



stadtländ

Marktgemeinde Lauterach

Teilbebauungsplan XXXLutz

Zl. V-031-3/2017/01

Dipl.-Ing.
Alfred Eichberger
GmbH

Technisches Büro
für Raumplanung
und Raumordnung

A 1070 Wien
Kirchengasse 19/12
Tel +43 1 236 1912 11
Fax +43 1 236 1912 90

A 6900 Bregenz
Albert-Bechtold-Weg 2/11
Tel +43 664 964 6633
Fax +43 5574209920-3290

eichberger@stadtländ.at
www.stadtländ.at

Verfasser:

stadtländ Dipl.-Ing. Alfred Eichberger GmbH
Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung
A 1070 Wien, Kirchengasse 19/1
A 6900 Bregenz, Albert-Bechtold-Weg 2/11
eichberger@stadtländ.at
www.stadtländ.at

Bearbeitung:

Alfred Eichberger
Annemarie Fuchs

Bregenz, 19 12 17

AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG

Genehmigt mit Bescheid vom 08.03.2018
Zl.: VIIa-50.030.49-6//20

Für die Vorarlberger Landesregierung
im Auftrag


Dipl. Ing Ulrich Grasmugg



Erläuterungen

Als Grundlage für den Ausbau des XXXLutz-Möbelmarktes in Lauterach soll ergänzend zur Flächenwidmung – diese wird für das ggst Vorhaben anlassgemäß geändert – ein Bebauungsplan den Rahmen für die zukünftige Bebauung definieren. Vor allem erforderlich ist die städtebauliche Einbindung des Vorhabens in die Standortumgebung (das Ortszentrum Lauterach). Hierfür hat die Gemeinde in einem mehrjährigen gemeinsamen Planungsprozess fünf Rahmenbedingungen definiert, die auch Grundlage für die Festlegungen im ggst Teilbebauungsplan sind:

1. Gestaltung und städtebauliche Einbindung:

Es gilt, den großvolumigen Möbelmarkt in die Standortumgebung zu integrieren; dabei sind Ortsbild, Nutzungen im Umfeld und Gemeindeziele zur Zentrumsentwicklung zu berücksichtigen. Grundlage bildet der Entwurf von Wettbewerbspreisträger Architekt Elmar Ludescher.

2. Funktionierende Verkehrslösung (fließender Verkehr / ruhender Verkehr):

Auf Grundlage einer vom Büro Besch+Partner durchgeführten Verkehrsuntersuchung wird der Kreuzungsbereich L190 / Karl-Höll-Straße aufgeweitet; die damit mögliche Rechtsabbiegespur von der Karl-Höll-Straße in die L190 schafft im Zusammenspiel mit weiteren Maßnahmen die erforderlichen Kapazitäten zur Verkehrsabwicklung. Die hierfür erforderliche Grundabtretung ist Teil des Projektes, der Flächenwidmungsplanänderung und der ggst Bebauungsplanung.

Ein- und Ausfahrten vom / in den öffentlichen Straßenraum wurden in Abstimmung mit den Verkehrsanforderungen für Standort und Standortumgebung sowie in Abstimmung mit laufenden Planungen zur Neugestaltung der Karl-Höll-Straße (Stichwort: Begegnungszone) konzipiert.

3. Bestmögliche ÖPNV-Anbindung:

Die Bushaltestelle wird in unmittelbarer Zuordnung zum Eingang des Möbelmarktes situiert. Die Architektur des Möbelmarktes, dh das straßenseitig vorkragende Obergeschoß wird als Witterungsschutz genutzt; ein Buswartehäuschen ist damit, auch im Sinne einer klaren Freiraumgestaltung, nicht erforderlich.

Hinweis: Zudem liegt der Möbelmarkt nur wenige Gehminuten von der ÖBB-Haltestelle Lauterach entfernt.

4. Durchlässigkeit für Fußgänger / Radfahrer (Netzbildung):

Eine weitgehende Durchlässigkeit des Areals (Geltungsbereich des ggst Bebauungsplanes) für Fußgänger und Radfahrer ist zentraler Bestandteil der Freiflächenkonzeption, die diesem Teilbebauungsplan und auch der Flächenwidmungsplanänderung zugrunde liegt. Anbindungen in Richtung Süden (zum Staufnerweg), nach Westen auf die Schulstraße und nach Norden auf die Karl-Höll-Straße sind vorgesehen; eine Anbindung in weiterer Folge nach Osten in Richtung L190 ist angedacht. Es erfolgt hier keine Abtrennung oder getrennte Ausweisung eines Radweges, die Freiflächen sind für Fußgänger und Radfahrer nutzbar. Vorrangig vom nicht motorisierten Verkehr genutzte Freiflächen werden beige eingefärbt; damit wird eine zentrale Gestaltungsleitlinie für das Lauteracher Ortszentrum umgesetzt.

5. Zentrumsgerechte Freiraumgestaltung:

Kfz-Stellplätze werden vorrangig in einer Tiefgarage untergebracht; die oberirdischen Kfz-Parkplätze werden gegenüber dem Bestand deutlich reduziert; sie werden zudem gestaltet/durchgrünt. Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum unter-

bleiben. Eine Grundgrenzen überschreitende Freiflächengestaltung in Abstimmung mit der Gemeinde unterstützt das offene Erscheinungsbild und die Einbindung des Möbelmarktes in die Standortumgebung.

Der ggst Teilbebauungsplan legt dazu eine maximale oberirdische Stellplatzanzahl fest, und formuliert Vorgaben zur Gestaltung, Begrünung und Möblierung der Freiflächen.

Übersicht Geltungsbereich und Bauvorhaben



Der ggst Teilbebauungsplan besteht aus einer Plandarstellung und textlichen Festlegungen – dem Wortlaut. Grundlage dafür bildet der in §28 RPG definierte Festlegungsrahmen, insbesondere folgende möglichen Festlegungen lt §28 (3) RPG:

- h) die Baugrenze (§ 2 lit. b Baugesetz),
- i) die Baulinie (§ 2 lit. d Baugesetz),
- j) die Straßenlinie der Straßen, die nicht Landesstraßen oder Bundesstraßen sind,
- k) andere als in den §§ 5 und 6 des Baugesetzes vorgeschriebene Abstandsflächen bzw. Abstände,
- l) die Höhe der Bauwerke und allenfalls die Zahl der Geschosse,
- m) die äußere Gestaltung der Bauwerke (z.B. Flucht- und Firstrichtung, Gliederung, Dachform und-eindeckung, Lauben, Balkone, Verputz, Farbe),
- n) die Flächen, die im öffentlichen Interesse von jeder oder von einer bestimmten Bebauung freizuhalten sind (z.B. Umgebung von Denkmälern, landschaftlich und städtebaulich wertvolle Ausblicke),
- o) die Flächen für Gemeinschaftsanlagen (z.B. Kinderspielplätze, Ruhe- und Erholungsplätze, Garagen und Abstellplätze),
- p) Zu- und Ausfahrten an Straßen, die nicht Landesstraßen oder Bundesstraßen sind,
- q) Bestimmungen über Einfriedungen,
- r) Bestimmungen über das Anpflanzen und die Erhaltung von Grünflächen, Bäumen und Sträuchern,

Wortlaut

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Nr 269/1, 269/6, 269/7, 269/8, 269/10, 270/3 und .757 KG Lauterach; siehe Plandarstellung die ein integrierender Bestandteil dieser Verordnung ist.

Hinweis:

Der Geltungsbereich des ggst Teilbebauungsplanes umfasst nur das Projektgebiet, dh jene Grundstücke auf denen Bau- und sonstige Maßnahmen vorgesehen sind. Eine Abstimmung mit dem angrenzenden öffentlichen Freiraum erfolgt im Rahmen der laufenden Aktivitäten der Gemeinde zur Zentrumsentwicklung. Für den angrenzenden, städtebaulich bedeutenden Kreuzungsbereich L190 / Karl-Höll-Straße sind mittelfristig Änderungen der Bebauung nicht auszuschließen. Rahmenbedingungen hierfür werden im Zuge der Zentrumsentwicklung definiert; der Kreuzungsbereich wird daher vorab nicht in den Geltungsbereich des ggst Teilbebauungsplanes einbezogen.

§ 2 Flächenwidmung

Rechtsgültige Flächenwidmung innerhalb des Geltungsbereiches:

- Grundstücke Nr 269/6, 269/7, 269/8, 270/3 und .757 KG Lauterach:
Baufläche Kerngebiet - besonderen Gebietes für Einkaufszentrum Nr 1:
Gesamtverkaufsfläche 10.000 m² für Waren gemäß § 15 Abs 1 lit a Z 1 RPG idF LGBl Nr 23/2006;
- Grundstücke Nr 269/1 und 269/10 KG Lauterach:
Baufläche Kerngebiet

Zeitgleich mit der Auflage des ggst Teilbebauungsplanes legt die Marktgemeinde Lauterach eine Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes auf. Die neue Flächenwidmung innerhalb des Geltungsbereichs des ggst Teilbebauungsplanes ist wie folgt vorgesehen:

- Grundstücke Nr 269/6, 269/7, 269/8, 270/3 und .757 KG Lauterach zur Gänze; Grundstücke Nr 269/1 und 269/10 KG Lauterach ausgenommen Grundabtretung an der Karl-Höll-Straße zur Einrichtung einer Rechtsabbiegespur:
Baufläche Kerngebiet - besonderes Gebiet für Einkaufszentrum Nr 1:
Gesamtverkaufsfläche 11.880 m² für Waren gemäß § 15 Abs 1 lit a Z 1 RPG und 3.897 m² für Waren gemäß § 15 Abs 1 lit a Z 2 RPG idF LGBl Nr 23/2006, davon Beschränkung der Verkaufsfläche für Lebensmittel entsprechend § 15 Abs 7 RPG auf 300 m²
- Grundabtretung an der Karl-Höll-Straße zur Einrichtung einer Rechtsabbiegespur (Teilflächen der Grundstücke Nr 269/1, 269/10 KG Lauterach): Verkehrsfläche Straße

§ 3 Baulinien und Baugrenzlinien

Baulinien und Baugrenzlinien sind in der Plandarstellung festgelegt.

Hinweise:

- Die Grundabtretung an der Karl-Höll-Straße zur Einrichtung einer Rechtsabbiegespur sind dabei berücksichtigt.

- Im Sinne der Umsetzung von den vorliegenden Planungen entsprechenden Gebäudeformen und -grundrissen werden für Erdgeschoß, 1. und 2. Obergeschoß individuell Baulinien und Baugrenzzlinien festgelegt: Zur besseren Nachvollziehbarkeit erfolgt dies nach Rücksprache mit der Raumplanungsabteilung in getrennten Plandarstellungen.

§ 4 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen werden in der Plandarstellung festgelegt.

Hinweise:

- Für das Hauptgebäude und die Einhausung der Tiefgaragenein-/ausfahrt werden dazu die maximalen Gebäudehöhen festgelegt.
- Für das sog. Küchenstudio wird eine maximale Geschoßanzahl festgelegt. Damit wird Spielraum für eine hier städtebaulich sinnvolle Verdichtung und Gebäudehöhe geschaffen.

§ 5 Gestaltung der Gebäude

ad Hauptgebäude:

- Objektgliedernde Vor- und Rücksprünge sind in der Plandarstellung durch nach Geschoßen differenzierte Baulinien und Baugrenzzlinien festgelegt
- Die Fassade ist horizontal zu gliedern und allseitig als Metallfassade, gegliedert durch aufgesetzte Lisenen auszuführen.
Farbgebung:
 - Lisenen RAL 7006
 - Füllungen RAL 1035Abweichend gestaltete Rückseiten sind nicht zulässig.
- Fluchtwegtreppen sind in die Volumetrie des Gebäudes zu integrieren.
- Die Fassade der Erdgeschoßzone entlang der Karl-Höll-Straße ist verglast auszuführen. Fremdshops (Einliegershops) müssen von der Karl-Höll-Straße zugänglich sein; dazu sind entsprechende Eingänge vorzusehen.

ad Küchenstudio:

- Die Gestaltung der Fassade des Küchenstudios muss sich von der Gestaltung des Hauptgebäudes deutlich unterscheiden (Farbe, Materialisierung, Strukturierung etc).
- Die Eingangssituation ist an der Karl-Höll-Straße zu situieren: nordseitig direkt zur Straße und/oder an der nordwestseitigen Gebäudecke.
- Die straßenseitige Schauseite ist im Erdgeschoß als Auslagenfront zu gestalten.
- Großflächige Werbeflächen/Aufschriften und dergleichen größer als 1 m² sind getrennt zu bewilligen. Leuchtende Werbeflächen und Leuchtbuchstaben dürfen das örtliche Erscheinungsbild und die Nachbarschaft nicht stören.

ad Tiefgaragenab-/auffahrt:

- Tiefgaragenrampe ist als eigenständiger kubischer Baukörper mit Dachbegrünung auszuführen.

§ 6 Mobilität

- Insgesamt zulässig sind 77 oberirdische Kfz-Stellplätze, davon fünf Behinderten-Kfz-Stellplätze.
- Die Behindertenstellplätze sind in der ersten Stellplatzreihe an der Karl-Höll-Straße zu situieren (siehe Plandarstellung); andere KFZ-Stellplätze sind in dieser ersten Stellplatzreihe nicht zulässig.
- Die Bushaltestelle ist auf Gst 269/8 im Bereich der nordöstlichen Ecke des Hauptgebäudes und damit im Bereich des Haupteinganges zu situieren.
- Zwischen Schulstraße und Ladehof ist der Radweg als Radstreifen auszuführen, und durch Poller und/oder Baumpflanzungen von der Fahrbahn der Lkw-Anlieferung abzutrennen; erforderliche Schleppkurven für LKWs sind dabei zu berücksichtigen.
- Zwischen Ladehof und sog. Küchenstudio ist der Radweg durch einen Grünstreifen von den übrigen Verkehrsflächen zu trennen. Die Option einer zukünftigen Fuß-/Radweganbindung in Richtung L190 ist offenzuhalten.
- Die Radweganbindung zur Karl-Höll-Straße erfolgt über den Vorplatz/Eingangsbereich des XXXLutz-Hauptgebäudes.
- Fahrradabstellplätze sind in ausreichender Zahl und eingangsnah vorzusehen; e-bike-Ladestationen sind vorzusehen.

§ 7 Freiflächen und Einfriedungen

- Sämtliche Freiflächen sind in einem Niveau auszuführen: keine Gehsteigkanten, Stufen und Geländesprünge.
- Vorrang dem nicht motorisierten Verkehr zugeordnete Freiflächen sind farblich in einem gelb/beigen Farbton erkenntlich zu machen (siehe Plandarstellung). Die Einfärbung dieser Flächen hat in Abstimmung mit der Gemeinde und der geplanten Neugestaltung der Karl-Höll-Straße zu erfolgen.
- Kfz-Stellplätze sind durch Grüninseln (Pflanzbeete) zu durchgrünen. Diese Grüninseln haben Mindestmaß von ca 5x5m (2 Kfz-Stellplätze) aufzuweisen und müssen mindestens 0,60 m Deckenaufbau ermöglichen. (*Hinweis: um auch großkronige Bäume zu ermöglichen*) Die Bepflanzung der Grüninseln hat mit pflegeleichten, heimischen Pflanzen zu erfolgen.
- An der Karl-Höll-Straße sind großkronige Bäume zu setzen (Pflanzgröße 40/50 oder 50/60). Dabei ist das im Lauteracher Zentrum angewendete System „Robinien-Baumreihen“ fortzusetzen.
- Die Möblierung der Freiflächen hat einfach und zurückhaltend zu erfolgen; Gestaltungselemente, Materialien, Farbgebung etc sind mit Maßnahmen der Gemeinde im öffentlichen Straßenraum abzustimmen.
- Fahnenmasten und sonstige Werbeträger sind nicht zulässig.
- Lärmschutzwände im Süden und Südwesten des Areals sind zwischen Radweg und Grundgrenze zu situieren und zu begrünen.

AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG

Genehmigt mit Bescheid vom 08.03.2018
Zl.: VIIa-50.030.49-6//20

Für die Vorarlberger Landesregierung
im Auftrag
Dipl Ing Ulrich Grasmugg



**Marktgemeinde Lauterach
Bebauungsplan "XXXLutz"**

Plandarstellung 1
Erdgeschoss

LEGENDE:

- Baugrenzlinie EG
- Baulinie EG
- Grundabtretung
- Fuß- / Radwegverbindung
- Asphalt beige eingefärbt
- Parkplatz
- Behindertenparkplatz
- Eingang
- Einfahrt
- Baumpflanzung
- Grünfläche
- Gebäude Bestand
- Geltungsbereich



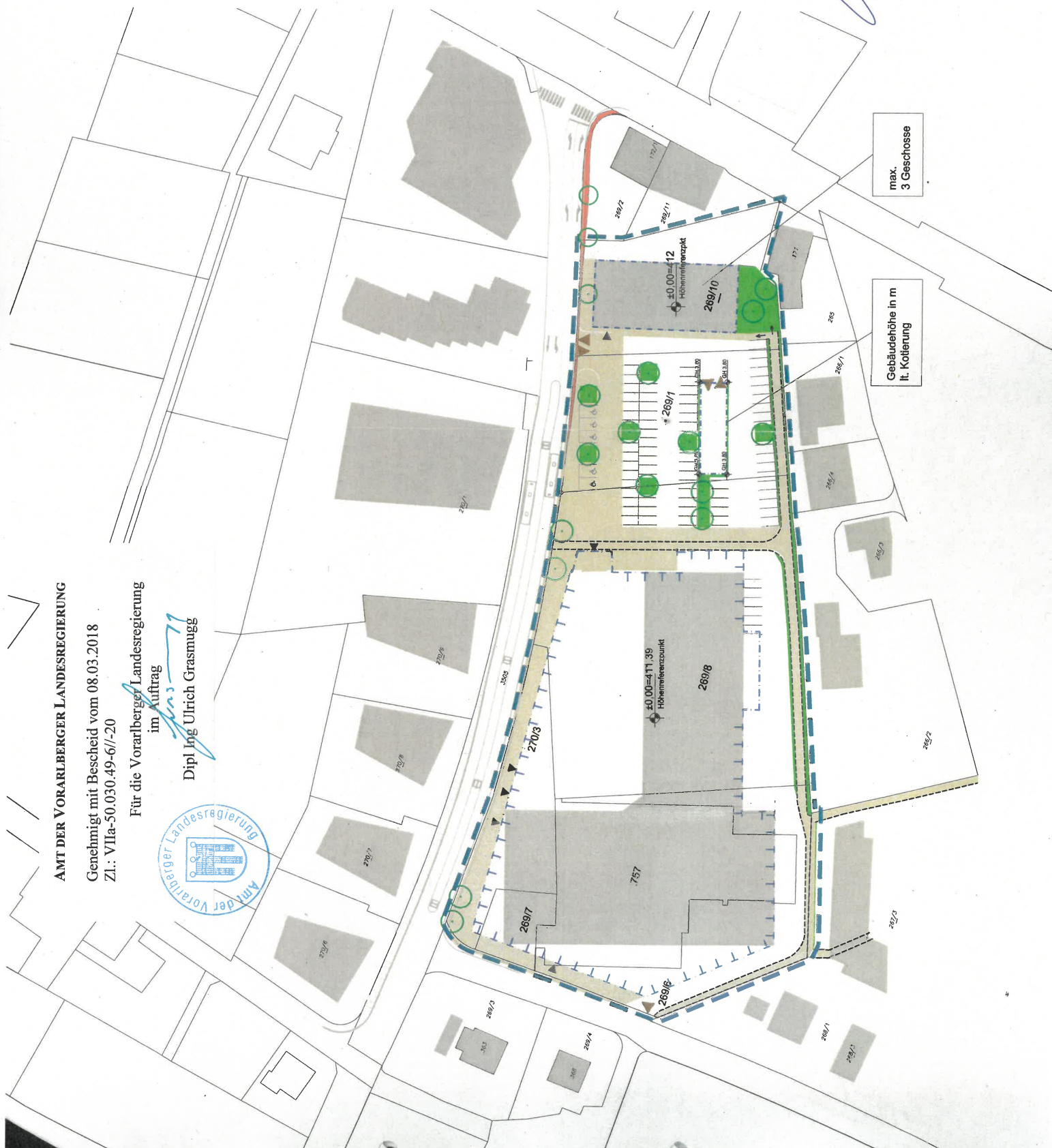
M 1:1000
GUE 19.12.2017
Bearbeitungsstand: 19.12.2017

Verfasser: stadtland DI Alfred Eibschlager GmbH
Bearbeitet: Alfred Eibschlager
Annett Maria Fuchs

Technisches Büro
für Raumplanung
und Raumordnung
stadtland

A-6900 Bregenz
Kirchgasse 18/12
Tel. +43 7 2681912
Fax. +43 7 2681912 90
wien@stadtland.at







Zl. V-031-3/2017/01



Marktgemeinde Lauterach Bebauungsplan "XXXLutz"

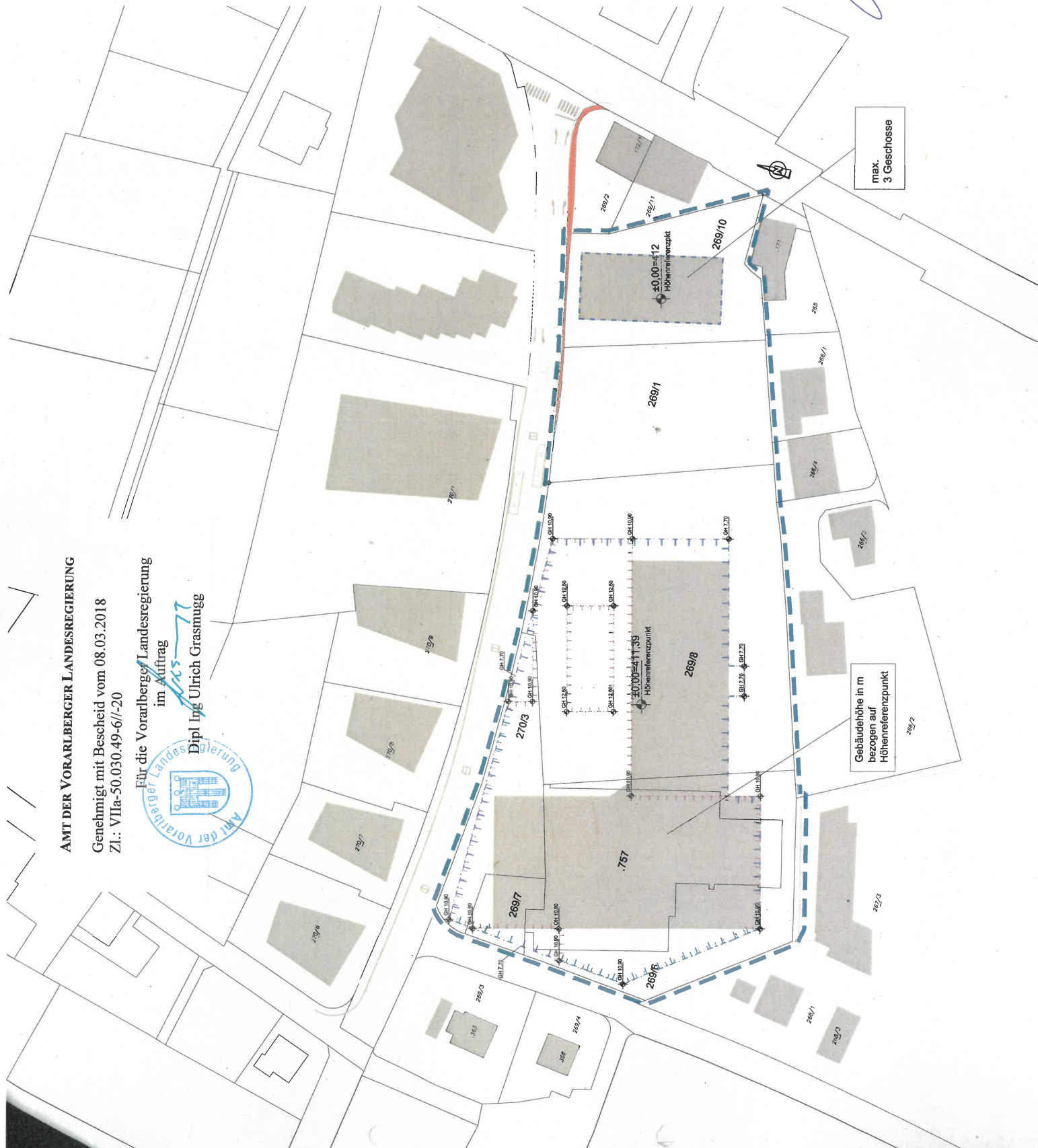
Plandarstellung 2
1. und 2. Obergeschoß

LEGENDE:

-  Baugrenzlinie 1. OG
-  Baulinie 1. OG
-  Baulinie 2. OG
-  Grundabtretung
-  Gebäude Bestand
-  Geltungsbereich

max.
3 Geschosse

Gebäudehöhe in m
bezogen auf
Höhenerferenzpunkt



AMT DER VORARBERGER LANDESREGIERUNG
Genehmigt mit Bescheid vom 08.03.2018
Zl.: VIIa-50.030.49-6/1-20

Für die Vorarlberger Landesregierung
im Auftrag
Dipl. Ing. Ulrich Grasmugg



GVE 19.12.2014
Bearbeitungsstand: 19.12.2017

M 1:1000

Verfasser: stadtland DJ Alfred Eickhinger GmbH
Bearbeiter: Alfred Eickhinger
Annamarie Fuchs

Technisches Büro
für Raumplanung
und Raumordnung
stadtland

A-4900 Bregenz
Klostergasse 19/12
Tel. +43 1 2381912
Fax. +43 1 2381912-90
Web@stadtland.at

Zl. V-031-3/2017/01