

A 14-K-769/2002-45

Graz, am 21.11.2003

Dok: \07.06\Erl-Beschl

Schenn/Hö

07.06 Bebauungsplan

Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet

„Interspar, Fachmarktzentrum“

Aufschließungsgebiet 11.15 Teilbereich

Sternäckerweg, Ostbahnstraße

VII. Bez., KG. Liebenau

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: *W Y*

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die DHP Immobilien-Leasing Ges.m.b.H Salzburg, hat mit Schreiben vom 8.8.2002 den Antrag gestellt, einen Teil des Aufschließungsgebietes für „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ aufzuheben und einen der Baugebietskategorie „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ entsprechenden Bebauungsplan zu erstellen.

Basierend auf einem Gesamtkonzept und einer Vorvereinbarung zwischen der Stadt Graz und der DHP Immobilien-Leasing Ges.m.b.H. wird

- der **Umbau des bestehenden Einkaufszentrum I Interspar**
- die **Errichtung eines Fachmarktzentrums**
- die **Errichtung eines Park & Ride - Parkhauses durch die Stadt Graz**
- der **Autobahnanschluß - A2Z bei km 3,20 inkl. Verbindungsstraße zur Ostbahnstraße**
- die **Verlängerung der Straßenbahnlinien 4**, sowie
- die **Errichtung eines öffentlichen Interessentenweges**,
- eines **Fuß- und Radweges** und die **Renaturierung des Petersbaches**.

angestrebt.

Umbau (bestehender) Interspar auf Bauplatz 1:

Für Umbauzwecke ist die maximale Verkaufsfläche und Gesamtbetriebsfläche die zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplanes bestehende Verkaufsfläche von rund 8000 m² sowie die bestehende Bruttogeschossfläche von rund 14.000 m². Erweiterungen sind bei der KFZ - Abstellung zulässig. An PKW-Stellplätzen sind für dieses Einkaufszentrum I ca. 300 Stellplätze, davon ca. 200 Stellplätze in einer Tiefgarage geplant.

Fachmarktzentrum auf Bauplatz 2:

Bei Errichtung eines Fachmarktzentrums wird entsprechend den Bestimmungen des Entwicklungsprogrammes zur Versorgungs-Infrastruktur (EZ - Verordnung) als maximales Potential eine Verkaufsfläche von 15.000 m² und eine Gesamtbetriebsfläche von höchstens 25.000 m² ermöglicht.

An PKW-Stellplätzen sind für das Fachmarktzentrum in Summe ca. 1890 Stellplätze in Tiefgaragen bzw. Hochgaragen geplant.

Öffentlicher Interessentenweg:

Die Trennung zwischen Bauplatz 1 und Bauplatz 2 erfolgt durch einen 5,00 m breiten Öffentlichen Interessentenweg welcher in diesem Bereich auch die geplante Trasse der Straßenbahnlinie 4 enthält.

Park & Ride - Parkhaus, Straßenbahnlinie 4:

Nach dem derzeitigen Stande sind auf 3 Geschossen ca. 500 KFZ - Stellplätze geplant, wobei diese mittels Verbindungsbrücken mit den KFZ - Parkdecks vor der Fachmarktanlage verbunden werden.

Im Hinblick auf eine optimale Erschließung des geplanten Park & Ride - Parkhauses, der für die Zukunft geplanten südlichen Ostbahnhaltstation, der Erschließung der Handels- und Gewerbebetriebe im Bereich des Sternäckerweges, strebt die Stadt Graz die Verlängerung der Straßenbahnlinie 4 an, welche eisenbahnrechtlich bereits verhandelt ist.

Weiters wird das Ziel verfolgt, bei Veranstaltungen im Arnold Schwarzenegger-Stadion, der Messe bzw. in der neuen Stadthalle, den Besuchern Parkplätze zur Verfügung zu stellen, um damit die Bewohner rund um die genannten Veranstaltungsorte zu entlasten. Dabei ist geplant, dass sämtliche KFZ-Stellplätze des bestehenden Interspar – Einkaufszentrums bzw. des geplanten Fachmarktzentrums außerhalb der Geschäftszeiten zur KFZ - Abstellung während Großveranstaltungen genutzt werden können.

Autobahnanschluß - A2Z bei km 3,20 inkl. Verbindungsstraße zur Ostbahnstraße:

Die Hauptverkehrsanbindung erfolgt mittels eines Anschlusses an den A 2-Zubringer bei km 3,20 incl. einer Verbindungsstraße zur Ostbahnstraße. Dabei werden die benötigten Flächen im voraussichtlichen Ausmaß von ca. 5.780 m² an die Stadt Graz unentgeltlich abgetreten. Diese Flächen sind in das öffentliche Gut zu übernehmen und das Genehmigungsverfahren über den Straßenanschluss abzuwickeln.

Eigentümer der innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgewiesenen Grundstücke im Ausmaß von ca. 73.202 m² ist die DHP Immobilien-Leasing Ges.m.b.H.

Das Bebauungsplanungsgebiet wird gegliedert in den Bauplatz 1 Interspar – Einkaufszentrum I im Flächenausmaß von ca. 17.016 m², Bauplatz 2 Fachmarktzentrum incl. Park & Ride - Hochgarage im Flächenausmaß von ca. 55.436 m² und den Öffentlichen Interessentenweg im Flächenausmaß von ca. 750 m².

An das Bebauungsplanungsgebiet grenzt im Norden der A 2-Zubringer und im Süden die ÖBB-Eisenbahntrasse mit daran angrenzendem „Industrie- u. Gewerbegebiet I“ sowie „Allgemeinem Wohngebiet“.

Im Westen verläuft der Sternäckerweg und der Ferdinand Porsche Platz zu welchen KFZ - Handelsbetriebe angeordnet sind.

Im Nord-Westen verläuft der Petersbach und daran grenzen unbebaute Flächen – Aufschließungsgebiet für „Industrie- u. Gewerbegebiet I“ an.

Durch die Bebauungsplanung wird eine unter Berücksichtigung der benachbarten Baugebietskategorien, geordnete Entwicklung dieses für die Stadt Graz wichtigen „Kern-, Büro- und Geschäftsgebietes“, sowie der technischen- und der Verkehrsinfrastruktur, sichergestellt.

Die Verhandlung zur Umweltverträglichkeitsprüfung wurde am 27. Mai 2003 durchgeführt. Die Bescheiderlassung kann nach Vorliegen des rechtswirksamen Bebauungsplanes vorgenommen werden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.11.2002 beschlossen, den Entwurf des 07.06 Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum Interspar“ aufzulegen.

Die Kundmachung des Bebauungsplan – Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit § 29 Abs. 3 bzw. § 33 Abs. 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 19.12.2002.

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 13.2.2003 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 20.12.2002 – 28.2.2003 langten 22 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungen hat sich die Bebauungsplanung in folgenden Punkten geändert:

Verordnung:

§ 4 BAUPLÄTZE 1 und 2: Entfall des Nachsatzes bei Bauplatz 2

§ 11 KFZ-ABSTELLPLÄTZE:

Regelung in Entsprechung zur Stmk. Raumordnungsgesetznovelle 2002.

Planwerk: Geringfügige Änderung der Baugrenzlinien.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

2. Verordnung und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Handelsschwerpunkt am übergeordneten Straßennetz“ ausgewiesen.

2.2 3.0 Flächenwidmungsplan

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet teilweise als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 1,5 und teilweise als Aufschließungsgebiet „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 1,5 ausgewiesen.

Baulandzonierung (Deckplan 1):

Erforderlichkeit der Erstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung von Einkaufszentren.

Räumliches Leitbild Graz (Deckplan 4):

Entwicklungsziele nach Bereichstypen „Einkaufszentren“

Im Anhang 1 zu § 3 Abs. 2 der Flächenwidmungsplanverordnung sind die Gründe für die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet festgelegt:

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.

3. Bestandssituation – Lage und Erschließung

3.1 Gebietscharakter – kleinräumige Umgebung:

Das Planungsgebiet liegt südwestlich des A 2-Zubringers. Im Nordwesten verläuft der eingetieft Petersbach und daran grenzen unbebaute Grundstücke an – ausgewiesen als Aufschließungsgebiet für „Industrie- u. Gewerbegebiet I“. Weiter nördlich verläuft die Karl Huber-Gasse und die Petrifelderstraße. Südwestlich existiert die ÖBB-Bahntrasse und daran anschließend Industrie- und Gewerbegebiete sowie Wohnbau, zum Teil hochgezonter Wohngeschossbau. Diese Bereiche werden von der Liebenauer-Hauptstraße bzw. vom Sternäckerweg erschlossen.

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

3.2 Kleinräumige Umgebung – Topographie

Das Planungsgebiet betrifft die im Planwerk innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke der KG. Liebenau mit einer Gesamtfläche von ca. 73.202 m².

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

Das Planungsgebiet ist nahezu eben und liegt ca. auf der Ebene 346.00 abgeleitet vom Präzisionsnivellement.

Der nordwestlich verlaufende Petersbach ist um ca. 2,00 m eingetieft und weist beidseitig ehemals künstlich hergestellte Böschungen in einer Breite von jeweils ca. 5,00 m auf.

Der Hochwasserüberflutungsbereich HQ 30 entspricht in etwa dem ca. 10 m breiten Bachprofil und grenzt damit an den westlichen Rand des Bauplatzes 2 des Bebauungsplanungsgebietes.

3.3 Bauliche Bestände:

Bauplatz 1: Einkaufszentrum I Interspar, welches sich als 2-geschossige Halle mit vorgelagerten großflächigen KFZ - Abstellflächen darstellt. Die Verkaufsfläche im Erdgeschoss bzw. im Obergeschoss ergibt rund 8.000 m², die Gesamtbetriebsfläche ca. 14.000 m².

Bauplatz 2: ist unbebaut

3.4 Verkehrliche Erschließung:

Öffentlicher Verkehr:

Die Buslinie 72 verkehrt im Sternäckerweg.

Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet ist derzeit über den Sternäckerweg mit dem Verteilerkreis Ferdinand-Porsche-Platz und über die Ostbahnstraße erreichbar. Weiters besteht von der Liebenauer Hauptstraße aus eine Verbindung über den Bahnweg.

3.5 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur:

Der öffentliche Kanal ist in der Ostbahnstraße im Bestand gegeben.

Eine Erdgasversorgungsleitung DA 225 mm verläuft entlang des Bahndammes.

Die Wasser- und Energieversorgung ist gegeben.

Die für ein „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ erforderlichen technischen Infrastrukturen sind gegeben bzw. werden mit der Erstellung der Bebauung sichergestellt.

4. Aufhebung des Aufschließungsgebietes

a) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz:

Zur Realisierung der Verkehrsmaßnahmen strebt die Stadt Graz die Übernahme des Abschnittes der A2Z zwischen der projektierten Anschlussstelle und der Halbinschlussstelle Liebenauer Hauptstraße in das Gemeindestraßennetz an, wobei sich die Stadt Graz verpflichtet, die damit verbundenen Grundstücke in das öffentliche Gut zu übernehmen, ausschließlich als Verkehrsfläche zu verwenden sowie deren Erhaltungskosten zu übernehmen.

Dazu wurde eine Vereinbarung zwischen der Republik Österreich, der Stadt Graz und der ASFINAG ausgearbeitet.

Bis zum Beschluss des Bebauungsplanes soll die gefertigte Vereinbarung vorliegen.

Die Hauptverkehrsanbindung des Bebauungsplangebietes erfolgt mittels eines Anschlusses an den A 2-Zubringer bei km 3,20 incl. einer Verbindungsstraße zur Ostbahnstraße. Dabei werden die benötigten Flächen im voraussichtlichen Ausmaß von ca. 5.780 m² an die Stadt Graz unentgeltlich abgetreten. Diese Flächen sind in das öffentliche Gut zu übernehmen und das Genehmigungsverfahren über den Straßenanschluss abzuwickeln. Die straßenrechtliche Verordnung wurde zwischenzeitlich eingereicht.

Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Autobahnzubringers wird der Straßenanschluss entsprechend den Empfehlungen der im Auftrag der Stadtbaudirektion erstellten Studie „Verkehrliche Auswirkungen eines Anschlusses des Handels- und Gewerbezentrum Graz-Liebenau an den Autobahnzubringer Graz-Ost A 2 Z und Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Anschlusses“, Verfasser Univ. Prof. Dipl. - Ing. Dr. G. Sammer vom Dezember 2001, wie folgt ausgebildet:

Voll - VLSA – geregelte, niveaugleiche Kreuzung mit Anordnen von 2 Geradeausfahrstreifen und einem gemischten Geradeaus- und Rechtsabbiegefahrstreifen von Norden, 2 Geradeausfahrstreifen und 2 Linksabbiegefahrstreifen von Süden sowie 2 Linksabbiegefahrstreifen und 2 Rechtsabbiegefahrstreifen mit ausreichend langem Verflechtungsstreifen auf der A2Z vom Handels- und Gewerbezentrum zur A2.

Eine Fuß- und Radwegeverbindung ist längs der Uferböschung zum Petersbach mit Anbindung an den Bahnweg geplant.

Die Trassenführung der Verlängerung der Straßenbahnlinie 4 ist im Bebauungsplan dargestellt. Das eisenbahnrechtliche Verfahren wurde bereits verhandelt. Die Bescheiderstellung ist abzuwarten.

Die Straßenbahnverlängerung Linie 4 ist aus verkehrlicher Sicht keine Voraussetzung für die Errichtung des Handels- und Gewerbezentrum im Bebauungsplanungsgebiet.

Durch das vorliegende Verkehrsprojekt ist die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes (siehe das verkehrstechnische Gutachten mit zusammenfassender Verkehrsuntersuchung) planerisch geklärt. Die Trasse für das öffentliche Verkehrsmittel (Tramlinie) ist bereitzustellen.

Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur):

Öffentlicher Verkehr, Fußgänger- und Radverkehr

Das Fachmarktzentrum erreichen Fußgänger von der Bushaltestelle am Sternäckerweg und der neuen Straßenbahnhaltestelle am Vorplatz. Die Haltestelle für die Bahn wird in der Achse zwischen Interspar und Fachmarktzentrum vorgeschlagen.

Die Radabstellplätze sind beim Eingang bzw. beim Zugang zur „Mall-Verkaufsmeile“ geplant.

PKW

Die vorgegebene Anbindung an die A2Z wird durch eine brückenartige Zufahrt auf das oberste Parkdeck des Fachmarktzentrums ergänzt und mit einer Doppelwendelrampe mit sämtlichen Ebenen verbunden, der neu geschaffene Kreisverkehr in der Ostbahnstraße verteilt den Verkehr zur Einfahrt Interspar, Park & Ride und zur Tiefgaragenzufahrt. Über den Parkplatz Interspar wird eine Tiefgaragenaus- und -einfahrt angeboten.

LKW-Anlieferverkehr

Die Hauptanlieferung für den Intersparmarkt, die Shops und das Fachmarktzentrum erfolgt mittels LKW über eine vom Kundenverkehr getrennte und abgesenkte Ladehofstraße mit einer neuen Zufahrt über den Sternäckerweg.

Sonstiges

Ein Masterplan für das Verkehrsleitsystem wird von der DHP und der Stadt Graz einvernehmlich erarbeitet. Ebenso werden Maßnahmen im Bereich von Lärmschutzeinrichtungen in Abstimmung zwischen der Stadt Graz und der DHP einvernehmlich festgelegt.

Die technische Infrastruktur ist gegeben bzw. mit der Bebauung gesichert.

b) Öffentliche Interessen - Geordnete Siedlungsentwicklung:

Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen- und Ortsbild:

Mit dem Bebauungsplan, bestehend aus dem Planwerk und dem Verordnungstext ist die geordnete bauliche Entwicklung, die Schaffung eines zweckmäßig zu bebauenden Bebauungsplanungsgebietes und die Einfügung in das Straßen- und Ortsbild im Bereich des „Kern-, Büro- und Geschäftsgebietes“ gewährleistet.

Es stehen somit keine öffentlichen Interessen der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen und es wird nach Erfüllung der Aufschließungserfordernisse in Verbindung mit der Verordnung des 07.06 Bebauungsplanes gemäß § 23 Abs. 3 Stmk ROG die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ aufgehoben werden.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 1,5.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1. Verkehrsanlagen

In Entsprechung zur Stmk. Raumordnungsgesetznovelle 2002 ist die Mindestanzahl der nach § 71 Abs. 3 der Stmk. Baugesetzes erforderlichen Abstellplätze in Hoch- oder Tiefgarage bereitzustellen.

Die für die Errichtung des Geh- und Radweges längs der Uferböschung zum Petersbach mit Anbindung an den Bahnweg sowie wie die zur Verlängerung der Straßenbahnlinie 4 benötigten Flächen sind bereitzustellen. Des Weiteren sind die unter Pkt. 4 b genannten Maßnahmen umzusetzen.

Nach Prüfung des verkehrstechnischen Gutachtens durch die Stadtbaudirektion, Referat Verkehrsplanung wird festgestellt:
Mit den ermittelten Verkehrsdaten ergeben die Leistungsfähigkeitsberechnungen, dass die erforderliche Leistungsfähigkeit der vorgesehenen Verkehrerschließung gegeben ist (siehe Erläuterungen unter Pkt.4 a)).

5.2. Bebauung

Von den Architekten ATP Dipl.-Ing. Achammer, Tritthart & 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 sind großvolumige Baukörper für die Einkaufszentrumsnutzung zulässig.

Mit der Festlegung der Baugrenzlinien, Höhenzonierungslinien und Angabe von Gebäudehöhen wird ein städtebauliches Konzept vorgegeben, welches auch das Ziel verfolgt emissionsträchtige Verkehrsmaßnahmen zusammenzulegen und über kurze Wege abzuwickeln.

Das Maß der baulichen Nutzung ist neben den festgelegten Baugrenzlinien und der einzuhaltenden Gebäudehöhe durch die Festlegung des maximalen Bebauungsgrades und der maximalen Bebauungsdichte bestimmt.

Das Bebauungsplanungsgebiet ist in 2 Bauplätze geteilt.

5.3. Grünraum

5.3. Grünraum

Entlang des Anschlusses, ausgehend von der Ostbahnstraße bis zum A 2-Zubringer ist eine großkronige Laubbaumallee zu pflanzen.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Die Parkdecks sind in ihren Randbereichen bzw. Fassaden mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Baumpflanzungen, zusätzlich zur Ersatzpflanzung sind in Entsprechung zur Darstellung im Planwerk zu pflanzen.

Der Bereich des Petersbaches liegt außerhalb des Bebauungsplanungsgebietes. Eine Ökologisierung – Renaturierung des Petersbaches ist vorzunehmen. Dazu liegt die Planung: „Renaturierung Petersbach, landschaftspflegerische Begleitplanung“ vom November 2002, Planverfasser Freiland – Umweltconsulting vor. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen des Gesamtprojektes.

6. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche ca. - Angaben:

Fläche des Planungsgebietes 73.202 m²

Bauplatz 1:

Bauplatz brutto: 17.016 m²

Bauplatz netto: 17.016 m²

Bebauungsdichte höchstens: 1,00

Bruttogeschossfläche höchstens 17.016 m²

Bebauungsgrad höchstens: 0,70

bebaute Fläche höchstens: 11.911 m²

traufenseitige Gebäudehöhe höchstens: 13,00 m

Höhe von Werbeträgern höchstens: 28,00 m

Bauplatz 2:

Bauplatz brutto: 55.436 m²

Bauplatz netto: 53.713 m²

Öffentlicher Geh- und Radweg 1.723 m²

Bebauungsdichte höchstens: 1,50

Bruttogeschossfläche höchstens: 80.569 m²

Bebauungsgrad höchstens: 0,85

bebaute Fläche höchstens: 45.656 m²

traufenseitige Gebäudehöhe höchstens: 16,00 m

Höhe von Werbeträgern höchstens: 28,00 m

Öffentlicher Interessentenweg: 750 m²

Nutzung: „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“, Einkaufszentrum I und II

7. **Allgemeines:**

Der 07.06 Bebauungsplan Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet „Interspar, Fachmarktzentrum“ enthält ein Planwerk im M 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)