

A 14-K-716/2001-20

Graz, am 15.4.2003

Dok: 14.02\Erl-Beschl

Schenn/Hö

14.02 Bebauungsplan
Kern-, Büro- u. Geschäftsgebiet
„Fachmarktzentrum Eggenberg“
XIV.Bez., KG.Algersdorf

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *MS*

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das vom Bebauungsplan umfasste Grundstück (neu) als „Kern-, Büro- u. Geschäftsgebiet“, mit einer Bebauungsdichte von höchstens 0,3 - 2.0 ausgewiesen. Einkaufszentren I oder II sind zulässig.

Der Bereich an der Kreuzung Eggenberger Allee / Karl-Morre-Straße stellt mit seiner infrastrukturellen Ausstattung und der Verkehrserschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ein Bezirkszentrum mit regionaler Bedeutung dar. Die Eggenberger Allee stellt sich als der Typus einer städtischen Hauptachse dar, welche von der Hauptbrücke ausgeht und über die Annenstraße bis zum Schloßpark Eggenberg reicht. Mit dem östlich der Karl-Morre-Straße liegenden Merkur-Markt, den Geschäften, Gastronomiebetrieben und sonstigen Betrieben im Bereich der Eggenberger Allee / Karl-Morre-Straße sowie durch die Nahebeziehung zum Eggenberger Bad wird eine Zentrumsbildung erreicht.

Die BAWAG - Immobilien - AG beabsichtigt auf dem Bauplatz eine Bankfiliale und ein Veranstaltungszentrum im Erdgeschoss, Büros in den Obergeschossen und eine Tiefgarage für ca. 120 Kfz zu errichten. Formal wird ein 5-geschossiger, schlichter, kubischer, teilweise sich über 2 Geschosse öffnender Baukörper angestrebt.

Aufgabe der örtlichen Raumordnungsbehörde ist es, den baulichen Bestand bzw. mögliche bauliche Entwicklungen mit den Zielsetzungen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes und des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 entsprechend dem Stmk. ROG und dem Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur (EZ-Verordnung) in Einklang zu bringen.

Die Notwendigkeit zur Erstellung eines Bebauungsplanes als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung nach dem Stmk Baugesetz 1995 ergibt sich aus den Bestimmungen des § 27 Abs 1a Stmk ROG und § 3 Abs 11 des „Entwicklungsprogrammes zur Versorgungsinfrastruktur“ (EZVO) LGBl Nr. 35/1988.

Gemäß § 27 Abs 1a Stmk ROG sind in dem Bebauungsplan die gesetzlichen Regelungen für Einkaufszentren in Verbindung mit den Bestimmungen der EZVO umzusetzen.

Zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden Gutachten des Verkehrsreferates der Stadtbaudirektion, des Straßenamtes und des Kanalbauamtes eingeholt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 29.11.2001 beschlossen, den Entwurf des 14.02 Bebauungsplanes Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet „Fachmarkzentrum Eggenberg“ 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 20.12.2001.

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 30. Jänner 2002 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 21.12.2001 – 15.2.2002 langten drei Einwendungen im Stadtplanungsamt ein. In Zusammenhang mit der Einwendungs erledigung wird auf den Bericht an den Gemeinderat verwiesen.

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

§ 5

BEBAUUNGSWEISE

Änderung der Bebauungsweise: Nach Westen offene bzw. gekuppelte Bebauungsweise entsprechend den Eintragungen im Planwerk.

§ 10

VERWENDUNGSZWECK, VERKAUFSFLÄCHE GESAMTBETRIEBSFLÄCHE

Reduzierung der Verkaufsfläche auf 1000 m² und der Gesamtbetriebsfläche auf höchstens 1500 m² für Einkaufszentrum I und II.

§11
KFZ-ABSTELLPLÄTZE

Änderung des Abs. 1 und Entfall des Abs.2.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept

Zentrengefüge: Entwicklungsschwerpunkt Graz-West.

2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2003

Der Bauplatz liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz im „Kern-, Büro- u. Geschäftsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewerte von 0,3 – 2,0.

Deckpläne:

Baulandzonierung (Deckplan 1):

Bebauungsplanerstellung: Bei Einkaufszentren

Abwasserentsorgung (Deckplan 3):

Vorranggebiet für Erdgas - Bestand

Genereller Regulierungsplan (Deckplan 5):

Gemeindestraßen - Bestand

Räumliches Leitbild (Deckplan 7):

Mehrgeschossige, dichte, straßenbildende Bebauung

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet, städtebauliche Umgebung:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes (Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet) beträgt ca. 4450 m².

Nördlich des Bebauungsplanungsgebietes ist 3- bis 4-geschossige Wohnbebauung vorfindlich. Weiter nördlich ist das Eggenberger Bad situiert.

Östlich besteht ein Merkur - Lebensmittelmarkt mit zugeordneten, großen KFZ- Abstellflächen.

Südlich bzw. südöstlich des Bebauungsplaungsgebietes entwickelte sich neben der hauptsächlichen Wohnnutzung auch Geschäfts – und Betriebsnutzung sowie Gastronomie.

§ 10
VERWENDUNGSZWECK, VERKAUFSFLÄCHE
GESAMTBETRIEBSFLÄCHE

Reduzierung der Verkaufsfläche auf 1000 m² und der Gesamtbetriebsfläche auf höchstens 1500 m² für Einkaufszentrum I und II.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept

Zentrengefüge: Entwicklungsschwerpunkt Graz-West.

2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2003

Der Bauplatz liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz im „Kern-, Büro- u. Geschäftsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewerte von 0,3 – 2,0.

Deckpläne:

Baulandzonierung (Deckplan 1):

Bebauungsplanerstellung: Bei Einkaufszentren

Abwasserentsorgung (Deckplan 3):

Vorranggebiet für Erdgas - Bestand

Genereller Regulierungsplan (Deckplan 5):

Gemeindestraßen - Bestand

Räumliches Leitbild (Deckplan 7):

Mehrgeschossige, dichte, straßenbildende Bebauung

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet, städtebauliche Umgebung:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes (Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet) beträgt ca. 4450 m².

Nördlich des Bebauungsplanungsgebietes ist 3- bis 4-geschossige Wohnbebauung vorfindlich. Weiter nördlich ist das Eggenberger Bad situiert. Östlich besteht ein Merkur - Lebensmittelmarkt mit zugeordneten, großen KFZ- Abstellflächen.

Südlich bzw. südöstlich des Bebauungsplaungsgebietes entwickelte sich neben der hauptsächlichen Wohnnutzung auch Geschäfts – und Betriebsnutzung sowie Gastronomie.

Im westlichen, direkt anschließenden Bereich ist die Errichtung einer zeilenartigen Wohnhausanlage (3 Häuserreihen) mit 56 Wohnungen und dazugehörigen 68 PKW-Stellplätzen (Tiefgarage) geplant.

Für die Wohnhausanlage ist anzuführen, dass diese zwischenzeitlich baubewilligt ist (GZ: A 17 – 69/2000 – 2 u. a.)

Festzuhalten ist, dass die Möglichkeit einer gemeinsamen Zu- und Abfahrt zum „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ sowie zu der Wohnhausanlage für die Benutzer beider getrennten Liegenschaften besteht.

Die geplante Wohnanlage ist zur Information über die kommende bauliche Entwicklung im Planwerk dargestellt (dunkelgrau unterlegt). Für die noch am Bauplatz bestehende Bebauung existieren Abbruchbewilligungen bzw. werden bestehende Gebäudeteile an der Weißenkircherstraße in das geplante Projekt integriert bzw. ist ein Anbau nach Westen, entsprechen den Eintragungen im Planwerk vorgesehen.

3.2 Topographie

Das Planungsgebiet ist nahezu eben

3.3 Bauliche Bestände:

Der bauliche Bestand wurde entfernt, ausgenommen ein Gebäudeteil in der Südostecke des Planungsgebietes.

3.4 Infrastruktur/Ver- und Entsorgung:

Der Bereich ist infrastrukturell zur Gänze erschlossen.

3.5 Verkehrliche Erschließung:

a) Straßenmäßige Erschließung:

Das Bebauungsplanungsgebiet wird von der Eggenberger Allee mit Zu- und Abfahrt erschlossen und liegt an der Karl- Morre-Straße sowie an der Weißenkircherstraße. Zur Frage der Auswirkungen auf die Verkehrssituation liegt ein Verkehrsgutachten der Fa. AXIS-Ingenieurleistungen, Wien, vor.

Eine Beurteilung dieses Verkehrsgutachtens durch die Stadtbaudirektion wurde eingeholt; daraus geht hervor, dass der Nachweis erbracht wurde, dass zur Abwicklung des zusätzlichen Verkehrs keine baulichen oder verkehrsorganisatorischen Maßnahmen erforderlich sind.

Weiters zeigt sich, dass der Verkehr in der Eggenberger Allee bzw. in der Straßganger Straße sich, nach Reduzierung der Verkaufsfläche auf höchstens 1000 m² und der Gesamtbetriebsfläche auf höchstens 1500 m² für Einkaufszentrum I und II, um 8% (und nicht wie durch die ursprünglich beabsichtigte, intensivere Nutzung um 25%) erhöht.

b) Öffentlicher Verkehr:

Das Bebauungsplanungsgebiet ist durch die Straßenbahnlinie 7 und die Buslinie 33 erschlossen.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: *MfR*

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bebauung, Maß der baulichen Nutzung:

Das Bebauungsplanungsgebiet weist eine Fläche von ca. 4450 m² auf. Für die künftig entwickelbare Bebauung wurde ein Rahmen durch Festlegung von Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und der Angabe der maximalen Gebäudehöhe erstellt.

Gemäß § 9 der Verordnung ist die traufenseitige Gebäudehöhe mit höchstens 16,00 m festgelegt, wobei in Abs. 4 Ausnahmen von dieser Regelung angeführt sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ist neben den festgelegten Baugrenzlinienverlauf und der einzuhaltenden Gebäudehöhe durch die Festlegung der max. Bebauungsdichte, der höchstzulässigen Verkaufsfläche von 1000 m² und der höchstzulässigen Gesamtbetriebsfläche, von 1500 m² (für die Nutzungen EZ I bzw. EZ II) bestimmt.

4.2 Verkehrsfunktionen

Durch die geplanten Zu- und Ausfahrten zum Planungsgebiet des Bebauungsplanes sind die Verkehrsfunktionen als gegeben anzusehen. Die Aufschließung durch den öffentlichen Verkehr ist gegeben. Der ruhende Verkehr ist in einer Tiefgarage bzw. für höchstens 20 Kfz auf einer Abstellfläche im Freien unterzubringen.

4.3 Freiflächen, Grünflächen, Grünraumgestaltung

In diesem Zusammenhang wird auf die Verordnung zum Bebauungsplan § 9 (extensiv zu begrünende Flachdächer) und §12 (Anlegung von Grünflächen und Pflanzungen) sowie auf die im Planwerk eingetragenen Baumneupflanzungen hingewiesen.

5. Städtebauliche Kenngrößen:

Flächen ca. Angaben:

Fläche des Planungsgebietes:

Gstk. Teil von: .435 (alt), 226/1 (neu) 4.450 m²

Bebauungsdichte höchstens 2,0

Bruttogeschossfläche maximal 8.900 m²

Bebauungsgrad höchstens 0,80

Bebaute Fläche maximal 3.560 m²

Gebäudehöhe traufenseitig höchstens 16,00 m

Nutzung: „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“

EZ I: Verkaufsfläche höchstens 1.000 m²

Gesamtbetriebsfläche höchstens 1.500 m²

EZ II: Verkaufsfläche höchstens 1.000 m²

Gesamtbetriebsfläche höchstens 1.500 m²

6. **Allgemeines:**

Der 14.02 Bebauungsplan Kern-, Büro- u. Geschäftsgebiet „Fachmarktzentrum Eggenberg“ 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)