

**Änderung des 12.03 Bebauungsplan  
„Einkaufszentrum Arlandgrund“**  
XII. Bez., KG Andritz

Bearbeiterin: DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

Graz, 06.06.2019

**zur Fassung:**

GZ.: A14-048432/2017

**12.03.1 Bebauungsplan  
„Einkaufszentrum Arlandgrund“  
1. Änderung**  
XII. Bez., KG Andritz

**Beschluss**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Ausgangslage**

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 12.03.0 Bebauungsplan „Einkaufszentrum Arlandgründe“, GZ: A 14-K-243/1997-0048 zu ändern.

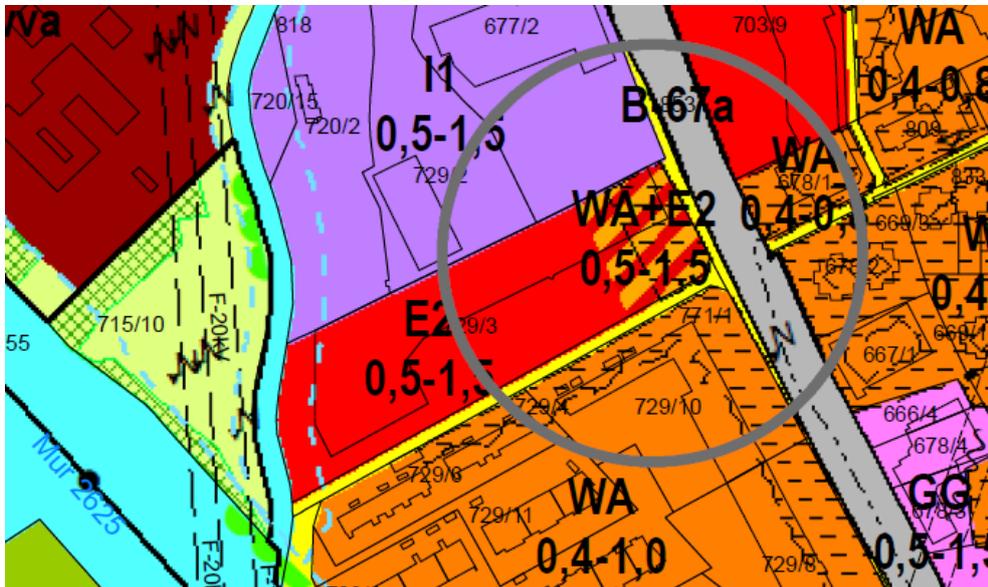
Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 12.03.0 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 12.03.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Einkaufszentrum 2“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5-1,5 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungsplan

In der 2. Änderung zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist das gegenständliche Bebauungsplangebiet überwiegend als „Einkaufszentrum 2“ ausgewiesen, lediglich der östliche Teil ist als „Einkaufszentrum 2“ überlagert mit „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5-1,5 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.02  
Flächenwidmungsplan

Zur Vermeidung von Widersprüchen der Bebauungsplaninhalte zu übergeordneten Planungen, konkret durch Festlegungen des 4.0 Flächenwidmungsplanes i.d.g.F. und des 4.02 Stadtentwicklungskonzeptes, wurde eine Anpassung zu den Themengebieten Mindestbebauungsdichte und Verwendungszweck erforderlich. Diese Änderung des 12.03.0 Bebauungsplanes wurde amtswegig durchgeführt.

In der 1. Änderung des 12.03.0 Bebauungsplanes wird lediglich der Verordnungswortlaut in Einzelpunkten abgeändert. Die grafische Darstellung bleibt unverändert.

Erst nach Rechtskraft des 4.04. Stadtentwicklungskonzept und dem 4.02 Flächenwidmungsplan wird die Verordnung der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung kundgemacht.

## Verfahren

### Anhörung

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010)

Während der Anhörungsfrist ist keine Einwendung eingelangt.

## Gegenstand der Änderung

Die Änderungen der Verordnung sind rot hervorgehoben.

**VERORDNUNG:****§ 1 ALLGEMEINES**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und **der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.**

**§ 5 BEBAUUNGSDICHTE**

Die Bebauungsdichte wird mit ~~mind. 0,3 und~~ höchstens 1,0 der Nettobauplatzfläche festgelegt.

**§ 7 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN**

(1) Die festgelegten Baugrenzlinien gelten nicht für vorspringende Bauteile, wie Stiegen- und Rampenkonstruktionen, Flugdächer, Vordächer sowie die im § 12 des Stmk. Baugesetzes **i.d.g.F** zusätzlich taxativ angeführten Bauteile.

**§ 8 VERWENDUNGSZWECK**

~~(1) Als Verwendungszweck sind alle in einem „Einkaufszentrum III (EZ III)“ gemäß § 23 Abs 5 lit k) Stmk. ROG 1974 i.d.g.F. möglichen Nutzungen zulässig.~~  
Die Wohnnutzung wird generell ausgeschlossen.

(2) Die zulässige Verkaufsfläche wird mit 10.500 m<sup>2</sup>, die zulässige Gesamtbetriebsfläche mit 13.763 m<sup>2</sup> beschränkt.

**§ 10 DÄCHER, DACHFORMEN**

(1) Dächer sind mit einer Dachneigung von 0 bis 20 Grad zulässig.

~~(2) Flachdächer sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind begehbare Terrassen und Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses.~~

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stieghäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.

**§ 11 KFZ-ABSTELLPLÄTZE**

(1) Die notwendigen KFZ-Abstellplätze sind gemäß § 71 Abs 3 lit d des Stmk BauG **i.d.g.F.** auf dem Bauplatz herzustellen: auf KFZ-Abstellflächen im Freien, im Gebäude integriert, in Hochgaragen, in Tiefgaragen.

**§ 12 ANLEGUNG VON GRÜNFLÄCHEN UND PFLANZUNGEN**

(1) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.

Für neu zu errichtende KFZ-Abstellflächen im Freien gilt: Es sind durchgehende, mindestens ~~1,50~~ **2,00** m breite Grünstreifen herzustellen und mit Laubbäumen in Reihe zu bepflanzen, wobei mindestens für je ~~6~~ **5** PKW-Abstellplätze 1 Baum auf einer mindestens 4,0 m<sup>2</sup> großen, nicht befahrbaren Pflanzfläche vorzusehen ist.

Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen von mind. 20/25 lt. Baumschulnorm durchzuführen.

- (2) Tiefgaragen sind mit mindestens ~~50~~ 70 cm Erdüberdeckung auszuführen.

#### **§ 14 FREIHALTEBEREICH ENTLANG DES ANDRITZBACHES**

Zur Sicherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Bachlaufes und Sicherstellung seiner Funktion als landschaftsgliederndes Element ist die Begleitvegetation in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des § 30 Wasserrechtsgesetz 1959 i.d.g.F. und REPRO ~~Graz-Umgebung~~ Steirischer Zentralraum zu erhalten.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 29.10.1997 beschlossenen 12.03.0 Bebauungsplan „Einkaufszentrum Arland“ GZ.: A 14-K-243/1997-0048 bleiben aufrecht.

**Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.**

## **2. ALLGEMEINES**

- Der 12.03.1 Bebauungsplan „Einkaufszentrum Arlandgrund“, 1. Änderung besteht aus dem Verordnungstext und dem Erläuterungsbericht.
- Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Für den Gemeinderat:  
DI Bernhard Inninger  
(elektronisch unterschrieben)