

Magistrat Graz
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-667/1999-35

Graz, am 25.5.2000
Dok: 16.06\Erl-Beschl
Schenn/Fr

**16.06 Bebauungsplan
Einkaufszentrum III
„BAUMAX“**

XVI. u. XVII. Bez., KG. Webling

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Im 2.09 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz – 9. Änderung 1997 ist das Grundstück 339/3 der KG. Webling anstelle des bisherigen „Industrie- und Gewerbegebietes 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,5, als „Einkaufszentrum III“ mit der Bebauungsdichte 0,1 bis 0,7 ausgewiesen.

Die Fa. BAUMAX weist auf dem Grundstück 338/1 ein 1-geschossiges Einkaufszentrum III auf und beabsichtigt zu diesem Bestand in östlicher Richtung einen Zubau herzustellen. Dieser Zubau umfasst eine hauptsächlich 1-geschossige ca. 5000 m² große Halle, Freilagerflächen und ein „Gartencenter“ für welches eine künftige Einhausung ermöglicht werden soll. Im Außenanlagenbereich ist geplant ca. 47 bestehende KFZ-Stellplätze zu entfernen und 179 KFZ-Stellplätze neu zu errichten. Im südlichen Bereich ist ein mit einer Baumreihe bepflanzter Grünstreifen, die Anbindung an die Gemeindestraße Schwarzer Weg und die Weiterführung der künftigen A 9 – Begleitstraße geplant. Nördlich der bestehenden Gemeindestraße Schwarzer Weg ist eine Schallschutzmaßnahme vorzusehen.

Aufgabe der örtlichen Raumordnung ist es, den baulichen Bestand (EZ III) bzw. die möglichen baulichen Entwicklungen mit den Bestimmungen über Einkaufszentren entsprechend dem Stmk ROG und dem Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur (EZVO), in Einklang zu bringen.

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 2.12.1999 beschlossen, den Entwurf des 16.06 Bebauungsplanes Einkaufszentrum III "Baumax" 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 16.12.1999.

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. Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 14.12.1999 durchgeführt.

Während der Einwendungsfrist vom 17.12.1999 bis 14.2.2000 langten 8 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungen wurden Stellungnahmen der Stadtbaudirektion - Referat Verkehrsplanung - sowie des Baurechtsamtes eingeholt.

In Erledigung der Einwendungen hat sich die Bebauungsplanung in folgenden Punkten geändert:

§ 6 der Verordnung: Bebauungsdichte höchstens 0,55 (vorher 0,7)

§ 7 der Verordnung: Bebauungsgrad höchstens 0,45 (vorher 0,5)

§ 10 (2) der Verordnung: Die Gesamtbetriebsfläche beträgt höchstens 12.000 m² (vorher 22.000 m²)

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist der Gebietsbereich als Randlage von „Einkaufszentrum am Weblinger Knoten“ zu „Industrie- und Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.09 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz – 9. Änderung 1997 ist das Bebauungsplanungsgebiet als „Einkaufszentrum III“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,1 – 0,7 ausgewiesen.

Deckplan 1 - Baulandzonierung:

Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist für Einkaufszentrumsnutzung erforderlich.

Deckplan 2 - Beschränkungen für die Raumheizung: nicht betroffen

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Nach dem Stand der Technik entsorgt

Deckplan 4 - Energieversorgung: Fernwärme, Ausbau vorgesehen

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück Nr. 338/1 (bestehender BAUMAX-Baumarkt), die unbebauten Grundstücke Nr. 338/7 und Nr. 339/3 der KG, Webling. Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 34.570 m².

Eigentümer: Brau-Union AG.

3.2 Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet ist dem Einkaufszentrumsgebiet am Weblinger Gürtel zuzuordnen. Es liegt ca. 700 m vom Ortszentrum Puntigam entfernt und zwischen dem Weblinger Gürtel, B 67a und der Gemeindestraße Schwarzer Weg.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Bundesstraße B 67a mit dem daran nördlich anschließenden Areal des OBI-Baumarkt.

Im Westen:

Erschließungsknoten an der B 67a für das Areal der Fa. Möma, Baumax und anderen Einkaufszentrumsnutzern.

Im Osten:

Eine Betriebsanlage für LKW-Wartung und Reparatur.

Im Süden:

Die Gemeindestraße Schwarzer Weg mit daran anschließendem „Reinen Wohngebiet“ mit der Bebauungsdichte von 0,1 bis 0,4, bebaut mit 1- bis 2-geschossigen Familienwohnhäusern, teilweise mit Dachraumausbau, in offener Bauweise. An dieses Wohngebiet grenzt im Osten eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche (im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ ausgewiesene Fläche).

3.3 Topographie:

Das Planungsgebiet ist nahezu eben. Höhenpunkte ca. 349.50 im Präzisionsniveau.

3.4 Umwelteinflüsse:

Die vom Weblinger Gürtel ausgehende Lärmemission beträgt am Tag 65 – 70 dBA und nachts 60 – 65 dBA (Dauerschallpegel).

3.5 Bauliche Bestände:

Am Grundstück Nr. 338/1 besteht der BAUMAX-Baumarkt in Form eines 1-geschossigen Gebäudes.

Für den baulichen Bestand existiert die Bewilligung A 17-K-7,539/1991-1.

Kenngroößen des Bestandes lt. Unterlagen:

Bruttogeschossfläche ca. 5.850 m²

Bebauungsdichte ca. 0,38

Bebauungsgrad ca. 0,41; bezogen auf die damalige ca. 14.640 m² große Bauplatzfläche

Gebäudehöhe ca. 8,00 m

KFZ-Stellplätze im Freien 102

3.6 Infrastruktur/Ver- und Entsorgung:

Der Bereich ist infrastrukturell zur Gänze erschlossen.

3.7 Verkehrliche Erschließung:

Öffentlicher Verkehr:

Die Straßenbahn-Enthaltestelle der Linie 5 und die Bushaltestellen der Linien 64, 65 u. 87 liegen 1 km entfernt.

Die Buslinie 65 verkehrt von der Endhaltestelle Puntigam bis zum IKEA-Stammhaus.

Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt direkt am Weblinger Gürtel – B 67a.

Im Zuge dieser Bebauungsplanung wurde ein zusammenfassendes, verkehrstechnisches Gutachten erstellt „Erweiterung BAUMAX Graz-Webling, Verkehrsanbindung“, Verfasser Dipl.-Ing. Bernhard Kaufmann und Dipl.-Ing. Dr. techn. Hans Kribernegg.

4. Inhalt des Bebauungsplanes:

Vor der Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein Einreichentwurf (Verfasser Arch.Dipl.Ing. Saiko) vorgelegt. Wesentliche Inhalte der Einreichplanung konnten in der Bebauungsplanung berücksichtigt werden.

4.1 Bebauung, Bebauungsweise, Maß der baulichen Nutzung

Fläche des Bebauungsplanungsgebietes: ca. 34.570 m²
Öffentliches Gut, Gemeindestraße ca. 2.450 m²
Nettobauplatzfläche ca. 32.120 m²

Der bestehende Baumarkt bzw. die Erweiterung des Baumarktes soll 1-geschossig erfolgen wobei lediglich ein Cafe und Imbiss in einem 2. Geschöß untergebracht werden soll. Neben dem Baumarktzubau sollen auch ein Freigelände und ein Gartencenter östlich des Bestandsbaues hergestellt werden.

Die bestehende und künftig entwickelbare Bebauung ist im Rahmen der festgelegten Baugrenzzlinien herzustellen.

Wie in § 5 der Verordnung festgelegt, ist die offene Bebauungsweise zulässig.

Gemäß § 9 der Verordnung ist die traufenseitige Gebäudehöhe mit höchstens 11,00 m gemäß Eintragung in der zeichnerischen Darstellung festgelegt, wobei in Abs 2 Ausnahmen von dieser Regelung angeführt sind.

Die Festlegung der höchstzulässigen Gebäudehöhe drückt insbesondere die bei der Höhenentwicklung hervorzuhebende Lagernutzung (besonders hohe Raumhöhen) aus.

Da das verkehrstechnische Gutachten von einer geplanten Ausbaumaßnahme von ca. 12.000 m² ausgeht, war der Einwendung nachzukommen und die Gesamtbetriebsfläche zu reduzieren und mit den städtebaulichen Kennwerten Bebauungsdichte und Bebauungsgrad abzustimmen.

In Erledigung der Einwendungen hat sich die Bebauungsplanung in folgendem geändert.

§ 6 der Verordnung: Bebauungsdichte höchstens 0,55 (vorher 0,7)

§ 7 der Verordnung: Bebauungsgrad höchstens 0,45 (vorher 0,5)

§ 10 (2) der Verordnung: Die Gesamtbetriebsfläche beträgt höchstens 12.000 m² (vorher 22.000 m²)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung der max. Bebauungsdichte im Ausmaß von höchstens 0,55 (Bruttogeschößfläche ca. 17.666 m²) und der höchst zulässigen Gesamtbetriebsfläche von höchstens 12.000 m² bestimmt.

4.2 Verkehrsanlagen:

Es wird auf das vom Planungsbüro Dipl.-Ing. Kaufmann und Kribernegg erstellte verkehrstechnische Gutachten und auf die verkehrstechnische Stellungnahme der Stadtbaudirektion – Referat Verkehrsplanung vom 18.11.1999 hingewiesen.

Verkehrsknoten „Weblinger Gürtel/Schwarzer Weg“:

Die an den Weblinger Gürtel im Norden und Süden angrenzenden Areale müssen leistungsfähig erschlossen und an das öffentliche Straßennetz angebunden werden.

Zu diesem Zweck wurde die Verkehrsverbindung mit einem niveaufreien Knoten „Weblinger Gürtel/Schwarzer Weg“ vorgesehen. Dieser Verkehrsknoten liegt außerhalb (östlich) des Planungsgebietes des 16.06 Bebauungsplanes. Die Erreichbarkeit des Bebauungsplanungsgebietes über den Weblinger Gürtel – B 67a und über die Zu- und Abfahrt vom Schwarzen Weg (östlich des „Reinen Wohngebietes“) ist gegeben.

Die neu zu errichtende Aufschließungsstraße im Süden der Baumax-Erweiterung ist zum bestehenden Schwarzen Weg so auszubilden, dass keine Zu- oder Abfahrt von dieser Straße über den Schwarzen Weg in Richtung Straßgang erfolgen kann.

4.3 Verkehrerschließung:

Öffentliche Verkehrerschließung:

Zur Entspannung der bestehenden Verkehrssituation ist eine Verlängerung der Straßenbahnlinie 5 geplant, wobei der 1. Teilabschnitt mit den Ausbaumaßnahmen der Hochleistungsstrecken – AG im Zuge des Nahverkehrsknotens Puntigam realisiert wird.

Mit der Einrichtung dieses leistungsfähigen öffentlichen Verkehrsmittels kann sicherlich der Anteil am öffentlichen Verkehr aufgewertet werden, so dass ebenfalls eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit für den Individualverkehr angenommen werden kann.

Damit ist die Erreichbarkeit des BAUMAX-Baumarktes vereinfacht, auch wenn sich die Haltestelle in einem großen Abstand zum Gebäude befinden wird (geplante Haltestelle am Areal von „IKEA 2“). Für den Teil des „Center-West“ südlich des Weblinger Gürtels ist vorerst keine eigene Bedienung mit einem öffentlichen Verkehrsmittel beabsichtigt.

Interne Verkehrsabwicklung:

Es besteht wie bisher eine Zu- und Abfahrtsmöglichkeit über den Knoten Weblinger Gürtel/Ikea-Center West. Das zusätzlich Verkehrsaufkommen kann über eine Anbindung an den Schwarzen Weg dem hochrangigen Straßennetz zugeführt werden.

Fußgänger:

Eine interne Fußgängererschließung erfolgt im Bereich südlich der geplanten Bebauung, sodass eine fußläufige Verbindung zum jetzigen Knoten Weblinger Gürtel/Ikea-Center West hergestellt werden kann.

Radfahrer:

Südlich der Gemeindestraße Schwarzer Weg ist eine Radwegeachse geplant.

PKW-Abstellplätze:

Die PKW-Abstellplätze im Freien sind im Planwerk schematisch eingetragen und werden mit begleitenden mind. 2,00 m breiten bepflanzten Grünstreifen ausgestaltet.

Auf dem Bauplatz bestehen derzeit 102 KFZ-Stellplätze, wovon 47 KFZ-Stellplätze entfernt werden und nach dem heutigen Planungsstand ca. 179 KFZ-Stellplätze neu errichtet werden. In Summe ergeben sich damit ca. 234 KFZ-Stellplätze im Bereich des BAUMAX-Baumarktes.

4.4. 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 und die Grünflächen (in ungefährer Lage) eingetragen.

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

5. Städtebauliche Kenngrößen:

Flächen ca.-Angaben:

Fläche des Planungsgebietes brutto: 34.570 m²

Fläche des Planungsgebietes netto: 32.120 m²

Bebauungsdichte:	max. 0,55
Gesamtbetriebsfläche höchstens	12.000 m ²
Bebauungsgrad	max. 0,45
Höchst zulässige Gebäudehöhe:	11,00 m
Nutzung:	Einkaufszentrum III

6. Allgemeines:

Der 16.06 Bebauungsplan Einkaufszentrum III „BAUMAX“ enthält ein Planwerk im M 1:1000 auf der Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

Der Plan ist als farbige Plottung ausgeführt, wobei der Inhalt des 2.0 Flächenwidmungsplanes 1992 in schwarzer Farbe, die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:



(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)