

A 14–K-955 / 2007

Bearbeiter: DI Bernhard Inninger

13.07.0 Bebauungsplan**Wiener Straße – Weinzödlbrücke****„Einkaufszentrum OBI“**

XIII.Bez., KG Gösting

Graz, am 07.05.2009

Beschluss**ERLÄUTERUNGSBERICHT****1. Ausgangslage**

Im März 2007 ersucht die P. Kovac & Co GmbH, 8051 Graz, als Eigentümer gemeinsam mit der imo Markt GmbH, 9400 Wolfsberg, als Nutzer der Liegenschaft EZ 1162 der KG Gösting um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 23.500 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Gebiet für Einkaufszentren 2“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,0 ausgewiesen.

Gemäß § 27 (1a) Stmk ROG und gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Errichtung von Einkaufszentren die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegt die Bebauungsstudie „Umbau und Erweiterung OBI Markt Graz Nord 02/07“, erstellt von der DI Heidinger & Schwarzl ZT-GmbH, Leibnitz, vor. Durch mehrfache Überarbeitungen dieser Studie wurde in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt ein Gestaltungskonzept entwickelt.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Gestaltung einer angemessenen Bebauung an der Stadteinfahrt Wiener Straße bzw. am Verkehrsknoten „Gaschler-Kreuzung“
- Vergrößerung der Abstände zwischen Bebauung und Mur bzw. Mühlgang
- Ertüchtigung der Verkehrsanbindung zur Sicherstellung einer auch künftig ausreichenden Leistungsfähigkeit und zur Hebung der Verkehrssicherheit
- Trassensicherung für den Murradweg (R 2 Landesradweg) im ggst. Bereich und somit Lückenschluss im Radwegenetz
- Ökologische Verbesserungen (insbesondere Entsiegelung)
- Vermeidung von direkten und / oder indirekten Beeinträchtigungen des südöstlich anschließenden Wohngebiets

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.1.4 „Handelsschwerpunkte am übergeordneten Straßennetz“ für den gegenständlichen Bereich:

- Erweiterungen (von Einkaufszentren, *Anm.*) bevorzugt an bestehenden Standorten
- Neuausweisungen am übergeordneten Straßennetz

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 02.07.2008 über die beabsichtigte Auflage des 13.07.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan – Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 16.07.2008.

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 § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Während der Auflagefrist vom 17.07.2008 bis 17.09.2008 langten folgende Einwendungen und Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

- Zwei Einwendungsschreiben der P.Kovac und Co GmbH (Projektswerber)
- Stellungnahme der FA 18A
- Stellungnahme der FA 19A
- Stellungnahme der Graz AG / Verkehrsbetriebe
- Stellungnahme der Stewag-Steg GmbH

Nach Ablauf der Auflagefrist langte ein:

- Zusätzliche Stellungnahme der FA 18A

Eine weitere Anhörung aufgrund von geplanten Änderungen des Bebauungsplanes wurde in Entsprechung des § 27 Abs 2 und § 29 Abs 6 Stmk ROG durchgeführt. Den durch die Änderung des Bebauungsplanes 4 Betroffenen wurde im Rahmen der Anhörung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ihnen wurde ein Planwerk M 1:1.000 und eine Beschreibung der Änderungen übermittelt. Dazu langten folgende Stellungnahmen bzw. Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

- Stellungnahme der FA 19A
- Stellungnahme der FA 13B

Die FA 19B formulierte als Bedingung für Ihre Zustimmung zur beabsichtigten Änderung zusätzliche Bepflanzungsmaßnahmen. Daher wurde der betroffene

Grundstückseigentümer, die P. Kovac und Co GmbH, diesbezüglich erneut angehört und übermittelte eine zustimmende Stellungnahme an das Stadtplanungsamt.

Da das straßenrechtliche Verfahren, welches die Umsetzung der festgelegten Verkehrsinfrastruktur absichert, noch nicht abgeschlossen ist (siehe unten: Punkt 5), wurde eine entsprechende Bestimmung in die Verordnung aufgenommen und diesbezüglich eine zusätzliche Anhörung des betroffenen Eigentümers durchgeführt.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 13.07.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

§ 2

In dem lt. Planwerk festgelegten Bereich ist eine Verlegung des Mühlganges nach Südwesten zulässig. Die bestehende Breite des Mühlganges lt. Kataster (ca. 8,5 m) sowie des Grünstreifens bzw. der Privatstraße lt. Planwerk (3,0 m bzw. 6,5 m) sind beizubehalten.

§ 3 (3)

Im Planwerk wird eine Privatstraße entlang des Mühlganges festgelegt. Diese kann durch auskragende Bauteile, Vordächer und dergleichen sowie innerhalb der Baugrenzlinien und Baufluchtlinien auch durch Gebäude überbaut werden. Die lichte Höhe muss mindestens 4,5 m betragen. Die nutzbare Fahrbahnbreite muss an jeder Stelle mindestens 6,0 m betragen.

§ 3a

Bauvorhaben, durch die sich die Verkaufsfläche innerhalb des Planungsgebietes auf mehr als 4.500 m² oder die PKW-Stellplatzanzahl innerhalb des Planungsgebietes auf mehr als 120 erhöht, sind nur zulässig, wenn die im Bebauungsplan dargestellte Verkehrsinfrastruktur vorher oder im selben Zug hergestellt wird.

Diese Verkehrsinfrastruktur umfasst insbesondere eine Brücke über den Mühlgang, eine Zu- und Abfahrt im Bereich des Grundstückes 269, welche lichtsignalgeregelt an die Wiener Straße (B 67) angebunden ist, sowie die Ertüchtigung der bestehenden Anbindung an die Wiener Straße (B 67a), welche u.a. aus beiden Richtungen je eine Abbiegespur für die Einfahrt in das Planungsgebiet beinhaltet.

§ 6 (3)

Nebengebäude, Flugdächer und dgl. dürfen außerhalb der Baugrenzlinien ausschließlich in der im Planwerk eingetragenen Manipulationsfläche und Freiverkaufsfläche und auf dem im Planwerk eingetragenen Parkplatz errichtet werden.

§ 10 (3)

Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten; eine Lagerung oder Ausstellung von Waren ist unzulässig. Davon ausgenommen sind die im Planwerk als Parkplatz, als Manipulationsfläche und als Freiverkaufsfläche gekennzeichneten Bereiche.

§ 10 (12)

Stützmauern – ausgenommen bei Tiefgaragenabfahrtsrampen - dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten und sind mindestens zur Hälfte zu begrünen.

§ 11(2)

Die maximale Höhe von freistehenden Werbeanlagen beträgt das 1,5-fache der Höhe der nächstgelegenen Gebäudefront.

PLANWERK:

- Verlegung der Radwegtrasse im südlichen Bereich: Verschiebung nach Westen
- Verschmälerung der mühlgangbegleitenden Privatstraße auf 6,0 m und Verschiebung in Richtung Mühlgang um 1,5 m
- Geringfügige Verschiebung der Baugrenzlinien im nördlichen Teil des Planungsgebietes, sodass diese ungefähr parallel zur Mur verlaufen
- Neu: Freiverkaufsfläche und vorgelagerte Grünfläche mit Baumpflanzungen im Einfahrtsbereich Nord
- Verschmälerung des Grünstreifens im Anlieferungsbereich
- Zusätzliche mögliche Tiefgarageneinfahrten

Diese Änderungen haben, sofern sie nicht Gegenstand der oben erläuterten Anhörungsverfahren waren, keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 23.371 m² (zuzüglich Mühlgang) brutto lt. Grundbuchauszug vom 01.10.2007 auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum der P. Kovac & Co GmbH, 8051 Graz. Der Mühlgang befindet sich im Eigentum des Älteren Mühlenconsortiums, 8020 Graz.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 3.0 Stadtentwicklungskonzept: Handelsschwerpunkt am überg. Straßennetz
 - 3.0 Flächenwidmungsplan: Gebiet für Einkaufszentren 2
 - Deckplan 1: bebauungsplanpflichtig gem. § 27 Stmk ROG
 - Deckplan 2: Verbot von Festbrennstoffen für anzeigepflichtige Heizanlagen
 - Deckplan 3: Hochwasserabfluss: nicht betroffen
 - Karten: zentrale Abwasserentsorgung, Erdgasvorranggebiet
 - Räumliches Leitbild: Handels-, Büro- und Dienstleistungszone, EZ
 - Grünes Netz: an der Mur: Grünverbindung erhalten, Wegverbindung herstellen
am Mühlgang: ökologische Grünverbindung ohne Wegverbindung erhalten
 - Stadtklimaanalyse: Sehr gut durchlüfteter Abschnitt, Murtalabwind dominant
 - Verkehrslärmkataster: Wiener Straße: $L_{A,eq} = 70 - 75$ dB (nachts)

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt rund 4km nordöstlich des Stadtzentrums am rechten Murufer, und zwar unmittelbar an der nördlichsten Murbrücke im Stadtgebiet, der denkmalgeschützten Weinzödlbrücke.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse am Eintritt der Mur in das Grazer Becken verlaufen die Landesstraße B 67, die Eisenbahntrasse Graz - Bruck / Mur, die Mur und ein Mühlgang in sehr geringen Abständen annähernd parallel. Entlang der B 67 (im Stadtgebiet: „Wiener Straße“) sind Gewerbe- und Handelsnutzungen vorhanden, östlich begrenzt vom murbegleitenden Grünzug.

Kleinräumige Umgebung:

Das Planungsgebiet wird nordöstlich von der Mur und südwestlich von einem Mühlgang begrenzt. Die beiden Gewässer verlaufen nicht parallel, sondern schließen eine in ihrer Breite zwischen ca. 25 m und ca. 90 m schwankende Fläche ein. Entlang der beiden Gewässer ist teilweise dichter und alter Baumbestand gegeben.

Im Norden verläuft der in Richtung Weinzödlbrücke / Andritz führende Ast der Wiener Straße, an dem lediglich ein Gebäude (Villa Kovac) steht; ansonsten sind dort landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden.

Im Südwesten (auf der gegenüberliegenden Mühlgangseite) ist eine in ihrer Parzellenstruktur und Bebauung kleinteilige gewerbliche Nutzung vorhanden, die sich bis zur Wiener Straße erstreckt und von dieser erschlossen wird.

Südöstlich besteht ein Einfamilienhausgebiet.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom April 2007 annähernd eben; es fällt auf einer Länge von ca. 450 m um 2 m ab. Während der Wasserspiegel des Mühlganges nur rund 1 m unter dem Umgebungsniveau liegt, ist zur Mur hin eine hohe und steil abfallende Böschung vorhanden. Der Spiegel des 100-jährigen Hochwassers liegt 5 – 7 m unter dem Niveau des Planungsgebietes.

Entlang der beiden Gewässer ist teilweise dichter und alter Baumbestand vorhanden.

Das Planungsgebiet weist mehrere Bestandsgebäude (Hallen) auf. Derzeit wird das Areal als Einkaufszentrum (OBI Baumarkt) und von einem Stahlgroßhandelsbetrieb genutzt.

- Umwelteinflüsse

Verkehrslärm von der Wiener Straße (siehe oben)

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 50 m (Einkaufszentrum „Shopping Nord“ u.a.).

- Erschließung/Verkehr

Das Planungsgebiet liegt direkt am übergeordneten Straßennetz, nämlich an der Wiener Straße (B 67). Der Anschluss erfolgt derzeit über eine unregelmäßige Kreuzung im Norden des Planungsgebietes.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist unmittelbar gegeben:

- Buslinie 52 in beide Richtungen, Haltestelle in der Wiener Straße, ca. 15-Minuten Takt, inkl. Samstagverkehr

- Regionalbuslinien: Regionalbuskorridor 100 (Linie von Graz in Richtung Gratwein, Gratkorn, Rein, Peggau, Übelbach, Semriach), Haltestelle in der Wiener Straße

Ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz besteht derzeit noch nicht.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Wiener Straße.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden; sie sind auf eigenem Grund zur Versickerung bzw. Verrieselung zu bringen. Dabei ist aufgrund der Lage im Grundwasserschongebiet 1 (Wasserwerk Andritz) u.a. zu beachten:

- Nur Hang- oder Dachwässer dürfen in Sickerschächte geleitet werden; deren Endtiefe muss mindestens 1 m über der Aquiferoberfläche liegen.
- Wässer von stark befahrenen Verkehrsflächen, LKW-Manipulationsbereichen und dgl. müssen vor einer Verrieselung über einen Mineralölabscheider oder dgl. geführt werden.
- Wässer von Parkplätzen dürfen hingegen über humusierte Flächen verrieselt werden.
- Eine Einleitung von nicht verunreinigten Oberflächenwässern in den Vorfluter Mur ist nur in Ausnahmefällen und bei vorgeschalteter Pufferung möglich.

Gemäß Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet in einem Erdgas-Vorranggebiet.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 4 – 8 der VO)

Der Baugrenzenverlauf gewährleistet ausreichende Abstände zu den beiden Fließgewässern und die Freihaltung von Sichtverbindungen zwischen dem Bereich Wiener Straße und dem murbegleitenden Grünzug. Unabhängig von den Baugrenzen gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Angesichts der prominenten Lage an einer Haupteinfallsstraße werden Mindesthöhen der Bebauung festgelegt. Insbesondere im südlichen Teil des Planungsgebiets stellen die Höhenfestlegungen auch einen Anreiz dar, die bestehende Halle, die

einen sehr geringen Abstand zur Murböschung aufweist, durch eine neue Bebauung zu ersetzen.

Vorgaben zur Fassadengestaltung tragen der gestalterischen Bedeutung des Standortes, die Vorschreibung von begrünten Flachdächern mit erhöhtem Substrataufbau (15 cm) dem hohen Versiegelungsgrad Rechnung.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Es werden zwei Zu- und Abfahrten festgelegt:

- Zum einen ist der Ausbau der bestehenden Kreuzung im Nordwesten des Planungsgebietes vorgesehen; im Planwerk ist die dafür erforderliche Fläche als „Abtretungsfläche Landesstraße“ bezeichnet. (Es sind keine Abtretungsflächen für Gemeindestraßen erforderlich.)
- Zum anderen ist die Neuerrichtung einer VLSA-geregelten Kreuzung in der Wiener Straße ca. auf Höhe des Hauses 350 geplant. Diese Kreuzung liegt außerhalb des Planungsgebietes, das über eine neu zu errichtende Mühlgangbrücke angebunden werden soll. Letztere wird im Planwerk lagemäßig ungefähr fixiert, um einerseits den nötigen Spielraum für die Detailplanung zu erhalten, andererseits aber einen ausreichenden Abstand zu der südöstlich benachbarten Wohnbebauung zu sichern.

In Übereinstimmung mit der Stellungnahme der FA 18A vom 17.09.2008 bestand die Absicht, den 13.07.0 Bebauungsplan dem Gemeinderat erst nach Abschluss eines Vertrages zwischen dem Land Steiermark und dem Konsenswerber über die Herstellung der beschriebenen Verkehrsinfrastruktur zum Beschluss vorzulegen. Die FA 18A hält jedoch in einer ergänzenden Stellungnahme vom 15.04.2009 fest, dass die weitere Vorgangsweise mit dem Projektswerber bereits geklärt sei und deswegen kein Einwand gegen den Bebauungsplan bestehe. Der Konsenswerber hat die für das straßenrechtliche Verfahren beim Land Steiermark nötigen Projektunterlagen im Mai 2009 vorgelegt; nach Auskunft der Behörde ist die straßenrechtliche Verhandlung Ende Juni 2009 zu erwarten.

Zur Sicherstellung der Umsetzung der geplanten Verkehrsinfrastruktur wurde eine entsprechende Bestimmung in den Verordnungstext aufgenommen (§ 3a).

Die Innere Erschließung erfolgt über eine Privatstraße, welche entlang des Mühlgangs errichtet werden soll. Entsprechend der Stellungnahmen der FA 19A, der A 10/5 und des Älteren Mühlenconsortiums ermöglicht der Bebauungsplan auf einer Strecke von ca. 80 m eine Teilüberbauung des Mühlganges; im Regelfall hingegen ist zwischen dem Mühlgang und der Straße ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen vorgesehen.

Weiters wird eine Privatstraße entlang der Böschungsoberkante der Mur festgelegt, welche ausschließlich als Feuerwehrezufahrt und –aufstellfläche sowie als öffentlicher

Geh- und Radweg genutzt werden soll. Eine Vereinbarung zwischen der Stadt Graz und dem Konsenswerber über die Einräumung eines entsprechenden Servituts wurde von der A 8/4 ausgearbeitet und dem Konsenswerber am 07. Mai zur Unterschrift vorgelegt; sie soll vor Beschlussfassung des Bebauungsplanes unterzeichnet werden.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 9 der VO)

Entsprechend § 23a Stmk ROG bestimmt der Bebauungsplan, dass die baugesetzliche Mindeststellplatzanzahl in Tiefgaragen unterzubringen ist. Zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens wird die zulässige Stellplatzanzahl gedeckelt. Weiters werden Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich offener Stellplätze und eine Mindestanzahl an Fahrradabstellplätzen vorgeschrieben.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §§ 7,9 und 10 der VO)

Da Einkaufszentren typischerweise hohe Bebauungs- und Versiegelungsgrade aufweisen und da im Planungsgebiet bereits große versiegelte und bebaute Flächen bestehen, wurden umfangreiche Regelungen zur Begrenzung des Versiegelungsgrades (zahlenmäßige Deckelung, sickerfähige Parkplatzbeläge, Dachbegrünung mit erhöhtem Substrataufbau etc.) getroffen.

Die Grünausstattung entlang der Fließgewässer wird gesichert und in ausgewählten Bereichen durch Pflanzgebote ergänzt. Insbesondere die entlang der Mur vorgeschriebenen Pflanzungen sind gemäß der vorliegenden Stellungnahmen der FA 19A und A 10/5 mit den typischen Baumarten der Weichholzau (Erle, Weide, Esche, Pappel) vorzunehmen. Zusätzlich werden im Bereich der offenen PKW-Abstellplätze Baumpflanzungen vorgeschrieben.

Da sich im Zuge der Detailplanung für die südliche Anbindung an die Wiener Straße das Erfordernis von Lärmschutzwänden ergeben könnte, werden Bepflanzungsmaßnahmen für Schallschutzwände festgelegt.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 12 der VO)

- Der 13.07.0 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 Stadtplanes 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.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

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:

(D.I. Michael Redik)

Beilagen:

- 2 Auszüge aus der Verkehrstechnischen Untersuchung „OBI Graz Nord“, DI Dr. Kurt Fallast ((insgesamt 6 Seiten)
- 2 Auszüge aus der Schalltechnischen Begutachtung „OBI Graz Nord“, DI Dr. Kurt Fallast (insgesamt 5 Seiten)
- Stellungnahme der Steweg-Steg GmbH