

Magistrat Graz  
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-357/1992-17

Graz, am 18.9.1995

XII.01 Bebauungsplan  
"IMMORENT (Büttinghaus Nord)"  
Weinzöttlstraße 48  
Gst.Nr. T.v. 416/68 (= 416/71 neu)  
KG. Andritz

Wi/Hö  
Disk: Er-Be

**Beschluß und  
Ergänzungsbeschluß**

### ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 9.2.1995 beschlossen, den Entwurf des XII.01 Bebauungsplanes "IMMORENT (Büttinghaus Nord)" für das Gebiet des Einkaufszentrum III an der Weinzöttlstraße 48, in der Zeit vom 17.2.1995 bis 17.4.1995 zur allgemeinen Einsicht aufzulegen.

Die Kundmachung des Beschlusses der Auflage erfolgte gemäß § 29 Abs 1 Stmk ROG 1974 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz vom 16.2.1995 .

Die im § 29 Abs 1 Stmk ROG 1974 und in der Benachrichtigungs-VO angeführten Institutionen und Körperschaften wurden schriftlich mit Zustellnachweis von der Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Während der Auflagefrist langte eine Einwendung im Stadtplanungsamt ein. Bezüglich der Einwendungserledigung wird auf den Gemeinderatsbericht, GZ. A 14-K-357/1992-11, verwiesen.

STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN UND ZIELSETZUNGEN:

1. Ausgangslage:

Mit Antrag vom 5.11.1992 hat die Fa. Immorent-Süd GesmbH, Landhausgasse 12, 8010 Graz, um die Erstellung eines Bebauungsplanes für die EZ III-Fläche, Gst.Nr. T.v. 416/68 (= 416/71 neu), der KG Andritz (Teil des ehem. Mayreder-Geländes) ersucht, worin im wesentlichen die auf der Liegenschaft bestehende Halle für Baumarktzwecke adaptiert werden sollte.

*Anmerkung zum Zeitablauf:*

*Im Zuge der Novellierungsabsichten des Landesgesetzgebers in Hinblick auf die Bauordnung und das Raumordnungsgesetz, wurde von den am Vollzug des Raumordnungsgesetzes beteiligten Dienststellen der Stadt Graz und des Landes Steiermark vielfach die Auffassung vertreten, die Nutzungsänderung einer bestehenden Halle mit Industrie I-Widmung bedürfe nicht der zeit- und personalaufwendigen Erstellung eines Bebauungsplanes bzw. es würde dies in einer Novelle zu den leg cit entfallen. (Anmerkung: die bestehende Halle wurde lediglich für die EZ-III-Nutzung adaptiert und es wurden nur im geringfügigen Ausmaß Zubauten an der Halle durchgeführt).*

*Mit Beschluß vom 11.10.1994 des Steiermärkischen Landtages liegt nun die Steiermärkische Raumordnungsgesetznovelle 1994 vor, worin die vorhin angeführte Problematik nicht berücksichtigt werden konnte, sodaß nunmehr geklärt ist, daß auch für EZ-Nutzungen, welche ohne größere bauliche Veränderungen mit einer Bestandssituation einhergehen, ein Bebauungsplan zu erstellen ist.*

Die Notwendigkeit zur Erstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus § 27 Abs 1a ROG und § 3 Abs 11 des "Entwicklungsprogrammes zur Versorgung der Infrastruktur", LGBl Nr 35/1988.



Vom Architekturbüro D.I. Heinrich Tritthart, Elisabethstraße 3, 8010 Graz, wurde ein Vorentwurf für das gesamte ehemalige Mayreder-Areal ausgearbeitet, der auf der EZ-III-Fläche, die Situierung eines Baumarktes in Adaptierung der bestehenden ca. 35,00 m x 119,00 m großen ehemaligen Mayreder-Halle vorsieht.

Desgleichen wurden von den Antragstellern folgende Gutachten und Konzepte dem Ansuchen angeschlossen:

- o Lärmtechnische Untersuchung von D.I. Dr. Werner Pfeiler
- o Konzept Verkehrserschließung von D.I. Norbert Kotzurek
- o Hydrologisches Gutachten von D.I. Dr. Bernhard Sackl
- o Regenwasserkanal – wasserrechtliche Einreichung von D.I. Peter Connert.

Aus den angeführten Unterlagen ergeben sich aus städtebaulich – raumordnerischer Sicht keine die EZ-III-Nutzung einschränkende oder ausschließende Gründe.

## 2. Lage und Erschließung:

### 2.1 Situierung:

Die Liegenschaft besteht aus einer Teilfläche des ehemaligen Werkgeländes der Fa. Mayreder, östlich der Weinzöttlstraße in Graz, Andritz.

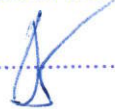
Sie wird begrenzt:

Im Südwesten: Von der Weinzöttlstraße (= Bundesstraße B 67a).

Im Westen: Von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche der Grazer Stadtwerke AG (Flächenwidmungsplan 1992: Freiland).

Im Norden: Von Grundstücken entlang der verlängerten Münkergasse;





tlw. Einfamilienhäuser, tlw. unbebaute Liegenschaften (Flächenwidmungsplan 1992: WR 0,1 – 0,3).

Im Osten: Von 3 Liegenschaften mit Gewerbenutzung; hallenartige Bebauung; geplantes 3-gesch. Bürohaus im Norden (Flächenwidmungsplan 1992: J1 0,2 – 1,5).

In weiterer Folge grenzt an diese Liegenschaften ein Seitenast der Andritzer – Schleppbahn und das Gerinne des Gabriachbaches. Weiter im Osten folgen Industrieflächen und Einfamilienhäuser (diese sind jedoch bereits rd. 100 m entfernt).

## 2.2 Verkehrsmäßige Erschließung:

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von der Bundesstraße über eine Gemeindestraße (Grundstück 416/68).

Dabei handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche in Form einer üblichen Aufschließungsstraße, da diese für jeden Verkehrsteilnehmer offen steht und für diesen Verkehr keinerlei Einschränkungen irgendwelcher Art bestehen. Nach Maßgabe ist geplant, diese Straße in Form eines Rad- und Fußweges über Gst.Nr. 416/76 an die nördlich gelegene Münkergasse fortzuführen.

Die Kreuzung mit der Weinzöttlstraße ist mit einer Verkehrslichtsignalanlage und Abbiegespuren ausgestattet. Entlang der Bundesstraße führt auch der übergeordnete Radweg Graz – Gratkorn.

## 2.3 Ver- und Entsorgung:

Die Stromversorgung und die Wasserversorgung ist gegeben; ein Erdgasanschluß und ein Anschluß an den öffentlichen Fäkalkanal in der Max-Kraft-Gasse wurde zwischenzeitlich errichtet. Die Ableitung der Regenwässer erfolgt in den Andritzbach.



3. Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

3.1 Stadtentwicklungskonzept 1990:

Lage im "Industrie- und Gewerbegebiet"

3.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

"Gebiet für Einkaufszentren III" mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 - 1,0.

Deckplan 1: Baulandzonierung: Bebauungsplan für Einkaufszentrum

Deckplan 2: Beschränkungen für feste Brennstoffe: keine  
Einschränkung

Deckplan 3: Abwasserentsorgung: Vollwertiges Bauland - zentral  
entsorgt

Deckplan 4: Vorranggebiete: Erdgasvorranggebiet - Bestand und  
kurzfristiger Ausbau

3.3 Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Lage im engeren Grundwasser-Schongebiet GS I - Graz-Andritz.

Die westliche Grundgrenze bildet zugleich die Grenze zum Wasser-  
schutzgebiet WS II - Graz-Andritz.

4. Bebauung:

4.1 Baumarkt:

Die bestehende Halle wurde zu einem Baumarkt adaptiert und durch den  
Anbau eines Gewächshauses vergrößert. Im südlichen Bereich der  
1-gesch. Halle (Höhe ca. 8,00 m) wurde durch Einziehen einer Decke  
die Halle 2-geschossig ausgebaut.

Grundstücksfläche Gst.Nr. 416/71: ca. 12.895 m<sup>2</sup>

Verbaute Fläche Bestand: ca. 4175 m<sup>2</sup>

Verbaute Fläche Gewächshauszubau: ca. 575 m<sup>2</sup>

Verbaute Fläche insgesamt: ca. 4750 m<sup>2</sup>

Bebauungsgrad (incl. Flugdächer): ca. 0,39

Bebauungsdichte: ca. 0,39.

#### 4.2 Gestaltung:

Die Kontur der bestehenden Halle blieb im Prinzip unverändert; die Länge der Halle wurde durch Dach-Lichtbänder, die sich über die Fassade nach unten fortsetzen, gebrochen. Durch den Anbau eines Gewächshauses im Osten sowie eines Vordaches am Südwesteck wurde die Baumasse aufgelockert. Vor der Westfassade wurden zwei Reihen Freiregale aufgestellt, der Gang ist für Kunden befahrbar. Am Südosteck wurden zwei quadratische Werbeflächen, die auf den Eingang hinweisen, angeordnet. An Materialien sind Trapezprofilblech, Stahl und Glas vorherrschend.

#### 4.3 Grünraumgestaltung:

Entlang der Weinzöttlstraße besteht eine durchgehende Baumreihe am Straßengrund. Mit der durch Baumpflanzungen gestalteten Parkplatzfläche wurde um ca. 4,00 m von der Grundgrenze abgerückt.

Entlang der westlichen Grundgrenze existiert z.T. eine lockere Baumreihe am Stadtwerkegrund. Entlang der Erschließungsstraße wurde eine Alleepflanzung angeordnet. Eine Schallschutzwand im Norden wird vom nördlichen Grundstück her durch Bäume und Sträucher begrünt.

Gegenüber der derzeitigen Bestandssituation (Jänner 1995) ist analog dem, der Ausweisung als EZ III-Fläche zugrundeliegenden, Bauungskonzept von Arch.D.I. Tritthart festzulegen, daß die westlich der Halle errichteten Freiregale an ihrer Außenfläche nach Westen mit einer geeigneten Pergolakonstruktion vollflächig zu versehen und diese zu begrünen ist, um eine entsprechende Einfügung des Freilagers - welches von Westen, vom Freiland her, vom weiten einsehbar ist - in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.





4.4 Schutzmaßnahmen:

Als Lärmschutzmaßnahme am Bauplatz ist eine ca. 3,00 m hohe Schallschutzwand entlang der nördlichen Grundgrenze vorhanden.

5. Städtebauliche Kenngrößen im Bebauungsplan:

Bauplatzgröße: ca. 12.895 m<sup>2</sup>

Verwendungszweck: Einkaufszentrum III

Bebauungsdichte: 0,3 - 1,0

Bebauungsgrad: 0,2 - 0,6

Gebäudehöhe (Traufenhöhe): Höhenzone I höchstens 13,00 m;

Höhenzone II höchstens 8,00 m.

Höchste Stelle der Gebäude (Firsthöhe): Höhenzone I höchstens 15,00 m; Höhenzone II höchstens 10,00 m.

Höhenbezugspunkt: 0,00 = 362,07 m Seehöhe.

6. Allgemeines:

Weitere Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung und im Widmungsbewilligungsverfahren getroffen.

Der Bebauungsplan ist im M 1:500 als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Beilage: Ausschnitt Flächenwidmungsplan 1992, 1:5000

Für den Gemeinderat:



(D.I. Heinz Rosmann)