

A 14-K-818/2003-9

Graz, am 02.01.2004

Dok: 08.07\Beschluss-Erl-Bericht

Raj

## **08.07 Bebauungsplan**

**„St. Peter Gürtel**

### **Aufschließungsgebiet 12.08**

VIII. Bez., KG.: Graz Stadt - Messendorf

## **Beschluss**

### ERLÄUTERUNGSBERICHT

#### **1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 07.03.2003 ersuchte die AFS Projektentwicklung GmbH für die Grundstücke Nr. 667, 701,702,703 in der KG Stadt Graz – Messendorf, südlich des St. Peter Gürtels, um die Erstellung eines Bebauungsplanes zum Zwecke der Errichtung eines Einkaufszentrums aber auch mit dem Schwerpunkt Gewerbe, Betriebsansiedelung und Bürostandort.

Im Zuge der Aufbereitung der Liegenschaften und als Vorbereitung zum Bebauungsplan wurde seitens des Betreibers ein interner städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt.

Für die weitere Betreuung des Bebauungsplanes wurde sodann von der AFS Projektentwicklung GmbH Univ. Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. Heiner Hierzegger beauftragt.

Ein Teil des Planungsgebietes südlich des St. Peter Gürtels ist im 3.0 Flächenwidmungsplan 2003 als „Einkaufszentrum II – überlagert mit Industrie- und Gewerbegebiet 1“ der andere Teil als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ ausgewiesen. Dieses Baugebiet liegt in einem Bereich mit hohem städtebaulichen Potential und ist direkt an einen wichtigen überörtlichen Verkehrsträger (Autobahn) angeschlossen.

Das Planungsgebiet ist in der Verfügungsberechtigung eines Eigentümers.

Gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. und Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur (LGBl.Nr. 35/1988) ist als Voraussetzung für die Erteilung von bzw. Baubewilligungen für Einkaufszentren die Erstellung eines Bebauungsplanes obligatorisch.

## 2. Verordnung und gesetzliche Bindungen

### 2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept

Gemäß 3.01 Stadtentwicklungskonzept 2001 der Landeshauptstadt Graz liegt das Planungsgebiet in einem Gebiet mit optionalen Funktionen "Industrie, Verwaltung, Handel und Freizeit".

### 2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Grundstück „Einkaufszentrum II – überlagert mit Industrie- und Gewerbegebiet 1“ bzw. als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ ausgewiesen mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,5

Im Wortlaut zum 3.0 Flächenwidmungsplan werden aufgrund der Deckpläne Nr 1 – 3 nachfolgende Festlegungen getroffen:

#### DECKPLÄNE:

Baulandzonierung (Deckplan 1):

Erstellung eines Bebauungsplanes zur Aufhebung von Bauland als Aufschließungsgebiet (12.08 Aufschließungsgebiet) sowie zur Errichtung von Einkaufszentren.

Beschränkung für die Raumheizung (Deckplan 2):

Keine Beschränkung

Hochwasserabfluß Mur und Grazer Bäche mit GZP der Wildbach- und Lawinnenverbauung (Deckplan 3):

Keine Beschränkung

#### Kartendarstellungen (Teil des Erläuterungsberichtes):

Abwasserplan (Karte 1):

Kanalisiertes Bauland

Verkehrslärmkataster (Karte2):

Verkehrslärm LA,eq in Dezibel:

St. Peter Gürtel 75 – 80 dB

Versorgung mit Fernwärme bzw. Erdgas (Karte 3):

Vorranggebiet Erdgas (Bestand)

Stadtmorphologie – Räumliches Leitbild (Karte 4):

Handels- Büro- und Dienstleistungszentren, Einkaufszentren

Betriebsgebiete für Industrie- und Gewerbe, Produktion und Forschung

### 2.3 Bauland als Aufschließungsgebiet

Im Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Flächenwidmungsplanverordnung sind die Gründe für die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet für das 12.08 Aufschließungsgebiet festgelegt.

Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

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

Öffentliche Interessen:

- Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Erfordernisse von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie- und Gewerbegebieten.

### **3. Bestandssituation – Lage und Erschließung**

#### **3.1 Gebietscharakter – kleinräumige Umgebung:**

Das Planungsgebiet liegt im Süden der Trasse des St. Peter Gürtels zwischen der Strecke der Ostbahn und der Abzweigung nach Raaba und damit fast an der Stadtgrenze.

Das Planungsgebiet umfasst Teile der Grundstücke 667, 701, 702 und das Grundstück 703 alle KG Graz Messendorf die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt rund 4,35 ha.

Das Gelände kann als eben bezeichnet werden und weist keine Besonderheiten auf. Eine raumbildende Vegetation fehlt. Am St. Peter Gürtel begleitet eine Buschreihe die Verkehrsfläche und bildet eine visuelle Abgrenzung. Im Süden besteht, im Zusammenhang mit Einfamilienhäusern, raumbildende Vegetation durch die typische Baum- und Strauchbepflanzung von Hausgärten.

Innerhalb des engeren Planungsgebietes bestehen auch keine Bauten. Die südlich anschließenden Grundstücke weisen wie bereits erwähnt eine Bebauung durch Einfamilienhäuser auf.

Mit diesen Einfamilienhäusern grenzen die künftigen Betriebsgrundstücke des Planungsgebietes an eine empfindliche Nutzung. Auf diesen Tatbestand ist seitens der Planung zu reagieren.

#### Planungsgebiet – Topographie

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt rund 43.555 m<sup>2</sup>.

Das Planungsgebiet ist nahezu eben.

#### **3.2 Bauliche Bestände und Nutzung:**

Der Bauplatz ist unbebaut und wird derzeit als Acker genutzt.

← - - - - **Formatiert:** Nummerierung und Aufzählungszeichen

#### **3.3 Verkehrliche Erschließung:**

Öffentlicher Verkehr:

Das Planungsareal ist durch die Autobuslinie 36 mit den Haltestellen Köglerweg und St. Peter Hauptstraße mit öffentlichen Verkehrsmitteln zwar versorgt,

die Haltestellenentfernung beträgt jedoch ca. 200 m (Köglerweg) bzw. 300 m St. Peter Hauptstraße.

**Straßenmäßige Erschließung:**

Die Erschließung des Planungsgebietes kann nur von Norden also über den St. Peter Gürtel erfolgen. Hier sind bereits eine Zu- und Ausfahrt (in der Höhe des südlich gelegenen Haukweges) und westlich davon eine Zufahrt festgelegt. Eine Verbindung zum südlichen Einfamilienhausgebiet ist nicht vorgesehen.

### 3.4 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur, Umwelt:

← **Formatiert:** Nummerierung und Aufzählungszeichen

Sämtliche Technische Infrastrukturen, wie Kanal, Strom, Wasser, Telefon, Fernwärme oder Erdgas ist in unmittelbarer Nähe gegeben.

Die erforderliche technische Infrastruktur ist somit gegeben bzw. wird mit der Erstellung der Bebauung sichergestellt.

Für die Entsorgung der Meteorwässer liegt ein Gutachten über die Durchführung eines Sicker Versuches und Erhebung von Grundwasserdaten, erstellt von der Hydroconsult GmbH – Dipl.-Ing. Dr. techn. Bernhard Sackl, vor.

Aus Stadtklimatischer Sicht wurde ein Gutachten für das Fachmarktzentrum – St. Peter Gürtel mit Begutachtung, der zu erwartenden Immissionen durch das Verkehrsaufkommens am Parkplatz des geplanten Gewerbeparks von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar erstellt.

Zur Thematik zu erwartender Lärmimmission in der Nachbarschaft im Bereich „Fachmarktzentrum St. Peter Gürtel“ liegt ein Bericht, erstellt vom Technischen Büro für Bauphysik – Ing. J. Brodacz, vor.

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Verkehrsanlagen:**

Das Planungsgebiet wird wie in der Analyse dargestellt nur vom St. Peter Gürtel aus zu erschließen. Alle inneren Erschließungsstraßen liegen auf den künftigen Bauplätzen und sind daher private Verkehrsflächen. Die für Einkaufszentren benötigten KFZ Abstellplätze sind in Tief- oder in Hochgaragen unterzubringen.

← **Gelöscht:** XXXXXX

Im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer, dem Planer und der Stadtbau direktion – Referat für Verkehrsplanung – wurde von den Ingenieurbüro´s Rinderer und IKK ein Straßenprojekt erarbeitet, welches Grundlage für den Bebauungsplan ist und die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes gewährleistet.

### **4.2.1 Bebauung:**

Die Bebauung ist an der Südseite durch die mit den Nachbarn getroffenen Vereinbarungen in ihrer Höhenentwicklung mit maximal zwei Geschossen und ihrer Grüngestaltung (Erwall, Gründächer, usw.) festgelegt. Erst nach einer Abstandsfläche von 17,0 m ist eine höhere Bebauung zulässig die maximal 16 m hoch sein darf. Dabei soll eine klare Differenzierung zwischen einer flächigen Bebauung – sie darf eine Maximalhöhe von 7,5 m erreichen- und von

Nord- Süd gerichteten Baukörpern darüber (zwischen 9 und 16 m hoch) erreicht werden. Mit diesem Bebauungskonzept wird auf die stadtklimatischen Randbedingungen eingegangen wie auch eine visuelle Durchlässigkeit erzielt. Die über zweigeschossige Bebauung ist daher in Form einer Reihung von Einzelbaukörpern senkrecht zur Gürtelstrasse festgelegt. Im Abschnitt A haben diese Baukörper einer Baugrenzlinie zu folgen die zu einer straßenbegleitenden Bebauung führt.

Auf den Abschnitten A und C ist jeweils eine zusammenhängende bebaubare Fläche durch Baugrenzlinien bzw. Höhenzonierungslinien definiert. Im Abschnitt B sind es zwei bebaubare Flächen.

Südwestlich des Zu- und Abfahrtsbereiches ist noch ein Solidärbaukörper beabsichtigt, welcher die straßenbegleitende Bebauung des Bereiches A weiterführt und straßengebundene Nutzungen aufnehmen soll.

Der Grüngestaltung dienen die bereits angeführten Baumreihen entlang der Grundstücksgrenze und der Erdwall im Süden. Weiters die Forderung mindestens 20 % der Bauplatzflächen zu begrünen und je 100 m<sup>2</sup> Grünfläche einen Baum zu pflanzen. Zur Überprüfung der Erfüllung dieser Forderung ist im Rahmen der einzelnen Bauverfahren ein Bepflanzungskonzept vorzulegen.

Vom Architekturbüro Hierzegger wurde ein Gestaltungskonzept ausgearbeitet, welches die geplante Bebauung, die Lage der Kfz-Stellplätze und die geplante „Grünstruktur“ darlegt.

Um einen Konflikt zwischen der Wohnnutzung im Süden und der künftigen Betriebsnutzung des Planungsgebietes zu vermeiden wird entlang der Grenze der beiden Baugebiete innerhalb des Planungsgebietes ein Erdwall errichtet und daran eine durchgehende geschlossene Bebauung mit einer Höhe von mind 3,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände. Diese Bebauung ist maximal zweigeschossig und hat eine Breite von 9,0 m. Bis zu einer Breite von 15 m werden Dächer von entlang der südlichen Grundstücksgrenze errichteten Bauten begrünt.

Bedingt durch die vorgesehene Nutzung und Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan mit der ausgewiesenen Bebauungsdichte von max. 1,5 sind Baukörper entsprechend der Nutzung eines „Einkaufszentrums II“ bzw. eines „Industrie- und Gewerbegebietes 1“ zulässig.

Mit der Festlegung von Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinie unter Angabe von Gebäudehöhen (bis höchstens 9,00 m bzw. 16,00m ) wird die städtebauliche Situierung straßenbegleitend nach Norden markiert.

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

#### 4.3 Grünraum:

Der Grüngestaltung dienen die bereits angeführten Baumreihen entlang der Grundstücksgrenze und der Erdwall im Süden. Weiters die Forderung mindestens 20 % der Bauplatzflächen zu begrünen und je 100 m<sup>2</sup> Grünfläche einen Baum zu pflanzen. Zur Überprüfung der Erfüllung dieser Forderung ist im Rahmen der einzelnen Bauverfahren ein Bepflanzungskonzept vorzulegen.

**5. Städtebauliche Kenngrößen**

Fläche des Planungsgebietes	ca. 43.555 m <sup>2</sup>
Bereich 1: „Einkaufszentrum II – überlagert mit Industrie- und Gewerbegebiet 1	
Im Falle der Errichtung eines EZ II:	
Verkaufsfläche max.	5.000 m <sup>2</sup>
Gesamtbetriebsfläche max.	8.000 m <sup>2</sup>
Bereich 2: "Industrie- und Gewerbegebiet 1"	
Bebauungsdichte max.	1,5
Bebauungsgrad max.	0,6
Gebäudehöhe max.	16,00m

**7. Allgemeines:**

Der 08.07 Bebauungsplan "St. Peter Gürtel" 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 Rosmann)