

A 14-K-769/2002-60
 07.06.2 Bebauungsplan – 2. Änderung
 Sternäckerweg – Ostbahnstraße
 „EKZ Interspar, Murpark“
 VII. Bez., KG Liebenau

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Um die Erstellung eines Bebauungsplanes haben angesucht:
 Rechtsanwälte Onz & Onz aus Wien (Schreiben vom 16.5.2011)

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 76 300 m² auf.

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

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes – Handelsschwerpunkt am übergeordneten Straßennetz gemäß Pkt.10.1.4 für den gegenständlichen Bereich:

- Großflächige Handelseinrichtungen in verkehrsgünstiger Lage mit regionaler/überregionaler Versorgungsfunktion.
 - Erweiterung bevorzugt an bestehenden Standorten
 - Neuausweisungen am übergeordneten Straßennetz

Gemäß dem Antrag der Rechtsanwälte Onz & Onz aus Wien vom 16.5.2011 wird ersucht, den Bebauungsplan in folgenden Punkten dahingehend anzupassen:

● Änderungen der Bauplätze

Durch den Wegfall des vormals zwischen dem Bauplatz 1 und Bauplatz 2 gelegenen öffentlichen Intressentenweges, ist dieser nunmehr ein Teil des Bauplatz 1 (neu). Aus raumordnungsrechtlichen Gründen ergibt sich daher eine neue Aufteilung der Bauplätze.

Bauplatz 1: EKZ Interspar Murpark, Größe: ca. 66 000 m²

Bauplatz 2: Hochgarage der Stadt Graz, Größe: ca. 10 300 m²

Bauplatz 2 :

Das Grundstück mit der Grundstücksnummer 290/1 stellt sich als Hochgarage der Stadt Graz dar, das Grundstück mit der Bezeichnung 286/1 ist im Besitz des DHP Immobilien Leasing Gesellschaft mbH.

- **Das Areal des EKZ Murpark wird um das Grundstück 307/6 (bisherige Tankstelle) erweitert.**

Das Grundstück mit der Bezeichnung 307/6 (Fläche: ca. 4143 m²) wird dem Areal des Bauplatz 1 (neu) beigefügt, die bestehende Tankstelle wird aufgelassen und abgebrochen. Der westliche Teil (ca. 1/3 der Fläche) wird der Gebäudeerweiterung des EKZ Interspar Murpark zugeführt, die Restfläche wird teilweise als Kfz-Abstellfläche genutzt werden. Für das Grundstück, 307/6, ist Bebauungsplanpflicht ausgewiesen.

- **Die Überbauung der Straßenbahntrasse im Bereich des Einkaufszentrums.**

Im Zuge der Zusammenführung der beiden Gebäude/Einkaufszentren zu einem Bauplatz soll die Straßenbahntrasse (der Linie 4) im Bereich der Gebäudebreiten überbaut werden dürfen.

- **Die Adaptierungen der Gebäudehöhen, gemäß Eintragung im Bebauungsplan.**

Hinsichtlich der Gebäudehöhen sollen ausgehend vom der Gebäudehöhe des EKZ Interspar Murpark mit 13 m die Gebäudehöhen, auf die im Norden vorgelagerten Flächen erweitert werden.

- **Radweg- Verlauf bis zum Sternäckerweg**

Der bereits bestehende Radweg (West – Ostverbindung bis zur Ostbahnstraße) soll im Bebauungsplan fortgeführt werden und einen Anschluss bis an den Sternäckerweg bekommen.

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

Stellungnahme des Verkehrsplanung GZ.: A10/8-5898/2012-3

2. Verfahren

ANHÖRUNGSVERFAHREN:

Die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Stmk. ROG).

EINWENDUNGEN:

Während der Anhörung vom 16.2.2012 bis 1.3.2012 langten keine Einwendungen und Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Die, vom Gemeinderat beschlossenen und rechtswirksamen Bebauungspläne 07.06.0 und 07.06.1 werden entsprechend der geänderten Planungsvoraussetzungen geändert und wird in der Fassung des 07.06.2 Bebauungsplanes, 2. Änderung verlautbart (siehe Verordnungstext)

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

VERORDNUNG:

Die Verordnung wurde in folgenden Punkten abgeändert bzw. ergänzt:

§3 lautete nun:**§ 3 GEH- und RADWEG**

Im Bereich der im Plan symbolisch dargestellten Verbindung, ist analog zum bereits bestehenden Geh- und Radweg ein öffentlich nutzbarer Geh- und Radweg herzustellen bzw. fortzuführen

§ 4 lautete nun:**§ 4 BAUPLATZ 1 und 2**

Bauplatz 1 Einkaufszentrum, Fläche:	ca. 66 000 m ²
Bauplatz 2 Parkhaus, Fläche:	ca. 10 300 m ²

§ 7 BEBAUUNGSGRAD

Der Bebauungsgrad wurde mit höchstens 0,8 festgelegt.

§8 BAUGRENZLINIEN wurde um folgenden Begriff ergänzt:

Überdachungen von Haltellen

§9 BAUGRENZLINIEN Abs.2 wurde um folgenden Begriff ergänzt:

Vordächer

§11 PKW ABSTELLPLÄTZE wurde in Anpassung an die Gesetzesnovellierung adaptiert:

Die Mindestanzahl der nach § 89 Abs. 4 des Stmk. Baugesetzes erforderlichen Abstellplätze ist in Hoch- oder Tiefgaragen bereitzustellen.

§13 FREIFLÄCHEN; GRÜNGESTALTUNG wurde um folgende Absätze ergänzt:

- (1) Die im Außenanlagenplan dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Außenanlagenplan zu entsprechen.

- (2) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, Hochstamm, Solitär, 3 x verschult, Mindeststammumfang 18/20 gemäß den Bestimmungen der Ö-Norm L1110 „Pflanzen, Güteanforderungen, Sortierbestimmungen“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße einer Baumscheibe beträgt netto: 6m² bei versickerungsfähigem Umfeld und 9m² bei versiegeltem Umfeld.
- (3) Die oberste Decke von unter freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Kfz-Abstellflächen, Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (4) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraum-volumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

§14 TRASSENÜBERBAUUNG wurde um folgenden Satz ergänzt:

Eine Überbauung der Trasse der Strassenbahn Im Bereich des Gebäudes ist zulässig.

PLANWERK:

Bauplätze:

Durch den Wegfall des vormals zwischen dem Bauplatz 1 und Bauplatz 2 gelegenen öffentlichen Intressentenweges, ist dieser nunmehr ein Teil des Bauplatz 1 (neu). Aus raumordnungsrechtlichen Gründen ergibt sich daher eine neue Aufteilung der Bauplätze.

Erweiterung des Bebauungsplangebeites um das Grundstück 307/6:

Das Grundstück mit der Bezeichnung 307/6 (Fläche: ca. 4143 m²) wird dem Areal des Bauplatz 1 (neu) beigefügt, die bestehende Tankstelle wird aufgelassen und abgebrochen. Der westliche Teil (ca. 1/3 der Fläche) wird der Gebäudeerweiterung des EKZ Interspar Murpark zugeführt, die Restfläche wird teilweise als Kfz-Abstellfläche genutzt werden.

Überbauung der Straßenbahntrasse im Bereich des Einkaufszentrums:

Im Zuge der Zusammenführung der beiden Gebäude/Einkaufszentren zu einem Bauplatz soll die Straßenbahntrasse (der Linie 4) im Bereich der Gebäudebreiten überbaut werden dürfen.

Adaptierungen der Gebäudehöhen:

Hinsichtlich der Gebäudehöhen sollen ausgehend vom der Gebäudehöhe des EKZ Interspar Murpark mit 13 m die Gebäudehöhen, auf die im Norden vorgelagerten Flächen erweitert werden.

Radweg- Verlauf bis zum Sternäckerweg:

Der bereits bestehende Radweg (West – Ostverbindung bis zur Ostbahnstraße) soll im Bebauungsplan fortgeführt werden und einen Anschluss bis an den Sternäckerweg bekommen.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 76 300 m² auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 3.0 Stadtentwicklungskonzept:
Handelsschwerpunkt am übergeordneten Straßennetz
 - 3.0 Flächenwidmungsplan: „Kerngebiet“

4. Städtebauliche Kenngrößen BPL 07.06.2 (Bruttogeschossflächen)

Bauplatz 1 neu (Interspar+EKZ)	ca. 66 000 m ²
Bebauungsdichte höchstens:	1,50
max. Bruttogeschossfläche:	ca. 99 000 m ²

Bauplatz 2 neu (Parkhaus)	ca. 10 300 m ²
Bebauungsdichte höchstens:	1,50
max. Bruttogeschossfläche:	ca. 15 450 m ²

max. Bruttogeschossfläche (Bauplatz 1 neu & Bauplatz 2 neu): ca. 114 450 m²

5. Allgemeines

(siehe dazu §§ 1 u. 15 der VO)

- Der 07.06.2 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Arch. Heinz Schöttli)