



Wolf Mizsgár Hanne-Schorp-Pflumm-Weg 16 70569 Stuttgart

Wolf Mizsgár

Hanne-Schorp-Pflumm-Weg 16

70569 Stuttgart

Telefon: 0711 – 73 35 83

Telefax: 0711 – 620 41 494

Mobil: 0172 – 71 24 369

[wolf@lauchaecker.de](mailto:wolf@lauchaecker.de)

09.07.09

Betreff: Blockrandbebauung in Vaihingen-Lauchaecker

Sehr geehrte \_\_\_\_\_,

Wie wir aus der Filder-Zeitung erfahren haben, wird am Dienstag, den 07.07.09 im Bezirksbeirat über das Projekt Blockrandbebauung auf dem ehemaligen Hochhaus-Grundstück in Lauchäcker beraten. Vorab möchten wir betonen, das es uns freut, das etwas Bewegung in die Sache kommt und vor allem der für viele, vor allem für die älteren Bewohner, notwendige Lebensmittelmarkt in greifbarere Nähe rückt.

Wir hatten im Vorfeld Gelegenheit, die Pläne einzusehen. Daraus ergaben sich für uns etliche Fragen, die wir gerne an Sie weitergeben würden:

### **1. Gibt es für den Einkaufsmarkt schon einen Mieter?**

Ein wesentliches Kriterium für das Projekt ist die Integration eines Vollsortimenters. Gibt es hierfür schon konkrete Mietpartner? Ist gewährleistet, dass alle Bereiche des täglichen Lebensmittelbedarfes (Frischeprodukte, Bäcker, etc.) abgedeckt werden? Sollte dies nicht der Fall sein, werden die meisten Bewohner weiterhin in Kaufland gehen und nur „die vergessene Butter“ in dem Laden kaufen. Davon kann kein Supermarkt überleben (s. Probleme in Büsnau) und das Konzept ist zum Scheitern verurteilt.

### **2. Wie wird das Verkehrskonzept gelöst**

In der Tiefgaragenplanung sind ca. 90 Stellplätze vorgesehen. Im Außenbereich sollen ca. 30 weitere Stellplätze realisiert werden (diese sind nicht nachgewiesen und lassen sich bei den verbleibenden Platzverhältnissen voraussichtlich nicht realisieren).

Somit gibt es max. 120 Stellplätze. Für die geplanten 70 Wohneinheiten sind mind. 70 Stellplätze erforderlich. Es ergibt sich somit ein Rest von max. ca. 50 Stellplätzen für den Supermarkt. Von allen in Frage kommenden Mietern werden deutlich mehr (ca. 100) und ebenerdige Stellplätze gefordert. Eine Diskrepanz die insbesondere das Vorhandensein eines konkreten Mietpartners für den Markt in Frage stellt.

### 3. Maß der bauliche Nutzung

Das Maß der bauliche Nutzung = Überbauung des Grundstückes, wird in der Baunutzungsverordnung (BauNVO, § 17) geregelt. Diese Verordnung wurde u.a. erlassen, um die Wohndichte zu regeln und eine sozialverträgliche Stadtgestaltung zu garantieren. Für allgemeine Wohngebiete beträgt die Kennzahl 1,2. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 3500 m<sup>2</sup> ergibt dies eine mögliche Geschossfläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> x 1,2 = 4.200 m<sup>2</sup>.

Die aktuelle Planung weist ca. 8.500 m<sup>2</sup> auf. Die Kennzahl für die Überbauung beträgt somit ca. 2,4 und liegt damit doppelt so hoch, wie der zulässige Wert der BauNVO!

Entsprechend verhält es sich mit den Grenzabständen die als Folge der überhöhten Überbauung höchsten durch Hinzuziehung der öffentlich Flächen als Abstandsflächen erreicht werden können.

Insgesamt erreichen wir hier eine Baudichte, die weder an die Umgebung angepasst noch in anderen Außenstadtteilen so vorzufinden ist – somit ein städtebaulich sehr fragwürdiges Unterfangen.

#### Fazit:

Der vorliegende Vorentwurf wirft mehr Fragen auf, als das er welche löst.

- Das Nutzungskonzept / bzw. ein vorhandener Nutzer des Lebensmittelmarktes ist auf Grund von Mängeln in den notwendigen Randbedingungen in Frage zu stellen.
- Die Verkehrssituation (Bushaltestelle, Parkplätze, Andienung etc.) ist offenbar nicht gelöst
- Die Bebauung in ihrer Dichte und Massivität sprengt jeden Rahmen und entspricht nicht der Baunutzungsverordnung. Die ungegliederte Fassade zur Meluner Straße ist in ihrer Länge vergleichbar mit der Schwabengalerie an der Hauptstraße oder Rober-Leicht-Straße, jedoch ist das hier geplante Gebäude mit 8 Geschossen **doppelt so hoch!** Von Maßstäblichkeit und städtebaulicher Verträglichkeit kann da nicht mehr gesprochen werden.

Wir würden uns freuen, wenn Sie und Ihre Fraktion sich für eine Klärung der Rahmenbedingungen sowie die Umsetzung einer maßvollen Bebauung einsetzen würden.

Aus unserer Sicht wäre aus Gründen der geänderten Situation

- Nicht-Bebauung des Kirchengrundstückes
- Nicht-Bebauung des Schulgrundstückes

die nochmalige Durchführung eines Architektenwettbewerbes, Idealerweise unter Berücksichtigung des ehemaligen Kirchen- und des Schulgrundstückes zumindest in einem Ideenteil erstrebenswert.

Mit freundlichen Grüßen

Wolf Mizsgár