

A 14-K-571/1997-35

Graz, am 28.02.2001

Dok: 06.03\Beschluß\Erl-Be

Ro

**06.03 Bebauungsplan
EZ III - MEGA BAU-MAX
C.v.Hötzendorfstraße**

Beschluß

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. AUSGANGSLAGE - PLANUNGSSCHRONOLOGIE:

Die Fritz Schömer GesmbH beabsichtigte, auf dem ca. 26.122 m² großen Grundstück der Höller-Liegenschaftsverwaltungs-GesmbH & Co. zwischen C.v.Hötzendorf Straße und Flurgasse nach Abbruch der bestehenden Objekte einen Baumarkt mit Gartencenter zu errichten und ersuchte bereits im November 1996 um Erstellung eines Bebauungsplanes.

Nach dem Gestaltungskonzept von Arch. Heinz Tesar wurde vom Stadtplanungsamt der 06.03 Bebauungsplan-Entwurf erstellt und die Auflage in der Zeit vom 18.7.1997 bis 15.9.1997 vom Gemeinderat in der Sitzung am 3.7.1997 beschlossen.

Während der Auflage des 06.03 Bebauungsplan-Entwurfes langten im Stadtplanungsamt drei Einwendungen ein.

Am 12.9.1997 wurde von der Firma Fritz Schömer GesmbH bekanntgegeben, dass am Projekt, das dem Bebauungsplan- Entwurf zu Grunde lag, nicht weiter festgehalten wird.

Nach einer längeren Phase der internen Abklärung wurde das Architekturbüro Arch. Dipl.-Ing. Hans-Walter Tanos mit der weiteren Planung des Baumarktes beauftragt.

Die Planung wurde als Vorentwurf in mehrfacher Absprache mit dem Stadtplanungsamt erstellt und liegt als Planwerk im Maßstab 1 : 500 vor.

Der vorliegende Entwurf des 06.03 Bebauungsplanes dient der Standortvorsorge für die Entwicklung einer leistungsfähigen Wirtschaft und soll einen ersten Ansatz für eine funktionelle, städtebauliche und gestalterische Aufwertung des Bereiches südlich der Grazer Messe schaffen.

Am 23.10.2000 erfolgte eine Informationsveranstaltung über das Projekt und den Entwurf des 06.03. Bebauungsplanes „EZIII-MEGA BAU-MAX“.

Während der Auflage des 06.03 Bebauungsplan- Entwurfes langte im Stadtplanungsamt eine Einwendung ein.

2. VERORDNUNGEN UND GESETZLICHE BINDUNGEN:

Stadtentwicklungskonzept 1990:

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist das Gebiet als „Industrie- und Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Das vom Bebauungsplan erfasste Areal in einem Gesamtausmaß von ca. 21.480 m² liegt gemäß 2.0 Flächenwidmungsplan überwiegend im EZ III mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,5, ein Teilbereich im Norden im Ausmaß von 619 m² im „Industriegebiet- und Gewerbegebiet I“ mit einer Bebauungsdichte mit 0,2 bis 1,5.

Für diesen Teilbereich wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 3.7.1997 die Bebauungsplanpflicht durch Änderung des Deckplanes 1 zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 - Baulandzonierung - festgelegt.

Bebauungsplan:

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.

3. BESTANDSSITUATION, LAGE UND ERSCHLISSUNG:

Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet liegt östlich der C.v.Hötzendorf Straße und gegenüber dem Ostbahnhof, es erstreckt sich Richtung Süden bis zur Flurgasse.

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 21.480 m².

Großräumige Lage:

Der Bereich südlich der Grazer Messe ist westlich der C.v.Hötzendorf Straße durch funktionsabhängige Bauten der Eisenbahn und im Osten dieser hochrangigen Verkehrsstraße hauptsächlich durch Industrie- und Gewerbeanlagen unterschiedlicher architektonischer Ausformung, Größenordnung und Bauplatzsituierung gekennzeichnet. Lediglich im Bereich der Flurgasse befinden sich höher gezonte Wohnanlagen in geschlossener und offener Bauweise.

Kleinräumige Umgebung und Gebietscharakter:

Der Bereich an der C.v.Hötzendorf Straße wird westlich durch das historisch bedeutende Solitärbauwerk des Ostbahnhofes mit seinem Vorplatz und östlich durch einen 5-geschossigen ca. 100 m langen Wohnblock geprägt, wobei die alleeartige Baumpflanzung beiderseits der C.v.Hötzendorf Straße ein besonderes grünräumliches Charakteristikum darstellt.

Südlich der Flurgasse wird die Bebauung durch 2- bis 3-geschossige, geschlossene, gründerzeitliche Bestandsobjekte, ein eingeschossiges Betriebsgebäude und ein freistehendes 7-geschossiges Wohnobjekt bestimmt.

Im Bereich zwischen der Flurgasse und dem Planungsgebiet steht ein 70 m langer 9-geschossiger Wohnblock mit einer nördlich vorgelagerten größeren begrünten Freifläche.

Das Industrie- und Gewerbegebiet im Osten wird von der Flurgasse erschlossen; auf diesen Grundstücken sind 1- bis 2-geschossige Betriebs- und Lagerhallen einer Holz- verarbeitenden Industrie situiert.

Nördlich des Bebauungsplanbereiches befinden sich an der C.v.Hötzendorf Straße ein kleines 2-geschossiges Bürogebäude, verschiedene 1-geschossige Betriebs- und Lagergebäude mit gewerblicher Nutzung und ein zur Grazer Messe gehöriges großes Freigelände.

Dieser Bereich ist in Bezug auf seine Lage im Stadtraum nicht adäquat genutzt.

Der gesamte Bereich südlich der Grazer Messe ist städtebaulich ungeordnet und war bereits 1993 Thema eines großräumigen städtebaulichen Ideenwettbewerbes, dessen Ergebnis jedoch nicht weiter verfolgt wurde.

Mit der Erstellung dieses Bebauungsplanes wird ein erste Ansatz für eine Neustrukturierung und Aufwertung dieses Bereiches geschaffen.

Bebauungsplangebiet:

Bausubstanz:

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich unterschiedlichste Objekte, die zu verschiedenen Zeiten entstanden sind. Um einen zentralen eingeschossigen Bau- markt in der Mitte des Grundstückes stehen im Norden, Osten und Süden meist an den Grundstücksgrenzen 1- bis 2-geschossige Lagerhallen in Leichtbauweise die zur Gänze abgetragen werden.

Im Südwesten bleibt ein viergeschossiger Bürobau mit Fliesenverkauf im Erdgeschoß bestehen.

Der Freiraum im Westen wird als Parkplatz genutzt.

Baumbestand, Grünflächen:

Die Freiflächen im Bereich des Planungsgebietes sind befestigt. Mit Ausnahme kleiner Baumpflanzungen im Parkplatzbereich gibt es keinen Baumbestand und keine Grünflächen.

Verkehrsmäßige Erschließung:

Öffentlicher Verkehr:

Das Planungsareal liegt direkt an der Straßenbahnhaltestelle der Linie 4 und gegenüber dem ÖBB - Ostbahnhof.

Individualverkehr:

Die verkehrsmäßige Erschließung mit Kraftfahrzeugen erfolgt über die C.v.Hötzendorf Straße und über die Flurgasse.

Ver- und Entsorgung:

Alle Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sind gegeben, der Planungsbe-
reich liegt gemäß Deckplan 4 zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 im Fernwärme-
vorranggebiet.

4. EINKAUFSZENTRUM-PROJEKT:

Dem 06.03 Bebauungsplan- Entwurf liegt ein im Auftrag der Fritz Schömer GesmbH
entwickelter und mit dem Stadtplanungsamt abgesprochener Vorentwurf von Arch.
Dipl.-Ing. Hans- Walter Tanos zu Grunde.

Das Projekt wird von Arch. Dipl.-Ing. Hans- Walter Tanos wie folgt beschrieben:

„Der Hauptbau des Mega Bau- Max – Einkaufszentrum III und das angeschlossene
Gartencenter sind in einer abgewinkelten Form situiert, sodass nach Nordwesten und
zur C. v. Hötendorf Straße hin ein hofartiger Freiraum entsteht. Somit schirmt diese
Baukörperfiguration auch den Kunden - Parkplatzbereich im Westen gegen die im
Süden gelegene Wohnbebauung ab.

Die verkehrsmäßige Erschließung der ca. 300 Kundenparkplätze erfolgt über zwei
Ein - und Ausfahrten in der C.v.Hötendorf Straße, wobei die stadtauswärtsgelegene
Kreuzung entsprechend dem verkehrstechnischen Gutachten zusätzlich mit einer
Verkehrslichtsignalanlage ausgestattet wird.

Der Lieferverkehr wird in einer Einbahnregelung über die Einfahrt Flurgasse an der
Nordostseite des Baumarktes vorbei geführt und verläßt den Parkplatzbereich über
die nördliche Ausfahrt in der C.v.Hötendorf Straße.

Der Kundeneingang in den Mega Bau- Max und das Gartencenter ist in der Gebäude-
ecke situiert. Der Verkauf findet im Erdgeschoss und Obergeschoss des Baumarktes
statt, wobei das Obergeschoss im Bereich der zweigeschossigen „Eingangshalle“ über
Fahrsteige und einen behindertengerechten Personenaufzug mit dem Erdgeschoss
verbunden ist.

Dieser Fassadenteil ist als Stahl-Glas-Konstruktion mit einem entsprechenden aus-
senliegenden Sonnenschutz geplant und wird in der Stahlglashauss- Fassade fortge-
führt. Die restlichen Fassaden des Baumarktes sollen als Metallfassade ausgebildet
werden.

Zwischen Gartencenter - Glashauss und Flurgasse wird entlang der Lieferverkehrs-
zufahrt das Gartencenter - Freigelände situiert, das mit seinen Pergolabereichen,
Schwerlast- und Palettenregalen entlang der südöstlichen Grundgrenze eine weitere
Schallschutzmaßnahme gegenüber der Wohnbebauung in der C.v.Hötendorf Straße
darstellt.

Weitere Schallschutzmaßnahmen an den Grundgrenzen basieren auf dem Gutachten
der Dr. Tomberger Ziviltechniker Gesellschaft m.b.H., das im Auftrag der Fa. Schömer
Ges.m.b.H. erstellt wurde.

Die zitierte hofartige Struktur wird durch ein Portikus-Bauwerk, das unmittelbar an die
Wohnbebauung in der C.v.Hötendorf Straße anschließt, betont. Um dieses Bauwerk
herum sieht das Projekt als Gegenüber zum Ostbahnhof - Vorplatz eine Platzgestal-
tung gemäß Außengestaltungsplan vor.

Die übrige Außengestaltung ist geprägt durch Baumpflanzungen zur Gliederung und
Beschattung der KFZ-Abstellflächen und der Grünstreifen entlang der Grundgrenzen.“

5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES:

Verkehrsanlagen

Die verkehrsmäßige Erschließung über die C.v.Hötzendorf Straße und die Flurgasse erfolgt gemäß Gutachten des Planungsbüros Prof. Dipl.-Ing. Dr. Sammer, das im Auftrag der Firma Schömer GesmbH. und in Absprache mit der Stadtbaudirektion – Referat Verkehrsplanung und dem Straßenamt erstellt wurde.

Das verkehrstechnische Gutachten liegt dem Bebauungsplan bei.

Die Zu- und Abfahrt zu den PKW-Abstellflächen erfolgt von C.v.Hötzendorf Straße über 2 Einfahrten, die Lieferfahrzeuge werden in einer Einbahnschleife von der Flurgasse aus geführt.

Die Straßenfluchtlinien für öffentliche Verkehrsflächen (G - Gemeindestraßen) sind im Planwerk rot dargestellt. Eine Grundinanspruchnahme für Gemeindestraßen ist im Bereich der C.v.Hötzendorf Straße erforderlich und wird im Baubewilligungsverfahren geregelt.

Die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (ÖBB und GVB) befinden sich direkt an der C.v.Hötzendorf Straße.

Bebauungsgrundlagen:

Das vorliegende Projekt entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen für eine Bebauung dieses Bereiches und unterstützt eine funktionelle, städtebauliche und gestalterische Aufwertung des Bereiches südlich der Grazer Messe.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen werden die äußeren Rahmenbedingungen für die Situierung der Baukörper und deren Höhenentwicklung definiert.

Grünraumgestaltung:

Im Stadtentwicklungskonzeptes 1990 - Kapitel „Naturraum und Umwelt“ wird im Sinne einer Verbesserung der Luftqualität, des Kleinklimas und des Stadtbildes die Durchgrünung von Industrie und Lagerflächen sowie eine Verringerung der Bodenversiegelung und die Baumpflanzung entlang von Straßenzügen gefordert.

Die im Außenraumgestaltungsplan vorgesehenen Begrünungen und Bepflanzung mit ca. 90 Bäumen sowie die extensive Begrünung der Flachdächer entsprechen diesen ökologischen Zielvorstellungen und wurden in den Verordnungstext aufgenommen.

Darüber hinaus wird durch die Festlegung neuer Baumpflanzungen im Bereich des öffentlichen Gutes die ostseitige Allee an der C.v.Hötzendorf Straße komplettiert.

6. STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN:

Fläche des Bebauungsplangebietes	ca. 21.480 m ²
Gesamtbetriebsfläche:	15.000 m ²
Bebauungsgrad:	0,5
Bebauungsdichte:	0,7
Gebäudehöhen:	von ca. 8,00 m bis maximal 15,00 m
Verwendungszweck:	Als Verwendungszweck sind alle in einem „Einkaufszentrum III“ möglichen Nutzungen zulässig. Für die im „Industriegebiet- und

Gewerbegebiet I“ liegenden Restflächen gelten die Nutzungen entsprechend dieser Ausweisung.

Baumpflanzungen: ca. 90 Stück

7. ALLGEMEINES:

Der 06.03 Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnung) einer zeichnerische Darstellung (Planwerk) im Maßstab 1 : 500 auf Basis des digitalen Stadtplanes (Katasterdaten Stand 1992 und Luftbilddauswertung 1995) sowie dem Erläuterungsbericht.

Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter und die der Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Der Lageplan des Vorentwurfes (Gestaltungskonzept) für das Einkaufszentrum liegt im Maßstab 1:500 bei.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Heinz Rosmann)