

A 14-K-556/1996-26

Graz, am 5.11.2003

Dok: \05.06\Erl-Ber.Beschl.

Schenn/Hö

05.06 Bebauungsplan

Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet

„Köflacher Gasse - Eggenberger Straße“

Aufschließungsgebiet 08.06 und 08.07

Teilbereich

V. Bez., KG. Gries

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: *M.P.*

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Allgemeine Baugesellschaft PORR hat mit Schreiben vom 28.11.2002 den Antrag gestellt, einen Teil des Aufschließungsgebietes für „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ aufzuheben und einen dieser Baugebietskategorie entsprechenden Bebauungsplan zu erstellen.

Der Bebauungsplan betrifft die im Planwerk innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches ausgewiesenen Grundstücke der Graz – Köflacher Eisenbahn GmbH. im Ausmaß von ca. 22.625 m².

Auf diesem Gelände zwischen der Köflacher Gasse und der Eggenberger Straße und dem Eisenbahngrund der ÖBB ist die Errichtung eines Büro- und Geschäftsprojektes vorgesehen.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002, ist das Planungsgebiet als „Eisenbahnfläche“ mit der nachfolgenden Nutzung Aufschließungsgebiet „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 2,5 festgelegt.

Lediglich 900 m² sind im südlichen Ende des Planungsgebietes als „Eisenbahnfläche“ mit der nachfolgenden Nutzung „Aufschließungsgebiet Industrie- und Gewerbegebiet 2“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 2,5 ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit der angestrebten Büronutzung ist auch die Errichtung eines Einkaufszentrums I im Ausmaß von höchstens 3000 m² Verkaufsfläche bzw. höchstens 5000 m² Gesamtbetriebsfläche oder die Errichtung eines Einkaufszentrums II im Ausmaß von höchstens 5000 m² Verkaufsfläche bzw. höchstens 8000 m² Gesamtbetriebsfläche – möglich.

Entsprechend den Zielsetzungen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes bzw. des Räumlichen Leitbildes zum 3.0 Flächenwidmungsplan soll die Eggenberger Straße – Eggenberger Allee als Träger der Entwicklung „Graz West“ eine besondere Gestaltung und einen großzügigen Straßencharakter („Boulevard“) erhalten und im Bebauungsplanungsgebiet berücksichtigt und umgesetzt werden.

Die im Bebauungsplanungsgebiet zu formenden Baukörper können auf Grund der Lage im Stadtgebiet und gemäß der Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan sowie den Zielsetzungen im Räumlichen Leitbild – möglicher Standort für Hochhäuser – eine städtebauliche Betonung erfahren und eine damit zusammenhängende Höhenentwicklung erreichen.

Die städtebauliche Feinabstimmung zur genaueren Ausformulierung der Bau-massen und der Außenraumgestaltung wurde durch das im Zeitraum der Auf-lage des Bebauungsplanes durchgeführten „**Gutacherverfahren GKE - Ge-lände**“ gefunden. Teilgenommen haben die in städtebaulichen Fragen erfah-renen Architekten Dipl.-Ing. Hans Gangoly, Dipl.-Ing. Markus Pernthaler, Dipl.-Ing. Peter Zinganel und Dipl.-Ing. Thomas Zinterl.

Das Projekt von Architekt Markus Pernthaler wurde prämiert und als Gestal-tungskonzept für die Festlegungen im 05.06 Bebauungsplan herangezogen.

Da die bestehende **Verkehrsinfrastruktur** im unmittelbaren Planungsgebiet derzeit die Leistungsgrenze beinahe erreicht hat, ist die Lösung verschiedener verkehrsrelevanter Fragen für die Aufhebung des Anschließungsgebietes und die Realisierung des Bauvorhabens Grundvoraussetzung.

Die geplante Bebauung steht aus verkehrlicher Sicht in Wechselwirkung mit mehreren Planungsvorhaben:

- Den Bau der Unterführung GKE – Alte Poststraße mit veränderter Ver-kehrsführung im Bereich Eckertstraße, Alte Poststraße und Köflacher Gasse.
- Die Errichtung des Nahverkehrsknotens Hauptbahnhof im Zuge des Aus-baues der Südbahn bzw. Koralmbahn mit veränderter Führung der Stra-ßenbahnlinien im Bereich der Unterführung Eggenberger Straße.

- Der Gesamtentwicklung „Graz West“ mit dem schrittweisen Ausbau der Fachhochschule Joanneum auf dem Standort Alte Poststraße – Eggenberger Allee.

Im Planungsgebiet ist, bezogen auf die beabsichtigte Nutzung, die Unterbringung von ca. 700 KFZ-Stellplätzen in Hoch- bzw. in Tiefgaragen geplant. Die Erschließung des Areals für die KFZ kann nur über die Köflacher Gasse erfolgen.

Der Kreuzungsbereich Eggenberger Straße – Köflacher Gasse - Waagner-Biro-Straße ist im Bestand schon hoch belastet. Da der durch die neue Bebauung entstehende Verkehr diesen Knotenpunkt stark beanspruchen wird, wurde eine entsprechende Lösung ausgearbeitet, um die Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Durch die geplante Unterführung der Alten Poststraße kommt es zusätzlich zu einer Veränderung der Verkehrsbelastungen an diesem Kreuzungspunkt.

Stadtbaudirektion – Referat für Verkehrsplanung:

Zur Frage der verkehrlichen Auswirkungen der Erschließung des „Kern-, Büro- und Geschäftsgebietes“ existiert eine von der Stadtbaudirektion in Auftrag gegebene und mehrfach abgestimmte verkehrliche Begutachtung: „Bebauung GKE-Gelände“ vom November 2002, Verfasser Dipl.-Ing. Dr. K. Fallast und Dipl. Ing. Klocker.

Durch die Erschließung über die Köflacher Gasse und durch das Verkehrsprojekt Kreuzung Eggenberger Straße – Köflacher Gasse – Waagner-Biro-Straße, Planverfasser Dipl.-Ing. Bernhard Kaufmann & Dipl.-Ing. Dr. Hans Kribernegg ist die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes planerisch geklärt. Die Leistungsfähigkeit wird durch die Verkehrsuntersuchung „Bebauung GKE-Gelände“ nachgewiesen.

Über eine Kostenbeteiligung für den Kreuzungsumbau und den Erwerb der dafür erforderlichen Grundstücke ist noch eine gesonderte Verpflichtungserklärung der Baugesellschaft Porr beizubringen.

Durch die Bebauungsplanung soll unter Berücksichtigung der benachbarten Baugebietskategorien eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieses wichtigen, dem Hauptbahnhof nahe gelegenen Standortes sichergestellt werden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 3.7.2003 beschlossen, den Entwurf des 05.06 Bebauungsplanes „Köflacher Gasse –Eggenberger Straße,“ aufzulegen.

Die Kundmachung des Bebauungsplan – Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 24.7.2003.

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 24.9.2003 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten drei Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungen hat sich die Bebauungsplanung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

Hinzufügung des § 8 MINDESTGRENZABSTAND, § 9 FORMALE AUSBILDUNG VON GEBÄUDEN und § 12 STRASSENÜBERBAUUNG.

§ 3 VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG: In Abs. 2 Flächenangabe zur Herstellung von öffentlichem Gut (Köflacher Gasse)

§ 4 PLANUNGSGEBIET: Entfall des ehemaligen Abs. 2

Entfall des § 7 BEBAUUNGSGRAD

§ 10 TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE, HÖHENZONIERUNG:
teilweise Anhebung der Gebäudehöhen

§ 11 VERWENDUNGSZWECK: Entfall des ehemaligen Abs. 1

§ 13 KFZ – ABSTELLPLÄTZE: Konkretisierung der Zulässigkeit offener Abstellplätze

§ 15 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG: Entfall des ehemaligen Abs. 1

PLANWERK:

Hinzufügung einer Baufluchtlinie an der Eggenberger Straße und der Köflacher Gasse.

Änderung des Baugrenzlinienverlaufes, der Höhenzonierungen, der Gebäudehöhen und Baumpflanzungen, Festlegung von Grünflächen und Fußwegeverbindungen (ungefähre Lage).

Alle Änderungen erfolgten in Abstimmung mit dem prämierten Projekt des Gutachterverfahrens „Städtebauliches Gutachterverfahren GKE-Gelände“ des Architekten Dipl.-Ing. Markus Pernthaler.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

2. Verordnung und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept:

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept 2001 der Landeshauptstadt Graz liegt das Planungsgebiet im Bereich des „Entwicklungsschwerpunktes Graz-West“.

2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als "Eisenbahnfläche, Anschließungsgebiet Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet" mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 2,5 ausgewiesen, ausgenommen eine ca. 900 m² große Fläche welche als "Eisenbahnfläche, Anschließungsgebiet Industrie - u. Gewerbegebiet 2" mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 2,5 ausgewiesen ist.

Gemäß § 7 (4) der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 gelten für die im Flächenwidmungsplan gemäß § 22 Abs 7 lit. 1 Stmk ROG ersichtlich gemachten Eisenbahnflächen als zeitlich nachfolgende Nutzung, die in der graphischen Darstellung ausgewiesenen Baugebiete.

DECKPLÄNE:

Baulandzonierung (Deckplan 1):

Erstellung eines Bebauungsplanes zur Aufhebung von Bauland als Anschließungsgebiet sowie zur Errichtung von Einkaufszentren.

Kartendarstellungen (Teil des Erläuterungsberichtes):

Abwasserplan (Karte 1):

Kanalisiertes Bauland

Verkehrslärmkataster (Karte 2):

Verkehrslärm LA,eq in dB:

Eggenbergerstraße 70 – 75 dB

Köflacher Gasse: 60 – 65 dB

Versorgung mit Fernwärme bzw. Erdgas (Karte 3):

Fernwärmeausbau

Stadtmorphologie – Räumliches Leitbild (Karte 4):

Möglicher Hochhausstandort

2.3 Bauland als Aufschließungsgebiet:

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

- a) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:
 - 1) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- b) Öffentliche Interessen:
 - 2) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.
 - 3) Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete am stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn).

2.4 Feuerbereich nach dem Eisenbahngesetz:

Von der Mitte des äußeren Geleises ist ein Feuerbereich im Ausmaß von 50 m zu berücksichtigen.

3. Bestandssituation – Lage und Erschließung

3.1 Gebietscharakter – kleinräumige Umgebung:

Die Eggenberger Straße und die daran anschließende Eggenberger Allee ist Teil der west-ost-verlaufenden städtischen Hauptachse, welche von der Hauptbrücke ausgeht und über die Annenstraße bis zum Schlosspark Eggen-

berg reicht. Hervorzuheben ist der großräumige Charakter dieser Straße, auf welchem im Bereich dieses Planungsgebietes zu reagieren ist.

Östlich grenzt der Eisenbahngrund der ÖBB mit der Infrastruktur des Grazer Hauptbahnhofes inkl. des Tragwerkes zur Überführung der Eggenberger Straße an.

Westlich bestehen die Siemens Werkhallen, welche bis zur Fachhochschule an der Alten Poststraße bzw. an dem südlich verlaufenden Ast der Köflacher Gasse heranreichen. Nördlich der Eggenberger Straße bestehen „Industrie- und Gewebennutzungen in unmittelbarer Lage zum Areal des Hauptbahnhofes sowie Wohn-, Betriebs- und Geschäftshäuser beidseitig der Waagner-Biro-Straße.

3.2 Kleinräumige Umgebung – Topographie:

Das Planungsgebiet, gelegen in der KG Gries enthält eine Gesamtfläche von ca. 22.625 m².

Eigentümer: Graz – Köflacher Eisenbahn GmbH.

Der für die traufenseitigen Gebäudehöhen maßgebliche Höhenfixpunkt 362.33 liegt im Kreuzungsbereich Eggenberger Straße/Köflacher Gasse (Kanaldeckel).

3.3 Bauliche Bestände und Nutzung:

Der Bauplatz ist unbebaut ausgenommen ein Trafikgebäude und wird derzeit als Park + Ride - Fläche genutzt.

3.4 Verkehrliche Erschließung:

Öffentlicher Verkehr:

Der Bauplatz ist durch die in der Eggenberger Straße verlaufenden Straßenbahnlinien 1 und 7 sowie durch die Straßenbahnlinien 3 und 6 und sämtliche am Hauptbahnhofvorplatz stationierte Buslinien und über die ÖBB-Verbindungen des Hauptbahnhofes hervorragendst erschlossen.

Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet ist über die Köflacher Gasse erschlossen sowie an der Eggenberger Straße gelegen.

Da die bestehende Verkehrsinfrastruktur im unmittelbaren Planungsgebiet derzeit die Leistungsgrenze beinahe erreicht hat, ist die Lösung verschiedener verkehrsrelevanter Fragen zur Realisierung des Bauvorhabens Grundvoraussetzung.

3.5 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur:

Die Wasser- und Energieversorgung ist gegeben.

Die für ein „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ erforderlichen technischen Infrastrukturen sind gegeben bzw. werden mit der Erstellung der Bebauung sichergestellt.

4. Aufhebung des Aufschließungsgebietes

a) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung

Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur):

Das Bebauungsplanungsgebiet wird durch eine Zu- und Abfahrt in der Köflacher Gasse erschlossen. Die Köflacher Gasse wird in ihrem nord-süd-verlaufenden Ast mit 18,50 m reguliert (vorher ca. 15,00 m). Die KFZ - Unterbringung am Bauplatz erfolgt, bis auf wenige offene KFZ - Abstellplätze auf einer Abstellfläche im Freien in Tief-, sowie Hochgaragen.

Durch die Erschließung über die Köflacher Gasse und dem Verkehrsprojekt Kreuzung Eggenberger Straße / Köflacher Gasse/Waagner-Biro-Straße, Planverfasser Dipl.-Ing. Bernhard Kaufmann & Dipl.-Ing. Dr. Hans Kribernegg ist die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes planerisch geklärt. Die Leistungsfähigkeit wird durch die Verkehrsuntersuchung „Bebauung GKE - Gelände“ vom November 2002, Planverfasser Dr. Fallast und Dipl.-Ing. Klocker nachgewiesen.

Die technische Infrastruktur ist gegeben bzw. mit der Bebauung gesichert.

b) Öffentliche Interessen

Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen- und Ortsbild:

Entsprechend den Zielsetzungen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes bzw. des Räumlichen Leitbildes zum 3.0 Flächenwidmungsplan soll die Eggenberger Straße – Eggenberger Allee als Träger der Entwicklung „Graz West“ eine besondere Gestaltung und einen großzügigen Straßencharakter erhalten.

Die im Bebauungsplanungsgebiet zu formenden Baukörper können auf

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftw. WY

Grund der Lage im Stadtgebiet und gemäß der Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan sowie den Zielsetzungen im Räumlichen Leitbild – möglicher Standort für Hochhäuser – eine städtebauliche Betonung erfahren und eine damit zusammenhängende Höhenentwicklung erreichen. Die Festlegungen im Bebauungsplan wurden auf Basis des aus dem „Gutachterverfahren GKE – Gelände“ hervorgegangenen Gestaltungskonzeptes abgeleitet. Mit dem Bebauungsplan, bestehend aus dem Planwerk und dem Verordnungstext ist die geordnete bauliche Entwicklung, die Schaffung eines zweckmäßig zu bebauenden Bebauungsplanungsgebietes und die Einfügung in das Straßen- und Ortsbild im Bereich des „Kern-, Büro- und Geschäftsgebietes“ gewährleistet.

c) **Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen** an stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn):

Durch den Bebauungsplan wird ein städtebauliches Konzept verfolgt, welches das Ziel hat, emissionsträchtige Verkehrsmaßnahmen zusammenzulegen und über kurze Wege abzuwickeln.

Im Bebauungsplan sind Hoch- und Tiefgaragen sowie die straßenbegleitende Bebauung festgelegt.

An das Planungsgebiet grenzt im Osten und Süden weiteres GKE-Gelände und der Eisenbahngrund der ÖBB an, wonach in diese Richtungen keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind. Die Zufahrt zum Planungsareal erfolgt von der Köflacher Gasse aus und wird damit keine Beeinträchtigung für eine Wohnbevölkerung geschaffen.

Es stehen somit keine öffentlichen Interessen der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen und es wird nach Erfüllung der Aufschließungserfordernisse in Verbindung mit der Verordnung des 05.06 Bebauungsplanes gemäß § 23 Abs 3 Strmk ROG die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ aufgehoben werden.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ sowie „Industrie - und Gewerbegebiet 2“ mit einem Bebauungsdichtewert von jeweils 0,3 – 2,5 .

Festgehalten wird, dass die Anbindung an das öffentliche Straßen - und Wegenetz nicht als Grund für die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet im Anhang 1 zu § 3 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan angeführt ist (somit kein Aufhebungserfordernis darstellt).

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1. Verkehrsanlagen:

Hinsichtlich der Erschließung des Planungsgebietes und der Verkehrstechnischen Untersuchung „Bebauung GKE-Gelände“ wird auf Pkt 4a des Erläuterungsberichtes verwiesen.

Nach Prüfung des verkehrstechnischen Gutachtens durch die Stadtbaudirektion, Referat Verkehrsplanung wird festgestellt:

Mit den ermittelten Verkehrsdaten ergeben die Leistungsfähigkeitsberechnungen, dass die erforderliche Leistungsfähigkeit der vorgesehenen Verkehrserschließung gegeben ist

Knotenpunkt:

Eggenberger Straße, Köflacher Gasse, Waagner-Biro-Straße:

Vorgesehen ist eine geänderte Fahrstreifenaufteilung im Kreuzungsbereich.

- Eggenbergerstraße (in Richtung Eggenberg):
Zusätzlicher Linksabbieger (auf ca. 60 m Länge) nördlich der Straßenbahntrasse und geradeaus - rechts - Fahrstreifen.
- Eggenberger Straße (in Richtung Stadtzentrum):
Mischfahrstreifen für Rechtsabbieger und die geradeaus Fahrenden. Der geringe Linksabbiegestrom soll hier durch ein Linksabbiegeverbot verhindert werden.
- Waagner-Biro-Straße:
Mischfahrstreifen für Rechtsabbieger und geradeaus Fahrende und ein Linksabbiegestreifen.
- Köflacher Gasse:
Fahrstreifen für Linksabbieger, Fahrstreifen für die geradeaus Fahrenden und ein Fahrstreifen für die Rechtsabbieger.

5.2. Bebauung:

Die städtebauliche Feinabstimmung zur genaueren Ausformulierung der Baumassen und der Außenraumgestaltung wurde durch das „Gutachterverfahren GKE-Gelände“ gefunden. Das Projekt von Arch. Markus Pernthaler wurde prämiert und als Gestaltungskonzept für die Festlegung im 05.06 Bebauungsplan herangezogen.

Die städtebauliche Disposition ist nunmehr gekennzeichnet durch klare und

prägnante Formenelemente: Drei achsial angeordnete Zeilen führen in die Tiefe des Bauplatzes. Entlang der Eggenberger Straße werden Baukörper mit „filterartigen Öffnungen“ vorgeschaltet, die zwei hochwertige Höfe mit Grünflächen umschließen.

Diese Zeilen werden durch Hochhäuser markiert, die ein serielles, städtebauliches Element darstellen. Den räumlichen Abschluss zum Bahngelände bildet eine 3-geschossige, an der Oberfläche zu begrünende Hochgarage.

Diese Lösung stellt eine Weiterentwicklung des Bebauungsplan-Entwurfes dar und wird für den nunmehr vorliegenden Bebauungsplan herangezogen.

In § 8 MINDESTGRENZABSTÄNDE ist geregelt, dass die im Planwerk eingetragene östlich bzw. südöstliche Baugrenzlinie zum Gelände der Graz-Köflacher-Eisenbahn als Mindestgrenzabstand für sämtliche Geschosse gilt. Eine Zustimmung des betroffenen Liegenschaftseigentümers – der GKE-GmbH ist vorliegend).

In § 9 ist geregelt, dass die Bebauung längs der Eggenberger Straße so zu gliedern ist, dass Durchgänge und Durchblicke über alle Geschosse in die dahinterliegenden Höfe geschaffen werden (Durchlässigkeit der straßenbegleitenden Bebauung).

In § 12 STRASSENÜBERBAUUNG ist geregelt, dass im Rahmen der Baufluchtlinien an der Ecke Eggenberger Straße – Köflacher Gasse eine Überbauung (im Bereich des Gehsteiges) zulässig ist. Die Durchgangslichte über Gehsteigniveau hat dabei mindestens 4,50 m zu betragen.

Es wird ein städtebauliches Konzept umgesetzt, welches das Ziel verfolgt emissionsträchtige Verkehrsmaßnahmen zusammenzulegen und über kurze Wege abzuwickeln (Hoch - und Tiefgaragen).

Bedingt durch den Standort wird seitens der Projektbetreiber das Schwergewicht auf Büronutzung gelegt. Die Errichtung eines Einkaufszentrums I oder eines Einkaufszentrums II mit der Flächenbeschränkung von höchstens 5000 m² Verkaufsfläche sowie höchstens 8000 m² Gesamtbetriebsfläche soll möglich sein.

5.3. Grünraum:

Wesentliches Außenraumgestaltungselement ist die Bildung zweier hochwertiger Freiflächenräume im Anschluss an die, die Eggenberger Straße begleitende Bebauung. Wobei der östliche Hof zu 30 % erdgeschossig bebaut werden darf, 70 % des Hofes haben als Freifläche – Grünfläche ausgestaltet zu werden. Der westliche Hof in einem ca. - Flächenausmaß von 900 m² ist als Freifläche – Grünfläche ausgewiesen. Neben dem Konzept, definierte Hof - und Grünflächen in der Tiefe des Grundstückes zu situieren, werden auch (in schematischer Darstellung) fußläufige Verbindungen im Planwerk eingetragen.

Um auf intensiv nutzbaren Baulandflächen eine gute Grünausstattung sicherzustellen enthalten §14 und § 15 der Verordnung Regelungen:

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Die Parkdecks sind in ihren Randbereichen bzw. Fassaden mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Baumpflanzungen sind in Entsprechung zur Darstellung im Planwerk zu pflanzen.

Freiliegende Tiefgaragen sind mit mindestens 70 cm Erdüberdeckung auszuführen.

Im Bauverfahren ist ein Außengestaltungsplan vorzulegen.

6. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche ca.-Angaben:

Fläche des Planungsgebietes 22.625 m²

Grundbedarf Verkehrsfläche:

Eggenberger Straße: 1.079 m²

Köflacher Gasse: 1.013 m²

Summe Grundbedarf Verkehrsflächen: 2.092 m²

ergibt 9,25 % des Bebauungsplanungsgebietes

Nettofläche Planungsgebiet: 20.533 m²

Bebauungsdichte höchstens: 2,5

Bruttogeschossfläche 51.332 m²

Nutzung: „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“, Einkaufszentrum I und II

Einkaufszentrum I höchstens: 3000 m² Verkaufsfläche

5000 m² Gesamtbetriebsfläche

Einkaufszentrum II höchstens: 5000 m² Verkaufsfläche

8000 m² Gesamtbetriebsfläche

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

7. **Allgemeines:**

Der 05.06 Bebauungsplan Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet „Köflacher Gasse – Eggenberger Straße“ enthält ein Planwerk im M 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

Der Plan ist als farbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:



(Dipl.-Ing. Heinz Rosmann)