

Magistrat Graz
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-618/1998-20

Graz, am 29.9.1999

Schenn/Hö

Dok: 14.01 \Erl-Beschluss

14.01 Bebauungsplan—2. Fassung
Einkaufszentrum III
Eckertstraße 5 und 7
XIV.Bez., KG. Baierdorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz sind die Grundstücke Teil v. 330/7 und 330/8, in Summe 21.250 m² als "Einkaufszentrum III" mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 1,5 ausgewiesen. Aufgabe der örtlichen Raumordnungsbehörde ist hier, den baulichen Bestand bzw. mögliche bauliche Entwicklungen mit den Bestimmungen über Einkaufszentren entsprechenden Stmk ROG und dem Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur (EZ-Verordnung) in Einklang zu bringen.

Die Fa. Hellweg - Ihr Baufreund beabsichtigt auf dem Grundstück Teil v. 330/7 (Bereich westlich der Gleisanlage für die Schlepfbahn), in der Bebauungsplanung als Bauplatz 1 bezeichnet, einen Anbau eines ca. 900 m² großen Glashauses zum baulichen Bestand.

Für den jetzigen Bestand existiert eine Baubewilligung A 17-K-8.742/1992-1 vom 27.5.1992 für die Errichtung eines 1-geschossigen Lager- und Bürogebäudes sowie für 84 PKW-Abstellplätze.

Des weiteren existiert dafür die Benützungsbewilligung GZ.: A 10/3-K II-4785/1992-5 vom 30.6.1998.

Im westlichen Anschluß an den Bauplatz 1 ist das Areal auf Grundstück 330/8 in der Bebauungsplanung als Bauplatz 2 ausgewiesen. Das teilweise 1- bzw. 2-geschossige Gebäude wird als Büro- bzw. Lager bzw. für Verkaufszwecke genutzt.

In Zusammenhang mit der schon bestehenden Nutzung Verkauf von Holzmöbeln im Ausmaß von 1.280 m² und einer damit in Zusammenhang stehenden 430 m² großen Lagerfläche ist es erforderlich auch auf dieses Areal die Bebauungsplanung zu erstrecken.

Es ist zu bedenken, daß die auf Bauplatz 1 und Bauplatz 2 befindlichen Nutzungen als Einkaufszentrum In anzusehen sind. Daher ist für die Bauplätze 1 und 2 ein Bebauungsplan zu erstellen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.9.1998 beschlossen, den Entwurf des 14.01 Bebauungsplanes, EZ III, Eckertstraße 5 u. 7, aufzulegen.

Die Kundmachung des Bebauungsplan-Auflagebeschlusses erfolgt gemäß § 27 Abs. 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs.1 Stmk. ROG 1974 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 1.10.1998.

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.

Während der Einwendungsfrist langten 2 Einwendungen ein.

Die Grundeigentümer des Bauplatzes 1 und des Bauplatzes 2 innerhalb des vom Bebauungsplan betroffenen Bebauungsplanungsgebietes haben eingewandt, auf die Obergrenze der Bebauungsdichte von 1,5 (lt. Ausweisung im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992) aus wirtschaftlichen und betrieblichen Gründen nicht verzichten zu können. Im jetzigen Stadium künftiger Planungsüberlegungen wird ein Bebauungsdichtehöchstwert von 0,8 und eine traufenseitige Gebäudehöhe von höchstens 10,00 m als großer Nachteil ausgedrückt, weil damit eine 3-gesch. Bebauung für die Einkaufszentrumsnutzung für die Zukunft ausgeschlossen wäre. Als Lösungsmöglichkeit wird die Errichtung einer Tiefgarage für einen Teil der lt. § 71 Stmk. BauG 1995 erforderlich herzustellenden KFZ-Abstellplätze, angeboten.

Bei der Erstellung des 14.01 Bebauungsplanes EZ In - Eckertstraße 5 u. 7 war das Verhältnis von zu bebauender Fläche zur Freifläche (KFZ-Unterbringung, Manipulation von Gütern, Freilager) zu berücksichtigen. Eine Ausnutzung der Bebauungsdichte bis max. 1,5 je Bauplatz im Planungsgebiet des Bebauungsplanes bei lediglicher Unterbringung der Kramfahrzeuge auf einer Abstellfläche im Freien ist nach städtebaulicher Analyse nicht möglich.

Der Forderung, die Bebauungsdichte mit höchstens 1,5 festzulegen, kann entsprochen werden, wenn die Unterbringung der erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze gemäß Stm BauG., LGBl Nr. 59/1995, § 71 (3) d) zumindest teilweise in einer Tiefgarage erfolgt.

Unter dem jetzt eingebrachten Aspekt der Errichtung einer Tiefgarage ist die Anhebung der festzulegenden Bebauungsdichte und Gebäudehöhe auf ein Maß, welches die Errichtung von 3 Geschossen zulässt, städtebaulich vertretbar.

Durch die Erhöhung der Bebauungsdichte war die damit in Zusammenhang stehende Gesamtbetriebsfläche, wie in § 10 der Verordnung festgelegt, entsprechend zu erhöhen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 1.7.1999 beschlossen, den Entwurf des 14.01 Bebauungsplanes – 2. Fassung Einkaufszentrum III - Eckertstraße 5 und 7 aufzulegen.

Die Kundmachung des Bebauungsplan – Aufлагeschlusses 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 22.7.1999. Von der Kundmachung wurden jene Dienststellen, Organisationen und Einrichtungen des Bundes und des Landes gemäß der im § 29 Abs 1 Stmk ROG enthaltenen Aufzählungen sowie gemäß Benachrichtigungsverordnung der Stmk Landesregierung, LGBl Nr. 1989/101 schriftlich benachrichtigt.

Während der Einwendungsfrist vom 23.7.1999 bis 17.9.1999 langten keine Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist der Gebietsbereich als "Industrie- Gewerbegebiet" ausgewiesen.

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplanungsgebiet als "Einkaufszentrum III" mit der Bebauungsdichte 0,2 -1,5 ausgewiesen.

- Deckplan 1 - Baulandzonierung: Bebauungsplan für Einkaufszentrumsnutzung erforderlich.
- Deckplan 2 - Beschränkungen für die Raumheizung: nicht betroffen
- Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Nach dem Stand der Technik entsorgt
- Deckplan 4 - Energieversorgung: Erdgas

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 21.250 m².

3.2 Situierung und Umgebung:

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Eckertstraße (mit Baumallee am nördlichen Straßenrand), weiter nördlich sind bestehende gewerbliche und industrielle Nutzungen und industrielle Anlagen festzustellen.

Im Westen befindet sich die Heimgartenanlage "Steinfeld".

Im Süden besteht die Eisenbahntrasse der Graz-Köflacher-Bahn. Im Osten bestehen die hochgezonten Gebäude eines Mischfutterlagers, Silos und Hallengebäude mit Vordächern. Weiter im Osten folgt die Alte Poststraße und weiter östlich Industrieanlagen um das Bahnhofsareal der Graz-Köflacher-Bahn.

An das Bebauungsplanungsgebiet grenzen entsprechend der 2.0 Flächenwidmungsplanausweisungen "Industrie- und Gewerbegebiete I" und "Industrie- und Gewerbegebiete II", im Süden die Eisenbahnfläche der GKB und im Westen eine Kleingartenanlage mit der Folgenutzung "Industrie- und Gewerbegebiet I -Aufschließungsgebiet" an.

3.3 Topographie/Baumbestand:

Das Planungsgebiet ist nahezu eben.

Am Planungsgebiet existiert längs der Eckertstraße ein diese Straße begleitender schmaler Grünstreifen mit Baumpflanzungen und im Bereich zum östlichen Rand des Planungsgebietes ein Grünstreifen ebenso mit Baumpflanzungen. Im Südspitz des Grundstückes 330/8 (Bauplatz 2) existieren 3 Laubbäume.

3.4 Bauliche Bestände - existente Bewilligungen:

Auf Bauplatz 1 besteht der sogenannte Baumark Hellweg - Ihr Baufreund in Form eines 1-geschossigen Gebäudes, welches nach Osten Vordächer und Pergolakonstruktionen aufweist und ebenso für die Zulieferung im Südwesten ein Vordach beinhaltet. Der Baukomplex ist mit einem Flachdach gedeckt und weist mehrfach Vor- und Rücksprünge auf. Für diesen Bereich existiert die Widmungsbewilligung A 17-K-9167/1 -1971 für Industrie- und Gewerbe-zwecke, die Baubewilligung A 17-K-8.742/1992-1 und die Benützungsbewilligung A 10/3-K-114785/1992-5 für die Errichtung eines 1-geschossigen Lager- und Bürogebäudes sowie von 84 PKW-Abstellplätzen.

Kenngrößen des Bestandes lt. Unterlagen:

Bruttogeschoßflächen 4.164 m²

Gesamtbetriebsfläche 4.141 m²

Bebauungsgrad sowie Bebauungsdichte ca. 0,34

Gebäudehöhe max. 8,00 m

Am Bauplatz 2 besteht ein teilweise 1- und teilweise 2-gesch. Gebäude welches Büro-, Verkauf- und Lagernutzung und eine Leerguthalle enthält. Am Bauplatz bestehen großflächige versiegelte Abstellflächen für KFZ- und Freilagerflächen.

Für diesen Bereich existiert ebenso die Widmungsbewilligung A 17-K-9167/1-1971 für Industrie- und Gewerbe-zwecke und eine Baubewilligung für die Bestandsgebäude.

Kenngrößen des Bestandes lt. Unterlagen:

Bruttogeschoßflächen 3.093 m²
Gesamtbetriebsfläche 2.315 m²
Bebauungsgrad ca. 0,26
Bebauungsdichte ca. 0,36
Gebäudehöhe max. 6,50 m

3.5 Infrastruktur/Ver- und Entsorgung:

Der Bereich ist infrastrukturell zur Gänze erschlossen.

3.6 Verkehrliche Erschließung:

- a) Straßenmäßige Erschließung:
Das Bebauungsplangebiet ist mit einer Ein- und Ausfahrt, ausgehend von der Eckertstraße, für beide Bauplätze erschlossen.
- b) Öffentlicher Verkehr:
In der Eggenbergerstraße verläuft in einer Entfernung von ca. 300 m die Tramlinie 1 und 7 und in einer Entfernung von ca. 400 m die Buslinie 33.
- c) Gleisanlagen der Graz-Köflacher-Bahn:
Diese grenzen an das Bebauungsplanungsgebiet an.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bebauung, Bauungsweise, Maß der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplanungsgebiet gliedert sich in die Bauplätze 1 und 2
Bauplatz 1 weist eine Größe von ca. 12597 m² auf. Bauplatz 2 weist eine Größe von ca. 8.653 m² auf.

Die bestehende und künftig entwickelbare Bebauung auf Bauplatz 1 ist im Rahmen der festgelegten Bauplatzgrenzlinien herzustellen.

Auf Bauplatz 2 ist zur Eisenbahnfläche der Grez-Köflacher-Bahn ein Bauverbotsbereich (Eisenbahngesetz) mittels blauer Linie im Planwerk eingetragen.

Ansonsten ist wie in § 4 der Verordnung festgelegt, die offene Bauungsweise innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen zulässig.

Gemäß § 8 der Verordnung ist die traufenseitige Gebäudehöhe mit höchstens 13,50 m festgelegt, wobei in Abs 2 Ausnahmen von dieser Regelung angeführt sind. Die Festlegung der traufenseitigen Gebäudehöhe drückt insbesondere die bei einer Höhenentwicklung vorzuziehende Lagernutzung aus. Wobei auch künftig 2-geschossige EZ-Gebäude sowie Gebäude mit z.B. Büronutzung errichtet werden könnten.

Das Maß der baulichen Nutzung ist neben dem festgelegten Baugrenzlinienverlauf und der einzuhaltenden Gebäudehöhe durch die Festlegung der maximalen Bebauungsdichte im Ausmaß von höchstens 1,5 und der höchstzulässigen Gesamtbetriebsfläche von 15.000 m² für Bauplatz 1 und 10.000 m² Gesamtbetriebsfläche für Bauplatz 2 (siehe § 10 der Verordnung) bestimmt.

Bauplatz 1:

Dabei ist davon auszugehen, daß nach den Unterlagen für das Hellweg Gebäude eine Gesamtbruttogeschosßfläche von 4.164 m² und eine Gesamtbetriebsfläche von 4.141 m² als bereits konsumiert anzusehen sind.

Bei voller Ausschöpfung der möglichen Bebauungsdichte beträgt die Bruttogeschosßfläche 18.895 m². Verringert um die bereits in Nutzung befindlichen Bruttogeschosßfläche von 4.164 m² verbleibt ein diesbezügliches Erweiterungspotential von 14.731 m².

Da die höchstzulässige Gesamtbetriebsfläche 15.000 m² ist und davon bereits 4.141 m² konsumiert wurden, verbleiben für die künftige bauliche Entwicklung maximal 10.859 m² Gesamtbetriebsfläche, welche für eine weitere Nutzung zur Verfügung stünden.

Die Ausschöpfung der höchst zulässigen Bruttogeschosßfläche sowie der höchst zulässigen Gesamtbetriebsfläche ist nur mittels Gebäudeneukonzeption (3-geschossige Gebäude) und durch Herstellung einer Tiefgarage möglich.

Der Bauplatz 2 weist eine Fläche von 8.653 m² auf. Insgesamt ist bei der Ausschöpfung der höchstzulässigen Bebauungsdichte von 1,5 eine Bruttogeschosßfläche von 12.979 m² erzielbar. Da bereits 3.093 m² Bruttogeschosßfläche in Nutzung stehen, ergibt sich ein Potential von 9.886 m² Bruttogeschosßfläche. Die Gesamtbetriebsfläche für diesen Bauplatz 2 ist gemäß § 5 der Verordnung mit höchstens 10.000 m² festgesetzt. Unter Abzug der bereits konsumierten Gesamtbetriebsfläche von 2.315 m² ergibt sich ein Potential von 7.571 m² Gesamtbetriebsfläche.

Die Ausschöpfung der höchst zulässigen Bruttogeschosßfläche sowie der höchst zulässigen Gesamtbetriebsfläche ist nur mittels Gebäudeneukonzeption (3-geschossige Gebäude) und durch Herstellung einer Tiefgarage möglich.

Es ist festzustellen, daß die künftigen Baulichkeiten innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzlinien bzw. in offener Bauweise zu errichten sind.

Die mögliche bauliche Entwicklung wurde auf die Nutzung Einkaufszentrum III abgestimmt und soll 3-geschossige Gebäude in für diese Nutzung üblicher Ausformung zulassen.

Weiters war zu berücksichtigen, daß das Verhältnis von Freiflächen (KFZ-Unterbringung, Manipulation von Gütern, Freilager) und zu bebauender Fläche gewahrt wird.

4.2 Verkehrsanlagen

Im nördlichen Anschluß an das Bebauungsplanungsgebiet verläuft die Eckertstraße in einer Breite von ca. 14,00 m. Von dieser ausgehend besteht eine Ein- und Ausfahrt zu den Einkaufszentren auf Bauplatz 1 und Bauplatz 2 in einer Breite von insgesamt 10,00 m.

Auf den beiden Bauplätzen ist die Lage der bestehenden bzw. der künftig herzustellenden Abstellflächen für KFZ eingetragen.

Auf Bauplatz 1 sind derzeit 84 PKW-Stellplätze bewilligt.

Auf Bauplatz 2 befinden sich große Betonflächen, die für die Abstellung von KFZ- und Manipulationsflächen für LKW dienen (ohne Stellplatzeinteilung).

Im Falle einer angestrebten Bebauungsdichte über 0,8 hinausgehend ist die Errichtung einer Tiefgarage für mind. 50 % der lt. § 71 Stmk BauG vorzuschreibenden KFZ-Stellplätze aufzutragen.

Bauverbotsbereich gemäß Eisenbahngesetz:

Dieser ist im Planwerk mit einer blauen Linie dargestellt. Der Bauverbotsbereich (Bahnhofsgebiet) beträgt 12,00 m von der Bahngrundgrenze. Ausnahmen vom Bauverbot sind im Bauverfahren planbelegt bei der Bahnverwaltung (GKB) anzufordern.

4.3 Verkehrsfunktionen

Die Stellungnahme der Stadtbaudirektion - Referat für Verkehrsplanung wird im folgenden zitiert:

"Die Zufahrt zum Bebauungsplanungsgebiet ist über das öffentliche Gut der Eckertstraße gegeben. Die bestehende Verkehrsbelastung der Eckertstraße wird aufgrund der durch die teilweise Nutzungserweiterung zu erwartende Verkehrszunahme nicht wesentlich erhöht.

Die Leistungsfähigkeit der Eckertstraße und der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen wird dadurch nicht beeinträchtigt. Zu den übergeordneten Straßen Alte Poststraße und Eggenberger Straße gibt es kurze Wege.

Die Aufschließung durch den öffentlichen Verkehr ist ausreichend gegeben.

Die Stadtbaudirektion hat daher gegen den Bebauungsplan keinen Einwand."

4.4 Freiflächen, Grünflächen, Grünraumgestaltung

In diesem Zusammenhang wird auf § 13 der Verordnung - Anlegung von Grünflächen und Bepflanzungen hingewiesen.

Im § 12 ist geregelt, daß Flachdächer (bestehende Flachdächer ausgenommen) zu begrünen sind, ausgenommen davon sind begehbare Terrassen, Glaskonstruktionen und Ausbildungen technischen Erfordernisses.

Im Planwerk sind die Pflanzung von Bäumen (Neupflanzungen mit ungefähren Standorten) und die Herstellung künftiger Grünflächen (in ungefährender Lage) eingetragen.

Festzustellen ist, daß aufgrund der vorhandenen gemeinsamen Erschließung und der Grundstückskonfiguration beider Bauplätze eine Begrünung längs der gemeinsamen Grundgrenze auszuschließen ist (Zulieferung, Manipulation vor den Gebäuden notwendige Fahrflächen für KFZ).

Die Festlegungen Grünflächen und Baumpflanzungen betreffend erfolgten im Sinne des § 8 – Freiflächen und Bepflanzungen des Stmk. Baugesetzes 1995.

5. Städtebauliche Kenngrößen

Die Fläche des Bebauungsplanungsgebietes beträgt ca. 21.250 m², wobei auf Bauplatz 1 ca. 12.597 m² und auf Bauplatz 2 ca. 8.653 m² entfallen..

Verwendungszweck:	"Einkaufszentrum III"
Max. Bebauungsdichte:	1,5
Max. Bebauungsgrad	0,50
Höchstzulässige Gebäudehöhe:	13,50 m

6. Allgemeines:

Der 14.01 Bebauungsplan – 2. Fassung enthält ein Planwerk im M 1:1000 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz. Der Plan ist als färbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:



(Dipl.Ing. Heinz Rossmann)