

A 14-K-652/1999-24

Graz, am 16.12.2005

Dok: \16.05.1\Erl-Be-Beschluss

Schenn/Hö

**16.05.1 Bebauungsplan
„Einkaufszentrum Grün“**

Kärntner Straße 228

1. Änderung

XVI.Bez., KG.Webling

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage:

Für das Areal des Einkaufszentrums Grün, Kärntner Straße 228, existiert der 16.05 Bebauungsplan, GZ.: A 14-K-652/1999-17, mit Rechtswirksamkeit vom 28. Jänner 2000.

Gemäß Antrag der Grün-Immobilien GmbH vom 15.4.2005, korrigiert am 10. Juni 2005, wird um die Zulässigkeit der Errichtung eines Lebensmittelmarktes und um die Anpassung an die neue Rechtslage angesucht.

Gemäß 3.05 Flächenwidmungsplan 2002, rechtswirksame 5. Änderung entfällt beim bisherigen „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet – ausgenommen Einkaufszentrum I“, Bebauungsdichte 0,3 – 1,2, der Ausschluss von Einkaufszentrum I. Die Ausweisung erfolgt künftig als „Kerngebiet“, Bebauungsdichte 0,3 – 1,2, gemäß Stmk ROG, LGBl Nr. 22/2003.

Die Frage einer Beschränkung der Verkaufsfläche für den Handel mit Lebensmitteln (i.d.Fall für 800 m²) wird im Flächenwidmungsplan geregelt.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 6.7.2005 über die beabsichtigte Auflage des 16.05.1 Bebauungsplanes „Einkaufszentrum Grün, 1. Änderung“ informiert.

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 20.7.2005.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die öffentliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.).

Während der Auflagefrist vom 21.7.2005 bis 8.9.2005 langte keine Einwendung im Stadtplanungsamt ein.

Von den Änderungen der Verordnung zum 16.05 Bebauungsplan sind betroffen:

§ 5 Bebauungsdichte:

Die Festlegung der Bebauungsdichte entfällt. Durch den Entfall dieser Festlegung wirkt die Bebauungsdichte im Rahmen der Ausweisung des Flächenwidmungsplanes, welcher für diesen Bereich 0,3 - 1,2 ausweist.

§ 9 Verwendungszweck:

Abs 1 entfällt:

Der Verwendungszweck „Kerngebiet“ ist im Flächenwidmungsplan festgelegt (der Ausschluss von Einkaufszentrum I ist entfallen).

Gegenüber dem Auflageentwurf entfällt die Regelung einer Beschränkung für Flächen für den Lebensmittelhandel. Die Frage einer Beschränkung der Verkaufsfläche für den Handel mit Lebensmitteln wird im Flächenwidmungsplan geregelt.

Abs 2 entfällt:

Gemäß Einkaufszentrenverordnung, LGBl Nr. 25/2004, entfällt die Beschränkung der Verkaufsfläche für Einkaufszentren I und II

Abs 3 entfällt:

Durch die ROG-Novelle ist die rechtliche Deckung zur Festlegung der Gesamtbetriebsfläche nicht mehr gegeben.

§ 10 KFZ-Abstellplätze:

Änderung entsprechend §23 a (8) Stmk ROG:

Die Mindestanzahl der nach § 71 Abs 3 des Stmk Baugesetzes 1995 erforderlichen Abstellplätze ist in Hoch- oder Tiefgaragen bereitzustellen.

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.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als „Handelschwerpunkt am übergeordneten Straßennetz“ ausgewiesen.

2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 3.05 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz, 5. Änderung, ist das Bebauungsplanungsgebiet als „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 1,2 ausgewiesen.

Deckplan 1 - Baulandzonierung:

Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist für die für Errichtung bzw. Änderung von einem Einkaufszentrum erforderlich.

Karte 1 - Abwasserentsorgung: Zentral entsorgt

Karte 2 - Verkehrslärmkataster Verkehrslärm:

Grillweg: 60 – 65 dB

Autobahn: 65 – 70 dB

Karte 3 – Vorranggebiet für Fernwärme

Karte 4 – Räumliches Leitbild: „Handels-, Büro und Dienstleistungszonen bzw. Einkaufszentren“

3. Planungsgebiet Bestände Bewilligungen

3.1 Planungsgebiet:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 32.230 m² .

3.2 Bauliche Bestände - existente Bewilligungen:

Im Planungsgebiet besteht ein 2-geschossiges Einkaufszentrum mit einer Bruttogeschosfläche von ca. 24.000 m².

Baubewilligungen:

Es existiert die Baubewilligung C-19309/97:

Für einen „Hallenzubau für Handel, Lager- und Konfektionsware“.

Für einzelne Zubauten bestehen weitere Bewilligungen.

4. Inhalt der Bebauungsplanung

Bebauungsdichte:

Durch den Entfall des § 5 Bebauungsdichte wirkt die Bebauungsdichte im Rahmen der Ausweisung des Flächenwidmungsplanes, welcher für diesen Bereich 0,3 - 1,2 ausweist.

§ 9 – Verwendungszweck:

Gegenüber dem Auflageentwurf entfällt die Regelung einer Beschränkung für Flächen für den Lebensmittelhandel, welche im Flächenwidmungsverfahren geregelt wird.

§ 10 – KFZ-Abstellplätze:

Hier wird die neue Rechtslage eingearbeitet:

Die erforderlichen Abstellplätze sind in Hoch- oder Tiefgaragen bereitzustellen. (darüber hinausgehend können KFZ - Abstellplätze im Freien bereitgestellt werden).

Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 14. Oktober 1999 beschlossenen 16.05 Bebauungsplanes „Einkaufszentrum Grün“ bleiben aufrecht.

Der städtebauliche Rahmen wie z.B. Baugrenzenlinien, die maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen u. dgl. werden somit, wie in der 16.05 Verordnung (alt), aufrecht erhalten.

Der Verständlichkeit halber werden die Festlegungen des 16.05 Bebauungsplanes (alt) in die zu ändernden Festlegungen eingearbeitet und zur Information im Anhang beigelegt.

5. Städtebauliche Kennzahlen:

Flächenangaben in ca. Ausmaßen:

Fläche des Planungsgebietes:	32.230 m ²
“Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte:	max. 1,2

Bestand im Planungsgebiet:

Bruttogeschossfläche Bestand:	24.000 m ²
Verkaufsfläche Bestand:	19.680 m ²
Bebauungsdichte Bestand:	0,75

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Michael Redik)