

Magistrat Graz

A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-357/1992-29

Graz, am 27.10.1998

Wi/Wi

**12.01 Bebauungsplan - 1. Änderung
„Weinzöttlstraße – Einkaufszentrum
Schömer (ehem. Büttinghaus Nord)“
XII. Bez., KG. Andritz**

Beschluß

ERLÄUTERUNGSBERICHT

A. AUSGANGSLAGE:

Die Fa. Schömer („Baumax“-Baumärkte) begehrt in Erweiterung ihres bestehenden Einkaufszentrums III (bestehender Baumarkt, ehemals „Büttinghaus Nord“) die Errichtung eines hallenartigen Zubaues als Gartencenter im Nordosten an die bestehende Baumarkthalle.

Im Zuge der 2.09 Änderung zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 wurde die bestehende Ausweisung als "Einkaufszentrum III" mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 1,0 auf das beantragte Areal hin ausgeweitet.

Die Auflage dieser 2.09 Änderung erfolgte vom 07.05.1997 bis zum 02.07.1997. Am 29.10.1997 wurde diese Änderung im Gemeinderat beschlossen und danach der Landesregierung zur Genehmigung übermittelt. Die Genehmigung wurde mit Bescheid vom 05.05.1998 erteilt.

Mit dieser Änderung ist die raumordnungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte Ausweitung des Einkaufszentrums III gegeben.

Die Notwendigkeit zur Erstellung eines Bebauungsplanes als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung nach dem Steiermärkischen Baugesetz ergibt sich aus den Bestimmungen des § 27 Abs 1a Stmk ROG und des § 3 Abs 11 des "Entwicklungsprogrammes zur Versorgungsinfrastruktur" (EZVO) LGBl. Nr. 35/1988. Gemäß dem § 27 Abs 1a Stmk ROG sind in der Bebauungsplanung die gesetzlichen Regelungen für Einkaufszentren in Verbindung mit den Bestimmungen der EZVO umzusetzen.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 10.07.1998 bis 07.09.1998 im Stadtplanungsamt öffentlich aufgelegt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 11 vom 09.07.1998.

Die im § 29 Abs 1 Stmk ROG und in der Benachrichtigungs-VO angeführten Institutionen und Körperschaften sowie der Antragsteller wurden schriftlich von der Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des weiteren wurden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunftstätigkeit.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen schriftlich und begründet im Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Es langte eine Stellungnahme/Einwendung, diese vom Amt der Stmk. LReg., Landesbaudirektion, Landes- und Regionalplanung, im Stadtplanungsamt ein.

Aus der Behandlung der Einwendung ergab sich die Notwendigkeit die höchstzulässige Gesamtbetriebsfläche am Bauplatz in der Verordnung festzulegen.

Bezüglich der Einwendungserledigung wird auf den Gemeinderatsbericht verwiesen.

B. BESTANDSSITUATION:

1. Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet umfaßt folgende Grundstücksflächen:

- Schon bisher als „Einkaufszentrum III“ ausgewiesene Fläche:
Gst.Nr. 416/71, KG Andritz, Fläche 12.893 m²;
Eigentümer: Immorent Apollo GmbH.
- Neu als „Einkaufszentrum III“ ausgewiesene Fläche:
Gst.Nr. T.v. 416/74, KG Andritz, Fläche ca. 2.673 m²;
Eigentümer: Immorent Apollo GmbH;
Gst.Nr. T.v. 416/68, KG Andritz, Fläche ca. 377 m².
- Die Fläche des gesamten Bauplatzes (Bestand plus Erweiterung) beträgt somit ca. 15.943 m².

2. Umgebung zur geplanten Erweiterung:

Im Norden: vier Einfamilienhausparzellen entlang der Münkergasse; davon sind derzeit zwei Parzellen bebaut (2.0 Flächenwidmungsplan 1992: „Reines Wohngebiet“ 0,1 – 0,3).

Im Osten: ein ehemaliger Seitenast der Andritzer–Schleppbahn und das Gerinne des Gabriachbaches. Daran schließen Einfamilienhaus–Liegenschaften entlang der Hochstrassergasse an (2.0 Flächenwidmungsplan 1992: „Reines Wohngebiet“ 0,1 – 0,6).

Im Süden: drei gewerblich genutzte, hallenartige Objekte (2.0 Flächenwidmungsplan 1992: „Industrie- und Gewerbegebiet I“ 0,2 -1,5).

Im Westen: das Areal des bestehenden Baumarktes mit einer langgestreckten, Nord-Süd gerichteten Halle (2.0 Flächenwidmungsplan 1992: „Einkaufszentrum III“ 0,3 – 1,0).

3. Vorhandene Bebauung:

Das Planungsgebiet ist in seiner westlichen Hälfte im Bereich des bestehenden Baumarktes mit einem langgesteckten Hallenobjekt bebaut. Die geplante Erweiterungsfläche (T. v. 416/74) ist unbebaut. Ein auf diesem Grundstück vormals geplantes 3-geschossiges Büro- und Geschäftsgebäude gelangte nicht zur Ausführung.

4. Verkehrsmäßige Erschließung:

Die Zufahrt erfolgt wie bisher. Die Parkplatzflächen werden zwischen der bestehenden Halle und der Aufschließungsstraße um ca. 30 Stellplätze erweitert.

5. Ver- und Entsorgung:

Alle Anschlüsse sind wie bisher gegeben.

C. VERORDNUNGEN UND GESETZLICHE BINDUNGEN:

1. Stadtentwicklungskonzept 1990 der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß dem Stadtentwicklungskonzept 1990 liegt der Bauplatz im "Industrie- und Gewerbegebiet".

Folgende auszugsweise angeführten Ziele aus dem Stadtentwicklungskonzept sind zu beachten:

Durchgrünung von Parkplätzen, Industrie- und Lagerflächen; Verringerung der Bodenversiegelung und Intensivierung der Durchgrünung in Industrie- und Gewerbegebieten.

2. 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet ist gemäß 2.09 Änderung zum 2.0 Flächenwidmungsplan als „Einkaufszentrum III“ 0,3 - 1,0 ausgewiesen.

Deckplan Nr. 1 – Baulandzonierung:

Es existiert für den Gebietsbereich der Bebauungsplan 12.01 Bebauungsplan, GZ. A14-K-357/1992-17, bezeichnet als „Immorent (Büttinghaus-Nord)“, rechtswirksam mit 08.12.1995. Die geplante 1. Änderung erweitert diesen bestehenden Bebauungsplan.

Deckplan Nr. 2 - Beschränkungen für die Raumheizung:

Keine Beschränkung ausgewiesen

Deckplan Nr. 3 - Abwasserentsorgung:

Vollwertiges Bauland - Zentral entsorgt

Deckplan Nr. 4 – Vorranggebiete:

Erdgas-Vorranggebiet - Bestand und kurzfristiger Ausbau

D. STÄDTEBAULICHE ZIELVORGABEN:

Dies sind u.a. Maßnahmen, die aus stadträumlicher und klimatologischer Sicht die Einbindung eines großflächigen Industrie- und Gewerbegebietes in die Stadtstruktur gewährleisten. Dazu gehören u.a.:

Akzentuierung des Straßenbildes zu den angrenzenden Gebietsbereichen, u.a. durch straßenbegleitende Baumpflanzungen.

Durchgrünung der Bauplatz- und Lagerflächen durch Anlegen von bepflanzten Grünstreifen entlang der einzelnen Bauplatzgrenzen.

Strukturierung und Ausgestaltung der KFZ-Abstellflächen mittels Baumpflanzungen.

E. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES:

Die Festlegungen im westlichen Teil des Planungsgebietes folgen im wesentlichen dem bestehenden Bebauungsplan. Die Baugrenzlinien umschreiben die bestehende Halle (Höhenzone I). Im Bereich der geplanten Erweiterung sind Baugrenzlinien, die Höhenzone II, die Freiflächen und ihre Ausgestaltung (Grünflächen) festgelegt. Zwischen der bestehenden Halle und der Aufschließungsstraße sind Parkplatzflächen ergänzt.

Die Festlegungen betreffend die Freiflächen und ihre Ausgestaltung stellen längs der Weinzöttlstraße, der Aufschließungsstraße und der Westgrenze raumwirksame Gestaltungselemente dar. Im Bereich der geplanten Erweiterung dienen die Grünstreifen dazu, eine Abschirmung zwischen der Einkaufszentrums-Bebauung und dem angrenzenden Wohngebiet herzustellen. Es wird auf die im

Stadtentwicklungskonzept 1990 festgeschriebenen Ziele, eine Durchgrünung von Industrie- und Lagerflächen durchzuführen und Übergangsbereiche zu Wohngebieten zu schaffen, hingewiesen. Im besonderen sind die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung und die Baumpflanzungen aus stadtklimatologischer Sicht relevant.

F. STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN:

Fläche des Bauplatzes Bestand: ca. 12.893 m²;
Fläche des Bauplatzes Erweiterung: ca. 3.050 m²;
Fläche des Bauplatzes gesamt: ca. 15.943 m².

Verbaute Fläche Bestand: ca. 4.200 m²;
Verbaute Fläche Zubau: ca. 3.075 m²;
Verbaute Fläche gesamt: ca. 7.275 m².

Bebauungsgrad/Bebauungsdichte Bestand: ca. 0,26;
Bebauungsgrad/Bebauungsdichte Zubau: ca. 0,19;
Bebauungsgrad/Bebauungsdichte gesamt: ca. 0,45.

G. ALLGEMEINES:

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

Der 12.01 Bebauungsplan - 1. Änderung, erhält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

Der Plan ist als vierfärbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Heinz Rosmann)