

A14\_K\_555\_1996\_30

Graz, am 15.2.2010

**13.02.1 Bebauungsplan**  
**Wienerstraße – Einkaufszentrum Kovac**  
**1. Änderung**  
XIII. Bez., KG. Gösting

Bearbeiter: DI. Schenn/Vei  
Dok: 13.02.1/Erl-Bericht

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 26.2.2009 ersucht die EKZ Shopping Nord GmbH als Eigentümer des vom 13.02 Bebauungsplan umfassten Bereiches wegen erforderlicher Anpassung an die Rechtslage um die Änderung des 13.02 Bebauungsplanes für die GStke: 242/20 und 242/16. Im 13.02 Bebauungsplan, rechtswirksam mit 8.8.1997 ist auf beiden Grundstücken innerhalb der Baugrenzlinien die Errichtung von Gebäude zulässig. Die Bereitstellung der KFZ ist (nur) auf den im BPL dargestellten Abstellflächen bzw. in Hoch- oder Tiefgaragen möglich. Nun mehr wird ersucht auf den genannten Grundstücken auch Kfz-Abstellplätze in freier Aufstellung errichten zu dürfen (unabhängig von der konkreten Stellplatzdarstellung im Planwerk). Auf den Grundstücken 242/20 und 242/16 ist nach Umgruppierung der bestehenden Stellplätze eine Vermehrung von rund 35 bis max. 40 Stellplätzen möglich. Im Wesentlichen betrifft diese 1. Änderung des Bebauungsplanes den §12 der Verordnung, die betroffenen anderen Paragraphen stellen die Anpassung an die Rechtslage dar.

Das Planungsgebiet des 13.02 Bebauungsplanes weist gesamt eine Größe von ca. 52.300m<sup>2</sup> (Bauland) auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als *Einkaufszentrum 2* mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,0 ausgewiesen.

Deckplan 1: Zur Errichtung bzw. Fortführung von Einkaufszentren besteht gemäß Stmk. ROG. Bebauungsplanpflicht.

Die Bau- und Anlagenbehörde hat zur Erstellung dieser Änderung des Bebauungsplanes eine rechtliche Beratung durchgeführt.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Sicherstellung einer geordneten Verkehrsentwicklung (ruhender Verkehr) im gegenständlichen Bereich.

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.1.4 für den gegenständlichen Bereich:

- Handelsschwerpunkte am übergeordneten Straßennetz
- großflächige Handelseinrichtungen in verkehrsgünstiger Lage mit regionaler/überregionaler Versorgungsfunktion

## **2. Verfahren**

Der grundbücherliche Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Während der Anhörungsfrist vom 16.10.2009 bis 2.11.2009 langte eine Einwendung im Stadtplanungsamt ein. Während einer weiteren Anhörungsfrist vom 19.11.2009 bis 30.11.2009 langte eine zweite Einwendung im Stadtplanungsamt ein.

Seitens der Fachabteilung 18A *Gesamtverkehr und Projektierung* wurde zur Bebauungsplanänderung kein Einwand erhoben.

Die Bau- und Anlagenbehörde hat zur Erstellung dieser Änderung des Bebauungsplanes eine rechtliche Beratung durchgeführt.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 13.02.1 Bebauungsplan, 1. Änderung - Fassung der Anhörungen - in §12 (2) und (3) geändert.

13.02.1 Bebauungsplan, 1. Änderung – Änderungen gegenüber dem 13.02 Bebauungsplan:

VERORDNUNG:

### **§ 5 – Bebauungsdichte**

entfällt:

Die Bebauungsdichte ist im Flächenwidmungsplan ausgewiesen und gilt für den Bebauungsplan.

### **§ 3 - Planungsgebiet**

lautet nun:

Der Bebauungsplan betrifft die im Planwerk innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke.

es entfällt: ...*Einkaufszentrum III Gebietes*  
(13.02.1 BBPL 1. Änderung )

### **§ 9 – Verwendungszweck**

entfällt:

Die Nutzung entsprechend dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist im Flächenwidmungsplan festgelegt und gilt als Nutzungsfestlegung ebenso für den vom Bebauungsplan umfassten Bereich, womit diese Festlegung im Bebauungsplan entfallen kann.

## **§ 12 – Kfz-Abstellplätze**

lautet nun:

- (1) Die Unterbringung der Kraftfahrzeuge ist auf den im Bebauungsplan dargestellten Abstellflächen und darüber hinaus in Hoch- oder Tiefgaragen zulässig.
- (2) Auf den Grundstücken 242/20 und 242/16 der Katastralgemeinde Gösting ist die Unterbringung der Kraftfahrzeuge in Hoch- oder Tiefgaragen oder auf Abstellflächen im Freien zulässig.
- (3) Hochgaragen sind mindestens 2-geschossig zu errichten.

## **§ 13 – Freiflächen, Grüngestaltung**

siehe die Festlegungen des §13 in der Verordnung zum 13.02.1 Bebauungsplan: Hier werden in den einzelnen Punkten für Neupflanzungsmaßnahmen die Festlegungen getroffen, wobei zur Errichtung einer Abstellfläche im Freien mindestens je 6 Kfz-Abstellplätze, 1 Laubbaum in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von 18/20 in 1m Höhe, fachgerecht zu pflanzen und auch zu erhalten ist.

PLANWERK: Keine Änderungen vorgenommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

## **3. Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet des 13.02 Bebauungsplanes weist gesamt eine Größe von ca. 52.300m<sup>2</sup> (Bauland) auf. Es steht im grundbürgerlichen Eigentum der EKZ Shopping Nord GmbH.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 3.0 Stadtentwicklungskonzept: *Handelsschwerpunkte am übergeordneten Straßennetz*
  - 
  - 3.0 Flächenwidmungsplan: *Einkaufszentrum 2* mit der Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,0

- Räumliches Leitbild: *Handels-, Büro- und Dienstleistungszonen, Einkaufszentren*
- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Wienerstraße – B 67 Grazer Straße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Buslinie 52 in der Wienerstraße gegeben:

- Buslinie 52 mit Haltestelle im Bereich des Bebauungsplanungsgebietes – mit, ca.15 Minuten Takt, werktags.

Im Bereich der westlichen Grundgrenze (vor dem *EKZ - Nord*) besteht ein Geh-Radweg für welchen im Bereich des 13.07 BPL *OBI - Nord* bzw. Weidweg, bzw. davon weiterführend Anschlüsse an das Radverkehrsnetz der Stadt Graz geplant sind.

Im Bereich des 13.02 Bebauungsplanes bestehen rund 460 KFZ –Stellplätze.

- Ver- und Entsorgung  
Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

Bebauungen sind bestehend und nicht Bestandteil dieser Änderung des Bebauungsplanes.

#### **5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Wienerstraße, B 67 Grazer Straße aus.

Innere Erschließung: Die innere Erschließung im Bereich des Einkaufszentrums besteht.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)

Im rechtswirksamen Bebauungsplan sind auf den Grundstücken 242/20 und 242/16 innerhalb der Baugrenzlinien Gebäude zu lässig, nunmehr wird ersucht, dort auch Kfz-Abstellplätze in freier Aufstellung errichten zu dürfen.

Wenn, die Mindestanzahl (laut §23a(8) Steiermärkisches Raumordnungsgesetz) der bereitzustellenden KFZ - Stellplätze durch den dortigen Bestand gegeben ist, ist auf den Grundstücken 242/20 und 242/16, nach Umgruppierung der bestehenden Stellplätze eine Vermehrung von rund 35 bis max. 40 Stellplätzen in freier Aufstellung möglich.

#### **6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

Siehe dazu die Verordnung § 13 – *Freiflächen, Grüngestaltung*, wo die freiraumplanerischen Standards entsprechend der Nutzung eingefügt wurden.

## **7. ALLGEMEINES**

- Der 13.02.1 Bebauungsplan, 1. Änderung, besteht aus dem Verordnungstext und dem Erläuterungsbericht. Zur 1. Änderung des 13.02.1 Bebauungsplanes wird das Planwerk des rechtswirksamen 13.02 Bebauungsplanes nicht geändert.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(DI. Michael Redik)