

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Friedrich Schenn

BerichterstellerIn.....:

GZ: A_14_K_8010_2003_33

Graz, 20.03.2014

08.07.2 Bebauungsplan

„St. Peter Gürtel“, 2. Änderung

VIII. Bez., KG Graz Stadt-Messendorf

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates
Raumordnungsgesetz

Ausgangslage

Für das Areal EKZ Center Ost am St. Peter Gürtel existiert der 08.07.1 Bebauungsplan, GZ.: A 14-K-810/2001-17, mit der Rechtswirksamkeit vom 02. Dezember 2010.

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen Bebauungsplan 08.07.1 zu ändern.

Für die Änderung des Bebauungsplanes besteht ein Ansuchen der CO Projekt GmbH bzw. um Änderung des Baugrenzenlinienverlaufes sowie um rechtliche Klarstellung der Bebauungsmöglichkeiten für den Geschossbereich - 3. und 4. Obergeschoss; hier bestehen Beschränkung betreffend die Breite von Baukörpern (Baukörperbreite bis max. 15m).

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 08.07.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung zur Fassung des (neu zu erstellenden) 08.07.2 Bebauungsplanes, 2. Änderung umfasst die Änderung des Planwerkes und der Verordnung.

Im Wesentlichen soll neben den, angesprochenen Änderung auch eine Anpassung an die Rechtslage gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 (StROG 2010) erfolgen.

Das Planungsareal ist bereits überwiegend bebaut; Bebauungsmöglichkeiten bestehen im Bereich zwischen dem OBI-Baumarkt und dem Hauptgebäude des Center Ost, sowie noch im Westen des Planungsgebietes (östlich des bestehenden Bürogebäudes).

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Bauland „Einkaufszentrum 2 Überlagerung mit Gewerbegebiet“ sowie als „Gewerbegebiet“ jeweils mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,5 ausgewiesen.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der 08.07.2 Bebauungsplan 2. Änderung durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich nach § 16 Industrie, Gewerbe

- (1) Sicherung bzw. Verbesserung der Infrastrukturellen Erschließung.
- (2) Gestaltung der Übergänge zu Wohngebieten unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen.
- (3) Verbesserung des Kleinklimas durch Dachbegrünung ist anzustreben.
- (4) Verbesserung der Umweltauswirkungen durch Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung und der Emissionen

und § 17 Einkaufszentrum

Ergänzung bestehender Handelsschwerpunkte zur Sicherung einer räumlich gestreuten Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen durch Ausstattung dieser Bereiche mit zusätzlichen Funktionen (beispielweise Büro- und Freizeitnutzung)

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 22.01.2014 über den Inhalt und das beabsichtigte Anhörungsverfahren des 08.07.2 Bebauungsplanes informiert.

ANHÖRUNG:

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010)

Während der Frist im Anhörungsverfahren erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Einwendungen

Während der Frist zum Anhörungsverfahren vom 18.12.2013 bis 22.01.2014 langten 3 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1:

Bezirksrat Graz – St. Peter
BV Mag. Peter Schröttner

- „1.) Überprüfung der Funktionalität des Sickerstreifens entlang der südlichen Grundgrenze.
2.) Beibehaltung der im Bebauungsplan 08.01.7 angeführten Höhenzonierungslinie mit springendem Verlauf. Durch den Bebauungsplan 08.07.2 kommt es zu einer Geschosserhöhung nahe am Siedlungsgebiet, was für die Anrainer zu massiven Beeinträchtigungen führen würde.
3.) Beibehaltung des bestehenden Erdwalls für zukünftige Bauaktivitäten.“*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.)

Der Auftrag, einen südlichen Versickerungsstreifen entlang der südlichen Grundgrenze zu überprüfen, kann nicht zu erfüllende Aufgabe im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sein. Nähere Angaben zur konkreten Lage des Versickerungsstreifens und Informationen, warum dieser Wunsch geäußert wird werden in der Einwendung nicht konkretisiert.

Ad 2.)

Hinsichtlich des Verlaufes der Höhenzonierungslinien ist darauf hinzuweisen, dass im Bereich des Gebäudes des Einkaufszentrums Center Ost der angesprochene Verlauf der Höhenzonierungslinie (für Gebäudeteile bis max. 16,0m) in einem Abstand von 17m zur südlichen Grundgrenze verläuft. Diese Festlegung gilt schon in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes für einen ca. 135m reichenden Baugrenzlinienverlauf. Der Verlauf dieser Höhenzonierung wird nunmehr für die, im Osten und Westen angrenzenden, zur Bebauung vorgesehenen Flächen fortgesetzt. Bei Gebäudehöhen von 16m (bedeutet 5 Geschosse) reicht zur Einhaltung des Grenzabstandes lt. Stmk. Baugesetz 7m zur gemeinsamen Grundgrenze aus. Im ursprünglichen Bebauungsplanverfahren wurde dieser Abstand mit der Begründung der Errichtung eines vergleichsweise großflächigen Einkaufszentrums auf 17m vergrößert und soll nun im Sinne einer Gleichbehandlung für alle

betroffenen Grundeigentümer im Planungsgebiet dieser Baugrenzlinienverlauf gelten. Wenn nun im Bereich des größten Bauvolumens - dem Einkaufszentrum Center Ost - diese Festsetzung im Planungsgebiet umgesetzt und die städtebauliche Zulässigkeit auch schon im ursprünglichen Bebauungsplanverfahren definiert wurde, so spricht nichts gegen die Fortführung dieses Höhenzonierungsbereichs für sämtliche Bauplätze im Planungsgebiet. Der angesprochene Grenzabstand von 17m ist jedenfalls weit, über die diesbezüglichen Bestimmungen des Baugesetzes hinausgehend, anzusehen.

Ad 3.)

Die Herstellung von einem Erdwall (Schallschutz) ist zulässig, wurde jedoch nicht im ursprünglichen Bebauungsplanverfahren behandelt und festgelegt. Das Planungsgebiet ist nahezu abgeschlossen bebaut und damit auch die Frage des Schallschutzes auf dem jeweiligen Bauplatz bereits als gelöst anzusehen. Es ist darauf hinzuweisen, dass im Planungsgebiet Schallschutzwände und im Westen teilweise Erdwälle errichtet wurden. Es bleibt dem Baubewilligungsverfahren (mit konkreten Einreichunterlagen) vorbehalten, welche Schallschutzmaßnahme umgesetzt wird.

Einwendung 2:

ÖBB – Immobilienmanagement GmbH

Region Süd

„1.) Eventuell erforderliche Maßnahmen zur Reduzierung bzw. Beseitigung von Immissionsbelastungen dürfen nicht zu Lasten des ÖBB-Konzerns gehen.

2.) Es wird auf § 42 – Anrainerbestimmungen, Eisenbahngesetz 1957 hingewiesen (Bauverbotsbereich). Die Behörde kann Ausnahmen erteilen, soweit dies mit den öffentlichen Verkehrsinteressen zu vereinbaren ist.“

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.)

Die Gebäude im Planungsgebiet stehen hauptsächlich mit der Schmalseite zur Messendorfer Straße bzw. zur Trasse der Eisenbahn. Der von der ÖBB dargelegte Standpunkt betreffend Immissionsbelastungen, ausgehend vom Betrieb der Eisenbahn wird im Bebauungsplanverfahren nicht behandelt.

Ad 2.)

Es ist darauf hinzuweisen, dass östlich der Messendorfer Straße ein Bürogebäude bereits baubewilligt und errichtet wurde und alle, im Planungsgebiet weiter östlich liegende Gebäude daher vom Bauverbotsbereich des Eisenbahngesetzes nicht betroffen sein können.

Weitere Einwendung:

„1.) Die Bauverhandlung des am St. Peter Gürtel geplanten mehrgeschossigen Bürogebäudes wurde bereits am 13.1.2014 abgehandelt.

2.) Durch die „vorzeitige Beschattung“ der angrenzenden Nachbarsgärten werden die Geschosshöhen beeinträchtigt.

3.) Es wird ein vermehrtes Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Seitenstraßen sowie am St. Peter-Gürtel bzw. Liebenauer Gürtel befürchtet.

a) Am St. Peter-Gürtel – in der Maggstraße queren die Fußgänger und Radfahrer eine vierspurig stark befahrene Fahrbahn ohne Zebrastreifen.

b) In der Messendorfer Straße gibt es keinen offiziellen Zugang zum Gelände am St. Peter Gürtel. Personen queren täglich die ungesicherten Schienen der angrenzenden Ostbahn.

4.) *Betreffend Regenwässer, Dachwässer, Schmutzwässer fordern wir die Errichtung eines Abwassersystems entlang der südlichen Bauplatzgrenze. Es kann nicht sein, dass auf Grund des starken Bauaufkommens am St. Peter Gürtel angrenzende Gebäude und Gärten bei heftigen Regengüssen untergehen.*

5.) *Wir verwehren uns gegen die Verwendung des Wortes „Schallschutzwände“ in der Verordnung.*

6.) *Wir fordern die Beibehaltung des bestehenden Erdwalles wie ursprünglich angedacht und eine entsprechende Gestaltung und Pflege.“*

Einwendungsbehandlung:

A 1.)

Das angesprochene Bürogebäude für welches vor der Rechtswirksamkeit des 08.07.2 Bebauungsplanes eine Bauverhandlung im Jänner 2014 gehalten wurde, hatte dem rechtswirksamen Bebauungsplan 08.07.1, 1. Änderung zu entsprechen.

Ad 2.)

Im Zusammenhang mit der Frage von Beschattungen ist auf die Regelungen im Stmk. Baugesetz hinzuweisen und werden insbesondere in diesem Bebauungsplan die Mindestgebäudeabstände in Bezug auf die maximalen möglichen Gebäudehöhen wesentlich überschritten. So ist z.B. für Gebäudeteile bis max. 16m Gebäudehöhe der baugesetzgemäße Abstand für, hier 5-geschossige Gebäude, 7m und beträgt lt. Eintragung im Planwerk zum Bebauungsplan mind. 17m.

Ad 3.)

Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens ist darauf hinzuweisen, dass die noch verbleibenden Flächen im Planungsgebiet bebaut werden. Im Zusammenhang mit dem Verkehrsaufkommen, welches bereits im derzeitigen Bestand durch das Center Ost und den Obi-Baumarkt hervorgerufen werden, ist das angenommene Verkehrsaufkommen, welches von den künftigen Projekten ausgehen wird, als vergleichsweise gering anzusehen. Insofern wird es zu keinem vermehrten Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Seitengassen kommen – diese sind private Anwohnerstraßen mit keinem Zugang zum Einkaufszentrum.

Ad 3a und 3b)

Die in diesen Punkten angesprochenen Befürchtungen werden an die Verkehrsplanung weitergeleitet werden. Es kann jedoch auf das vermutete Verhalten von Fußgängern betreffend die Querung der Schienen der Ostbahn bzw. die Querung von Fußgängern des St. Peter Gürtels keine Lösung im Bebauungsplan angeboten werden (der St. Peter Gürtel ist eine Landesstraße). Ein Fußgängerübergang besteht im Bereich der Ampel geregelten Zufahrt zum Planungsgebiet. Ein Fußweg führt vom St. Peter Gürtel (nordseitig) zur Messendorfer Straße.

Ad 4.)

Schmutzwässer sind in das öffentliche Kanalnetz einzubringen und Regenwässer sind jedenfalls auf dem eigenen Bauplatz zur Versickerung zu bringen. Dies ist im Baubewilligungsverfahren im Einzelfall zu lösen, nachzuweisen und wird in diesem Verfahren überprüft. Der lediglichen Vermutung, die Bautätigkeit auf nachbarlichen Grundstücken führe bei Starkregen zur Überschwemmung der Grundstücke des südlichen Wohnhausgebietes kann im Bebauungsplanverfahren nicht nachgekommen werden. Hier müssten Sachverständige dieses Fachgebietes komplexe Untersuchungen im Einzelfall durchführen:

Prüfung der Dichtheit der Kellergeschosse;

Prüfung der Hauskanalanlagen;

existieren Versickerungsanlagen? Prüfung des Zustandes dieser Anlagen;

Höhenlage der Bauplätze, der Geschosse u.dgl.

Ad 5. u.6.)

Die Herstellung von einem Erdwall (Schallschutz) ist zulässig, wurde jedoch nicht im ursprünglichen Bebauungsplanverfahren behandelt und festgelegt. Das Planungsgebiet ist nahezu abgeschlossen bebaut und damit auch die Frage des Schallschutzes auf dem jeweiligen Bauplatz bereits als gelöst anzusehen. Es ist darauf hinzuweisen, dass im Planungsgebiet Schallschutzwände und im Westen teilweise Erdwälle errichtet wurden. Es bleibt dem Baubewilligungsverfahren (mit konkreten Einreichunterlagen) vorbehalten, welche Schallschutzmaßnahme umgesetzt wird.

Änderungen gegenüber der Bebauungsplanfassung im Anhörungsverfahren

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 08.07.2 Bebauungsplan, 2. Änderung weder in der Verordnung noch in der zeichnerischen Darstellung geändert.

Inhalt

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 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 § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

Beschlussantrag

1. den 08.07.2. Bebauungsplan „St. Peter Gürtel“, 2. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Der Bearbeiter:
DI. Friedrich Schenn
(*digital signiert*)

Der Abteilungsvorstand
DI Bernhard Inninger
(*digital signiert*)

Der Baudirektor:
DI Mag. Bertram Werle
(*digital signiert*)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung
Stadtsenates am.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

--

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am


Der/die Schriftführerin:

Bezirksrat

(bei Beschlussfassung über Angelegenheiten, für die ein Anhörungsrecht bzw. Informationsrecht des Bezirksrates besteht)

--

Dem Bezirksrat (*Bezirk angeben*) am gemäß § 6 Abs 2 Z 5 Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteherinnen/Bezirksvorsteher 2009 zur Information übermittelt.

	Signiert von	Schenn Friedrich
	Zertifikat	CN=Schenn Friedrich,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2014-03-10T08:03:45+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2014-03-10T10:45:03+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

GZ: A14_K_8010_2003_37

08.07.2 Bebauungsplan

„St. Peter Gürtel“

VIII. Bez., KG. Graz Stadt-Messendorf

2. Änderung

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 20.03.2014, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung die 2. Änderung des 08.07.2 Bebauungsplans beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 31 Abs. 10, 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 – StROG idF LGBl 87/2013 in Verbindung mit § 8 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 87/2013 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

innerhalb der durch Baugrenzlinien abgegrenzten Bereiche:

Offene, gekuppelte oder geschlossene Bebauung.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD

Höchstens 0,6 der Bauplatzfläche.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUKÖRPERBREITE

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Flugdächer und dergleichen.
- (3) Bei Gebäudeteilen über der traufenseitigen Gebäudehöhe von 9,0 m ist eine Baukörperbreite von höchstens 15,0 m zulässig. Der Abstand dieser Gebäudeteile voneinander hat mindestens 15,0 m zu betragen. Die Längsausrichtung der Gebäude hat von Nordwesten nach Südosten zu erfolgen.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils zulässigen, maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen eingetragen.
- (2) Für Stiegen - und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Flachdächer, größer als 100 m², sind zu begrünen (Substrathöhe mindestens 8cm). Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen, wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser.
- (4) Dächer sind mit einer Dachneigung bis max. 20 Grad zulässig.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE

Bei der Errichtung und bei Zubauten von Einkaufszentren mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche ist die Mindestanzahl der nach § 89 Abs. 3 des Steiermärkischen Baugesetzes erforderlichen Abstellplätze, in Tiefgaragen oder Hochgaragen herzustellen. Darüber hinausgehend sind PKW – Abstellplätze im Freien zulässig.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Außenanlagenplan dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Außenanlagenplan zu entsprechen.
- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat mindestens 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (4) Für breitkronige, hochstämmige Bäume sind ein unverbautes Wurzelraumvolumen von mindestens 9,0 m³ und eine offene Baumscheibe von mindestens 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von mindestens 9,0 m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen.
- (5) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume sind ein unverbautes Wurzelraumvolumen von mindestens 6,0 m³ und eine offene Baumscheibe von mindestens 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von mindestens 9,0 m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen.
- (6) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (7) Mindestens je 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

- (8) Lärmschutzwände sind zu begrünen.
- (9) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

§ 8 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist nicht zulässig.
- (2) Abstrahlende Werbeeinrichtungen sind so zu situieren, dass keine Einwirkungen in angrenzenden Wohngebieten erfolgen.

§ 9 INKRAFTTRETEN

- (1) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung, tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz:
08.07.1 .Bebauungsplan „St. Peter Gürtel“, 1. Änderung,
GZ.: A14_K_810/2001_17;
außer Kraft.
- (2) Die Rechtswirksamkeit des 08.07.2 Bebauungsplanes, 2. Änderung beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (3) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für die Stadt Graz
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)

BESCHLUSS

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Für das Areal EKZ Center Ost am St. Peter Gürtel existiert der 08.07.1 Bebauungsplan, GZ.: A 14-K-810/2001-17, mit der Rechtswirksamkeit vom 02. Dezember 2010.

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen Bebauungsplan 08.07.1 zu ändern. Für die Änderung des Bebauungsplanes besteht ein Ansuchen der CO Projekt GmbH bzw. um Änderung des Baugrenzlinienverlaufes sowie um rechtliche Klarstellung der Bebauungsmöglichkeiten für den Geschossbereich - 3. und 4. Obergeschoss; hier bestehen Beschränkung betreffend die Breite von Baukörpern (Baukörperbreite bis max. 15m). Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 08.07.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung zur Fassung des (neu zu erstellenden) 08.07.2 Bebauungsplanes, 2. Änderung umfasst die Änderung des Planwerkes und der Verordnung.

Im Wesentlichen soll neben den, angesprochenen Änderung auch eine Anpassung an die Rechtslage gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 (StROG 2010) erfolgen. Das Planungsareal ist bereits überwiegend bebaut; Bebauungsmöglichkeiten bestehen im Bereich zwischen dem OBI-Baumarkt und dem Hauptgebäude des Center Ost, sowie noch im Westen des Planungsgebietes (östlich des bestehenden Bürogebäudes).

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Bauland „Einkaufszentrum 2 Überlagerung mit Gewerbegebiet“ sowie als „Gewerbegebiet“ jeweils mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,5 ausgewiesen.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der 08.07.2 Bebauungsplan 2. Änderung durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich nach § 16 Industrie, Gewerbe

- (1) Sicherung bzw. Verbesserung der infrastrukturellen Erschließung.
- (2) Gestaltung der Übergänge zu Wohngebieten unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen.
- (3) Verbesserung des Kleinklimas durch Dachbegrünung ist anzustreben.

und § 17 Einkaufszentrum

Ergänzung bestehender Handelsschwerpunkte zur Sicherung einer räumlich gestreuten Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen durch Ausstattung dieser Bereiche mit zusätzlichen Funktionen (beispielweise Büro- und Freizeitnutzung)

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 22.01.2014 über den Inhalt und das beabsichtigte Anhörungsverfahren des 08.07.2 Bebauungsplanes informiert.

ANHÖRUNG

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Frist im Anhörungsverfahren vom 18.12.2013 bis 22.01.2014 langten 3 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 08.07.2 Bebauungsplan, 2. Änderung weder in der Verordnung noch in der zeichnerischen Darstellung geändert.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 43.555 m² brutto auf.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept
„Industrie, Gewerbe“ und „Einkaufszentrum“

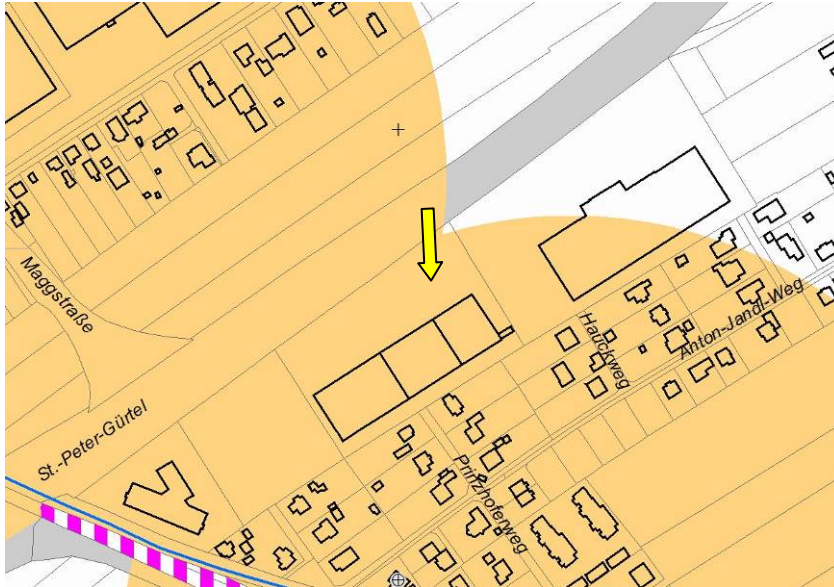


Ausschnitt aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Der gelbe Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet

Auszug aus der Verordnung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes:

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept Deckplan 1 REPRO
„Siedlungs- und Industrielandschaft“
- 4.0 Stadtentwicklungskonzept Deckplan 3 Verkehr



Ausschnitt aus dem 4.0
Stadtentwicklungskonzept
(Deckplan 3)

Der gelbe Pfeil bezeichnet
das Planungsgebiet

Kategorie 5:
„Geringe Bedienqualität“
Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept Deckplan 4 Verkehrslärmkataster



Ausschnitt aus dem 4.0
Stadtentwicklungskonzept
(Deckplan 4)

Der gelbe Pfeil bezeichnet
das Planungsgebiet

St.-Peter-Gürtel: 70 bis 75 dB (LAeq, Nacht)
Messendorfer Straße: 50 bis 55 dB (LAeq, Nacht)
Anton Jandl Weg: 44 bis 50 dB (LAeq, Nacht)

Schienenlärm: 50 bis 55 dB (LAeq, Nacht)

○ 3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Das Planungsgebiet liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im Bauland „Einkaufszentrum 2 Überlagerung mit Gewerbegebiet“ sowie im „Gewerbegebiet“ jeweils mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,5.



Ausschnitt aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan

Der gelbe Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet

○ Deckplan 1 Baulandzonierung

Rechtskräftiger 08.07.1 Bebauungsplan



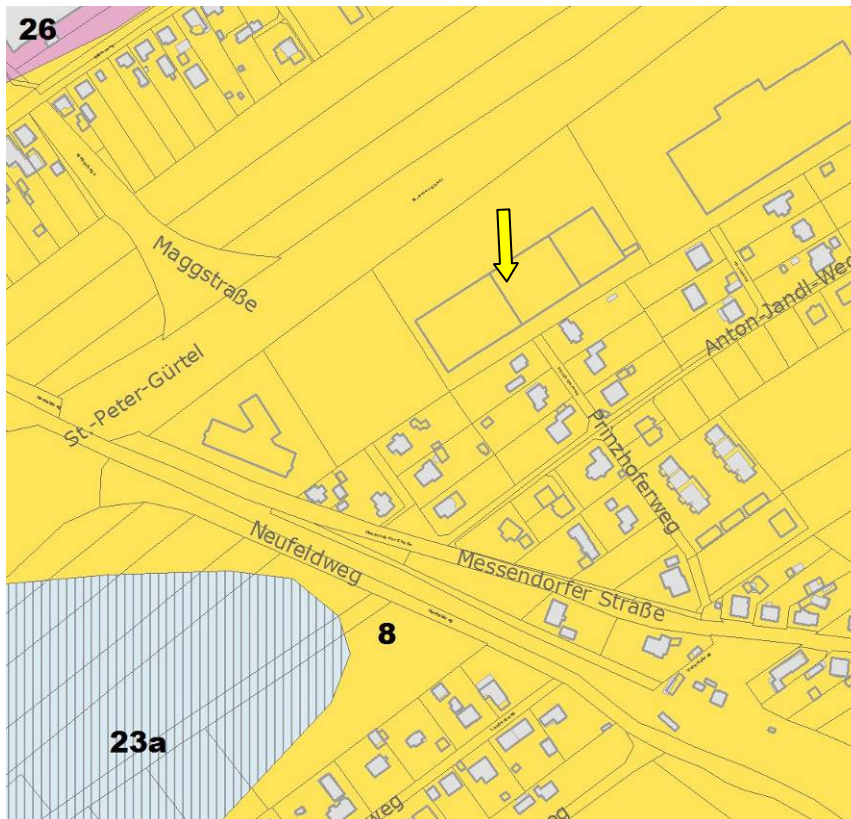
Ausschnitt aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan (Deckplan 1)

Der gelbe Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet

○ Deckplan 2 Baulandzonierung Beschränkungszonen für die Raumheizung gem. § 30(7) StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan

Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

- Abwasserentsorgung (Karte 1 zu 3.0 FLÄWI 2002):
Zentral entsorgt
- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011
Mittel bis langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme
- Räumliches Leitbild
Betriebsgebiete für Industrie, Gewerbe, Produktion und Forschung
- Stadtklimaanalyse
Das Planungsgebiet befindet sich nach Klimatopkarte im Bereich 8; Stadtrandgürtel, zumeist nur geringe Überwärmung, allerdings eingelagerte Industrie- und Gewerbeflächen; Zone mit sehr geringer Durchlüftung und hoher Nebelhäufigkeit. Als Planungsempfehlung sind emissionsarme Betriebe, Anschluss an die Fernwärme oder Gas möglich.



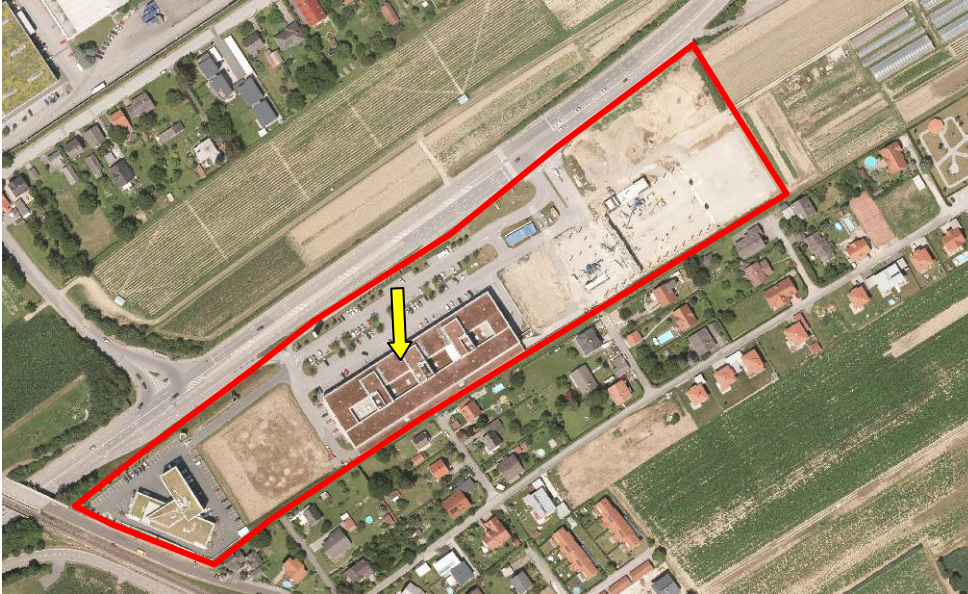
Ausschnitt aus der
Klimatopkarte

Der gelbe Pfeil bezeichnet
das Planungsgebiet

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das gegenständliche Planungsareal liegt im Südwesten des St. Peter Gürtels östlich der Eisenbahntrasse der Ostbahn.



Luftbild 1 (2011):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Kleinräumige Umgebung:

Im Nordwesten verläuft der St. Peter Gürtel, im Westen die Messendorfer Straße und die Eisenbahntrasse der Ostbahn. Im Süden besteht, im Zusammenhang mit Einfamilienhäusern, raumbildende Vegetation durch die Baum- und Strauchbepflanzung. Im Osten bestehen Ackerflächen.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand:
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung leicht gegen Südwesten fallend. Die Parkplätze bzw. die angrenzenden Grünstreifen weisen Baumpflanzungen auf. Das Planungsareal ist nahezu abgeschlossen bebaut. Im Zentrum besteht das Einkaufszentrum Ost, im Westen ein Bürogebäude und im Osten ein Obi-Baumarkt
- Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Rad- Fußwege):
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den St. Peter Gürtel. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300m Radius gegeben.

Kategorie 5:

„Geringe Bedienqualität“

Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr

- Buslinie Buslinie Nr. 75U, Haltestelle Center Ost, ca.30 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr

Im Bereich Messendorfer Straße und Neufeldweg besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist technisch voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten. Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem Mittel bis langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 bis 5 der VO)

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenznlinien und Höhenzonierungslinien festgelegt. Die baugesetzlich geltenden Mindestgrenzabstände zu den Rändern des Planungsgebietes bzw. Grenzabstände bzw. weit darüber hinausgehend sind lt. Bebauungsplan einzuhalten.

Im Plan ist die jeweils maximal zulässige traufenseitige Gebäudehöhe eingetragen.

Zu § 4 BAUGRENZLINIEN HÖHENZONIERUNG; BAUKÖRPERBREITE:

hier ersetzt nun § 4(3) zum 08.07.2 BPL die Festlegungen des § 8 (1) bis (3) des 08.07.1 BPL. und lautet nun:

„Bei Gebäudeteilen über der traufenseitigen Gebäudehöhe von 9,0 m ist eine Baukörperbreite von höchstens 15m zulässig. Der Abstand dieser Gebäudeteile voneinander hat mindestens 15m zu betragen. Die Längsausrichtung der Gebäude hat von Nordwesten nach Südosten zu erfolgen.“

Damit wird klargestellt, dass Gebäudeteile über voluminöseren „Sockelgeschossen“ (wie z. B. beim Hauptgebäude des Center Ost umgesetzt), welche bis zu einer traufenseitigen Gebäudehöhe von 9m reichen können, eine maximale Baukörperbreite von höchstens 15m einzuhalten haben und dass diese Gebäudeteile von einander Mindestabstände einzuhalten haben – jeweils mindestens 15m. Diese Festlegung erzeugt einen vergleichbaren, gleichwertigen städtebaulichen Rahmen wie in der ursprünglichen Festlegung des § 8 der Verordnung zum 08.07.1 Bebauungsplan, wobei auf die in der Darstellung schwer nachvollziehbaren Bereiche

(Bereich A, Bereiche B und Zone 1, Zone 2) nunmehr verzichtet werden kann. Hiermit wird keine größere Anzahl von diesen Gebäudeteilen ermöglicht.

Zu Änderungen im Planwerk zum 08.07.1 BPL:

Höhenzonierungslinie für den Bereich für die traufenseitige Gebäudehöhe bis max. 16m:

Diese Höhenzonierungslinie verläuft nun durchgehend im Abstand von 17m zur südlichen Grundgrenze; ursprünglich „springender“ (nicht durchgehender) Verlauf. Der baugesetzmäßige Grenzabstand für ein 5-geschossiges Gebäude (Gebäudehöhe bis max. 16m) beträgt 7m, womit die jetzige Eintragung einen weit darüber hinausgehenden (räumlich ausreichenden) Grenzabstand festlegt und diese Höhenzonierungslinie schon teilweise in diesem Abstand zur südlichen Grundgrenze verlaufend, in der bisherigen Plandarstellung

eingetragen war.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Die Hauptzufahrt erfolgt vom St. Peter Gürtel aus.

Innere Erschließung (Straßen, Fuß- und Radwege):

Das Areal des Center Ost ist für Fußgänger und Radfahrer offen zugänglich. Eine bauliche Verbindung (im Bereich der Böschung) von der Messendorfer Straße zum Bebauungsplanareal wird seitens der Projektbetreiber errichtet werden und steht dann der Nutzung durch die Öffentlichkeit zur Verfügung – diese mögliche öffentliche Nutzung erfolgt ohne diesbezügliche Servitutsregelung im Grundbuch.

Hinsichtlich der verkehrlichen Nutzung des Planungsgebietes und der Verkehrsanlagen ist vom Bestand auszugehen – es kommt zu keiner Änderung gegenüber den Planungsansätzen des rechtswirksamen 08.07.1 Bebauungsplan „St. Peter Gürtel“ 1. Änderung.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §7 der VO)

Auf die Festlegungen in §7 der Verordnung zum 08.07.2 Bebauungsplan, 2. Änderung wird hingewiesen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 08.07.2 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.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)



08.07.2 BEBAUUNGSPLAN - 2.Änderung

"St. PETER GÜRTEL"

A14 - 08/10/2003-27

	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches
INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ	
	Einkaufszentren 2 Überlagerung mit Gewerbegebiet
	Gewerbegebiet
0,2 - 1,5	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41		
	Baugrenzlinie	Bebauung
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
	Maximale Gebäudehöhe	
	Höhenbezugspunkt	
	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(L)	Landesstraße	
(G)	Gemeindestraße	
	Freifläche	Freiflächen
	Neue Laubbaumpflanzung (ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE	
	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Kronendurchmesser bzw. Umriss aus Luftbildauswertung)	
	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN
Fläche des Planungsgebietes ca. 43.555 m ²

Maßstab: 1:1.000



08.07.2 BEBAUUNGSPLAN - 2.Änderung		
"St. PETER GÜRTEL"		
A14 - 08/10/2003-27		FÜR DEN GEMEINDERAT: DI Bernhard INNERINGER
DATUM: Dezember 2013, Februar 2014	Inhaltliche Bearbeitung: DI Friedrich SCHENN	
Digitale Bearbeitung: Armin LANG		
ANHÖRUNG VON 20.12.2013 BIS 22.01.2014		
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:		
RECHTSWIRKSAM AB:		
PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt		