

A 14–K-955 / 2007

**13.07.0 Bebauungsplan  
Wiener Straße – Weinzödlbrücke  
„Einkaufszentrum OBI“  
XIII. Bez., KG Gösting**

## Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß  
§§ 23 Abs 3, 27 Abs 1, 29 Abs 5 Stmk ROG

Graz, am 07.05.2009

Dok: 13\_07\_0\_GR.doc

DI Bernhard Inninger

Der Gemeindeumweltausschuss  
und 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

Im März 2007 ersucht die P. Kovac & Co GmbH, 8051 Graz, um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 23.500 m<sup>2</sup> 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

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

- A 10/2 Kanalbauamt
- A 10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer Verkehrsplanung (mehrere Besprechungen, Lokalaugenschein etc.)
- A 10/8 Abteilung für Verkehrsplanung (mehrere Besprechungen, Lokalaugenschein etc.)
- MA 23 Umweltamt (Schall)
- Bezirksnaturschutzbeauftragter Dr. Windisch
- Älteres Mühlenconsortium
- FA 18A des Amtes der Stmk Landesregierung (mehrere Besprechungen)
- FA 19B des Amtes der Stmk Landesregierung

Weiters wurde vom A 10/6 Stadtvermessungsamt eine photogrammetrische Luftbilddauswertung sowie eine terrestrische Vermessung der Mühlgangböschung und Murböschung im Planungsgebiet durchgeführt.

## **2. Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 02.07.2008 über den Inhalt und 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.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 17.07.2008 bis zum 17.09.2008 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplan-gebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die öffentliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

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

### **3. Einwendungen**

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 Steweag-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 im Maßstab 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, wurde eine entsprechende Bestimmung in die Verordnung aufgenommen und diesbezüglich eine zusätzliche Anhörung des betroffenen Eigentümers durchgeführt.

## Die Einwendungen im Einzelnen:

### Einwendungen (insgesamt 3 Schreiben) der P. Kovac und Co GmbH:

- 1.) *Der Radweg soll unmittelbar entlang der Böschungsoberkante verlaufen.*
- 2.) *Die Lage der Hochspannungsleitung ist zu korrigieren.*
- 3.) *Die Darstellung insbesondere des Baumbestandes am Mühlgang entspricht nicht der Realität. Der Baumbestand gefährdet die Standsicherheit der Böschungen (vgl. das vorliegende Gutachten des Büro Krischner & Bilek).*
- 4.) *Der Bebauungsplan legt die Abtretung einer 84 m<sup>2</sup> großen Fläche fest. Dies würde die Bebaubarkeit der Liegenschaft unverhältnismäßig beeinträchtigen. Stattdessen soll eine Dienstbarkeitsregelung getroffen werden.*
- 5.) *Für den Geh- und Radweg ist eine Breite von 3,0 m ausreichend.*
- 6.) *Eine mögliche Verlegung des Mühlganges ist im Bebauungsplan ( § 3 (3)) nicht berücksichtigt. Auch ist die Fahrbahnbreite auf 5,0 m zu verringern.*
- 7.) *Der Verlauf der Radwegtrasse soll im Abschnitt zwischen der Fischeraustraße und der sog. Halle VII so verändert werden, dass die bestehende Parkplatzzufahrt genutzt werden kann.*
- 8.) *Der Bebauungsgrad von 0,5 ist zu gering; es müssten Bestandsgebäude abgebrochen werden, damit die Fa. OBI einen zweckmäßigen Neubau errichten kann.*
- 9.) *Die Baugrenzlinien sollen im Vergleich zum Gestaltungskonzept einen gewissen Spielraum lassen.*
- 10.) *Haustechnische Anlagen sollen die Baugrenzlinien überragen dürfen.*
- 11.) *Nebengebäude, Flugdächer und dgl. sollen nicht nur innerhalb der „Manipulationsfläche“, sondern auf allen befestigten Flächen errichtet werden dürfen, damit eine Ausstellung von Gartenhütten und dgl. möglich ist.*
- 12.) *Die im Verordnungstext erwähnten „Bauflächen“ sollen im Planwerk eingetragen werden.*
- 13.) *Eine Überschreitung der zulässigen Höhen durch haustechnische Anlagen sollte ermöglicht werden.*
- 14.) *Der Ausschluss von Trapezblech als Fassadenmaterial sollte aufgeweicht werden. Jedenfalls muss eine Sanierung bestehender Trapezblechfassaden möglich bleiben.*
- 15.) *Der vorgeschriebene Anteil transparenter Fassadenflächen ist zu hoch und schränkt den Gestaltungsspielraum unbotmäßig ein.*
- 16.) *Die Vorschrift, Dachaufbauten einzuhausen, sollte entfallen oder zumindest nur für sichtbare Aufbauten gelten.*
- 17.) *Das Verbot einer Unterbauung von Verkehrsflächen sollte entfallen, da es die Nutzung der Liegenschaft unbotmäßig einengt und nach außen nicht sichtbar ist.*
- 18.) *In § 9 (3) wird auf PKW-Abstellflächen Bezug genommen, die im Planwerk nicht erkennbar sind.*
- 19.) *Es ist klarzustellen, dabei der Bemessung der Mindestanzahl an Baumpflanzungen ausschließlich die oberirdischen Stellplätze zu berücksichtigen sind, nicht jedoch Stellplätze in Tiefgaragen. Außerdem ist die Größe der Pflanzfläche pro Baum zu reduzieren.*
- 20.) *Die Stellplatz-Obergrenze wird kritisiert; was passiert, wenn künftig mehr Stellplätze erforderlich werden?*
- 21.) *Angesichts des im EZ II zulässigen Warenangebotes erscheint die vorgeschriebene Anzahl an Fahrradabstellplätzen zu hoch.*
- 22.) *Es soll klargestellt werden, dass Freiflächen, die betrieblichen Zwecken (z.B. der Produktpräsentation) dienen, nicht gärtnerisch gestaltet werden müssen.*
- 23.) *Der vorgeschriebene Versiegelungsgrad von maximal 60% ist zu niedrig; die Neuerrichtung des Projektes OBI wäre nur bei gleichzeitigem Abbruch von weiteren Bestandsgebäuden möglich. Dies ist ein unzulässiger Eingriff in die Eigentumsrechte.*
- 24.) *Es wird angeregt, bei der Ermittlung des Versiegelungsgrades bereits für eine Vegetationsschicht von 8 – 15 cm einen niedrigeren Abminderungsfaktor anzusetzen. Auch ist die Festlegung, wonach mindestens 15% der unbebauten Flächen als Grünflächen auszubilden sind, zu hoch und sollte auf ein dem vorliegenden Projekt angepasstes Maß reduziert werden.*
- 25.) *Die Mindestgröße von Baumscheiben kann nur in Abhängigkeit von der Art der Pflanzen festgelegt werden. Außerdem besteht ein Widerspruch zur Flächenangabe im § 10, wo für jeden Baum eine Pflanzfläche in der Größe eines PKW-Stellplatzes festgelegt ist.*
- 26.) *Der Höhenbezugspunkt wäre vermessungstechnisch zu verifizieren.*

27.) Für die Tiefgaragenabfahrten ist eine Ausnahme von der Festlegung, wonach Stützmauern höchstens 1 m hoch sein dürfen, vorzusehen.

28.) Bei der Formulierung der Vorgaben für Werbeanlagen ist zu bedenken, dass die Fa. Kovac auf beiden Seiten der Wiener Straße Handelsflächen betreibt und für diese werben möchte.

29.) Privatstraße

Für die im Bebauungsplan festgelegte Privatstraße genügt eine Breite von 6,0 m; sie soll möglichst nahe am Mühlgang situiert werden.

30.) Grünstreifen beim Anlieferungsbereich

Die Grünfläche neben dem Anlieferungsbereich soll auf 2,5 m verschmälert werden, damit genügend Manipulationsfläche verbleibt.

31.) Zusätzliche Tiefgarageneinfahrten

Für die beiden südlichen Baukörper sollen zusätzliche Tiefgaragenein- und -ausfahrten vorgesehen werden.

32.) Geländeänderungen / Stützmauern

Es soll bezüglich der zulässigen Geländeänderungen eine Ausnahme für Stützmauern vorgesehen werden.

33.) Produktpräsentation in Grünflächen

In den Grünflächen soll von März bis Oktober eine Produktpräsentation zugelassen werden.

34.) Wenn die beabsichtigte Änderung mit dem Nutzer der Liegenschaft (Geschäftsführer OBI) abgestimmt ist, besteht kein Einwand.

### Einwendungsbehandlung:

Zu 1.)

Der Radwegverlauf unmittelbar entlang der Baugrenzlinien bleibt aufrecht; auf der Restfläche zwischen dem Radweg und der Böschungsoberkante ist entsprechend der vorliegenden Stellungnahme der Fachabteilung 19A eine standortgerechte und gewässertypische Bepflanzung (Erle, Weide, Esche, Pappel) vorzunehmen.

Zu 2.)

Die Verantwortung für diese Darstellung liegt nicht im Bereich der Stadt Graz; vielmehr handelt es sich um eine Ersichtlichmachung, die keine Rechtswirkung entfaltet. Eine Korrektur ist nicht nötig.

Zu 3.)

Die Darstellung des Baumbestandes stammt aus einer Luftbildauswertung und stellt insofern ein korrektes Abbild der Gegebenheiten zum Zeitpunkt der Befliegung dar. Eine allfällige aktuelle Gefährdung der Standsicherheit der Böschung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes; sie dient keinesfalls als Grund, vom Erhalt der Bäume bzw. von Ergänzungspflanzungen abzusehen.

Zu 4.)

Für die Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche (Landesstraße B 67) werden entlang der Wiener Straße ca. 480 m<sup>2</sup> (nicht 84 m<sup>2</sup>) benötigt. Der Bebauungsplan legt nicht fest, in wessen Eigentum sich diese Fläche befinden soll; dies ist zwischen dem derzeitigen Eigentümer und der Fachabteilung 18A zu regeln.

Zu 5.)

Im Verordnungstext ist eine Mindestbreite von 3,0 m festgelegt.

Zu 6.)

Eine mögliche Verlegung des Mühlganges ist sowohl im Planwerk als auch im § 2 berücksichtigt. Die Fahrbahnbreite kann auf 6,0 m verringert und der Einwand insofern teilweise berücksichtigt werden (siehe unten).

Zu 7.)

Die Anregung wird aufgegriffen und das Planwerk entsprechend abgeändert (siehe unten).

Zu 8.)

Der festgelegte Bebauungsgrad ist dem Gebietscharakter sowie der zulässigen und der beabsichtigten Nutzung angemessen. Im Übrigen kann das vorliegende Projekt eines OBI-Marktes, welches als Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan dient, durchaus auch bei Erhalt der sog. Halle VII ohne Überschreitung des zulässigen Bebauungsgrades von 0,5 umgesetzt werden.

Zu 9.)

Wo dies möglich ist, wurde Spielraum berücksichtigt. Allerdings stehen dem an einigen Stellen einschränkende Bedingungen (z.B. Mindestabstände zu Mur und Mühlgang) bzw. der schmale Grundstückszuschnitt entgegen.

Zu 10.)

Die Anbringung haustechnischer Geräte an Fassaden ist dem angestrebten Gebietscharakter und der Lage zwischen einer Haupteinfallstraße und dem Murradweg nicht angemessen und daher unerwünscht.

Zu 11.)

Für die Ausstellung von Gartenhütten und dgl. wird eine Freiverkaufsfläche vorgesehen und zusätzlich die Warenpräsentation auf dem Parkplatz gestattet; der Einwand wird insofern berücksichtigt (siehe unten).

Zu 12.)

Die Zuordnung der Textblöcke zum Baugrenzlinienverlauf ist eindeutig und bedarf keiner zusätzlichen Beschriftung.

Zu 13.)

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch haustechnische Anlagen ist im Rahmen des Stmk BauG zulässig und bedarf es daher keiner zusätzlichen Bestimmung im Bebauungsplan.

Zu 14.)

Fassaden aus Trapezblech sind dem angestrebten Gebietscharakter und der Lage zwischen einer Haupteinfallstraße und dem Murradweg nicht angemessen und werden daher ausgeschlossen. Da der Bebauungsplan keine rechtliche Wirkung auf den Bestand entfaltet, ist eine Sanierung des Bestandes jedenfalls zulässig.

Zu 15.)

Objekte mit gänzlich oder weitgehend geschlossenen Fassaden sind dem angestrebten Gebietscharakter und der Lage zwischen einer Haupteinfallstraße und dem Murradweg nicht angemessen. Der vorgeschriebene Öffnungsanteil von 15% stellt einen üblichen Wert dar, sodass keine ungebührliche Erschwernis erkannt werden kann.

Zu 16.)

Aufgrund der topografischen Verhältnisse (Bereich Weidweg liegt deutlich höher als das Planungsgebiet) und der im Umfeld bestehenden Bebauung (Shopping Nord) besteht von zahlreichen möglichen Augpunkten freie Sicht auf die Dachflächen. Daher sind dort aufgestellte haustechnische Geräte jedenfalls sichtbar.

Unter Berücksichtigung der Belange des Straßen- und Ortsbildes wird an der Bestimmung festgehalten.

Zu 17.)

Die im Planwerk festgelegten Verkehrsflächen verlaufen entlang der Mur bzw. des Mühlganges. Eine (auch unterirdische) Bebauung ufernaher Flächen wird aus wasserwirtschaftlicher und ökologischer Sicht abgelehnt.

Zu 18.)

Wie in der Legende dargelegt, sind die Parkplätze durch ein „P“ mit rechteckiger Umrahmung gekennzeichnet.

Zu 19.)

Die Bestimmung bezieht sich ausdrücklich nur auf Stellplätze „im Freien“ und ist somit eindeutig. Die vorgeschriebene Größe der Pflanzfläche trägt zu einem langfristigen Bestand der Bäume bei.

Zu 20.)

Wie u.a. die vorliegende verkehrstechnische Untersuchung zeigt, werden teilweise sehr hohe Sättigungsgrade erreicht, so dass eine Deckelung der Stellplatzanzahl als Beitrag zum langfristigen Funktionalisieren des Straßennetzes in diesem Bereich geboten ist.

Zu 21.)

Gemäß §9 (5) ist umgerechnet für je 143 - 250m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (je nach Anzahl der PKW-Stellplätze) ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Diese Anzahl liegt somit unter dem in der RVS 03.07.11 vorgesehenen Wert und kann aus fachlicher Sicht nicht weiter reduziert werden.

Zu 22.)

Da klare Regelungen getroffen werden, welche Freiflächen betrieblich genutzt werden dürfen, bedarf es keiner derartigen Ausnahmebestimmung.

Zu 23.)

Der festgelegte Versiegelungsgrad ist dem Gebietscharakter sowie der zulässigen und der beabsichtigten Nutzung angemessen. Im Übrigen kann das vorliegende Projekt eines OBI-Marktes, welches als Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan dient, durchaus auch bei Erhalt der sog. Halle VII ohne Überschreitung des zulässigen Versiegelungsgrades von 60% umgesetzt werden, wenn kleinere versiegelte Freiflächen begrünt und für den Neubau ein entsprechender Gründachaufbau gewählt wird.

Zu 24.)

Diese Festlegung sichert eine minimale Durchgrünung des Gebiets und verhindert eine zu starke Aufheizung der Flächen. Sie wird für vergleichbare Betriebsgebiete in der Regel vorgeschrieben und schränkt im konkreten Fall die Flächennutzung kaum ein, da die Uferbereiche entlang der Mur und des Mühlganges ohnehin aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen als Grünflächen zu belassen bzw. gestalten sind.

Zu 25.)

Im Bemühen um eine klare und mit angemessenem Aufwand vollziehbare Verordnung wird eine Festlegung getroffen, welche nicht nach der Art der jeweiligen Pflanze unterscheidet.

Es trifft zu, dass für Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen eine größere Pflanzfläche vorgeschrieben wird. Dies trägt zum langfristigen Bestand der Bäume bei.

Zu 26.)

Der Höhenbezugspunkt ist vermessungstechnisch überprüft. Er basiert auf einer photogrammetrischen Luftbildauswertung, die das A 10/6 Stadtvermessungsamt auf Ersuchen des Stadtplanungsamtes durchgeführt hat.

Zu 27.)

Die Anregung wird aufgenommen und der Verordnungstext diesbezüglich ergänzt (siehe unten).

Zu 28.)

Durch die Möglichkeit, innerhalb der als Parkplatz gekennzeichneten Fläche eine freistehende Werbeanlage zu errichten, kann eine zweckmäßige Werbung auch für die gegenüberliegenden Handelsbetriebe realisiert werden.

Zur Erhöhung der Planungssicherheit wird ergänzend eine Bestimmung zur Höhenentwicklung freistehender Werbeanlagen aufgenommen (siehe unten).

Zu 29.)

Wie bereits oben (Punkt 6) dargelegt, kann die Fahrbahnbreite auf 6,0 m verringert und der Einwand insofern berücksichtigt werden (siehe unten).

Zu 30.)

Die Anregung wird berücksichtigt und das Planwerk entsprechend abgeändert (siehe unten).

Zu 31.)

Die Anregung wird berücksichtigt und das Planwerk entsprechend abgeändert (siehe unten).

Zu 32.)

Dies ist im Bereich der Tiefgaragenabfahrten möglich (vgl. Punkt 27); generell jedoch wird an der Bestimmung festgehalten, weil höhere Stützmauern mit dem Orts- und Landschaftsbild unvereinbar wären.

Zu 33.)

Für eine Produktpräsentation im Freien wird eine Freiverkaufsfläche vorgesehen; sie ist überdies auf dem Parkplatz gestattet. Der Einwand wird insofern berücksichtigt (siehe unten). Eine Nutzung der Grünflächen für betriebliche Zwecke widerspricht den gestalterischen und ökologischen Zielsetzungen und kann nicht zugelassen werden.

Zu 34.)

Dies ist der Fall.

### Stellungnahmen (2 Schreiben) der FA 18A:

*17.09.2008: Gegen das Vorhaben wird grundsätzlich kein Einwand erhoben. Es müssen jedoch vorher die notwendigen Verträge über eine dem Stand der Technik entsprechende Aufschließung des Areals sowie die im Bebauungsplan enthaltenen Begleitmaßnahmen abgeschlossen werden.*

*15.04.2009: Seitens der FA 18A besteht nun kein Einwand mehr gegen den Bebauungsplan, da die weitere Vorgangsweise mit dem Projektwerber und Liegenschaftseigentümer geklärt wurde.*

### Einwendungsbehandlung:

Seitens der Stadt Graz besteht großes Interesse an einer dem Stand der Technik entsprechenden Verkehrserschließung. Daher wird eindringlich um eine konsequente Umsetzung der gemeinsam erarbeiteten Verkehrslösung im Rahmen der durchzuführenden Verfahren ersucht.

### Stellungnahmen (2 Schreiben) der FA 19A

1.) *Da der Abbruch von Bestandsgebäuden an der Böschungsoberkante vorgesehen ist, kann der Errichtung von Gebäuden in einem Abstand von 4 m zur Böschungsoberkante zugestimmt werden. In dieser Abstandfläche darf ein Radweg errichtet werden; solange die Kovac-Halle besteht, ist eine auskragende Radwegkonstruktion zulässig.*

2.) *Der Bauplatz liegt im Grundwasserschongebiet 1. Die Endtiefe allfälliger Sickerschächte muss mind. 1 m über der Aquiferoberfläche liegen. Für Wässer von stark befahrenen Flächen ist ein Mineralölabscheider o.ä. nötig. Einleitungen in die Mur sind nur in Ausnahmefällen und nur bei vorgeschalteter Pufferung möglich. Die Erstellung eines Gesamtentsorgungskonzeptes wird vorgeschlagen.*

3.) *Durch die Verschiebung der Baugrenzlinsen und des Radweges in Richtung Mur kommt der Weg großteils auf dem vereinbarten Uferstreifen zu liegen, der aus wasserwirtschaftlicher Sicht freizuhalten wäre.*

*Auf dem verbleibenden Uferstreifen hat jedenfalls eine standortgerechte und gewässertypische Bepflanzung zu erfolgen; Details sind mit der A 10/5 abzustimmen. Unter dieser Voraussetzung kann der beabsichtigte Änderung zugestimmt werden.*

### Einwendungsbehandlung

Zu 1.)

Die Stellungnahme entspricht dem Bebauungsplanentwurf.

Zu 2.)

Diese Hinweise werden in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Zu 3.)

Die zusätzlichen Bepflanzungsmaßnahmen wurden im Planwerk eingetragen und eine Abklärung der dabei zu verwendenden Pflanzenarten mit der A 10/5 wunschgemäß durchgeführt; auch diese Information wird in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baugrenzlinien auch in der neuen Lage noch einen größeren Abstand zur Mur einhalten, als dies in dem Gestaltungskonzept vorgesehen war, dem die FA 19A zugestimmt hat.

### Stellungnahme der Graz AG / Verkehrsbetriebe

*Zur Verbesserung der Haltestellenanordnung bzw. Linienführung der Stadtbuslinie 52 ist es zweckmäßig, die Lage der Südzufahrt zum Bebauungsplangebiet entsprechend der Variante 2b gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung des Büros IBV festzulegen. Daher soll dies im Bebauungsplan fixiert werden.*

### Einwendungsbehandlung

Aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen wird dieselbe Position vertreten. Die Kreuzung Wiener Straße / Südzufahrt OBI liegt jedoch außerhalb des Planungsgebietes; der Bebauungsplan kann die Ausführung der Kreuzung nicht direkt festlegen. Vielmehr ist sie Gegenstand eines beim Amt der Stmk Landesregierung anzustrebenden straßenrechtlichen Verfahrens.

### Stellungnahme der Steweag Steg GmbH

*Durch das Planungsgebiet verläuft eine 110kV-Freileitung. Eine Bebauung ist innerhalb der Beschränkungsbereiche und unterhalb der Leitungen möglich, wenn die Schutzabstände nach den gültigen Vorschriften eingehalten werden. (Diese werden zusammenfassend mitgeteilt.) Außerhalb der Baubeschränkungsbereiche ist ein uneingeschränktes Bebauung möglich. Weiters wurden Hinweise für die Bauführung gegeben.*

### Einwendungsbehandlung

Die erteilten Hinweise werden dem Erläuterungsbericht als Beilage angefügt.



#### 4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

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 Baugrenzl原因en 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 m<sup>2</sup> 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 Erüchtigung 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 Baugrenzl原因en 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 Einfahrtbereich 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.

## **5. Inhalt**

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 .

Bei einer Vollaussnutzung des Bebauungsplanes ist mit einer BGF von ca. 13.600 m<sup>2</sup> und aufgrund der Kommunalsteuer mit einer maximalen Einnahme von jährlich 90.000 € zu rechnen.

**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 § 27 Abs 1 in Verbindung mit § 29 Abs 3 - 11 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl Nr. 89/2008.

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

**A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle

1. den 13.07.0 Bebauungsplan Wiener Straße – Weinzödlbrücke „Einkaufszentrum OBI“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)

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

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Der Vorsitzende des Gemeindeumweltausschusses und des Ausschusses für  
Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin:

<p><b>Der Antrag wurde in der heutigen</b> <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. <b>Gemeinderatssitzung</b></p> <p><input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von . . . . . GemeinderätInnen</p> <p><input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit . . . Stimmen / . . . Gegenstimmen) <b>angenommen.</b></p> <p><input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt</p>	Graz, am	Der / Die SchriftführerIn:
---	----------	----------------------------