

Magistrat Graz

A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-653/1999-28

Graz, am 26.4.2001

Dipl.- Ing. Klinar / KI

17.05 Bebauungsplan
„Einkaufszentrum Lauzilgasse“
XVII.Bez., KG.Gries

Dok: Bpl107\17.05\Erl-Ber-Beschluß

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Im 2.01 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz – 1. Änderung 1993 sind die Grundstücke Nr.: 2033/2, 2034/2, 2034/3, 2034/5, 2034/6, 2034/8, 2034/ 10, 2034/11, GB 63105, KG Gries, im Ausmaß von ca. 17.536 m² gemäß Grundbuchsauszug als „Einkaufszentrum II“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,0 ausgewiesen.

Aufgabe der örtlichen Raumordnungsbehörde ist es hier, den baulichen Bestand bzw. mögliche bauliche Entwicklungen mit den Bestimmungen über Einkaufszentren II entsprechend dem Stmk ROG und dem Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur (EZ-Verordnung) in Einklang zu bringen.

Die Ketat Grundstücksverwertungsgesellschaft m. b. H. beabsichtigt auf dem Planungareal des 17.05 Bebauungsplanes Veränderungen in mehrerer Hinsicht. Vom Eigentümer werden die Bauabsichten folgend beschrieben:

„Bestand und Chronologie:

Im vom Bebauungsplan betroffenen Gebiet befinden sich zur Zeit ein SPAR-Markt, Geschäfte von JELLO und EXXXTRA sowie das TWINS-Fitnesscenter in 2 Hallen.

Weiters befindet sich auf Parzelle 2033/6 ein Mc Donald's Schnellrestaurant mit den zugehörigen Parkplätzen.

Die Liegenschaft war vorher im Flächenwidmungsplan als Industrie- und Gewerbegebiet I ausgewiesen; in den bestehenden bzw. neuerrichteten Hallen wurden Handelsbetriebe bzw. ein Fitnesscenter untergebracht.

Nach der Änderung des Flächenwidmungsplanes in EZ II wurden unsererseits keine Nutzungsänderungen durchgeführt bzw. keine Bauansuchen gestellt.

Erst mit Bauansuchen vom 20.11.1997 wurde um den Neubau einer Fitness- und Verkaufshalle mit Tiefgarage angesucht, welcher mit Bescheid vom 3.6.1998 aufgrund des Nichtvorliegens eines Bebauungsplanes abgelehnt wurde.

Mit 12.11.1998 erging ein Abbruchbescheid, gegen den seitens des Eigentümers berufen bzw. eine Verwaltungsgerichtshofbeschwerde erhoben wurde, wobei dem Antrag aufschiebende Wirkung zuerkannt wurde.

Die Notwendigkeit zur Erstellung eines Bebauungsplanes bestand daher erst mit dem beantragten Anbau und der damit verbundenen Nutzungsänderung bzw. der abweisenden Bescheide in den Jahren 1998 / 99.

Verbauung und Nutzung:

Die Ketat GmbH plant den Ausbau der Liegenschaft im Planungsgebiet zu einem Einkaufs-, Büro- und Wellnesscenter mit einem Ausmaß von zusammen ca. 17.500 m². Für den Handel sollen dabei bis zu 13.000 m² Betriebsfläche bzw. 10.000 m² Verkaufsfläche möglich sein.

Unter Berücksichtigung der nach Umwidmung und Zusammenlegung der Parzellen entstehenden Möglichkeiten wurde der nachfolgende Gebäudeentwurf erarbeitet.

Der aus dem Bebauungsplan entwickelte Entwurf der weiteren Verbauung sieht – abgesehen von Mc Donald's - eine Verbauung durch 2 Gebäudeblöcke mit jeweils 4 überirdischen Geschoßen sowie Tiefgaragen vor. Das L-förmige Gebäude OST entlang der Lauzilgasse und Herrgottwiesgasse soll im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß durch das TWINS- Fitness- und Wellnesscenter sowie durch Handelsbetriebe genutzt werden. Im 2. und 3. Obergeschoß sollen ca. 3000 m² Büro untergebracht werden.

Für das Gebäude SÜD sind im Erdgeschoß Geschäfte mit ca. 4600 m² und in den Obergeschossen Büros im Ausmaß von ca. 5400 m² vorgesehen, wobei auch im 1.Obergeschoß eine Geschäftsnutzung möglich ist.

Wegen der zur Zeit nicht einheitlichen Widmungen wird der Gesamtkomplex in 2 Abschnitten errichtet werden, wobei sich „Bauabschnitt I“ im folgenden auf den im jetzigen Planungsgebiet liegenden Teil bezieht und „Gesamtgrundstück“ auf die zukünftige Erweiterung nach Vereinheitlichung der Widmungen.“

Verkehrstechnische Gutachten über die Anbindung der Anlage an die öffentlichen Verkehrsflächen, erstellt von der Ingenieurgemeinschaft Dipl.-Ing. Bernhard Kaufmann und Dipl.-Ing. Dr. techn. Hans Kribernegg, sind den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt und werden unter Pkt. 3.6 Verkehrliche Erschließung des Erläuterungsberichtes behandelt.

Die Notwendigkeit zur Erstellung eines Bebauungsplanes als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung nach dem Stmk Baugesetz 1995 ergibt sich aus den Bestimmungen des § 27 Abs 1a Stmk ROG und § 3 Abs 11 des „Entwicklungsprogrammes zur Versorgungsinfrastruktur“ (EZVO) LGBl Nr. 35/1988.

Gemäß § 27 Abs 1a Stmk ROG sind in dem Bebauungsplan die gesetzlichen Regelungen für Einkaufszentren in Verbindung mit den Bestimmungen der EZVO umzusetzen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 6.7.2000 beschlossen, den Entwurf des 17.01 Bebauungsplanes „Einkaufszentrum Lauzilgasse“ aufzulegen. Die Kundmachung des Bebauungsplan - Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 3.7.2000.

Von der Kundmachung wurden jene Dienststellen, Organisationen und Einrichtungen des Bundes und des Landes gemäß der im § 29 Abs 1 Stmk ROG enthaltenen Aufzählung sowie gemäß Benachrichtigungsverordnung der Stmk. Landesregierung, LGBl Nr. 1989/101, schriftlich benachrichtigt.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 12.9.2000 durchgeführt. Dazu besteht ein Protokoll des BürgerInnenbüros vom 14.9.2000 im Akt.

Während der Auflagefrist vom 14.7.2000 bis 22.9.2000 langten 6 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein. Einer Einwendung, die sich gegen die Schließung des Lebensmittelmarktes ausspricht, sind Unterschriftenlisten mit 137 Nennungen angeschlossen.

Zu den Einwendungen wurden vom Baurechtsamt, der Stadtbaudirektion – Referat Verkehrsplanung, dem Baupolizeiamt und dem Stadtgartenamt Stellungnahmen eingeholt.

In Erledigung der Einwendungen hat sich die Bebauungsplanung in folgenden Punkten geändert:

§ 11 Abs 4 der Verordnung:

Ergänzung, daß über die Zu- und Abfahrt Herrgottwiesgasse maximal 180 PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen erschlossen werden dürfen.

Änderung im Planwerk aufgrund einer weiteren verkehrstechnischen Begutachtung und einer entsprechenden Stellungnahme der Stadtbaudirektion – Verkehrsreferat: Entfall der Ausfahrt im nordwestlichen Bereich zur Lauzilgasse (an dieser Stelle ist nur mehr eine Einfahrt zulässig).

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1.1 Stadtentwicklungskonzept 1990

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist der Gebietsbereich als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ ausgewiesen.
Gemäß funktioneller Gliederung sind EZ II über das Zentrengefüge hinaus an dafür geeigneten Standorten auszuweisen.

2.1.2 3.0 Stadtentwicklungskonzept (Gemeinderatsbeschluss vom 18.1.2001)

„Handelsschwerpunkt am übergeordneten Straßennetz“.

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.01 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz – 1. Änderung 1993 ist das Bebauungsplanungsgebiet als „Einkaufszentrum II“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 – 1,0 ausgewiesen.

Deckplan 1 - Baulandzonierung:

Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist für die für Einkaufszentrumsnutzung erforderlich.

Deckplan 2 - Beschränkungen für die Raumheizung: nicht betroffen

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Nach dem Stand der Technik entsorgt

Deckplan 4 - Energieversorgung: Erdgas, Fernwärmeausbau vorgesehen

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Gebietscharakter:

Bebauungen unterschiedlicher Struktur prägen den Bereich zwischen der Triester Straße und der Herrgottwiesgasse:

Westlich befindet sich der Zentralfriedhof mit den zugehörigen Eingangsbauwerken, nördlich eine Sportanlage,- beide Areale liegen im Freiland mit den entsprechenden Sondernutzung.

Im Nordosten und Osten befinden sich 2- geschoßige Objekte, teilweise von der Straße zurückgesetzt in einem EZ II – Bereich bzw. in Industrie- und Gewerbegebiet I.

Im Süden folgt Allgemeines Wohngebiet mit 1- bis 8- geschoßiger Bebauung.

Anrainende Liegenschaften:

Im Norden und Osten grenzt öffentliches Gut – Verkehrsflächen an. Westlich befindet sich ein Mc Donald's und eine aufgelassene Tankstelle im Industrie- und Gewerbegebiet, südlich ein 1- bis 3- geschoßiger Schulkomplex (Polytechnikum) in erhöhtem Abstand, eine nach Abbruch eines Wohnhauses nunmehr unbebaute Fläche mit PKW – Abstellplätzen und zwei Parzellen mit jeweils einem 2- geschoßigen Wohnhaus, alles im Allgemeinen Wohngebiet gelegen.

3.2 Planungsgebiet:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 17.536 m² .

Im Norden und Osten fallen die Grenzen des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes mit den Regulierungslinien der Lauzilgasse und der Herrgottwiesgasse zusammen.

3.3 Topographie/Baumbestand:

Im Bereich des Planungsgebietes fällt das Gelände um ca. 2 m nach Südosten. Dazu besteht eine Geländekante an der südlichen Bauplatzgrenze von ca. 3 m zum Parkplatz der Schule.

An Baumbestand sind lediglich die im Außenanlagenbereich – PKW-Stellfläche gepflanzten, kaum wirksamen Einzelbäume anzuführen.

3.4 Bauliche Bestände - existente Bewilligungen:

Im Planungsgebiet bestehen: An der Lauzilgasse eine 2-geschossige Halle, welche im ca. 2.600 m² großen Erdgeschoss als Verkaufsfläche für Schuh- und Textilhandel genutzt wird. Das Obergeschoss weist eine Bruttogeschossfläche von ca. 2.850 m² auf und ist mit einem Fitnesszentrum belegt. An der südlichen Grenze eine 1-geschossige Halle mit partiell im Südosten, aufgrund der vorhandenen Geländekante, herausragendem Kellergeschoß. Auf ca. 1.200 m² Erdgeschossfläche befinden sich ein Lebensmittelhandel und drei Boutiquen.

Für den derzeitigen Betrieb sind zentral und im Westen ca. 270 KFZ-Stellplätze lt. Betreiberangabe im Bestand gegeben.

Bewilligungen:

Widmungsbewilligungen:

1912:	Gründerzeitliche Rahmenwidmung
9.6.1960:	Widmung (aufgehoben am 15.10.1976)
15.10.1976:	Widmung für Steinindustriezwecke
16.9.1977:	Widmungsänderung (Änderung des Bebauungsgrades)
24.10.1989	Widmungsänderung (Änderung des Bebauungsgrades)
21.3.1990	Widmungsänderung (Änderung der Bebauungsdichte)
26.4.1990	Widmungsänderung (Änderung der Bebauungsweise)

Baubewilligungen:

23.12.1988:	Abbruchbewilligung und Baubewilligung (Errichtung eines 2-gesch. Büro- und Betriebsgebäudes für Steinindustriezwecke; Umbau der bestehenden Halle für Steinindustriezwecke; Errichtung von 77 PKW - und 10 LKW – Abstellplätzen)
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.5 Infrastruktur/Ver- und Entsorgung:

Der Bereich ist infrastrukturell zur Gänze erschlossen.

3.6 Verkehrliche Erschließung:

a) Straßenmäßige Erschließung:

Das Bebauungsplangebiet ist mit einer Ein- und Ausfahrten und einer Ausfahrt von der Lauzilgasse erschlossen. Weiters wird eine Ein- und Ausfahrt für die Tiefgaragenserschließung von der Herrgottwiesgasse geschaffen.

b) Öffentlicher Verkehr:

Die Erschließung ist über die Straßenbahnlinie 5 unmittelbar bzw. über die Buslinien 50 und 67 in der Triester Straße gegeben.

c) Gutachten, Stellungnahmen:

Die Stellungnahmen der Stadtbaudirektion – Referat für Verkehrsplanung sind dem Akt beigegeben. Diese beziehen sich auf verkehrstechnische Gutachten der Ingenieurgemeinschaft Kaufmann-Kribernegg, die ebenfalls dem Akt beigelegt sind.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bebauung, Maß der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplanungsgebiet weist eine Fläche von ca. 17.536 m² auf.

Das Bebauungskonzept geht vom Prinzip der Bauplatzrandbebauung aus. Durch diese Form der Bebauung wird erreicht, daß die im Freien erforderlichen PKW – Abstellplätze im Arealinneren anzuordnen sind. Dadurch ist sowohl ein optimaler Schutz der Anrainer gegen Verkehrsemissionen auf dem Bauplatz als auch eine entsprechende, innerstädtische Entwicklung des Straßenbildes gewährleistet.

Ausgehend von Geschoßen mit normalen Raumhöhen sind zukünftig im Rahmen des Bebauungsplanes möglich:

Eine 3- geschoßige, straßenbegleitende Bebauung an der Lauzilgasse und an der Herrgottwiesgasse; in diesen Bereichen ist zusätzlich die Ausführung von straßenseitig zurückgesetzten Penthäusern zulässig, so daß die Bebauung hofseitig, also im Arealinneren bis zur Viergeschoßigkeit in Erscheinung treten kann. Richtung Süden, zu den bestehenden Wohnhäusern, wird die Bebauung unter Einhaltung eines auf 8,00 m erhöhten Gebäudegrenzabstandes wieder auf eine maximale Dreigeschoßigkeit herunter gezont.

Ein weiterer Gebäudekomplex ist im Bereich der südlich bestehende Halle möglich; dieser kann ebenfalls in das Arealinnere viergeschoßig in Erscheinung treten,- nach Westen, zur Triester Straße, ist er auf drei Geschoße, Richtung Süden, zum Schulgelände auf maximal zwei Geschoße abzusenken.

Das Maß der baulichen Nutzung ist neben den eingetragenen Baugrenzlinienverläufen und den einzuhaltenden Gebäudehöhen durch die Festlegung der

max. Bebauungsdichte im Ausmaß von höchstens 1,0, der Gesamtbetriebsfläche von höchstens 13.000 m² und der Verkaufsfläche von höchstens 10.000 m² bestimmt.

Die über die Gesamtbetriebsfläche auf die Bebauungsdichte von 1,0 zusätzlich möglichen 4.536 m² Bruttogeschoßflächen dürfen weder dem Handelsbetrieb noch den damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungseinrichtungen dienen.

4.2 Verkehrsfunktionen

Laut Unterlagen der Betreiber sind im Bestand ca. 270 Stellplätze gegeben, maximal 500 PKW-Stellplätze dürfen zukünftig insgesamt gemäß § 11 Abs 3 der Verordnung hergestellt werden.

Wenn die Fläche für die Herstellung von künftigen, vorzuschreibenden KFZ-Abstellplätzen im Freien nicht ausreicht, ist gemäß § 11 Abs 1 der Verordnung im jeweiligen Bewilligungsverfahren die Errichtung von Tiefgaragen oder die Integration von KFZ-Stellplätzen im Gebäude bis zur maximal zulässigen Gesamtanzahl aufzutragen.

Durch die bestehenden und geplanten Zu- und Ausfahrten im Planungsgebiet des Bebauungsplanes sind die Verkehrsfunktionen als gewährleistet anzusehen. Eine detaillierte Regelung für die zulässigen Zu- und Abfahrten erfolgt im Planwerk und im Verordnungstext.

Die Anschließung durch den öffentlichen Verkehr ist gegeben.

4.3 Freiflächen, Grünflächen, Grünraumgestaltung

Grünflächen und Baumpflanzungen sind im Planwerk dargestellt. Bezüglich weiterer Festlegungen wird auf § 13 der Verordnung,- Anlegung von Grünflächen und Bepflanzungen, hingewiesen.

Im § 12 ist geregelt, dass Flachdächer zu begrünen sind, ausgenommen davon sind begehbare Terrassen, Glaskonstruktionen und Ausbildungen technischen Erfordernisses.

Die Festlegungen betreffend Grünflächen und Baumpflanzungen erfolgen im Sinne des Stmk BauG 1995, § 8 – Freiflächen und Bepflanzungen.

5. Städtebauliche Kenngrößen:

Fläche des Planungsgebietes:	ca. 17.536 m ²
Bebauungsdichte	0,5 – 1,0
Bebauungsgrad	0,2 – 0,5
Bruttogeschoßfläche höchstens	17.536 m ²

Verkaufsfläche höchstens	10.000 m ²
Gesamtbetriebsfläche höchstens	13.000 m ²

6. Begründung:

Diese städtebaulichen Festlegungen im Bebauungsplan erfolgen aufgrund des Gebietscharakters und der für diesen Bereich bestehenden Zielsetzungen (Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur, Stadtentwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan) unter Einbeziehung der Absichten des Grundeigentümers.

7. Allgemeines:

Der 16.05 Bebauungsplan „Einkaufszentrum Lauzilgasse“ enthält ein Planwerk im M 1.500 und 1:1000 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz. Der Plan ist als farbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.- Ing. Heinz Rosmann)