

# Magistrat Graz

A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-599/1997-3

Graz, am 27.05.1998

## 05.08 Bebauungsplan

Wi/Wi

„Alte Poststraße -

Einkaufszentrum Kormann“

V.Bez., KG.Gries

## Beschluß

### ERLÄUTERUNGSBERICHT

#### A) AUSGANGSLAGE:

Die Fa. Baustoffe Kormann begehrt in Erweiterung ihres bestehenden Einkaufszentrums II die Errichtung einer Halle als Baumarktcenter zwischen der bestehenden Halle und der Alten Poststraße.

Im Zuge der 2.09 Änderung zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 wurde die bestehende Ausweisung als "Einkaufszentrum II" mit einer Bebauungsdichte von als 0,5 bis 1,5 auf den beantragten Bauplatz hin ausgeweitet.

Die Auflage dieser 2.09 Änderung erfolgte vom 7.5.1997 bis zum 2.7.1997. Am 29.10.1997 wurde diese Änderung im Gemeinderat beschlossen und danach der Landesregierung zur Genehmigung übermittelt. Diese Genehmigung wurde mit Bescheid vom 5.5.1998 erteilt.

Mit dieser Änderung ist die raumordnungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte Ausweitung des Einkaufszentrums II gegeben.

Die Notwendigkeit zur Erstellung eines Bebauungsplanes als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung nach dem Steiermärkischen Baugesetz ergibt sich aus den Bestimmungen des § 27 Abs 1a Stmk ROG und des § 3 Abs 11 des "Entwicklungsprogrammes zur Versorgungsinfrastruktur" (EZVO) LGBl. Nr. 35/1988. Gemäß dem § 27 Abs 1a Stmk ROG sind in der Bebauungsplanung die gesetzlichen Regelungen für Einkaufszentren in Verbindung mit den Bestimmungen der EZVO umzusetzen.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 5.1.1998 bis 2.3.1998 im Stadtplanungsamt öffentlich aufgelegt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 1 vom 2.1.1998.

Die im § 29 Abs 1 Stmk ROG und in der Benachrichtigungs-VO angeführten Institutionen und Körperschaften sowie der Antragsteller wurden schriftlich von der Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des weiteren wurden der Bezirksrat und div. Magistratsdienststellen informiert.

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunftstätigkeit.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen schriftlich und begründet im Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Es langte eine Stellungnahme/Einwendung, diese vom Amt der Stmk LReg, Fachabteilung IIa, Straßenplanung, im Stadtplanungsamt ein.

Aus der Behandlung der Einwendung ergab sich die Notwendigkeit die Baufluchtlinie entlang der Alten Poststraße um 5,00 m in Richtung Osten zu verschieben und die Lage und Breite des Grünstreifens entlang der Alten Poststraße abzuändern. Diese Abänderung wurde dem Antragsteller und dem Planer mitgeteilt und deren Einverständnis liegt vor. Es wird die zu errichtende Halle darauf Rücksicht nehmen.

Bezüglich der Einwendungserledigung wird auf den Gemeinderatsbericht verwiesen.

## **B) BESTANDSSITUATION:**

### **1. Planungsgebiet:**

Das Planungsgebiet liegt östlich der Brauerei Reininghaus in einem Stadtbereich, der großflächig für eine industrielle und gewerbliche Nutzung bestimmt ist.

Hervorzuheben ist die Nahelage zur Bundesbahntrasse im Osten, wie auch die Lage an der Alten Poststraße.

Die infrastrukturelle Erschließung ist gut entwickelbar.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines Einkaufszentrum II -Gebietes sicherzustellen.

Das Planungsgebiet umfaßt folgende Grundstücksflächen:

- Neu als „Einkaufszentrum II“ ausgewiesene Fläche:  
Gst.Nr. 1177, KG Gries, Fläche lt. Grundbuch 18.317 m<sup>2</sup>,  
Eigentümer lt. Grundbuchsstand 2.9.1997: Großschädl Helmut.

- Schon bisher als „Einkaufszentrum II“ ausgewiesene Fläche:  
T.v.Gst. 1183, KG Gries, Fläche ca. 6732 m<sup>2</sup>,  
Eigentümer: Großschädl Helmut;  
T.v.Gst. 1184/1, KG Gries, Fläche ca. 5.406 m<sup>2</sup>,  
Eigentümer: Aigner Andrea, Großschädl Birgit, Großschädl Claudia;  
Tv.Gst. 1185/2, KG Gries, Fläche ca. 515 m<sup>2</sup>,  
Eigentümer: Großschädl Helmut.
- Die Fläche des gesamten Planungsgebietes beträgt somit ca. 30.970 m<sup>2</sup>

## **2. Umgebung zum Planungsgebiet:**

Im Norden: Großteils noch unbebaute Flächen;  
2.0 Flächenwidmungsplan 1992: Industrie- und Gewerbegebiet I 0,2 - 2,5;  
Gültigkeit der Bauungsrichtlinie V.01.

Im Nordosten: Areal des Steinfeld-Friedhofes

Im Osten: diverse Industriehallen;  
2.0 Flächenwidmungsplan 1992: Industrie- und Gewerbegebiet II 0,2 - 2,5;  
etwas entfernt liegt eine Erwerbsgärtnerei.

Im Süden: großflächig unbebautes Gebiet;  
2.0 Flächenwidmungsplan 1992: Industrie- und Gewerbegebiet II 0,2 - 2,5;  
Gültigkeit der Bauungsrichtlinie V.01.

Im Westen: Gegenüber der Alten Poststraße befindet sich das ausgedehnte Areal der Brauerei Reininghaus mit einer straßenbegleitenden, langgestreckten, niedrigen Bebauung mit Wirtschaftsgebäuden entlang der Alten Poststraße; 2.0 Flächenwidmungsplan 1992: Industrie- und Gewerbegebiet II 0,2 - 2,5.

Das Gebiet westlich der Alten Poststraße ist auch als Brunnenschutzgebiet, Zone I, ausgewiesen.

## **3. Vorhandene Bebauung:**

Das Planungsgebiet ist in seiner östlichen Hälfte im Bereich des bestehenden Baumarktes mit diversen Hallenobjekten bebaut.

## **4. Verkehrsmäßige Erschließung:**

Die Alte Poststraße im Westen ist Landesstraße. Sie stellt die Hauptzufahrt zum Planungsgebiet dar. Ein Bahnanschluß zur ÖBB-Trasse im Osten besteht derzeit bis zum Grundstück 1184/1 und wäre von dort bis zum Grundstück 1177 entwickelbar.

## 5. Ver- und Entsorgung:

Anlässlich der Erstellung der V.01 Bebauungsrichtlinie für den großräumigen Gebietsbereich wurden 1995 Stellungnahmen der Leitungsträger eingeholt.

Die Stellungnahmen können derart zusammengefaßt werden, daß in den umliegenden Straßen (daher der Alten Poststraße, der Friedhofgasse und der Südbahnstraße) zum Großteil Bestandsleitungen vorhanden sind und nichts dagegensteht, dieses Leitungsnetz im Bereich des Planungsgebietes auszuweiten.

### C) VERORDNUNGEN UND GESETZLICHE BINDUNGEN (siehe auch rechts-gültige Bebauungsrichtlinie V.01 für den großräumigen Gebietsbereich):

#### 1. Stadtentwicklungskonzept 1990 der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß dem Stadtentwicklungskonzept 1990 liegt der Bauplatz im "Industrie- und Gewerbegebiet".

Folgende auszugsweise angeführten Ziele aus dem Stadtentwicklungskonzept sind zu beachten:

Durchgrünung von Parkplätzen, Industrie- und Lagerflächen;

Verringerung der Bodenversiegelung und Intensivierung der Durchgrünung in Industrie- und Gewerbegebieten.

#### 2. 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet ist gemäß 2.09 Änderung zum 2.0 Flächenwidmungsplan als „Einkaufszentrum II“ 0,5 - 1,5 ausgewiesen.

Deckplan Nr. 1 - Baulandzonierung

Es existiert für den Gebietsbereich die Bebauungsrichtlinie V.01 mit Rechtswirksamkeit 8.12.1995.

Deckplan Nr. 2 - Beschränkungen für die Raumheizung:  
Keine Beschränkung ausgewiesen

Deckplan Nr. 3 - Abwasserentsorgung:  
Vollwertiges Bauland - Zentral entsorgt

Deckplan Nr. 4 - Erdgas-Vorranggebiet:  
Bestand und kurzfristiger Ausbau

### D) STÄDTEBAULICHE ZIELVORGABEN (siehe auch rechtsgültige Bebauungsrichtlinie V.01 für den großräumigen Gebietsbereich):

Dies sind u.a. Maßnahmen, die aus stadträumlicher und klimatologischer Sicht die Einbindung dieses großflächigen Industrie- und Gewerbegebietes in den Stadtteil und in die Stadtstruktur gewährleisten. Dazu gehören u.a.:

- Akzentuierung des Straßenbildes zu den angrenzenden Gebietsbereichen, u.a. durch straßenbegleitende Baumpflanzungen.
- Durchgrünung der Bauplatz-, Lager- und KFZ-Abstellflächen durch Anlegen von bepflanzten Grünstreifen entlang der einzelnen Bauplatzgrenzen bzw. zwischen den einzelnen Betriebsflächen.
- Strukturierung und Ausgestaltung von KFZ-Abstellflächen mittels Baumpflanzungen.

#### **E) INHALT DES BEBAUUNGSPLANES:**

Die innere Erschließung erfolgt über die Zufahrt von der Alten Poststraße mittels einer Aufschließungsstraße.

Längs der Alten Poststraße (diese ist Landesstraße) ist eine Verbreiterung der bestehenden Straße bzw. die Anlage von Linksabbiegespuren sowie die Errichtung eines Rad- und Fußweges lt. Schreiben des Amtes der Stmk LReg, Fachabteilung IIa, in absehbarer Zeit notwendig, so daß hier mit Bauführungen ein erhöhter Abstand einzuhalten ist.

Längs der Alten Poststraße ist eine Baufluchtlinie angeordnet, um an dieser Haupteerschließungsstraße eine geordnete bauliche Struktur und ein entsprechendes Orts- und Straßenbild zu erreichen.

Entlang der Alten Poststraße ist eine Gebäudehöhe von max. 12,00 m zulässig - Höhenzone 1 (siehe auch die Bebauungsrichtlinie V.01).

Im übrigen Planungsgebiet ist eine Gebäudehöhe von max. 15,00 m zulässig - Höhenzone 2 (siehe auch die Bebauungsrichtlinie V.01).

Das Planungsgebiet ist in zwei Bebauungszonen gegliedert. Dazwischen ist eine Kfz-Parkierungszone (Parkplatzzone) situiert. Damit wird einerseits dem konkreten Bauwunsch einer Halle im Nordwesten Rechnung getragen, als auch die vorhandene Struktur (Aufschließung entlang der Mittelachse) fortgeführt. Im Süden ist im weiteren eine ähnliche Bebauung zulässig.

Die Festlegungen betreffend die Freiflächen und die Grüngestaltung stellen längs der Alten Poststraße ein raumwirksames Gestaltungselement dar. Es wird auf das im Stadtentwicklungskonzept 1990 festgeschriebene Ziel, eine Durchgrünung von Industrie- und Lagerflächen zu schaffen, hingewiesen. Im besonderen sind Festlegungen betreffend die Grünpflanzungen aus stadtklimatologischer Sicht relevant.

**F) STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN:**

Flächen des Planungsgebietes ca. 30.970 m<sup>2</sup>

**G) ALLGEMEINES:**

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

Der 05.08 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz

Der Plan ist als vierfärbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Heinz Rosmann)