

Die Aufnahme als Nachtragsstück auf die Tagesordnung des Gemeinderates am 15.11.2007 ist unbedingt erforderlich.

Der Stadtsenatsreferent:

Stadt **G R A Z** *Stadtplanungsamt*

A 14-K-818/2003-14

**17.11.1 Bebauungsplan
Nahverkehrsknoten Puntigam,
Weblinger Gürtel**
1. Änderung, Zusammenführung
der Bebauungspläne 17.08 und 17.11
XVII.Bez., KG.Webling

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß
§§ 23 Abs 3, 27 Abs 1, 29 Abs 5
Stmk ROG i.d.g.F.

Graz, am 8.11.2007

Dok:\17.11.1\GR-Beschl

Bearbeiter: Schenn

Der Ausschuss für Stadt-, Ver-
kehrs- und Grünraumplanung:

Frau/Herr GR:

.....
Erfordernis der Zweidrittelmehr-
heit gem. § 27 Abs 1 und
§ 29 Abs 13 Stmk ROG 1974

Mindestanzahl der Anwesenden: 29
Zustimmung von mehr als 2/3 der
anwesenden Mitglieder des Ge-
meinderates.

BERICHT AN DEN GEMEINDERAT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 13. und 17. September 2007 ersucht die Werner Gröbl Projektentwicklung GmbH Graz, als Eigentümer des Gstk.: 335/26, KG. Webling, um die Zusammenführung, Änderung bzw. Anpassung der Bebauungspläne 17.08 „Fachmarktzentrum Puntigam“ und 17.11 „Nahverkehrsknoten Puntigam“.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 75.500 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,5 sowie als „Einkaufszentrum 2“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,0 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich in einer bebauungsplanpflichtigen Zone zur Errichtung bzw. Änderung von Einkaufszentren.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen, insbesondere der Abteilung für Verkehrsplanung wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Grundsätzliches zur Änderung der Bebauungspläne:

Beantragt wird, die rechtswirksamen Bebauungspläne 17.08 „Fachmarktzentrum Puntigam“ und 17.11 „Nahverkehrsknoten Puntigam“ zu einem Bebauungsplan zusammenzuführen und teilweise zu ändern. Der Bebauungsplan wird nun als 17.11.1 Bebauungsplan – „Nahverkehrsknoten Puntigam“, Weblinger Gürtel, 1. Änderung bezeichnet.

Im Wesentlichen soll an die südliche Grundgrenze – zum Nahverkehrsknoten Puntigam direkt angebaut werden um eine vom Verkehrsknoten her, direkte fußläufige Verbindung errichten zu können. Die Baugrenzlinien nach Osten zur ÖBB sollen verringert werden. Weiters entfallen die bisher im Bebauungsplan eingetragenen, die Bauplätze teilenden öffentlichen Interessentenwege. Der Bereich zur Wenzlhofstraße wird von den Änderungen nicht betroffen.

Überprüfung der verkehrlichen Situation:

Es existiert die verkehrliche Begutachtung:

Bebauungsvariante 2, Webliner Gürtel vom November 2006 des Zivilingenieurbüros IKK.

Zum Privatgutachten existiert die positive Stellungnahme A 10/8-35.813/2007 vom 7.11.2007 der Abteilung für Verkehrsplanung (siehe Erläuterungsbericht sowie Stellungnahme im Akt).

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.1.4 für den gegenständlichen Bereich:

- *„Handelsschwerpunkt am übergeordneten Straßennetz“
Das trifft für großflächige Handelseinrichtungen in verkehrsgünstiger Lage und mit regionaler/überregionaler Versorgungsfunktion zu.
Erweiterungen sind bevorzugt am übergeordneten Straßennetz anzustreben.*

2. Verfahren

Zur Änderung des Bebauungsplanes wurden 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 und der Bezirksrat angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.).

Im Zuge der Anhörung vom 16.10.2007 bis 6.11.2007 langte eine Einwendung und eine Stellungnahme der ÖBB im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung Frau Schönegger Veronika:

1.

Auf meiner Seite bzw. entlang der Wenzlhofstraße ist ein schmaler Grünstreifen und anschließend ein Zubringerverkehr in beiden Richtungen vorgesehen. Im Norden entlang der Wagner-Jauregg-Straße sind Parkplätze geplant. Damit ist mit einer Lärmbelästigung für mich und die Bewohner entlang der Wenzlhofstraße zu rechnen. Ich beantrage daher entlang der Wenzlhofstraße und auch entlang der Wagner-Jauregg-Straße in diesem Bereich eine Abgrenzung zu errichten, die sowohl für eine Reduzierung des Lärmpegels sorgt und auch einen Sichtschutz bietet, da bekanntermaßen hinter den Hallen oft Gerümpel und dgl. gelagert wird.

2.

Es wäre entlang der Wagner-Jauregg-Straße beidseitig ein Halte- und Parkverbot zu erlassen und bei der Einfahrt in die Wenzlhofstraße ein allgemeines Fahrverbot „ausgenommen Anrainer“ zu verordnen.

Einwendungsbearbeitung:

Zu 1.

Zur Seite der Wenzlhofstraße ist im Bebauungsplan ein Grünstreifen in der Breite von ca. 4 – 9 m sowie eine Lärmschutzwand (Schall- und Sichtschutz) eingetragen. Eintragungen gleichen Inhalts bestehen schon im 17.08 Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Puntigam“. Insofern kommt es im Bereich zur Wenzlhofstraße zu keiner Änderung.

Die Festlegungen im 17.11.1 Bebauungsplan entsprechen damit Ihren Wünschen.

Zu 2.

Die Verfügung eines Halte- und Parkverbotes und anderer, den Verkehr regelnden Maßnahmen kann nicht im Bebauungsplanverfahren eingebracht werden.

In diesem Zusammenhang ist auf ein durchzuführendes straßenrechtliches Verfahren zu verweisen.

Stellungnahme ÖBB:

Die Behörde kann Ausnahmen erteilen, soweit dies mit den öffentlichen Verkehrsinteressen vereinbar ist. Eine solche Bewilligung ist nicht erforderlich, wenn es über die Errichtung der bahnfremden Anlage zwischen dem Eisenbahnunternehmen und dem Anrainer zu einer Einigung gekommen ist.

Bearbeitung der Stellungnahme:

Im Schreiben wird die Rechtslage in der Frage des „Bauverbotsbereiches“ sowie des „Feuerbereiches“ nach dem Eisenbahngesetz, generell dargelegt.

Es wird aufgezeigt, unter welchen Umständen Ausnahmen erteilt werden können bzw. in welcher Form im „Feuerbereich“ bauliche Anlagen auszuführen sind.

Das Schreiben stellt keine Einwendung im Sinne des Stmk. Raumordnungsgesetzes dar.

3. Änderung des 17.08 und 17.11 Bebauungsplanes:

Änderung des Bebauungsplanes 17.08 „Fachmarktzentrum Puntigam“:

Planänderung:

Baugrenzlinienverlauf:

Die Baugrenzlinien im Nordosten zur ÖBB verringern sich von ursprünglich 18,50 m auf 14,40 m verlaufend auf 16,90 m bzw. von ursprünglich 12,00 m auf 9,00 m.

Die westlichen Baugrenzlinien rücken näher an die westliche Gemeindestraße, wodurch sich die Gebäudebreiten von ursprünglich 65,00 m auf 90,00 m bzw. von ursprünglich 76,00 m auf 100 m verbreitern.

Änderung der Verordnung des 17.08 Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Puntigam“

§ 3 Verkehrsmäßige Erschließung:

Abs (2) Straßenfluchtlinien für den öffentlichen Interessentenweg:
entfällt

§ 4 Bauplätze lautet nun:

Der Bebauungsplan betrifft die im Planwerk innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke im Ausmaß von ca. 75660 m² (vorher 3 Bauplätze).

§ 5 Bebauungsweise lautet nun:

Innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen ist die offene, gekuppelte, geschlossene Bebauungsweise zulässig (vorher: offene Bebauungsweise)

§ 6 Bebauungsdichte:

entfällt

§ 10 Verwendungszweck, Gesamtbetriebsfläche:

entfällt

Änderung des Bebauungsplanes 17.11 „Nahverkehrsknoten Puntigam“:

Planänderung:

Baugrenzlinienverlauf:

Der Baugrenzlinienverlauf zum Verkehrsknoten Puntigam wird von einem Abstand von ca. 16,00 m auf 0,00 m reduziert.

Die westlichen Baugrenzlinien rücken näher an die westliche Erschließungsstraße (Gemeindestraße) heran, wodurch sich die Gebäudebreiten von ursprünglich 65,00 m auf 90,00 m verbreitert.

Änderung der Verordnung zum 17.11 Bebauungsplan „Nahverkehrsknoten Puntigam“:

§ 3 Verkehrsmäßige Erschließung:

Abs (2) entfällt (die Straßenfluchtlinien für den öffentlichen Interessentenweg entfallen).

§ 4 Bauplatz lautet nun:

Der Bebauungsplan betrifft die im Planwerk innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke im Ausmaß von ca. 75660 m² (vorher 1 Bauplatz).

§ 5 – Bebauungsweise

lautet nun:

Innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen ist die offene, gekuppelte, geschlossene Bebauungsweise zulässig (vorher: offene Bebauungsweise).

§ 6 – Bebauungsdichte

entfällt

§ 9 Traufenseitige Gebäudehöhe lautet nun:

Höhenfixpunkt 350,07 im Präzisionsnivelement (Kanaldeckeloberkante in der Wenzelhofstraße). (vorher: Die traufenseitige Gebäudehöhe ist, ausgehend vom bestehenden, natürlichen Gelände zu bemessen).

§ 10 – Verwendungszweck, Gesamtbetriebsfläche

entfällt

§ 13 Anlegung von Grünflächen und Pflanzungen

Hinzufügung: Die Mindesthöhe der Vegetationstragschicht beträgt 8,0 cm.

4. Antrag

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk ROG und ist widerspruchsfrei zum 3.0 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 Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs 1 in Verbindung mit § 29 Abs 3 - 11 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl Nr. 47/2007.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

- 1.**
den 17.11.1 Bebauungsplan „Nahverkehrsknoten Puntigam“, Weblinger Gürtel,
1. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt
Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
- 2.**
die Einwendungserledigung
beschließen

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ. Doz. Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Rüschi)

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung
am den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Die Obfrau des Stadt-, Verkehrs- und
Grünraumausschusses:

Die Schriftführerin: