



Stadt Graz
Stadtplanungsamt
Referat Bebauungsplanung

BearbeiterIn
DI Elisabeth Mahr

Berichtersteller:in
GR Genschke

Graz, 17. Oktober 2024

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 14-047819/2016/0017

**13.02.2 Bebauungsplan
„Wiener Straße Einkaufszentrum Kovac“, 2.Änderung
XIII. Bez., KG Gösting**

Beschluss
Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1
und 3 Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen
Stimmenmehrheit
gem. § 40 und § 63 Abs 3
Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des
Gemeinderates

Ausgangslage

Der 13.02.0 Bebauungsplan „Wiener Straße Einkaufszentrum Kovac“ wurde am 6. März 1997 vom Gemeinderat beschlossen und erlangte mit 8. August 1997 die Rechtswirksamkeit. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 19. November 2009 vom Gemeinderat beschlossen und wurde mit 11. März 2010 rechtswirksam. Anpassungen an die Rechtslage sowie Änderungen in Bezug auf die Anordnung von Stellplätzen machten eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Fa. MC Donald’s verfolgt nun als Mieter die Absicht einer Erweiterung ihrer Betriebsstätte im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes. Darüber hinaus ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes durch Anpassungen an aktuelle Rechts- u. Planungsgrundlagen bedingt. Das Stadtplanungsamt hat den vorliegenden Bebauungsplan – Entwurf zur 2. Änderung auf Anfrage der Mieter bzw. des Eigentümers, der Shopping Nord GmbH, ausgearbeitet.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die rechtlichen und städtebaulichen Grundlagen für bestehende und die zukünftigen Nutzungen und eine Verbesserung der Außenraumgestaltung geschaffen werden.

Die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne (13.05.0 Bebauungsplan „Wiener Straße – Obere Weid“ und dem 13.02.1 Bebauungsplan „Einkaufszentrum Kovac“) wurden in dieser Änderung nun zu einem Bebauungsplan zusammengefasst. Grund dafür ist, die Festlegungen zu vereinheitlichen und die Verkehrserschließung, (PKW- Zufahrten, Durchwegungen, Parkplatzmanagement, ...) in seiner Gesamtheit zu betrachten.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 73.708 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan liegt das gegenständliche Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6-1,2 und „Einkaufszentrum 2“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5-1,0.

Gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan besteht bei der Fortführung von Einkaufszentren nach dem Stmk ROG Bebauungsplanpflicht.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzept liegt das Planungsareal im Bereich „Einkaufszentren“.

Für die Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Planungen / Studien / Stellungnahmen vor:

- Gestaltungskonzept für das Gebäude B (McDonald's), Verfasser: Viereck Architekten ZT-GmbH, 13.09.2017
- Bushaltestelle Center Nord LP, Verfasser: FA16 Land Steiermark, 2016
- Verkehrsuntersuchung Shopping Nord, Verfasser: Planum Fallast Tischler & Partner GmbH vom August 2017 und ergänzende Stellungnahme bez. Beschäftigtenparkplätze vom 25.09.2017
- Verkehrsuntersuchung Erweiterung des Standortes Shopping Nord, vom Büro Planum, Fallast Tischler und Partner GmbH, 12. Jänner 2022
- Bebauungs- und Erweiterungsstudie, Büro Kampits und Gamerith, 2021, 2022
- Vertragsentwurf über die Errichtung, Erhaltung und Finanzierung des Projektes „B67 Grazer Straße km 49,0 bis 49,40 – Standorterweiterung Shopping Nord“, 22. August 2022
- Bushaltestelle Center Nord: Beschied vom 04.01.2022, GZ: ABT16-136715/2017-218

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen und Stellen der Stadt Graz wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes sowie des durch das Land Steiermark bereits genehmigte Kreuzungsprojekt durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 18. Oktober 2023 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 13.02.2 Bebauungsplan – Entwurfes „Wiener Straße Einkaufszentrum Kovacaldweg“, 2. Änderung informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 03. November 2023.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 04. November 2023 bis zum 12. Jänner 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde 27. November 2023, im Hotel Novapark, Fischeraustraße 22, 8051 Graz, durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 04. November 2023 bis 12. Jänner 2024 langten 9 Einwendungen, 2 Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1: OZ 0006

(Bürger:in)

„Gebäudeteil C2 mit Parkhaus:

Die Errichtung eines Parkhauses in unmittelbarer Nähe eines Wohngebietes (Weidweg) - mit vielen jungen Familien und kleinen Kindern - erscheint aus vielerlei Sicht besorgniserregend. Zum einen aufgrund des dadurch entstehenden Lärms. Zum anderen aufgrund der dadurch entstehenden Minderung der Luftqualität durch steigende CO2-Emissionen. Weiters ist anzuführen, dass der Lärm zusätzlich verstärkt werden wird, wenn die Gebäudetechnik (bspw. Klima- und Belüftungsanlagen) des Komplexes C2 am Dach montiert wird. Eine mögliche Lösung hinsichtlich des Parkhauses wäre eine geschlossene Ausführung und das Dach ansich sollte nicht befahren werden können. Das Dach könnte dann alternativ als Fläche für eine Photovoltaikanlage genutzt werden.

Einwendungsbehandlung:

Bei dem Parkdeck handelt es sich um eine Hochgarage. Es wurde in der Verordnung ergänzt, dass das Dach des Parkdeckes (Hochgarage) nicht als Parkierungsebene genutzt werden darf.

Eine Nutzung für Photovoltaik wird nicht zwingend vorgeschrieben, wäre aber möglich.

Einwendung 2: OZ 0007

(Bürger:in)

1. „MC Donalds- Sorge noch mehr Geruchsbelästigung (da das Gebäude noch höher wird- man riecht jetzt schon oft das Fett)
2. C2 was genau ist mit 18 Meter gemeint? Dürfen auf das Dach dann noch höher Geräte wie z.B. LWP oder Klimaanlage usw. gestellt werden? Das würde für mich dann als direkter Anrainer bedeuten, ich schaue auf die ganzen Geräte. Entsteht dadurch eine zusätzliche Lärmbelästigung vor allem in der Nacht, wo meine kleinen Kinder, im Sommer bei geöffnetem Fenster schlafen? Ich verstehe das mit den Höhen nicht genau, bitte um genaueren Plan mit den Höhen.
3. C2 Parkhaus- Ich mache mir über die entstehenden Emissionen Sorgen, da meine Kinder täglich im Garten spielen, sowie eine merkliche Lärmbelästigung durch die Autos, gerade in einem offenen Parkplatz sicher laut zu hören sein werden.
 - a. Warum muss ein Parkhaus direkt an ein Wohngebiet angrenzen?
 - b. Warum wird nicht für eine bessere Anbindung gesorgt, damit nicht so viele Parkplätze benötigt werden?
4. Was würde mit der jetzigen Heizung passieren, wenn dort ein Gebäude geplant wird?
5. Warum wird ein Aufstocken auf dem Gebäude A nicht in Erwägung gezogen? Aber ein 35 Meter hohes Gebäude davor schon?
6. Ich habe Sorge, dass es für mich und meine Familie durch den Umbau zu einer Verschlechterung der Wohnqualität kommen kann!?“

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.

In der Widmung Einkaufszentrum 2 ist die Errichtung eines Gastronomiebetriebes zulässig. Geruchsbelästigungen können in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Stmk. Raumordnungsgesetz nicht abgehandelt werden. Es muss auf die Baubewilligungs- bzw. Gewerberechtlichen Verfahren verwiesen werden.

Ad 2. und 3.

Bei dem Parkdeck handelt es sich um eine Hochgarage. Es wurde in der Verordnung ergänzt, dass das Dach des Parkdeckes (Hochgarage) nicht als Parkierungsebene genutzt werden darf.

Das Anbauen an die Grundstücksgrenze ergibt sich aus der vorhandenen Geländekante. Die Gesamtzahl der PKW-Stellplätze ist mit 1300 Stellplätzen begrenzt. Ziel ist es die oberirdischen, sehr flächigen Parkplätze langfristig, entweder in Tiefgaragen oder in der Hochgarage (Parkdeck) unterzubringen.

Ad 4.

Prinzipiell ist es möglich das bestehende Heizhaus zu überbauen. Sollte jedoch vom Eigentümer ein gänzlicher Abbruch angestrebt werden, muss eine adäquate Ersatzlösung geschaffen werden. Dies kann jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahren nach dem Stmk. Raumordnungsgesetz festgelegt werden.

Ad 5.

Das Grundstück auf dem sich Gebäude A befindet hat kaum mehr Bebauungsdichtereserven. Eine Aufstockung um ein Geschoss wurde jedoch unter gewissen Parameter (Siehe §5 (3) der Verordnung ermöglicht).

Ad 6.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um vollwertiges Bauland, mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die bauliche Ausnutzung der Liegenschaft unter Einhaltung des Raumordnungsrechtlichen Festlegungen steht der Eigentümer:in zu. Eine Verschlechterung der Wohnqualität ist ein subjektives Empfinden, jedoch kann aus der Änderung des Bebauungsplanes nicht abgeleitet werden.

Einwendung 3: OZ 0008

(Bürger:in)

- 1. In der Verordnung wird die Bezeichnung „Parkdeck“ verwendet, was meiner Meinung nach ein offenes Gebäude mit einer Parkfläche auf dem Dach (wie auch beim derzeitigen Bestand) ermöglichen würde. Dies wäre für uns Anrainer eine enorme Lärm- und Schadstoffbelastung. Das Parkdeck sollte aber eher ein „Parkhaus“ mit geschlossenen Seiten und einem geschlossenen Dach sein (wie dies auch in der Präsentation bei der Bürger:innen-Informationsveranstaltung dargestellt ist). Die Höhe ist zwar mit der Höhe der Böschung begrenzt, aber die Häuser Weidweg 46 und 50 sind 3-geschossig. Daher bleibt eine erhebliche Lärm- und Schadstoffbelastung für die oberen Stockwerke weiter bestehen. Für mich stellt sich überhaupt die Frage, warum dieses Parkdeck im hinteren Bereich der Liegenschaft vorgesehen und der gesamte Verkehr durch das Areal fließen muss. Warum wird dieses Parkdeck nicht in der Nähe der Wiener Straße vorgesehen, damit der Verkehr direkt von der Straße in das Parkdeck fließen kann, wie dies auch bei der bestehenden Tiefgarage schon gemacht wurde.*
- 2. Ich würde einen zusätzlichen Gehweg vom Ende der Stiege und des Radweges aus Richtung Weidweg kommend, in Richtung derzeit bestehendem Fachmarktzentrum und der dahinter liegenden Bushaltestelle vorschlagen.*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1. und 2.

Bei dem Parkdeck handelt es sich um eine Hochgarage. Es wurde in der Verordnung ergänzt, dass das Dach des Parkdeckes (Hochgarage) nicht als Parkierungsebene genutzt werden darf.

Das Anbauen an die Grundstücksgrenze ergibt sich aus der vorhandenen Geländekante. Die Gesamtzahl der PKW-Stellplätze ist mit 1300 Stellplätzen begrenzt. Ziel ist es die oberirdischen, sehr flächigen Parkplätze langfristig, entweder in Tiefgaragen oder in der Hochgarage (Parkdeck) unterzubringen.

Ad 3.

Innerhalb des Planungsgebiet sind natürlich weiterhin Geh- und Radwegeverbindungen, teilweise im Mischverkehr vorgesehen, diese werden jedoch nicht ins öffentliche Gut der Stadt Graz übernommen und sind daher nicht explizit eingetragen.

Einwendung 4: OZ 0010
Land Steiermark
Abteilung 13
Referat Bau- und Raumordnung

„Zu dem dem ggst. Verfahren zu Grunde liegenden Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes (BPLs) bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwendungen bzw. Mängel:

- *Generell wird darauf hingewiesen, dass Änderungen von rechtskräftigen BPLen grundsätzlich nur aufgrund geänderter Gesetzeslage bzw. aufgrund geänderter Planungsvoraussetzungen im öffentlichen Interesse möglich sind. Eine Änderung darf keinesfalls aus dem Grund der individuellen Begünstigung durchgeführt werden, sondern es dürfen dafür ausschließlich objektive Kriterien im öffentlichen Interesse maßgebend sein, damit sich ua. keine Ungleichbehandlung ergibt. Sämtliche Änderungen derzeit bestehender Festlegungen sind in diesem Sinne in den Erläuterungen vertieft zu begründen.*
- *Das vorliegende Verfahren zur 2. Änderung des BPLs sieht in der Zusammenschau auch die Aufhebung der beiden derzeit rechtskräftigen BPLe 13.05.0 „Wiener Straße – Obere Weid“ und 13.02.1 „Einkaufszentrum Kovac“ vor, weshalb aus fachlicher Sicht die Außerkraftsetzung dieser beiden derzeit noch rechtskräftigen BPLe auch im Wortlaut des BPLs 13.02.2, bei der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie bei der abschließenden Kundmachung zu berücksichtigen ist.*
- *Entsprechend den Vorgaben des § 41 (2) Z5 StROG kann in BPLen die Nutzung der Gebäude – „Verteilung der Nutzungen im Sinn der jeweiligen Baugebietskategorie (in Teilbereichen, in Gebäuden, in Geschoßen) [...]“ geregelt werden. Der in § 2 (2) des BPLs geplante generelle Ausschluss der Wohnnutzung im Kerngebiet ist im Rahmen eines BPLs im Grunde nicht möglich. Dieser wäre allenfalls auf Ebene des FWP zu definieren.*
- *Im Sinne der oa. Ausführung ist aus fachlicher Sicht auch die in § 2 (3) der Entwurfsunterlage geplante Beschränkung der Verkaufsflächen auf Ebene des BPLs nicht möglich. Diese wäre auf Grundlage der Bestimmungen des § 22 (5) Z4 iVm § 31 (13) StROG allenfalls auf Ebene des STEK und in Folge auf Ebene des FWP zu definieren.*

Zudem wird in der Legende des Rechtsplanes die FWP Festlegung „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ hinterfragt und dahingehend eine Prüfung als erforderlich erachtet.

- *Zu § 3 – Baufelder, Bruttogeschossfläche: Im Grunde werden mit den geplanten Wortlautbestimmungen derzeit die im FWP für das jeweilige Baugebiet festgelegten maximal zulässigen Dichtewerte als konkreter, absoluter Wert definiert, weshalb es nicht nachvollziehbar ist, warum in einem Projekt nicht ein geringerer Dichtewert als der im Wortlaut nun jeweils für den einzelnen Bauplatz konkret definierte Wert generiert werden kann. Es wird daher – auch mit Verweis auf die entsprechenden Erläuterungen – eine Prüfung als erforderlich erachtet, die Wortlautfestlegungen hinsichtlich maximaler und minimaler Bruttogeschossflächen – eigentlich Bebauungsdichtewerte – zu ergänzen, um im BPL einen entsprechenden „Dichte-Rahmen“ für die bauliche Entwicklung vorzugeben.*

Im Sinne der oa. Ausführung sind auch die derzeit jeweils konkret definierten, absoluten Werte für den Bebauungsgrad in § 4 (2) des Wortlautes zu prüfen bzw. zu überarbeiten.

Zudem wird generell angeregt, bei BPL-Festlegungen auf die Begriffe bzw. Begriffsbestimmungen des StROG bzw. des Stmk. BauG abzustellen (vgl. ua. Baufeld/Bauplatz, Bebauungsgrad).

- *Die Bestimmung des § 6 (3), dass „je nach Bepflanzung die Vegetationsschicht der Dachbegrünung zwischen 30 und 120cm zu betragen hat“, ist nicht hinreichend bestimmt, weshalb Klarstellungen erforderlich sind, welche Bepflanzung welche Mindest-Vegetationsschicht erfordert.*

Auch zu den Bestimmungen der §§ 8 (2) u. (8) sowie mehrfach zu Ausführungen in der Legende des Rechtsplanes sind Klarstellungen erforderlich, wie in baurechtlichen Verfahren die unmittelbare Nähe des Baubereiches C1, die Nähe zu Kundeneingängen sowie die „ungefähre Lage“ zu beurteilen ist.

- *Bei einzelnen Bestimmungen (vgl. zB § 7 (2)) ist es derzeit nicht nachvollziehbar, dass diese bei Neu- und Zubauten, jedoch nicht auch bei Umbauten von auch auf Grundlage des BPLs bewilligten, künftigen*

Bestandsobjekten angewandt werden sollen. Es wird um Prüfungen ersucht bzw. sind ergänzende Erläuterungen erforderlich.

- Die Bestimmungen des § 8 (3) der Entwurfsunterlage widersprechen im Grunde den Vorgaben des § 89a Stmk. BauG, weshalb hinsichtlich der Errichtung von KFZ-Abstellflächen auf die oa. aktuellen „Sondervorschriften für Handelsbetriebe und Einkaufszentren“ des Stmk. BauG abzustellen ist. Auch die entsprechenden Erläuterungen auf den Seiten 12 und 15 der Entwurfsunterlagen mit Verweisen auf die zwischenzeitlich entfallene Bestimmung des § 31 (10) StROG sind zu überarbeiten.

- Zu § 8 (6): Für sämtliche in der Plandarstellung in der Lage ungefähr eingetragenen Geh- und Radwege werden im Sinne der gebotenen Rechtssicherheit im BPL konkrete, verbindliche Festlegungen bzw. Mindestqualitäten als erforderlich erachtet.

- Gemäß den Vorgaben des § 41 (1) Z2 StROG ist als Mindestinhalt eines BPLs ua. auch der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung (mit Verweis auf die Begriffsbestimmung des Stmk. BauG) festzulegen. In § 4 Z18a Stmk. BauG ist die Bodenversiegelung wie folgt definiert: „Die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z.B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken.“ Grundsätzlich sind daher auch die Bestimmungen des § 9 (3) der Entwurfsunterlage zu adaptieren, um die oa. Vorgabe des StROG hinreichend umzusetzen.

- Der in § 9 (5) angeführte Begriff „befestigter Bereich“ ist nachvollziehbar zu definieren. Wie ist dieser „Bereich“ zB im Rahmen einer baurechtlichen Beurteilung abzugrenzen?

- In § 10 (4) ist die „zulässige“ Errichtung von je einem freistehenden Werbepylon [...] durch eine verbindliche bzw. einschränkende Formulierung (vgl. zB § 10 (5) der Entwurfsunterlage „aus-schließlich“ zulässig) zu ersetzen bzw. zu ergänzen, da die Errichtung einer Mehrzahl von Werbepylonen je Ein- und Ausfahrt derzeit im Wortlaut nicht grundsätzlich ausgeschlossen wird.

In § 11 (1) wird im Sinne der oa. Ausführungen ebenfalls um Prüfung und Klarstellung ersucht, dass bei bestehenden Gebäuden „ausschließlich“ Umbauten und „Verwendungszweckänderungen“ zulässig sind.

- Aus den vorliegenden Erläuterungen sind zum Teil das öffentliche Interesse an den Änderungen des BPLs bzw. der BPLe sowie einzelne Entscheidungsgrundlagen für geänderte sowie neu geplante Festlegungen nicht hinreichend erkennbar (siehe auch oben). Ua. sind die nun geplanten Erweiterungen der bebaubaren Bereiche sowie neu geplante Höhenentwicklungen (für Teilflächen bis zu 35m) derzeit nicht nachvollziehbar und werden diese – auch mit Verweis auf die Stadtklima-analyse auf Seite 9 der Erläuterungen „Planerische Empfehlung: Bebauung 2-3 geschossig“ – hinterfragt und dahingehend Prüfungen sowie ergänzende Begründungen als erforderlich erachtet. Allenfalls sind entsprechende Neufestlegungen bzw. -abgrenzungen zu überarbeiten. Generell sind geänderte sowie unterschiedliche Festlegungen für Bauplätze – auch mit Bezug auf derzeit gegebene Vorgaben – vertieft zu begründen.

Hinsichtlich der Festlegungen des Räumlichen Leitbildes ist in den Erläuterungen darzulegen, warum davon ausgegangen wird, dass die verfahrensrelevanten Bestimmungen dieser übergeordneten Vorgabe im BPL hinreichend umgesetzt wurden. Allenfalls wäre auch die Anwendung von Ausnahmebestimmungen anzuführen.

- Für überwiegende Teilflächen des Planungsgebietes ist im Deckplan 2 des STEK bzw. im FWP 4.00 idgF eine „Altablagerung“ ersichtlich gemacht, weshalb in den Verfahrensunterlagen im Grunde auch auf diese Nutzungsbeschränkung einzugehen ist.

- Für die verbindliche Umsetzung der in den Erläuterungen angeführten Vorgaben für „adäquate Baumstandorte“ und hinsichtlich der detaillierten Vorgaben zum Außenanlagenplan wären entsprechend bestimmte Wortlautfestlegungen erforderlich.

- In der Plandarstellung sind aufgrund der gebotenen Rechtssicherheit Kotierungen ua. von Bauflucht- und -grenzlinien, Höhenzonen udgl. zu ergänzen. Es wird auch dahingehend um generelle Prüfungen ersucht.

- Im Wortlaut wird um Prüfung der Absatznummerierungen, in den Erläuterungen zum Teil um Prüfung von Verweisen auf Entwürfe des STEK bzw. FWP ersucht.“

Einwendungsbehandlung:

Aufhebung der derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne

Die Verordnung wurde unter § 11 entsprechend ergänzt.

Wohnnutzung

Die Wohnnutzung wurde nicht mehr zu Gänze ausgeschlossen, sondern der §2(2) wie folgt abgeändert:

Am Baufeld I ist keine Wohnnutzung entlang der Wiener Straße in einer Tiefe von 65 m zulässig. Entlang der östlich gelegenen Zufahrtstraße ist ebenfalls in einer Tiefe von 35 m keine Wohnnutzung zulässig.

Diese Festlegungen gelten nicht nur das Erdgeschoss, sondern für alle oberirdischen Geschosse. Der von Wohnnutzung freizuhaltende Bereich ergibt sich aus den Straßenlärnwerten die in der Karte 2A – Verkehrslärmkataster zum 4. Flächenwidmungsplan dargestellt sind. Im Erläuterungsbericht wurde eine Skizze eingefügt.

Plan-Legende

Die Planlegende wurde korrigiert.

Baufelder und Bruttogeschossfläche

Das Baufeld I hat gemäß Flächenwidmungsplan eine maximale Bebauungsdichte von 1,2. Diese wurde nicht verändert, sondern lediglich in der Verordnung die aus dem Bebauungsdichtewert resultierende Bruttogeschossfläche errechnet:

Gesamtfläche des Baufeldes: 22.697 m², multipliziert mit der Bebauungsdichte 1,2, ergibt eine Bruttogeschossfläche von 27.236 m².

In den anderen Baufeldern wurde ganz gleich vorgenommen, jedoch haben die Baufelder II - IV eine maximale Bebauungsdichte von 1,0.

Vegetationsschicht 30-120 cm

Um eine differenzierte und intensive Gestaltung der Dachflächen zu gewährleisten, und die notwendigen Baumpflanzungen gemäß §6 (3) abzusichern, wurde die Substratschicht für die Dachflächen im Baubereich A mit einem Rahmen für die Substrathöhe angegeben. Die restlichen Flachdächer müssen mindestens mit einer Substratschicht von 15 cm extensiven begrünt werden.

Parkplätze C1

Der §8 (2) wurde adaptiert und bezieht sich nur mehr auf neu zu errichtende Parkplätze.

Am Baufeld III sind innerhalb des Baubereiches C1 (Begrenzung durch Bauflucht- und Baugrenzlinien) und in dessen unmittelbarer Nähe, maximale neu zu errichtende freie 25 PKW-Stellplätze zulässig.

Neuerrichtung von Parkplätzen

Um Missverständnissen vorzubeugen, wurde der §8 (3) anders formuliert.

Bei der Neuerrichtung und bei Zubauten von Einkaufszentren ist der §89 a des Stmk. BauG anzuwenden. Das Dach der obersten Ebene darf nicht für das Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden.

Umbauten/Fassadenbegrünung

Die Begrünungsmaßnahmen beziehen sich nur auf Zu- und Umbautem, weil es bei Umbauten zu keiner Veränderung des Außenvolumens kommt.

C1 Gehwege

Im Baubereich C1 wurden die Geh- und Radwege durch ausschließlichen Gehwege, mit einer Mindestbreite von 3,0 m ersetzt, damit soll im Falle einer Neubebauung des Bereiches die Zugänglichkeit von und zu der Bushaltestelle gewährleistet werden bzw. bleiben.

Befestigte Bereiche

Hinsichtlich des Begriffes „befestigte Bereiche“ sei erwähnt, dass die Gestaltung von Grün- und Freiflächen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 8) mit dem Hinweis „(fließend bis Maximalinhalt)“ enthalten ist.

Unter Berücksichtigung der Struktur und des Erscheinungsbildes des Planungsgebietes wurde im § 9 (5) des Verordnungstextes von einer eindeutigen Definition des Begriffes „befestigte Bereiche“ und deren dezidierte Abgrenzung abgesehen, zumal die Einfügung zukünftiger Bauvorhaben samt dazugehöriger Freiflächen in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unabhängig von den Festlegungen der Bebauungsplanverordnung gemäß den Festlegungen des Steiermärkischen Baugesetzes zu beurteilen ist. Zudem ist gem. § 9 (14) des Verordnungstextes im Bauverfahren zusätzlich ein Außenanlagenplan vorzulegen, um die Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung, die auch die nachhaltige Entwicklung von Baumpflanzungen beinhaltet, nachvollziehbar zu machen.

Werbepylon

Der §10(4) wurde um das Wort ausschließlich ergänzt, und lautet nun:

Bei den beiden Ein- und Ausfahrten ist jeweils ausschließlich ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 10 m zulässig.

Kotierungen

Die Kotierungen wurden ergänzt.

Einwendung 5: OZ 0011

(Bürger:in)

„Meine Nachbarn und ich sind gegen das geplante Parkdeck im Abschnitt C2 westseitig:

- *Dieses Parkdeck würde genau an die ausgewiesene Wohnsiedlung Weidweg mit ca. 30 Wohneinheiten angrenzen.*
- *Unser Wohngebiet würde durch den Verkehrslärm, ständiges Autotürenschielen und den entsprechenden Abgasen sehr stark belastet. Lärm und Emissionen aufsteigend.*
- *In allen anderen Himmelsrichtungen gibt es keine Wohnsiedlung. Diese Bereiche wären für eine Parkgarage geeignet.*
- *Tiefgaragenplätze sind die beste Lösung.*
- *Lt. Aussage von Hrn. Dr. Kovac ist der Abschnitt C2 sowieso nicht als EKZ geplant. Dieser Teil sollte eher für ein Fitnessstudio, für Büros, ein Ärztezentrum, etc. genutzt werden. Für diese Verwendungen wäre gerade die Westseite ideal. Die Nutzer dieser Räumlichkeiten würden ins Grüne schauen und hätten im Sommer durch die Bäume eine ideale Beschattung. Der Einsatz von Klimaanlage mit den entsprechenden Emissionen und hohem Stromverbrauch würde somit minimiert.*
- *Das geplante Parkdeck, angrenzend zu unserem Wohngebiet widerspricht dem Gemeinderatsbeschluss „Klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz v. 19. 4. 2007“ und auch dem Slogan „Wohnstadt Graz“.*
- *Außerdem wäre das Parkdeck viel zu hoch. Das Parkdeck befände sich einige Meter über dem Niveau unserer Einfahrt. Die Lärm- und Schadstoffbelastungen würden uns voll treffen.*
- *Ein bereits bestehendes Problem ist, dass aufgrund zu hoher Parkgebühren die EKZ-Mitarbeiter ausweichen, und am Weidweg und der Oberen Weid parken. Beides sind Wohn- und Sackstraßen. Es sollte bitte geregelt werden, dass die Mitarbeiter in Zukunft ihre Fahrzeuge im Bereich des EKZ parken.*

Meine Nachbarn und ich werden das Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz genau verfolgen, und die kommende Bauverhandlung nicht versäumen.

Wir sind ganz klar gegen das geplante Parkdeck.“

Einwendungsbehandlung:

Bei dem Parkdeck handelt es sich um eine Hochgarage. Es wurde in der Verordnung ergänzt, dass das Dach des Parkdeckes (Hochgarage) nicht als Parkierungsebene genutzt werden darf.

Das Anbauen an die Grundstücksgrenze ergibt sich aus der vorhandenen Geländekante. Die Gesamtzahl der PKW-Stellplätze ist mit 1300 Stellplätzen begrenzt. Ziel ist es die oberirdischen, sehr flächigen Parkplätze langfristig, entweder in Tiefgaragen oder in der Hochgarage (Parkdeck) unterzubringen.

Was in der Widmung Einkaufszentrum 2 zulässig ist wird, im §30 und 31 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetz geregelt. Welche der zulässig Nutzungen umgesetzt werden, obliegt dem Eigentümer. Auch wenn Herr Kovac momentan zusichert, keine Hochgarage zu bauen, wäre es trotzdem prinzipiell möglich.

Lärm- und Schadstoffbelästigungen können erst anhand eines konkreten Projektes überprüft werden. Solche Themen können in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Stmk. Raumordnungsgesetz nicht abgehandelt werden. Es muss auf die Baubewilligungs- bzw. gewerberechtlichen Verfahren verwiesen werden.

Ebenso kann die Parkierungsthematik außerhalb des Planungsgebiet nicht über das gegenständliche Verfahren abgehandelt werden.

Einwendung 6: OZ 0012

(Bürger:in)

„Das Planungsgebiet befindet sich im sog. Düseneffektbereich des Murtalauswindes im Nordwesten von Graz. Dieser Bereich sei - so die Erläuterungen zum aktuellen Stadtentwicklungskonzept - „aufgrund der Topografie von großer Bedeutung für das Stadtklima“ und folglich „von höchster Bedeutung für die Durchlüftung von Graz“. Im Einklang mit dem erklärten Ziel einer auf die Erhaltung der Luftgüte gerichteten und dem Klimawandel Rechnung tragenden nachhaltigen Planung, sei es notwendig diesen Bereich „mit einem Bauverbot zu belegen, um die Wirksamkeit des Murtalauswindes nicht durch Reibungsverluste zu vermindern.“ Die sich für das Grazer Stadtklima aus dieser klimatischen Besonderheit ergebenden Vorteile sollen gemäß örtlichem Entwicklungskonzept durch entsprechende Maßnahmen, wie insbesondere geschoßmäßige Bebauungsbeschränkungen, nachhaltig gesichert bleiben. Mit Blick auf allfällige Bebauungsplanungen - und daher im gegenständlichen Kontext relevant - wird eine 2- bis maximal 3-geschoßige Bebauung der in dieser Zone gelegenen Grundstücken vorgesehen. Unter Annahme einer Geschoßhöhe von 3,00 m ist folglich die Festlegung von Gebäudehöhen bis zu 35 m nicht nachvollziehbar und läuft dem aktuellen Stadtentwicklungskonzept zuwider.

Das aktuelle Stadtplanungskonzept erklärt die Vermeidung von Belästigungen der im Nachbarschaftsbereich von Einkaufszentren gelegenen Wohngebiete als Ziel. Insbesondere sollen die aus einem erhöhten Verkehrsaufkommen resultierenden Belästigungen tunlichst vermieden werden. In Hinblick auf die Verkehrserschließung eines Einkaufszentrums gelte es im Rahmen einer bezüglichen Planung daher, die „Erreichbarkeit{. . .} mit nachhaltigen Verkehrsmitteln wie Rad und öffentlichem Verkehr zu stärken und den Individualverkehr auf ein notwendiges Maß zu reduzieren.“ Diesem Planungsziel trägt die im Erläuterungsbericht zum gegenständlichen Verordnungsentwurf unter Punkt 5. hervorgehobene freie Wahl des Bauherrn bezüglich der Lage von Hoch- und Tiefgaragen und das in der planlichen Darstellung im Baufeld 111 eingezeichnete Parkdeck samt Erschließung desselben durch unmittelbar angrenzende Bestandsgebäude nicht Rechnung. Die Errichtung eines Parkdecks mit einer zulässigen Gebäudehöhe von bis zu 14 m und einer geschätzten (Einzel-)Geschoßfläche von rund 230 m² forciert vielmehr Individualverkehr. Bedingt durch eine Situierung an der westlichen Grenze des Planungsgebietes kommt es jedenfalls zu einer Beeinträchtigung der in der Nachbarschaft gelegenen Wohngebiete. Das mit einer baulichen Erweiterung des Gebäudekomplexes

zwangsläufig einhergehende erhöhte Besucher- und Verkehrsaufkommen führt unweigerlich zu einem täglich lärmintensiven Ein- und Ausfahren mit mehrspurigen Kraftfahrzeugen in das bzw. aus dem durch den gegenständlichen Bebauungsplan ermöglichten Parkdecks.“

Einwendungsbehandlung:

Bei dem Parkdeck handelt es sich um eine Hochgarage. Es wurde in der Verordnung ergänzt, dass das Dach des Parkdeckes (Hochgarage) nicht als Parkierungsebene genutzt werden darf.

Das Anbauen an die Grundstücksgrenze ergibt sich aus der vorhandenen Geländekante. Die Gesamtzahl der PKW-Stellplätze ist mit 1300 Stellplätzen begrenzt. Ziel ist es die oberirdischen, sehr flächigen Parkplätze langfristig, entweder in Tiefgaragen oder in der Hochgarage (Parkdeck) unterzubringen.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um vollwertiges Bauland, mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die bauliche Ausnutzung der Liegenschaft unter Einhaltung des Raumordnungsrechtlichen Festlegungen steht der Eigentümer:in zu. Eine Verschlechterung der Wohnqualität ist ein subjektives Empfinden, jedoch kann aus der Änderung des Bebauungsplanes nicht abgeleitet werden.

Die Stadt verfolgt den Ansatz eines möglichst ressourcensparenden Verbrauches von bestehendem Bauland, und keine zusätzlichen neuen Baulandausweisungen. Auch wird die Bebauungsdichte nicht angehoben, sondern lediglich die Verteilung der möglichen Bruttogeschossfläche festgelegt.

Einwendung 7: OZ 0013

(Hohenberg Rechtsanwälte für EKZ und FMZ Shopping Nord GmbH)

„2.1. Unterlassung der zwingend gebotenen persönlichen Verständigung der Zweiteinschreiterin über die Kundmachung und Auflage des Entwurfes zu einer Änderung des Bebauungsplanes:

2.1.1. Zuallererst wird durch die Zweiteinschreiterin gerügt, dass sie durch den Gemeinderat über die Kundmachung und Auflage des bewussten Auflageentwurfes zu keinem Zeitpunkt persönlich verständigt wurde.

2.1.2 Als grundbücherliche Eigentümerin der in das Planungsgebiet dieses Auflageentwurfes fallenden Grundstücke wäre sie jedoch zwingend von der Kundmachung und Auflage durch Zustellung des Auflageentwurfes zu verständigen gewesen. Im § 40 Abs 6 Stmk ROG 2010 ist nämlich angeordnet wie folgt:

„§ 40

Bebauungsplanung

- 1. (6) Im Verfahren zur [...] Änderung von Bebauungsplänen sind die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke innerhalb angemessener Frist anzuhören und ist der Entwurf durch mindestens acht Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und ortsüblich kundzumachen [...].*

Bezüglich der Anhörung gilt als Zustelladresse jene Wohnanschrift, an welche die Bescheide über die Grundsteuer ergehen. Die erfolgte, jedoch mangelhafte Verständigung der Grundeigentümer hat auf das gesetzmäßige Zustandekommen des Bebauungsplanes keinen Einfluss. [...]

2.1.3 Aus dem oben zitierten § 40 Abs 6 Stmk letzter Satz ROG 2010 erhellt im Umkehrschluss, dass das Bebauungsplan-Verfahren im Falle der Unterlassung der zwingend gebotenen persönlichen Verständigung durch Zustellung des Auflageentwurfes bloß nur eines grundbücherlichen Eigentümers unter einem wesentlichen Verfahrensmangel leidet, der den Auflageentwurf mit (Verfassungs-)Rechtswidrigkeit infiziert, sodass ein gleichwohl durch den GR beschlossener Bebauungsplan nicht gesetzmäßig zustande kommt.

2.1.4 In diesem Sinne judiziert auch der VfGH zur Unterlassung einer im Raumordnungsgesetz normierten Verständigungspflicht:

„[Es] trifft das im Prüfungsbeschluss geäußerte Bedenken zu, wonach die Liegenschaftseigentümer von der Umwidmung einer Teilfläche [...] entgegen den gesetzlichen Vorgaben [...] nicht nachweislich verständigt worden sein dürften:

[...]

Die von der [Behörde] zur Verteidigung der in Prüfung gezogenen Flächenwidmungsplanänderung ins Treffen geführten Argumente [...] vermögen - unabhängig davon, ob die Widmung [...] geboten war - die Einhaltung der gesetzlich gebotenen Vorschriften, [...] wonach die von der Umwidmung betroffenen Liegenschaftseigentümer vor der Beschlussfassung nachweislich zu verständigen sind, nicht zu ersetzen. Die in Prüfung gezogene Verordnung ist nicht gesetzmäßig zustande gekommen. Die geprüfte Verordnung war daher schon aus diesem Grund aufzuheben; auf die weiteren Bedenken war nicht mehr einzugehen.“

2.1.5 Sollte der GR den Auflageentwurf beschließen, ohne diesen Mangel zuvor saniert zu haben, drohte also dessen Aufhebung durch den VfGH.

2.1.6 Bloß beiläufig sei an dieser Stelle noch erwähnt, dass die Unterlassung der angezeigten Sanierung dieses evidenten Verfahrensmangels überdies einen Missbrauch der amtlichen raumordnungsrechtlichen Befugnisse darstellt.

2.1.7 Der hiesige Auflageentwurf erscheint angesichts dieses wesentlichen Verfahrensmangels einem positiven Endbeschluss des GR vorderhand nicht zugänglich.

2.2. Zu der Deckelung der maximal zulässigen Bruttogeschoß- und Verkaufsfläche in den §§ 3 und 4 des Auflageentwurfes:

2.2.1 Die Einschreiter betreiben auf den zum Planungsgebiet des Auflageentwurfes zugehörigen Grundstücken bekanntlich ein Einkaufszentrum.

2.2.2 Neben privatwirtschaftlichen (iSv unternehmerischen) Interessen wird durch die Einschreiter mit dem Betrieb dieses Einkaufszentrums freilich auch folgendes Ziel mitverfolgt:

Die Stadt Graz sowohl für deren Bewohner, als auch das Tourismuspublikum durch ein reichhaltiges Angebot an Handels- sowie Dienstleistungsangebot lebens- bzw sehenswert zu gestalten.

2.2.3 Um diesem – wohlgemerkt auch im öffentlichen Interesse liegenden – Ziel qualitativ, wie auch quantitativ gerecht zu werden, ist jedoch eine Weiterentwicklung des bestehenden Einkaufszentrums unentbehrlich. Eine solche Weiterentwicklung erfordert freilich auch eine Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums durch die Errichtung von Neu- und Zubauten.

2.2.4 Die durch die Einschreiter (seit bereits mehr als 10 Jahren) verfolgte und dem GR auch bekannten Weiterentwicklungsabsicht findet wohlgemerkt auch im aktuell geltenden 4.0 STEK der Stadt Graz Deckung. Darin ist nämlich normiert wie folgt:

§ 17 EINKAUFSZENTREN:

- (1) Ausweitung von Einkaufszentren oder Dichteanhebung nur unter Bedachtnahme auf die Verträglichkeit mit dem Umfeld und die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes.*
- (2) Ergänzung bestehender handelsschwerpunkte zur Sicherung einer räumlich gestreuten Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen durch Ausstattung dieser Bereiche mit zusätzlichen Funktionen (beispielsweise Büro- oder Freizeitnutzung).*
- (3) Beschränkung der Bodenversiegelung*

2.2.5 Bereits aus dieser Bestimmung erhellt eindeutig, dass der GR bei der Erlassung von Verordnungen, die auf örtlicher Raumordnungsebene im Stufenbau darunterliegen, auf Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Einkaufszentrums nicht nur Bedacht zu nehmen hat, sondern diese förmlich – etwas durch Anhebung der Bebauungsdichte – anzustreben hat.

2.2.6 Hinzukommt, dass dem Standort, auf dem die Einschreiter das in Rede stehende Einkaufszentrum betreiben, nach dem im STEK zum Ausdruck gebrachten Willen des Gemeinderates sogar regionale Bedeutung zukommt. Der Standort ist im Deckplan 5 zum aktuell geltenden 4.0 STEK nämlich – zu Recht, wie auch eine entsprechende SV-Untersuchung des in der Stadt bestens bekannten Beratungsunternehmens Standort & Markt bestätigt hat- als „Kategorie A“ eingestuft:



2.2.7 Der Erläuterungsbericht zum STEK gibt über das Verständnis dieser Einstufung Auskunft wie folgt:
 „Bei bestehenden Standorten mit regionaler Bedeutung [...] erfolgte daher weiterhin keine Beschränkung der Verkaufsfläche (Kategorie A), der Anteil an Lebensmitteln darf gemäß EZ-Verordnung 5.000 m² Verkaufsfläche nicht übersteigen.“

Hat ein Einkaufszentrum anstatt regionaler Bedeutung nur begrenzte Bedeutung für einen Stadtteil, so erfolgte die Festlegung der Kategorie B und somit eine Beschränkung der Fläche auf max. 5.000 m² Verkaufsfläche (davon max. 1.000 m² für Lebensmittel).“

2.2.8 Eine Beschränkung der Verkaufsfläche an dem Standort ohne eine sachliche Rechtfertigung ist daher unzulässig, da dadurch ja gerade die anzustrebenden Weiterentwicklungsmöglichkeiten tangiert werden.

2.2.9 Der verfahrensgegenständliche Auflageentwurf enthält indes mehrere Bestimmungen, durch welche die von den Einschreibern angestrebte Erweiterung des Einkaufszentrums regelrecht verhindert wird.

2.2.10 Namentlich geht es um den § 2 Abs 3, der eine Deckelung der maximal zulässigen Verkaufsfläche vorsieht. Ferner den § 3, der ebenfalls eine Deckelung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche normiert. Und endlich den § 4, der genauso eine Deckelung des maximal zulässigen Bebauungsgrads vorschreibt.

2.2.11 Diese Beschränkungen stehen – wie nachstehend zu zeigen sein wird – im Widerspruch zu den oben dargestellten, übergeordneten Bestimmungen des STEK:

2.2.12 Was die Deckelung der Verkaufsfläche mit maximal 36.000 m² im gesamten Planungsgebiet anlangt, begründet der GR diese mit den Ergebnissen der durch die Fallast Tischler und Partner GmbH durchgeführten Verkehrsuntersuchung:

Zu §2 Bebauungsweisen, Nutzungen

Es wurde die offen, gekuppelt und geschlossene Bauweise festgelegt. In der 2. Änderung bzw. im vorliegenden Entwurf wurde innerhalb des Planungsgebietes die Verkehrsfläche (im Plan mit „(V)“ ausgewiesen. Die Wohnnutzung im Kerngebiet wurde gänzlich ausgeschlossen. Aufgrund der emissionsbelasteten Lage ist eine Umsetzung einer qualitativ vollen Wohnnutzung nicht möglich.

Auf Basis der Verkehrsuntersuchungen wurde die Verkaufsfläche im gesamten Planungsgebiet mit 36.000 m² begrenzt, davon dürfen gemäß Deckplan 5 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept maximal 5000 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelhandel realisiert werden.

2.2.13 Diese Begründung des GR ist für die Einschreiter in keinerlei Weise nachvollziehbar, ergibt sich doch aus dem durch die Einschreiter vorgelegten Verkehrsgutachten der Fallast Tischler und Partner GmbH vom 12.01.2022 gerade das Gegenteil.

Und zwar ergab diese Verkehrsuntersuchung, dass eine Erweiterung des Einkaufszentrums durch die Erhöhung der derzeit maximal zulässigen Verkaufsfläche um bis zu 40% bereits durch die Erhöhung der Umlaufzeit an den Lichtsignalanlagen beider Kreuzungen möglich erscheint (vgl dazu Seite 44 ff des Verkehrsgutachtens).

Eine Erweiterung um mehr als 40 % erscheint dann möglich, wenn der Kreuzungs-bereich der Wiener Straßen durch näher genannte bauliche Maßnahmen ertüchtigt wird (vgl dazu Seite 64 ff des Verkehrsgutachtens).

2.2.14 Nun haben die Einschreiter dem GR in Gestalt des Stadtplanungsamtes bereits mehrfach mitgeteilt, dass sie sogar zur Tragung eines Teils der durch die Ertüchtigungsmaßnahmen entstehenden Kosten bereit wären, um mehr Verkaufsfläche schaffen zu dürfen.

Die Verhandlungen zwischen den Einschreibern und dem Land Steiermark über den konkreten Inhalt der Vereinbarung über die Errichtung, Erhaltung und Finanzierung des Projektes „B67 Grazer Straße km 49,0 bis 49,40 – Standorterweiterung Shopping Nord befinden sich noch im Gange, wobei die Einschreiter auf eine Rückmeldung des Landes Steiermark warten.

2.2.15 Angesichts dieser Sachlage erscheint die hiesige Deckelung der Verkaufsfläche jedoch sachlich nicht gerechtfertigt.

2.2.16 Mangels einer sachlichen Rechtfertigung widerspricht diese Bestimmung indes einerseits dem Deckplan 5 zum STEK, in welchem der Standort als „Kategorie A“ ausgewiesen ist, weshalb eine Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche unzulässig ist.

2.2.17 Darüber hinaus steht die bewusste Deckelung auch im Widerspruch zu der für den Standort im STEK festgelegten Funktion „Einkaufszentrum“, ordnet doch das STEK im § 17 Abs 2 in Gebieten mit einer solchen Funktion die „Ergänzung bestehender Handelsschwerpunkte zur Sicherung einer räumlich gestreuten Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen durch Ausstattung dieser Bereiche mit zusätzlich Funktionen“ gerade an.

2.2.18 Es wird der GR daher darum ersucht, diese Deckelung im § 2 Abs 3 des Auflage-entwurfes dahingehend abzuändern, dass die maximal zulässige Verkaufsfläche mit 42.000 m² festgelegt wird.

2.2.19 Dasselbe gilt auch für die im § 3 normierte Deckelung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche sowie die im § 4 normierte Deckelung des maximal zulässigen Bebauungsgrades. Denn auch diese – im Erläuterungsbericht nicht näher begründeten – Einschränkungen sind sachlich nicht gerechtfertigt und daher verfassungswidrig.

2.2.20 Es wird der GR im Sinne der vom Büro Kampits & Gamerith vorgelegten Studie und Unterlagen daher ferner darum ersucht, den § 3 wie folgt zu ändern:

Baufeld	Grundstücke	Gesamtfläche	Maximale Bruttogeschossfläche
I	198%, 205/3, 228/4, 296/32	22.697 m ²	35.180 m ²
II	242/20, 242/1	8.389 m ²	8.550 m ²
III	242/23, 251/1, 251/3, 251/5, 242/1, 250/1, 242/21, 242/22, 266/4, 251/5, Teil von 251/2	33.612 m ²	26.890 m ²
IV	251/4, 267/1, 267/5, 283/1, Teil von 251/2	9.018 m ²	7.665 m ²

2.2.21 Außerdem ersuchen Die Einschreiter den GR darum, den § 4 zu ändern wie folgt:

Baufeld	Bebauungsgrad
I	0,85
II	0,45
III	0,75
IV	0,65

2.2.22 Und endlich wird der GR darum ersucht, den Bebauungsdichtewert jener Grundstücke, die im Planungsgebiet liegen und die Flächenwidmung Kerngebiet aufweisen in Entsprechung des § 17 Abs 1 STEK auf 1,55 anzuheben.

2.3 Zu der überschießenden Regelung über den Umfang der Baugrenzlinien im § 5 des Auflageentwurfes:

2.3.1 Gemäß § 5 Abs 1 des Auflageentwurfes gelten „Baugrenzlinien [...] auch für [...] unterirdische Tiefgaragenbauteile [...]“.

2.3.2 Diese Regelung erscheint irrational und daher überschießend. Denn sie führt etwa dazu, dass durch die Einschreiter unter dem Baufeld III keine durchgehende Tiefgarage errichtet werden dürfte.

Das Baufeld III ist nämlich in mehrere Baubereiche (C 1 und C 2) aufgeteilt, für die jeweils eigene Baugrenzlinien festgelegt sind. Zwischen diesen Baubereichen verlaufen mehrere innere Erschließungswege, welche außerhalb der Baugrenzlinien der Baubereiche liegen. Unterhalb diesen Flächen, die außerhalb der Baubereiche bzw deren Baugrenzlinien liegen, dürften die Einschreiter nach dem strengen Wortlaut des § 5 Abs 1 des Auflageentwurfes also keine Tiefgarage errichten.

2.3.3 Das Ergebnis: Die Errichtung einer unter der gesamten Erdoberfläche des Baufeldes III durchgehend verlaufenden Tiefgarage wäre also nicht möglich, da diese auch außerhalb der Baugrenzlinien der einzelnen Baubereiche zu liegen käme.

2.3.4 Diese Einschränkung, für die es keinen nachvollziehbaren Vernunftgrund gibt, erscheint regelrecht verfassungswidrig.

2.3.5 Es wird daher der GR darum ersucht, das Wort „Tiefgaragenbauteile“ aus dem § 5 Abs 1 des Auflageentwurfes zu streichen.

2.4 Zu den in der zeichnerischen Darstellung zum Auflageentwurf festgelegten Baufluchtlinien:

2.5. In der – nachstehend in authentischer Fassung auszugsweise dargestellten – zeichnerischen Darstellung zum Auflageentwurf wurde durch den GR für den Baubereich C1 entlang der Wiener Straße die mit gelber Farbe markierte Baufluchtlinie festgelegt:

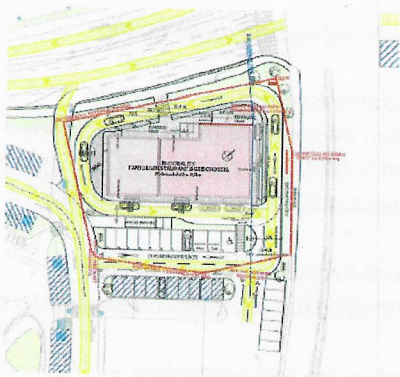


2.6. Für den Fall, dass der Bebauungsplan in der hiesigen Auflageform durch den GR beschlossen werden sollte, bedeutete dies, dass sämtliche Neu- und Zubauten, welche die Einschreiter in Hinkunft im Baubereich C1 errichten wollten, mit deren aufgehendem Mauerwerk bis an die gelb markierte Baufluchtlinie heranrücken müssten.

2.7. Die Einschreiter dürfen an zwei konkreten Beispielen demonstrieren, wie rechtlich unsinnig diese Regelung erscheint:

2.7.1 Erstens wird durch die bewusste Regelung die seit dem Jahr 2015 geplante und dem GR in Gestalt des Stadtplanungsamtes auch bekannte Absicht zur Neugestaltung des im Nordosten des Baubereichs C1 situierten McDonald's geradezu verunmöglicht.

2.7.1.1 Bei dieser Neugestaltung soll das neue Restaurant nämlich vergrößert und um 90 Grad gedreht in der nordöstlichen Ecke des Baubereichs C1 errichtet werden, wobei der McDrive entlang der Grundgrenze zur Wiener Straße verlaufen soll:



2.7.1.2 Da jedoch der McDrive entlang der Grundgrenze zur Wiener Straße verlaufen soll, ist ein Heranrücken mit dem aufgehenden Mauerwerk bis an die in der zeichnerischen Darstellung zum Auflageentwurf vorgesehene Baufuchtlinie faktisch nicht möglich. Denn jene Fläche, auf der die Baufuchtlinie festgelegt wurde, soll den Kunden von McDonald's nach dem geplanten Konzept als Anfahrtsfläche zum McDrive dienen.

2.7.1.3 Für den Fall, dass der Bebauungsplan in der hiesigen Auflageform durch den GR beschlossen werden sollte, könnte das Projekt in der geplanten Gestalt also nicht realisiert werden.

2.7.1.4 Nun hat aber – wie aus dem Erläuterungsbericht zum Auflageentwurf selbst eindeutig erhellt – doch gerade dieses Projekt den Anstoß für die Einleitung des hiesigen Änderungsverfahrens sowie zur Ausarbeitung des hiesigen Auflageentwurfes gegeben.

2.7.1.5 Angesichts dessen erscheint die bewusste Regelung für die Einschreiter paradox. Denn nochmals: Diese Regelung verhindert regelrecht die geplante Neugestaltung des McDonald's.

2.7.1.6 Weiters weist die Baugrenzlinie entlang der Wiener Straße auf Höhe von McDonald's (einen nur in der digitalen Darstellung gut zu erkennenden) Knick zur Grundgrenze auf, was ebenfalls im Widerspruch zur vorgelegten Planung von McDonald's steht und diese wichtige Weiterentwicklung ebenfalls verhindert.

2.7.1.7 Und endlich erscheint – was die geplante Neugestaltung von McDonald's anlangt – die im § 8 Abs 2 des Auflageentwurfes für McDonald's festgelegte Anzahl an freien Kfz-Abstellplätze erscheint unsachlich, weshalb die Einschreiter den GR darum ersucht, diese Bestimmung zu ändern wie folgt:

„Am Baufeld III sind innerhalb des Baubereiches CI (Begrenzung durch Baufucht- und Baugrenzlinien) und in dessen unmittelbarer Nähe, maximale freie 35 PKW-Stellplätze zulässig.“

2.7.1.8 Ferner erscheint die besagte Baufuchtlinie aus folgendem Grund verfassungs-rechtswidrig:

2.7.2.1 Die Gesetzeslage im Stmk ROG 2010 idgF stellt sich wie folgt dar:

„Allgemeines zur örtlichen Raumordnung

§ 19

Aufgaben

Aufgaben der örtlichen Raumordnung sind insbesondere

1. auf Grund der Bestandsaufnahme die örtliche zusammenfassende Planung
2. für eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Ordnung des Gemeinde-gebietes aufzustellen, anzupassen und zu entwickeln;

2.7.2.2 Zur Bestandsaufnahme normiert das Stmk ROG wie folgt:

„§ 6 Rauminformationssystem

- 1) Die [...] Gemeinden haben als Grundlage für ihre Planungsmaßnahmen den Zustand des Raumes, seine Entwicklung und die Einflussfaktoren zu erheben und zu untersuchen. Diese Grundlagen sind jeweils auf dem letzten Stand zu halten.

2.7.2.3 Die Kardinalaufgabe der örtlichen Raumordnung besteht also darin, zuerst den (aktuellen) Bestand des Raumes ausreichend zu erheben und die erhobenen (tatsächlichen) räumlichen Verhältnisse sodann den

Planungsinstrumenten (wozu vor allem der Bebauungsplan zählt) zu Grunde zu legen bzw diese an die Ergebnisse der Bestandaufnahme anzupassen (!).

2.7.24 3 Zumal sich die räumlichen Verhältnisse und wirtschaftlichen wie sozialen Bedürfnisse jedoch in ständiger Wandlung befinden, bedarf jede Raumplanung einer systematischen Beobachtung der tatsächlichen Entwicklung. Denn erst eine solche ermöglicht es der Gemeinde, die richtigen Schlüsse zu ziehen und geeignete (iSv an die geänderten, insbesondere raumstrukturellen Gegebenheiten angepasste) Planungsmaßnahmen vorzunehmen.

2.7.2.5 Wie wichtig die Aufnahme der tatsächlichen Gegebenheiten und deren Berücksichtigung bei der Erlassung sowie Änderung von Planungsinstrumenten sowie für deren Rechtmäßigkeit ist, erhellt insbesondere auch aus der nachstehend zitierten Rechtsprechung des VfGH:

„[Der] Verwaltungsgeber [hat] bei seiner Planung - wie im vorliegenden Fall geschehen – den vorhandenen Bestand zu berücksichtigen.“

„Die Bedachtnahme auf die tatsächlichen Gegebenheiten ist [...] ein wichtiges Kriterium, welches der Verwaltungsgeber im Rahmen seines Planungsermessens bei der Beachtung der Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen hat.“

2.7.2.6 Daraus erhellt im Umkehrschluss, dass die Außerachtlassung von tatsächlichen Gegebenheiten eine Verordnung mit Verfassungsrechtswidrigkeit belastet, sodass ihre Aufhebung durch den VfGH droht.

2.7.2.7 Die in Rede stehende Baufluchtlinie missachtet jedoch vollends die tatsächlichen Gegebenheiten, und zwar aus folgendem Grund:

2.7.2.8 Im Baubereich C1 sind – wie auf dem nachstehend abgebildeten Orthophoto dargestellt – mehrere Gebäude situiert, in welchen von den Mietern der Einschreiter einerseits das Fachgeschäft für Autozubehör und Ersatzteile „Forstinger“ und andererseits das Fitnessstudio „INJOY“ betrieben werden:



2.7.2.9 Diese Gebäude weisen von der geplanten Baufluchtlinie – wie aus dem oben dargestellten Orthophoto erhellt – einen Abstand von mehreren Metern auf.

2.7.2.10 Auf der unbebauten Fläche, die zwischen den Gebäuden und der Baufluchtlinie liegt, befindet sich einerseits der Geh- und Fahrweg, durch welchen die Geschäfte erschlossen werden. Andererseits verlaufen auf dieser Fläche die Kfz-Abstellplätze für Kunden dieser Geschäfte.

2.7.2.11 Beides erscheint für den weiteren Betrieb naturgemäß unentbehrlich und wurde in diesem Bereich darüber hinaus zB erst im Herbst des Jahres 2022 von der Energie Graz eine entsprechend leistungsfähige E-Tankstelle („Supercharger“) für das interessierte öffentliche Publikum in Betrieb genommen, die auch von der Straße aus entsprechend gut wahrzunehmen bzw daher leicht auffindbar ist.

2.7.2.12 Für den Fall, dass der Bebauungsplan in der hiesigen Auflageform durch den GR beschlossen werden sollte, bedeutete dies, dass eine Erweiterung der bestehenden Gebäude – etwa durch Aufstockung – nur dann zulässig wäre, wenn man mit dem aufgehenden Mauerwerk bis an die gelb markierte Baufluchtlinie heranrücken würde.

2.7.2.13 Bei einem solchen Heranrücken bis an die Baufluchtlinie verlören die Betreiber indes alle Kfz-Abstellplätze für ihre Kunden. Ferner müssten die Eingänge samt den Erschließungswegen zu den Gebäuden verlegt werden, was faktisch gar nicht möglich ist.

2.7.2.14 Diese Defizite bei der Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten durch den GR bei der Festlegung der Baufluchtlinie belasten die zeichnerische Darstellung zum Auflageentwurf also ebenfalls mit einer Verfassungswidrigkeit.

2.8 Zu den zu erfüllenden Parametern für Baumaßnahmen auf dem bestehenden Dach des Baubereiches A nach § 6 Abs 3 des Auflageentwurfes:

2.8.1 Gemäß § 6 Abs 3 des Auflageentwurfes müssen im Falle von „Baumaßnahmen auf dem bestehenden Dach des Baubereiches A [...]“ folgende Parameter erfüllt sein“:

- (3) Für Baumaßnahmen auf dem bestehenden Dach des Baubereiches A müssen folgende Parameter erfüllt werden:
- 1/3 der Fläche darf aufgestockt werden. Die maximale Gebäudehöhe und Gesamthöhe darf 21,00m betragen,
 - wenn mindestens 1/3 der Fläche intensiv begrünt wird. Die Vegetationsschicht muss je nach Bepflanzung zwischen 30 und 120 cm betragen. Je 250 m² Dachfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum (Baum 3. Ordnung) zu pflanzen.
 - 1/3 der Fläche kann weiterhin für PKW-PKW-Stellplätze genutzt werden.

2.8.2 Der Erläuterungsbericht gibt über den Sinn und Zweck dieser Regelung folgende Auskunft:

Zu §6 Baubereiche, Gebäude-, Gesamthöhen, Dächer

Im Plan sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen (= Gesamthöhen) eingetragen und in der Verordnung sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen (= Gesamthöhen) je Baubereich textlich erfasst. Für jeden Baubereich wurde ein eigener Höhenbezugspunkt in der Verordnung festgelegt.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche pro Bauplatz begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in diesbezüglicher Übereinstimmung mit dem 4.02 Stadtentwicklungskonzept –, die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

2.8.3 Kurzum: Dem GR geht es darum, mehr begrünte Fläche dort zu schaffen, wo dies möglich ist, was bei Flachdächern jedenfalls der Fall ist.

2.8.4 Die Einschreiter sehen die ökologische Sinnhaftigkeit der Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern ein.

2.8.5 Allein, die in Rede stehende Regelung schießt an diesem Ziel im gegenständlichen Fall vorbei. Denn durch die hiesige Regelung wird – ohne sinnige Wahrung des Zwecks, um welchen es geht – in unverhältnismäßiger und daher verfassungswidriger Weise die Aufstockungs- und Parkierungsmöglichkeit und damit zugleich auch die Weiterentwicklungsnotwendigkeit und -absicht der Einschreiter einmal mehr beschränkt.

2.8.6 Das durch den GR dabei verfolgte Ziel kann indes auch ohne einen solchen überschießenden Eingriff in das Grundrecht der Einschreiter auf Unversehrtheit des Eigentums erreicht werden.

2.8.7 Und zwar könnte der GR den Einschreibern für den Fall der Aufstockung des im Baubereich A bestehenden Gebäudes etwa die Verpflichtung zur Errichtung eines gänzlich intensiv begrünten Daches oktroyieren.

2.8.8 Anders gewendet also: Die Beschränkung der Aufstockungs- und Parkierungsmöglichkeiten des im Baubereich A situierten Gebäudes ist nicht erforderlich, wenn und solange die Oberfläche des neu entstehenden Bauwerks eine intensive Begrünung aufweist.

2.8.9 Durch eine solche Regelung würde das verfolgte Ziel forciert und zugleich der Eingriff in die Grundrechte der Einschreiter dezimiert werden.

2.8.10 Es wird daher der GR darum ersucht, den § 6 Abs 3 des Auflageentwurfes wie folgt zu ändern: „Im Falle der Aufstockung des im Baubereich A situierten Gebäudes ist die gesamte Oberfläche des neu entstehenden Bauwerks intensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss je nach Bepflanzung zwischen 30 und 120 cm betragen. Je 250 m² Dachfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum (Baum 3. Ordnung) zu pflanzen.“

2.9 Zu den Anordnungen über die formale Gestaltung von Gebäude im § 7 des Auflageentwurfes:

2.9.1 Im § 7 Abs 2 des Auflageentwurfes ist derzeit normiert wie folgt: „Bei Neu- und Zubauten müssen die, zu Wiener Straße orientierten Gebäudefronten transparent verglaste (d.h. durchsichtige) Öffnungen in einem Ausmaß von mindestens 15% der jeweiligen Fassadenflächen ausweisen.“

2.9.2 Der schwarz markierte Passus birgt die Gefahr eines Missverständnisses dieser Regelung. Denn bei strenger Auslegung dieser Norm könnte man auch zu dem Ergebnis gelangen, dass von dieser Verpflichtung auch Fassadenflächen der bereits bestehenden baulichen Anlagen umfasst seien.

2.9.3 Um ein solches Missverständnis zu vermeiden, wird der GR darum ersucht, diesen Passus wie nachstehend fett hervorgehoben anzupassen:

„Bei Neu- und Zubauten müssen die, zu Wiener Straße orientierten Gebäudefronten transparent verglaste (d.h. durchsichtige) Öffnungen in einem Ausmaß von mindestens 15% der dazukommenden Fassadenflächen des jeweiligen Neu- oder Zubaus ausweisen.“

2.10 Zu der Deckelung der maximal zulässigen Kfz-Abstellplätze im § 8 des Auflageentwurfes:

2.10.1 Gemäß § 8 Abs 4 des Auflageentwurfes darf die „Summe aller PKW-Stellplätze im Planungsgebiet [...] maximal 1300 Stück [betragen]“.

2.10.2 Diese Beschränkung begründet der GR im Erläuterungsbericht wie folgt:

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN
(siehe dazu §8 der VO)

Die Abteilung für Verkehrsplanung hat weitere Verkehrsuntersuchungen gefordert. Diese wurden im Auftrag des Grundeigentümers seitens des Büro Planum Fallast Tischler & Partner GmbH erstellt und seitens der Abteilung für Verkehrsplanung überprüft.

Hauptzufahrten

Die zwei Haupt- Zu- u. Abfahrten für Kraftfahrzeuge zum Planungsgebiet erfolgen über die bestehenden Erschließungsstraßen, ausgehend von der Wiener Straße, im Norden bzw. im Süden.

In den Verkehrserschließungsstudien wurden die Auswirkungen der Bebauung auf die Leistungsfähigkeit im umliegenden Straßennetz untersucht. Laut Aussage der Abteilung für Verkehrsplanung ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben.

PKW-Abstellplätze

Die Gesamtanzahl der PKW-Stellplätze ist gemäß der Verkehrserschließungsstudie mit maximal 1300 Stück reglementiert.

2.10.3 Diese Begründung des GR würde einer Prüfung durch den VfGH nicht Stand halten.

2.10.4 Denn aus dem durch die Einschreiter vorgelegten Verkehrsgutachten der Fallast Tischler und Partner GmbH vom 12.01.2022 ergibt sich – wie oben bereits ausführlich dargelegt – gerade, dass eine Erweiterung des Einkaufszentrums um bis zu 40%, wovon auch der Ausbau der Kfz-Abstellplätze umfasst ist, allein durch Erhöhung der Umlaufzeit an den Lichtsignalanlagen beider Kreuzungen möglich erscheint.

2.10.5 Eine Erweiterung darüber hinaus wäre ebenfalls möglich, und zwar durch eine Ertüchtigung des Kreuzungsbereichs der Wiener Straßen durch näher genannte baulichen Maßnahmen. In diesem Sinne stellt die im Verkehrsgutachten genannte Stellplatzanzahl einen Mindestwert dar, jedoch keine Begrenzung nach oben.

2.10.6 Zumal die Einschreiter – wie oben dargelegt – dazu bereit wären, einen Teil der Kosten, die hierbei anfielen, persönlich zu tragen, erscheint diese Deckelung sachlich nicht gerechtfertigt und daher verfassungswidrig.

2.10.7 Darüber hinaus hat der GR bei Festlegung dieser Deckelung völlig außer Betracht gelassen, dass der Standort – wie aus dem Erläuterungsbericht zum Auflageentwurf selbst erhellt – recht schlecht über öffentliche Verkehrsmittel erschlossen ist und daher bloß als Kategorie 4 eingestuft ist.

2.10.8 Angesichts dieser schlechter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist das Anfahren zum Standort mittels privaten Kfz unentbehrlich. Diese benötigen indes Kfz-Abstellplätze.

2.10.9 Auch aus diesem Grund erscheint die hiesige Deckelung im § 8 Abs 4 des Auflageentwurfes rechtswidrig.

2.10.10 Es wird der GR daher darum ersucht, diese Deckelung insoweit abzuändern, als „die Summe aller PKW-Stellplätze im Planungsgebiet maximal 1.500 Stück beträgt“.

2.11 Zu der Verpflichtung zur Errichtung von Bäumen entlang der Wiener Straße:

2.11.1 Nach der – nachstehend in authentischer Fassung auszugsweise dargestellten – zeichnerischen Darstellung zum Auflageentwurf trifft die Einschreiter die Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen entlang der Wiener Straße:



2.11.2 Diese Anordnung erscheint ebenfalls rechtswidrig, und zwar aus folgenden Gründen:

2.11.3 Erstens wurde durch den GR vor der Festlegung der Lage für die zu pflanzenden Bäume nicht geprüft, ob in diesem Bereich – wie die Einschreiter befürchten – nicht allenfalls Strom- oder sonstige Leitungen verlaufen.

2.11.4 Bereits dieser Mangel, namentlich also die Unterlassung der gebotenen Grundlagenforschung, infiziert die zeichnerische Darstellung zum Auflageentwurf mit (Verfassungs-)Rechtswidrigkeit.

2.11.5 Unbeschadet dessen lässt die in zeichnerischen Darstellung festgelegte Lage für die zu pflanzenden Bäume völlig außer Betracht, dass auf der für die Bäume festgelegte Grundfläche in natura ein Gehweg verläuft.

2.11.6 Wie wichtig indes die Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten bei der Erlassung sowie Änderung von Planungsinstrumenten ist, haben die Einschreiter bereits weiter oben eingehend aufgezeigt.

2.11.7 Die Außerachtlassung des bestehenden Gehwegs bei der Festlegung der Lage für die zu pflanzenden Bäume belastet die Anordnung daher ebenfalls mit einer Verfassungswidrigkeit.

2.12. Zu der Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeit von bestehenden Gebäuden im § 11 des Auflageentwurfes:

2.12.1 § 11 Abs 2 des Auflageentwurfes schränkt die Möglichkeit zur Erweiterung des „Bestandgebäude[s] ‚Wiener Straße 331a‘“ insoweit ein, als bei diesem Gebäude ausschließlich der „einmalige[.] Zubau eines Liftes bzw. einer Rampe für eine barrierefreie Erschließung zulässig“ ist.

2.12.2 Diese, im Erläuterungsbericht mit keinem Wort näher begründete Einschränkung erscheint schon deshalb unsachlich, da nach dem engen Wortlaut nicht einmal die Errichtung einer Überdachung für die zulässige Rampe für eine barrierefreie Erschließung zulässig wäre.

2.13 Zum Ausschluss der Wohnnutzung im § 2 Abs 2 des Auflageentwurfes:

2.13.1 Im § 2 Abs 2 des Auflageentwurfes wurde durch den GR „[d]ie Wohnnutzung im ‚Kerngebiet‘ ausgeschlossen“.

2.13.2 Ein solcher Ausschluss einer nach dem Flächenwidmungsplan grundsätzlich zulässigen Nutzung eines Grundstücks auf Ebene des Bebauungsplanes ist den Bestimmungen des Stmk ROG 2010 zur Bebauungsplanung jedoch fremd.

2.13.3 Nach den Bestimmungen des Stmk ROG 2010, namentlich nach § 30 Abs 1 Z 3 Stmk ROG 2010, kann und darf ein solcher Ausschluss nur auf Ebene des Flächenwidmungsplanes erfolgen, nicht hingegen auf Ebene des Bebauungsplanes.

2.13.4 Da im Stmk ROG 2010 die erforderliche Grundlage für den in Rede stehenden Ausschluss auf Ebene der Bebauungsplanung fehlt, steht der oben zitierte § 2 Abs 2 des Auflageentwurfes im Widerspruch zu dem tiefer stehenden zitierten Art 18 B-VG und ist daher (verfassungs-)rechtswidrig:

„Artikel 18.

- (1) Die gesamte staatliche Verwaltung darf nur auf Grund der Gesetze ausgeübt werden.

(2) Jede Verwaltungsbehörde kann auf Grund der Gesetze innerhalb ihres Wirkungsbereiches Verordnungen erlassen.

2.13.5 Unbeschadet dessen erscheint diese Regelung aber auch deshalb vollends überschießend, da dadurch das Anbieten von gastgewerblichen Dienstleistung an dem bewussten Standort (wie etwa die servicierte Überlassung von Räumlichkeiten zur Übernachtung) verhindert wird.

3. Abschließende Anmerkung an den Gemeinderat:

3.1 Die Einschreiter möchten an den GR abschließend noch folgenden Hinweis sowie Bitte herantragen:

3.2 Der geschätzte GR möge die Bekämpfung des aktuell geltenden Bebauungsplanes vor dem VfGH bitte nicht als unnötige Feindseligkeit werten. Denn dies ist sie gewiss nicht und entspricht auch nicht der Intention der Einschreiter.

3.3 Die Einschreiter wussten sich just aufgrund der Saumseligkeit des Stadtplanungs-amtes schlechterdings nur nicht mehr anders zu helfen, als durch die Anrufung des VfGH. Den Einschreitern ist nämlich mangels Anpassung des aktuell gelten-den und längst überholten Bebauungsplanes, um welche die Einschreiter beim Stadtplanungsamt seit mehr als 10 Jahren bitten und die ihnen bereits mehrfach zugesagt wurde, weder eine zeitgemäße, noch eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Weiterentwicklung des in Rede stehenden Einkaufszentrums möglich, wes-halb die Einschreiter imminente Gefahr laufen, im Wettbewerb mit dem wachsen-den Online-Handel mangels zeitgemäßer Baukonfigurationen und entsprechen-der neuer Funktionen (im Sinne einer sogenannten „Multifunktionalität“ des Handelsstandortes) aus dem Markt auszuscheiden bzw in diesem zu unterliegen.

3.4 Anders gewendet also: Die wirtschaftliche Existenz der Einschreiter war und ist von der Anpassung des aktuell geltenden Bebauungsplanes abhängig.

3.5 Allein angesichts dieser Not haben die Einschreiter den VfGH angerufen.

3.6 Da die Anpassung, die eine Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums ermöglichte, wohlgemerkt auch im öffentlichen Interesse liegt, wird doch dadurch die Stadt Graz sowohl für ihre Bewohner, als auch das Tourismuspublikum lebens- bzw sehenswert gestaltet, hoffen die Einschreiter darauf, dass die oben dargelegten Änderungswünsche im GR letztlich doch noch Berücksichtigung finden werden.

II. Es wird daher im Sinne des § 40 Abs 6 iVm § 38 Abs 6 Stmk ROG darum ersucht, diese Einwendungen im Gemeinderat zu beraten und sie wegen deren Richtigkeiten im Sinne einer geeigneten Abänderung des Entwurfes zu berücksichtigen.

Einwendungsbehandlung:

Benachrichtigung

Es ist korrekt das nur die Ersteinschreiterin per RSb verständigt wurde. Der Bebauungsplan wurde jedoch öffentlich aufgelegt, im Amtsblatt, der Homepage der Stadt Graz und dem BIG Magazin veröffentlicht. Da die gegenständliche Einwendung gemeinsam von der EKZ Shopping Nord GmbH (Ersteinschreiterin) und der FMZ Shopping Nord GmbH (Zweiteinschreiterin) eingegangen ist, kann ein Verfahrensfehler nicht abgeleitet werden.

Deckelung der maximal zulässigen Bruttogeschoss- und Verkaufsflächen

Herr Kovac hat in Abstimmung mit der Stadt Graz (Stadtplanung, Verkehrsplanung, Straßenamt, ...) und dem Land Steiermark (Abteilung 16) sowohl ein Verkehrsgutachten als auch eine städtebauliche Machbarkeitsstudie beauftragt. Diese Untersuchungen und Studien waren die Grundlage für die Bebauungsplan-Änderung. Eine Bebauungsdichteanhebung oder Überschreitung wurde nie zugesagt. Sämtliche Parameter (Höhenangaben, Parkplatzanzahlen, Nutzungen, Beschränkungen der Verkaufsfläche ...) wurden aus den Kennzahlen des vorrangegangenen Planungsprozesses abgeleitet. Es ist daher nicht nachvollziehbare, warum nun andere (Grenz-) Werte in die Änderung einfließen sollen.

Es liegt jedoch bis jetzt kein unterschriebener Vertrag vor.

Für den gewünschten 42.000 m² Verkaufsfläche fehlt leider jegliche fachliche Grundlage. In der Einwendung wird selbst dargelegt, dass die Flächen von der Reglementierung der Verkaufsflächen auf der Verkehrsuntersuchung basieren, die von der Grundeigentümerin selbst in Auftrag gegeben wurde.

Bruttogeschossflächen

Die unter 2.2.20 angeführten Tabellen führen immer zu einer Bebauungsdichteüberschreitung.

Die Wünsche nach einer Bebauungsdichteerhöhung wurden nie zugestanden und sind auch im laufenden Bebauungsplanverfahren nicht vorgesehen sei.

Am Areal bestehen noch massive Dichterreserven (> 22.000m²) und sprechen sowohl städtebauliche als auch verkehrstechnische Überlegungen dagegen, den Rahmen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch weiter auszudehnen.

Es gibt auch keinen Rechtsanspruch auf die Festsetzung einer höheren Bebauungsdichte durch den Gemeinderat, weder im Flächenwidmungsplan noch im Bebauungsplan. Vielmehr widerspräche eine Anhebung dem gültigen Stadtentwicklungskonzept.

Bebauungsgrad

Auch der Wunsch unter 2.2.21 den Bebauungsgrad anzuheben, ist nicht nachvollziehbar. Zumal ein Zusammenhang mit der Bebauungsdichte und einer gewünschten Anhebung der Bebauungsdichte auf 1,55 als Argumentation herangezogen wird.

Baugrenzlinien und Tiefgaragenausdehnung

Die Festlegung der Baugrenzlinien auf den einzelnen Baufeldern ist äußerst großzügig festgelegt. Warum darüber hinaus noch mehr Unterbauung gefordert wird, ist fachlich nicht nachvollziehbar. Die Baugrenzlinien sind viel großzügiger als im zum Zeit der Einwendung rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegt.

In den bewilligten Bestand wird nicht eingegriffen.

Baufluchtlinie

Entlang der Wiener Straße wurde bewusst eine Baufluchtlinie gesetzt um den Straßenraum langfristig räumlich zu fassen. Als Puffer zwischen der Landesstraße und den zukünftigen Gebäuden soll ein Grünstreifen und eine Straßenbegleitende Baumreihe aufgebaut werden.

Der Bebauungsplan ist ein übergeordnetes Planungsinstrument, und soll großmaßstäblich und langfristig die Intentionen der Stadt und der beschlossenen Planungsgrundsätzen absichern. Es kann daher nicht auf einzelne persönliche Entwicklerwünsche eingehen werden.

Die Stadtplanung steht mit der Fa. Mc Donalds im Austausch.

Es wird wiederholt darauf hingewiesen, dass In den bewilligten Bestand nicht eingegriffen wird.

Super Charger

In den bewilligten Bestand wird nicht eingegriffen.

Langfristig soll der Gebietsbereich nicht von versiegelten Flächen und PKW-Abstellplätzen dominiert werden, sondern von straßenbegleitenden Gebäuden, die als Puffer zwischen Bebauung und Landesstraße eine Straßenraumwirksame Baumreihe aufweisen soll.

Baufeld A

Auf dem Baufeld A wird unter dem Verordnungspunkt §6 (3) wird die Nutzung/Erweiterung des bestehenden Daches bzw. Dachflächen unter gewissen Parametern ermöglicht. Es besteht kein Zwang diese Möglichkeit in Anspruch zu nehmen.

Formale Gestaltung

Die Formulierung für Zubauten wurde geändert.

Der § 7 (2) lautet nun:

Bei Neubauten müssen die, zu Wiener Straße orientierten, Gebäudefronten transparent verglaste (d.h. durchsichtige) Öffnungen in einem Ausmaß von mindestens 15% der jeweiligen Fassadenfläche ausweisen, bei Zubauten müssen mindestens 15% der dazukommenden Fassadenflächen, die zur Wiener Straße orientiert sind, Gebäudefronten transparent verglasten (d.h. durchsichtige) Öffnungen aufweisen.

PKW-Stellplätze

Die Festlegung zur PKW-Stellplatzanzahl basiert auf den Verkehrsgutachten.

Es ist daher fachlich nicht nachvollziehbar woher die Wunschanzahl von 1500 Parkplätzen kommt, und wo die fachliche Expertise dazu ist.

Baumpflanzungen entlang der Landesstraße

Der Pflanzbereich zwischen Grundstücksgrenze und Baufluchtlinie erscheint ausreichend um Baumpflanzungen vorzunehmen.

Zudem sind die Bäume in ungefähre Lage eingetragen.

Ziel ist es eine Straßenbegleitende Baumreihe aufzubauen, die technische Umsetzung muss dann im Zuge der Bauverfahren auf dem Stand der Technik erfolgen. (z.B.: Schwammstadt-Prinzip)

Erweiterungsmöglichkeiten „Wiener Straße 331a“

Das Bestandgebäude mit der Adresse „Wiener Straße 331a“ ist das einzige Gebäude das außerhalb von Baugrenz- und Baufluchtlinien situiert ist. Um das aktuell nicht barrierefreie Gebäude zu adaptieren wurde diese Regelung in die Verordnung übernommen.

Ausschluss der Wohnnutzung

Die Wohnnutzung wurde nicht mehr zu Gänze ausgeschlossen, sondern der §2(2) wie folgt abgeändert:

Am Baufeld I ist keine Wohnnutzung entlang der Wiener Straße in einer Tiefe von 65 m zulässig. Entlang der östlich gelegenen Zufahrtstraße ist ebenfalls in einer Tiefe von 35 m keine Wohnnutzung zulässig.

Diese Festlegungen gelten nicht nur das Erdgeschoss, sondern für alle oberirdischen Geschosse.

Der von Wohnnutzung freizuhaltende Bereich ergibt sich aus den Straßenlärmmerten die in der Karte 2A – Verkehrslärmkataster zum 4. Flächenwidmungsplan dargestellt sind.

Im Erläuterungsbericht wurde eine Skizze eingefügt.

Aussage über die Verfassungsgerichtsklage

Die Beschwerde wurde vom Verfassungsbericht abgewiesen.

Einwendung 8: OZ 0014

Land Steiermark

Abteilung 16

Verkehr und Landeshochbau

„Zur geplanten Änderung der Raumordnungspläne erhebt die Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, einen Einwand.

Die Stadt Graz hat den BP 13.02.2 „Wiener Straße Einkaufszentrum Kovac“, 2. Änderung aufgelegt.

Damit soll eine Weiterentwicklung des Einkaufszentrums „Shopping Nord“ (SN) ermöglicht werden. In Summe ist beinahe eine Verdoppelung der Nutzfläche vorgesehen. Aufgrund der sehr beschränkten Leistungsfähigkeit der B67 ist dies nur mit erheblichen Umgestaltungen an den beiden Einfahrtsknoten Nord und Süd zulässig.

Nach Auskunft der Betreiber sind zunächst nur geringe Änderungen (Ausbau Imbiss McDonalds und eigenes Bürogebäude) vorgesehen. Für diese beiden Bauvorhaben sind auch schon Adaptionen an der Landstraße und innerhalb des Areals notwendig, die großen Kreuzungsumgestaltungen sind jedoch noch nicht nötig. Aus diesem Grund wurden die Erweiterungen aufgesplittet, und zwar in Phase 1 bis 40% der gesamten Erweiterung, und Phase 2 für alle darüberhinausgehenden Vorhaben.

Über die verkehrstechnisch notwendigen Schritte für den Ausbau des SN wurde eine Verkehrsuntersuchung der PLANUM Fallast Tischler & Partner GmbH vom Jänner 2022 ausgearbeitet und ein Vertrag mit der FMZ Shopping Nord GmbH und der EKZ Shopping Nord GmbH unter Beiziehung der Stadt Graz ausverhandelt, der jedoch noch nicht unterfertigt ist.

Diese Verkehrsmaßnahmen wurden in enger Abstimmung mit der Stadt festgelegt und dabei Wert darauf gelegt, dass diese mit dem nun aufgelegten Bebauungsplan in Einklang stehen.

Die Prüfung der Abteilung 16 bezieht sich daher auf die Übereinstimmung mit den oben zitierten Dokumenten, sodass die beiderseitigen Intentionen einer abgestimmten Vorgehensweise auch weiterhin gewährleistet bleiben.

Dabei sind einige Widersprüche aufgetaucht.

I. SACHVERHALT

1. Verordnung - Wortlaut:

Die Verordnung enthält folgende, für die Abteilung 16 relevante Festlegungen:

§ 3 Grundstücke

In der Verordnung zum Bebauungsplan werden die unten wiedergegebenen Grundstücke als vom Bebauungsplan umfasst angeführt, denen die jeweils angeführten Maßnahmen laut Verkehrsuntersuchung Planum und Vertrag des Landes Steiermark zugeordnet werden:

	Bebauungsplan – § 3 Abs. 1 Verordnung		Vertrag Land/Stadt/Shopping Nord
Baufeld	Gst. Nr.	BGF	Vorgesehene Maßnahme
Baufeld I	198/5, 205/3, 228/4, 296/32	27.236 m ²	keine
Baufeld II	242/20, 242/16, 242/18, 296/31	8.389 m ²	242/20: keine, aber GRW im Bestand vorhanden (blau) 242/16: interne Verbindungsstraße West 242/18, 296/31: nicht enthalten, da westlich des internen Verteilerkreises Nord
Baufeld III	251/1, 251/3, 250/1, 242/22 242/1, 251/5, 251/2, 250/1 242/21, 266/4, 251/2,	33.612 m ²	251/1, 251/2, 251/3, 250/1, 242/22, 242/1 : <i>Potentielle Erweiterungsflächen</i> 251/5, 252/1, 252/2: <i>Verbindungsstraße Ost - Anpassung Ast-Süd</i> 242/21, 266/4: interne <i>Verbindungsstraße West</i>

Baufeld IV	67/1, 267/5, 283/1	9.018 m ²	267/1 (richtig gestellt), 267/5, 283/1 Potentielle Erweiterungsflächen 267/1, 267/5 interne Verbindungsstraße West
------------	--------------------	----------------------	---

§ 8 Abs. 1 - 4 PKW-Abstellplätze

„Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert, in Hochgaragen (Parkdeck), auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.

Am Baufeld III sind innerhalb des Baubereiches C1 (Begrenzung durch Bauflucht- und Baugrenzl原因en) und in dessen unmittelbarer Nähe, maximale freie 25 PKW-Stellplätze zulässig.

Die Summe aller PKW-Stellplätze im Planungsgebiet 1300 Stück.“

§ 8 Abs 6 Geh- und Fahrradweg

„Wenn auf Baufeld II Neu- oder Zubauten errichtet werden, muss der im Plan eingetragene Geh- und Fahrradweg (gelbe Punkte) in einer Mindestbreite von 3,50m errichtet werden.“

2. Plan

Geh- und Radweg

Der südliche, gelb punktierte Geh- und Radweg ist bis zur B67 durchgezogen.

Baugrenzl原因en und Baumpflanzungen

Bepflanzungen am südlichen Rand des Bebauungsplanes befinden sich teilweise auf Flächen, die mit dem Ausbau des Knotens Süd zu einer internen Aufschließungsstraße zu verbreitern sind.

Die Parallel zur B67 eingetragenen Bepflanzungen reichen mitunter bis unmittelbar an den Landesstraßengrund heran.

Baugrenzl原因en sind innerhalb des Bauverbotsbereiches nach Landes-Straßenverwaltungsgesetz eingetragen, **private Verkehrsflächen -Grundsätze zur inneren Erschließung**

Eine Darstellung der künftig zu ändernden, internen Wegebeziehungen fehlt.

Zumindest der östlichste Parkplatz am südlichen Rand des Bebauungsplanes befindet sich auf jenen Flächen, die mit dem Ausbau des Knotens Süd zu einer internen Aufschließungsstraße zu verbreitern sind.

Verkehrsflächendarstellung V

Innerhalb des Planungsgebietes wird eine Verkehrsfläche (im Plan mit „V“ bezeichnet), ausgewiesen, unter anderem auch parallel zur B67 Privatgrund.

Die Verkehrsfläche im Süden berücksichtigt die künftige Verbreiterung nicht.

Bezeichnung des umliegenden Straßennetzes

Die im Plan dargestellten Straßenbezeichnungen sind teilweise unzutreffend und zu berichtigen:

L302 statt A9

B67 statt B67a

3. Erläuterungsbericht

Grundlagen des Bebauungsplanes

Im Erläuterungsbericht, S.2., werden Unterlagen als Grundlage des Bebauungsplanes angeführt:

- Bushaltestelle Center Nord LP, Verfasser: FA16 Land Steiermark, 2016
- Verkehrsuntersuchung Shopping Nord, Verfasser: Planum Fallast Tischler & Partner GmbH vom August 2017 und ergänzende Stellungnahme bez. Beschäftigtenparkplätze vom 25.09.2017
- Verkehrsuntersuchung Erweiterung des Standortes Shopping Nord, vom Büro Planum, Fallast Tischler und Partner GmbH, 12. Jänner 2022
- Bebauungs- und Erweiterungsstudie, Büro Kampits und Gamerith, 2021, 2022
- Vertragsentwurf über die Errichtung, Erhaltung und Finanzierung des Projektes „B67 Grazer Straße km 49,0 bis 49,40 – Standorterweiterung Shopping Nord“, 17. August 2022.

Verkehrsanbindungen (Erläuterungsbericht SS. 11, 12, 15)

• Erschließung/Verkehr

Die verkehrliche Analyse des Planungsgebietes erfolgte durch das Büro Planum Fallast Tischler & Partner GmbH. Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung wird zusammengefasst:

- Der **Anschluss an das übergeordnete Straßennetz** erfolgt über die Wiener Straße B67 durch zwei Zu- u. Abfahrten zum Areal (Nord/Süd) sowie durch eine Zufahrt aus Richtung Norden auf Höhe der bestehenden Bushaltestelle.
- Die **innere Erschließung** im Bereich des Einkaufszentrums ist vorhanden.
- **Öffentliche Verkehrserschließung:** Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Buslinie 52 in der Wiener Straße gegeben. Es besteht eine Haltestelle an der Wiener Straße bzw. angrenzend an das Bebauungsplangebiet.
- Ein **Radweg** führt von der Weinzödlbrücke im Nordosten über den Kreuzungsbereich, vorbei am Haupteingang des „Shopping Nord“ bis zu den Wohngebieten westlich des Einkaufszentrums. Die Unterführung im Bereich Römerstraße ermöglicht mit Hilfe einer Treppe und einer Schieberinne das Überqueren der Bahngleise.
- Die Bestandsinfrastruktur für **Fußgänger** innerhalb des Planungsgebietes ist ausreichend, da alle Relationen zu Fußwegen vorhanden sind. Fußwege umschließen weitgehend das gesamte Areal des Einkaufszentrums. Im Areal des EKZ sind für die maßgeblichen Querungsstellen an den Hauptachsen Schutzwege vorhanden.

Entlang der Wiener Straße „...ist ein Gehweg mit einer sehr geringen Breite vorhanden. Dieser entspricht zwar dem Platzbedarf für die Bewegung eines einzelnen Fußgängers lt. RVS, ein Gehweg neben dem Fließverkehr bei einer zulässigen Geschwindigkeit von bis zu 40 km/h sollte jedoch eine **Regelbreite von 2 m**, mindestens jedoch 1,5 m besitzen.“ (Zitat: Verkehrsuntersuchung Shopping Nord)

Unter Punkt 4. „Inhalt der Bebauungsplanung -Bebauung“ werden weitere verkehrsrelevante Grundlagen genannt:

Die Anpassungen gründen auf folgenden Faktoren:

- 1) Straßenrechtlich genehmigte Zu- u. Abfahrt mit VSLA im südlichen Bereich des Areals. Korrektur der Lage im Bebauungsplan.
- 2) Verbreiterung des Gehweges entlang der Wiener Straße gem. Verkehrsuntersuchung „Shopping Nord“.
- 3) Darstellung der bereits ausgebauten Bushaltestelle an der Wiener Straße mit Flächenbedarf auf dem Areal des Bebauungsplangebietes.
- 4) Rechtsanpassungen aufgrund des § 31 (10) des StROG, LGBl. 139, 2015: „Bei Neu- und Zubauten von Einkaufszentren ist insbesondere im Sinn des § 3 Abs. 1 Z 2 auf eine wirtschaftliche Nutzung der Baulandfläche Bedacht zu nehmen. Bei der Neuerrichtung und bei Zubauten von Einkaufszentren mit mehr als 2000 m² Verkaufsfläche ist die Mindestanzahl der nach § 71 Abs. 3 des Steiermärkischen Baugesetzes erforderlichen Abstellplätze in Garagen oder auf der obersten Geschoßdecke derart bereitzustellen, dass zumindest zwei Nutzungsfunktionen überlagert werden.“

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §8 der VO)

Die Abteilung für Verkehrsplanung hat weitere Verkehrsuntersuchungen gefordert. Diese wurden im Auftrag des Grundeigentümers seitens des Büro Planum Fallast Tischler & Partner GmbH erstellt und seitens der Abteilung für Verkehrsplanung überprüft.

Hauptzufahrten

Die zwei Haupt- Zu- u. Abfahrten für Kraftfahrzeuge zum Planungsgebiet erfolgen über die bestehenden Erschließungsstraßen, ausgehend von der Wiener Straße, im Norden bzw. im Süden.

In den Verkehrserschließungsstudien wurden die Auswirkungen der Bebauung auf die Leistungsfähigkeit im umliegenden Straßennetz untersucht. Laut Aussage der Abteilung für Verkehrsplanung ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben.

S.16

Geh- und Radweg/Baufeld II

Bei Bautätigkeiten (Zubau oder/und Neubau) auf dem **Baufeld II** muss der **Geh- und Radweg** in einer Mindestbreite von 3,50 m in Abstimmung mit der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz errichtet werden. Die ungefähre Lage des Weges ist im Planwerk mit gelben Punkten markiert.

Baugrenzlinien u. Ä.

Mit dem Bebauungsplan werden gleichzeitig „Arrondierungen der Baugrenzlinien“ vorgenommen.

Zwischen Baufeld I und Baufeld II wird die Möglichkeit der Herstellung einer Verbindungsbrücke eingeräumt.

II. BEURTEILUNG

1. Verordnung - Wortlaut

§ 3: betroffene Grundstücke

Die Grundstücke Nr. 267/1 und 251/4 sind nicht angeführt, obwohl diese laut Plan betroffen sind. Gst.Nr. 267/1 zeigt zudem eine Berührung mit dem zitierten Vertrag des Landes und der VU Planum. Hier dürfte es sich jedoch um einen Schreibfehler handeln, da eine Liegenschaft mit der Nummer 67/1 (Baufeld IV) angegeben ist, diese in der KG Gösting jedoch nicht existent ist.

Unserer Prüfung nach liegen die unter Baufeld II angeführten Gst. Nr. 242/18 und 296/31 (Weidweg) außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Wir ersuchen um Prüfung und Korrektur.

§ 3 Abs. 1 Bruttogeschoßfläche i.Vm § 8 – Leistungsfähigkeit

Aus der BP-Verordnung ergibt sich für sämtliche Baufelder eine Bruttogeschoßfläche (BGF) von gut 78.000m². Der Vertrag regelt eine Erweiterung der Bruttogeschoßfläche um ca. 44.600m².

Bis zu einer Ausnutzung von 40% der Erweiterungsfläche, das sind ca. 18.000m² BGF, sind nur Anpassungen des Signalprogramms und die Errichtung von zusätzlichen Induktionsschleifen am Landesstraßennetz und auf Privatgrund erforderlich - im Vertrag als „Phase 1“ geregelt.

Laut BP besteht der Anlass der gegenständlichen Auflage in der Notwendigkeit der Anpassung des McDonalds-Imbissstube. Diese befindet sich auf Baufeld II, welchem laut Verordnungsentwurf eine BGF von ca. 8.400m² zugeordnet wird. Somit verbleibt im Rahmen von Phase 1 eine zusätzliche Möglichkeit, ca. 10.000 BGF zu nutzen.

Zwar enthält § 8 die Bedingung, dass die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindungen an die B67 durch die zuständige Straßenbehörde schriftlich zu bestätigen ist, dennoch muss unbedingt sichergestellt sein, dass die für „Phase 2“ laut VU Planum und Vertrag notwendigen, umfassenden Anpassungen an der B67, L302 und die

zugehörigen internen Verkehrs(-leit-)maßnahmen umgesetzt sind, bevor über Phase 1 hinausgehende Schritte gesetzt werden.

Aus diesem Grund ersuchen wir um einen verbindlichen Konnex mit den Festlegungen in unserem Vertrag und der VU Planum, sodass klar hervorgeht, dass die Inanspruchnahme des Bebauungsplanes, nämlich auch schon „Phase 1“ nur unter Adaptierungen an der B67, der L302 und auf Privatgrund, wenn auch geringeren Ausmaßes, zulässig ist und „Phase 2“ umfangreiche, straßenrechtlich bewilligungspflichtige Schritte erforderlich macht.

Bedingung

Aufnahme der Verkehrsuntersuchung PLANUM Fallast Tischler & Partner GmbH vom Jänner 2022, GZ: 20-077 VUS SHOPPING NORD mit verbindlicher Wirkung.

Alternativ kann durch eine Ergänzung unter § 8 die VU Planum als einzuhaltende Grundlage festgeschrieben werden.

Zusätzlich müssen aus Sicht der Abteilung 16 in jedem Fall die beiden mit dieser Stellungnahme übermittelten Planauszüge für Phase 1 und Phase 2 (siehe Anhang) sowie die internen Wegebeziehungen (siehe Abb. unten) mit normativer Kraft eingearbeitet werden.

Ergänzend halten wir fest, dass der Verweis auf die „zuständige Straßenbehörde“ missverständlich sein kann, weil beispielsweise die Landesabteilung 16 zunächst und meist nicht als Behörde, sondern als Straßenerhalter und –verwalter, somit im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung, tätig wird.

Wir bitten daher, auch diesen Passus umzuformulieren und konkret auf die Abteilung 16 zu verweisen.

§ 8 Abs. 1 - 4 PKW-Abstellplätze

Der Bebauungsplan sieht eine strenge Reglementierung samt örtlicher Zuordnung der Stellplätze vor.

Auch die VU Planum behandelt diesen Punkt. Die Anzahl der im Bebauungsplan angeführten Abstellplätze geht konform mit der Verkehrsuntersuchung, inwiefern dies auch für deren örtliche Zuordnung zutrifft, kann anhand der vorliegenden Unterlagen nicht überprüft werden. Es ist nämlich auch nach Ausbau der beiden Knoten Nord und Süd die Leistungsfähigkeit nur dann gegeben ist, wenn die Abstellplätze zu gleichen Teilen auf das nördliche und südliche Areal verteilt werden (siehe VU S. 71).

Bedingung

Es ist ein Abgleich mit der VU Planum vorzunehmen, sodass der Ziel- und Quellverkehr gleichmäßig auf beide Zufahrten verteilt wird.

§ 8 Abs 6 Geh- und Fahrradweg

Dieser Passus betrifft nur Baufeld II. Es handelt es sich um eine Verschiebung des bestehenden Radweges im nördlichen FMZ südlich der Anschlussbahn.

Kein Einwand

2. Plan

Geh- und Radweg

Der südliche, gelb punktierte Geh- und Radweg ist bis zur B67 durchgezogen.

Mit der Inanspruchnahme des Bebauungsplanes über 18.000 BGF müssen die Verkehrsrelationen am Knoten Süd so geändert werden, dass 2 Fahrstreifen von Süden kommend in das Areal führen. Damit einhergehend ist ein Abbiegen direkt beim Knoten Süd von Norden kommend nicht mehr zulässig. Diese Relation kann nur noch über den bestehenden Bypass etwa auf Höhe der (verlegten) Bushaltestelle bedient werden, sodass die derzeit gering in Anspruch genommene Zufahrt künftig eine erhebliche Verkehrs-beaufschlagung erfahren wird. Gerade dort soll nun aber trotz der beengten Platzverhältnisse der Geh- und Radweg hingeführt werden.

Einwand:

Eine Verbindung des Radweges zur künftigen Hauptzufahrt Süd von Norden kommend wird **abgelehnt**. Diese GRW-Führung ist nicht mit der A16 akkordiert und nicht in der VU enthalten und verkehrssicherheitstechnisch kritisch.

Baugrenzlinien

Es muss ein Hinweis auf das Bauverbot nach Landes-Straßenverwaltungsgesetz aufgenommen werden, und darauf, dass die Zustimmung der Baubezirksleitung SZ gemäß § 24 L-StVG eine Voraussetzung für die Ausnutzung der Baugrenzlinien darstellt.

Baumpflanzungen

Einwand:

Knoten Süd:

Baumpflanzungen am Knoten Süd stehen in Widerspruch mit den notwendigen Anpassungen/internen Wegeführungen für Phase 2 und stellen somit ein Hindernis für die Herstellung der Leistungsfähigkeit dar (siehe dazu auch die Ausführungen unten zu „private Verkehrsflächen“ und zum Punkt Sachverhalt zum selben Thema).

Parallel B67

Zusätzlich sind im Plan umfangreiche Baumpflanzungen entlang der B67 dargestellt. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse sind Auswirkungen durch Wurzelwuchs auf den Bestand und die Erhaltung der B67, die einen wesentlich Teil der wichtigen Nord-Süd-Achse der Stadt und die Umfahungsstrecke des Plabutschunnels darstellt, möglich. Die Darstellung steht auch in Zusammenhang mit der dort festgelegten Verkehrsfläche V – siehe dazu unten.

Einwand

Gegen die Bepflanzung am Knoten Süd gemäß Punkt „Verkehrsfläche“

Bedingung

Zur Bepflanzung entlang der B67 ist eine Ergänzung insofern vorzunehmen, dass die Zustimmung der Abteilung 16, Ing. Lanner, und bei Vornahme baulicher Maßnahmen auch der Baubezirksleitung SZ gemäß § 24 L-StVG als Voraussetzung für die Umsetzung verordnet wird.

Bezeichnung des umliegenden Straßennetzes:

Die Bezeichnungen sind teils unrichtig.

Die im Plan dargestellten Straßenbezeichnungen sind wie folgt zu berichtigen:

L302 statt A9

B67 statt B67a

private Verkehrsflächen:

Grundsätze zur inneren Erschließung - fehlende interne Wegebeziehungen

Die Inanspruchnahme des Bebauungsplanes, Phase 2, bedingt neben Anpassungsmaßnahmen in den Kreuzungsbereichen der Anbindungen Nord und Süd auch unverzichtbare Änderungen des internen Wegenetzes. So muss z.B. die westliche Erschließungsstraße als zusätzliche, in jede Richtung befahrbare Nord-Süd-Verbindung hergestellt werden.

Beim Knoten Süd erfolgt dementsprechend eine Fahrstreifenauftrennung in eine Nord- und eine Westverbindung. (siehe dazu auch die Ausführungen zum EB, Pkt. 1.3.6)

Einwand und Bedingung

Diese internen Verkehrswege sind dem Plan nicht zu entnehmen und sind ergänzend aufzunehmen. Zudem steht die Darstellung der internen südlichen Anbindung (Knoten zur B67 und weiterführendes, internes Wegenetz) steht in Widerspruch zur VU Planum. Die notwendigen Verkehrsbreiten sind nicht gewährleistet, die ausgewiesenen Verkehrsflächen sind zu schmal, was die Maßnahmen zur Hebung der Leistungsfähigkeit am Knoten Süd konterkariert.

Der Plan muss korrigiert und Übereinstimmung mit der VU Planum hergestellt werden.

Verkehrsflächendarstellung V

Welche Funktion die Verkehrsfläche auf Privatgrund parallel zur B67 aufweisen soll, ist den Unterlagen nicht klar zu entnehmen. Die Darstellung ist mit der Abteilung 16 nicht akkordiert und nicht Teil der VU Planum.

Bedingung:

Die parallel zur B67 ausgewiesene Verkehrsfläche ist vor Verordnung mit der Abteilung 16 zu akkordieren und gegebenenfalls zu ändern.

3. Erläuterungsbericht

Grundlagen des Bebauungsplanes

Wie bereits zur Verordnung, " § 3 Abs. 1 Bruttogeschoßfläche i.Vm § 8 – Leistungsfähigkeit" festgehalten, ist die Verkehrsuntersuchung Planum als verbindliche Grundlage festzuschreiben und deren Einhaltung als Voraussetzung für die Inanspruchnahme des Bebauungsplanes zu normieren.

Einwand

Der Verweis auf die genannten Unterlagen ausschließlich im Erläuterungsbericht ist unzureichend.

Wir ersuchen zu den unter diesem Punkt angeführten Unterlagen jeweils und ausschließlich den Letztstand heranzuziehen.

D.h.:

- Verkehrsuntersuchung Erweiterung des Standortes Shopping Nord, vom Büro Planum, Fallast Tischler und Partner GmbH, 12. Jänner 2022
- Vertragsentwurf über die Errichtung, Erhaltung und Finanzierung des Projektes „B67 Grazer Straße km 49,0 bis 49,40 – Standorterweiterung Shopping Nord“, 22. August 2022.
- Bushaltestelle Center Nord: Bescheid vom 4.1.2022, GZ: ABT16-136715/2017-218

Verkehrsanbindungen

Der Erläuterungsbericht enthält mehrfache Beschreibungen in Hinblick auf verkehrstechnische Belange:

Zu Punkt.5 – externer Anschluss

Die hier getroffene Beschreibung ist grundsätzlich in Ordnung, sie nimmt aber keinerlei Bezug auf die künftig geänderten Verkehrsrelationen

Des Weiteren werden Umbaumaßnahmen an den Knoten notwendig.

Unrichtig ist in der wiedergegebenen Art und Weise daher auch die Aussage, dass eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben sei. Dies ist nämlich nur dann der Fall, wenn die im Vertrag des Landes geregelten Verkehrsmaßnahmen gemäß der VU Planum vor Umsetzung jedweder Baumaßnahmen getroffen werden. Für die Inanspruchnahme des Bebauungsplanes in Gesamtheit ist die Leistungsfähigkeit auch bei Umsetzung der Maßnahmen für Phase 1 nicht gegeben. Die Feststellung der Abteilung Verkehrsplanung wird mit Sicherheit auch in diesem Sinne getroffen worden sein.

Bedingung

Die Beschreibung der Anbindungen ist entsprechend der künftigen Verkehrsführung zu ergänzen bzw. zu korrigieren.

Einwand

Die Aussage der Leistungsfähigkeit in der vorliegenden Form wird wegen Unrichtigkeit beeinsprucht.

Die auf Seite 15 enthaltenen Feststellung der Leistungsfähigkeit ist so zu berichtigen, dass klar hervorgeht, dass die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes nur bei vorhergehender, vollständiger Umsetzung der in der VU Planum 2022 enthaltenen Maßnahmen für Phase 1 und Phase 2 gegeben ist.

Innere Erschließung

Auszug EB

- Die **innere Erschließung** im Bereich des Einkaufszentrums ist vorhanden.

Diese Aussage ist zwar grundsätzlich richtig, jedoch müssen die internen Verkehrswege spätestens für Phase 2 geändert werden. Das bedeutet, dass diese Aussage spätestens ab einer Inanspruchnahme von 40% der Nutzungen des Bebauungsplanes nicht mehr zutrifft.

Bedingung

Die Aussagen sind zu korrigieren bzw. konkretisieren.

Fußgänger

Auszug EB

- Die Bestandsinfrastruktur für **Fußgänger** innerhalb des Planungsgebietes ist ausreichend, da alle Relationen zu Fußwegen vorhanden sind. Fußwege umschließen weitgehend das gesamte Areal des Einkaufszentrums. Im Areal des EKZ sind für die maßgeblichen Querungsstellen an den Hauptachsen Schutzwege vorhanden.

Entlang der Wiener Straße „...ist ein Gehweg mit einer sehr geringen Breite vorhanden. Dieser entspricht zwar dem Platzbedarf für die Bewegung eines einzelnen Fußgängers lt. RVS, ein Gehweg neben dem Fließverkehr bei einer zulässigen Geschwindigkeit von bis zu 40 km/h sollte jedoch eine **Regelbreite von 2 m**, mindestens jedoch 1,5 m besitzen.“ (Zitat: Verkehrsuntersuchung Shopping Nord)

¶

Bedingung

Anpassungen des Gehsteiges sind in der VU nur am Knoten Süd vorgesehen. Darüberhinausgehende Adaptationen dürfen nicht zu Lasten der B67 gehen. Und sind vorab mit der Abteilung 16 abzustimmen.

Inhalt der Bebauungsplanung -Bebauung (EB S. 12)

Die Anpassungen gründen auf folgenden Faktoren:

- 1) Straßenrechtlich genehmigte Zu- u. Abfahrt mit VSLA im südlichen Bereich des Areals. Korrektur der Lage im Bebauungsplan.
- 2) Verbreiterung des Gehweges entlang der Wiener Straße gem. Verkehrsuntersuchung „Shopping Nord“.
- 3) Darstellung der bereits ausgebauten Bushaltestelle an der Wiener Straße mit Flächenbedarf auf dem Areal des Bebauungsplangebietes.

Es ist zwar richtig, dass die Bestandszufahrten straßenrechtlich genehmigt sind, wie aber oben bereits mehrfach angemerkt wurde, ist die Leistungsfähigkeit mit diesen derzeit genehmigten Zufahrten für Phase 2 nicht mehr gegeben. Die Inanspruchnahme des Bebauungsplanes macht umfangreiche, straßenrechtliche bewilligungspflichtige Umbauten an der B67 und der L302 notwendig.

Einwand

gegen die Aussage über die Anbindungen in der vorliegenden Form. Das Anpassungserfordernis der Zufahrten für Phase 2 ist in die Unterlagen aufzunehmen.

Baugrenzlinien u.Ä.

Bedingung

Es gilt die Bedingung zum Punkt „Plan (Hinweis auf § 24 L-StVG).

Eine Brücke zwischen Baufeld I und Baufeld II wird positiv gesehen.“

Einwendungsbehandlung:

Betroffene Grundstücke

Grundstücke wurden geprüft. Es konnte kein Fehler im Bebauungsplan – Entwurf gefunden werden. Scheinbar wurde vom Land Steiermark ein Vorabzug der Verordnung geprüft, die im Zuge der Vorabstimmung übermittelt wurde.

Gutachten Verbindlich als Grundlage vorzuschreiben

Aufgrund das der Bebauungsplan immerwährend gilt, ist es nachvollziehbar warum man ein Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2022 verbindlich als Grundlagen in die Verordnung übernehmen soll. Die wichtigsten Kennwerte (z.B.: Verkaufsflächen, PKW-Anzahl, ...) wurden bereits in den Verordnungsentwurf übernommen

Zuständige Straßenbehörde

Der Begriff im § 8 (5) wurde wunschgemäß ausgetauscht und durch Landesabteilung 16 ersetzt.

Zufahrten

Im Bebauungsplan wurden die Zufahrten gemäß Bestand bzw. Verkehrsgutachten (VU Planum) festgelegt. Im Bebauungsplanverfahren nach dem Stmk. Raumordnungsgesetz kann nicht vorgeschrieben werden, wie die Verkehrsströme fließen. Das ist nur durch einen privatrechtlicher Vertrag zwischen Landesstraßenverwaltung und Grundeigentümer:in bzw. eine Ampelregelung/Steuerung möglich. Beides kann der Bebauungsplan nicht erzwingen.

Geh- und Radwege

Diese Wegeführungen sind in der Beschlussfassung nur mehr als Gehwegverbindungen mit einer Mindestbreite von 3,0 m festgelegt.

Baumpflanzungen

Die Bäume sind in ungefährere Lage eingetragen.

Ziel ist es eine Straßenbegleitende Baumreihe aufzubauen, die technische Umsetzung muss dann im Zuge der Bauverfahren auf dem Stand der Technik erfolgen. (z.B.: Schwammstadt-Prinzip)

Straßennamen

Die Straßennamen wurden aktualisiert.

Erläuterungsbericht

Es wurden einige Anmerkungen in den Erläuterungsbericht übernommen.

Einwendung 9: OZ 0015

(Bürger:innen)

„Als unmittelbar an das Einkaufszentrum Kovac angrenzende und daher direkte betroffene Grundstücksbesitzer, möchten wir mit diesem Anschreiben unsere Einwände bezüglich des im Betreff angeführten Bebauungsplans zu Gehör bringen, denn wir sind in großer Sorge, zumal

- *das in offener Ausführung geplante Parkhaus sich nur rund 8m Luftlinie von unserem Grundstück befinden und daher die unmittelbare Lärmbelastung für uns um ein Vielfaches ansteigen wird.*
- *Weiters wird die, nachgewiesenermaßen, beste Luftqualität unserer mit vielen Einfamilienhäuser und jungen Familien bestückte Gegend signifikant verschlechtert, und zwar durch die durch das Parkhaus zusätzlich freiwerdende Schadstoffbelastung (Stichwort: CO2 Emissionen).*

- *Darüber müssen wir davon ausgehen, dass uns durch den, vor dem Gebäudetrakt A, geplanten ‚Turm‘ Abendsonne genommen wird, was evidenzbasiert die Lebensqualität negativ beeinflusst.*
- *Zudem stellt sich die Frage, ob es durch die geplante Aufstockung des McDonalds zu einer zusätzlichen Geruchsbelästigung kommen wird.*

Ich bitte Sie, im Namen aller betroffenen Bürgerinnen und Bürger, Ihren Bebauungsplan entsprechend zu überarbeiten, wo vor allem Stadtentwicklung im Vordergrund stehen sollte, die keineswegs mit zusätzlichen Parkplätzen verbunden sein kann, sondern mit einem Ausbau der öffentlichen Verkehrsmittel und der Radwege, vor allem, was das Shopping Nord betrifft. Und sollte der Bau eines Parkhauses wirklich unausweichlich sein, dann in geschlossener Ausführung, wo das Parkdeck nicht befahren werden kann.“

Einwendungsbehandlung:

Bei dem Parkdeck handelt es sich um eine Hochgarage. Es wurde in der Verordnung ergänzt, dass das Dach des Parkdeckes (Hochgarage) nicht als Parkierungsebene genutzt werden darf.

Das Anbauen an die Grundstücksgrenze ergibt sich aus der vorhandenen Geländekante. Die Gesamtzahl der PKW-Stellplätze ist mit 1300 Stellplätzen begrenzt. Ziel ist es die oberirdischen, sehr flächigen Parkplätze langfristig, entweder in Tiefgaragen oder in der Hochgarage (Parkdeck) unterzubringen.

Was in der Widmung Einkaufszentrum 2 zulässig ist wird, im §30 und 31 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetz geregelt. Welche der zulässigen Nutzungen umgesetzt werden, obliegt dem Eigentümer.

Lärm- und Schadstoffbelästigungen können erst anhand eines konkreten Projektes überprüft werden. Solche Themen können in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Stmk. Raumordnungsgesetz nicht abgehandelt werden. Es muss auf die Baubewilligungs- bzw. gewerberechtlichen Verfahren verwiesen werden.

Stellungnahme 1: OZ 0004

**Abteilung Grünraum und Gewässer
Stadt Graz**

- *„Die Mindestgröße einer Baumscheibe beträgt netto (ohne Randleistenfundamente und andere technische Einbauten) 16 m². Um eine nachhaltige Entwicklung des Baumes zu ermöglichen, ist Oberflächenwasser zuzuführen.
Sollte es sich hierbei um belastetes Oberflächenwasser handeln, so ist eine entsprechende Humuspassage (Bodenfilter) erforderlich.“*
- *Die Mindestnettobreite eines durchgehenden Baumstreifens ohne Randleistenfundamente und anderer technischer Einbauten ist in Abhängigkeit der jeweiligen Versickerungslösung zu definieren und sollte folgende Mindestmaße aufweisen:*
 - *Baumstreifen mit Einleitung von angrenzendem Oberflächenwasser: 2,0 m.*
 - *Baumstreifen ohne Oberflächenwasserzuleitung: mindestens 3,00 m“*
- *Bei zu erwartenden Wurzelhebungen oder einer Unterschreitung der genannten Mindestbreite ist eine hebungssichere Ausführung der Baumscheiben-Einfassung erforderlich (siehe hierzu: Regeldetail „Hebungssichere Randleistenausführung“ im Planungs- und Leistungsbuch Grünraum).*
- *In den Parkplatzbereichen des BBPL-Gebiets sollten jedenfalls unterirdisch erweiterte Wurzelräume errichtet werden (= Schwammstadtbauweise). Optimal wäre zudem eine Verbindung der einzelnen Baumstandorte mittels Wurzelkorridoren.“*

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Ergänzungen im Erläuterungsbericht wurden aufgenommen.

Stellungnahme 2: OZ 0009
Straßenamt der Stadt Graz

„Bezugnehmend auf §8 (6) des Verordnungstextes wird angeführt, dass bei Errichtung eines 3,5 m breiten Geh- und Radweges auf Baufeld II bei Neu- und Umbauten auch eine entsprechende Beleuchtung vorzusehen ist. Da dieser Geh- und Radweg vermutlich von einer fußläufigen Verbindung zwischen den Bauteilen A und B1 gequert wird, ist diesem Knotenpunkt aufgrund der sich kreuzenden Verkehrsströme besonderes Augenmerk zu schenken. Der Wert zur Breite dieses Geh- und Radweges ist insofern zu präzisieren, als festzuhalten ist, ob es sich um die reine Grundbreite handelt oder ob Schutzstreifen berücksichtigt wurden. Die Annahme eines gemischten Geh- und Radweges ist mit den zu erwartenden Fußgängerfrequenzen abzugleichen.

Betreffend der im §10 (4) angeführten Werbeflyone ist zu ergänzen, dass die Vorgaben gem. RVS 05.06.11 und 05.06.12 jedenfalls zu berücksichtigen sind. Es ist darauf Bedacht zu nehmen, dass visuelle Informationsträger für verkehrsfremde Zwecke hinsichtlich der optischen Wirkung im Straßenraum unterschiedlich hohe Gefahrenpotentiale auslösen können. Für die Errichtung derartiger Einrichtungen ist eine Genehmigung seitens der Bau- und Anlagenbehörde einzuholen.

Bezüglich der im Plan dargestellten Baumreihe, die das Baufeld II östlich begrenzt, ist anzumerken, dass hier in Annäherung an den Kreisverkehr eine Querungsstelle für Fußgänger:innen zum Baufeld existiert, die vermutlich weiter benötigt wird. Hier sind im Bereich der Querungsstellen Sichtabschattungen durch Baumpflanzungen unbedingt zu vermeiden.

Die planlich punktiert dargestellten Geh- und Radwege im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes (rund um das Bauteil C1) werden weder hinsichtlich ihrer Erschließungsfunktion noch ihrer beidseitigen Anbindung als erforderlich erachtet, da entlang der Landesstraße LB 67 keine Radinfrastruktur vorhanden ist und es aus Gründen der Verkehrssicherheit tunlichst zu vermeiden ist, hier zusätzlichen Radverkehr zu generieren, der die LB 67 im Mischverkehr befährt.

Handelt es sich hier um rein fußläufige Verbindungen, stellt sich die Frage, warum die Infrastruktur für den Fußgänger nicht auch an anderen Stellen dargestellt wird.“

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Es ist korrekt, dass die Geh- und Radwege Infrastruktur im Bestand weder im Planungsgebiet noch darüber hinaus besonders attraktiv ist, jedoch muss eine Flächensicherung für später erfolgen, um zumindest innerhalb des Planungsgebiets die Vorsorge für eine spätere Verbesserung zu schaffen.

Einwendung außerhalb jeder Einwendungsfrist

Hohenberg 16. August 2024

1 Vorbemerkung:

1.1 Mit Note des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz (im Weiteren: GR) vom 18.10.2023 (GZ: AZ14-047819/2016/0002) waren die Ersteinschreiterin persönlich über die Kundmachung und Auflage des Entwurfes zu einem 13.02.2 Bebauungsplan „Wienerstraße – Einkaufszentrum Kovac“, 2. Änderung, (im Weiteren: Auflageentwurf) verständigt worden.

1.2 Mit Anbringen vom 12.01.2024 wurden durch die Einschreiterinnen gegen den bewussten Auflageentwurf bereits näher ausgeführte Einwendungen erhoben.

1.3 Im Zuge einer daraufhin mit dem Privatplaner durchgeführten Besprechung ist den Einschreiterinnen ein **weiterer Widerspruch** innerhalb der geplanten Änderungen aufgefallen, welcher dem Gemeinderat hiermit bekanntgeben bzw dessen Korrektur hiermit beworben wird:

2. Zu der ergänzenden Einwendung:

2.1 In der zeichnerischen Darstellung zum Auflageentwurf sind **mehrere Baufelder** vorgesehen, worunter sich unter anderem auch das – nachstehend dargestellte – Baufeld „II“ findet:



2.2 Dieses Baufeld „II“ weist – nach dem nachstehend zitierten Verordnungswortlaut zum Auflageentwurf – eine **Gesamtfläche** von 8.389,00 m² auf:

2.3 In dem – ebenfalls nachstehend zitierten – § 4 des Verordnungswortlautes des Auflageentwurfes wurde für dieses Baufeld ein **Bebauungsgrad** von 0,30 festgelegt:

2.4 Dieser Bebauungsgrad von 0,3 ergibt also eine **bebaubare Fläche von 2.516,70 m²**!

2.5 Nun wurden in dem bewussten Baufeld jedoch zugleich **Baugrenzlinien** festgelegt, die zwei Baubereiche, namentlich Baubereich „B1“ und „B2“, abstecken:

2.6 Außerhalb dieser Baubereiche ist – wie aus dem nachstehend zitierten Verordnungswortlaut zum Auflageentwurf erhellt – die **Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden** nicht erlaubt:

§ 5 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN; BRÜCKEN

(1) Im Plan sind die **Baugrenz-** u. **Baufluchtlinien** für Haupt- und Nebengebäude festgelegt. Die Baugrenzlinien gelten auch für **Tiefgaragenrampen** und deren **Einhausungen**, unterirdische Tiefgaragenbauteile, Liftzubauten, Stiegen- u. Rampenkonstruktionen, Vordächer und dergleichen.

(2) Eine eingeschossige, offene, überdachte Brückenverbindung zwischen Baufeld I und II ist in einer max. 4,50 m Breite und mit einer Lichten Durchfahrthöhe von 5,50 m zulässig.

2.7 Die **Gesamtfläche dieser beiden Baubereiche** beträgt jedoch **bloß (!) 2.150 m²**.

2.8 Bei dem festgelegten Bebauungsgrad von 0,3 müsste die bebaubare Fläche innerhalb der Baubereiche „B1“ und „B2“ indes 2.516,70 m² betragen:

2.9 Die **Antwort** auf diese – rhetorische – Frage lautet: **Nirgendwo!**

2.10 Vor diesem Hintergrund erscheinen der **Verordnungswortlaut** und die **zeichnerische Darstellung des Auflageentwurfes** widersprüchlich.

2.11 Es wird der GR daher darum ersucht, die **Baugrenzlinien der Baubereiche „B1“ und/oder „B2“** derart **anzupassen**, dass sich deren Gesamtfläche mit dem festgelegten Bebauungsgrad von 0,3 deckt, das heißt also, dass die Gesamtfläche dieser Baubereiche 2.516,70 m² beträgt.

II. Der Gemeinderat wird gemäß § 40 Abs 6 iVm § 38 Abs 6 Stmk ROG darum ersucht, über diese Einwendung zu beraten und sie wegen deren Richtigkeit im Sinne einer geeigneten Abänderung des Entwurfes zu berücksichtigen.“

Beantwortung:

In dieser Einwendung wird zwar einiges argumentiert, jedoch wurden die Begriffe Baufeld, Gesamtfläche, Bebauungsgrad gänzlich falsch verstanden und in Relation gesetzt. Der Begriff Bruttogeschossfläche wurde scheinbar überlesen, der Begriff wurde auch nicht farblich hervorgehoben, wie die restlichen Parameter. Es verwundert zusätzlich, da die Zahlen zwar von der Stadtplanung geprüft wurden, aber ursprünglich aus der Bebauungs- und Erweiterungsstudie, Büro Kampits und Gamerith, 2021, 2022, die die Grundeigentümer:in selbst in Auftrag gegeben hat.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 13.02.2 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

Aufgrund zweier Einwendungen wurde der §2 (2) abgeändert. Der gänzliche Ausschluss der Wohnnutzung wurde aufgehoben und durch folgende Formulierung ersetzt:

- (2) Am Baufeld I ist keine Wohnnutzung entlang der Wiener Straße in einer Tiefe von 65 m zulässig. Entlang der östlich gelegenen Zufahrtstraße ist ebenfalls in einer Tiefe von 35 m keine Wohnnutzung zulässig.

Um Missverständnissen vorzubeugen wurde der §7 (2) adaptiert, der Paragraph lautet nun:

Bei Neu~~und~~-Zubauten müssen die, zu Wiener Straße orientierten, Gebäudefronten transparent verglaste (d.h. durchsichtige) Öffnungen in einem Ausmaß von mindestens 15% der jeweiligen Fassadenfläche ausweisen, bei Zubauten müssen mindestens 15% der dazukommenden Fassadenflächen, die zur Wiener Straße orientiert sind, Gebäudefronten transparent verglasten (d.h. durchsichtige) Öffnungen aufweisen.

Im § 8 wurden aufgrund von Einwendungen der Abteilung 13 und 16 des Land Steiermarks textlich Veränderungen vorgenommen, inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden.

Der § 8 lautet nun:

- (2) Am Baufeld III sind innerhalb des Baubereiches C1 (Begrenzung durch Bauflucht- und Baugrenzlinien) und in dessen unmittelbarer Nähe, maximale neu zu errichtende freie 25 PKW-Stellplätze zulässig.
- (3) Bei der Neuerrichtung und bei Zubauten von Einkaufszentren ist der §89 a des Stmk. BauG anzuwenden. Das Dach der obersten Ebene darf nicht für das Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden.
- (4) Die Summe aller PKW-Stellplätze im Planungsgebiet beträgt maximal 1300 Stück.
- (5) Die Genehmigung von Neubauten, Zubauten und Nutzungsänderungen bedarf des Nachweises, dass die beiden Verkehrsanbindungen an die B67 „Wiener Straße“ hinreichend leistungsfähig sind; dafür ist eine schriftliche Stellungnahme der zuständigen Landesstelle (Landesabteilung 16) erforderlich.

Um die Formulierung klarzustellen wurde §10 (3) um das Wort „ausschließlich“ ergänzt:

§ 10 (4)

Bei den beiden Ein- und Ausfahrten ist jeweils ausschließlich ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 10 m zulässig.

§ 12 INKRAFTTRETEN wurde wie folgt ergänzt:

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 31. Oktober 2024 in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 8. August 1997, mit welcher der 13.02.0 Bebauungsplan „Wiener Straße – Einkaufszentrum Kovac“ beschlossen wurde, außer Kraft.
- (3) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 11. März 2010, mit welcher der 13.02.1 Bebauungsplan „Wiener Straße – Einkaufszentrum Kovac“, 1. Änderung beschlossen wurde, außer Kraft.
- (4) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17.02.2005, mit welcher der 13.05.0 Bebauungsplan „Wiener Straße – Obere Weid“ beschlossen wurde, außer Kraft.
- (5) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

PLANWERK:

Im Planwerk wurde zwischen Geh- und Radwegen und reinen Gehwegen unterschieden. Zusätzlich wurden Bemaßungen ergänzt und die Legende richtiggestellt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Es wurden lediglich redaktionelle Änderungen bzw. erklärende Ergänzungen zw. Klarstellungen vorgenommen. Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der Einwender:innen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 13.02.2 Bebauungsplan „Wiener Straße Einkaufszentrum Kovac“ 2. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Sachbearbeiterin:
DIⁱⁿ Elisabeth Mahr
(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:
DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:
Mag.^a Judith Schwentner
(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit...⁴...Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen in der Sitzung des

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung
am...^{16.10.2024}...

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:


Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von Gemeinderät:innen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 17.10.2024

Der/die Schriftführer:in: 

Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: nein, weil Änderung
- Die Bürger:innenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat


Dem Bezirksrat Gösting wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 13.02.2 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.


Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag keine Stellungnahme abgegeben.


Klima-Schutz Maßnahmen


Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Graz wurden in diesem Bebauungsplan auf folgende Themenbereiche besonders eingegangen:


- Boden- und Flächen-sparender Umgang mit den Liegenschaften
- Extensive/intensive Dachbegrünung
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, ...)
- Sicherung der Baumstandorte
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Baumpflanzungen,)
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-10-07T08:17:57+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-10-07T09:00:54+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-10-07T15:09:06+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-10-08T08:00:28+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-10-08T08:00:53+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.