

Magistrat Graz

A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-348/1992-25

Graz, am 07.10.1999

Bpl107\05.03.01Lutz\Erl

Raj/Hö

05.03.01 Bebauungsplan

„Möbel Lutz“

V.Bez., KG.Gries

Beschluß

ERLÄUTERUNGEN

1. ANALYSE:

1.1 AUSGANGSLAGE:

Über Antrag der Fa. Lutz Ges.m.b.H., Römerstraße 39, 4600 Wels, wurde für die Grundstücke 1700/1, 1697/1 KG. Gries, östlich der Lagergasse, ein Bebauungsplan erstellt, der am 29.05.1998 rechtswirksam wurde.

Mit dem 2.09 Flächenwidmungsplan 1998 wurde dieser Teil als „Einkaufszentrum III“ ausgewiesen.

An das bestehende Einkaufszentrum westlich der Lagergasse ist nunmehr eine bauliche Erweiterung beabsichtigt, die im Rahmen der bestehenden Gebäudehöhe bis zum Mühlgang reichen soll. Für das Hauptgebäude zwischen Lagergasse und Mühlgang existiert noch kein Bebauungsplan.

Die vorgeschlagene Baukörperdisposition und der Vorentwurf wurde vom Architekturbüro Requart & Reinhaller & Partner ausgearbeitet.

Mit der 2.09 Flächenwidmungsplanänderung ist nunmehr die gesamte Fläche als „Einkaufszentrum III mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5“ ausgewiesen.

Das Planungsgebiet, bestehend aus den Grundstücken Nr. 1696/3, 1696/4, 1696/6, 1700/1 und 1697/1 ist im Eigentum der Fa. Lutz befindlich bzw. aus den über die Vereinbarung mit der Stadt Graz erworbenen Grundstücke 1691, 1693 und 1695/7 (derzeit noch städtischer Kindergarten), alle in der KG. Gries liegend. Die Gesamtfläche dieser Liegenschaft beträgt somit 14.252 m².

Der Grundeigentümer beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Möbelhauses mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 28.406 m², nebst den dazu erforderlichen PKW – Abstellplätzen in freier Aufstellung und in einer Tiefgarage.

Mit der Beauftragung des Architekturbüro´s Requat & Reinthaller & Partner durch Möbel Lutz erfolgte im Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt die Entwicklung eines Projektes, welches auf die bisherige Planungschronologie aufbaut bzw. die bestehende Situation berücksichtigt.

1.2 PLANUNGSGEBIET:

Das Planungsgebiet wird abgegrenzt durch den Karlauer Gürtel im Norden, durch die Herrgottwiesgasse im Westen, durch die ÖBB Graz – Fehring im Süden und durch die Mur im Osten. Der von Nordost nach Südwest verlaufende Mühlgang teilt den westlichen Teil des Planungsbereiches in zwei Teile auf.

Das Planungsgebiet besteht aus den Grundstücken Nr. 1696/3, 1696/4, 1696/6 im Eigentum der Fa. Lutz befindlich und westlich der Lagergasse liegend, aus den Grundstücken 1700/1, 1697/1 östlich der Lagergasse bzw. aus den über die Vereinbarung mit der Stadt Graz erworbenen Grundstücken 1691, 1693 und 1695/7 (derzeit noch städtischer Kindergarten), alle in der KG. Gries liegend. Die Gesamtfläche dieser Liegenschaft beträgt somit 14.252 m².

Mit Ausnahme der nördlich an den Karlauer Gürtel angrenzenden 3-geschossigen Bebauung wird das Planungsgebiet überwiegend von industrieller und gewerblicher Nutzung umgeben.

1.3 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (STEK) GRAZ 1990:

Gemäß der räumlich-funktionellen Gliederung (STEK 90) befindet sich das Planungsgebiet im „Innerstädtischen Wohngebiet (max. BD 1,2 und dichter).

Im Stadtentwicklungskonzept Graz 1990 sind „Innerstädtische Wohngebiete“ dichte mehrgeschossige Wohngebiete um das Stadtzentrum und in Eggenberg. Vielfach gründerzeitliche Bausubstanz mit punktuell starker Durchmischung mit Büro-, Betriebs- und Geschäftsnutzungen (Stadterneuerungsgebiete). Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die technische und soziale Infrastruktur sind gegeben.

Zur Verbesserung der klimatischen Gegebenheiten werden angestrebt:

- Sicherung und Verbesserung der Grünausstattung
- Fernwärmeversorgung
- Festlegung der Bebauungsdichte (maximal 0,6/0,8) und der Geschoßanzahl entsprechend dem kleinräumigen Gebietscharakter und der Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Darüber hinaus wird für Einkaufszentren der Standort innerhalb des Zentrengefüges und in anderen geeigneten Standorten festgelegt.

1.4 2.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:

Das Planungsgebiet ist im 2.09 Flächenwidmungsplan i. d. F. 2.09 als „Einkaufszentrum III“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 festgelegt.

Im Wortlaut zum zweiten Flächenwidmungsplan werden aufgrund der Deckpläne Nr. 1 - 4 nachfolgende Festlegungen bzw. Beschränkungen getroffen:

- | | |
|-----------------|---|
| Deckplan Nr. 1: | Bebauungsplanpflicht - Einkaufszentrum |
| Deckplan Nr. 2: | Keine Beschränkungen |
| Deckplan Nr. 3: | Abwasserentsorgung: Der Bereich ist nach Stand der Technik entsorgt |
| Deckplan Nr. 4: | Erdgas/Fernwärme: Der Bereich ist an das Fernwärmenetz angeschlossen. |

Folgende Baulandkategorien mit Bebauungsdichten grenzen an das Planungsgebiet an:

Im Süden grenzt im Anschluss an das Bahngelände ein „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 2,5 an.

Nördlich des Karlauer Gürtels schließt ein „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“ ausgenommen Einkaufszentren mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 2,5 an.

Westlich der Herrgottwiesgasse beginnt ebenfalls ein „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 2,0.

Im Osten schließt die Mur mit ihrem Grüngürtel ab.

1.5 BESTANDSSITUATION:

Über eine Widmungsbewilligung im Jahre 1985 und eine Widmungsänderungsbewilligung im Jahre 1994 bzw. über die Ausweisung im Flächenwidmungsplan 1982 als Einkaufszentrum II wurden die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Einkaufszentrums auf der Liegenschaft westlich der Lagergasse geschaffen. Im Jahre 1998 wurde ein Bebauungsplan für den Bereich östlich der Lagergasse verordnet.

Darüberhinaus erfolgte über den 2.09 Flächenwidmungsplan 1998 die Änderung der Ausweisung von „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ auf „Einkaufszentrum III“, welche mit 29.05.1998 rechtswirksam wurde.

Die Bauvorhaben wurden mittlerweile realisiert.

Das Gesamtareal teilt sich somit in zwei Bereiche auf, die zwar durch die Lagergasse getrennt werden, durch einen Übergang im 2. und 3. Obergeschoß jedoch miteinander verbunden sind.

Aufgrund von Expansionsabsichten war es erforderlich neue Grundstücke zu erwerben.

Mit Gemeinderatsabschluss vom 17.9.1998 bzw. Kaufvertrag vom 2. und 13. November 1998 hat die Stadt Graz der ARL-Leasing GmbH (Fa. Lutz) die Gdst.Nr. 1691, 1693 und 1695/1 KG Gries im Gesamtausmaß von 4506 m² mit dem Objekt Herrgottwiesgasse 13 verkauft.

Das Planungsgebiet ist an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Haltestellen für das öffentliche Verkehrsmittel (Linie 6) sind unmittelbar vor der Liegenschaft gegeben.

2. PLANUNG:

2.1 STÄDTEBAULICHE RAHMENSETZUNG:

Die Planer des bestehenden Einkaufszentrums, das Architekturbüro Requat & Reinthaller & Partner wurden abermals beauftragt, die Projektplanung des zukünftigen Bauabschnittes durchzuführen. Im Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt bzw. anderen Abteilungen wurden die erforderlichen Schritte zur Umsetzung dieses Vorhabens festgelegt.

Die städtebauliche Rahmensetzung gliedert sich daher in nachfolgende Schwerpunkte:

- Die verkehrstechnische Erschließung für den Zulieferverkehr und die Ausfahrt aus der Tiefgarage erfolgen über einen in der Herrgottwiesgasse vorgesehenen Einbindungsknoten. Da die Zu- und Abfahrten über den Mühlkanal geführt werden, war einerseits die Zustimmung des Grund-eigentümers des Mühlkanales erforderlich, andererseits war auch der Nachweis einer wasserrechtlichen Bewilligung erforderlich, die mit GZ.: A 17-K-15.469/1999-1 vom 13.04.1999 als „Brücke über den Mühlgang im Bereich der Herrgottwiesgase“ von der ARL-Leasing Ges.m.b.H. erwirkt wurde.

Aufgrund der Erweiterung werden im Kellergeschoß zusätzliche PKW- Abstellplätze geschaffen. Außerdem sind PKW- Abstellplätze für die Bediensteten im Obergeschoß des südlichen Teiles des Objektes vorgesehen, die über eine Rampe parallel zum südlich gelegenen Fuß- und Radweg erschlossen werden.

- Am Objekt östlich der Lagergasse erfolgt keine Veränderung.
- Die Erweiterung der zukünftigen Bausubstanz erfolgt nach Westen bis zum Mühlgang, in Angleichung an die Gebäudehöhe des Bestandes, als fünf geschossiger Zubau, welcher ab dem ersten Obergeschoß als querliegender Baukörper zum Mühlgang abschließt.
- Gemäß Kaufvertrag mit der Stadt Graz ist die Bauführung lediglich bis zum Mühlgang zulässig, die ehemaligen stadteigenen Grundstücke westlich des Mühlganges sind von Bebauungen freizuhalten und als öffentlich zugängliche Parkanlage zu gestalten.

2.2 GESTALTUNGSKONZEPT:

2.2.1 BAUMASSENVERTEILUNG:

Der zum Hauptgebäude querstehende Zubau erweitert sich ab dem 1.Obergeschoß in Richtung Mühlgang und Karlauer Gürtel. Dementsprechend erfolgt auch ab dem 1. Obergeschoß ein Rücksprung an der südlichen Grundgrenze entlang des bestehenden Fuß- und Radweges um ca. 8 m. Weiters wird im südwestlichen Grundstücksbereich eine Hofzone geschaffen, die dazu dient, die Tiefgaragenausfahrt, den Zulieferverkehr und die Manipulation mit LKW´s aufzunehmen. Die Gebäudehöhe des Bestandes wird aufgenommen und im nordwestlichen Grundstücksbereich neue oberirdische PKW- Abstellflächen sowie die Tiefgarageneinfahrt geschaffen. Eine weitere Einfahrt in ein Garagendeck im ersten Obergeschoß für Bedienstete erfolgt an der südöstlichen Grundgrenze der Liegenschaft.

2.2.2 GRÜN- UND FREIFLÄCHENSICHERUNG:

In Entsprechung der Vereinbarung mit der Stadt Graz unter GZ.: A 4 L/K-4121/1984-4 ist auf dem Gdst Nr. 1693 eine Grünfläche mit Bäumen im Stile einer Parkanlage im Einvernehmen mit dem Stadtgartenamt auszugestalten und tagsüber öffentlich benutzbar zu machen.

Durch die Inanspruchnahme eines Teiles dieser Fläche infolge der geplanten Zu- und Abfahrt ist besonders entlang des Fahrstreifens und im Bereich zwischen den Fahrstreifen ein dichter Grüngürtel zu schaffen. Vor allem entlang des Mühlkanals ist auf eine entsprechende Gestaltung des Uferbereiches zu achten. An der südlichen Grenze entlang des Fuß- und Radweges sind ca. alle 10 m Laubbäume zu pflanzen.

Ein Außengestaltungsplan ist im Einvernehmen mit dem Stadtgartenamt zu erstellen und dient als Beilage für das Baubewilligungsverfahren.

2.2.3 VERKEHR:

Die Verkehrserschließung des Kundenverkehrs erfolgt ausschließlich über den Karlauer Gürtel, über eine bereits bestehende Einfahrt. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage wird im Bereich des südlichen Radweges über eine Rampe geführt, die in die Herrgottwiesgasse nach Norden hin einbindet. Der Verkehr für die Anlieferung und Abholung wird ausschließlich über diese Rampenlösung abgewickelt, wobei die Zufahrt aus der Herrgottwiesgasse aus südlicher Richtung ermöglicht wird. Für die Bediensteten sind PKW- Abstellplätze im Obergeschoß des südlichen Teiles des Objektes vorgesehen.

2.3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES:

Der Bebauungsplan baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme - Analyse, den Festlegungen des STEK 1990 sowie des Flächenwidmungsplanes, den Vereinbarungen, den landesgesetzlichen Bestimmungen und den städtebaulichen Zielsetzungen des Gestaltungskonzeptes auf.

- Die Inhalte des Flächenwidmungsplanes werden für das Planungsgebiet (EZ III- Gebiet) und das anschließende Stadtgebiet ersichtlich gemacht.
- Der Bebauungsplan legt durch die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien die bebaubaren und die freizuhaltenden Flächen innerhalb der festgelegten Bauplatzgrenzen fest.
- Die Grenzen öffentlicher Verkehrsflächen werden durch die Straßengrundgrenzen bzw. Straßenfluchtlinien festgelegt.
- Die Festlegung der Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte laut 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 i.d.g.F. begrenzen die Entwicklungsmöglichkeiten des Baugebietes.
- Die zulässige Verkaufsfläche wird in Abhängigkeit zum Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. und Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur festgelegt.
- Die Festlegung des Bebauungsgrades soll ein ausreichendes Ausmaß an Freiflächen innerhalb des Bauplatzes sicherstellen.
- Die Gestaltung der Freiflächen ist im Sinne des privatrechtlichen Vertrages mit der Stadt Graz geregelt.

- Die zukünftigen Baumassen werden durch die Festlegungen von Bebauungsdichte, Bebauungsgrad und die Mindest- bzw. Höchstwerte der Gebäudehöhe festgesetzt.

Städtebauliche Kenngrößen:

Stadtentwicklungskonzept 1990: Innerstädtisches Wohngebiet (max. BD 1,2 und dichter)

2.09 Flächenwidmungsplan 1998: „Einkaufszentrum III “

Bebauungsplangebiet:gesamt: ca. 14.252 m²

Verwendungszweck: Alle in einem „Einkaufszentrum III “ zulässigen Nutzungen.

Bebauungsdichte: 0,5 - 2,5

Bebauungsgrad: 0,3 - 0,6

Gebäudehöhen für Hauptgebäude: max. 22 m

Verkaufsfläche: max. 30.000 m²

Gesamtbetriebsfläche: max. 34.000 m²

3. ALLGEMEINES:

Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Der 05.03.01 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im M 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz mit Katasterdaten und Luftbildauswertung mit Stand August 1998.

Der Plan ist als vierfärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)

Beilagen:

- Ausschnitt Flächenwidmungsplan 1992, M 1:5000 (2.0, 2.01, 2.03)
- Luftbild