

A 14-K-348/1992-41

Graz, am 31.10.2006

Bpl107\05.03.02\besch\Erl\_besch

Raj, Bem

### **05.03.2 Bebauungsplan**

**„Möbel Lutz“**

V. Bez., KG Gries

### **2. Änderung**

Beschluss

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

Die Punkte A und D dieses Erläuterungsberichtes wurden gegenüber den Anhörungsunterlagen ergänzt. Sie stellen eine weitere Information dar, haben aber keinerlei inhaltliche Auswirkungen.

### **A. Ausgangslage und Verfahren**

Am 21.04.2000 wurde der vom Gemeinderat am 02.12.1999 beschlossene 05.03.1 Bebauungsplan „Möbel Lutz“ rechtswirksam.

Aufgrund der Baueinreichung GZ 012141/2006, die nicht dem rechtsgültigen Bebauungsplan entspricht, ersucht die ARL-Leasing GmbH um Änderung des 05.03.1 Bebauungsplanes „Möbel Lutz“.

Der Bebauungsplan wird geändert, weil sich wesentliche Änderungen der Planungsvoraussetzungen ergeben haben:

Der 05.03.1 Bebauungsplan „Möbel Lutz“ wurde gemäß damaliger Rechtslage als Einkaufszentrum III rechtswirksam. Mit Änderung des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes wurde das Einkaufszentrum III durch das Einkaufszentrum II ersetzt. Weiters entfällt aufgrund der Einkaufszentrenverordnung der Steiermärkischen Landesregierung (Rechtskraft mit 19. Juni 2004) die Flächenbeschränkung für die maximal zulässige Verkaufsfläche für Einkaufszentren 1 und 2 im Bereich der Kernstadt Graz.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 3 Stmk. ROG.).

Es langten im Zuge der Anhörung keine Einwendungen und 1 Stellungnahme (Ste-weag-STEAG) ein. Daraus ergaben sich keine Änderungen des Verordnungswortlau-tes oder des Planwerkes gegenüber dem Entwurf.

Im Zuge der Erstellung der 2.Änderung des Bebauungsplanes „Möbel Lutz“ wurden Abstimmungsgespräche mit der Abteilung für Verkehrsplanung und der ÖBB (Hr. Steiner) geführt.

Die Fa. Lutz (Hr. Hartinger) wurde darüber informiert, dass möglicherweise langfristig aufgrund eines Ausbaus der Bahntrasse Änderungen der Zufahrtssituation im Be-reich Herrgottwiesgasse notwendig sein werden.

Es liegt eine gültige Zufahrtsgenehmigung des Straßenamtes im Bereich Herrgott-wiesgasse vor.

## **B. Städtebaulicher Befund:**

Am 21.04.2000 wurde der vom Gemeinderat am 02.12.1999 beschlossene 05.03.1 Bebauungsplan „Möbel Lutz“ rechtswirksam.

Aufgrund geänderter raumordnungsrechtlicher und struktureller Gegebenheiten ist der 05.03.1 Bebauungsplan in nachfolgenden Punkten zu ändern:

1. Straffung des Verordnungswortlautes
2. Anpassung an die neue Rechtslage
3. Daraus resultierend ergibt sich eine Änderung der planerischen Voraussetzungen
4. geringfügige Neukonzipierung der Zufahrt zur Herrgottwiesgasse
5. Neufestlegung der Straßenfluchtlinie im Bereich Karlauer Gürtel-Ecke Herrgottwiesgasse
6. ergänzende Festlegungen zur auch bisher bestehenden Parkanlage

Ad 1) Im Sinne der Erhöhung von Lesbarkeit und Verständlichkeit des Verord-nungswortlautes entfallen Paragraphen, deren Festlegungen in anderer Form rechtlich verankert sind.

Ad 2) Der 05.03.1 Bebauungsplan „Möbel Lutz“ wurde gemäß damaliger Rechts-lage als *Einkaufszentrum III* rechtswirksam. Mit Änderung des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes wurde das *Einkaufszentrum III* durch das *Einkaufszent-rum II* ersetzt. Weiters entfällt die in der Verordnung §10 festgelegte maximale Verkaufs- und Gesamtbetriebsfläche.

Ad 3) Aufgrund der rechtlichen Änderungen wurden von der Fa. Möbel Lutz nachvollziehbar strukturelle Änderungen in einem bereits vorliegenden Bauansu-chen eingearbeitet, welche aufgrund des bestehenden rechtswirksamen 05.03.1 Bebauungsplanes nicht bewilligt werden können.

Eine Ausweitung der Verkaufs- und Gesamtbetriebsfläche ist aufgrund der geän-derten rechtlichen Rahmenbedingungen möglich. Die vormals bestehende Ab-sicht, einen Teil des an der ÖBB liegenden Bereiches als zweigeschossige Gara-ge auszubilden, war Grundlage für die Festlegungen im 05.03.1 Bebauungsplan.

Da die Fa. Lutz südlich der ÖBB Trasse über ein weiteres Grundstück verfügt, auf welchem nicht nur das Auslieferungslager geplant ist, sondern auch für dieses weitere PKW- Abstellplätze (Selbstabholer) vorgesehen sind, ist die Errichtung dieser ursprünglich geplanten zusätzlichen Hochgarage nicht mehr erforderlich. Die rechtlich erforderlichen PKW- Abstellplätze werden in der unter dem Hauptgebäude liegenden Tiefgarage untergebracht.

Die geänderten rechtlichen und planerischen Voraussetzungen erfordern daher den Entfall der im 05.03.1 Bebauungsplan eingetragenen Höhenzonierungslinie mit einer Gebäudehöhenangabe von max. 7,50 m und Anpassung an die größtenteils bestehende Gebäudehöhe von max. 22,0 m.

Ad 4) Im Bereich der Herrgottwiesgasse wurde im Bauansuchen eine verkehrstechnisch günstigere Zufahrtsmöglichkeit angeboten. Die ursprüngliche kreisförmige Erschließung wird ersetzt durch eine geradlinige Zufahrt, die Situierung der Zufahrt bleibt unverändert.

Ad 5) Im Bereich Karlauer Gürtel-Ecke Herrgottwiesgasse werden entsprechend einer künftig geplanten Verlegung der Straßenbahntrasse und unter Einhaltung der notwendigen Radien langfristig zusätzliche Flächen für den Verkehr notwendig.

Ad 6) Die Parkanlage im Bereich des Grst. 1693 wird nachhaltig von möglichen Einbauten freigehalten.

### **C. Städtebauliche Beurteilung:**

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist der Bereich des Bebauungsplanes als „EZ 2“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen.

Die Veränderung an den Gebäuden trägt zu einer wesentlich verbesserten gestalterischen Qualität und Optimierung des Baukörpers bei.

Die geradlinige Zufahrt erhöht die Übersichtlichkeit der Erschließung.

Der Grünstreifen entlang des Mühlgangs bewahrt naturräumliche Qualitäten.

Die langfristig geplante Verlegung der Straßenbahntrasse stellt städtebaulich eine eindeutige Verbesserung für den Karlauer Gürtel dar.

Aufgrund der geringen Grünraumausstattung im Umfeld muss die bestehende Parkanlage nachhaltig geschützt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkung auf die umgebenden Bauplätze. Die Verordnung und die planliche Darstellung werden in einigen Punkten geringfügig geändert.

## **D. Allgemeines**

- Alle übrigen Festlegungen des vom Gemeinderat am 02.12.1999 beschlossenen 05.03.1 Bebauungsplanes bleiben aufrecht.
- Der 05.03.2 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Michael Redik)

### Beilagen:

Verkleinerung des rechtsgültigen Bebauungsplanes 05.03.1 (siehe Stammakt)