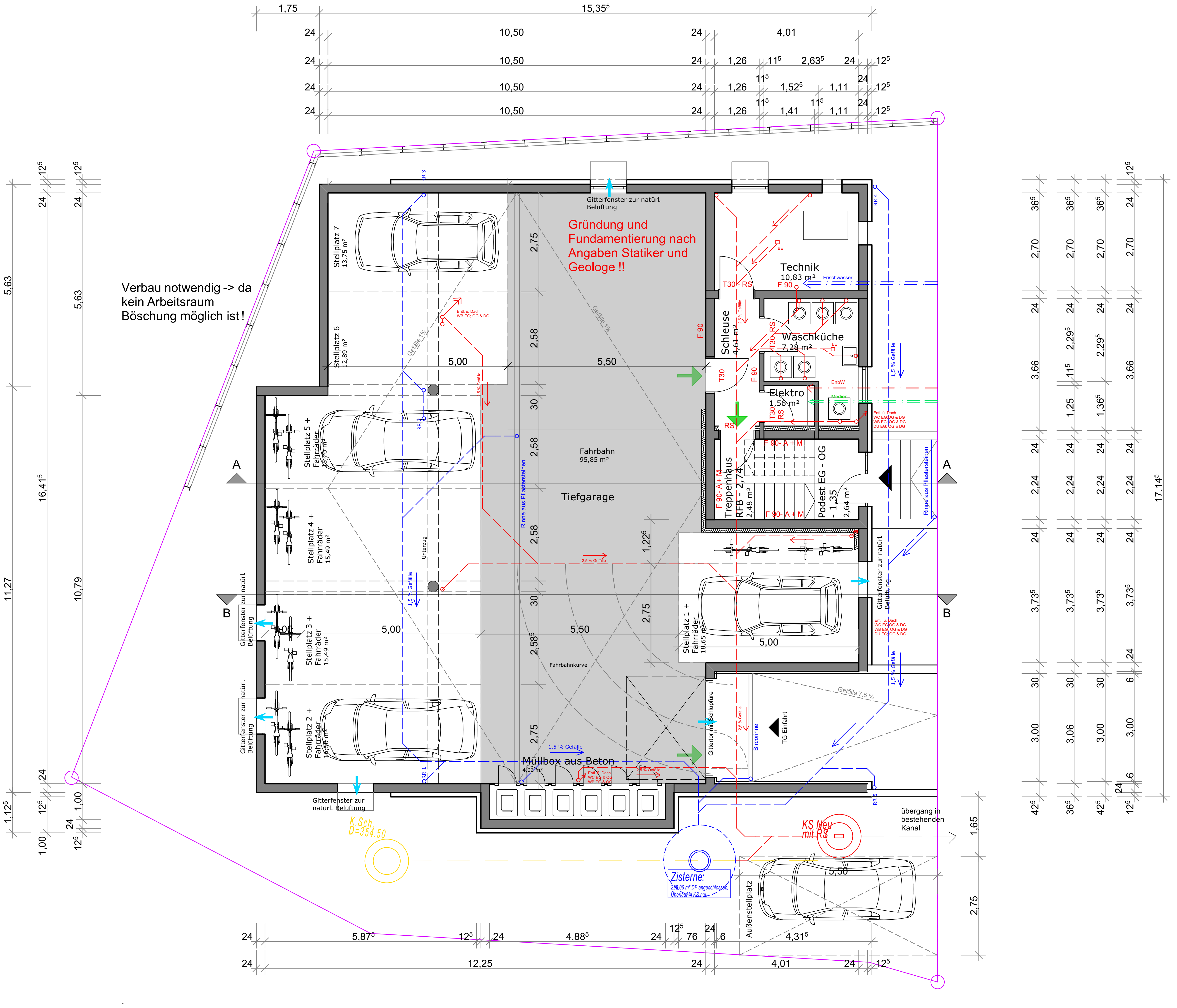
16.04.2020

Auszug aus dem Liegenschaftskataster i.A. Frey

Höhenangaben beziehen sich auf das neue Höhensystem. Evtl. vorh. Leitungen und Versorgungsanlagen sind nicht dargestellt.

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen jeglicher Art, auch in Teilen, bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Urhebers. Verstöße werden zur Anzeige gebracht.

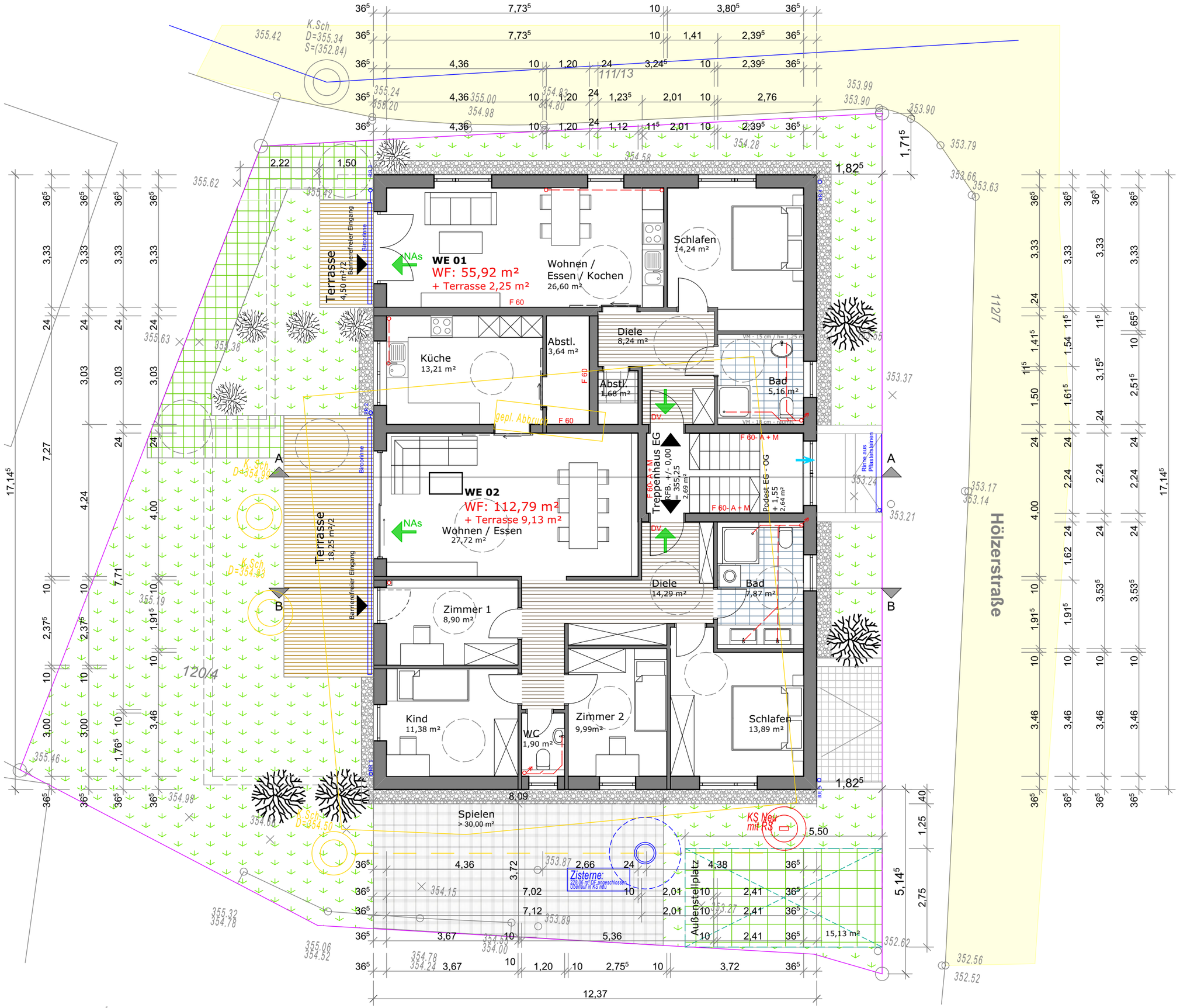
Kathrin Vogt, Dipl.-Ing.(FH)
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Amtssitz Staig
Sachverständige nach § 5 LBOVVO



BAUGESUCH

Ingenieur - IPB & KILIÇ Planungsbüro

ARCHITEKT	Ingenieur & Planungsbüro KILIC Olgastraße 38 89150 Laichingen Tel: +49 7333 / 95 44 833 Fax: +49 7333 / 95 44 834
Bearbeiter	Dipl. Ing. (FH) Sabri Kilic, Architekt
Abbruch bestehendes Gebäude & Neubau eines MFH mit 5 WE und Tiefgarage Hölzerstraße 13 (Flst. Nr. 120/4) in 73278 Schlierbach	
Plannummer: Index:	UG
BAUHERR	Orhan Ates & Mehmet Kilic Mittelstrasse 10 73240 Wendlingen
Baubetreuung	
M 1 : 100	Architekt / Bauherr
Gefertigt am: 16.04.2020 geändert am 28.05.2021	



BAUGESUCH

Ingenieur -

IPB & KILIÇ Planungsbüro

ARCHITEKT	Ingenieur & Planungsbüro KILIC Olgastraße 38 89150 Laichingen Tel: +49 7333 / 95 44 833 Fax: +49 7333 / 95 44 834
Bearbeiter	Dipl. Ing. (FH) Sabri Kilic, Architekt

Abbruch bestehendes Gebäude & Neubau eines MFH mit 5 WE und Tiefgarage
Hölzerstraße 13 (Flst. Nr. 120/4) in
73278 Schlierbach

Plannummer:	Index:
EG	

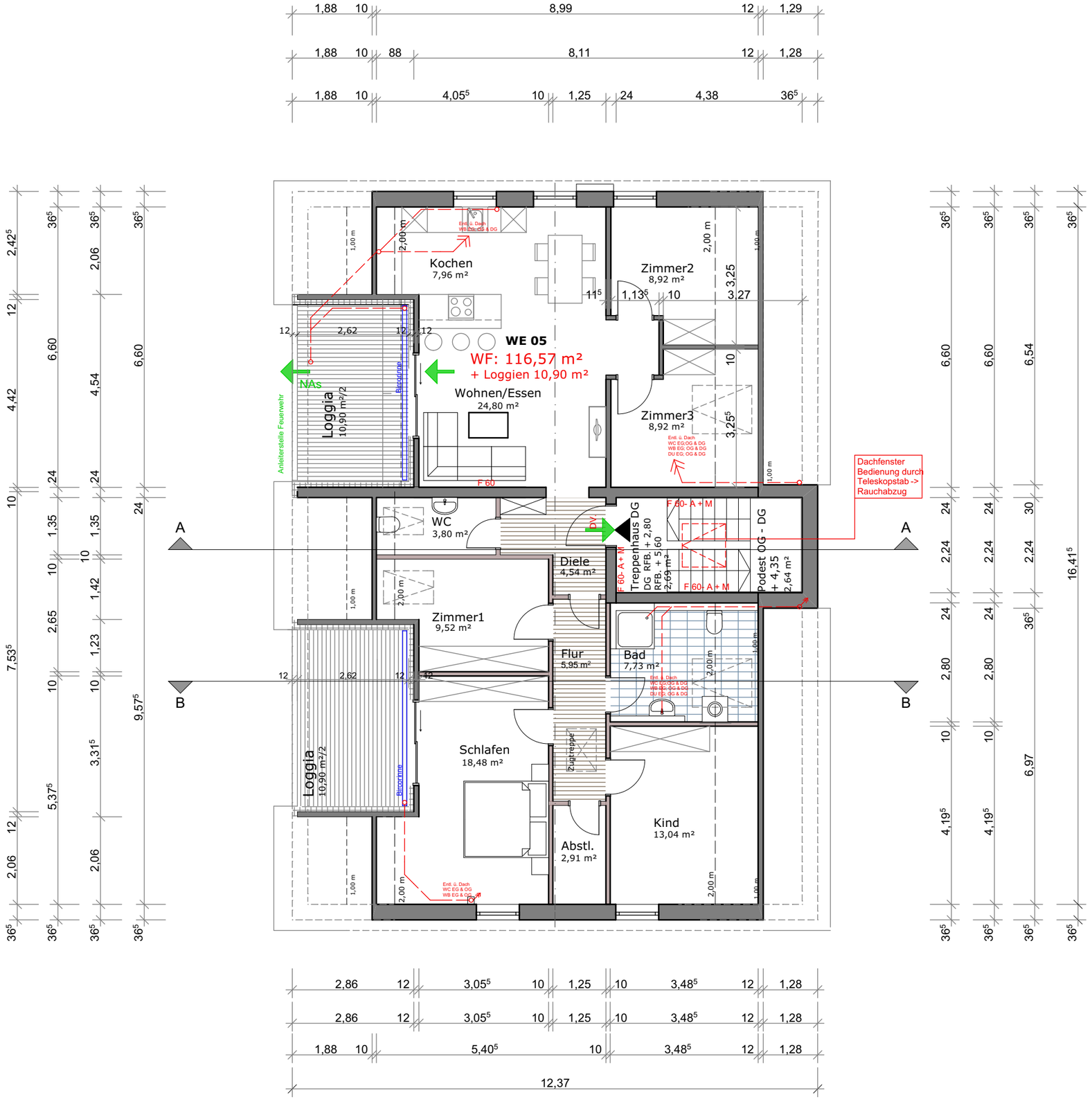
BAUHERR	Orhan Ates & Mehmet Kilic Mittelstrasse 10 73240 Wendlingen
Baubetreuung	

M 1 : 100	Architekt	Bauherr
Gefertigt am: 16.04.2020 geändert am 28.05.2021		

BAUGESUCH

Ingenieur - IPB & KILIÇ Planungsbüro

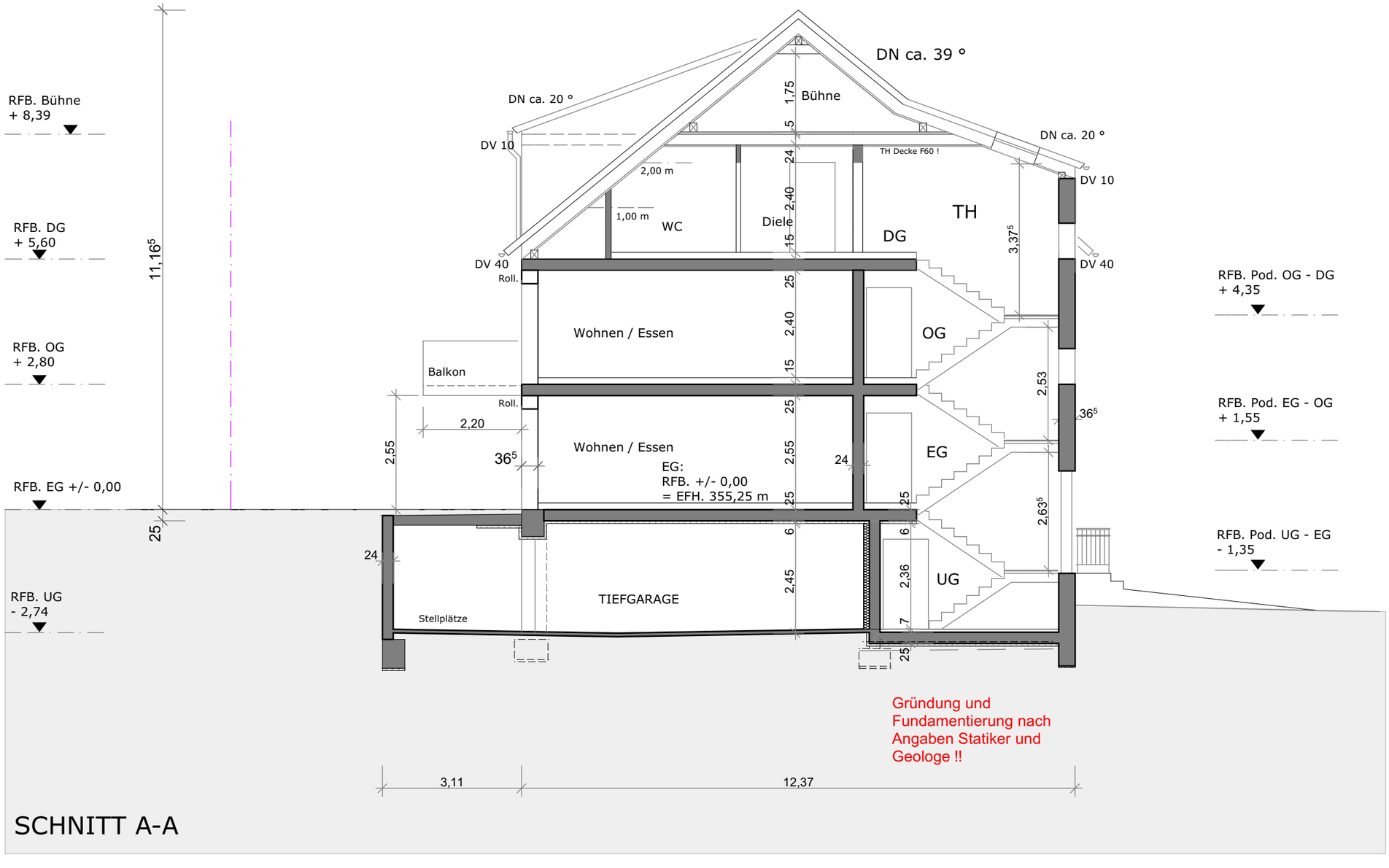
ARCHITEKT	Ingenieur & Planungsbüro KILIC Olgastraße 38 89150 Laichingen Tel: +49 7333 / 95 44 833 Fax: +49 7333 / 95 44 834
Bearbeiter	Dipl. Ing. (FH) Sabri Kilic, Architekt
Abbruch bestehendes Gebäude & Neubau eines MFH mit 6 WE und Tiefgarage Hölzerstraße 13 (Flst. Nr. 120/4) in 73278 Schlierbach	
Plannummer: Index:	OG
BAUHERR	Orhan Ates & Mehmet Kilic Mittelstrasse 10 73240 Wendlingen
Baubetreuung	
M 1 : 100	Architekt / Bauherr
Gefertigt am: 16.04.2020	



BAUGESUCH

Ingenieur - IPB & KILIÇ Planungsbüro

ARCHITEKT	Ingenieur & Planungsbüro KILIC Olgastraße 38 89150 Laichingen Tel: +49 7333 / 95 44 833 Fax: +49 7333 / 95 44 834
Bearbeiter	Dipl. Ing. (FH) Sabri Kilic, Architekt
Abbruch bestehendes Gebäude & Neubau eines MFH mit 5 WE und Tiefgarage Hölzerstraße 13 (Flst. Nr. 120/4) in 73278 Schlierbach	
Plannummer: Index:	DG
BAUHERR	Orhan Ates & Mehmet Kilic Mittelstrasse 10 73240 Wendlingen
Baubetreuung	
M 1 : 100	Architekt / Bauherr
Gefertigt am: 16.04.2020 geändert am 28.05.2021	



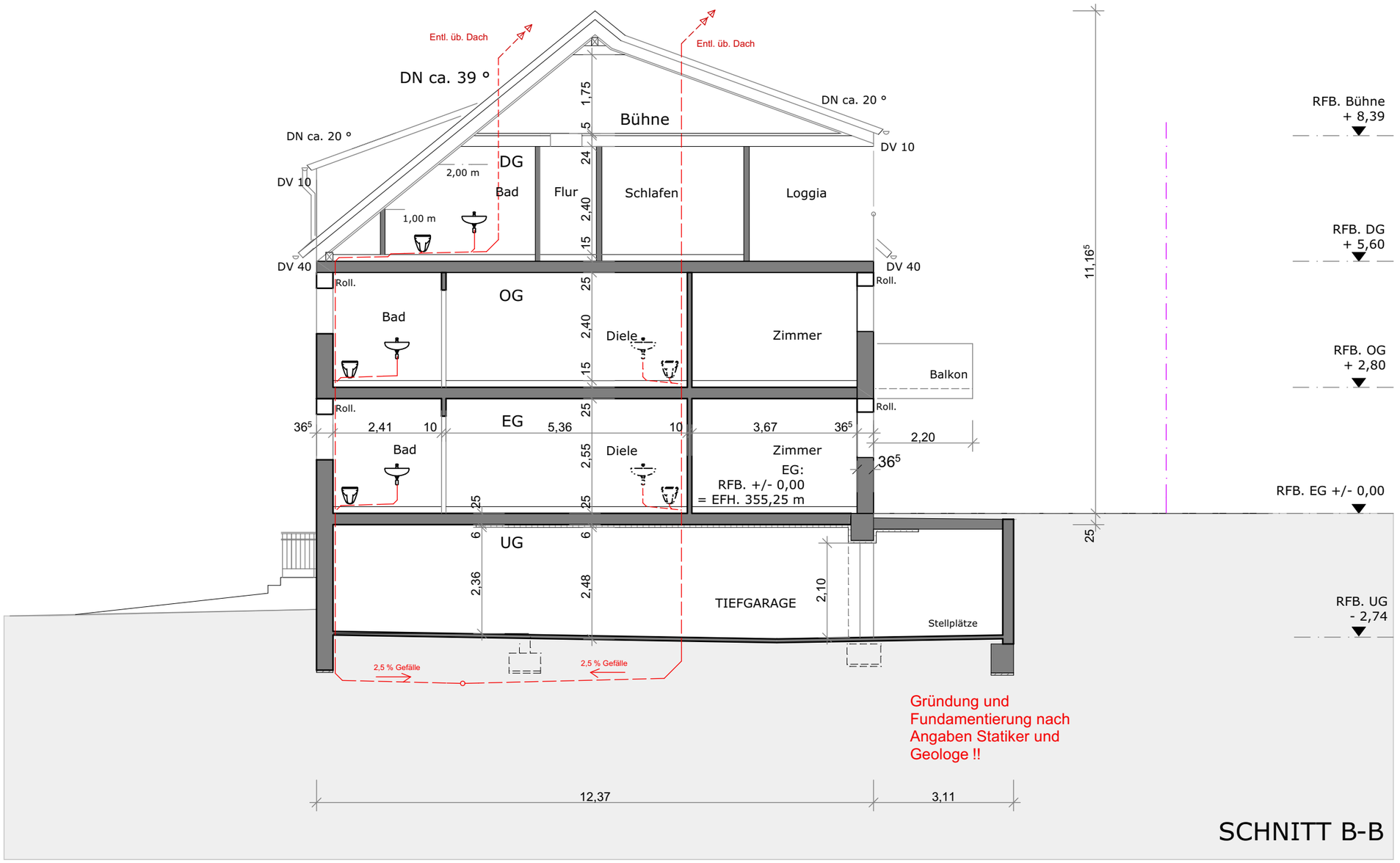
SCHNITT A-A

BAUGESUCH

Ingenieur -

IPB & KILIÇ Planungsbüro

ARCHITEKT	Ingenieur & Planungsbüro KILIC Olgastraße 38 89150 Laichingen Tel: +49 7333 / 95 44 833 Fax: +49 7333 / 95 44 834
Bearbeiter	Dipl. Ing. (FH) Sabri Kilic, Architekt
Abbruch bestehendes Gebäude & Neubau eines MFH mit 5 WE und Tiefgarage Hölzerstraße 13 (Flst. Nr. 120/4) in 73278 Schlierbach	
Plannummer: Index:	Schnitt A - A
BAUHERR	Orhan Ates & Mehmet Kilic Mittelstrasse 10 73240 Wendlingen
Baubetreuung	
M 1 : 100	Architekt / Bauherr
Gefertigt am: 16.04.2020 geändert am 28.05.2021	



Gründung und Fundamentierung nach Angaben Statiker und Geologe !!

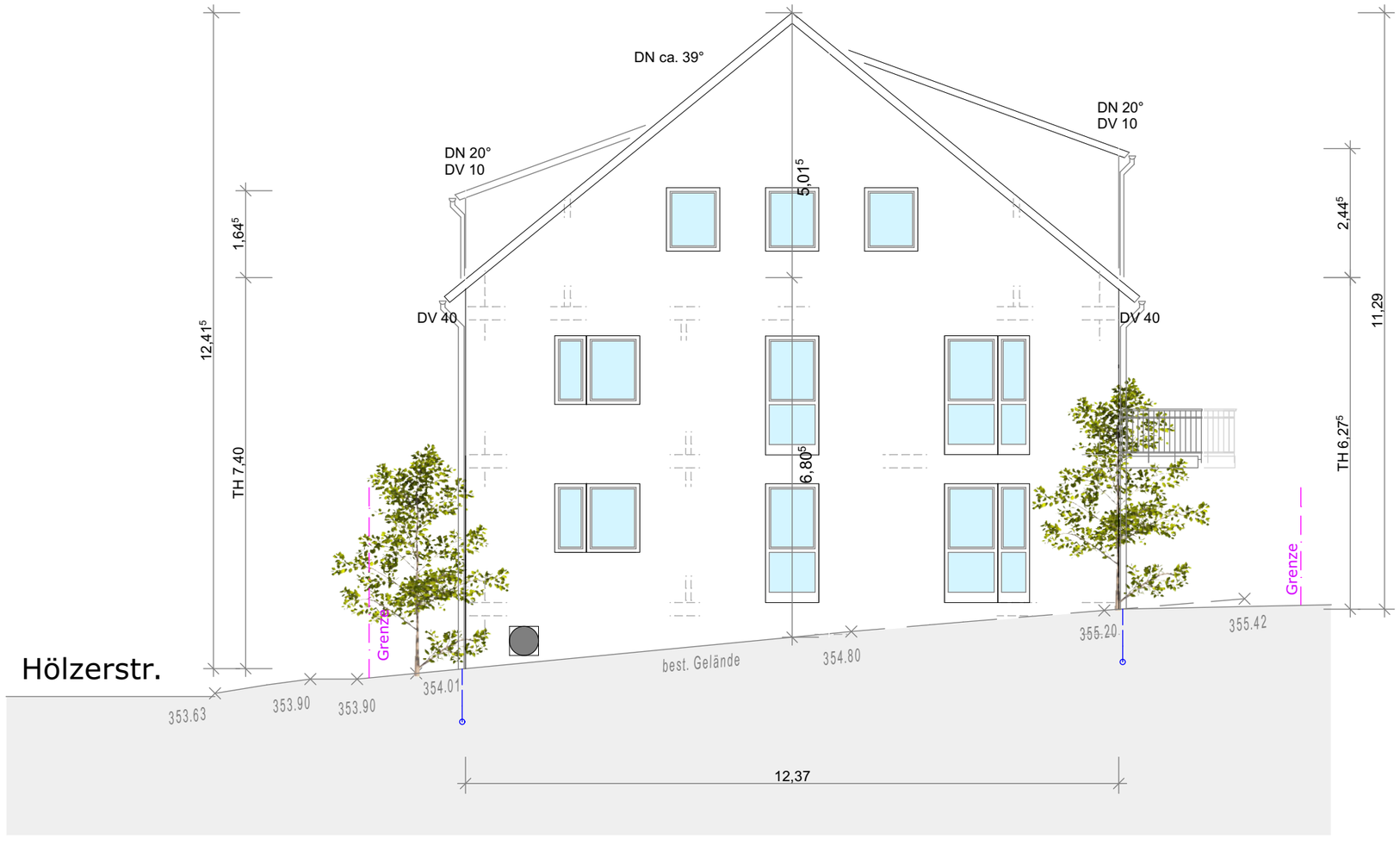
SCHNITT B-B

BAUGESUCH

Ingenieur - IPB & KILIÇ Planungsbüro

ARCHITEKT	Ingenieur & Planungsbüro KILIC Olgastraße 38 89150 Laichingen Tel: +49 7333 / 95 44 833 Fax: +49 7333 / 95 44 834
Bearbeiter	Dipl. Ing. (FH) Sabri Kilic, Architekt
Abbruch bestehendes Gebäude & Neubau eines MFH mit 5 WE und Tiefgarage Hölzerstraße 13 (Flst. Nr. 120/4) in 73278 Schlierbach	
Plannummer: Index:	Schnitt B-B
BAUHERR	Orhan Ates & Mehmet Kilic Mittelstrasse 10 73240 Wendlingen
Baubetreuung	
M 1 : 100	Architekt / Bauherr
Gefertigt am: 16.04.2020 geändert am 28.05.2021	

NORDANSICHT



BAUGESUCH

Ingenieur - IPB & KILIÇ Planungsbüro

ARCHITEKT	Ingenieur & Planungsbüro KILIC Olgastraße 38 89150 Laichingen Tel: +49 7333 / 95 44 833 Fax: +49 7333 / 95 44 834
Bearbeiter	Dipl. Ing. (FH) Sabri Kilic, Architekt
Abbruch bestehendes Gebäude & Neubau eines MFH mit 5 WE und Tiefgarage Hölzerstraße 13 (Flst. Nr. 120/4) in 73278 Schlierbach	
Plannummer: Index:	NORDANSICHT
BAUHERR	Orhan Ates & Mehmet Kilic Mittelstrasse 10 73240 Wendlingen
Baubetreuung	
M 1 : 100	Architekt / Bauherr
Gefertigt am: 16.04.2020 geändert am 28.05.2021	

OSTANSICHT

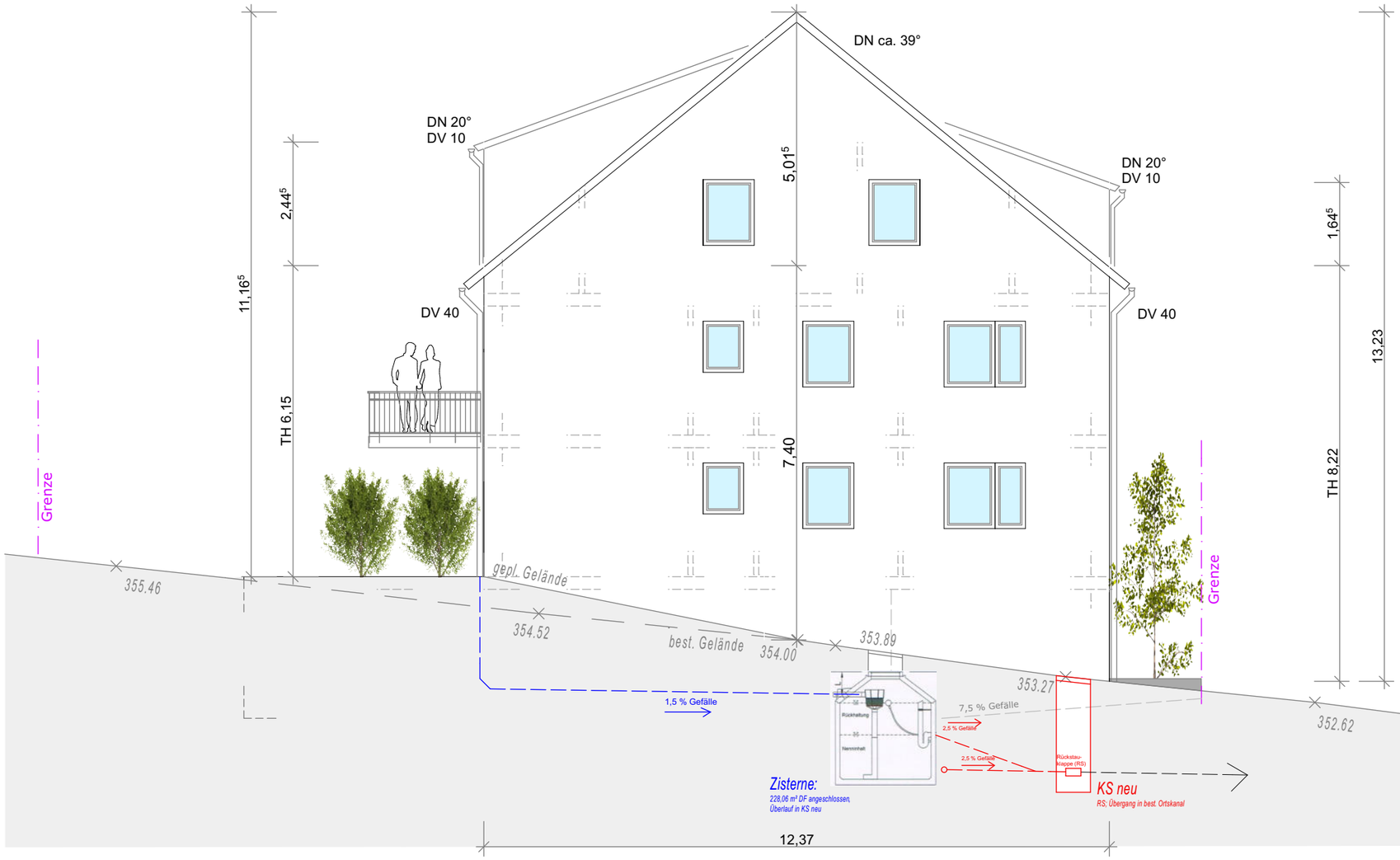
BAUGESUCH

Ingenieur -

IPB & KILIÇ Planungsbüro

ARCHITEKT	Ingenieur & Planungsbüro KILIC Olgastraße 38 89150 Laichingen Tel: +49 7333 / 95 44 833 Fax: +49 7333 / 95 44 834
Bearbeiter	Dipl. Ing. (FH) Sabri Kilic, Architekt
Abbruch bestehendes Gebäude & Neubau eines MFH mit 5 WE und Tiefgarage Hölzerstraße 13 (Flst. Nr. 120/4) in 73278 Schlierbach	
Plannummer: Index:	OSTANSICHT
BAUHERR	Orhan Ates & Mehmet Kilic Mittelstrasse 10 73240 Wendlingen
Baubetreuung	
M 1 : 100	Architekt / Bauherr
Gefertigt am: 16.04.2020 geändert am 28.05.2021	

SÜDANSICHT



BAUGESUCH

Ingenieur -

IPB & KILIÇ Planungsbüro

ARCHITEKT	Ingenieur & Planungsbüro KILIC Olgastraße 38 89150 Laichingen Tel: +49 7333 / 95 44 833 Fax: +49 7333 / 95 44 834
Bearbeiter	Dipl. Ing. (FH) Sabri Kilic, Architekt
Abbruch bestehendes Gebäude & Neubau eines MFH mit 5 WE und Tiefgarage Hölzerstraße 13 (Flst. Nr. 120/4) in 73278 Schlierbach	
Plannummer: Index:	SÜDANSICHT & Kanalisation
BAUHERR	Orhan Ates & Mehmet Kilic Mittelstrasse 10 73240 Wendlingen
Baubetreuung	
M 1 : 100	Architekt / Bauherr
Gefertigt am: 16.04.2020 geändert am 28.05.2021	

Stichweg
(Hölzerstr.)

BAUGESUCH

Ingenieur -

IPB & KILIÇ Planungsbüro

ARCHITEKT	Ingenieur & Planungsbüro KILIC Olgastraße 38 89150 Laichingen Tel: +49 7333 / 95 44 833 Fax: +49 7333 / 95 44 834
Bearbeiter	Dipl. Ing. (FH) Sabri Kilic, Architekt
Abbruch bestehendes Gebäude & Neubau eines MFH mit 5 WE und Tiefgarage Hölzerstraße 13 (Flst. Nr. 120/4) in 73278 Schlierbach	
Plannummer: Index:	WESTANSICHT
BAUHERR	Orhan Ates & Mehmet Kilic Mittelstrasse 10 73240 Wendlingen
Baubetreuung	
M 1 : 100	Architekt / Bauherr
Gefertigt am: 16.04.2020 geändert am 28.05.2021	

OSTANSICHT

WESTANSICHT

BAUGESUCH

Ingenieur -

IPB & KILIÇ Planungsbüro

ARCHITEKT	Ingenieur & Planungsbüro KILIC Olgastraße 38 89150 Laichingen Tel. +49 7333 / 95 44 833 Fax: +49 7333 / 95 44 834
Bearbeiter	Dipl. Ing. (FH) Sabri Kilic, Architekt
Abbruch bestehendes Gebäude& Neubau eines MFH mit 5 WE und Tiefgarage Hölzerstraße 13 (Flst. Nr. 120/4) in 73278 Schlierbach	
Plannummer: Index:	Straßenabwicklung
BAUHERR	Orhan Ates & Mehmet Kilic Mittelstrasse 10 73240 Wendlingen
Baubetreuung	
M 1 : 100	Architekt / Bauherr
Gefertigt am: 16.04.2020 geändert am 17.06.2021	

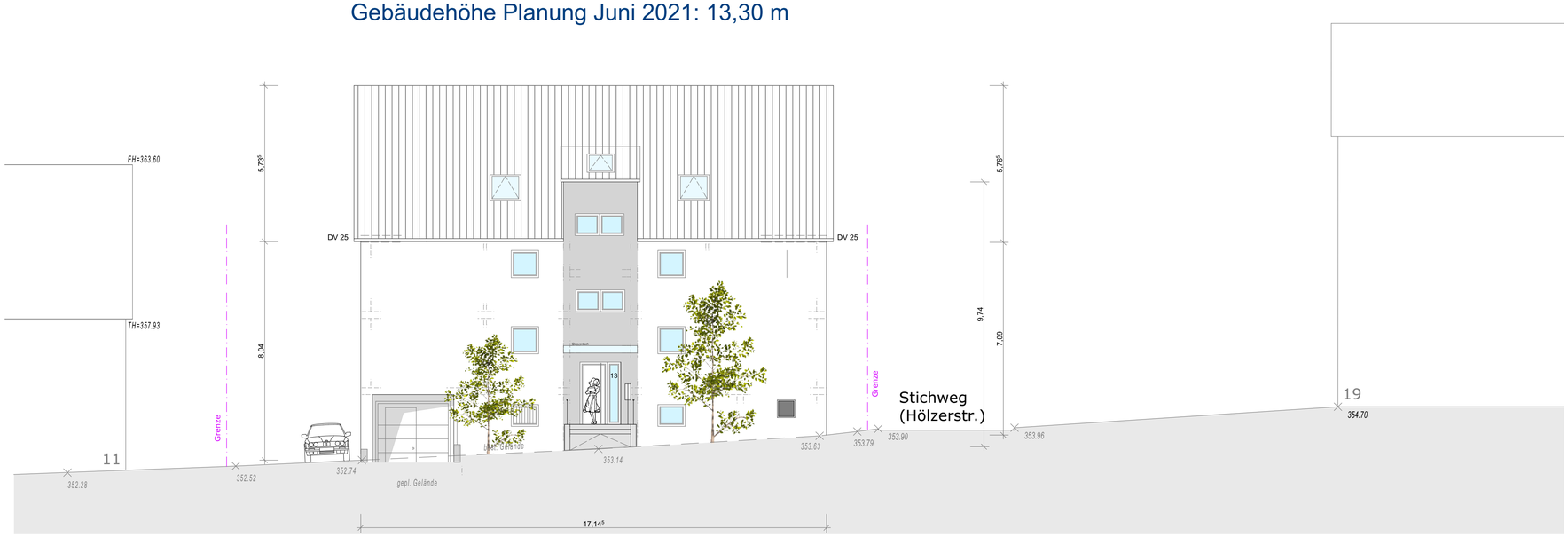
Gebäudehöhe bestehendes Gebäude: 12,50 m

Gebäudehöhe Planung Oktober 2019: 16 m

Gebäudehöhe Planung Februar 2021: 13,80 m

Gebäudehöhe Planung Juni 2021: 13,30 m

OSTANSICHT



WESTANSICHT

BAUGESUCH

Ingenieur - IPB & KILIÇ Planungsbüro

ARCHITEKT	Ingenieur & Planungsbüro KILIC Olgastraße 38 89150 Laichingen Tel. +49 7333 / 95 44 833 Fax: +49 7333 / 95 44 834
Bearbeiter	Dipl. Ing. (FH) Sabri Kilic, Architekt
Abbruch bestehendes Gebäude & Neubau eines MFH mit 5 WE und Tiefgarage Hölzerstraße 13 (Flst. Nr. 120/4) in 73278 Schlierbach	
Plannummer: Index:	Straßenabwicklung
BAUHERR	Orhan Ates & Mehmet Kilic Mittelstrasse 10 73240 Wendlingen
Baubetreuung	
M 1 : 100	Architekt / Bauherr
Gefertigt am: 16.04.2020 geändert am 17.06.2021	

S.Krötz - Gemeinde Schlierbach

Von: Manfred Mezger <manfred-mezger@m-quadrat.cc>
Gesendet: Mittwoch, 17. Februar 2021 15:46
An: S.Krötz - Gemeinde Schlierbach
Cc: H.Hauf - Gemeinde Schlierbach
Betreff: BV Hölzer Straße 13

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Krötz,

am vergangenen Montag wurden wir vom Gemeinderat gebeten, eine Stellungnahme zum Bauvorhaben Hölzerstraße 13 abzugeben. Gerne kommen wir dieser Bitte nach.

Das Projekt hat eine Vorgeschichte. Nachdem von Planer und Bauherrschaft Ende des Jahres 2019 eine Planung vorgelegt wurde, gab es von unserer Seite bereits eine Stellungnahme. Im Anschluss daran wurde ein gemeinsames Gespräch geführt und die Kritikpunkte genannt. Diese waren im Einzelnen:

- Maximal 5 Wohnungen
- Maximal 2 Vollgeschosse
- Mindestanzahl 1,5 Stellplätze pro Wohnung
- Abrücken des Hausgrunds im Osten
- Möglichst Verzicht der 2. UG-Ebene

Die Bauherrschaft hat bei diesem Gespräch angekündigt, die Punkte bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Im April 2020 wurde die überarbeitete Planung vorgelegt. Diese hat die Kritikpunkte berücksichtigt. Deshalb gab es eine anschließende Stellungnahme an die Gemeinde, die das Bauvorhaben insgesamt als genehmigungsfähig bewertet hat. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es damals 5 Wohnungen waren und nicht 6 Wohnungen, wie im heutigen Bauantrag.

Auf die Gebäudehöhe sind wir bei unserer Stellungnahme bereits eingegangen. Wir haben diese so bewertet, dass bei der Einhaltung der Zweigeschossigkeit keine negativen Auswirkungen für das Umfeld entstehen werden. Dabei haben wir uns am Gebäude Hölzerstraße 19 orientiert. Das Gebäude Hölzerstraße 11 war für uns nicht der geeignete Maßstab, da dies bei einer eventuell beabsichtigten Neubebauung sicherlich höher ausfallen würde. Berücksichtigt man zusätzlich noch die Neigung der Hölzerstraße, verlaufen die Firsthöhen beinahe parallel. Die Traufhöhen beim geplanten Gebäude Hölzerstraße 13 bleiben sogar noch zurück.

Wir haben jedoch auch darauf hingewiesen, dass sich das Bild entlang der Hölzerstraße verändern wird. Diese Veränderung wird durch das neu geplante Gebäude verursacht. Bei einer zukünftigen Veränderung auf dem Grundstück Hölzerstraße 11 wird voraussichtlich auch eine größere Gebäudehöhe angestrebt, da die jetzige Gebäudehöhe keine vernünftige Nutzung zulässt. Deshalb darf die bestehende Gebäudehöhe nicht der alleinige Maßstab sein.

Nach wie vor kritisch zu sehen ist die Tatsache, dass die geplante Tiefgarage nicht unter der Erde verschwindet, sondern zur Hölzerstraße in Erscheinung tritt. Dadurch wirkt das Gebäude nicht zweigeschossig, sondern höher, ohne jedoch ein zusätzliches Vollgeschoss aufzuweisen. Dies wird verstärkt durch den geplanten Eingang, der nicht ebenerdig von der Hölzerstraße erfolgt, sondern über 3 Stufen. Deshalb haben wir uns mit dem in der Sitzung vorgebrachten Ansatz beschäftigt, das gesamte Gebäude tiefer zu legen.

Bei diesem Ansatz müsste die Zufahrt zur Tiefgarage berücksichtigt werden. Ohne ganz konkrete Höhenangaben den Planunterlagen entnehmen zu können, ist die Rampe mit einer Neigung von 7,5% vorgesehen. Wenn das Gebäude in der Höhe um einen halben Meter reduziert würde, wäre eine größere Neigung die Folge. Aufgrund der kurzen Abwicklungslänge entstünde ungefähr die doppelte Neigung, also ca. 15%. Aufgrund der kurzen Rampe scheint diese stärkere Neigung vertretbar zu sein. Insofern wäre eine Reduzierung in der Höhe denkbar.

Es müssen aber auch die Auswirkungen an den anderen Stellen berücksichtigt werden. Bisher war die EFH so geplant, dass ein Austritt in den Garten im Westen ungefähr auf dem bestehenden Höhenniveau erfolgt. Bei einer Reduzierung in der Höhe wären die Gärten unterhalb der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze, weshalb ein Stützelement erforderlich wäre. Dieses wäre grundsätzlich möglich. Hier wäre ein Schnitt quer zur Hölzerstraße mit Darstellung des westlichen Gebäude Nr. 15 wünschenswert, um die Auswirkungen beurteilen zu können.

Bei der Reduzierung in der Höhe muss jedoch auf die Barrierefreiheit hingewiesen werden. Bisher ist geplant, dass die beiden Wohnungen 1 und 2 über die Terrassen und die nördliche Stichstraße barrierefrei in die Wohnungen gelangen. Diese Lösung ist grundsätzlich nicht gut, jedoch der Tatsache geschuldet, dass das Gebäude keinen Aufzug hat. Die Umsetzung in der Praxis ist daher fraglich. Trotzdem genügt das Vorhaben den gesetzlichen Anforderungen. Ob ein barrierefreier Zugang zur nördlichen Stichstraße dann noch möglich ist, kann nicht abschließend beurteilt werden, vermutlich müsste zwischen Gebäude und Stichstraße noch ein Weg geschaffen werden.

Bezüglich der Gebäudehöhe ist daher der Ansatz der Reduzierung um einen halben Meter nachvollziehbar. Leider können wir nicht abschließend prüfen, ob die Reduzierung an allen Stellen funktioniert. Sollte es bei einem halben Meter problematisch werden, wäre auch eine geringere Reduzierung denkbar.

Im Unterschied zur Planung aus April 2020 sind nun 6 Wohnungen geplant. Die Wohnfläche bleibt gleich, es wurde lediglich die Dachgeschosswohnung aufgeteilt. Auf das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes hat es keinen Einfluss, allerdings widerspricht es der Zielvorgabe aus dem gemeinsamen Gespräch mit Bauherrschaft und Planer. Auf der anderen Seite ist auch Ziel des Sanierungsgebiets, innerörtliche Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Die Folgen einer zusätzlichen Wohnung sind jedoch nun erkennbar. Der Stellplatznachweis fällt schwer, weshalb ein gefangener Stellplatz im Süden geschaffen werden soll. Die Benutzung dieses Stellplatzes ist nur im Einvernehmen mit dem vorderen Stellplatz möglich, das bedeutet, dass diese beiden Stellplätze einer Wohneinheit zugeordnet werden müssen. Dies erfolgt in der Regel lediglich „auf dem Papier“, in der Praxis ist dies nicht realistisch.

Vergleicht man den UG-Grundriss mit der Südansicht, kann man erkennen, dass dieser Stellplatz aufgrund der geplanten Zisterne nicht oder nur ganz schlecht funktioniert. Deshalb muss man feststellen, dass dieser Stellplatz als nachzuweisender Stellplatz wohl nicht ausreichen dürfte. Ob dies bei der Baugenehmigung überhaupt eine Rolle spielen, wird, müssen wir aber bezweifeln.

Aufgrund dieser Stellplatzproblematik muss festgestellt werden, dass 6 Wohnungen für das Grundstück zu viel sind. Deshalb schlagen wir eine Reduzierung auf 5 Wohnungen vor.

Wir hoffen, Ihnen mit unserer Stellungnahme weiterhelfen zu können. Gerne stehen wir für Rückfragen zur Verfügung.

Viele Grüße aus Bad Boll

Manfred Mezger
Dipl.-Ing. (FH)
Freier Stadtplaner

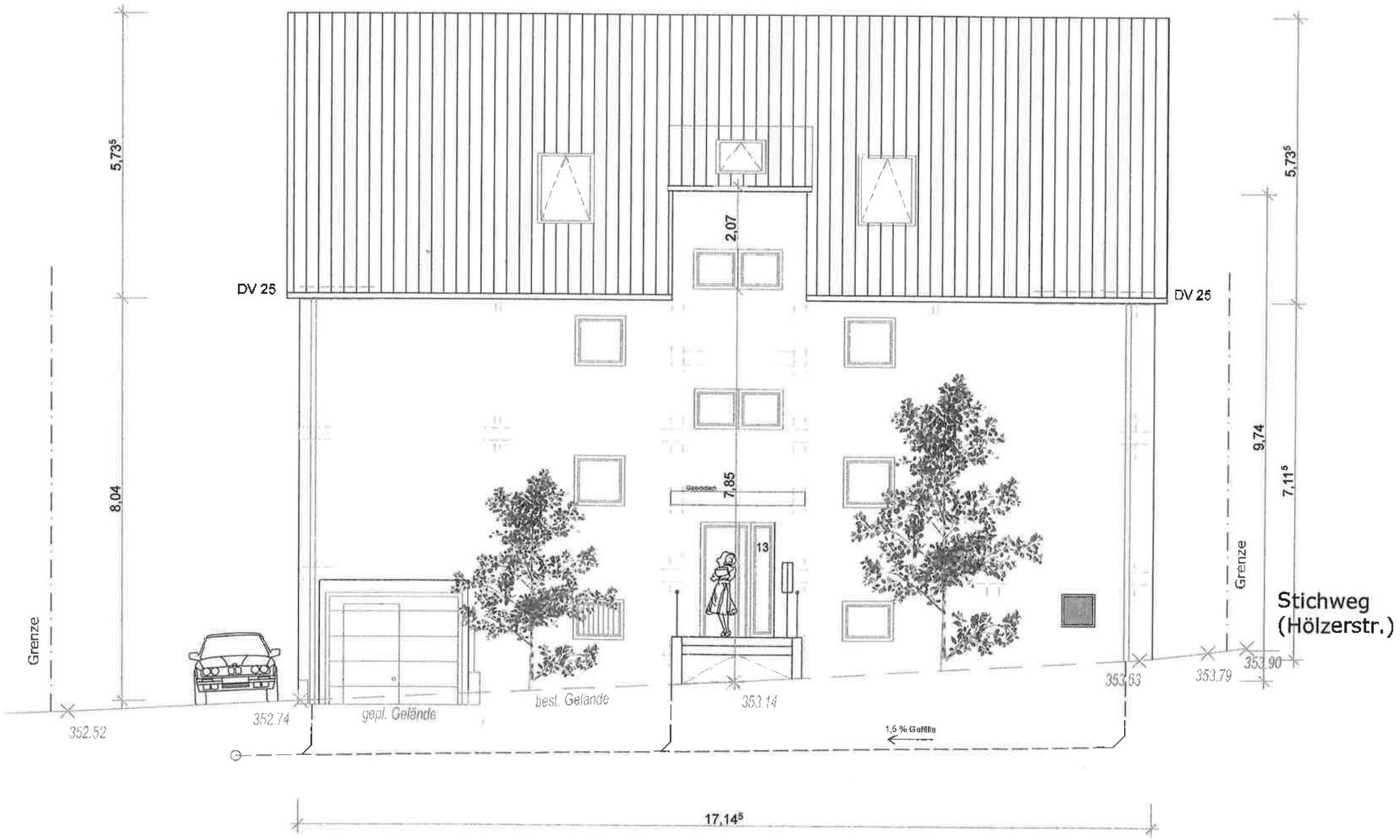
mquadrat
kommunikative Stadtentwicklung

Badstraße 44, 73087 Bad Boll
T. 07164/14718-0, F. 07164/14718-18
www.m-quadrat.cc
manfred-mezger@m-quadrat.cc

OSTANSICHT

FH=363.60
TH=357.93
6,64⁵
9,29⁵
6,64⁵
7,74⁵
11
352.28
352.52
352.74
best. Gelände
gepl. Gelände
353.14
353.83
353.79
353.90
353.96
Stichweg
(Hölzerstr.)
17,14⁵

OSTANSICHT



BAUGESUCH

Ingenieur - IPB & KILIÇ Planungsbüro

ARCHITEKT	Ingenieur & Planungsbüro KILIC Olgastraße 36 89150 Laichingen Tel: +49 7333 / 95 44 833 Fax: +49 7333 / 95 44 834
Bearbeiter	Dipl. Ing. (FH) Sabri Kilic, Architekt
Abbruch bestehendes Gebäude & Neubau eines MFH mit 5 WE und Tiefgarage Hölzerstraße 13 (Flst. Nr. 120/4) in 73278 Schlierbach	
Plannummer: 7 Index:	OSTANSICHT
BAUHERR	Orhan Ates & Mehmet Kilic Mittelstrasse 10 73240 Wendlingen
Baubetreuung	
M 1 : 100	Architekt / Bauherr
Gefertigt am: 16.04.2020 geändert am 28.05.2021	