

Magistrat Graz  
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-555/1996-9

Graz, am 17.2.1997  
Disk: ERL

**13.02 Bebauungsplan**  
**"Einkaufszentrum KOVAC"**  
13.Bez., KG. Gösting

## ERLÄUTERUNGEN

### 1. ANALYSE:

#### 1.1 AUSGANGSLAGE:

Das „Einkaufszentrum Kovac“ (Einkaufszentrum III) besteht aus vier unterschiedlich großen Lagerhallen (die teilweise zu Handelsbetrieben umgebaut wurden), einer Tankstelle und einem Objekt für gastronomische Zwecke. Eine größere Fläche entlang der Wiener Straße ist noch unbebaut. Der gesamte Komplex wirkt in seiner baulichen Struktur heterogen und weist wenig außenräumliche Qualitäten auf.

Von seiten des Grundeigentümers besteht die Absicht, die zwischen den Bestandsgebäuden an der Wiener Straße befindliche Fläche mit Handelsbetrieben zu bebauen.

Gemäß den Bestimmungen des Stmk. ROG ist die Erstellung eines Bebauungsplanes für die im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 ausgewiesene „Einkaufszentrum III-Fläche“ erforderlich. Mit diesem Bebauungsplan sollen die rechtlichen und städtebaulichen Grundlagen für die weitere Nutzung des Bestandes und eine Verbesserung der Außenraumgestaltung geschaffen werden.

**1.2 PLANUNGSGEBIET:**

Das Planungsgebiet wird im Osten von der Wiener Straße (B 67) begrenzt. Im Süden bzw. Westen grenzt ein Streifen Freiland (bestockte Böschung) an und darüber hinaus liegen Grundstücke mit Ein- bzw. Mehrfamilienwohnhäusern. Die nördliche Grenze des Planungsgebietes wird durch die Eisenbahnfläche (Schleppbahn) sowie den daran anschließenden, zusammenhängenden Industrie- und Gewerbebereich gebildet. Durch das bestehende Schlepplgleis hat das Planungsgebiet eine direkte Anbindung an die Österreichische Bundesbahn.

Insgesamt weist das Planungsgebiet mit Bauplätzen und zugehörigen Verkehrsflächen eine Gesamtfläche von 57.797 m<sup>2</sup> auf.

**1.3 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT 1990 (STEK):**

Gemäß „Räumlich-funktioneller Gliederung“ liegt das Einkaufszentrum in einem zusammenhängenden Industrie- und Gewerbegebiet entlang der Wienerstraße.

**1.4 2.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 1992:**

Das Planungsgebiet (Grundstücke Nr. Teil von 242/16, 242/20, 242/23, 251/1, 251/2, sowie Teil von 283/1, alle KG Gösting) ist im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 als „Einkaufszentrum III - EZ III mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 1,0, Teilflächen der Grundstücke Nr. 242/22, 242/16, 267/5 sowie 283/1, KG Gösting sind als „Freiland“ (Freihaltestreifen) ausgewiesen (siehe Abbildung 2).

Im Wortlaut zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 werden aufgrund der Deckpläne Nr. 3 und 4 nachfolgende getroffen:

Deckplan Nr. 3: Abwasserentsorgung: Der Bereich ist gemäß § 23 (1) Stmk. ROG 1974 i.d.g.F. mit Stand der Technik entsorgt und ist daher als vollwertiges Bauland definiert.

Deckplan Nr. 4: Erdgas/Fernwärme: Der Bereich ist an das Erdgasnetz angeschlossen.

Folgende Baulandgebiete mit Bebauungsdichten grenzen an das Planungsgebiet an:

Im Süden bzw. Westen grenzt jenseits des Freilandsstreifens „Reines Wohngebiet“ - vollwertiges Bauland bzw. Sanierungsgebiet - Abwasser mit einer Bebauungsdichte von 0,1-0,4 an.

Im Norden befindet sich das Schlepplgleis der Andritzer Maschinenfabrik und daran anschließend „Industrie- und Gewerbegebiet I“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 2,5.

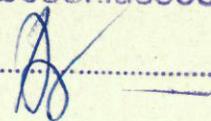
Im Nordosten und Osten schließt (getrennt durch die B 67) ebenfalls ein EZ III mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 1,0 sowie „Industrie- und Gewerbegebiet I“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 1,0 an.

#### 1.5 UMWELTSITUATION:

Das Planungsgebiet befindet sich zur Gänze innerhalb des Engeren Wasserschongebietes des Wasserwerkes Andritz (139. Verordnung vom 13. Oktober 1971, mit der ein Grundwasserschongebiet zum Schutze des Grundwasserwerkes Graz-Andritz bestimmt wird).

Gemäß STADTKLIMAANALYSE, Klimatopkarte, liegt das Planungsgebiet innerhalb eines sogenannten „Düseneffektgürtels“. Hinsichtlich der klimatischen Voraussetzungen schneidet die Zone 11 (Klimatop 19, Düseneffektgürtel) bei Dominanz des MurtaLabwindes sehr gut ab. Jedoch wäre bei zukünftiger Bebauung darauf zu achten, den Bereich nicht durch zu hohe Reibungsverluste zu bremsen und damit eine verfrühte Strömungsablösung zu ermöglichen. Der Düseneffektgürtel dient als wichtiger Frischluftzubringer für das gesamte Stadtgebiet.

Als Planungsempfehlung der Stadtklimaanalyse sollte daher eine Bebauungshöhe von zwei bis drei Geschossen nicht überschritten werden und eine Gebäudeorientierung gemäß der Windrichtung des MurtaLabwindes erfolgen.



### 1.6 BESTANDSSITUATION:

Aus der Analyse des Bestandes wurden aufgrund örtlicher Erhebungen nachfolgende Bruttogrundrißflächen festgestellt:

EZ	Grdst.Nr.	Grdstfl. m <sup>2</sup>	Bau- platz	Objekt	bebaute Fl. m <sup>2</sup>	Gesamtfl. m <sup>2</sup>
1953	242/20	6.977	1	Halle I / EG Halle I / KG	2.829,08 2.093,65	4.922,73
1335	242/16	3.040	2	Halle VIII / EG Heizhaus	781,82 77,04	858,86
2029	251/1	29.834	3	MC Donalds Halle II a Halle II b Halle II c,d, 1.G Halle II c,d, 2.G	398,84 4.519,85 1.813,80 3.702,72 3.702,72	14.137,9 3
826	251/2	4.127	4	TST Gebäude TST Flugdach	638,50 552,00	1.190,50
1957	283/1	12.310	5	Halle IV / EG Halle IV, Büro III Büro West EG Büro West OG	3.741,89 527,58 255,90 255,90	4.781,27
Zwischensumme:		56.288	25.891,39			
2031	242/23	1.182		Verkehrsfläche		
2035	251/4	327		Verkehrsfläche		
Summe:		57.797				

Das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet weist im überwiegenden Maße einen Altbestand an Hallen für Handelsbetriebe bzw. Lagerflächen auf. Der Großteil der unbebauten Flächen der Bauplätze 1, 2, 4 und 5 dient als Abstell- und Manipulationsflächen für den Zu- und Abtransport bzw. ruhenden Verkehr und ist weitgehend versiegelt. Die unbebaute Fläche des Bauplatzes 3 ist zum Teil versiegelt und dient dem ruhenden Verkehr bzw. als Manipulationsfläche. Die verbleibende Fläche östlich des bestehenden Schleppgleises der Fa. Kovac ist nicht versiegelt. Östlich der Halle II bestehen noch geringe Reserven zur Ausweitung des baulichen Bestandes.

**BESTEHENDE GEBÄUDENUTZUNG:**

- BAUPLATZ 1:** Halle I: EG Verkaufsflächen (Schuhe, Bekleidung, Drogerieartikel, Einheitspreismarkt, Fenster- und Türenhandel) UG Gastronomiebetriebe
- BAUPLATZ 2:** Halle VIII: Verkauf von Elektrogeräten
- BAUPLATZ 3:** Halle IIa: Verkauf (ca. 45% der Fläche) und Lager (restl. Fläche) von Elektrogeräten
- Halle IIb: Speditionslager
- Halle II c,d: Papiergroßhandel und Büro  
Mc Donalds Gastronomiebetrieb
- BAUPLATZ 4:** Tankstellengebäude OMV Tankstelle mit Shop und Waschanlagen
- BAUPLATZ 5:** Halle IV: mit Büro Verkauf (ca. 45% der Fläche) und Lager (restl. Fläche) für Industriebedarf  
Büro West Bürogebäude

Derzeit befinden sich im Planungsgebiet insgesamt 294 Abstellplätze für PKW's.

**1.7 GRÜN- UND FREIRÄUME:**

Der ca. 15 m breite Freihaltebereich („Freiland“) befindet sich als Trennelement unterschiedlicher Nutzungen südlich bzw. westlich der EZ III-Widmung und stellt somit ein wichtiges Gliederungselement dar.

Durch diesen Freihaltebereich wird eine Pufferzone mit Bepflanzung zu den bestehenden Wohnnutzungen sichergestellt. Innerhalb des Planungsgebietes überwiegen versiegelte Verkehrs-, Manipulations- und Lagerzonen, wobei die erforderlichen Baumpflanzungen sichergestellt werden.

## 2. PLANUNG:

### 2.1 STÄDTEBAULICHE RAHMENSETZUNG:

- Berücksichtigung rechtmäßig bestehender Bauten innerhalb und im unmittelbaren Anschluß des Planungsgebietes entsprechend dem vorherrschenden Gebietscharakter.
- Die an das EZ III-Gebiet anschließenden Baugebiete (Wohngebiete, Wohnnutzungen) sind von möglichen Störungen in geeigneter Weise zu schützen. Verkehrsflächen und Anlagen in deren unmittelbarer Nachbarschaft sind daher in geeigneter Weise abzuschirmen (Bepflanzungskonzept).
- Aus stadtklimatologischen Überlegungen sind Grünflächen, begrünte Parkplätze und ausreichende Baumpflanzungen anzulegen. Freihaltung von Durchlüftungsbereichen zwischen den Hallenbeständen, keine Querabriegelungen herstellen). Die Gebäudehöhe soll 3 Vollgeschoße nicht überschreiten. Punktuelle Überschreitungen aus funktionellen Gründen (wie z.B. Kamine, Lüftungssysteme) sind jedoch zulässig.
- Schaffung einer "Torsituation" im Bereich Kreuzungspunkt Wienerstraße und A9/B67.
- Rücksichtnahme auf die bestehende Straßenflucht entlang der B 67 (überregionale Verkehrsachse) und Freihaltung von Sichtbermen in Ein- und Ausfahrtsbereichen.

### 2.2 GESTALTUNGSKONZEPT:

Ausgehend vom rechtmäßigen Bestand innerhalb des Planungsgebietes und den durch das Umfeld ableitbaren Rahmenbedingungen werden nachstehende räumlich-funktionelle Gliederungselemente näher behandelt:

#### 2.2.1 BAUMASSENVERTEILUNG:

##### Bauplätze 1, 2 und 4:

Aufgrund des zu erwartenden geringen Veränderungspotentiales durch den Bestand werden keine darüber hinausgehenden zusätzlichen Festlegungen getroffen. Eine schrittweise und planmäßige qualitative Aufwertung in architektonischer Hinsicht (Bestand) wird angestrebt.

Bauplatz 3:

Die Platzsituation vor der Halle II soll mit der geplanten Errichtung der Gebäude IIIb und IIIc qualitativ aufgewertet werden. Die Halle IIIb ist vorgesehen als ein eingeschlossiges Gebäudes, wobei die Halle IIIc als dreigeschossiges Gebäudes geplant ist. Die Bruttogeschoßfläche beträgt für die Halle III b ca. 1.600 m<sup>2</sup> für die Halle IIIc ca. 3.450 m<sup>2</sup>. Weiters ist die Errichtung von weiteren 112 Stellplätzen für PKW vorgesehen.

Die Halle II c soll in einem Teilbereich um ein Geschoß (derzeit 2geschoßig) erhöht werden. (Fläche ca. 1521,00 m<sup>2</sup>)

Bauplatz 5:

Die Erweiterung der bestehende Halle IV innerhalb der festgelegten Baugrenze ist vorgesehen. Die Erweiterungsfläche befindet sich zwischen dem Freihaltestreifen und der südlichen Gebäudekante der Halle IV.

### 2.2.2 GRÜN- UND FREIFLÄCHENSICHERUNG:

- Die bestehenden Grünflächen südlich der Halle 2 werden weitgehend erhalten.
- Entlang der B 67 (Grazer Straße) wird ein mindestens 1,5 m - 2,0 m breiter Grünstreifen angelegt.
- Zwischen Bauplatz 3 und 4 wird ein mindestens 1 m breiter Grünstreifen (Trennwirkung) angelegt.
- Sicherstellung von Pflegemaßnahmen im Bereich der bepflanzten Böschung (Freihaltestreifen).
- Neu zu errichtende Parkplätze werden durch zusätzliche Grünflächen gegliedert. Für je 6 Abstellflächen ist mindestens 1 Baumpflanzung vorgesehen.

### 2.2.3 KLIMATOLOGIE:

Stadtklimatologische Anliegen werden bei den städtebaulichen Rahmensetzungen (Pkt. 2.1) ebenfalls wie im Grün- und Freiflächenkonzept berücksichtigt und in der Folge zusammengefaßt. Zur langfristigen Erhaltung der Umwelthygiene werden folgende Regelungen im Bebauungsplan festgelegt:

Die Schriftführerin: .....

- Die Geschößzahl ist auf maximal 3 Geschosse zu begrenzen.
- Die Ausrichtung künftiger Gebäude hat sich an der Windrichtung des Murtalabwindes zu orientieren.

### 2.3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES:

Der Bebauungsplan baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme - Analyse, den Festlegungen des STEK 1990 sowie des 2.0 Flächenwidmungsplanes 1992, den rechtlichen Vorgaben (Widmungsbe- willigungen), den landesgesetzlichen Bestimmungen und den städtebaulichen Zielsetzungen des Gestaltungskonzeptes auf.

- Die Inhalte des Flächenwidmungsplanes werden für das Planungsgebiet (EZ III-Gebiete und anschließendes Stadtgebiet) ersichtlich gemacht.
- Der Bebauungsplan legt durch die Baugrenzlinien die bebaubaren und die freizuhaltenden Flächen innerhalb der festgelegten Bauplatzgrenzen (Bauplatz 1 - 5) fest.
- Die Grenzen öffentlicher Verkehrsflächen werden durch die Straßengrundgrenzen festgelegt.
- Die Festlegung der Mindest- und Höchstwerte der Bebauungs- dichte laut 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 begrenzen die Entwicklungsmöglichkeiten des Baugebietes bezüglich der Erweiterung von Geschößflächen im wesentlichen auf die unbebauten Teilflächen des Bauplatzes 3.
- Die Festlegung des Bebauungsgrades soll ein ausreichendes Ausmaß an Freiflächen innerhalb der Bauplätze sicherstellen.
- Die Gestaltung der Freiflächen soll durch die Festlegung von zu begrünenden Verkehrsflächen (ruhender Verkehr, private Straßen, Zulieferungsbereiche) durch zusätzliche Baumpflanzungen sichergestellt werden.
- Die bestehenden und künftigen Baumassen werden (über die Festlegungen von Bebauungsdichte und den Bebauungsgrad hinaus) durch die Mindest- bzw. Höchstwerte der Gebäudehöhe und die maximale Geschößanzahl determiniert.
- Die baugesetzmäßig erforderlichen KFZ-Abstellplätze werden im jeweiligen Bauverfahren vorgeschrieben. Bei einem Bedarf über die ausgewiesenen Abstellplätze hinaus, ist dieser entweder in Tief- oder Hochgaragen unterzubringen.

### 3. STAEDTEBAULICHE KENNGROESSEN IM BEBAUUNGSPLAN

Gesamtgröße der Bauplätze 1 - 5: 56.288 m<sup>2</sup>

Verkehrsflächen Grundstücke 242/23 und 251/4: 1509 m<sup>2</sup>

Größe des Planungsgebietes, incl. Bauplätze 1-5 und Verkehrsflächen: 57.797 m<sup>2</sup>

Bestehende PKW Stellplätze: 294

PKW Stellplätze - Geplant: Nach baugesetzmäßigem Erfordernis

	Bestandssituation incl. Projekte geplant					Bebauungsplanfestlegung			
	Gebäude Bestand / Geplant	Bauplatzgröße	Gesamtbetriebsfläche	Bebauungsdichte	Bebauungsgrad	Verbaute Fläche	Bebauungsdichte	Bebauungsgrad	Gebäudehöhe min/max in m.
Bauplatz 1	Halle I	6.977 m <sup>2</sup>	4.922,73m <sup>2</sup>	0,70	0,40	2829,08m <sup>2</sup>	0,3 - 1,0	0,3 - 0,6	6,0 - 11,0
Bauplatz 2	Halle VIII	3.040 m <sup>2</sup>	858,86m <sup>2</sup>	0,27	0,27	858,86m <sup>2</sup>	0,3 - 1,0	0,3 - 0,6	5,0 - 9,0
Bauplatz 3	Halle IIa	29.834 m <sup>2</sup>	4.519,85m <sup>2</sup>	0,60	0,43 - 0,47	4.519,85m <sup>2</sup>	0,3 - 1,0	0,3 - 0,6	5,0 - 11,0
	Halle IIb		1.813,80m <sup>2</sup>			1.813,80m <sup>2</sup>	"	"	5,0 - 11,0
	Halle IIc d		7.405,44m <sup>2</sup>			3702,72 m <sup>2</sup>	"	"	5,0 - 14,0
	Halle II c 3.G geplant		1.521,00m <sup>2</sup>			0m <sup>2</sup>	"	"	5,0 - 14,0
	Halle III b geplant		1.600,00 m <sup>2</sup>			1.600,00 m <sup>2</sup>	"	"	4,0 - 10,0
Summe BPL3	Mc Donalds		398,84 m <sup>2</sup>			398,84 m <sup>2</sup>	"	"	4,0 - 8,0
	OMV Tankstelle	4.127 m <sup>2</sup>	1.190,50m <sup>2</sup>	0,29	0,29	1.190,50m <sup>2</sup>	0,3 - 1,0	0,3 - 0,6	4,0 - 8,0
Bauplatz 4	Halle IV mit Büro Büro - West	12.310 m <sup>2</sup>	4269,47m <sup>2</sup>	0,39	0,37	4269,47m <sup>2</sup>	0,3 - 1,0	0,3 - 0,6	3,0 - 10,0
Bauplatz 5	Büro - West		511,80m <sup>2</sup>			255,90m <sup>2</sup>			

Die Schriftführerin: **4. ALLGEMEINES:**

Der 13.02 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf der Basis der aktuellen Katasterdaten des Vermessungsbüros D.I. Hatto Walten.

Der Plan ist dreifarbig ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:



(Dipl.Ing., Heinz Rosmann)