

Magistrat Graz

A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-243/1997-48

Graz, am 3.10.1997

Bpl107\12.03Arland\Erl-Beschl

KI/Hö

12.03 Bebauungsplan

"Einkaufszentrum Arlandgrund"

XII.Bez., KG.Andritz

Beschluß

ERLÄUTERUNGEN

1. ANALYSE:

1.1 AUSGANGSLAGE:

Das Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. und das Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur (LGBl.Nr. 35/1988) sehen als Voraussetzung für die Erteilung von Widmungs- bzw. Baubewilligungen für Einkaufszentren die Erstellung eines Bebauungsplanes für das bestehende Baugebiet vor.

Der vorliegende Bebauungsplan für den Bereich westlich der B 67a Weinzöttlstraße, im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992, i. d. F. 2.03 als Baugebiet für EZ III (gemäß § 23 (5) k) Stmk. ROG 1974 i.d.g.F.) festgelegte Fläche, schafft diese rechtlichen Voraussetzungen. Dieses Baugebiet liegt in einem Bereich mit hohem städtebaulichen Potential und ist direkt an wichtige überörtliche Verkehrsträger angeschlossen.

1.2 PLANUNGSGEBIET:

Das Planungsgebiet, bestehend aus dem Grundstück Nr. 729/3, GB 63108 KG Andritz, welches zugleich dem Bauplatz II gemäß Widmungsbescheid vom 12.04.1994, GZ: A-17-K-11.362/1994-1 entspricht, wird im Osten von der Bundesstraße B 67a Weinzöttlstraße begrenzt und erschlossen. Im Süden grenzt das öffentliche Gut, Grundstück Nr. 729/4, GB 63108, KG Andritz ("Am Arlandgrund") im Flächenausmaß von 1.431 m² an, und daran wiederum die in Fertigstellung befindliche mehrgeschossige Wohnhausanlage "Am Arlandgrund". Im Westen grenzt das Planungsgebiet an das öffentliche Wassergut des Andritzbaches an. Die nördliche Grenze des Planungsgebietes wird durch den angrenzenden, zusammenhängenden Industrie- und Gewerbebereich (Euro-Papier sowie Firma Ehgartner) gebildet. Das Planungsgebiet weist lt. Grundbuchsauszug vom 10.3.1997 eine Gesamtfläche von 13.763 m² auf.

1.3 **STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (STEK) GRAZ 1990:**

Das Planungsgebiet und sein Umfeld sind für die Stadtentwicklung nach den Festlegungen des rechtsgültigen STEK Graz 1990 in mehrfacher Hinsicht von Bedeutung:

- Das Planungsgebiet ist unmittelbar an das übergeordnete Straßenerschließungssystem der Bundesstraße B 67a angebunden. Die Haltestelle der Straßenbahnlinie Nr. 4 und 5 befindet sich in einer Entfernung von ca. 350 m nordöstlich des Planungsgebietes.
- Gemäß der räumlich-funktionellen Gliederung (STEK 90) wird gegenständlicher Bereich als zusammenhängendes Industrie- und Gewerbegebiet festgelegt.

In der ersten Änderung der räumlich-funktionellen Gliederung (GZ: A 14-K-8/11988-79) gemäß Gemeinderatsbeschuß vom 13.5.1993 erfolgte eine planmäßige Erweiterung des Bereiches für Wohngebiete mit mittlerer Dichte (max. 0,6/0,8) nach Norden bis zur Straße Am Arlandgrund.

Im Stadtentwicklungskonzept Graz 1990 sind Industrie- und Gewerbebereiche nachfolgend definiert: (Industrie- und Gewerbebereiche sind großräumige, bestehende Industrie- und Gewerbegebiete mit gegebener technischer Infrastruktur: Verkehr (Bahnanschluß), Energieversorgung, Entsorgung, Eignung aus klimatologischer Sicht).

Anzustreben ist daher:

- Verbesserung der klimatischen Gegebenheiten durch Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung und der Emissionen;
- Schaffung von Übergangsbereichen (Pufferzonen) mit intensiver Bepflanzung zu Wohngebieten und umgekehrt.

1.4 **2.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN i.d.F. 2.03:**

Das Planungsgebiet, bestehend aus dem Grundstück Nr. 729/3, EZ 101, KG Andritz, ist im 2.0 Flächenwidmungsplan i. d. F. 2.03 als Einkaufszentrum III (vollwertiges Bauland) mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 1,0 festgelegt.

Im Wortlaut zum zweiten Flächenwidmungsplan werden aufgrund der Deckpläne Nr. 1 - 4 nachfolgende Festlegungen bzw. Beschränkungen getroffen:

- Deckplan Nr. 1: Keine Bebauungsplanpflicht - ausgenommen Einkaufszentren
- Deckplan Nr. 2: Keine Beschränkungen
- Deckplan Nr. 3: Abwasserentsorgung: Der Bereich ist nach Stand der Technik entsorgt
- Deckplan Nr. 4: Erdgas/Fernwärme: Der Bereich ist an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Folgende Baulandkategorien mit Bebauungsdichten grenzen an das Planungsgebiet an:

Im Süden grenzt Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-1,0 an (Wohnhausanlage der GWS und GGW mit bis zu 14,00 m hohen Gebäuden).

Im Norden grenzt Industrie- und Gewerbegebiet II mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 2,5 an (bestehende Hallen der Firma Ehgartner und EURO-Papier).

Im Nordosten und Osten grenzt (getrennt durch die B 67a) Industrie- und Gewerbegebiet I mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,5 an. Für Teile des J/1 ist im Rahmen des noch nicht abgeschlossenen Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahrens 2.06 (Teil 2) die Änderung auf EZ II 0,5 - 1,0 vorgesehen.

Im Westen grenzt das öffentliche Gewässer - Andritzbach, der in der Folge in die Mur einmündet, mit einer steilen Böschung und daran anschließend wiederum Freiland bzw. Wald an.

1.5 UMWELTSITUATION:

Laut STEK Graz 1990 - Stadtklimaanalyse, Klimatopkarte, befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des „Blockgürtels Nord-8“: Geringer Einfluß des Murtalauswindes bzw. Fehlen von Kaltluftzufuhr aus Seitentälern.

Planungshinweise:

Begrünung von Parkplätzen und Anschluß an Fernwärme oder Ferngas.

1.6 BESTANDSSITUATION:

Das Planungsgebiet stellt einen Teilbereich der ehemaligen Papierfabrik Andritz dar. Aufgrund der früheren betrieblichen Nutzung mußte davon ausgegangen werden, daß im Nahebereich des Andritzbaches auch Altablagerungen aufgrund der Vornutzungen (Rindenreste, u.dgl.) vorhanden sein könnten. Diesbezüglich wurde auch eine Untersuchung von Dipl.-Ing. Peter Eustacchio, Zivilingenieur für technische Chemie durch Befund und Gutachten vom 3.05.1995 im Auftrag der Firma Strobl Baugesellschaft, Gleisdorfer Straße 2, 8160 Weiz, durchgeführt. Dem Untersuchungsergebnis ist zu entnehmen, daß hinsichtlich Feststoffe die Richtwerte für Inertstoffe nur von Arsen und TOC überschritten werden. Damit sind aufgrund dieser Parameter der mit Asche und Schlacke versetzte Aushub der Klasse für Reststoffdeponien zuzuordnen. Hinsichtlich Eluat ergab die Mischprobe, daß das Grundwasser im Hinblick auf seine Nutzbarkeit als Trinkwasser nicht nachteilig beeinflusst wird. Hinsichtlich des vorgefundenen Holzmaterialies wird ergänzend festgestellt, daß das mit Holzabfällen durchsetzte Aushubmaterial einen typischen Abfall darstellt, der der Eluatklasse III zuzuordnen ist.

Aufgrund der gegebenen, steil abfallenden Böschung soll entsprechend dem Widmungsbescheid vom 12.04.1994, GZ: A 17-K-11.362/1994-1 ein Bereich in einer Tiefe von 15 m von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Hinsichtlich der das Planungsgebiet querenden Hauptwasserversorgungsleitung der Grazer Stadtwerke wird auf Ausführungen der betroffenen Abteilung verwiesen. Demnach ist eine Überbauung der Sicherheitsbereiche der Wasserleitung grundsätzlich möglich, sofern ein Kollektorgang errichtet wird.

Die in ca. 25 m Entfernung westlich des Planungsgebietes in Nord-Süd-Richtung vorbeiführende 110 KV-Starkstromfreileitung der Steweg wird von den geplanten baulichen Maßnahmen nicht tangiert.

Die ebenfalls in Nord-Süd-Richtung das Planungsgebiet querende 20 KV-Freileitung der Grazer Stadtwerke wird ebenfalls von baulichen Maßnahmen nicht berührt, da diese sich innerhalb des 15 m Freihaltbereiches, gemessen vom Andritzbach, befindet. Die 5 KV-Starkstromfreileitung der STEG ist im Rahmen baulicher Maßnahmen entsprechend zu verlegen (siehe die Einwendungserledigung).

Hinsichtlich der Einbindung des neuen öffentlichen Gutes ("Am Arlandgrund") in die Bundesstraße B 67a (Weinzöttlstraße), Gst.Nr. 729/4 im Flächenausmaß von 1.431 m² liegt eine verkehrstechnische Stellungnahme der Stadtbaudirektion - Referat Verkehrsplanung vom 7.10.1997 vor (siehe Schreiben im Akt und Einwendungserledigung).

Hinsichtlich der Wohnbebauung Arland und den nördlich angrenzenden Grundeigentümern wurde zivilrechtlich vereinbart, daß entlang der gemeinsamen Grundgrenze eine Lärmschutzwand zu errichten ist. Diesbezüglich erfolgte im Auftrag der GWS eine ergänzende Stellungnahme des Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Tomberger zum lärmtechnischen Projekt unter Berücksichtigung der letztaktuellen Variante für die Errichtung eines Einkaufszentrums III nördlich der Wohnanlage.

Hinsichtlich der lärmtechnischen Untersuchung waren unter Einhaltung der folgenden Vorgaben, Lage und maximale Anzahl der PKW-Stellplätze auf dem vorgesehenen Kundenparkplatz aus lärmtechnischer Sicht zu ermitteln:

Ergebnis:

Lage der Kundenparkplätze: Stellplätze sind ausschließlich östlich des EKZ möglich.

Maximale Anzahl der PKW-Stellplätze: 210

1.7 GRÜN- UND FREIRÄUME:

Entlang der Straße "Am Arlandgrund" wird südseitig derzeit ein insgesamt 4 m breiter Grünstreifen in Zusammenhang mit der Wohnbaurealisierung ausgebildet. Im Bebauungsplan ist vorgesehen, den Uferbereichsstreifen des Andritzbaches in einer Tiefe von 15 m von jeglicher Bebauung freizuhalten, zumal in diesem Bereich auch der Sicherheitsstreifen der 110 KV-Leitung der STEWEAG, sowie der 20 kV-Freileitung der Grazer Stadtwerke fallen. Östlich dieses 15 m Freihaltbereiches, welcher an der Böschungsoberkante noch einen zusätzlichen Grünstreifen beinhaltet, sind lediglich die Zu- und Abfahrten sowie Manipulationsmöglichkeiten für Zu- und Ablieferung vorgesehen.

Hinsichtlich der vorgesehenen ca. 210 KFZ-Stellplätze wird je 6 Stellplätze 1 Baum vorgeschrieben. Alle zu pflanzenden Bäume haben einen Stammumfang von mindestens 20/25 cm nach Baumschulnorm aufzuweisen. Die an der Weinzöttlstraße (B 67a) bestehenden Eschen wurden auf Basis der bestehenden Luftbilder aufgenommen. Die Größe der Baumkronen wurde vor Ort gemessen. Die Eschengruppe nördlich des Grundstückes weist unterschiedliche Kronenbreiten auf. Die zu erhaltende Esche an der nördlichen Grundgrenze des Planungsgebietes weist einen Kronendurchmesser von ca. 7 m, der solitär stehende Baum in der südöstlichen Ecke eine Kronen ca. 9 m auf.

Die Lagen der Bauflucht- und Baugrenzlinien berücksichtigen diesen Baumbestand.

2. PLANUNG:

2.1 STÄDTEBAULICHE RAHMENSETZUNG:

Im Jahre 1993 wurde für das Gesamtareal „Arlandgründe“ ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt. Das erstgereichte Projekt sieht für das vorliegende Grundstück bis zu 3-geschossige Objekte in offener Bauungsweise unter Aufnahme der südlich sich fortsetzenden Bauflucht vor. Der Gebäudeabstand zur Straße „Am Arlandgrund“ wurde mit 10,00 m vorgeschlagen. Dieses Ergebnis hat seinen Niederschlag im Widmungsbescheid vom 12.4.1994 gefunden.

Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt diese städtebaulichen Parameter, wobei lediglich alternativ eine Abstimmung auf die nördlich folgende Bauflucht des Bestandes „Europapier“ angeboten wird und entsprechende Zustimmungserklärungen der nördlichen Nachbarn eine gekuppelte Bebauung an den gemeinsamen Grenzen zulassen.

2.2 GESTALTUNGSKONZEPT:

Ausgehend vom rechtsgültigen Widmungsbewilligungsbescheid vom 12. April 1994, GZ: A 17-K-11.362/1994-1 und den durch das Umfeld ableitbaren Rahmenbedingungen werden nachstehende räumlich-funktionelle Gliederungselemente näher behandelt

2.2.1 BAUMMASSENVERTEILUNG:

Die Hauptgebäude müssen mindestens 2,50 m und dürfen höchstens 11,00 m Gebäudehöhe erreichen. Anzustreben ist im östlichen Teil des Planungsgebietes eine Aufnahme der auf den nördlichen bzw. südlichen Nachbarliegenschaften bestehenden Gebäudefronten.

2.2.2 GRÜN- UND FREIFLÄCHENSICHERUNG:

- Entlang des öffentlichen Gutes "Am Arlandgrund" sind beiderseits der Straßengrundgrenze Bäume zur Ausbildung einer Allee mit gleichzeitiger Abschirmwirkung gegenüber dem EZ III zu pflanzen.
- Die bestehende Eschengruppe im Nordosten des Planungsgebietes, sowie die solitär stehende Esche im Kreuzungsbereich Arlandgrund/ Weinzöttlstraße sind, ebenso wie die erforderlichen Freiflächen zwischen dem öffentlichen Gut Bundesstraße und dem geplanten Parkplatz zu erhalten und zu pflegen.
- Der Freihaltbereich entlang des öffentlichen Wassergutes Andritzbach in einer Tiefe von 15 m darf keiner baulichen Verwertung zugeführt werden. Entlang der Böschungsoberkante ist ein Grünstreifen zum Zwecke der Pflanzung von Bäumen sicherzustellen.
- Sicherstellung von Pflegemaßnahmen im Bereich der bepflanzten Böschung (Freihaltestreifen).
- Neu zu errichtende Parkplätze sind durch zusätzliche Grünflächen zu gliedern. Für je 6 Abstellflächen ist mindestens eine Baumpflanzung vorzusehen.
- Flachdächer sind zu begrünen.

2.2.3 KLIMATOLOGIE:

Stadtklimatologische Anliegen werden bei den städtebaulichen Rahmenseetzungen (Pkt. 2.1) ebenfalls wie im Grün- und Freiflächenkonzept berücksichtigt und in der Folge zusammengefaßt. Zur langfristigen Erhaltung der Umwelthygiene werden folgende normative Regelungen im Bebauungsplanverfahren festgelegt:

- Flachdächer sind zu begrünen.
- Parkplatzflächen sind durch Baumpflanzungen in Verbindung mit Grünstreifen zu gliedern.

2.3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES:

Der Bebauungsplan baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme - Analyse, den Festlegungen des STEK 1990 sowie des Flächenwidmungsplanes, den rechtlichen Vorgaben (der Widmungsbewilligung vom 12. April 1994 sowie der Baubewilligung vom 26.2.1996), den landesgesetzlichen Bestimmungen und den städtebaulichen Zielsetzungen des Gestaltungskonzeptes auf.

Innerhalb der Auflagezeit des Entwurfes wurden 3 Einwendungen eingebracht. In Behandlung der Einwendungen wurden die Verkaufsfläche, die Gesamtbetriebsfläche sowie die Zu- und Abfahrten im Verordnungstext geregelt.

- Die Inhalte des Flächenwidmungsplanes werden für das Planungsgebiet (EZ III-Gebiete und anschließendes Stadtgebiet) ersichtlich gemacht.
- Der Bebauungsplan legt durch die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien die bebaubaren und die freizuhaltenden Flächen innerhalb der festgelegten Bauplatzgrenzen fest.
- Die Grenzen öffentlicher Verkehrsflächen werden durch die Straßengrundgrenzen bzw. Straßenfluchtlinien festgelegt.
- Die Festlegung der Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte laut 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 i.d.F. Nr. 2.03 begrenzen die Entwicklungsmöglichkeiten des Baugebietes.
- Die zulässige Verkaufsfläche wird in Abhängigkeit von den zulässigen PKW-Abstellplätzen eingeschränkt.
- Die zulässige Gesamtbetriebsfläche entspricht der zulässigen Bruttogeschossfläche bezogen auf die Bauplatzgröße.
- Die Festlegung des Bebauungsgrades soll ein ausreichendes Ausmaß an Freiflächen innerhalb des Bauplatzes sicherstellen.
- Die Gestaltung der Freiflächen soll durch die Festlegung von zu begrünenden Flächen und durch Baumpflanzungen sichergestellt werden.
- Die zukünftigen Baumassen werden durch die Festlegungen von Bebauungsdichte, Bebauungsgrad und die Mindest- bzw. Höchstwerte der Gebäudehöhe festgesetzt.

- Die freizuhaltende Hauptwasserleitung ist mit der Schutzzone im Plan eingetragen.

3. ALLGEMEINES:

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

Der 12.03 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im M 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz mit Katasterdaten mit Stand Mai 1997 sowie Naturdaten von den Büros Pumpernig und Kukuvec.

Der Plan ist als vierfärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)

Beilagen:

- Ausschnitt Flächenwidmungsplan 1992, M 1:5000 (2.0, 2.01, 2.03)
- Luftbild