

M a g i s t r a t   G r a z  
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-470/1994-12

Graz, am 16.5.1995

XVII.01 Bebauungsplan  
"Einkaufspark Puntigam - Triesterstraße"  
Gst.Nr. 15/15  
XVII. Bez., KG. Rudersdorf

Disk: Erl  
Rajnar/Hö

**Beschluß**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.) AUSGANGSLAGE UND PLANUNGSABLAUF:

Gemäß § 27 Abs 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes i.d.F. LGBL. Nr. 1/1995 hat jede Gemeinde mit der Bebauungsplanung zu beginnen und durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen, soweit keine Ausnahmeregelung gemäß § 27 Abs 1 u. 5 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes Platz greift. Die Notwendigkeit zur Erstellung dieses Bebauungsplanes ergibt sich zumindest aus § 27 Abs 1a Stmk ROG und § 3 Abs 11 des "Entwicklungsprogrammes zur Versorgungsinfrastruktur", LGBL Nr 35/1988.

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz - Deckplan 1 - (Baulandzonierung) ist das Areal als Einkaufszentrum III (EZ III mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 1,5) ausgewiesen.

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK 1990) befindet sich das Grundstück in einem Bezirks- und Stadtteilzentrum.

Im Jahre 1991 wurde die Liegenschaft von der "Einkaufspark-Puntigam-gesellschaft m.b.H." übernommen, wobei die bestehenden Hallen, die vormals als Produktionsstätte für Betonfertigteilewaren dienten, adaptiert wurden und die Umbauten bzw. Zubauten über rechtsgültige Bewilligungen erfolgten.

Aufgrund der Ausweisung im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 ist vor Erteilung von Bewilligungen nach der Stmk BO 1968 für den Verwendungszweck EZ III aus raumordnungsrechtlichen Gründen die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 9.2.1995 beschlossen, den Entwurf des XVII.01 Bebauungsplanes "Einkaufspark Puntigam - Triesterstraße" für das Gebiet des Einkaufszentrums III gemäß § 27 Abs 1a i.V. mit § 29 Abs 3 - 11 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl Nr. 1/1995 in der Zeit vom 17.2.1995 bis 17.4.1995 zur allgemeinen Einsicht aufzulegen.

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

Während der Auflagefrist ist eine Einwendung eingelangt.

Aus der Behandlung der Einwendung ergibt sich keine Konsequenz auf den Inhalt des Bebauungsplanes. Dieser wird daher in derselben Form dem Gemeinderat vorgelegt wie er zur öffentlichen Einsicht auflag.

## 2. BESTANDSSITUATION:

Das gesamte Areal ist eben und liegt ca. 1,00 m tiefer als das Straßenniveau der Triesterstraße.

Entlang der westlichen Grundgrenze (Bereich Triesterstraße) befinden sich große Laubbäume in einer Reihe; ebenso wurde auf dem bestehenden Parkplatz je 3 PKW-Abstellplätze ein Laubbaum gepflanzt.

Die bestehenden Baukörper reichen an den nördlichen, südlichen und teilweise östlichen Grundgrenzen beinahe bis auf die bauordnungsgemäßen Abstände heran.

Der Bereich zwischen Baukörper und der Straßenfluchtlinie der Triesterstraße wird als Parkplatz genutzt, ebenso die Dachflächen des südlichen Teiles des Objektes.

Der nördliche Trakt wurde als zweigeschossiges, der südliche als eingeschossiges Gebäude ausgeführt.

### 3.) BEBAUUNG - GEBIETSCHARAKTER:

Der Bereich um das Baugrundstück wird geprägt durch eine große Nutzungsvielfalt und durch städtebauliche Gegensätze. Der gesamte Bereich östlich und westlich der Triesterstraße, beginnend mit der Brauerei Puntigam bis zur südlichen Stadtgrenze, verfügt über eine starke Durchmischung von Wohnnutzung (1- bis 2-geschossige Wohnhäuser in großteils offener Bebauungsweise) und Gewerbebetriebe (Spenglerei, Bauhöfe, Geschäfte, Banken, Weinlager etc.), aber auch über noch unbebaute größere Restflächen.

Für einen Großteil der rund um das Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden Widmungsbewilligungen erteilt.

### 4. ERSCHLIESSUNG:

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt ausschließlich über eine ca. 15,00 m breite Einfahrt aus der Triesterstraße, welche in diesem Teilbereich über eigene Abbiegespuren verfügt.

Die grundstücksinterne Erschließung wurde ausschließlich in den Nahbereich der Triesterstraße gelegt bzw. führt noch über eine Rampe an der südlichen Gebäudefront liegend auf das Dachgeschoß.

### 5.) VER- UND ENTSORGUNG:

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung ist gegeben; es sind alle Grundleitungen vorhanden einschließlich der Energieversorgung mit Gas.

6.) STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN:

Stadtentwicklungskonzept 1990:	Bezirks- und Stadtteilzentrum
Flächenwidmungsplan 1992:	Einkaufszentrum III
Bebauungsdichtewert:	0,5 - 1,5
Planungsgebiet:	ca.23.152 m <sup>2</sup>
Abtretungsverpflichtung:	keine
Verwendungszweck:	<u>Fachmarktzentrum EZ III</u>
Bebauungsdichte:	0,5 - 1,5
Bebauungsgrad:	0,1 - 0,7
Gebäudehöhe:	mind. 2,50 m, höchstens 16,00 m
Höchste Stelle des Gebäudes:	max. 16,00 m
<u>Bestand:</u>	
Bebaute Fläche	11.499,60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	15.980,00 m <sup>2</sup>
Geschäftsfläche mit Nebenräumen:	10.656,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	1.476,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche für Geschäfte:	2.501,00 m <sup>2</sup>
Gastronomieflächen:	1.347,00 m <sup>2</sup>

Die diesbezüglichen Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung getroffen.

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

Für den Gemeinderat:

  
(D.I. Heinz Kosmann)