

Magistrat Graz
A 14 - Stadtplanungsamt

Verständlich
Besonderer
1998
EF

A 14-K-628/1998-10

Graz, am 10.6.1999

12.09 Bebauungsplan
Einkaufszentrum II „Stiefelkönig“
Weinzöttlstraße 14
XII.Bez., KG.Andritz

Schenn/Hö

Dok: Bpl107\12.09\Erl-Beschluss

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Im 2.06 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz – 6. Änderung sind die Grundstücke 703/9 u. Teil v. 703/1 der KG Andritz im Flächenausmaß von ca. 15.100 m² als „Einkaufszentrum II“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,0 ausgewiesen.

Aufgabe der örtlichen Raumordnungsbehörde ist hier, den baulichen Bestand bzw. mögliche bauliche Entwicklungen mit den Bestimmungen über Einkaufszentren entsprechend dem Stmk ROG und dem Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur (EZ-Verordnung) in Einklang zu bringen.

Die Fa. Stiefelkönig beabsichtigt auf dem Planungsgebiet des 12.09 Bebauungsplanes EZ II „Stiefelkönig“ ein bestehendes Lagergebäude umzubauen und in 2-geschossiger Ausformung einer Einkaufszentrumsnutzung II zuzuführen.

Im Zuge des Umbaues soll im Erdgeschoß eine Verkaufsfläche von ca. 2450 m² hergestellt werden; incl. Nebenräume, Erschließung und Sanitärräume ergibt sich eine Betriebsfläche im Ausmaß von ca. 4300 m².

Im ersten, neu zu errichtenden Obergeschoß soll eine Verkaufsfläche von ca. 2350 m² errichtet werden, wodurch sich in der ehemaligen Lagerhalle eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 4800 m² ergibt.

Längs der östlichen Grundgrenze im Anschluß an einem im Süden befindlichen Spar-Markt (außerhalb des Bebauungsplanungsgebietes) befindet sich eine erdgeschossige Hallenanlage, welche eine Einkaufszentrums II-Nutzung bereits im Bestand aufweist. In dieser Anlage sind 4 Geschäfte untergebracht, welche eine Verkaufsfläche von ca. 2.260 m² aufweisen. Am südlichen Rande dieser Anlage ist ein kleines Cafe in Betrieb.

Die Notwendigkeit zur Erstellung eines Bebauungsplanes als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung nach dem Stmk Baugesetz 1995 ergibt sich aus den Bestimmungen des § 27 Abs 1a Stmk ROG und § 3 Abs 11 des „Entwicklungsprogrammes zur Versorgungsinfrastruktur“ (EZVO) LGBl Nr. 35/1988.

Gemäß § 27 Abs 1a Stmk ROG sind in dem Bebauungsplan die gesetzlichen Regelungen für Einkaufszentren in Verbindung mit den Bestimmungen der EZVO umzusetzen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21.1.1999 beschlossen, den Entwurf des 12.09 Bebauungsplanes Einkaufszentrum II „Stiefelkönig“ aufzulegen.

Die Kundmachung des Bebauungsplan – Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 4.2.1999.

Von der Kundmachung wurden jene Dienststellen, Organisationen und Einrichtungen des Bundes und des Landes gemäß der im § 29 Abs 1 Stmk ROG enthaltenen Aufzählung sowie gemäß Benachrichtigungsverordnung der Stmk Landesregierung, LGBl Nr. 1989/101, schriftlich benachrichtigt.

Während der Einwendungsfrist vom 5.2.1999 bis 2.4.1999 langten 3 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung wird auf den Bericht an den Gemeinderat vom 10.6.1999 verwiesen.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist der Gebietsbereich als „Industrie- und Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

Gemäß funktioneller Gliederung sind EZ II an dafür geeigneten Standorten auszuweisen.

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.06 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz – 6. Änderung ist das Bebauungsplanungsgebiet als „Einkaufszentrum II“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 – 1,0 ausgewiesen.

Deckplan 1 - Baulandzonierung:

Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist für die für Einkaufszentrumsnutzung erforderlich.

Deckplan 2 - Beschränkungen für die Raumheizung: nicht betroffen

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Nach dem Stand der Technik entsorgt

Deckplan 4 - Energieversorgung: Fernwärme

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 15.100 m².

3.2 Situierung und Umgebung:

Im Westen grenzt das Planungsgebiet an die Weinzöttlstraße – B67a Grazer Ring Straße. Weiter westlich der Weinzöttlstraße bestehen z.T. 2-geschossige Industrie- u. Gewerbebetriebe bzw. im Süd-Westen besteht die große Wohnanlage „Arlandgründe“, welche von der Weinzöttlstraße bis zum Murufer reicht. Im Süden unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzend besteht ein Lebensmittelgeschäft der Fa. Spar, daraufhin folgt die Papierfabrikgasse und weiter südlich ein mit Wohnhäusern bebautes Areal, welches Gebäude bis zu 6 Geschosse aufweist. Östlich entwickelte sich eine 2- bis 3-gesch. Wohnbebauung mit Steildächern, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoß. Im Norden an den Bauplatz grenzt das Zentrallager der Fa. Stiefelkönig, welches bis zur Straße Am Andritzbach heranreicht.

3.3 Topographie/Baumbestand:

Das Planungsgebiet ist nahezu eben.

Am Rande des Planungsgebietes existiert längs der Weinzöttlstraße ein begleitender Grünstreifen mit Baumpflanzungen und im Bereich der KFZ-Stellplätze bestehen ebenso Baumpflanzungen.

Im Bereich der östlichen Grundgrenze besteht ein Grünstreifen mit Pappeln.

3.4 Bauliche Bestände - existente Bewilligungen:

Auf dem Bauplatz besteht eine 1-geschossige Halle, welche ca. 2260 m² Verkaufsfläche, 4 Geschäfte und ein Cafe beinhaltet. Die traufenseitige Gebäudehöhe reicht von ca. 3,75 m bis ca. 6,5 m. Der Eingangsbereich ist mit einem Pultdach überdeckt und wurde die Firstlinie in einer Höhe von ca. 9,35 m ausgebildet. Der Abstand dieses Hallengebäudes zur östlichen Grundgrenze beträgt ca. 4,00 m. Im Süden ist die Halle unmittelbar an einen Lebensmittelmarkt in geschlossener Bauweise angebaut.

Für die beschriebene Hallenanlage existiert die Bebaubewilligung A 17-C-16.001/1996-2 für den Neubau von **Lagerhallen**, einem Cafe und einer KFZ-Abstellfläche im Freien.

Weiters existiert ein Bescheid des Baupolizeiamtes vom 10.7.1998 auf Unterlassung der Benutzung.

Die im Norden situierte Halle wird derzeit als Lager genutzt und hat im Erdgeschoß derzeit lediglich 3 Geschäfte im Betrieb. Der Abstand zur Straßen-Grundgrenze der Weinzöttlstraße beträgt ca. 2,3 m zur östlichen Bauplatzgrenze ca. 4,00 m. Dieser Hallenteil ist 1-geschossig mit der Gebäudehöhe von ca. 8,00 m und weist eine Fläche von ca. 4450 m² auf. Diese Halle ist Teil des Bauprojektes des Zentrallagers der Fa. Stiefelkönig und ebenso Teil der dafür vorliegenden Bewilligungen.

Kenngößen des Bestandes lt. Unterlagen:
Bebauungsdichte u. Bebauungsgrad 0,5
Bruttogeschoßfläche, Gesamtbetriebsfläche ca. 7550 m²
Maximale Gebäudehöhe ca. 8,00 m
KFZ-Stellplätze: 147

3.5 Infrastruktur/Ver- und Entsorgung:

Der Bereich ist infrastrukturell zur Gänze erschlossen.

3.6 Verkehrliche Erschließung:

- a) Bundesstraße im Bereich des Bebauungsplanes:
In einer Stellungnahme der Fachabt. 2b Straßen- u. Brückenbau LBD IIb 64 M 1/96-42 vom 10.9.1996 wird ausgedrückt, daß im Bundesstraßenbereich keine Planungen aufliegen und kein Einwand gegen die beabsichtigten Baumaßnahmen besteht.
- b) Straßenmäßige Erschließung:
Das Bebauungsplangebiet ist mit einer Ein- und Ausfahrt, ausgehend von der Weinzöttlstraße, erschlossen.
- c) Öffentlicher Verkehr
In einer Entfernung von ca. 500 m verkehrt die Tramlinie 4 und 5 und im Bereich der Grazerstraße die Buslinie 53.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bebauung, Bauungsweise, Maß der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet weist eine Fläche von ca. 15.100 m² auf. Die bestehende und künftig entwickelbare Bebauung ist im Rahmen der festgelegten Baugrenzzlinien herzustellen.

In § 5 ist die geschlossene Bauungsweise festgelegt. Diese Bauungsweise ist im Süden gegenüber dem angrenzenden Sparmarkt bereits gegeben und wird im Bereich der nördlichen Halle zum weiter nördlich befindlichen Zentrallager noch punktuell herzustellen sein.

Gemäß § 9 der Verordnung ist die traufenseitige Gebäudehöhe mit höchstens 7,00 m bzw. 8,50 m festgelegt, wobei in Abs. 2 Ausnahmen von dieser Regelung angeführt sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ist neben den festgelegten Baugrenzzlinienverlauf und der einzuhaltenden Gebäudehöhe durch die Festlegung der max. Bebauungsdichte im Ausmaß von höchstens 0,85 und der Gesamtbetriebsfläche von höchstens 12.500 m² bestimmt.

Die höchstzulässige Verkaufsfläche beträgt gemäß Festlegung in § 9 der Verordnung 9.000 m².

Es ist davon auszugehen, daß nach den Unterlagen eine Gesamtbruttogeschossfläche bzw. eine Gesamtbetriebsfläche von ca. 7.550 m² als bereits genutzt anzusehen ist. Bei voller Ausschöpfung der möglichen Bebauungsdichte beträgt die Bruttogeschossfläche ca. 12.835 m², verringert um die bereits in Nutzung befindliche Bruttogeschossfläche verbleibt ein diesbezügliches Erweiterungspotential von max. 5.285 m².

Da die höchstzulässige Gesamtbetriebsfläche mit 12.500 m² festgelegt ist und davon bereits ca. 7.550 m² verbraucht wurden, verbleibt für die künftige Gesamtbetriebsfläche ein Potential von ca. 4.950 m².

Im Bebauungsplangebiet sind bereits ca. 2.260 m² Verkaufsfläche genutzt (1-gesch. östliche Halle).

Im Bereich der nördlichen ca. 4.450 m² großen Halle sind durch einen geplanten Umbau ca. 2750 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss angestrebt. Bei Annahme von im herzustellenden 1. Obergeschoss ebenso erzielbaren ca. 2750 m² ergeben sich in Summe unter Berücksichtigung der bereits genutzten Verkaufsfläche ca. 7760 m² Verkaufsfläche. Um eine über den jetzigen Planungsstand hinausgehende Entwicklung zuzulassen, wurde die höchst zulässige Verkaufsfläche mit 9.000 m² festgelegt.

Es ist festzustellen, daß die künftigen Baulichkeiten innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzlinien bzw. in geschlossener Bauweise zu errichten ist.

Die hauptsächliche bauliche Entwicklung wird in der jetzt 1-gesch. ca. 8,00 m hohen Halle durch Einziehen eines 2. Geschosses durchgeführt werden. Am Bauplatz sind lt. Unterlagen im Bestand 147 KFZ-Stellplätze festzustellen und ist deren Lage im Planwerk eingetragen.

Wenn die Erdgeschoßebene zur Herstellung von künftig vorzuschreibenden KFZ-Abstellplätzen nicht ausreicht, ist gemäß § 11 der Verordnung vorzugehen und im jeweiligen Bewilligungsverfahren die Errichtung von Tiefgaragen oder die Integration von KFZ-Stellplätzen in Gebäude aufzutragen.

Von der Weinzöttlstraße ist eine Ein- und Ausfahrt zum Einkaufszentrum II im Bestand gegeben.

Der Verkehr von Personen oder Waren zum südlich angrenzenden Areal des Sparmarktes ist gemäß den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes betreffend Einkaufszentren nicht zulässig und durch geeignete bauliche Maßnahmen zwingend zu unterbinden.

4.2 Verkehrsfunktionen

Durch die bestehende Zufahrt zum Planungsareal des Bebauungsplanes sind die Verkehrsfunktionen als gegeben anzusehen.

Die Aufschließung durch den öffentlichen Verkehr ist gegeben.

4.3 Freiflächen, Grünflächen, Grünraumgestaltung

In diesem Zusammenhang wird auf § 13 der Verordnung - Anlegung von Grünflächen und Bepflanzungen hingewiesen.

Im § 12 ist geregelt, daß Flachdächer extensiv zu begrünen sind, ausgenommen davon sind begehbare Terrassen, Glaskonstruktionen und Ausbildungen technischen Erfordernisses.

Im Planwerk sind die Pflanzung von Bäumen (in ungefährer Lage) und die Grünflächen eingetragen.

Die Festlegungen Grünflächen und Baumpflanzungen betreffend erfolgten im Sinne des § 8 – Freiflächen und Bepflanzungen des Stmk BauG 1995.

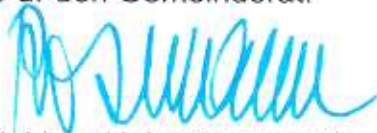
4.4 Städtebauliche Kenngrößen:

Planungsgebiet des Bebauungsplanes:	ca. 15.100 m ²
Bebauungsdichte:	höchstens 0,85
Bebauungsgrad:	höchstens 0,55
Taufenseitige Gebäudehöhe:	höchstens 8,50 m

5. Allgemeines:

Der 12.09 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im M 1:1000 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz. Der Plan ist als farbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:



(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)