

A 14\_K\_979\_2007\_6

Graz am 23.6.2008

### **07.16.0 Bebauungsplan**

#### **„Ostbahnstraße - A2Z - Einkaufszentrum“**

VII. Bez., KG. Liebenau

#### **Aufschließungsgebiet 11.15**

Dok: 07.16.0\ERL-Beschl.  
DI Schenn

## **Beschluss**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Die DHP Immobilien-Leasing Ges.m.b.H Salzburg, hat mit Schreiben vom 13.8.2007 den Antrag gestellt einen, der Baugebietskategorie „Kerngebiet“ entsprechenden Bebauungsplan zu erstellen.

Das Bebauungsplanungsgebiet grenzt im Nordosten an den Autobahnzubringer A 2-Z, im Westen an die Ostbahnstraße und im Südosten an ein „Kerngebiet“ an. Südwestlich der Ostbahnstraße befindet sich das Einkaufszentrum „Murpark“

Eigentümer der innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgewiesenen Grundstücke im Ausmaß von ca. 7.150m<sup>2</sup> ist die DHP Immobilien-Leasing Ges.m.b.H. Da die aktuellen Grundstücksteilungen im Grundbuch noch nicht vollzogen wurden, stellt der vorliegende Bebauungsplan den zum Bearbeitungszeitpunkt im Grundbuch evidenten Kataster dar.

Basierend auf einem Gesamtkonzept der Planungs-GmbH ATP Achammer-Tritthart & Partner wird die Errichtung eines Einkaufszentrums mit ca. 145 PKW-Abstellplätzen angestrebt.

Davon sollen ca. 110 in einer Hochgarage bzw. auf einem Parkdeck und ca. 35 in freier Aufstellung angeordnet werden.

Seitens des Stadtvermessungsamtes wurde eine Luftbildauswertung erstellt. In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erarbeitet.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet 11.15 - „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,5 ausgewiesen.

Ziel des Bebauungsplanes ist, unter Berücksichtigung der benachbarten Baugebietskategorien die Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung für den gegenständlichen Bereich, sowie der technischen- und der Verkehrsinfrastruktur.

## 2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 9.4.2008 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 07.16.0 Bebauungsplan-Auflageentwurfes 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 23.04.2008.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 24.4.2008 bis 05.6.2008 öffentlich aufgelegt, 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.)

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Im Zuge der Anhörung vom 24.4.2008 bis 05.06.2008 langten im Stadtplanungsamt ein: eine Einwendung, eine „Nullmeldung“ der FA 18A-*Gesamtverkehr und Projektierung* sowie eine Stellungnahme der Steweag-Steg betreffend künftige Bauarbeiten im Bebauungsplangebiet.

Durch die Bearbeitung der Einwendung hat sich der Bebauungsplan nicht geändert.

## 2. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet betrifft die im Planwerk innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke der KG. Liebenau mit einer Gesamtfläche von ca. 7.150 m<sup>2</sup>.

Eigentümer: DHP Immobilien-Leasing Ges.m.b.H. Salzburg

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 3.0 Stadtentwicklungskonzept 2002  
Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Handelsschwerpunkt am übergeordneten Straßennetz“ ausgewiesen.  
*Großflächige Handelseinrichtungen in verkehrsgünstiger Lage und mit regionaler /überregionaler Versorgungsfunktion*

*sowie Lage im Anschluss an das Bezirks- und Stadtteilzentrum – mit regionaler Bedeutung – Liebenau*

○ 3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als AufschlieBungsgebiet für „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 – 1,5 ausgewiesen.

Deckpläne:

- Baulandzonierung (Deckplan 1):  
Erstellung eines Bebauungsplanes zur Aufhebung von Bauland als AufschlieBungsgebiet und zur Errichtung von Einkaufszentren.

Karten:

- Abwasserentsorgung (Karte 1):  
Bauland – voraussichtliche Kanalisierung bis 2012 bzw. früher bei Bedarf
- Verkehrslärmkataster (Karte 2):  
Der Autobahnzubringer A2Z weist einen  $L_{A,eq}$  von 75 bis 80 dB auf.
- Energieversorgung (Karte 3):  
Vorranggebiet für Fernwärme – Ausbau

○ Räumliches Leitbild:

“Handels-, Büro- und Dienstleistungszonen, Einkaufszentren“

*Zielsetzungen und Maßnahmen:*

- *Sicherung von Baulandreserven in für Betriebsansiedelungen geeigneter Lage mit entsprechender Infrastruktur*
- *Sicherung ausreichender Durchgrünung durch Erlass von Bebauungsrichtlinien und Begrünungsvorschriften*
- *Bebauungsplanung bei Einkaufszentren*
- *Bebauungsweise: offen*

• **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Graz unmittelbar am Autobahnzubringer A2Z und angrenzend an das Einkaufszentrum „Murpark“. Der Gebietscharakter wird u.a. durch die direkte Lage am Autobahnzubringer A2Z, die Bebauung des Murparks und durch gewerbliche Nutzungen zum Sternäckerweg hin bestimmt.

Ein künftiges Objekt im Planungsgebiet ist von der sogenannten Bauverbotszone gemäß §21 Bundesstraßengesetz (bis 40m ab dem Autobahnböschungsfußkronen) betroffen.

Die erforderliche Ausnahmegewilligung – Abstandsverkürzung – ist durch den Projektbetreiber bei der ASFING zu erwirken.

Südöstlich am Ferdinand-Porsche-Platz und an der Ostbahnstraße sind KFZ-Handelsbetriebe angesiedelt.

### Kleinräumige Lage – Topographie

Nördlich befindet sich die Liebenauer Tangente die ab dem Kreuzungsbereich mit der Ostbahnstraße als Autobahnzubringers A2Z begleitend zum Planungsgebiet verläuft. Entlang der Liebenauer Tangente verläuft die Straßenbahnlinie 4 bis zum Einkaufszentrum Murpark.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet liegt gemäß der Luftbildauswertung circa auf der Ebene 346.85 im Präzisionsnivellement.

Entlang der Auffahrt zum Autobahnzubringer und entlang des Autobahnzubringer A2Z verläuft eine steile Böschung, welche außerhalb des Planungsgebietes verläuft. Das Planungsgebiet liegt somit tiefer als das Niveau des Autobahnzubringers.

Das Planungsgebiet weist keinerlei Bestockung auf.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Kreisverkehr in der Ostbahnstraße, welcher weiter zum Autobahnzubringer A2Z und zum Sternäckerweg mit dem Verteilerkreis Ferdinand-Porsche-Platz verläuft.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 100m – 150m Radius gegeben.

- Buslinie 74, Haltestelle in der Ostbahnstraße, ca. 10 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr.
- Buslinie 64, Haltestelle in der Ostbahnstraße, ca. 15 Minuten Takt, exkl. Abend- und Sonn- und Feiertagsverkehr.
- Straßenbahnlinie 4, Haltestelle beim Einkaufszentrum „Murpark“ ca.10 Minuten Takt, exkl. Abend- und Sonn- und Feiertagsverkehr.

Im Bereich der Straßenbahntrasse besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

Das Einkaufszentrum erreichen Fußgänger von der Straßenbahn- oder Bushaltestelle Murpark.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Kanalnetz befinden sich in der Ostbahnstrasse und beim Autobahnzubringer A2Z.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Eine Erdgasversorgungsleitung DA 225 mm verläuft entlang des Bahndammes.  
Die Wasser- und Energieversorgung ist gegeben.

### **3. Aufhebung des 11.15 Aufschließungsgebietes**

Gründe für die Ausweisung als 11.15 Aufschließungsgebiet (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002):

a) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

- 1) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- 2) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

b) Öffentliche Interessen:

- 3) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Durch die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ist die Anbindung an das öffentliche Straßennetz gegeben. Die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes, die geordnete Siedlungsentwicklung sowie die Einfügung in das Straßen- und Ortsbild wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entwickelt und eine Lösung ausgearbeitet.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 07.16.0 Bebauungsplanes „Ostbahnstraße - A2Z - Einkaufszentrum“ wird gemäß § 23 Abs 3 Stmk. ROG 1974 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die, durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben werden.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland – „Kerngebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,5 –1,5 erfolgen.

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

(siehe dazu §§ 1 bis 9 der VO)

Von den Architekten ATP Dipl.-Ing. Achammer, Tritthart u. Partner wurde ein Gestaltungskonzept ausgearbeitet, welches eine Möglichkeit der Bebauung darlegt.

Bedingt durch die vorgesehene Nutzung und Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 mit der ausgewiesenen Bebauungsdichte von max. 1,5 ist ein großvolumiger Baukörper für Kerngebietenutzung ermöglicht.

Mit der Festlegung der Baugrenzl意思, der Gebäudehöhe, der Unterbringung der PKW-Abstellplätze sowie der Grüngestaltung u. dgl. werden städtebaulich / gestalterische Rahmenbedingungen vorgegeben.

Das Maß der baulichen Nutzung ist neben den festgelegten Baugrenzlinien und der einzuhaltenden Gebäudehöhe durch die Festlegung des maximalen Bebauungsgrades und der maximalen Bebauungsdichte – entsprechend der diesbezüglichen Ausweisung im Flächenwidmungsplan bestimmt.

Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten nach Osten zu Gstk.: 297/1 die Gebäudeabstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

(siehe dazu Eintragungen im Planwerk sowie § 6 der VO)

Das Bebauungsplangebiet ist durch die A-2Z bzw. Ostbahnstraße an das hochrangige Straßennetz angebunden.

Die Abteilung 10/8 Verkehrsplanung nimmt zur Leistungsfähigkeit der Anbindung wie folgt Stellung:

*“Bei der Neuerrichtung des Murparks wurde im Rahmen des UVE-Gutachtens eine Bebauung auf dieser Fläche bereits miteinbezogen und dies bei der Bemessung der Verkehrsanlagen im gesamten Areal des Murparks berücksichtigt. Es wird daher mit keinen Problemen durch die zusätzliche Verkehrsbelastung auf Grund des Fachmarktzentnums gerechnet.“*

Der Verkehr innerhalb des Planungsgebietes wird im Einbahnsystem rund um das Gebäude und zu den Rampen geleitet.

Beim Bauen innerhalb der Bauverbotszone zum Autobahngrund ist eine Ausnahmegenehmigung von der zuständigen Stelle einzuholen (durch Vorlage eines konkreten Projektes).

§6(2) der Verordnung:

zur Festlegung der Anzahl der herzustellenden Fahrradabstellplätze wurden Annahmen (Einkaufszentrumsnutzung/Büronutzung u. dgl.) getroffen.

§6(3) der Verordnung:

Die Verlängerung der Trenninsel (ausgehend von der Ostbahnstraße) hat das Ziel, eine sichere Führung der Fußgänger im Zugangs/Zufahrtsbereich zu gewährleisten. Es sollen die Längen der Schutzwege so gering als möglich gehalten werden.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

siehe dazu §§ 5 und 7 der VO:

Längs der westlichen Grenze - zur Ostbahnstraße bis zum A 2-Zubringer - ist eine Reihe großkroniger Laubbäume zu pflanzen. Die Breite des Grünstreifens soll einen gesunden Wuchs der Bäume sicherstellen.

Die Flachdächer / Flugdächer sind in einem Ausmaß von mind. 50% zu begrünen.

Die Hochgarage/Parkdeck ist in den Randbereichen bzw. Fassadenelementen mit Kletterpflanzen zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

## **7. ALLGEMEINES**

siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO:

- Der 07.16.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 bzw. 1:1000 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbiger Plott 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)