

A14_K_800_2003

Bearbeiter: DI Rajnar

**17.09.0 Bebauungsplan
Triesterstraße**
XVII.Bez., KG Straßgang

Graz, am 11.06.2008

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 10.03.2003 ersucht die Fa. Pongratz Bau Gesellschaft mbH als Eigentümer der Grundstücke Nr. 165/2, 171/18, 171/4, 171/17, 175/13, .69, 175/3 und 171/2 in der KG Straßgang um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 19.200 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Kerngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist zur Errichtung von Einkaufszentren die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Von Seiten des Antragstellers wurde Architekt Dipl.-Ing. Hinterberger mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für das gegenständliche Planungsgebiet beauftragt. Die bestehenden und bewilligten Gebäudeteile wurden großteils in dieses Konzept integriert.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.1.4 für den gegenständlichen Bereich:

Gebiete mit optionalen Funktionen:

Industrie, Handel, Freizeit

- *Industrie-, Wirtschaftsverwaltungs-, Freizeit- und Handelsfunktionen (vornehmlich für ein großvolumiges Warensortiment – „Autoware“) oder*
- *Industrie und Wohnen*

2. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 19.730m² brutto auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 3.0 Stadtentwicklungskonzept
Industrie, Handel, Freizeit
Stadtmorphologie: Gebiete für Handel, Dienstleistung und Freizeitaktivitäten/Einkaufszentren
 - 3.0 Flächenwidmungsplan
Kerngebiet, Dichte 0,5-1,5
 - Deckplan1 – Baulandzonierung
Gebiete, in denen für Einkaufszentren gemäß § 27 Abs 1a Stmk ROG ein Bebauungsplan zu erstellen ist
 - Karte 1 – Abwasserplan
Bauland – kanalisiert
 - Karte 2 – Verkehrslärmkataster
Triester Straße: über 70 bis 75 db
Grenzgasse: über 55 bis 60 db
 - Karte 3 – Versorgung mit Fernwärme und Erdgas
Fernwärme Vorranggebiet, Erdgasanschluss Bestand
 - Karte 4 – Räumliches Leitbild
Handels-, Büro- und Dienstleistungszone, Einkaufszentren
- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Stadtrand östlich der Einfallstraße Triester Straße mit zunehmender Bedeutung.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

kleines Gewerbegebiet mit einer Dichte von 0,2 – 1,5. Dieses Gewerbegebiet entwickelt sich bis zum Zentrum Puntigam.

Im Süden:

Hier erfolgt mit der Grenzgasse der Übergang zur Gemeinde Seiersberg.

Im Osten:

Östlich der Triester Straße befindet sich ein bis zum Zentrum Puntigam durchgehendes Gewerbegebiet mit einer Dichte von 0,2 – 1,5.

Dieses Gewerbegebiet ist geringfügig mit Einfamilienwohnanutzung unterbrochen.

Im Westen:

Das Planungsgebiet grenzt direkt an die HL AG an, darüber hinaus erfolgt die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Dichte von 0,2 – 0,4.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben. Im Bereich östlich des Lazarettgürtels gibt es einen Geländesprung (Böschung).

Das Planungsgebiet weist eine bestehende Bebauung auf. Derzeit befinden sich auf den Grundstücken mehrere Gebäude, ein Baustoffhandel, Büroräumlichkeiten der Fa. Pongratz mit anschließendem Lagerplatz für Baustoffe, eine Lagerhalle, sowie ein außer Betrieb stehender Lebensmittelmarkt (ehem. Hofer)

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Grenzgasse und Triester Straße in Richtung Autobahnauffahrt.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben:

Mehrere Regionalbuslinien 600, 610, 620 und 630 verkehren in der Triester Straße. Die Haltestelle stadtauswärts befindet sich im unmittelbaren Anschluss vor der Grenzgasse. Die Haltestelle stadteinwärts vor dem Hause Triesterstraße 453 (Haltestelle Mondo).

Die Buslinie 62 enthält die Haltestelle Mälzerweg – in einer Entfernung von ca. 300m zum Bebauungsplanungsgebiet.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Gemäß Schreiben des Kanalbauamtes sind nachfolgende Bedingungen gegeben:

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Stark verschmutzte Regenwässer dürfen nur nach entsprechender Retention gedrosselt eingeleitet werden. Geringfügig verschmutzte Regenwässer bzw. Dachwässer müssen jedenfalls einer anderweitigen Entsorgung zugeführt werden (z.B. Versickerung). Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Triester Straße und der Grenzgasse.

3. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Bestand und vorliegende Planungen:

Die Festlegungen des gegenständlichen Bebauungsplanes berücksichtigen weitgehend die bestehende Bebauung. Im Sinne der Bebauungsrichtlinie des von der Stadtplanung beauftragten Architekten DI Reissner vom November 2004, soll der Eintritt in das Stadtgebiet eine besondere Betonung erfahren und durch einen entsprechenden Baukörper betont werden. Besonders die straßenbegleitenden Bereiche sind durch richtungsgebende Bepflanzungen aufzuwerten.

Das Planungsgebiet wird durch zwei freistehende Baukörper in offener Bebauung bebaut. Der Hauptkörper soll als geschlossener Baukörper ausgeführt werden.

Die festgelegten Gebäudeausrichtungen orientieren sich an der Lage an einer übergeordneten Straßenachse (Triester Straße).

Die bestehenden Gebäude für Baustoffhandel, die Büronutzung und der ehemalige Einkaufsmarkt sollen abgebrochen werden. Anstelle dieser Gebäude soll ein einheitlicher Baukörper treten, der alle geplanten Nutzungen aufnehmen kann. Die im nordwestlichen Teil des Grundstückes stehende Lagerhalle soll erhalten bleiben und in Richtung Osten zur Triester Straße hin erweitert werden. Die Erweiterung der Lagerhalle kann auch mehrgeschossig erfolgen, derzeit ist jedoch nur ein eingeschossiger Baukörper geplant. Die Gebäudehöhe dieses Baukörpers ist mit max. 15 m begrenzt. Das geplante Gebäude soll von der Triester Straße abgerückt werden, um ausreichend Platz für freistehende PKW- Abstellplätze zu erhalten. Die maximale Gebäudehöhe wird mit 24 m festgelegt. An der westlichen Grundstücksgrenze entlang der HL AG ist ein Baustofflager vorgesehen, welches gleichzeitig als lärmschützende Wirkung hat. Die Höhe dieses Gebäudes beträgt 7,50 m.

Die im nordwestlichen Teil des Grundstückes stehende Lagerhalle soll erhalten bleiben und zusätzlich in Richtung Osten hin erweitert werden, um die Nutzung Handel und Gewerbe des Baustoffhandels aufnehmen zu können. Der straßenseitige Teil der Halle soll als Verkaufsfläche für den Baustoffhandel genutzt werden, der rückwärtige Bereich als Baustofflager. Das Hauptgebäude soll derzeit im Erdgeschoss durch Geschäfte und in den Obergeschossen durch Büros genutzt werden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Die geplante Erschließung des Grundstückes erfolgt über eine richtungsgebundene Ein- und Ausfahrt an der Triester Straße. Die vom Süden über die Grenzgasse geplante Ein- und Ausfahrt ist nach allen Richtungen hin offen. Die bestehende Einfahrt von der Triester Straße wird verbreitert und neu gestaltet, dafür wird die zweite ebenfalls bestehende, etwas kleinere Einfahrt aufgelassen. Für die geplante Verbreiterung der Triester Straße ist eine Flächeninanspruchnahme von ca. 908 m² erforderlich. Im Bereich der Triester Straße ist die Errichtung einer Bushaltestelle vorgesehen. Für die Umgestaltung der Kreuzung Grenzgasse – Triester Straße werden noch 212 m² beansprucht. Zwischen dem Hauptgebäude und der Triester Straße sind ca. 210 freistehende PKW- Abstellplätze geplant.

Die gemäß Stmk BG für Einkaufszentren erforderlichen PKW- Abstellplätze sind gemäß Stmk ROG in einer Tief- oder Hochgarage unterzubringen.

Die Ein- und Ausfahrt erfolgt überwiegend über die Grenzgasse. In der Triester Straße ist eine richtungsgebundene Zu- und Abfahrt vorgesehen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Entlang der umgebenden Straßenräume als auch entlang der inneren Erschließungen sollen Baumreihen dem Areal ein durchgehendes grünes Netz und somit qualitativere Freiräume gewährleisten.

Grünflächen sind an den Bauplatzrändern und zur Gliederung und Auflockerung vorgesehen.

Die KFZ- Abstellfläche erfährt eine Gliederung durch Baumreihen (1 Baum je 5 Stellplätze). In den Randzonen der Parkierungsfläche sind ebenso Baumreihen als Pufferzonen vorzusehen, gegebenenfalls ergänzt durch Strauchpflanzungen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sind heimische Sorten zu wählen. Die Flachdächer sind zu begrünen.

6. ALLGEMEINES

- Der 17.09.0 Bebauungsplan Triester Straße besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Nach der erfolgten Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes werden die innerhalb der Anhörungsfrist eingegangenen Einwendungen bearbeitet. Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit den Einwendungsbehandlungen dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden.

Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Michael Redik)