

A 14-K-571/1997 - 53

BearbeiterIn: DI Benedikt  
Dok: 06.03.1/beschl/03\_erl\_beschl

### **06.03.1 Bebauungsplan**

**C.v.Hötzendorfstraße**

**MEGA BAU-MAX**

**1.Änderung**

VI.Bez., KG Jakomini

Graz, am 09.04.2007

## **Beschluss**

### **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

#### **1. Ausgangslage**

Für das Areal MEGA BAU-MAX an der Conrad von Hötzendorfstraße existiert der 06.03 Bebauungsplan, GZ.: A 14-K-571/1997-35, mit der Rechtswirksamkeit vom 14.Juni 2001.

Mit Schreiben vom 22.08.2006 ersucht die Fritz Schömer GmbH als Betreiberin des MEGA Bau-Maxes um Änderung des Bebauungsplanes.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als EZ2 mit einer Bebauungsdichte von 0,5-1,5 ausgewiesen.

Gemäß § 27 Abs 1a Stmk ROG ist die Aufstellung oder Fortführung eines Bebauungsplanes Voraussetzung für Änderungen an einem Einkaufszentrum, die eine Baubewilligung erfordern.

Die bereits erfolgte Erweiterung der Parkierungsfläche über das Planungsgebiet hinaus (Grst. 2004/4 KG Jakomini) stellt eine geänderte Sachlage dar, da nunmehr die erforderliche Anzahl an Parkplätzen überschritten wird.

Die festgelegten Parkplätze entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes können daher entfallen. Dadurch wird es möglich, die nordwestliche Ecke des Planungsgebietes neu zu gestalten. Die wirtschaftlich gewünschte Ausweitung des überdachten Freilagers wird begleitet von verstärkten Grünmaßnahmen in den Randbereichen des Planungsgebietes.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des 06.03 Bebauungsplanes waren die an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke 2004/4, 2006/3, 2006/4, 2003/3, 2007/1, 2008/2 KG Jakomini als J1 ausgewiesen. Nunmehr sind diese als EZ2 mit einer Dichte von 0,5 bis 1,5 festgelegt. Im Rahmen der 1.Änderung erfolgt eine Ausweitung des Planungsgebietes um die genannten Grundstücke und das Grst.2726/1 KG Jakomini, um eine entsprechend geordnete Entwicklung zu sichern.

Weiters werden im Zuge der Änderung die Ersichtlichmachungen aus dem Flächenwidmungsplan aktualisiert.

Gemäß 3.06 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz erfolgte eine Anpassung an die neue Gesetzeslage des Stmk. ROG 1974 idF LGBL. 13/2005. Das Planungsgebiet ist als EZ2 mit einer Dichte von 0,5 – 1,5 ausgewiesen.

Das Planungsgebiet Neu (06.03.1) weist eine Gesamtfläche von ca. 32.165m<sup>2</sup> brutto auf.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Konzept seitens der Fritz Schömer GmbH zur Ausbildung des Freilagers im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen und der Antragstellerin wurde die 1.Änderung des 06.03 Bebauungsplanes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.1.4 für den gegenständlichen Bereich:

*Handelsschwerpunkte am übergeordneten Straßennetz*

- *Erweiterungen bevorzugt an bestehenden Standorten*
- *Neuausweisungen am übergeordneten Straßennetz*

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden zudem folgende Stellungnahmen eingeholt:

- AV –Besprechungsnotiz vom 29.11.2006, Stadtplanungsamt mit Abteilung für Verkehrsplanung
- AV – Besprechungsnotiz vom 02.10.2006, Stadtplanungsamt mit Abteilung für Grünraum und Gewässer
- Stellungnahme des Kanalbauamtes (GZ.: A10/2-K-982/Ü-06).

## **2. Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 17.01.2007 über die beabsichtigte Auflage des 06.03.1 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

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 31.01.2007.

Die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 07.03.2007 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 05.02.2007 bis 23.03.2007 langten 5 Einwendungen und 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.03.1 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

§ 6 (2)

*Dächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrasen, Glasdachkonstruktionen, Vordächer mit einer Dachfläche unter 50m<sup>2</sup> sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser u.dgl.*

§ 8 (2)

*Die Baumpflanzungen - sowohl Neupflanzungen als auch Ersatzpflanzungen bei Ausfall des Bestandes - sind mit hochstämmigen Laubbäumen in Baumschulqualität (Solitär Hochstamm) mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in ein Meter Höhe, 4 x verschult, mit Kronenansatz in 2,50m Höhe, lt. ÖNORM L1110 durchzuführen. Baumscheiben haben Mindestgröße von 6,00m<sup>2</sup> und eine Mindestbreite von 2,00 m aufzuweisen.*

§ 8 (10)

*Befestigte Flächen, die das Ausmaß von Zu- und Abfahrten, der inneren Verkehrserschließung und von Gehwegen überschreiten, sind sickerfähig (Rasengittersteine, Macadam, Schotterrasen o.ä.) auszubilden.*

§ 8 (14)

*Die festgelegten Parkierungsflächen dürfen im untergeordneten Ausmaß als Lagerfläche genutzt werden.*

PLANWERK:

Die bestehenden Geländehöhen lt. Präzisionsnivellement werden im Planwerk ergänzt.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

### 3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 32.165 m<sup>2</sup> brutto lt. Grundbuchauszug vom 23.10.2006 auf. Derzeit steht es größtenteils im grundbürgerlichen Eigentum der Höller Liegenschaftsverwaltungsgesellschaft mbH & Co KEG. Jeweils geringe Anteile des Planungsgebiets stehen im Eigentum von Hrn. DI Erwin Wagner (Grst. 2006/3 u. 2006/4 KG Jakomini) bzw. vom Magistrat Graz – Straßen- und Brückenbauamt (Grst. 2726/1 KG Jakomini, Öffentliches Gut).

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 3.0 Stadtentwicklungskonzept, Funktionelle Gliederung: Handelsschwerpunkt am übergeordneten Straßennetz
  - 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 i.d.g.F: Einkaufszentren 2, EZ 2, Dichte 0,5 – 1,5
  - Deckplan1 - Baulandzonierung: gültiger 06.03 Bebauungsplan, Gemeinderatsbeschluss vom 15.März 2001
  - Karte 1 – Abwasserentsorgung: Bauland – kanalisiert
  - Karte 2 - Verkehrslärmkataster: Conrad von Hötzendorfstrasse: LA,eq über 65 bis 70 dB (Nacht)  
Flurgasse: LA,eq über 40 bis 45 dB (Nacht)
  - Karte 3 – Versorgung mit Fernwärme und Erdgas: Fernwärme – Vorranggebiet (teilweise Bestand, teilweise Ausbau)
  - Karte 4 - Räumliches Leitbild: Handels-, Büro- und Dienstleistungszonen, Einkaufszentren
  - Grünes Netz  
Entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes ist im Grünen Netz Graz eine zu errichtende Grünverbindung eingetragen. („Grünverbindung herstellen/errichten, sämtliche Funktionen verbessern“)
  - Stadtklimaanalyse, Planungshinweise aus klimatologischer Sicht: Mäßige Durchlüftung, Flurwindeinfluss dominant

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Conrad-von-Hötzendorfstraße auf Höhe des Ostbahnhofes im unmittelbaren Einflussbereich der Grazer Messe und der Grazer Stadthalle.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Das Planungsgebiet des am 21.09.2006 im Gemeinderat beschlossenen 06.12.0 Bebauungsplan Fröhlichgasse grenzt unmittelbar an. In diesem werden maximale Gebäudehöhen von 26-38m festgelegt (Widmung KG, Dichte 0,5-2,5).

Weiters finden sich hier Grundstücke mit der Widmung als Gewerbegebiet. Die bestehenden Strukturen in diesen Bereichen sind 1- 2 geschoßig und werden als Fitnesscenter, MC Donalds und Tankstelle genutzt. Eine städtebauliche Überformung ist aufgrund der Lagegunst an der C.v.Hötzendorfstraße und der ausgewiesenen maximalen Dichte von 1,5 absehbar und auch intendiert.

Im Süden:

Geschoßwohnbauten unterschiedlicher Geschoßanzahl: nördlich der Flurgasse 9-geschoßig, südlich der Flurgasse 2-4 geschoßig. Eine Grünausstattung der umliegenden Wohnbauten ist in geringem Maße vorhanden.

Im Osten:

Unmittelbar angrenzend Gewerbegebiet mit untergeordneten Bauten als Baustofflagerfläche genutzt. Weiter im Osten schließt das Areal des BORG Monsberggasse inkl. der zugehörigen Frei- und Sportanlagen an.

Im Westen:

Unmittelbar an die Conrad-von-Hötzendorfstraße angrenzend, im südlichen Bereich schiebt sich eine 5-geschoßige Wohnbebauung zwischen das Planungsgebiet und die C.v.Hötzendorfstraße.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite findet sich der Ostbahnhof.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 03.10.2006 annähernd eben.

Es weist im Bereich der Grünfläche an der Flurgasse, an der Grenze des Planungsgebietes gegen das Grst. 2006/1 KG Jakomini, im Bereich des Grst. 2006/3 und als Begrünung der bestehenden Parkierungs- und Erschließungsflächen Bestockung auf.

Um die Durchgrünung zumindest zu erhalten, sind alle bestehenden Bäume, ausgenommen jener, die innerhalb von festgelegten Baugrenzen bestehen, dauerhaft zu erhalten bzw. in der in der gegenständlichen Verordnung festgelegten Baumqualität zu ersetzen.

Das Planungsgebiet ist zum Zeitpunkt dieser 1.Änderung des 06.03 Bebauungsplanes bebaut. Die bestehenden Objekte werden größtenteils bereits im Sinne des Bebauungsplanes als Einkaufszentrum BAUMAX genutzt. Ein weiteres Objekt im Bereich der Grst. 2006/3 und 2006/4 KG Jakomini dient als Wohn- und Bürogebäude.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Conrad-von-Hötzendorfstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist unmittelbar gegeben.

- Buslinie 71 (Fa. Watzke, St. Peter-Ostbahnhof), Haltestelle im Bereich Ostbahnhof, ca. 30 Minuten Takt, kein Abendverkehr.
- Straßenbahnlinie 4 u. 13, Haltestelle in der C.v. Hötzendorfstraße, ca. 10 Minuten Takt, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende.
- Bahn: Ostbahnhof.

Im Bereich der C.v. Hötzendorfstraße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Es gibt bereits bestehende Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet in einem Fernwärme-Vorranggebiet.

#### **4. Änderungen der Verordnung gegenüber dem 06.03 Bebauungsplan:**

- Im Sinne der Erhöhung von Lesbarkeit und Verständlichkeit des Verordnungswortlautes entfallen Paragraphen, deren Festlegungen in anderer Form rechtlich verankert sind.

- Angaben zu Verwendungszweck und zulässiger Gesamtbetriebsfläche entfallen.

Der 06.03 Bebauungsplan wurde gemäß der damaligen Rechtslage (Stmk. ROG und 2.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz) als *Einkaufszentrum III* rechtswirksam.

Im 3.06 Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet als EZ2 festgelegt.

Weiters entfällt die ursprünglich in der Verordnung (06.03 BPL) festgelegte maximale Gesamtbetriebsfläche, da aufgrund der ROG-Novelle die rechtliche Deckung zur Festlegung einer Gesamtbetriebsfläche nicht mehr gegeben ist.

- Die Festlegungen zur Freiflächen- und Grüngestaltung werden erweitert.

Durch den Entfall der bisher festgelegten Parkplätze im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes bietet sich die Möglichkeit, die Festlegungen im Sinne einer klareren und großzügigeren Außenraumgestaltung zu verändern. Zudem ergibt sich aufgrund der Erweiterung des Planungsgebietes ein zusätzliches Feld der Planung.

- Die Festlegungen zur Ausbildung der KFZ-Abstellflächen werden entsprechend einer sparsamen Baulandnutzung (gemäß § 23a Abs 8 ROG idgF) adaptiert.  
*Bei der Neuerrichtung und bei Zubauten von Einkaufszentren sind die Mindestanzahl der nach § 71 Abs. 3 des Steiermärkischen Baugesetzes erforderlichen Abstellplätze in Hoch- oder Tiefgaragen bereitzustellen..*

## **5. Änderungen im Planwerk gegenüber dem 06.03 Bebauungsplan:**

- *Ausweitung des Planungsgebietes im nördlichen Bereich*
  - a. *Ermöglichung einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Conrad von Hötzendorfstraße im nordwestlichen Bereich*
  - b. *Festlegung einer Baumreihe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze*
- *Festlegung einer geänderten Straßenfluchtlinie entlang der Conrad von Hötzendorfstraße*
- *Entfall der Parkierungsflächen entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes, Anlagen eines Grünstreifens inklusive Baumpflanzungen in diesem Bereich*
- *Änderung der Baugrenzl意思 im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes: Ausweitung der Baugrenzlinie für Vordächer*
- *geringfügig geänderte Verkehrsführung im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes*
- *Entfall einiger vormals verpflichtender Baumpflanzungen entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes und Entfall der „Grüninsel“ im Umkehrbereich nordöstliche des Planungsgebietes*
- *Festlegung von Ersatzbaumpflanzungen im Bereich der Grünfläche entlang der Flurgasse.*

Auf dem Grundstück 2004/4 KG Jakomini, welches bisher nicht Teil des gegenständlichen Planungsgebietes war, aber unmittelbar an dieses angrenzte, wurden durch die Schömer GmbH Parkierungsflächen errichtet, die den Kunden des MEGA BAU-MAXes zur Verfügung stehen. Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze wurde somit überschritten. Der Entfall von den weniger günstig gelegenen Parkierungsflächen an der nordöstlichen Grenze des Planungsgebiets ermöglicht eine Umgestaltung dieses Bereiches sowohl im Sinne des Antragstellers als auch im Sinne des öffentlichen Interesses (Stichwort Grünes Netz).

Im Zuge dieser Umgestaltung ist die Möglichkeit zur Ausweitung eines überdachten Freilagers, wie aus wirtschaftlichen Überlegungen von der Schömer GmbH gewünscht, gegeben.

Diese implementiert zusätzlich die Ausbildung einer klareren Gebäudeecke in diesem Bereich.

Die veränderte Verkehrsführung in diesem Bereich minimiert die benötigten Verkehrsflächen. Entlang der nördlichen und östlichen Grenze werden begleitende Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

An der Flurgasse wird als Kompensationsmaßnahme für den Entfall der Bäume im Bereich der Umkehre eine straßenbegleitende Baumreihe vorgeschrieben. Dies stellt sowohl für den Straßenraum der Flurgasse als auch für die umliegenden bestehenden Wohnbauten eine nachhaltige Verbesserung der Situation dar.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

Die bereits bestehende und dem 06.03 Bebauungsplan entsprechende Bebauung bildet mit ihrer abgewinkelten Form und ihrer Lage am Grundstück einen hofartigen Freibereich. Durch die Baukörperstellung wird die im Süden angrenzende Wohnbebauung von den zur Zeit bestehenden Parkierungsflächen des Einkaufszentrums abgeschirmt.

Die Ausweitung des Planungsgebietes ermöglicht nunmehr im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes auch eine Bebauung an der Conrad-von-Hötzendorfstraße, die einerseits den bedeutenden Straßenraum, der auf den Schloßberg und das Dach der Stadthalle fluchtet, fasst und andererseits die hofartige Struktur auch gegen Norden und Osten schließt.

Die Festlegung einer Baufluchtlinie und einer Mindestgebäudehöhe an der C.v.Hötzendorfstraße gewährleistet die Ausbildung eines Straßenraums und eine dem Straßenquerschnitt entsprechend proportionierte Bebauung.

Die Bauflucht nimmt die bestehende Fassadeflucht der Wohnbebauung im südwestlichen Teil (C.v.Hötzendorfstraße 103 – 111) auf. Die festgelegte Mindestgebäudehöhe orientiert sich an der Traufhöhe eben dieses Objektes.

Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Unterirdische Bauten sind lediglich im Bereich der Baugrenzlinien und im Bereich der möglichen Parkierungs- und Erschließungsflächen möglich.

Definierte Grünflächen sind von jeglicher Unterbauung freizuhalten.

Unterirdische Einbauten werden auf klar definierte Bereiche reduziert, um einen Mindestanteil an gewachsenem Boden im Gebiet zu erhalten und zudem die langfristigen Möglichkeiten für Durchwegungen zu erhalten.



## 7. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Conrad-von-Hötzendorfstraße aus. Von der Flurgasse aus besteht eine weitere Zufahrt, diese dient rein der Zulieferung und als Feuerwehrezufahrt.

Entlang der Conrad-von Hötzendorfstraße sind Geh- und Radwege vorhanden. Langfristig kann in Verbindung mit den Veränderungen im Bereich des 06.12.0 Bebauungsplanes sowie im nordwestlichen Bereich des gegenständlichen Planungsgebietes eine weitere Ost-West –Durchwegung des Gebietes angedacht werden.

Die innere Erschließung wird als reine Privaterschließung geführt.

In folgenden Bereichen sind zusätzliche Flächen für die öffentliche Erschließung erforderlich:

- Im Bereich der C.v.Hötzendorfstraße

Aufgrund der Änderungen im Bereich Messequadrant wird ein Ausbau des Kreuzungsbereiches C.v.Hötzendorfstraße – Fröhlichgasse notwendig. Insgesamt wird die C.v.Hötzendorfstraße wie folgt ausgebaut: 5 Fahrspuren, Straßenbahntrasse, Geh-Radweg, Haltestellen direkt im Bereich des gegenständlichen Planungsgebietes. Die künftige Straßenfluchtlinie wird daher an der bestehenden Baukörperflucht der Objekte C.v.Hötzendorfstraße 103 – 111 festgelegt. Die Abtretungsfläche entspricht gesamt ca. 685m<sup>2</sup>. Die notwendige Grünausstattung (großkronige Alleebäume) werden im Straßenquerschnitt untergebracht werden.

### Ruhender Verkehr

Die erforderlichen KFZ-Abstellflächen sind im Sinne einer sparsamen Baulandnutzung in Hoch- oder Tiefgaragen unterzubringen.

Die Tiefgaragen- oder Hochgaragenzufahrt im Falle einer neuen Bebauung kann ausschließlich vom Areal des Planungsgebietes selbst erfolgen. Eine Zufahrt im Bereich der neu festgelegten Bebauung im Nordwesten des Planungsgebiets ist ausschließlich im Osten zulässig.

Werden darüber hinaus Parkierungsflächen in offener Aufstellung errichtet, so ist durch die verpflichtend festgelegten Baumpflanzungen eine Mindestgrünausstattung gegeben. Flächen, die nicht unmittelbar der Zu- und Abfahrt dienen, sollten im Sinne der Verträglichkeit mit der umliegenden Wohnbebauung nicht versiegelt werden. Die Ausbildung dieser Flächen mit Macadam bzw. Schotterrasen wird dringend empfohlen.

Die bestehenden Parkierungsflächen sind nach Möglichkeit im Laufe der Zeit den Festlegungen dieser Verordnung anzupassen.

## 8. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

In der Umsetzung des Grünen Netzes Graz werden durchgehende Grünverbindungen angestrebt. Durch verstärkte Begrünung in den Randbereichen des Planungsgebietes kann ein konfliktarmer und optisch ansprechender Übergang zu den Nachbargrundstücken gewährleistet werden.

Bei Baumpflanzungen wird auf einen möglichst natürlichen Wuchs der gewählten Baumart zu achten sein (z.B.: Feldahorn). Für die Begrünungen der Einfriedungen und bestehenden Lärmschutzwände wird ein mind. 50cm breiter Grünstreifen, der von unterirdischen Einbauten freizuhalten ist, vorgesehen. Die Pflanzungen zur Wand- bzw. Einfriedungsbegrünung sollten in einem Pflanzabstand von ca. 2,5m ausgeführt werden.

Für sämtliche Pflanzungen sind einheimische Sorten zu bevorzugen.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades des Planungsgebietes und dem eher geringen Grünraumanteil im umliegenden Bezirk wird neben der Grünraumausstattung auch besonderer Wert auf eine entsprechende Ausbildung der Oberflächen gelegt. Sämtliche Flächen, die nicht unmittelbar der Zu- und Abfahrt und der inneren Verkehrserschließung dienen, sind in diesem Sinne jedenfalls sickerfähig auszubilden. Da aufgrund der Widmung als EZ2 davon ausgegangen werden muss, dass schwere Güter von Kunden zu transportieren sind, werden auch Gehwege von der verpflichtenden sickerfähigen Ausbildung entbunden.

Das gesamte Umfeld wird sich aufgrund erfolgter und zu erwartender dynamischer Veränderungen (Stadthalle, Umbau Grazer Messe, 06.11.0 BPL C.v.Hötzendorfstrasse – Obere Bahnstrasse, 06.12.0 BPL Fröhlichgasse, 06.14.0 BPL Münzgrabenstrasse – Jakominigürtel – Verlängerung Klosterwiesgasse) städtebaulich umstrukturieren.

Durch eine verstärkte Begrünung mit besonderem Augenmerk auf die Randbereiche des Planungsgebietes wird die Einbindung des bestehenden Baumarkt- und Gartencenters in dieses neue Umfeld gewährleistet.

Zur Gliederung des Parkplatzes wurden bisher Kugelahorne gepflanzt. Diese können aufgrund der Kronenentwicklung nicht die Einfügung des Parkplatzes in das umliegende Gebiet gewährleisten.

Langfristig sollten diese Bäume daher durch Laubbäume mit natürlichem Wuchs, Hochstamm, solitär und 4x verschult ersetzt werden. Die Äste setzen somit hoch genug an, um einerseits im Bereich der bestehenden Einfriedung keine Einschränkungen in der Kronenentwicklung hinnehmen zu müssen und um andererseits den Kunden im Bereich des Parkplatzes auch den Aufenthalt unter der Baumkrone zu ermöglichen. Seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer wird die Verwendung von Feldahorn-Bäumen (*Acer campestre* „Elsrijk/Erleanartiger Feldahorn) empfohlen.

Im Bereich der Conrad-von-Hötzendorfstraße bestehen im Straßenraum Baumpflanzungen. Diese sollten im Straßenquerschnitt unbedingt erhalten werden. Bei einem Ausbau des Querschnittes ist auf die neuerliche Integration von entsprechenden Bäumen (großkronig, hochstämmig) Bedacht zuzunehmen.

## 9. ALLGEMEINES

- Der vorliegende 06.03.1 Bebauungsplan ersetzt bei Rechtswirksamkeit den 06.03 Bebauungsplan EZIII – MEGA BAU-MAX C.v.Hötzendorfstraße zur Gänze.
- Der 06.03.1 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.  
Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Michael Redik)