

A 14-K-645/1999-33

Graz, am 16.11.2001

Bpl: Zentrum Puntigam\Beschl.

Raj/Hö

17.03 Bebauungsplan

„Zentrum Puntigam“

XVII. Bez., KG. Rudersdorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. ANALYSE:

1.1 AUSGANGSLAGE:

Über Antrag der Brau – Union Aktiengesellschaft, wurde für das Grundstück 45/8 KG. Rudersdorf, östlich der Triester Straße und südlich Grazer Ringstraße B 67 A, um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Mit dem 2.06 Flächenwidmungsplan 1992 – 6. Änderung - wurde dieser Teil als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,5 ausgewiesen.

Die vorgeschlagene Baukörperdisposition und der Vorentwurf wurde vom Architekturbüro Dipl.-Ing. Ernst Hoffmann Wien ausgearbeitet.

Die Entwicklung des Gestaltungskonzeptes (Projekt) erfolgte durch das Architekturbüro Dipl.-Ing. Ernst Hoffmann im Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt.

1.2 PLANUNGSGEBIET:

Das Planungsgebiet wird abgegrenzt durch die Grazer Ringstraße - B 67 A im Norden, durch die Triesterstraße bzw. durch Bauland im Süden und Osten.

Das Planungsgebiet, besteht lediglich aus dem Grundstück Nr. 45/8, KG Rudersdorf und ist im Eigentum der BRAU-UNION Aktiengesellschaft, Reininghausstraße 1-7, 8020 Graz. Die Gesamtfläche dieser Liegenschaft beträgt gemäß Grundbuch vom 12.10.1999 27.043 m².

Die für die Bebauung maßgebende Fläche beträgt ca. 18.616 m².

Mit Ausnahme des südlich angrenzenden „Allgemeinen Wohngebietes“

wird das Planungsgebiet überwiegend von industrieller und gewerblicher Nutzung bzw. Straßen umgeben.

1.3 3.0 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT:

Im 3.0 Stadtentwicklungskonzept sind „Bezirks- und Stadtteilzentrum“ Gebiete, mit historischen Ortskernen mit Versorgungsfunktion für die Bevölkerung und entsprechender Ausstattung an sozialer und technischer Infrastruktur. Teilweise in enger Verknüpfung mit Geschäftszonen und Handelsschwerpunkten am überregionalen Straßennetz, differenziert nach ihrer lokalen bzw. regionalen Bedeutung.

Angestrebt wird eine beste Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung der Bezirkszentren sowie eine Aufwertung durch Gestaltung des öffentlichen Raumes.

1.4 2.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 1992: 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN - Entwurf:

Das Planungsgebiet ist im 2.0 Flächenwidmungsplan i. d. F. 2.06 als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet - Aufschließungsgebiet " mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,5 festgelegt.

Das Planungsgebiet ist im 3.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet - Aufschließungsgebiet " mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 1,5 festgelegt.

Gemäß Verordnung des 2.06 Flächenwidmungsplan wurde die Änderung der Ausweisung durch die starke Verkehrsbelastung am Kreuzungs- bereich Triesterstraße – Puntigamer Straße begründet.

Das Aufschließungsgebiet gemäß § 23 (3) Stmk ROG wurde aus Gründen einer, für den vorgesehenen Verwendungszweck als nicht ausreichend erachteten Verkehrserschließung verordnet.

Deckplan Nr. 1: Bebauungsplanpflicht

Deckplan Nr. 2: Keine Beschränkungen

Deckplan Nr. 3: Abwasserentsorgung: Der Bereich ist nach
Stand der Technik entsorgt

Deckplan Nr. 4: Erdgas/Fernwärme: Der Bereich ist an das Fern-
wärmenetz angeschlossen.

Gemäß „§ 3 KFZ-Abstellplätze“ der Verordnung des 2.06 Flächenwidmungsplanes gilt, daß mindestens 2/3 der KFZ- Abstellplätze in Tiefgaragen oder Hochgaragen unterzubringen sind.

Folgende Baulandkategorien mit Bebauungsdichten grenzen an das Planungsgebiet an:

Im Süden grenzt im Anschluß an das Bahngelände ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,6 an.

Nördlich der Grazer Ringstraße B 67 A – 2. Südgürtel - schließt mit einem „Industrie- und Gewerbegebiet II“ das große Areal der Brauerei Puntigam an.

Westlich der Triester Straße beginnt ein „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 2,0 bzw. ein „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet überlagert mit einem Allgemeinen Wohngebiet; ausgenommen Einkaufszentren“

Im Osten schließt ein größeres „Industrie- und Gewerbegebiet I“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 2,5 an.

1.5 **BESTANDSSITUATION:**

Das Planungsgebiet liegt am Kreuzungsbereich der Triester Straße und der Grazer Ringstraße B 67 A – 2. Südgürtel. Die städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches wird geprägt durch eine große Nutzungsvielfalt und durch städtebauliche Gegensätze. Beginnend mit der Brauerei Puntigam bestehen entlang der Triester Straße großteils Gewerbebetriebe (Geschäfte, Banken, Post, Spenglerei, Bauhöfe etc.). Erst in zweiter Reihe entwickeln sich Wohngebiete mit geringer Dichte. Rund um den in unmittelbarer Nähe liegenden Bahnhof Puntigam sind zusätzlich noch Geschäfte verschiedener Art vorhanden.

Das Planungsgebiet ist an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Durch die Endstation der Straßenbahnlinie 5 in einer Entfernung von ca. 400 m, der Haltestelle der Tangential -Buslinie 62, der Bundespost und der Nähe zum Bahnhof, ist das Grundstück mit öffentlichen Verkehrsmitteln aufgeschlossen.

2. PLANUNG:

2.1 **STÄDTEBAULICHE RAHMENSETZUNG:**

Die städtebauliche Rahmensetzung gliedert sich in nachfolgende Schwerpunkte:

- Verkehrstechnische Erschließung:
- Angleichung der Höhenentwicklung an die in diesem Bereich vorherrschenden Gebäudehöhen.
- Positionierung der Baukörper an der südlichen Grundstücksgrenze als Schutz zum südlich angrenzenden „Allgemeinen Wohngebiet“ (keine PKW- Abstellplätze).
- Der unter Denkmalschutz stehende Trafo ist ein wesentlicher Bestandteil des Projektes. Die gestalterische Einbeziehung hat im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt zu erfolgen.

2.2 GESTALTUNGSKONZEPT:

2.2.1 BAUMASSENVERTEILUNG:

Das Projekt sieht zwei längs orientierte Baukörper vor, die von West nach Ost ausgerichtet sind. Der südliche Gebäudekomplex umfaßt einen eingeschossigen Baukörper, in welchem ein Einkaufszentrum untergebracht ist und ein in Längsrichtung teilweise aufgesetztes Obergeschoß mit Büronutzung.

Der nördliche Gebäudekomplex besteht aus einem 4- geschossigen Baukörper, in welchem die unter Denkmalschutz stehende Trafostation in den Gesamtkomplex gestalterisch eingebunden wird und zur Gänze mit Büronutzung belegt wird. Das gesamte Erdgeschoß dieses Gebäudes wird als überdachter PKW- Abstellplatz genutzt (ca. 102 Stellplätze).

2.2.2 GRÜN- UND FREIFLÄCHENSICHERUNG:

Entlang der südlichen Grundgrenze ist ein schmaler Grünstreifen mit einer Baumpflanzung vorgesehen. Ebenso sind die straßenbegleitenden Parkplätze mit Grünflächen und Bäumen durchsetzt, um die Parkplatzebenen attraktiver zu machen. Rasensteine im Parkplatzbereich sollen als Gestaltungselement mit Oberflächenwasserversickerungsfunktion wirksam werden.

2.2.3 VERKEHR:

Von der Baudirektion wurde das Ingenieurbüro Kaufmann – Kribernegg beauftragt, eine entsprechende Verkehrserschließung für das Einkaufszentrum zu erstellen, welche mit Vertretern des Stadtplanungsamtes, des Straßenamtes und des Bezirksrates Puntigam durchgesprochen wurde. Mit Schreiben vom 24.01.2001 liegt vom Bezirksrat Puntigam eine positive Stellungnahme vor.

Die Stadtbaudirektion – Referat Verkehrsplanung – übermittelte das Verkehrsgutachten am 22.12.2000 und stellt im Schreiben vom 09.01.2001 fest, dass eine konsensfähige Lösung erarbeitet wurde, die dem Bau- und Raumordnungsausschuß vorgelegt werden kann.

„Die Hapterschließung hat über die Gmeinstraße und über die neu zu errichtende Anbindungsstraße zwischen dem Einkaufszentrum und der Gmeinstraße zu erfolgen. Eine direkte Zufahrt von der Südrampe der B 67 A ist nicht möglich. Eine zusätzliche Zufahrt kann in der Triester Straße aus Richtung Süden erfolgen. Eine Zufahrt aus Richtung Norden bzw. eine Ausfahrt in Richtung Norden und in Richtung Süden ist nicht zulässig.“

Die vom Zufahrtsweg betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Brau – Union Aktiengesellschaft.

Mit der Verpflichtungserklärung vom 10.11.2001 wird die Verbreiterung der Gmeinstraße bzw. die Herstellung des „Öffentlichen Interessentenweges“ von der Gmeinstraße zum Bebauungsgrundstück vom Liegenschaftseigentümer der „Brau AG“ übernommen.

Mit der Verpflichtungserklärung vom 10.11.2001 wird die Herstellung der Zufahrt von der Puntigamer Straße zum Einkaufszentrum das sind, die Verbreiterung der Gmeinstraße und des „Öffentlichen Interessentenweges“ von der „Brau AG“ übernommen.

2.3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES:

Der Bebauungsplan baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme - Analyse, den Festlegungen des STEK 1990 sowie des Flächenwidmungsplanes, den Vereinbarungen, den landesgesetzlichen Bestimmungen und den städtebaulichen Zielsetzungen des Gestaltungskonzeptes auf.

- Die Inhalte des Flächenwidmungsplanes werden für das Planungsgebiet und das anschließende Stadtgebiet ersichtlich gemacht.
- Der Bebauungsplan legt durch die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien die bebaubaren und die freizuhaltenden Flächen innerhalb der festgelegten Bauplatzgrenzen fest.
- Die Grenzen öffentlicher Verkehrsflächen werden durch die Straßengrundgrenzen bzw. Straßenfluchtlinien festgelegt.
- Die Festlegung der Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte laut 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 i.d.g.F. begrenzen die Entwicklungsmöglichkeiten des Baugebietes.
- Die zulässige Verkaufsfläche wird in Abhängigkeit zum Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. und Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur festgelegt.
- Die Festlegung des Bebauungsgrades soll ein ausreichendes Ausmaß an Freiflächen innerhalb des Bauplatzes sicherstellen.
- Die zukünftigen Baumassen werden durch die Festlegungen von Bebauungsdichte, Bebauungsgrad und die Mindest- bzw. Höchstwerte der Gebäudehöhe festgesetzt.

Städtebauliche Kenngrößen:

Stadtentwicklungskonzept 1990, 3.0 Stadtentwicklungskonzept 2001: Bezirks- und Stadtteilzentrum

2.06 Flächenwidmungsplan 1996: „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet - Aufschließungsgebiet " mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,5

3.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf: „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet - Aufschließungsgebiet " mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 1,5

Bebauungsplangebiet: gesamt: ca. 18.616 m²

Verwendungszweck: Alle in einem „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ zulässigen Nutzungen.

Bebauungsdichte: max. 1,5

Bebauungsgrad: 0,3 - 0,6

Gebäudehöhen für Hauptgebäude: max. 14 m

EZ I: Verkaufsfläche: max. 3.000 m², Gesamtbetriebsfläche: max. 5.000 m²

EZ II: Verkaufsfläche: max. 6.000 m², Gesamtbetriebsfläche: max. 10.000 m²

3. ALLGEMEINES:

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

Der 17.03. Bebauungsplan enthält ein Planwerk im M 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz mit Katasterdaten und Luftbildauswertung mit Stand August 2000.

Der Plan ist als vierfärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)