

A 14-K-652/1999-14

Graz, am 29.9.1999

Schenn/Hö

Dok: 16.05\Erl-Be-Beschluss

16.05 Bebauungsplan
„Einkaufszentrum Grün“
Kärntner Straße 228
XVI.Bez., KG.Webling

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie:

Im 2.09 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz – 9. Änderung 1997 sind die Grundstücke 824/2, 299/11, 299/15 u. 824/3 der KG Webling im Flächenausmaß von ca. 32.230 m² als „Kern-, Büro- u. Geschäftsgebiet, ausgenommen Einkaufszentren I“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,2 ausgewiesen.

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

Die Fa. Grün beabsichtigt auf dem Planungareal des 16.05 Bebauungsplanes zum bestehenden Einkaufszentrum „Baumarkt Praktiker“ ein teilweise 2-gesch. bzw. teilweise 3-gesch. Gebäude zu errichten und einer Einkaufszentrumsnutzung II zuzuführen.

Geplant ist, westlich an das Bestandsgebäude eine Erschließungshalle – Mall – zu errichten, welche die Verbindung zwischen dem Bestandsbau, dem geplanten westlichen Einkaufszentrum, der geplanten überdachten Ladezone und der darüberliegenden geplanten KFZ-Parkfläche herstellt. Somit wird eine kompakte bauliche Lösung angestrebt, welche eine zusätzliche Erschließung (LKW und PKW) von der A 2-Südautobahn (Webling-Stumpf) erhält.

Ein diesbezügliches verkehrstechnisches Gutachten über „Verkehrsanbindung Webling-Stumpf und Kärntner Straße“, erstellt von der Ingenieurgemeinschaft Dipl.-Ing. Bernhard Kaufmann und Dipl.-Ing. Dr. techn. Hans Kribernegg, ist den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt und wird unter Pkt. 3.6 Verkehrliche Erschließung des Erläuterungsberichtes behandelt.

Im Bereich des Neubaus soll eine Bruttogeschossfläche im Erdgeschoss von ca. 3.900 m², im 1. Obergeschoss ca. 3.200 m² und im 2. Obergeschoss ebenso eine Bruttogeschossfläche von 3.200 m² zur Errichtung gelangen (ohne rechnerische Berücksichtigung des im Gebäude integrierten Verladehofes). Eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 15.000 m² und eine maximal zulässige Gesamtbetriebsfläche von 25.000 m² - EZ II-Nutzung wird angestrebt. 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.

Zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden Stellungnahmen der Bauämter des Magistrates Graz eingeholt, welche nicht zur Gänze, jedoch weitestgehend berücksichtigt werden konnten.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 1.7.1999 beschlossen, den Entwurf des 16.05 Bebauungsplanes „Einkaufszentrum Grün“, Kärntnerstraße 228, aufzulegen.

Die Kundmachung des Bebauungsplan-Auflagebeschlusses erfolgt gemäß § 27 Abs. 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs.1 Stmk. ROG 1974 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 22.7.1999.

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.

In Zusammenhang mit einem Flächentausch im Bereich der Grundstücke 299/11, 299/15 (Eigentümer Grün) und 299/32 (öffentliches Gut) verringert sich die Fläche des Planungsgebietes um 917 m² (ca. 2,7 % der Fläche des Planungsgebietes).

Diese Änderung wirkt sich auf den Verlauf der Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes, jedoch nicht auf die inhaltlichen Festlegungen des Bebauungsplanes, ausgenommen eine geringfügige Verschiebung der östlichen Baugrenzlinie aus. Daher wurde die Flächenänderung und der geringfügig abgeänderte Baugrenzlinienverlauf in der Bebauungsplanung (Planwerk und im Wortlaut) berücksichtigt.

Zwischenzeitlich wurde eine geänderte vom Grillweg ausgehende Zu- und Abfahrt zum Bauplatz bewilligt und im Planwerk dargestellt (Bewilligung des Straßen- u. Brückenbauamtes, GZ.: A 10/1-I-1106/1-1999).

Während der Einwendungsfrist vom 23.7.1999 bis 17.9.1999 langten keine Einwendung im Stadtplanungsamt ein.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990

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

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

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.09 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz – 9. Änderung 1997 ist das Bebauungsplanungsgebiet als „Kern-, Büro- u. Geschäftsgebiet ausgenommen Einkaufszentrum I“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 – 1,2 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: Erdgas, Fernwärmeausbau vorgesehen.

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 32.230 m².

Im Westen grenzt das Planungsareal derzeit noch an die Rampe des Autobahnstumpfes der A 2 (zwischenzeitlich wurde ein Teil dieses Autobahnstumpfes (jetzt Gst.Nr. 824/3) von der Fa. Grün erworben, daran schließt eine künftige Gemeindestraße (Gst.Nr. 824/4 und 824/5) an.

Im Norden grenzt der Grillweg an. Weiter nördlich befinden sich hauptsächlich 1- bis 2-geschossige Wohngebäude mit Nebengebäude in privaten Gärten. An der Kreuzung Grillweg/Anton Mell-Weg besteht eine gewerbliche Anlage.

Im 2.0 Flächenwidmungsplan ist im östlichen Anschluss an das Planungsgebiet eine Straße (Gst.Nr. 299/32 – Eigentümer Stadt Graz) ausgewiesen.

Im Nord-Osten befindet sich ein Kinderspielplatz. Weiter im Nord-Osten, an der Kreuzung Kärntner Straße – Grillweg befindet sich das Wohnhochhaus Kärntner Straße 212.

Im Osten besteht das Gebäude Kärntner Straße 216, welches für Verkaufszwecke genutzt wird. An der Kärntner Straße sind noch die Wohnhochhäuser Nr. 218, 220 und 226 situiert.

Im Süden besteht der noch verbleibende Teil des Autobahnstumpfes der A 2-Südautobahn und das Autohaus VW - Kärntner Straße 234.

3.3 Topographie/Baumbestand:

Das Planungsgebiet ist nahezu eben, im Bereich der Rampe des ehemaligen Autobahnstumpfes jetzt privates Grundstöck der Fa. Grün, fällt das Gelände nach Norden bzw. bestehen Böschungen nach Osten.

Als Baumbestand sind lediglich die im Außenanlagenbereich – PKW-Stellfläche gepflanzten Einzelbäume anzuföhren.

3.4 Bauliche Bestände - existente Bewilligungen:

Im Planungsgebiet besteht die 2-geschossige Halle, welche im ca. 6.150 m² großen Erdgeschoss als Baumarkt Praktiker genutzt wird. Das Obergeschoss weist eine Bruttogeschossfläche von ca. 6000 m² auf. Für den derzeitigen Betrieb sind nördlich und östlich der Halle ca. 330 KFZ-Stellplätze im Bestand gegeben.

Bewilligungen:

Widmungsbewilligungen:

A 17-K-12.918/1 – 1973

A 17-K-3.886/1988-1

Baubewilligungen:

A 10/3-C-16.175/1996-1

A 10/3-C-19.522/1997-1

3.5 Infrastruktur/Ver- und Entsorgung:

Der Bereich ist infrastrukturell zur Gänze erschlossen.

Ein öffentlicher Kanal – Sammler – verläuft auf dem Grundstöck 824/3. Hinsichtlich der Wartungsarbeiten am öffentlichen Kanal, des im Bauwerksbereich einzuhaltenden Lichtraumprofils, der zu gewährleistenden Zugänglichkeit liegt eine Stellungnahme des Kanalbauamtes vor, welches im Baubewilligungsverfahren heranzuziehen ist.

3.6 Verkehrliche Erschließung:

a) Zur Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein verkehrstechnisches Gutachten „Verkehrsanbindung Weblinger-Stumpf und Kärntner-Straße“ von den Verfasserung Ingenieurgemeinschaft Kaufmann-Kribernegg beigelegt. Die Stellungnahme der Stadtbaudirektion – Referat für Verkehrsplanung und die Stellungnahme des Straßen- u. Bröckenbauamtes wird im Anhang beigegeben.

b) Straßenmäßige Erschließung:

Das Bebauungsplangebiet ist für den Kundenverkehr mit 2 Ein- und Ausfahrten vom Grillweg erschlossen. Weiters wird eine Ein- und Ausfahrt für den Kundenverkehr vom Süden her von der A 2 – Südautohahn geschaffen.

Die Verkehrsführung für den Liefer – LKW-Verkehr erfolgt ebenfalls von der Autobahnrampe in die vorgesehene gedeckte Ladezone. Es wird daher die Zufahrt über das verbleibende öffentliche Gut des Weblinger-Stumpfes im nordwestlichen Bereich des unteren Parkdecks vorgesehen und es soll die Abfahrt nach der Entladezone im gedeckten Bereich der Südhalle in Richtung Kärntner Straße erfolgen.

Geplant ist, die gesamten vorgesehenen Verkehrsanbindungen im Bereich des Bebauungsplanungsgebietes mittels Schrankenanlage zu sichern, um allfällige Abkürzungsfahrten von und zur Autobahn größtmöglich zu verhindern.

c) Öffentlicher Verkehr

Die Erschließung ist über die Buslinie 32 und 65 in der Kärntner Straße gegeben.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bebauung, Maß der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplanungsgebiet weist eine Fläche von ca. 32.230 m² auf. Für die bestehende und künftig entwickelbare Bebauung wurde ein Rahmen durch Festlegung von Baugrenzlinien erstellt.

Gemäß § 8 der Verordnung ist die traufenseitige Gebäudehöhe mit höchstens 5,00 m bzw. 15,00 m festgelegt, wobei in Abs. 2 Ausnahmen von dieser Regelung angeführt sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ist neben den festgelegten Baugrenzlinienverlauf und der einzuhaltenden Gebäudehöhe durch die Festlegung der max. Bebauungsdichte im Ausmaß von höchstens 1,0, der Gesamtbetriebsfläche von höchstens 25.000 m² und der Verkaufsfläche von höchstens 15.000 m² bestimmt.

Dabei ist davon auszugehen, dass nach den Unterlagen eine Gesamtbruttogeschossfläche von ca. 12.150 m² als bereits bestehend anzusehen ist. Gemäß der Baubewilligung vom 16.4.1997 erhöhen sich die bebauten Flächen im Erdgeschoss auf ca. 8.300 m². Die Baubewilligung aus 1997 wurde bis jetzt noch nicht durch bauliche Maßnahmen umgesetzt.

Das Bebauungskonzept sieht im Erdgeschoss eine Halle neu, Rampen und einen integrierten, großen Verladehof vor. Insgesamt ergibt die geplante Baumaßnahme ca. 10.000 m², wobei der integrierte Verladehof den überwiegenden Teil dieser Bebauung ausmacht.

Bauliche Bestände im Ausmaß von ca. 13.000 m² Bruttogeschossfläche und das vorliegende Bebauungskonzept im Ausmaß von ca. 18.000 m² Bruttogeschossfläche ergeben eine nach dem heutigen Stande angestrebte Bruttogeschossfläche im Ausmaß von ca. 31.000 m².

Um mögliche bauliche Entwicklungen noch zuzulassen, wurde die Bebauungsdichte mit höchstens 1,0 festgesetzt und über die Bestände und geplante Bebauung hinaus noch ein Spielraum von ca. 2.150 m² eingeräumt.

Da die höchstzulässige Verkaufsfläche mit 15.000 m² festgelegt ist und davon durch das Bestandsgebäude bereits ca. 8.700 m² durch die 2-geschossige Bestandshalle verbraucht sind, verbleibt für die künftige Verkaufsfläche ein Potential von ca. 6.300 m².

Da die höchstzulässige Gesamtbetriebsfläche mit 25.000 m² festgelegt ist und davon bereits ca. 13.000 m² durch den Bestand verbraucht wurden, verbleibt für die künftige Gesamtbetriebsfläche ein Potential von ca. 12.000 m².

Es ist festzustellen, daß die künftigen Baumaßnahmen innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzlinien zu errichten ist.

Die hauptsächliche bauliche Entwicklung wird daher im Westen im Anschluss an die Bestandshalle des Baumarktes Praktiker bis zum Gst.Nr. 824/4 – Verkehrsfläche – und bis zur südlichen Grundgrenze, also im Anschluss an das im Süden befindliche Industrie- u. Gewerbegebiet, durchgeführt werden. Laut Unterlagen sind im Bestand ca. 330 Stellplätze festzustellen, weitere 295 KFZ-Stellplätze sollen neu hergestellt werden.

Wenn die Herstellung von künftigen vorzuschreibenden KFZ-Abstellplätzen in der Erdgeschosebene nicht ausreicht, ist gemäß § 10 der Verordnung im jeweiligen Bewilligungsverfahren die Errichtung von Tiefgaragen oder die Integration von KFZ-Stellplätzen im Gebäude aufzutragen.

4.2 Verkehrsfunktionen

Durch die bestehenden und geplanten Zu- und Ausfahrten zum Planungsgebiet 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 § 12 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 ungefähre Lage) und die Grünflächen eingetragen.

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

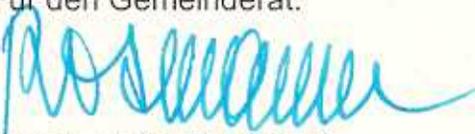
5. Städtebauliche Kennzahlen:

Fläche des Planungsgebietes:	32.230 m ²
Bebauungsdichte:	max. 1,0
Bebauungsgrad:	max. 0,55
Taufenseitige Gebäudehöhe:	höchstens 15,00 m

6.. Allgemeines:

Der 16.05 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im M 1:1000 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz. Der Plan ist als färbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:


(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)