

A 14-K-846/2004 –22

Graz, am 2.2.2005

Dok: \13.05.0\ Erl-Beschluss

DI Artés

**13.05.0 Bebauungsplan**  
**„Wiener Straße – Obere Weid –**  
**Einkaufszentrum Kovac“**  
XIII. Bez., KG. Gösting

**Beschluss**

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### **1. Ausgangslage**

Anlässlich der 3.0 Flächenwidmungsplan-Revision wurde das ehemals als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ festgelegte Areal mit einer Fläche von ca. 22.694 m<sup>2</sup> als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ entsprechend den Zielsetzungen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes ausgewiesen.

Die Eigentümer legten diverse Planungsgrundlagen vor und ersuchten um Erstellung eines Bebauungsplanes um das Areal als „Einkaufszentrum Shopping Nord“ vermarkten zu können:

Es wurden von der Firma „Loistl Planung GmbH“ ein Projektentwurf des Einkaufszentrums, von Architekt Univ. Prof. DI Dr.techn. Heiner Hierzegger ein Bebauungsplanvorentwurf, sowie von den Verkehrsplaner Univ. Prof. DI Dr.tech. Kurt Fallast und DI Bilek verkehrsplanerische Berechnungen und eine „Gesamtverkehrslösung“ ausgearbeitet, diese dienten als Grundlage für die Planungsgespräche.

Der Projektentwurf und die verkehrsplanerischen Konzepte gingen von einer strikten Trennung der Einkaufszentren I (mit Lebensmittel) und II (ohne Lebensmittel) aus, was sich vor allem bezüglich der Verkehrsanlagen mit getrennten vertikalen Erschließungen (Spindelrampen) und Ein- und Ausfahrten zur Landesstraße 302 (A-9) auswirkte. Im Zufahrtbereich war beabsichtigt die Verzögerungsspur durch ein Verschmälern und Verschwenken der beiden Fahrspuren in Richtung Mittelstreifen auf der Landesstraße 302 unterzubringen. Die Beschleunigungsspur sollte so weit als möglich vom Rückstaubereich der Kreuzung Wienerstraße entfernt einmünden.

Diesbezüglich fanden Planungsgespräche mit der für die Landesstraße 302 zuständigen Fachabteilung 18A des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, mit dem Straßenamt und dem Verkehrsreferat der Stadtbaudirektion statt.

Um die im Flächenwidmungsplan festgelegte maximale Bebauungsdichte ausschöpfen zu können, wurde von den Projektanten der Entwurf des Einkaufszentrums mit einem Abstand von ca. 1,50 m zur Grundgrenze der Landesstraße 302 und mit einer Gesamthöhe von ca. 16,00 m konzipiert.

Durch die Anwendung der Novelle zum Steiermärkischen Raumordnungsgesetz (LGBl. Nr. 22/2003) und der novellierten Einkaufszentrenverordnung (LGBl. Nr. 25/2004) ist eine Trennung der Einkaufszentren nicht mehr notwendig!

Daraus ergeben sich grundsätzlich folgende Konsequenzen:

- Es erfolgt die Errichtung eines Einkaufszentrums ohne im Bebauungsplan eine räumliche Festlegung für den Bereich mit Lebensmittel zu treffen. Es ist daher nicht mehr notwendig Zu- und Abfahrten für zwei Einkaufszentren getrennt anzulegen.
- Es kann mit einer vertikalen Verkehrserschließung das Auslangen gefunden werden, was den inneren Verkehrsfluss und die Verkehrsorganisation positiv beeinflusst.
- Für die räumliche Konzeption des Einkaufszentrums entsteht dadurch ein größerer Spielraum.

Das öffentliche Interesse konzentriert sich auf die räumliche Wirkung des Einkaufszentrums (Baukörperdimensionen und Abstand) im Bereich der Landesstraße 302, die Vermeidung von Rückwirkungen auf das Wohngebiet an der Oberen Weid und auf die verkehrsmäßige Erschließung.

Diese Themenbereiche und die sich aus der geänderten Rechtslage ergebenden Optionen wurden mit den Eigentümern und Projektanten mehrfach intensiv erörtert. Dabei wurde besonders auf die im Projekt enthaltenen großen Leerräume im Obergeschoss hingewiesen, die zu einer überhöhten Gesamtkubatur führen.

Zur Frage der direkten Zu- und Abfahrt von der Landesstraße 302 wurde von der Fachabteilung 18A am 1.10.2004 und am 15.10.2004 eine abschließende Stellungnahme abgegeben und am 25.10.2004 von der Stadtbaudirektion - Verkehrsreferat ein Gutachten verfasst. Am 30.11.2004 fand eine Besprechung statt. Diese Fachaussagen liegen dem Bebauungsplan zu Grunde.

Eine auf die geänderte Rechts- und Faktenlage reagierende Planung des Einkaufszentrums (Gestaltungskonzept) durch den Antragsteller wurde bisher nicht vorgelegt.

Die inhaltlichen Aussagen des Bebauungsplanes fußen auf den verkehrsplanerischen Rahmenbedingungen und Festlegungen, definieren den öffentlichen Raum an der Landesstraße 302 und lassen für die Baukörperausbildung einen größtmöglichen Spielraum.

Auflage des Entwurfes des 13.05.0 Bebauungsplanes:

Der Entwurf wurde wegen der Feiertage über 7 Wochen, von Donnerstag, dem **25.11.2004** bis Donnerstag, dem **13.1.2005**, im Magistrat Graz – Stadtplanungsamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und die grundbücherlichen Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des Weiteren wurden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

Während der Auflagefrist erfolgte im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit. Zusätzlich fand am 6. Dezember 2004 eine Bürgerinformation statt.

Innerhalb der Auflagefrist langten diverse Einwendungen im Stadtplanungsamt ein, die sich folgend zusammenfassen lassen:

Innerhalb der Auflagefrist langten diverse **EINWENDUNGEN** im Stadtplanungsamt ein, die sich folgend zusammenfassen lassen:

- 1) *Die Fachabteilung 18 A, Dr. Brigitte Autengruber wendet ein, dass sich die zitierte Zustimmung der Abteilung auf ein Konzept beziehen würde, dass mit dem nun vorgelegten nicht übereinstimmen würde.*
- 2) *Die Rechtsanwaltskanzlei Dr. Reinhard Hohenberg spricht sich gegen*
  - a.) *eine Einschränkung der Lebensmittelverkaufsfläche auf 3000 m<sup>2</sup> aus;*
  - b.) *gegen die im § 11 Abs.: 1 getroffene Festlegung die Stellplätze betreffend;*
  - c.) *und meint, dass es keine Handhabe gäbe, Aussagen über Werbeanlagen im Bebauungsplanverfahren zu treffen.*
  - d.) *Weiters wird angeführt, dass die Baugrenzlinien und Gebäudehöhen nicht den städteplanerischen und den notwendigen Erfordernissen eines modernen Einkaufszentrums entsprechen würden, die städtebauliche Bedachtnahme auf den in Natura bestehenden Steilabfall des Göstingerberges würde missachtet. Prof. Hierzegger würde logisch nachvollziehbar ausführen, dass (Zitat) „Die im Norden der Stadt naturräumlich geprägte Engstelle nur durch ein nahes Heranrücken an die Wiener Straße und eine vertikale Baumassenentwicklung gewährleistet werden könne“. Weiters wird kritisiert, dass die vorgegebene Höhenbeschränkung von 16,00 m die städtebaulich gebotene vertikale Baumassenentwicklung im Norden des Bauplatzes verhindere. Zudem entstünde eine unattraktive Hofsituation durch den unbebaubaren Bereich (LKW – Umkehre).*

*Es wird beantragt, das Planwerk zu ändern, indem mit der Baugrenzlinie entlang der Pyhrnautobahn näher an die Straße gerückt wird und im Bereich der*

*LKW-Umkehr eine Bebauung zugelassen wird.*

- 3) *Die Firma Kovac wendet mittels einer teilweise annähernd gleich lautenden Einwendung wie die Kanzlei Dr. Hohenberg ein und ergänzt diese mit dem Hinweis der Notwendigkeit der „Schaffung einer großzügigen Atmosphäre zum Wohlfühlen“ und legt Stellungnahmen von der Firma Loistl und Prof. Arch. Dipl. Ing. Dr. techn. Heiner Hierzegger vor.*
- 4) *Die Firma Loistl führt an, dass die Bebauung nicht so wie mit den zuständigen Behörden vorbesprochen geregelt wurde. Eine negative Hofwirkung würde entstehen und dadurch eine schlüssige Durchgängigkeit der Straßenfront unterbunden werden.*
- 5) *Stellungnahme Prof. Arch. Dipl. Ing. Dr. techn. Heiner Hierzegger:*
  - a) *Gemäß „Räumlichem Leitbild“ würde für den unmittelbar nach Süden anschließenden Bereich eine Verdichtung durch vertikale Akzente festgelegt worden sein. Die Festlegungen des Bebauungsplanes müssten in diesem Zusammenhang hohen Ansprüchen genügen.*
  - b) *Als nördlicher Auftakt innerhalb des Grazer Stadtraumes sollte der Bereich eine Bebauung erhalten, die dieser räumlichen Bedeutung gerecht werde.*
  - c) *Die Betonung der Schwellensituation sei nur durch ein nahes Heranrücken an die Wiener Straße und eine vertikale Baumassenentwicklung gewährleistet. Es sei neben der vorgesehenen Baumreihe ein von der Straße abgerücktes Gebäude mit geringer Höhenentwicklung vorgesehen. Die Bebauung würde von der Baumreihe stark abgedeckt und nicht in den Straßenraum hineinwirken.*

Zu den Einwendungen sei generell festgehalten, dass die darin vorgebrachten Argumente auf eine maximale Ausnutzung aller in einem Bebauungsplan festzulegenden Elemente abzielen und keinerlei Bindungen für das darauf folgende Bauverfahren gewünscht sind.

**Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz setzt sich bei der Beschlussfassung mit den Einwendungen wie folgt auseinander:**

Einwendungserledigung:

- 1) Alle Verfahrensschritte wurden mit der Fachabteilung 18 A über die Verkehrsplanung abgeklärt. Eine zusätzlich angeforderte Stellungnahme der Verkehrsplanung bestätigt die inhaltliche Abstimmung mit dem Land.
- 2) a.) Die Beschränkung der Verkaufsflächen auf 3000 m<sup>2</sup> für Lebensmittel zielt auf die Erhaltung einer flächendeckenden Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes ab, die durch lokale Konzentrationen von Verkaufsflächen für Lebensmittel gefährdet wäre. Solche raumordnerisch durchaus sinnvolle Einschränkungen gegenüber dem zulässigen Höchstwert der Einkaufszentrenverordnung (max.5000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmittel bei EZ I in der Kernstadt Graz) wurden bereits mehrmals vorgenommen, zuletzt im Bereich des Shopping Center West. Diese Änderung im Flächenwidmungsplan wurde von der Aufsichtsbehörde mit Bescheid FA 13A – 1011 g 125-2004/1 vom

3.2.2004 ohne Einwand genehmigt. Daraus kann abgeleitet werden, dass derartige Flächenbeschränkungen auch bei der Erlassung eines Bebauungsplanes im Planungsermessen der örtlichen Raumplanungsbehörde liegt.

b.) Wenn bei einem Bebauungsplangebiet die maximale Ausnutzung durch Gebäude angestrebt wird, können Kfz-Abstellflächen nur noch „unter dem Gebäude, im Gebäude oder am Gebäude“ untergebracht werden.

c.) Im § 28 (4) des Stmk. Raumordnungsgesetzes ist die Handhabe gegeben, auch Ausführungen über die äußere Gestaltung – und hier werden explizit Werbeeinrichtungen erwähnt – im Rahmen der Bebauungsplanung festzulegen.

d.) Die Baugrenzlinien und Gebäudehöhen wurden entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen festgelegt (Einfügungsgebot) und geben durchaus den Rahmen für ein „modernes Einkaufszentrum“ vor.

Zu den in der Einwendung vorgebrachten Behauptungen, die Linienführung würde der besonderen räumlichen Situation in keiner Weise Rechnung tragen, wird ausgeführt:

Die Baugrenzlinien und die festgelegten Gebäudehöhen ermöglichen eine maximale Bebauung der Liegenschaft. Ein evtl. erhöhter Punkt des Gebäudes, könnte sinnvoller Weise im zentralen, kreuzungsbezogenen Bereich erfolgen, wo eine Betonung gerechtfertigt und gestalterisch sinnvoll wäre. Die angesprochene einmalige Chance, eine unverwechselbare städtebauliche Gestaltung für den von Norden Kommenden zu schaffen, soll weniger durch die schiere Baumasse, sondern vielmehr durch die architektonische Qualität des Gebäudes und im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes wahrgenommen werden.

Eine zusätzliche, städtebauliche Akzentuierung im nord-westlichen – und eher unattraktiven Bereich - würde keinen Sinn machen, zumal durch die vorgegebene Gebäudehöhe von 16,00 m der „in natura bestehenden Steilabfall des Göttingerberges“ bereits um ca. 10,00 m überragt wird. Die Gebäudehöhe von 16,00 m entspricht der höchsten Stelle der am Hügel gelegenen, 2-geschossigen Wohnhausbebauung.

Ein weiteres Heranrücken der Baugrenzlinie an die Wiener Straße ist städtebaulich nicht begründbar, zumal der Abstand von 6,00 m als Mindestabstand zu werten ist.

Im Erläuterungsbericht und der detaillierten Einwendungsbearbeitung wird auch rechnerisch aufgezeigt, welchen gestalterischen Freiraum der Bebauungsplan zulässt. Es gibt sich daraus keine Notwendigkeit für noch mehr Höhe oder eine noch näher an der Straße gelegene Baugrenzlinie.

- 3) Die gleich lautenden Einwendungen der Firma Kovac sind mit ähnlichen Antworten wie im Pkt. 2) beantwortet. Die „Wohlfühlatmosphäre“ wird nicht von der Lage der Baugrenzlinien abhängig sein.

Zu den Beilagen:

- 4) Firma Loistl: Siehe oben, wobei klarzustellen ist, dass ein rein projektsbezogener Bebauungsplan rechtswidrig wäre.

- 5) Prof. Arch .Dipl. Ing. Dr. techn. Heiner Hierzegger:

a) Im Planwerk zum „Räumlichen Leitbild“ (siehe Beilage) ist zu erkennen, dass, wie auch in der Einwendung erwähnt, nur für den unmittelbar nach Süden anschließenden Bereich eine Verdichtung durch vertikale Akzente festgelegt wurde. Der gegenständliche Bebauungsplanbereich ist frei von einer solchen Festlegung. Eine Qualität, die hohen Ansprüchen genügt, ist jedenfalls möglich und eine Frage der architektonischen Sprache.

b); c) Die Ziele der Ausformung von stadträumlich wirksamen Straßenräumen sind vom Stadtentwicklungskonzept ausgehend (2.2.4 „Baumpflanzungen entlang von Straßenzügen“) z.B. auch in der vom Stadtplanungsamt beauftragten Studie des Einwendungsverfassers, Herrn Prof. Arch .Dipl. Ing. Dr. techn. Heiner Hierzegger „Gestaltungsziele für den öffentlichen Raum Graz“ festgelegt und sind in die Bebauungsplaninhalte eingeflossen . Die Landesstraße gehört dem „Typ 2“ an – Zitat: „Der Straßenraum soll im Bereich von Bebauung und den mit ihr verbundenen Freiraum gefasst und gestaltet werden. Naturräumliche Elemente haben diese Raumfassung zu unterstützen (Hecken, Bäume u.s.w.)...“

Die Chance, einen wichtigen Beitrag zur Gestalt der Gesamtstadt zu leisten, liegt bei den Eigentümern bzw. Planungsverantwortlichen.

Ein noch näheres Heranrücken ist, wie oben bereits angeführt, genauso wie eine noch höhere Höhe als 16,00 m, keine Erforderlichkeit im Zusammenhang mit einem architektonisch prägnanten Aussehen. Die gebotene Chance der unverwechselbaren Einfahrtssituation ist, wie bereits erwähnt, seitens der Planer zu nutzen. Zur Forderung, dass die Höhe um 100 % angehoben werden soll (32 m): Das würde bedeuten, dass das Gebäude die oftmals zitierte Stützmauer um ca. 26,00 m überragen würde.

**Aus der Einwendungsbearbeitung haben sich keine Änderungen gegenüber dem aufgelegten Entwurf des Bebauungsplanes ergeben:**

Es wurden lediglich in der zeichnerischen Darstellung diverse Darstellungskorrekturen außerhalb des Gültigkeitsbereiches vorgenommen (z.B. Farbkorrekturen im Bereich des Mühlkanals) sowie eine Abstimmung auf den Verordnungstext (Ergänzung des Wortes „Gesamthöhe“ in der Legende analog der Verordnung). Diese Korrekturen haben jedoch keine Rückwirkung auf Dritte, so dass eine weitere Anhörung unterbleiben konnte.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk.ROG1974 und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 bzw. der 3.04 Flächenwidmungsplanänderung.

## **2. Verordnung und gesetzliche Bindungen**

### **2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept 2001**

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept befindet sich der Planungsbereich in einem „Handelsschwerpunkt am übergeordneten Straßennetz“.

### **2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002**

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ mit der Bebauungsdichte von 0,3 – 1,2 ausgewiesen.

Parallel wird die Gebietsausweisung an die Nomenklatur „Kerngebiet“ gemäß Stmk.ROG 1974 in der Fassung LGBl. Nr. 22/2003 angepasst, um die Verordnung vom 3.5.2004 (LGBl Nr. 25/2004), mit welcher das Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur (Einkaufszentrenverordnung) erlassen wurde, anwenden zu können.

Im 3.04 Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren, Auflagebeschluss im Gemeinderat am 16.9.2004, ist diese Fläche als Punkt. 14 aufgenommen. Die öffentliche Auflage erfolgte von 30.9. 2004 bis 29.11.2004. Der Gemeinderatsbeschluss dieser Flächenwidmungsplanänderung ist ebenso für den 17.2.2005 vorgesehen. Nach Bescheid der Landesregierung ist die Grundlage „Kerngebiet“ rechtswirksam.

Zukünftig soll der Bebauungsplanbereich als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 1,2 ausgewiesen werden.

Diese zukünftige Rechtslage wird dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde gelegt. Die Beschlussfassung des 13.05 Bebauungsplanes erfolgt zeitgleich mit der 3.04 Flächenwidmungsplanänderung.

Deckplan 1:

Erstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung erforderlich.

### **3. Situation**

#### **3.1 Großräumige Lage:**

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Graz, westlich der Landesstraße 302, nordwestlich des „Einkaufszentrum KOVAC“ (13.02.0 Bebauungsplan „Einkaufszentrum KOVAC“ aus 1997) und direkt an der Kreuzung Landesstraße 302 – Wiener Straße.

#### **3.2 Folgende Nutzungen (Flächenwidmungsplanausweisungen) grenzen an das Planungsgebiet an:**

Südwestlich sowie nordwestlich befindet sich im Anschluss an einen bewaldeten, stark ansteigenden „Freiland“-Streifen (Höhendifferenz bis zu 11,00 m) ein Einfamilienhausgebiet an der Oberen Weid mit der Ausweisung „Reines Wohngebiet“ und einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4. Dahinter liegt die Bahnstrecke der ÖBB Graz – Bruck an der Mur.

Nördlich und nordöstlich befindet sich jenseits der Landesstraße 302 (A-9) ein Freilandbereich mit dem Mühlgang sowie ein „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Büronutzung, südlich davon ist ein „Einkaufszentrum III“ – OBI - Bau- markt ausgewiesen, gefolgt von „Industrie- und Gewerbegebiet 1“. Entlang der südöstlichen Grundgrenze trennen die Geleise der Industriebahn das Grundstück vom angrenzend gelegenen „Einkaufszentrum III“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1.0 (rechtswirksamer 13.02.0 Bebauungsplan „EZ Kovac“).

#### **3.2 Bestandssituation**

Innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes weist die Liegenschaft ein Gefälle von ca. 2 m in Richtung Osten auf. Die detaillierte Höhensituation ist der im Akt befindlichen Luftbildauswertung zu entnehmen. Die Fläche bzw. die Bestandsgebäude sind bzw. waren als Lager – und Ähnliches genützt.

Das Planungsgebiet besteht aus der laut zeichnerischer Darstellung gekennzeichneten Fläche im XIII. Bezirk; KG Gösting mit einer Gesamtfläche von ca. 22.694 m<sup>2</sup>.

### **4. Bebauung - Gebietscharakter**

Der Gebietscharakter wird einerseits durch die Übergangssituation vom stark eingegrüntem aber intensiv befahrenen Nordeinfahrtsbereich zur südöstlich großteils geschäftlich genützten Stadteinfahrt geprägt. Davon abweichend ist von der Oberen Weid ausgehend ein in sich geschlossenes Einfamilien – Wohnhausgebiet geringer Dichte und stark durchgrünt vorhanden.

Der Eigentümer beabsichtigt die Errichtung eines Einkaufszentrums mit Verkaufsflächen im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss und von KFZ Abstellplätzen im Untergeschoss und auf dem Dach (Parkdecks).



## 5. Städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Rahmensetzung gliedert sich in nachfolgende Schwerpunkte:

- Sicherstellung eines geordneten Straßenbildes im „Einfahrtsbereich“ – räumliche Wirkung
- Integration der Neubauten bezüglich der Höhenentwicklung sowie Gebäudestruktur und Außenraumgestaltung.

## 6. Verkehrsmäßige Erschließung

### Öffentlicher Verkehr

Im öffentlichen Straßenbereich befinden sich Haltestellen, die durch innerstädtische und regionale Buslinien bedient werden.

### Straßenmäßige Erschließung

Das Planungsgebiet soll von der Landesstraße einerseits von Norden kommend und andererseits als Haupterschließung über das südlich angrenzende Einkaufszentrum III gemäß Ersichtlichmachung in der Plandarstellung erfolgen.

Von der „Stadtbaudirektion – Verkehrsreferat“ wurden diesbezüglich schriftliche und mündliche Stellungnahmen abgegeben sowie verschiedene Verkehrsplanungen im Auftrag des Grundeigentümers vorgelegt.

Die endgültige Lösung wurde mit der Stmk. Landesregierung, Fachabteilung 18 A (Gesamtverkehr – Verkehrsnetzplanung) inhaltlich abgestimmt.

Zur geänderten Situation die Frage der Zu- und Abfahrt von der Landesstraße 302 betreffend wurde – wie oben erwähnt - von der Fachabteilung 18A am 1.10.2004 und am 15.10.2004 eine Stellungnahme abgegeben. Das Referat Verkehrsplanung hat die Rahmenbedingungen in einem Gutachten vom 25.10.2004 und in einer Besprechung am 30.11.2004 zusammengefasst.

Diese abschließende Stellungnahmen wurden dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

## 7. Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Technische Infrastrukturen sind unmittelbar gegeben oder technisch herstellbar.

Die Stellungnahme des Kanalbauamtes wird folgend auszugsweise zitiert bzw. zusammengefasst:

Öffentliche Mischwasserkanäle sind vorhanden (Wiener Straße und Obere Weid). In diese dürfen grundsätzlich nur Schmutzwässer eingeleitet werden. Hinsichtlich der Einleitung von Regenwässern dürfen diese nur im bereits bewilligten Ausmaß in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. Alle über das Flächenausmaß von 4000 m<sup>2</sup> zu entwässernden Flächen müssen jedenfalls einer anderweitigen Entsorgung zugeführt werden, ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren ist Voraussetzung.

Details sind der im Akt befindlichen Stellungnahme zu entnehmen.

## 8. Inhalt des Bebauungsplanes

### Verkehrsanlagen

Das Planungsgebiet wird von der L 302 (A-9) ausgehend erschlossen. Im Süden führt die Hauptzufahrt über das dem gleichen Eigentümer gehörende Grundstück die Industriebahn und den Fuß- und Radweg kreuzend direkt zum Bereich der möglichen Rampenbauwerke der Hoch- und Tiefgaragen bzw. Parkdecks sowie zur südwestlich gelegenen Belieferungszone mit entsprechender LKW Umkehr im Norden.

Die wesentlichen Inhalte des zusammenfassenden Gutachtens der Stadtbaudirektion-Verkehrsreferat, die Grundlage des Bebauungsplanes sind, werden im Anschluss zusammenfassende Ausschnitte zitiert:

*„.....der Straßenquerschnitt auf der L302 aus dem Bestand ist sinnvollerweise beizubehalten, und mit dem Verzögerungsfahstreifen erst nach der Stützmauer zu beginnen. Dadurch kommt es zu keiner Einengung der durchgehenden Fahstreifen, sowie zu keiner Verschmälerung der Mittelinsel und Verschwenkung der Fahstreifen. Da auch bei der Ausfahrtsituation auf die L302 sich Änderungen ergeben haben, ist der seinerzeitige Abstand von der „Gaschler –Kreuzung“ nicht erforderlich....*

*Es ergibt sich folgende Zu- und Abfahrtsituation an der L302:*

- *Zufahrt von der L302 über eine baulich getrennte Begleitfahrbahn in entsprechend der RVS erforderlichen Länge als Verzögerungsfahstreifen vor der Einfahrt zur Garage. Um die durchgehenden Fahstreifen der Zufahrtstraße nach Graz nicht einzuengen sollte die Begleitfahrbahn erst nach der Stützmauer beginnen.*
- *Da diese Begleitfahrbahn nur als Zufahrt zur Garage dient, kann diese, sowie die Ausfahrt, betreffend der Fahrgeometrie für PKWs bzw. Lieferwagen ausgelegt werden.*
- *Bei der Ausfahrt, welche auf 40 PKW in der Spitzenstunde beschränkt wird, sollte die Begleitstraße möglichst weit, bis kurz vor den Rechtsabbiegefahrstreifen vor der „Gaschler-Kreuzung“ gezogen werden, und aus Sichtgründen möglichst rechtwinklig in der ersten Fahstreifen einmünden. Weiters sind die entsprechenden Sichtflächen bei der Ausfahrt frei zu halten. Ein Wechseln in diesem Abschnitt vom ersten Fahstreifen auf den zweiten Fahstreifen der L302 soll mit einer Sperrlinie unterbunden werden.*
- *Die Bedienung der Ladebereich mit LKW erfolgt nunmehr intern im Bebauungsplangebiet mit einer Zu- und Abfahrt über die „Gaschler-Kreuzung.“*

Der südöstliche Fuß- und Radweg ist Teil des gesamten Radwegnetzes und stellt eine wesentliche Ost – West Verbindung her. Der Fuß- und Radweg ist in der graphischen Darstellung rot eingetragen und es ist vor Erteilung einer Baubewilligung durch Dienstbarkeitsvertrag die uneingeschränkte öffentliche Benützung sicher zu stellen.

## 8.1 Bebauung

Mit den Festlegungen der Gebäudehöhen sowie der Baugrenzl原因en etc. werden städtebauliche Rahmenbedingungen vorgegeben, welche auf den Gebietscharakter und die städtebaulichen Ziele reagieren, Rand- sowie Übergangszonen dem Baugesetz entsprechend sicherstellen und gleichzeitig für die geschäftliche Nutzung die bestmögliche Entwicklung entsprechend der Vorgaben des verordneten Flächenwidmungsplanes (Bebauungsdichte maximal 1,2) den maximalen Spielraum schaffen.

Zur Veranschaulichung wird eine rechnerische Darstellung ergänzt:

Der durch Baugrenzl原因en umschriebene bebaubare Bereich beträgt ca.

16.754 m<sup>2</sup> . Bezogen auf die Grundstücksfläche ergibt sich ca. der Bebauungsgradwert von 0,75 ( 0,73825).

Bei einer zweigeschossigen Bebauung und der vollen Bebauungsdichteausnutzung von 1,2 ( $1,2 \times 22.694 \text{ m}^2 = 27.232,8 \text{ m}^2 : 2 = 13.616,4 \text{ m}^2$  Bruttogeschossfläche pro Geschoss) bleibt ein „Planungsspielraum“ von 3137,6 m<sup>2</sup> pro Geschoss.

So kann eine Bebauung bei einer maximalen Gebäudehöhe = Gesamthöhe von 16,00 m auf die Topografie und die Rahmenbedingungen des Standortes sowie die umliegenden Festlegungen und die geplante Nutzung reagieren .

Es wird gegenüber der Außengrenzen des Bauplatzes die offene Bebauung festgelegt.

Durch die Abstimmung auf die neuen rechtlichen Grundlagen können für den Eigentümer sehr aufwändige, städtebaulich schwierige Übergangssituationen vermieden werden.

## 8.3 Grünraum

Zur Straßengrundgrenze sowie im Bereich des Fuß- und Radweges sind Grünstreifen mit Laubbaum- und Heckenpflanzungen (Laubbäume in Fastigiata-Form – Baumschulnorm 18/25) zur Integration und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes aus städtebaulicher Sicht erforderlich.

Der Achsabstand von Laubbäumen hat höchstens ca.10,00 - 15,00 m zu betragen, wobei geringfügige Abweichungen auf Grund von Zugängen, Zufahrten oder unterirdischer Leitungen möglich sind.

Die Erhaltung und Ergänzung der Bepflanzung des den Gültigkeitsbereich - Baulandbereich zum Wohngebiet trennenden Freilandstreifen ist als Integrationsmaßnahme notwendig.

Im Rahmen der Bauverfahren ist vor Erteilung der Baubewilligung zur Überprüfung ein Bepflanzungskonzept vorzulegen.

## 9. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Gebietes: des Bebauungsplanes ca.	22.694 m <sup>2</sup>
Verwendungszweck:	zukünftig „Kerngebiet“
Bebauungsdichte:	max. 1,2
Bebauungsgrad:	max. 0,75
Taufenseitige Gebäudehöhe = Gesamthöhe:	max. 16,00 m

Die diesbezüglichen Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung getroffen und dienen der Sicherung baulich räumlicher Qualitäten, eines minimalen Freiraumanteiles und der sicheren Erschließung.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 als färbiges Druckwerk ausgeführt.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Josef Rogl)