

A 14-K-571/1997 - 53

**06.03.1 Bebauungsplan
C.v.Hötzendorfstraße
MEGA BAU-MAX
1.Änderung**

VI. Bez., KG. Jakomini

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß
§§ 23 Abs 3, 27 Abs 1, 29 Abs 5 Stmk ROG

Graz, am 09.04.2007

Dok:06.03.1\beschluss\01_GR_Bericht

Benedikt

Der Ausschuss für Stadt-, Ver-
kehrs- und Grünraumplanung:

Frau/Herr GR:

.....
Erfordernis der Zweidrittelmehr-
heit gem. § 27 Abs 1 und
§ 29 Abs 13 Stmk ROG 1974

Mindestanzahl der Anwesenden:
29

Zustimmung von mehr als 2/3 der
anwesenden Mitglieder des Ge-
meinderates.

BERICHT AN DEN GEMEINDERAT

1. Ausgangslage

Für das Areal MEGA BAU-MAX an der Conrad von Hötzendorfstraße existiert der 06.03 Bebauungsplan, GZ.: A 14-K-571/1997-35, mit der Rechtswirksamkeit vom 14.Juni 2001.

Mit Schreiben vom 22.08.2006 ersucht die Fritz Schömer GmbH als Betreiberin des MEGA Bau-Maxes um Änderung des Bebauungsplanes.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als EZ2 mit einer Bebauungsdichte von 0,5-1,5 ausgewiesen.

Gemäß § 27 Abs 1a Stmk ROG ist die Aufstellung oder Fortführung eines Bebauungsplanes Voraussetzung für Änderungen an einem Einkaufszentrum, die eine Baubewilligung erfordern.

Die bereits erfolgte Erweiterung der Parkierungsfläche über das Planungsgebiet hinaus (Grst. 2004/4 KG Jakomini) stellt eine geänderte Sachlage dar, da nunmehr die erforderliche Anzahl an Parkplätzen überschritten wird.

Die festgelegten Parkplätze entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes können daher entfallen. Dadurch wird es möglich, die nordwestliche Ecke des Planungsgebietes neu zu gestalten. Die wirtschaftlich gewünschte Ausweitung des

überdachten Freilagers wird begleitet von verstärkten Grünmaßnahmen in den Randbereichen des Planungsgebietes.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des 06.03 Bebauungsplanes waren die an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke 2004/4, 2006/3, 2006/4, 2003/3, 2007/1, 2008/2 KG Jakomini als J1 ausgewiesen. Nunmehr sind diese als EZ2 mit einer Dichte von 0,5 bis 1,5 festgelegt. Im Rahmen der 1.Änderung erfolgt eine Ausweitung des Planungsgebietes um die genannten Grundstücke und das Grst.2726/1 KG Jakomini, um eine entsprechend geordnete Entwicklung zu sichern.

Weiters werden im Zuge der Änderung die Ersichtlichmachungen aus dem Flächenwidmungsplan aktualisiert.

Gemäß 3.06 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz erfolgte eine Anpassung an die neue Gesetzeslage des Stmk. ROG 1974 idF LGBL. 13/2005. Das Planungsgebiet ist als EZ2 mit einer Dichte von 0,5 – 1,5 ausgewiesen.

Das Planungsgebiet Neu (06.03.1) weist eine Gesamtfläche von ca. 32.165m² brutto auf.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Konzept seitens der Fritz Schömer GmbH zur Ausbildung des Freilagers im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen und der Antragstellerin wurde die 1.Änderung des 06.03 Bebauungsplanes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.1.4 für den gegenständlichen Bereich:

Handelsschwerpunkte am übergeordneten Straßennetz

- *Erweiterungen bevorzugt an bestehenden Standorten*
- *Neuausweisungen am übergeordneten Straßennetz*

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden zudem folgende Stellungnahmen eingeholt:

- AV –Besprechungsnotiz vom 29.11.2006, Stadtplanungsamt mit Abteilung für Verkehrsplanung
- AV – Besprechungsnotiz vom 02.10.2006, Stadtplanungsamt mit Abteilung für Grünraum und Gewässer
- Stellungnahme des Kanalbauamtes (GZ.: A10/2-K-982/Ü-06).

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 17.01.2007 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 06.03.1 Bebauungsplan – Entwurfes informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan - Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 31.01.2007.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 05.02.2007 bis zum 23.03.2007 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplan-gebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die öffentliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde 07.03.2007 durchgeführt. In der Diskussion mit den betroffenen BürgerInnen kam den Themen Grünraum und Verkehr besondere Bedeutung zu, diese wurden in der weiteren Bearbeitung verstärkt berücksichtigt.

3. Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 05.02.2007 bis 23.03.2007 langten 5 Einwendungen und 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:
3 der 5 Einwendungen sind inhaltlich ident.

Die Einwendungen lassen sich im Wesentlichen in folgende Schwerpunkte zusammenfassen:

- Einwendungen zur übergeordneten Verkehrsanbindung
- Einwendungen zur Grünraumausstattung
- Einwendungen des Baumarkt – Betreibers
- Einwendungen des grundbücherlichen Eigentümers
- Einwendungen der Fachabteilung 13B

Einwendungen zur Verkehrsanbindung

(FA 18A, Bezirksrat Jakomini, AnwohnerInnen)

1.

Die Abteilung 18 stellt fest, dass sich im Nahbereich des o.a. Bebauungsplanentwurfes keine Landesstraße deren Verwaltung und Erhaltung der BBL Graz-Umgebung unterliegt befindet.

Es ist jedoch mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Bereich der Zufahrt zur Conrad von Hötzendorfstraße also auch im Kreuzungsbereich Münzgrabenstraße – A2Z - Liebenauer Hauptstrasse – Ulrich Liechtensteingasse zu rechnen.

Dem gegenständlichen Vorhaben kann daher nur dann zugestimmt werden, wenn zuvor ein positiver Leistungsfähigkeitsnachweis des übergeordneten Straßennetzes vorgelegt wird.

2.

Einkaufszentren sind generell verhältnismäßig sehr große Verkehrserreger. Obwohl im gesamten Gebiet im und um das Messegelände große Bauvorhaben durchgeführt werden und noch geplant sind, fehlen nach wie vor realistische und für die Bewohner zumutbare Lösungen für die Verkehrsprobleme, es fehlt ein übergeordnetes Verkehrskonzept.

U.a. aus diesen Gründen verlangen wir

- *Vorlage und Einarbeitung eines übergeordneten Verkehrskonzeptes*

3.

Schon mit der Errichtung der jetzigen (südlichen) Zufahrt zum BAU-MAX-Parkplatz (mit Ampelregelung) ist die Überlastung der C.v.Hötzendorfstraße für jeden ersichtlich geworden, seither haben wir auch stadtauswärts regelmäßige Stauungen.

U.a. aus diesen Gründen verlangen wir

- *Bessere Verkehrsregelungen im Bereich C.v.Hötzendorfstr./BAUMAX-Zufahrt*

Zu den Einwendungen zur Verkehrsanbindung

Zu 1.

Wie in der Einwendung korrekt festgehalten, liegt das gegenständliche Planungsgebiet außerhalb des unmittelbaren Einzugsbereiches von Landesstraßen.

Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz ist an der C.v.Hötzendorfstraße – Öffentliches Gut im Eigentum der Stadt Graz/ Straßen- und Brückenbauamt – gegeben.

Es wird hier von keiner Steigerung des Verkehrsaufkommens durch den MEGA BAU-MAX ausgegangen, da aktuell weder eine relevante Ausweitung der Verkaufsfläche noch der Parkierungsfläche vorgesehen ist. Vielmehr werden in einem ersten Schritt die bisher zulässigen oberirdischen Parkplätze reduziert. Entsprechende Parkierungsflächen entfallen gegenüber dem Bestand im nordöstlichen und nordwestlichen Bereich des neuen Planungsgebietes (ca. 90 PP).

Bei einer späteren Umsetzung der zulässigen Bebauung an der C.v.Hötzendorfstraße und gleichzeitiger Errichtung einer zugehörigen Tiefgarage

wird lediglich von einer Verlagerung der zur Zeit oberirdisch vorhandenen Parkplätze im Bereich der bebaubaren Fläche (ca. 100 PP) in den Untergrund ausgegangen. Mehrgeschossige Tiefgaragen sind im Zusammenhang mit dem Transport von schweren Gütern (siehe Widmung EZ2) wirtschaftlich und funktionell nicht sinnvoll.

Ein relevanter Einfluss auf die Leistungsfähigkeit des genannten Knoten ist daher nicht gegeben.

Durch den Ausbau der Ostbahn wird langfristig vielmehr ein vermehrter Umstieg der Pendler aus den südlichen Umlandgemeinden auf die Bahn erwartet.

Zu 2.

Im Zuge der Erarbeitung der Stadtteilentwicklung Messequadrant wurde vom Büro ZIS+P Verkehrsplanung Sammer & Partner ein umfassendes Verkehrskonzept für das Umfeld der Grazer Messe erstellt.

Im gegenständlichen Bebauungsplan findet sich dieses im Bereich der neu festgelegten Straßenfluchtlinie entlang der C.v.Hötzendorfstraße wieder. Hier werden Flächen für einen künftigen Ausbau der Kreuzung C.v.Hötzendorfstr.-Fröhlichgasse gesichert. Weiters wird entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes eine Zone mit einer Breite von 20m ober- wie unterirdisch freigehalten, um die langfristige Option einer zusätzlichen Ost-West-Durchwegung des Gebietes wie einer niveaufreien Querung der C.v.Hötzendorfstraße und der anschließenden Bahntrasse zu sichern.

Zu 3.

Kurzfristig wird von keiner Steigerung des Verkehrsaufkommens durch den MEGA BAU-MAX ausgegangen. Es ist aktuell weder eine relevante Ausweitung der Verkaufsfläche noch der Parkierungsfläche vorgesehen.

Durch die bestehende Abbiegespur im Bereich der südlichen Zufahrt zum Baumax-Areal erfolgt bereits im Bestand eine Entzerrung des Kundenverkehrs und des stadtauswärts fahrenden Verkehrs.

Einwendungen zur Grünraumausstattung

(Abteilung für Grünraum und Gewässer, Bezirksrat Jakomini, AnwohnerInnen)

1.

Baumneupflanzungen: Gemäß den erarbeiteten Freiraumplanerischen Standards ist nach jedem 5. Stellplatz zumindest ein mittel- oder großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen.

2.

Ersatzpflanzungen: Der derzeit vorhandene Baumbestand (Kugelahorne) ist hinsichtlich der Sortenwahl und damit der Größe der Baumart inadäquat zu der baulichen Kubatur und der Größe des Parkplatzes. Im Falle des Absterbens (Ausfalls) einzelner Bäume sind diese durch mittel-großkronige Laubbäume, Solitär, Hochstamm, 3x verschult, mit einem Mindeststammumfang von 16/18 (in 1m Höhe) zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

3.

Die vorgesehenen Grünflächen und Grünstreifen im bestehenden „alten“ Bebauungsplan sind seit ihrer Errichtung „Murnockerl“- und Schotterstreifen mit einer entsprechend negativen kleinklimatischen Wirkung.

„Entlang der Ostseite der C.-v.-Hötzendorfstraße erfolgte die Komplettierung der derzeit bestehenden Baumreihe“,... wurde beim „alten“ Bebauungsplan behauptet. Diese Komplettierung hat nie stattgefunden

U.a. aus diesen Gründen verlangen wir

- die Komplettierung der Baumreihe an der Ostseite der C.-v.-Hötzendorfstraße*
- die Gestaltung und Erhaltung der angeblichen Grünflächen als echte Grünflächen*
- und eine Breite für den Grünzug an der Ostseite („gr.Netz“) von mindestens 2m.*

Zu den Einwendungen zur Grünraumaustattung

Zu 1.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist die 1.Änderung des bisher rechtskräftigen 06.03 Bebauungsplanes. In diesem wurde das Verhältnis 1:6, also ein Baum pro 6 Stellplätze, festgelegt. Da ein Großteil der Parkierungsfläche bereits angelegt ist und im Weiteren keine erforderlichen Parkplätze in offener Aufstellung mehr zulässig sein werden (siehe §7 Abs 1), erscheint es sinnvoll, in diesem speziellen Fall die bestehende Regelung beizubehalten zumal sie den Vorgaben des Räumlichen Leitbildes entspricht.

Bei geeigneter Sortenwahl ist auch bei diesem Verhältnis ein Schluss der Baumkronen möglich.

Zu 2.

Nicht zuletzt aufgrund der Mängel in der Sortenwahl des bestehenden Parkplatzes wurden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Bestimmungen zu Baumpflanzungen geschärft und ausgeweitet. Die vorgegebene Baumqualität ist in § 8 Abs. 2 wie folgt festgelegt: *„Die Baumpflanzungen sind mit hochstämmigen Laubbäumen in Baumschulqualität (Solitär Hochstamm) mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in ein Meter Höhe, 4x verschult, mit Kronenansatz in 2,50m Höhe, lt. ÖNORM L1110 durchzuführen. Baumscheiben haben eine Mindestgröße von 6,00m² und eine Mindestbreite von 2,00m aufzuweisen.“* Darüber hinaus werden die Bestimmungen in den folgenden Absätzen noch weiter präzisiert. Die im Verordnungswortlaut geforderte Baumqualität gilt für Neu- und Ersatzpflanzungen und liegt über der in der gegenständlichen Einwendung erhobenen Forderung.

Dem Einwand wird wie folgt nachgekommen:

Es erfolgt eine Präzisierung des § 8 Abs. 2, durch welche klargestellt wird, dass die geforderte Baumqualität für Neu- und Ersatzpflanzungen verbindlich ist.

Zu 3.

Es ist korrekt, dass die Ausbildung der Grünstreifen gemäß den Festlegungen des 06.03 Bebauungsplanes bisher nicht erfolgt ist. Die Festlegungen sowohl des 06.03 BPL als auch die der ersten Änderung (06.03.1) sind dennoch unmissverständlich.

Es ist jedoch anzumerken, dass die bestehende Ausbildung mit Schotterstreifen eine verdichtungsstabile Oberfläche garantiert und somit einen guten Schutz des Wurzelraumes bietet.

Baumpflanzungen außerhalb des definierten Planungsgebietes können im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht verbindlich festgelegt werden.

Der zitierte Absatz ist, wie korrekt wiedergegeben, Teil des Erläuterungsberichts zum 06.03 Bebauungsplan und stellt eine über die konkreten Festlegungen hinausgehende Gestaltungsabsicht der Stadt Graz dar. Diese ist immer noch gültig. Im Zuge des langfristig geplanten Ausbaus der C.v.Hötzendorfstraße und des Kreuzungsgebietes mit der Fröhlichgasse sind im neuen Straßenquerschnitt Baumpflanzungen vorgesehen.

Dazu wird auch im Erläuterungsbericht zum 06.03.1 Bebauungsplanentwurf (Seite 7) bemerkt: „Die notwendige Grünausstattung (großkronige Allee) wird im Straßenquerschnitt untergebracht werden.“

An der Ostseite sieht der gegenständliche Bebauungsplanentwurf eine durchgehende Baumreihe vor. Die Vorgaben zum notwendigen Wurzelraum, zur Mindestgröße von Baumscheiben und der erforderlichen Baumqualität im § 8 des Verordnungswortlautes gewährleisten gute Rahmenbedingungen für die Entwicklung der vorgeschriebenen Bäume. Die Breite des Grünstreifens ist somit nicht der entscheidende Parameter. Im Nordöstlichen Bereich ist die Breite mit 2,5m festgelegt, im Bereich der Zulieferung werden Bäume in entsprechenden Baumscheiben gepflanzt werden. Die im Grünen Netz vorgesehene Grünverbindung kann somit ökologisch und visuell umgesetzt werden. Eine Wegeverbindung ist aufgrund der bestehenden Baukörper innerhalb des Planungsgebietes nicht möglich.

Einwendungen des Baumarkt – Betreibers

1.

Es wird deshalb ersucht, die geplante Grünfläche an der nördlichen Grundgrenze in diesem Bereich entfallen zu lassen bzw. auf eine Breite von einem Meter zu reduzieren. Gegen die geplante „unterirdische Freihaltezone“ besteht hingegen kein Einwand.

2.

Im Bereich der im Bebauungsplan festgehaltenen „Freifläche“ an der Nordseite der Liegenschaft entlang des Baukörpers ist geplant ein Blocklager für Baustoffe zu errichten. Dieses Blocklager ist für die Bewirtschaftung des Baumarktes und der geplanten Halle an der Hinterseite des Marktes von eminenter Bedeutung. Wir ersuchen Sie deshalb diese schmale „Freifläche“ entfallen zu lassen.

3.

Im §8 Absatz 10 ist festgehalten, dass alle befestigten Flächen, welche das Ausmaß von Zu- und Abfahrten überschreiten sicherfähig auszubilden sind. Wir ersuchen Sie, hier auch die eigentlichen Parkplatzflächen auszunehmen, da es für die Kunden eines Baumarktes mit den schweren Waren, welche in die abgestellten Kraftfahrzeuge eingeladen werden, nicht zumutbar ist, über einen Rasengitterstein oder einen Schotterrasen zu ihren Autos zu gelangen.

4.

Im § 6 Absatz 2 ist festgehalten, dass Dächer zu begrünen sind. Wir ersuchen Sie, Vordächer von dieser Regelung auszunehmen, da dies einen großen statischen Mehraufwand bedeuten würde, welcher teilweise auch zu Lasten der architektonischen Qualität gehen würde.

Zu den Einwendungen des Baumarkt-Betreibers

Zu 1.

Im Bereich der festgelegten „Unterirdischen Freihaltezone“ im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes bestehen Parkierungsflächen.

Im Zuge dieser 1.Änderung des Bebauungsplanes sind langfristig öffentliche Interessen wie die Verbesserung des Kleinklimas, Erhalt der Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens und Einhaltung eines maximalen Versiegelungsgrades zu wahren. Im Sinne der angrenzenden Wohnbevölkerung ist auf eine Mindestgrünausstattung größter Wert zu legen.

Gemeinsam mit der bestehenden Grünfläche an der Flurgasse bildet die angesprochene Grünfläche langfristig den einzigen Bereich mit gewachsenem Boden des gesamten Planungsgebietes. Der bestehende Versiegelungsgrad ist hoch, entsprechend die Aufheizung der Fläche im Sommer. Dies führt zu einer Verminderung der Qualität des Kleinklimas für die umliegende Wohnbevölkerung.

Im Bestand liegt der Versiegelungsgrad über dem im Räumlichen Leitbild vorgesehenen Wert. Die eingetragenen langfristigen Mindestanforderungen können daher nicht noch weiter reduziert werden.

Zu 2.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erlaubt eine Ausweitung des Vordaches im Nordosten der bestehenden Verkaufshalle. Dieses neue Freilager gewährleistet die Herstellung einer klaren Situation an der Nordost-Ecke, Die bisher in den Grünflächen lt. 06.03 Bebauungsplan gelagerten Produkte werden in einer geordneten Situation unter dem neuen Vordach zusammengefasst. Die Ränder des Planungsgebietes werden im Sinne einer konfliktarmen Nachbarschaft und zur Einfügung in das sich umstrukturierende Umfeld stärker als bisher begrünt ausgebildet.

Im Sinne einer städtebaulich geordneten Situation und im Sinne einer stärkeren Begrünung der Ränder ist die Ausbildung eines Blocklagers für Baustoffe im Randbereich des Planungsgebietes nicht möglich.

Temporäre Lagerungen im Bereich der festgelegten Parkierungsflächen sind jedoch vorstellbar, um den wirtschaftlich notwendigen Produktüberhang zu Beginn der Winter- und Frühjahrsaison geregelt unterzubringen.

Dem Einwand wird daher wie folgt nachgekommen:

Im Bereich der Parkierungsflächen sind temporäre Lagerungen im Ausmaß von jeweils maximal 3 Monaten zu Beginn der Winter- und zu Beginn der Frühjahrsaison zulässig.

Zu 3.

Wie bereits zu Punkt 1 ausgeführt, stellt die Begrenzung des Versiegelungsgrades ein öffentliches Interesse im Sinne des Kleinklimas und des Wasserrückhalts dar.

Mit der Ausweisung EZ2 wurde jedoch die Möglichkeit zur Errichtung eines Baustoffhandels erteilt, somit sind die Rahmenbedingungen, wie der genannte Transport von schweren Gütern zu berücksichtigen.

Dem Einwand wird daher wie folgt nachgekommen:

Die innere Verkehrserschließung und sämtliche Gehwege im Planungsgebiet werden von der Verpflichtung zur sickerfähigen Ausbildung ausgenommen.

Zu 4.

Die Vorschreibung zur Begrünung der Dächer erfolgt aus Gründen der Verbesserung des Kleinklimas, der Steigerung der Wasserrückhaltefähigkeit und der Verminderung der Staubbelastung. Da der Versiegelungsgrad des gesamten Planungsgebietes im Bestand sehr hoch ist, stellt die Maßnahme der Dachbegrünung eine unbedingte Notwendigkeit zur Minderung dieses Nachteils dar.

Im Sinne einer Angemessenheit der Maßnahme wurden auch bisher einige Ausnahmen zugelassen. Der § 6 (2) wird somit weiter präzisiert.

Dem Einwand wird daher wie folgt nachgekommen:

In § 6 (2) werden Vordächer mit einer Dachfläche unter 50m² von der verpflichtenden Begrünung ausgenommen.

Einwendungen des grundbücherlichen Eigentümers

1.

Auch wenn derzeit keine Verbauung dieses Bereiches des Planungsgebietes geplant ist, besteht für die Ausweisung dieses 20 Meter breiten Streifens als unterirdische Freihaltezone kein sachlicher Grund.

2.

Eine Überprüfung des (bereits rechtskräftigen) 06.12.0 Bebauungsplanes Fröhlichgasse zeigt jedoch, dass für das an die geplante Freihaltezone östlich anschließende Planungsgebiet keine gleichartige Freihaltezone verordnet wurde, sodass die in den Erläuterungen angedachte Ost-West-Durchwegung mangels einer fehlenden Verlängerung der Freihaltezone im rechtskräftigen 06.12.0 Bebauungsplan gar nicht möglich wäre.

Die in den Erläuterungen angesprochene langfristige Möglichkeit einer weiteren Ost-West-Durchwegung des Gebietes, welche bis zu einer öffentlichen Verkehrsfläche reichen müsste, steht jedenfalls im Widerspruch zu dem erst vor kurzem beschlossenen 06.12.0 Bebauungsplan Fröhlichgasse für das östlich angrenzende Gebiet des Messeparkplatzes.

3.

Es würde daher eine sachlich nicht zu rechtfertigende Ungleichbehandlung darstellen, wenn der genannte 20 Meter breite und rund 400 Meter lange, daher rund 8000m² große, nordwestliche Bereich des Planungsgebietes von jeglicher Bebauung freigehalten werden muss, während der im Osten anschließende Bereich, der derzeit im Eigentum der Stadt Graz steht, keine entsprechende Freihaltezone aufweist.

Die im Entwurf vorgesehene Freihaltezone erweckt den Eindruck, dass damit nur eine weitere Verkehrserschließungsmöglichkeit (zusätzlich zur Aufschließung über die Fröhlichgasse) für das östlich anschließende Privatgrundstück der Stadt Graz, welches sich derzeit im Verwertungsstadium befindet, offen gehalten werden soll. Dies wäre ein rein privatwirtschaftliches Interesse der Stadt Graz, welches mit öffentlichen Planungsinteressen nichts zu tun hat.

Zu den Einwendungen des grundbücherlichen Eigentümers

Zu 1.

Es liegen folgende sachliche Gründe vor:

- Versiegelungsgrad:

Wie im Erläuterungsbericht im Abschnitt Frei- und Grünraumgestaltung ausgeführt, verfügt das gegenständliche Planungsgebiet im Bestand über einen überproportional hohen Versiegelungsgrad.

Im Räumlichen Leitbild der Stadt Graz wird der maximal zulässige Versiegelungsgrad für die Kategorie „Handels-, Büro- und Dienstleistungszonen, Einkaufszentren“ mit 60% definiert. Dieser Wert soll im gegenständlichen Bereich angestrebt werden. Aufgrund der im Süden und Westen angrenzenden Wohngebiete wäre im Sinne des Kleinklimas durchaus ein geringerer Versiegelungsgrad wünschenswert.

- Mindestmaß an gewachsenem Boden:

Ebenso muss ein Mindestmaß an gewachsenem Boden im Sinne des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes eingefordert werden. Dies beläuft sich im konkreten Fall auf ca. 25% der Gesamtfläche. Diese Prozentzahl wurde unter Bedacht der besonderen Anforderungen der Widmung EZ2 ohnehin bereits um ca. 5% gegenüber anderen Widmungskategorien reduziert.

- Ost-West-Durchwegung

Langfristige und nachhaltige Stadtplanung bedeutet auch Festlegungen zu treffen, um mögliche Entwicklung nicht im Vorfeld zu verhindern. Aus diesem Grunde wird im gegenständlichen Bebauungsplanentwurf noch keine Ost-West-Durchwegung festgelegt, aber die Option offen gehalten. Die Breite von 20m ergibt sich hierbei aus den Anforderungen einer möglichen Niveaufreien Kreuzung der C.v.Hötzendorfstraße.

Zu 2.

Die unterirdische Freihaltezone wird einerseits aufgrund der Forderung nach einem Mindestmaß an gewachsenem Boden festgelegt. Im 06.12.0 BPL sind entlang der östlichen und westlichen Grenze durchaus entsprechende Freibereiche vorgesehen.

Wie bereits erwähnt wird die besprochene Durchwegung weder im 06.03.1 BPL noch im 06.12.0 BPL festgelegt, vielmehr werden Flächen gesichert, indem sie von Bauungen freigehalten werden.

Die unterschiedlichen Breiten ergaben sich aus der Lage. Im Bereich des 06.03.1 BPL würde bei langfristiger Ausführung einer niveaufreien Kreuzung der C.v.Hötzendorfstraße und der Ostbahn bereits das Rampenbauwerk situiert werden, welches über einen höheren Platzbedarf als die simple Durchwegung verfügt. Ein Widerspruch ist daher nicht gegeben, vielmehr bestehen aufgrund der Nahelage zur C.v.Hötzendorfstraße unterschiedliche Anforderungen.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass diese Durchwegung in den aktuellen Bebauungsplänen bzw. Bebauungsplanentwürfen lediglich in der Form einer langfristigen Flächensicherung zu finden ist. Bei konkreten Umsetzungsvorhaben müssten sowohl der 06.12.0 BPL als auch der 06.03.1 BPL neuerlich diskutiert und gegebenenfalls geändert werden.

Zu 3.

Die Vorwürfe der Ungleichbehandlung wie des Handels aus privatwirtschaftlichem Interesse werden auf das Schärfste zurückgewiesen.

Die genannten 8000m² stellen lediglich ca. 25% des gesamten Planungsgebietes dar und sind aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades aus ökologischen Gründen erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bebauung im Bereich 06.12.0 BPL durchaus größere Abstände zu den östlichen und westlichen Nachbargrenzen einzuhalten hat.

Im Hinblick auf die später mögliche langfristige Ost-West-Durchwegung wurde bereits im Abschnitt Zu 2. dargelegt, dass die unterschiedlichen Anforderungen sich aus der Lage zur C.v.Hötzendorfstraße ergeben.

Einwendungen der Fachabteilung 13B

1.

Da in Projektunterlagen gem. § 23 (1) Z 1 BauG Höhenfestpunkte auszuweisen sind, auf die sich das gesamte Planwerk des jeweiligen Bauprojektes zu beziehen hat, ist es zweckmäßig, im Bebauungsplan eben solche Höhenpunkte festzulegen und die Höhenlage von Gebäuden in bebaubaren Flächen auf diese zu beziehen.

Es wäre – wie auch schon in anderen Bebauungsplänen der Stadt Graz durchgeführt – zweckmäßig, einen Höhenfestpunkt festzulegen. Die Festlegung in § 5 (2) „Höhenbezugspunkt ist das jeweilige angrenzenden Geländeniveau“, ist nämlich insofern unklar, als diese Höhenlage entlang der möglichen Gebäude, die immerhin eine Länge von ca. 150 Meter und eine Breite von beinahe 120 Meter ermöglichen, stark schwankend sein wird. Daher könnten für den Normunterworfenen Rechtsunsicherheiten entstehen.

Zu den Einwendungen der Fachabteilung 13 B

Zu 1.

Der Begriff „Gebäudehöhe“ ist im § 4 des Stmk. BauG eindeutig definiert, hierbei bezieht sie sich jeweils auf die Geländeverschnidung mit dem natürlichen Gelände. Zur eindeutigeren Lesbarkeit des Planwerkes werden die bestehenden Höhen des Geländes in dieses eingetragen.

Die Festlegung eines einzigen Höhenbezugspunkt im Zuge der 1.Änderung des Bebauungsplanes und damit einer Veränderung der absolut angegebenen maximalen Gebäudehöhen würde mehr zur Verwirrung der Normunterworfenen, denn zur Klarheit der Festlegungen beitragen.

Dem Einwand wird wie folgt nachgekommen:

Die bestehenden Geländehöhen lt. Präzisionsnivellement werden im Planwerk ergänzt.

4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.03.1 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

§ 6 (2)

Dächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Glasdachkonstruktionen, Vordächer mit einer Dachfläche unter 50m² sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser u.dgl.

§ 8 (2)

Die Baumpflanzungen - sowohl Neupflanzungen als auch Ersatzpflanzungen bei Ausfall des Bestandes - sind mit hochstämmigen Laubbäumen in Baumschulqualität (Solitär Hochstamm) mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in ein Meter Höhe, 4 x verschult, mit Kronenansatz in 2,50m Höhe, lt. ÖNORM L1110 durchzuführen. Baumscheiben haben Mindestgröße von 6,00m² und eine Mindestbreite von 2,00 m aufzuweisen.

§ 8 (10)

Befestigte Flächen, die das Ausmaß von Zu- und Abfahrten, der inneren Verkehrerschließung und von Gehwegen überschreiten, sind sickerfähig (Rasengittersteine, Macadam, Schotterrassen o.ä.) auszubilden.

§ 8 (14)

Die festgelegten Parkierungsflächen dürfen im untergeordneten Ausmaß als Lagerfläche genutzt werden.

PLANWERK:

Die bestehenden Geländehöhen lt. Präzisionsnivellement werden im Planwerk ergänzt.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

5. Inhalt

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk ROG und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 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 EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs 1 in Verbindung mit § 29 Abs 3 - 11 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl Nr. 13/2005.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. den 06.03.1 Bebauungsplan C.v.Hötzendorfstraße MEGA BAU-MAX, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Die Sachbearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ. Doz. Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Rüschi)

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung am den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Die Obfrau des Stadt-, Verkehrs- und Grünraumausschusses:

Die Schriftführerin: