

## BESCHLUSS

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## 1. Ausgangslage

Für das Areal EKZ Center Ost am St. Peter Gürtel existiert der 08.07.1 Bebauungsplan, GZ.: A 14-K-810/2001-17, mit der Rechtswirksamkeit vom 02. Dezember 2010.

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen Bebauungsplan 08.07.1 zu ändern. Für die Änderung des Bebauungsplanes besteht ein Ansuchen der CO Projekt GmbH bzw. um Änderung des Baugrenzlinienverlaufes sowie um rechtliche Klarstellung der Bebauungsmöglichkeiten für den Geschossbereich - 3. und 4. Obergeschoss; hier bestehen Beschränkung betreffend die Breite von Baukörpern (Baukörperbreite bis max. 15m). Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 08.07.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung zur Fassung des (neu zu erstellenden) 08.07.2 Bebauungsplanes, 2. Änderung umfasst die Änderung des Planwerkes und der Verordnung.

Im Wesentlichen soll neben den, angesprochenen Änderung auch eine Anpassung an die Rechtslage gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 (StROG 2010) erfolgen. Das Planungsareal ist bereits überwiegend bebaut; Bebauungsmöglichkeiten bestehen im Bereich zwischen dem OBI-Baumarkt und dem Hauptgebäude des Center Ost, sowie noch im Westen des Planungsgebietes (östlich des bestehenden Bürogebäudes).

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Bauland „Einkaufszentrum 2 Überlagerung mit Gewerbegebiet“ sowie als „Gewerbegebiet“ jeweils mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,5 ausgewiesen.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der 08.07.2 Bebauungsplan 2. Änderung durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich nach § 16 Industrie, Gewerbe

- (1) Sicherung bzw. Verbesserung der infrastrukturellen Erschließung.
- (2) Gestaltung der Übergänge zu Wohngebieten unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen.
- (3) Verbesserung des Kleinklimas durch Dachbegrünung ist anzustreben.

und § 17 Einkaufszentrum

Ergänzung bestehender Handelsschwerpunkte zur Sicherung einer räumlich gestreuten Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen durch Ausstattung dieser Bereiche mit zusätzlichen Funktionen (beispielweise Büro- und Freizeitnutzung)

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 22.01.2014 über den Inhalt und das beabsichtigte Anhörungsverfahren des 08.07.2 Bebauungsplanes informiert.

### ANHÖRUNG

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Frist im Anhörungsverfahren vom 18.12.2013 bis 22.01.2014 langten 3 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

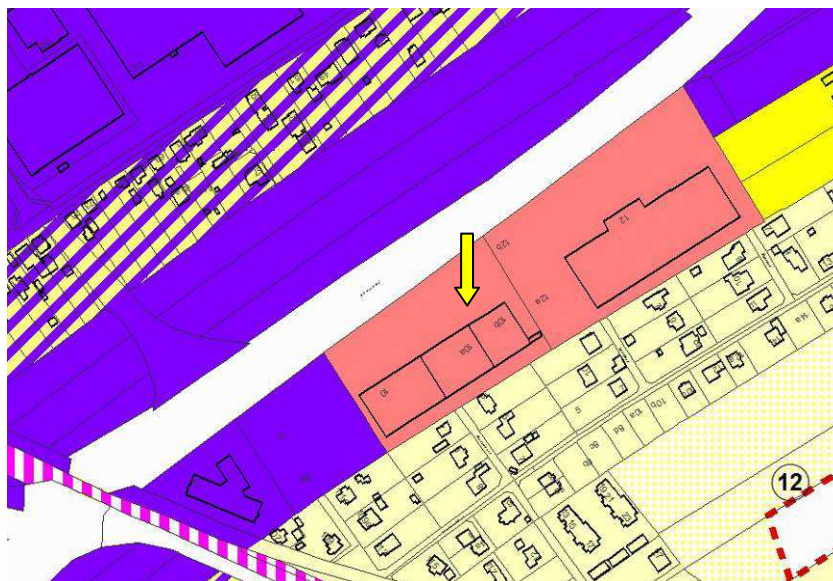
Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 08.07.2 Bebauungsplan, 2. Änderung weder in der Verordnung noch in der zeichnerischen Darstellung geändert.

## 3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 43.555 m<sup>2</sup> brutto auf.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept  
„Industrie, Gewerbe“ und „Einkaufszentrum“

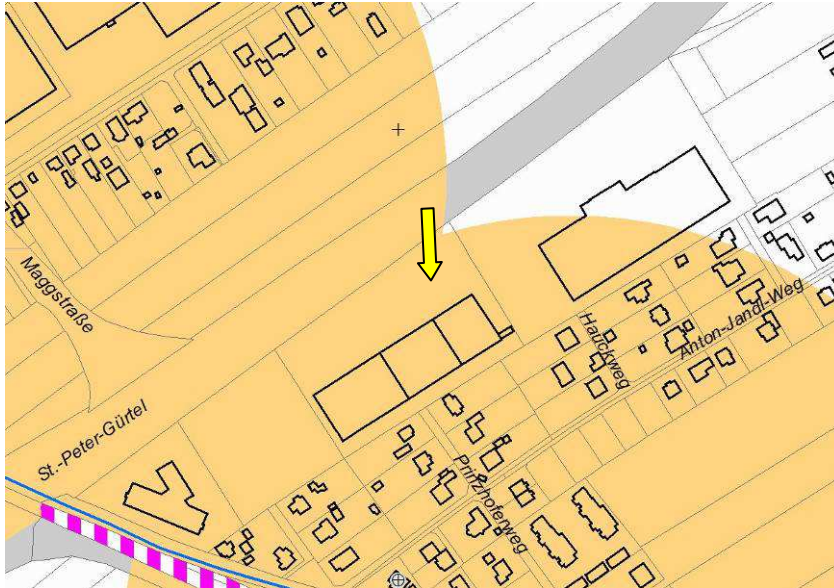


Ausschnitt aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Der gelbe Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet

Auszug aus der Verordnung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes:

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept Deckplan 1 REPRO  
„Siedlungs- und Industrielandschaft“
- 4.0 Stadtentwicklungskonzept Deckplan 3 Verkehr



Ausschnitt aus dem 4.0  
Stadtentwicklungskonzept  
(Deckplan 3)

Der gelbe Pfeil bezeichnet  
das Planungsgebiet

Kategorie 5:

„Geringe Bedienqualität“

Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept Deckplan 4 Verkehrslärmkataster



Ausschnitt aus dem 4.0  
Stadtentwicklungskonzept  
(Deckplan 4)

Der gelbe Pfeil bezeichnet  
das Planungsgebiet

St.-Peter-Gürtel: 70 bis 75 dB (LAeq, Nacht)

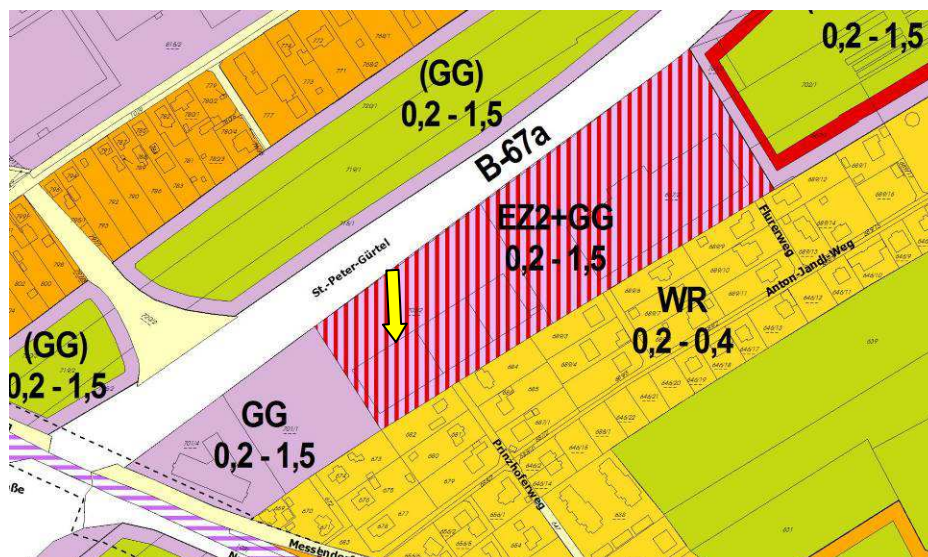
Messendorfer Straße: 50 bis 55 dB (LAeq, Nacht)

Anton Jandl Weg: 44 bis 50 dB (LAeq, Nacht)

Schienenlärm: 50 bis 55 dB (LAeq, Nacht)

○ 3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Das Planungsgebiet liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im Bauland „Einkaufszentrum 2 Überlagerung mit Gewerbegebiet“ sowie im „Gewerbegebiet“ jeweils mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,5.



Ausschnitt aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan

Der gelbe Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet

○ Deckplan 1 Baulandzonierung  
Rechtskräftiger 08.07.1 Bebauungsplan



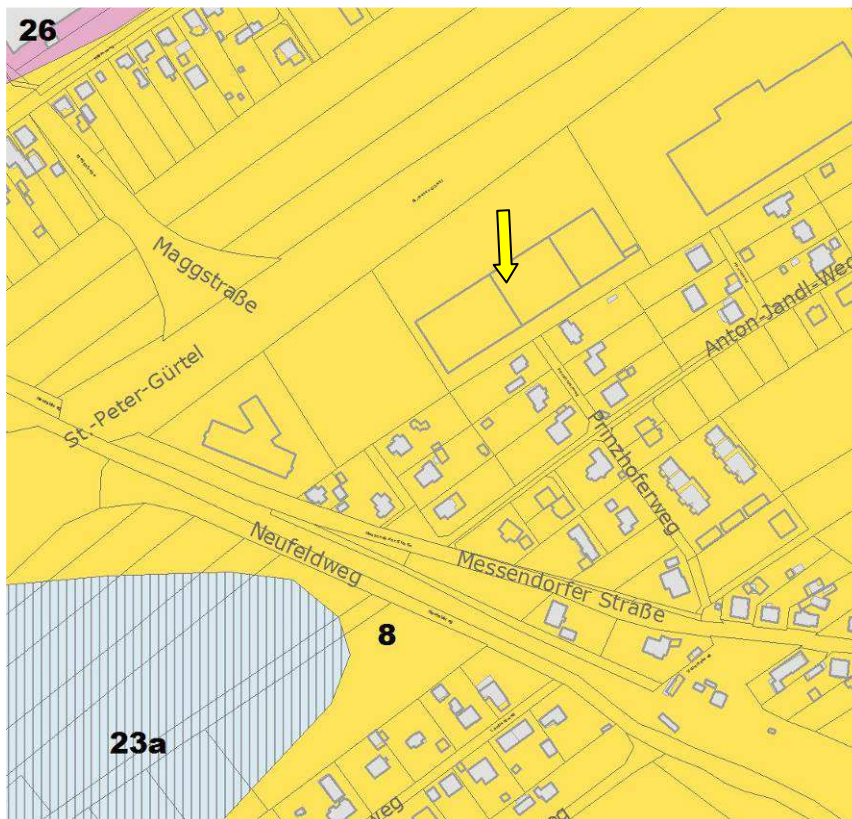
Ausschnitt aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan (Deckplan 1)

Der gelbe Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet

○ Deckplan 2 Baulandzonierung Beschränkungen für die Raumheizung gem. § 30(7) StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan

Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

- Abwasserentsorgung (Karte 1 zu 3.0 FLÄWI 2002):  
Zentral entsorgt
- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011  
Mittel bis langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme
- Räumliches Leitbild  
Betriebsgebiete für Industrie, Gewerbe, Produktion und Forschung
- Stadtklimaanalyse  
Das Planungsgebiet befindet sich nach Klimatopkarte im Bereich 8; Stadtrandgürtel, zumeist nur geringe Überwärmung, allerdings eingelagerte Industrie- und Gewerbeflächen; Zone mit sehr geringer Durchlüftung und hoher Nebelhäufigkeit. Als Planungsempfehlung sind emissionsarme Betriebe, Anschluss an die Fernwärme oder Gas möglich.



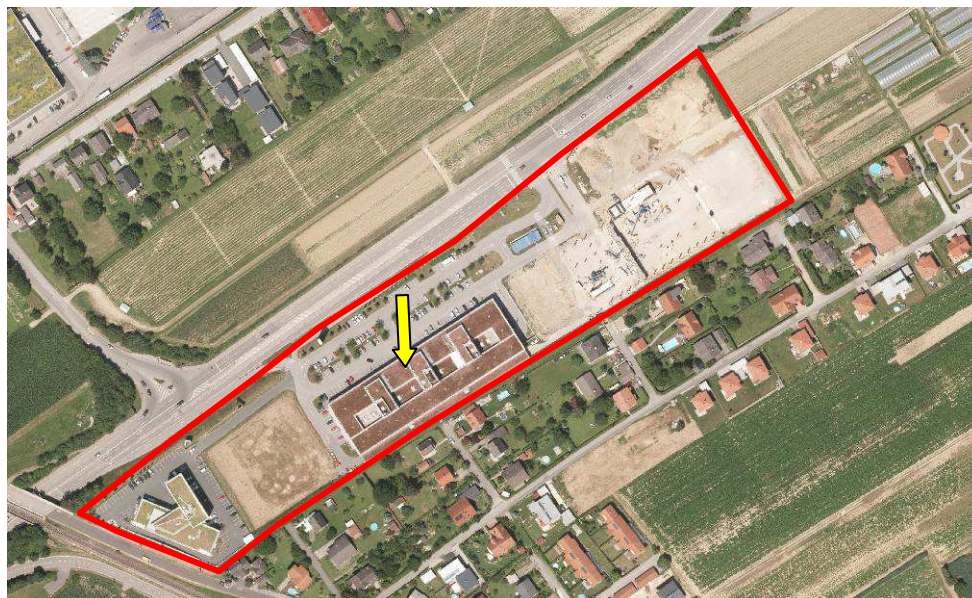
Ausschnitt aus der  
Klimatopkarte

Der gelbe Pfeil bezeichnet  
das Planungsgebiet

- Situierung und Umgebung

#### Großräumige Lage:

Das gegenständliche Planungsareal liegt im Südwesten des St. Peter Gürtels östlich der Eisenbahntrasse der Ostbahn.



Luftbild 1 (2011):  
Auszug aus den  
GeoDaten-Graz.

Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

#### Kleinräumige Umgebung:

Im Nordwesten verläuft der St. Peter Gürtel, im Westen die Messendorfer Straße und die Eisenbahntrasse der Ostbahn. Im Süden besteht, im Zusammenhang mit Einfamilienhäusern, raumbildende Vegetation durch die Baum- und Strauchbepflanzung. Im Osten bestehen Ackerflächen.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand:

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung leicht gegen Südwesten fallend. Die Parkplätze bzw. die angrenzenden Grünstreifen weisen Baumpflanzungen auf. Das Planungsareal ist nahezu abgeschlossen bebaut. Im Zentrum besteht das Einkaufszentrum Ost, im Westen ein Bürogebäude und im Osten ein Obi-Baumarkt

- Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Rad- Fußwege):

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den St. Peter Gürtel. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300m Radius gegeben.

#### Kategorie 5:

„Geringe Bedienqualität“

Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr

- Buslinie Buslinie Nr. 75U, Haltestelle Center Ost, ca.30 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr

Im Bereich Messendorfer Straße und Neufeldweg besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist technisch voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. 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 Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem Mittel bis langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme.

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 bis 5 der VO)

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenznlinien und Höhenzonierungslinien festgelegt. Die baugesetzlich geltenden Mindestgrenzabstände zu den Rändern des Planungsgebietes bzw. Grenzabstände bzw. weit darüber hinausgehend sind lt. Bebauungsplan einzuhalten.

Im Plan ist die jeweils maximal zulässige traufenseitige Gebäudehöhe eingetragen.

Zu § 4 BAUGRENZLINIEN HÖHENZONIERUNG; BAUKÖRPERBREITE:

hier ersetzt nun § 4(3) zum 08.07.2 BPL die Festlegungen des § 8 (1) bis (3) des 08.07.1 BPL. und lautet nun:

*„Bei Gebäudeteilen über der traufenseitigen Gebäudehöhe von 9,0 m ist eine Baukörperbreite von höchstens 15m zulässig. Der Abstand dieser Gebäudeteile voneinander hat mindestens 15m zu betragen. Die Längsausrichtung der Gebäude hat von Nordwesten nach Südosten zu erfolgen.“*

Damit wird klargestellt, dass Gebäudeteile über voluminöseren „Sockelgeschossen“ (wie z. B. beim Hauptgebäude des Center Ost umgesetzt), welche bis zu einer traufenseitigen Gebäudehöhe von 9m reichen können, eine maximale Baukörperbreite von höchstens 15m einzuhalten haben und dass diese Gebäudeteile von einander Mindestabstände einzuhalten haben – jeweils mindestens 15m. Diese Festlegung erzeugt einen vergleichbaren, gleichwertigen städtebaulichen Rahmen wie in der ursprünglichen Festlegung des § 8 der Verordnung zum 08.07.1 Bebauungsplan, wobei auf die in der Darstellung schwer nachvollziehbaren Bereiche (Bereich A, Bereiche B und Zone 1, Zone 2) nunmehr verzichtet werden kann. Hiermit wird keine größere Anzahl von diesen Gebäudeteilen ermöglicht.

Zu Änderungen im Planwerk zum 08.07.1 BPL:

Höhenzonierungslinie für den Bereich für die traufenseitige Gebäudehöhe bis max. 16m:

Diese Höhenzonierungslinie verläuft nun durchgehend im Abstand von 17m zur südlichen Grundgrenze; ursprünglich „springender“ (nicht durchgehender) Verlauf. Der baugesetzmäßige Grenzabstand für ein 5-geschossiges Gebäude (Gebäudehöhe bis max. 16m) beträgt 7m, womit die jetzige Eintragung einen weit darüber hinausgehenden (räumlich ausreichenden) Grenzabstand festlegt und diese Höhenzonierungslinie schon teilweise in diesem Abstand zur südlichen Grundgrenze verlaufend, in der bisherigen Plandarstellung

eingetragen war.

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

Die Hauptzufahrt erfolgt vom St. Peter Gürtel aus.

Innere Erschließung (Straßen, Fuß- und Radwege):

Das Areal des Center Ost ist für Fußgänger und Radfahrer offen zugänglich. Eine bauliche Verbindung (im Bereich der Böschung) von der Messendorfer Straße zum Bebauungsplanareal wird seitens der Projektbetreiber errichtet werden und steht dann der Nutzung durch die Öffentlichkeit zur Verfügung – diese mögliche öffentliche Nutzung erfolgt ohne diesbezügliche Servitutsregelung im Grundbuch.

Hinsichtlich der verkehrlichen Nutzung des Planungsgebietes und der Verkehrsanlagen ist vom Bestand auszugehen – es kommt zu keiner Änderung gegenüber den Planungsansätzen des rechtswirksamen 08.07.1 Bebauungsplan „St. Peter Gürtel“ 1. Änderung.

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

(siehe dazu §7 der VO)

Auf die Festlegungen in §7 der Verordnung zum 08.07.2 Bebauungsplan, 2. Änderung wird hingewiesen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 08.07.2 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.

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:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)