

GZ: A 14-047819/2016/0017

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

**13.02.2 Bebauungsplan
„Wiener Straße Einkaufszentrum Kovac“, 2.Änderung
XIII. Bez., KG Gösting**

Graz, 17. Oktober 2024

Auflage des Entwurfs

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Der 13.02.0 Bebauungsplan „Wiener Straße Einkaufszentrum Kovac“ wurde am 6. März 1997 vom Gemeinderat beschlossen und erlangte mit 8. August 1997 die Rechtswirksamkeit. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 19. November 2009 vom Gemeinderat beschlossen und wurde mit 11. März 2010 rechtswirksam. Anpassungen an die Rechtslage sowie Änderungen in Bezug auf die Anordnung von Stellplätzen machten eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Fa. MC Donald's verfolgt nun als Mieter die Absicht einer Erweiterung ihrer Betriebsstätte im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes. Darüber hinaus ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes durch Anpassungen an aktuelle Rechts- u. Planungsgrundlagen bedingt. Das Stadtplanungsamt hat den vorliegenden Bebauungsplan – Entwurf zur 2. Änderung auf Anfrage der Mieter bzw. des Eigentümers, der Shopping Nord GmbH, ausgearbeitet.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die rechtlichen und städtebaulichen Grundlagen für bestehende und die zukünftigen Nutzungen und eine Verbesserung der Außenraumgestaltung geschaffen werden.

Die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne (13.05.0 Bebauungsplan „Wiener Straße – Obere Weid“ und dem 13.02.1 Bebauungsplan „Einkaufszentrum Kovac“) wurden in dieser Änderung nun zu einem Bebauungsplan zusammengefasst. Grund dafür ist, die Festlegungen zu vereinheitlichen und die Verkehrserschließung, (PKW- Zufahrten, Durchwegungen, Parkplatzmanagement, ...) in seiner Gesamtheit zu betrachten.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 73.708 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** liegt das gegenständliche Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6-1,2 und „Einkaufszentrum 2“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5-1,0.

Gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan besteht bei der Fortführung von Einkaufszentren nach dem Stmk ROG Bebauungsplanpflicht.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzept liegt das Planungsareal im Bereich **„Einkaufszentren“**.

Für die Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Planungen / Studien / Stellungnahmen vor:

- Gestaltungskonzept für das Gebäude B (McDonald's), Verfasser: Viereck Architekten ZT-GmbH, 13.09.2017
- Bushaltestelle Center Nord LP, Verfasser: FA16 Land Steiermark, 2016
- Verkehrsuntersuchung Shopping Nord, Verfasser: Planum Fallast Tischler & Partner GmbH vom August 2017 und ergänzende Stellungnahme bez. Beschäftigtenparkplätze vom 25.09.2017
- Verkehrsuntersuchung Erweiterung des Standortes Shopping Nord, vom Büro Planum, Fallast Tischler und Partner GmbH, 12. Jänner 2022
- Bebauungs- und Erweiterungsstudie, Büro Kampits und Gamerith, 2021, 2022
- Vertragsentwurf über die Errichtung, Erhaltung und Finanzierung des Projektes „B67 Grazer Straße km 49,0 bis 49,40 – Standorterweiterung Shopping Nord“, 22. August 2022
- **Bushaltestelle Center Nord: Beschied vom 04.01.2022, GZ: ABT16-136715/2017-218**

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen und Stellen der Stadt Graz wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes sowie des durch das Land Steiermark bereits genehmigte Kreuzungsprojekt durch das Stadtplanungsamt erstellt.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 18. Oktober 2023 über die beabsichtigte Auflage des 13.02.2 Bebauungsplan Entwurfes „Wiener Straße Einkaufszentrum Kovac – 2. Änderung“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 03. November 2023.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 04. November 2023 bis zum 12. Jänner 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde 27. November 2023, im Hotel Novapark, Fischeraustraße 22, 8051 Graz, durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 04. November 2023 bis 12. Jänner 2024 langten 9 Einwendungen, 2 Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 13.02.2 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

Aufgrund zweier Einwendungen wurde der §2 (2) abgeändert. Der gänzliche Ausschluss der Wohnnutzung wurde aufgehoben und durch folgende Formulierung ersetzt:

- (2) Am Baufeld I ist keine Wohnnutzung entlang der Wiener Straße in einer Tiefe von 65 m zulässig. Entlang der östlich gelegenen Zufahrtstraße ist ebenfalls in einer Tiefe von 35 m keine Wohnnutzung zulässig.

Um Missverständnissen vorzubeugen wurde der §7 (2) adaptiert, der Paragraph lautet nun:

Bei Neu- und Zubauten müssen die, zu Wiener Straße orientierten, Gebäudefronten transparent verglaste (d.h. durchsichtige) Öffnungen in einem Ausmaß von mindestens 15% der jeweiligen Fassadenfläche ausweisen, bei Zubauten müssen mindestens 15% der dazukommenden Fassadenflächen, die zur Wiener Straße orientiert sind, Gebäudefronten transparent verglasten (d.h. durchsichtige) Öffnungen aufweisen.

Im § 8 wurden aufgrund von Einwendungen der Abteilung 13 und 16 des Land Steiermarks textliche Veränderungen vorgenommen, inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden.

Der § 8 lautet nun:

- (2) Am Baufeld III sind innerhalb des Baubereiches C1 (Begrenzung durch Bauflucht- und Baugrenzlinsen) und in dessen unmittelbarer Nähe, maximale neu zu errichtende freie 25 PKW-Stellplätze zulässig.
- (3) Bei der Neuerrichtung und bei Zubauten von Einkaufszentren ist der §89 a des Stmk. BauG anzuwenden. Das Dach der obersten Ebene darf nicht für das Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden.
- (4) Die Summe aller PKW-Stellplätze im Planungsgebiet beträgt maximal 1300 Stück.
- (5) Die Genehmigung von Neubauten, Zubauten und Nutzungsänderungen bedarf des Nachweises, dass die beiden Verkehrsanbindungen an die B67 „Wiener Straße“ hinreichend leistungsfähig sind; dafür ist eine schriftliche Stellungnahme der zuständigen Landesstelle (Landesabteilung 16) erforderlich.

Um die Formulierung klarzustellen wurde §10 (3) um das Wort „ausschließlich“ ergänzt:

§ 10 (4)

Bei den beiden Ein- und Ausfahrten ist jeweils ausschließlich ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 10 m zulässig.

§ 12 INKRAFTTRETEN wurde wie folgt ergänzt:

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 31. Oktober 2024 in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 8. August 1997, mit welcher der 13.02.0 Bebauungsplan „Wiener Straße – Einkaufszentrum Kovac“ beschlossen wurde, außer Kraft.
- (3) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 11. März 2010, mit welcher der 13.02.1 Bebauungsplan „Wiener Straße – Einkaufszentrum Kovac“, 1. Änderung beschlossen wurde, außer Kraft.
- (4) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17.02.2005, mit welcher der 13.05.0 Bebauungsplan „Wiener Straße – Obere Weid“ beschlossen wurde, außer Kraft.
- (5) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

PLANWERK:

Im Planwerk wurde zwischen Geh- und Radwegen und reinen Gehwegen unterschieden. Zusätzlich wurden Bemaßungen ergänzt und die Legende richtiggestellt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Es wurden lediglich redaktionelle Änderungen bzw. erklärende Ergänzungen zw. Klarstellungen vorgenommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet des 13.02.2 Bebauungsplan - Entwurf weist gesamt eine Größe von ca. 73.708 m² auf. Es steht im grundbürgerlichen Eigentum der EKZ Shopping Nord GmbH bzw. FMZ Shopping Nord.

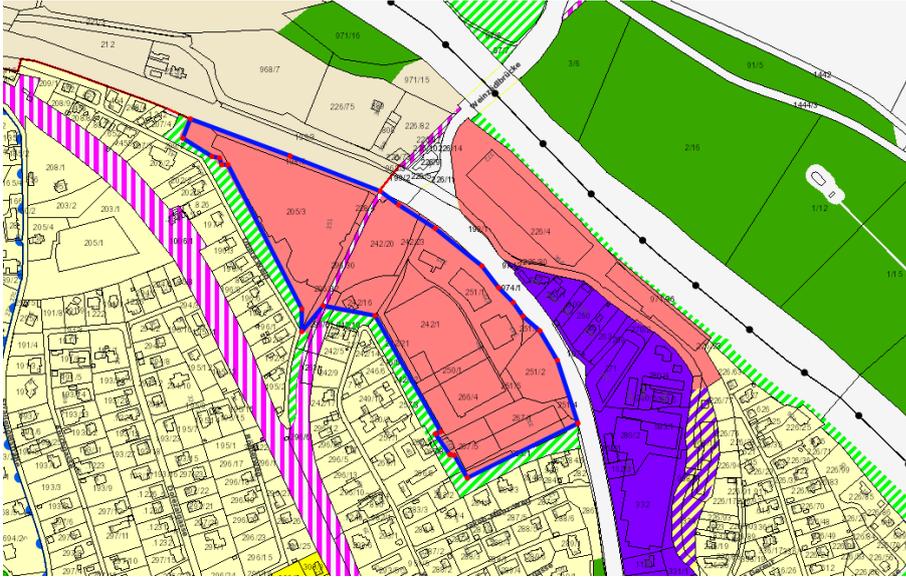


Luftbild 1 (2022): Auszug aus den Geodaten (Graz). Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept im „Einkaufszentrum“



Auszug aus dem
Entwicklungsplan des 4.0
Stadtentwicklungs-
konzeptes (idgF)

Die blaue Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

In den Zielen und Maßnahmen lt. dem Stadtentwicklungskonzeptes wird dazu folgendes angeführt:

§ 17 EINKAUFSZENTREN:

- (1) *Ausweitung von Einkaufszentren oder Dichteanhebung nur unter Bedachtnahme auf die Verträglichkeit mit dem Umfeld und die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes.*
- (2) *Ergänzung bestehender Handelsschwerpunkte zur Sicherung einer räumlich gestreuten Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen durch Ausstattung dieser Bereiche mit zusätzlichen Funktionen (beispielsweise Büro- oder Freizeitnutzung).*
- (3) *Beschränkung der Bodenversiegelung.*

§26 gem. 4.0 STEK Entwurf Baulanddurchgrünung

(24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch

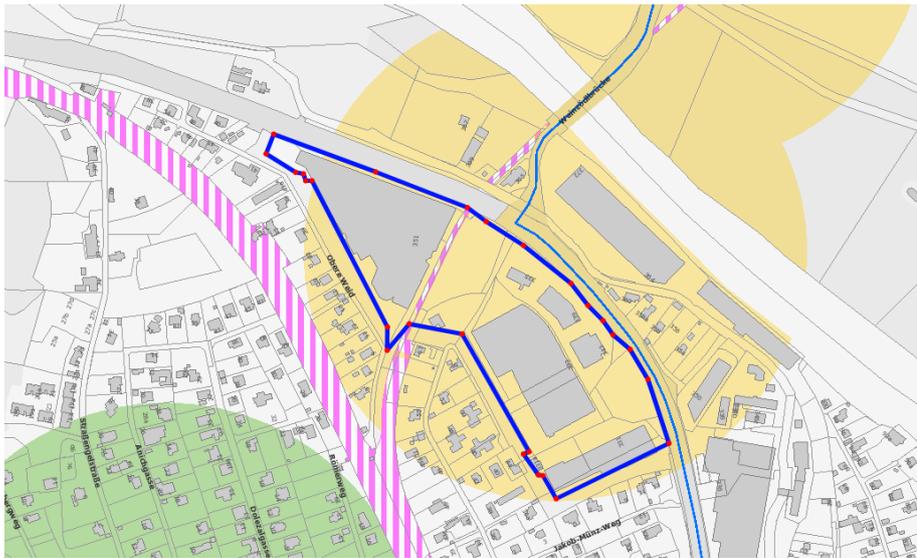
- *Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°
Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 300 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. Für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen kann die Behörde darüber hinaus Ausnahmen erteilen.*

Innerhalb der Grazer Altstadtsschutzzonen sind Ausnahmen auf Basis eines Gutachtens der Altstadterhaltungskommission zulässig.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt (Siedlungs- und Industrielandschaften)
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Wasserschongebiet 1
Lage innerhalb der Sicherheitszone Flughafen Graz-Thalerhof

- Verkehr (Deckplan 3):



Auszug aus dem Deckplan
3 zum 4.0
Stadtentwicklungs-
konzept

Die blaue Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

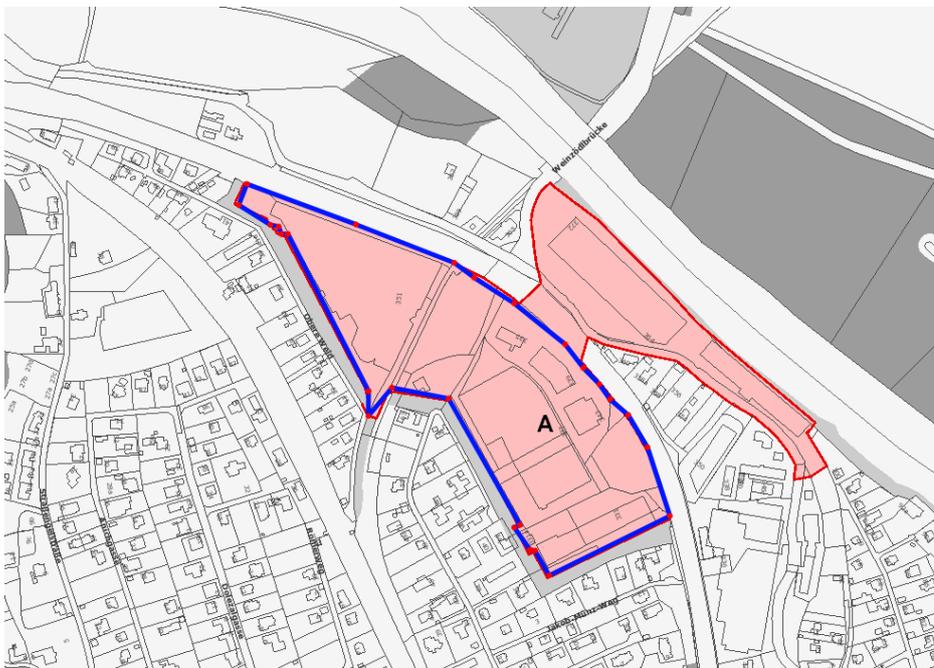
Der Bauplatz liegt hinsichtlich der Erschließung mittels öffentlicher Verkehrsmittel in der Kategorie 4.

Kategorie 4:

„Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“

Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln

- Einkaufszentren (Deckplan 5):



Auszug aus dem Deckplan
5 zum 4.0
Stadtentwicklungs-
konzept.

Die blaue Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Geltungsbereiche

Maximal zulässige Verkaufsfläche für den Bereich „A“: *unbegrenzt* (limitiert durch Baudichte und Stmk Einkaufszentren Verordnung)

Davon ist eine maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel (*Einkaufszentrum 1*)

für 5000 m² zulässig (ggst. Bebauungsplangebiet *Einkaufszentrum 2*).

1.0 Räumliches Leitbild

„Betriebsgebiet“ im Teilraum Nr. 14 (Mühlgang Nor - Kalvarienberg)

Betriebsgebiete

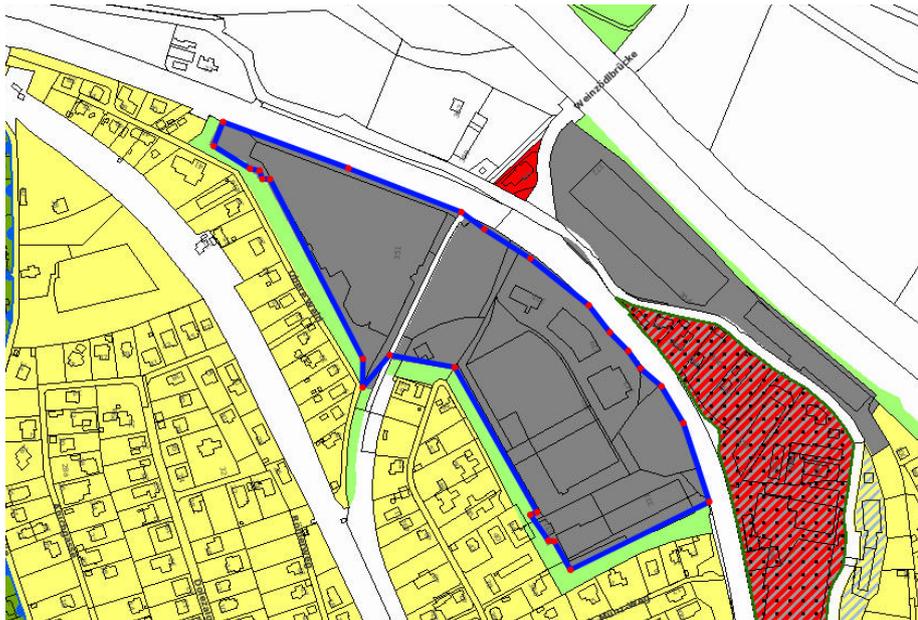
- a. *Charakteristik: mehrgeschossige oft großflächige Bebauungen für Produktion, Gewerbe, Handel oder Dienstleistungen; oft ergänzt durch flächige Nutzungen für Parkierungen, Manipulation, Lagerungen o.ä.; durch Gestaltung der Freiräume und Grünausstattung erfolgt die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.*

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes.

Lage zur Straße: Abgerückt, Straßengeleitend

Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Erhalt und Ausbau von straßengeleitenden Baumpflanzungen, Ausbildung von grünen Rändern

Zulässige Formen der Parkierung: Tief- oder Hochgaragen, Stellplätze im Bereich von Abstellflächen im Freien nur im untergeordneten Ausmaß und mit entsprechender Begrünung



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

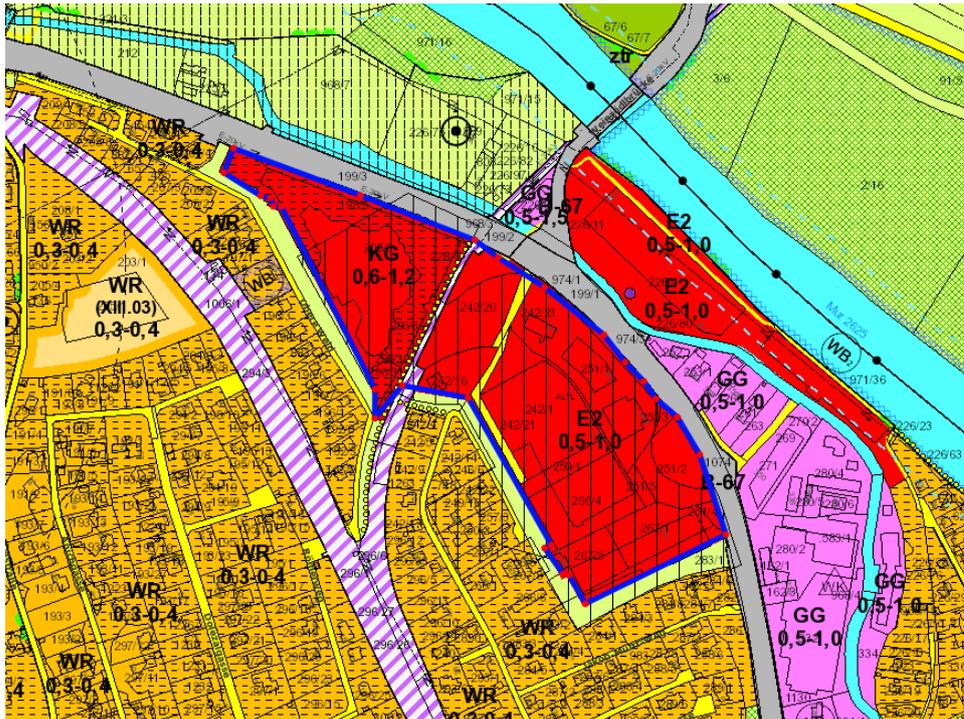
Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der nördliche Teil des Planungsgebietes liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im „Kerngebiet“-Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.

Der südliche Teil des Planungsgebietes liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im „Einkaufszentrum 2“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 1,0.

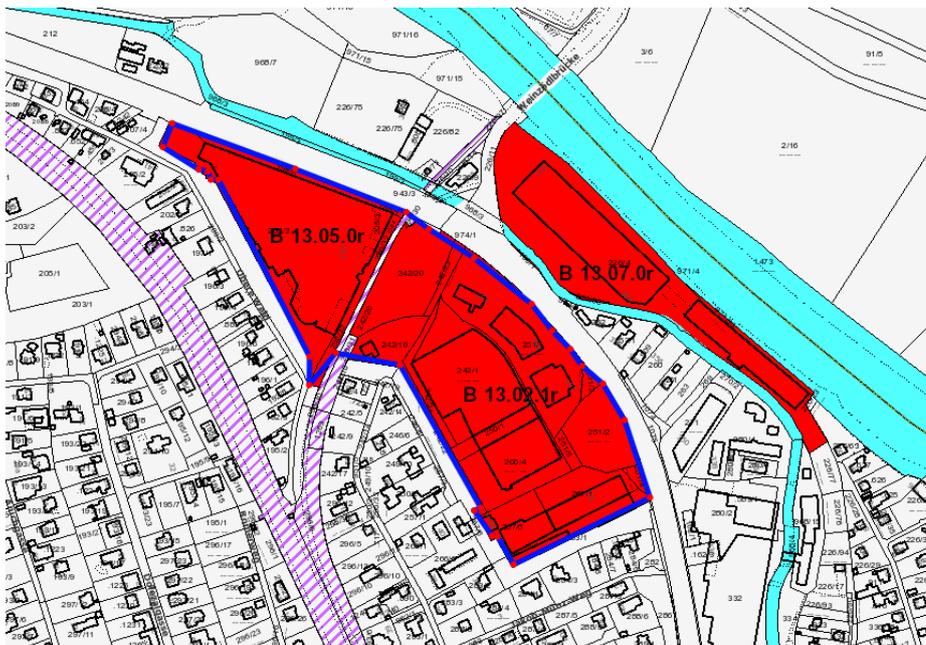
Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.



Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Nördlicher Bereich: 13.05.0 Bebauungsplan „Wiener Straße – Obere Weid“,
 rechtswirksam: 02.03.2005
Südlicher Bereich: 13.02.1 Bebauungsplan „Einkaufszentrum Kovac“, 1. Änderung, rechtswirksam:
 11.03.2010



Auszug aus dem
Deckplan 1 zum 4.0
Flächenwidmungs-
plan.

Die blaue
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

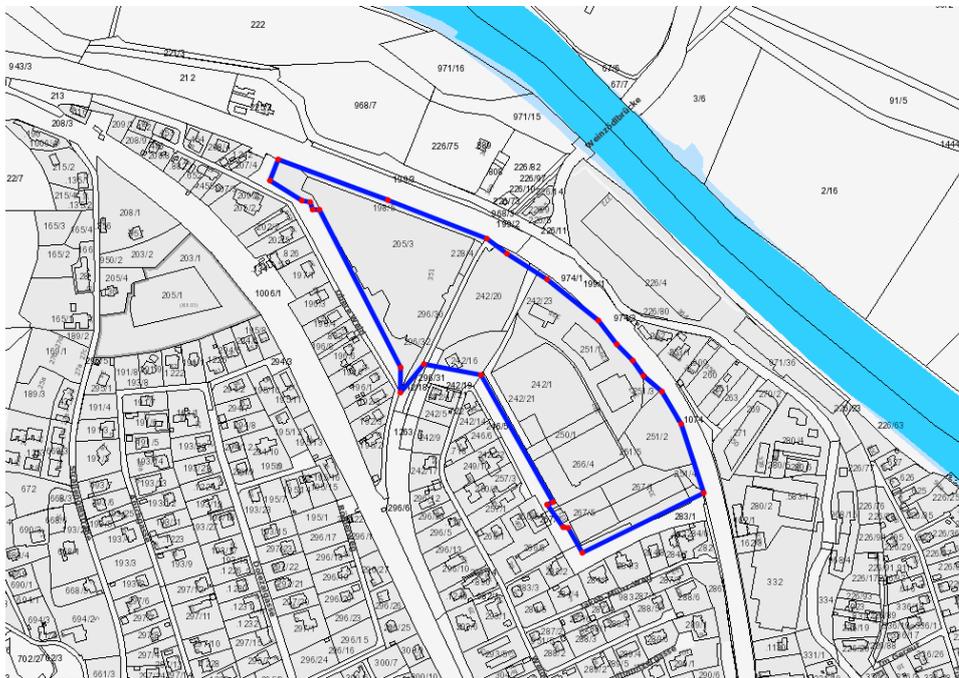
- Beschränkungenzonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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.

- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):
Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „*dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; [...]*“

Der Bauplatz liegt zum Teil außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser.



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan, Verkehrslärmkataster.
Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

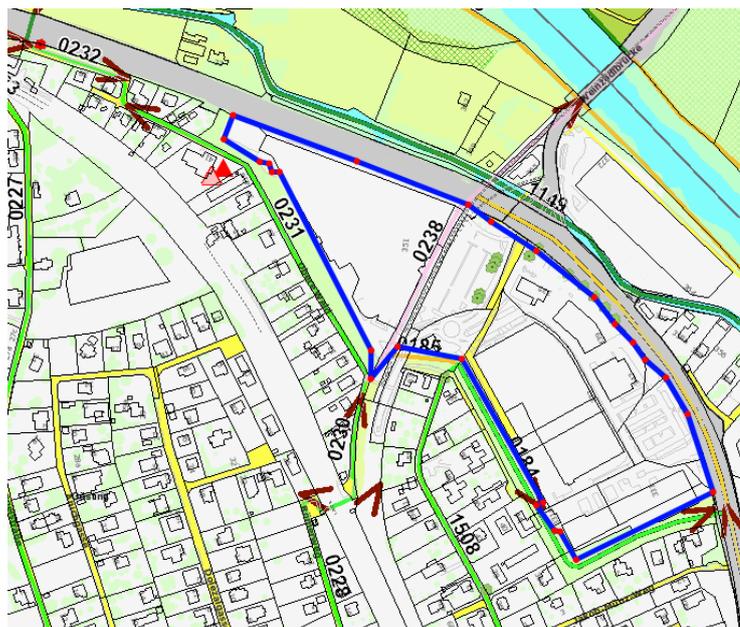
Wie in der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2.Auflage ersichtlich ist, werden entlang der Wiener Straße bis zu 74 dB L_{A,eq} während der Nachtstunden (22-6h) erreicht.

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Grazer Baumschutzverordnung idgF:

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.

Grünes Netz Graz:



Auszug aus dem Grünen Netz Graz.
Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Die gelbe Linie entlang der Wiener Straße bedeutet: *Hauptverkehrsstraße aufwerten, Straßenraum gestalterisch aufwerten, vorhandene Grünelemente erhalten, pflegen.*
Grüne Linie: *Grünverbindung aufwerten, verbessern*
Dunkelgelbe Linie: *Grünverbindung erhalten, Wegverbindung herstellen.*
Rosa Linie: *Grünverbindung herstellen/errichten.*

Das Grüne Netz in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, sowie auch für diverse Behördenentscheidungen.

Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.

Stadtklimaanalyse:

Klimatopkarte: Düseneffektzone im Nordwesten

Klimatische Besonderheit: Sehr gut durchlüftete Talbereiche (Düseneffektzone des Murtalauswindes)

Planerische Empfehlung: Bebauung 2-3 geschossig, Gebäudeausrichtung (W-NW)

Kommunales Energiekonzept (KEK):

Mittel-langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab. ca. 2025)

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 4 km nördlich des Stadtzentrums, westlich des Kreuzungsbereiches der B 67 (Wiener Straße) mit einem Ast der B 67a (Wiener Straße via Weinzödlbrücke Richtung Andritz). Entlang der B 67 sind überwiegend Gewerbe- und Handelsnutzungen vorhanden.



Luftbild 2 (2015)
Schrägaufnahme, ©Stadt
Graz – Stadtvermessung.

Blick in Richtung Süden.

Kleinräumige Lage:

Im näheren Umkreis ist eine Häufung von überwiegend großflächigen Betrieben festzustellen.

Im Süden und Westen grenzt jeweils ein Streifen Freiland (bestockte Böschung) an und darüber hinaus befinden sich Grundstücke mit Ein- bzw. Mehrfamilienwohnhäuser.

Im Norden wird das Planungsgebiet durch eine Eisenbahnfläche (Schleppbahn) begrenzt, ehe sich überwiegend gewerblich genutzte Flächen (Einkaufszentrum) in diesem angrenzenden Kerngebiet fortsetzen.

Östlich des Bebauungsplangebietes verläuft die B-67. Parallel dazu verläuft ein Abschnitt des Mühlganges. Darüber hinaus erstreckt sich eine gewerblich genutzte Fläche bis hin zum rechten Murofer.

Gebietsprägend ist die stark befahrene B67 (Wiener Straße), welche eine zentrale Verkehrsachse zwischen dem Grazer Umland und dem Stadtzentrum darstellt.

Insgesamt weist das Planungsgebiet mit Bauplätzen und zugehörigen Verkehrsflächen eine Gesamtfläche von 73.708 m² auf.

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung großteils annähernd eben. Im südlichen und westlichen Randbereich (Freiland), dort wo die bestockte Böschung zu erkennen ist, weist das Gelände teilweise einen Niveauunterschied bis zu 6 m auf.

- **Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet umfasst ein „Fachmarktzentrum“ und weist mehrere Bestandsgebäude (Hallen) mit Handelsbetrieben und Lagerflächen auf. Der Großteil der unbebauten Flächen dient als Abstell- und Manipulationsflächen für den Zu- und Abtransport bzw. ruhenden Verkehr und ist weitgehend versiegelt. Der gesamte Komplex wirkt in seiner baulichen Struktur heterogen. Hinsichtlich der Grünanlagen, Bepflanzungen und Baumbestände wirkt das Areal noch wenig durchgrünt, vor allem entlang der Wiener Straße.

Der gem. dem 13.02.1 Bebauungsplan maximale Bebauungsdichtewert von 1,0 ist im Bestand derzeit bei Weitem nicht ausgeschöpft. Überschlägig liegt die Bebauungsdichte im Bestand bei ca. 0,5.

Die derzeitigen Nutzungen beinhalten Geschäfte für Schuhe, Bekleidung, Mischwaren, einige Dienstleister, einem Elektrofachhandel, einem KFZ-Fachhandel sowie Büro- u. Lagerflächen. Die Verkaufsfläche im Fachmarkt beträgt lt. Angaben des Eigentümers (website) ca. 7500 m.

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

Das Planungsgebiet ist durch die Lärmentwicklung aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der B 67 (Wiener Straße) beeinträchtigt und liegt zudem im Grundwasserschongebiet 1.

Die stadtklimatologischen Besonderheiten sind unter dem Punkt „Stadtklimaanalyse“ aufgelistet.

- **Erschließung/Verkehr**

Die verkehrliche Analyse des Planungsgebietes erfolgte durch das Büro Planum Fallast Tischler & Partner GmbH. Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung wird zusammengefasst:

- Der **Anschluss an das übergeordnete Straßennetz** erfolgt über die Wiener Straße B67 durch zwei Zu- u. Abfahrten zum Areal (Nord/Süd) sowie durch eine Zufahrt aus Richtung Norden auf Höhe der bestehenden Bushaltestelle.
- Die **innere Erschließung** im Bereich des Einkaufszentrums ist vorhanden.
- **Öffentliche Verkehrserschließung:** Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Buslinie 52 in der Wiener Straße gegeben. Es besteht eine Haltestelle an der Wiener Straße bzw. angrenzend an das Bebauungsplangebiet.
- Ein **Radweg** führt von der Weinzödlbrücke im Nordosten über den Kreuzungsbereich, vorbei am Haupteingang des „Shopping Nord“ bis zu den Wohngebieten westlich des Einkaufszentrums. Die Unterführung im Bereich Römerstraße ermöglicht mit Hilfe einer Treppe und einer Schieberinne das Überqueren der Bahngleise.
- Die Bestandsinfrastruktur für **Fußgänger** innerhalb des Planungsgebietes ist ausreichend, da alle Relationen zu Fußwegen vorhanden sind. Fußwege umschließen weitgehend das

gesamte Areal des Einkaufszentrums. Im Areal des EKZ sind für die maßgeblichen Querungsstellen an den Hauptachsen Schutzwege vorhanden.

Entlang der Wiener Straße „...ist ein Gehweg mit einer sehr geringen Breite vorhanden. Dieser entspricht zwar dem Platzbedarf für die Bewegung eines einzelnen Fußgängers lt. RVS, ein Gehweg neben dem Fließverkehr bei einer zulässigen Geschwindigkeit von bis zu 40 km/h sollte jedoch eine **Regelbreite von 2 m**, mindestens jedoch 1,5 m besitzen.“ (Zitat: Verkehrsuntersuchung Shopping Nord)

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt über das öffentliche Kanalnetz.

- **Dach- und Oberflächenwässer**

Die Dach- u. 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.

- **Entsorgung Abfall**

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 bis 7, 10 und 11 der VO)

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes soll die Anpassung an die rechtlichen und städtebaulichen Grundlagen für die weitere Nutzung des Bestandes sowie eine Verbesserung der Außenraumgestaltung ermöglicht werden.

Die Anpassungen gründen auf folgenden Faktoren:

- 1) Straßenrechtlich genehmigte Zu- u. Abfahrt mit VSLA im südlichen Bereich des Areals. Korrektur der Lage im Bebauungsplan.
- 2) Verbreiterung des Gehweges entlang der Wiener Straße gem. Verkehrsuntersuchung „Shopping Nord“.
- 3) Darstellung der bereits ausgebauten Bushaltestelle an der Wiener Straße mit Flächenbedarf auf dem Areal des Bebauungsplangebietes.
- 4) Rechtsanpassungen aufgrund des §89 a des Stmk. BauG
- 5) Gem. §26 (25) des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes sind „...bei Neuerrichtung, Erweiterung und Umgestaltung von PKW-Parkplätzen pro 5 Stellplätze eine Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten [...]“.

- 6) Adaptierungen an den rechtmäßigen Bestand sowie Arrondierungen der Baugrenzlinien zugunsten einer zukünftig geordneten, baulichen Entwicklung innerhalb des Planungsgebietes. Eine planmäßig qualitative Aufwertung in architektonischer Hinsicht (Bestand) wird angestrebt.

Ausgehend vom rechtmäßigen Bestand innerhalb des Planungsgebietes und den geplanten Erweiterungsmaßnahmen werden die einzelnen Änderungspunkte näher behandelt:

Zu §2 Bebauungsweisen, Nutzungen

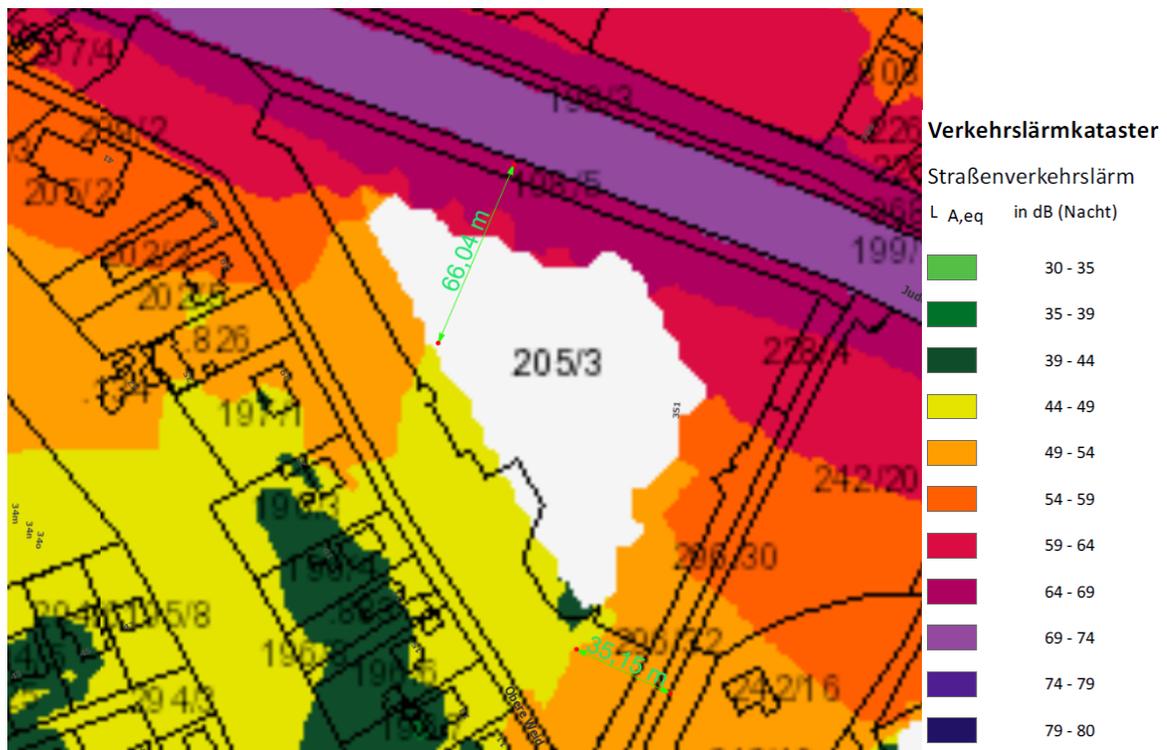
Es wurde die offen, gekuppelt und geschlossene Bebauungsweise festgelegt.

In der 2. Änderung bzw. im vorliegenden Entwurf wurde innerhalb des Planungsgebietes die **Verkehrsfläche** (im Plan mit „V“) ausgewiesen.

Aufgrund zweier Einwendungen wurde der §2 (2) abgeändert. Der gänzliche Ausschluss der Wohnnutzung wurde aufgehoben und durch folgende Formulierung ersetzt:

Am Baufeld I ist keine Wohnnutzung entlang der Wiener Straße in einer Tiefe von 65 m zulässig. Entlang der östlich gelegenen Zufahrtstraße ist ebenfalls in einer Tiefe von 35 m keine Wohnnutzung zulässig.

Diese Festlegungen gelten nicht nur das Erdgeschoss, sondern für alle oberirdischen Geschosse. Der von Wohnnutzung freizuhaltenen Bereich ergibt sich aus den Straßenlärmmerten die in der Karte 2A – Verkehrslärmkataster zum 4. Flächenwidmungsplan dargestellt sind.



Auf Basis der Verkehrsuntersuchungen wurde die Verkaufsfläche im gesamten Planungsgebiet mit 36.000 m² begrenzt, davon dürfen gemäß Deckplan 5 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept maximal 5000 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelhandel realisiert werden.

Zu §3 Baufelder, Bruttogeschossfläche

Die 5 im rechtskräftigen Bebauungsplan definierten Bauplätze wurden im Plan gelöscht. Von der Beibehaltung der fünf, mit dem aktuellen Gebäudebestand nicht mehr in Zusammenhang stehenden Bauplätze, wurde im Zuge der 2. Änderung nach juristischer Beratung abgesehen.

Es wurden Baufelder festgelegt. Diese sind mit römischen Ziffern bezeichnet. (I-IV)

Die Baufelder setzen sich immer aus mehreren Grundstücken zusammen, die im Eigentum einer Person/Gesellschaft sind. (gleiche Einlagezahl im Grundbuch).

Für die Baufelder wurde gemäß der Grundfläche und der Ausweisung im Flächenwidmungsplan eine maximale Bruttogeschossfläche festgelegt. Diese darf nicht überschritten werden. Ebenso wurde für jedes Baufeld ein maximaler Bebauungsgrad festgeschrieben.

Zu §5 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Brücken

Zwischen dem Baufeld I und II ist im Verordnungstext die Möglichkeit aufgezeigt, eine Verbindungsbrücke mit einer maximalen Breite von 4,50 m zu errichten. Die lichte Höhe muss mind. 5,50m betragen.

Auf den Baufeldern sind unterschiedliche Baubereiche zulässig.

Im Zuge der 2. Änderung wurde eine Adaptierung der Bauflucht- und Baugrenzlinien in Form von Arrondierungen vorgenommen. Eine planmäßig qualitative Aufwertung zugunsten einer klaren Formensprache wird dabei aus städtebaulich gestalterischer Sicht angestrebt. Unabhängig von den festgelegten Bauflucht- und Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 idGF.

Zu §6 Baubereiche, Gebäude-, Gesamthöhen, Dächer

Im Plan sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen (= Gesamthöhen) eingetragen und in der Verordnung sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen (= Gesamthöhen) je Baubereich textlich erfasst. Für jeden Baubereich wurde ein eigener Höhenbezugspunkt in der Verordnung festgelegt.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche pro Bauplatz begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in diesbezüglicher Übereinstimmung mit dem 4.02 Stadtentwicklungskonzept-, die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Zu §7 Formale Gestaltung von Gebäuden

Im Sinne einer klimawirksamen Bauwerksgestaltung ist unabhängig von der Festlegung einer Dachbegrünung auch eine bodengebundene Fassadenbegrünung umzusetzen. Hierbei wurde berücksichtigt, dass im Kerngebiet bzw. Einkaufszentrum möglicherweise Gebäude(-teile) mit mehrfachen und mehrseitigen Zugangsmöglichkeiten bzw. Schaufenstern errichtet werden sollen; die Fassadenbegrünung ist dementsprechend auf mindestens 20% der gesamten Fassadenflächen und an zumindest zwei unterschiedlichen Fassadenseiten vorzusehen. Um Ausfälle in der Fassadenbepflanzung durch hohe Wärmeabstrahlung von Fassadenmaterialien zu vermeiden ist die Verwendung von metallischen Oberflächen in diesen Pflanzbereichen untersagt.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekten von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert ist der

Wert, der Lichtmenge die von der Oberfläche reflektiert wird. Gemessen wird dieser Wert in Prozent (100% = weiß, 0% ist schwarz).

Zu §10 Sonstiges

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild.

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern. Für besondere Verwendungszwecke ist eine Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig.

Zu § 11 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten. (Unter Zubau ist jegliche Art von zusätzlicher baulicher Anlage zu verstehen.

Das Bestandsgebäude „Wiener Straße“ darf durch den einmaligen Zubau eines Liftes bzw. die Errichtung einer Rampe im Sinne der Barrierefreiheit ertüchtigt werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §8 der VO)

Die Abteilung für Verkehrsplanung hat weitere Verkehrsuntersuchungen gefordert. Diese wurden im Auftrag des Grundeigentümers seitens des Büro Planum Fallast Tischler & Partner GmbH erstellt und seitens der Abteilung für Verkehrsplanung überprüft.

Hauptzufahrten

Die zwei Haupt- Zu- u. Abfahrten für Kraftfahrzeuge zum Planungsgebiet erfolgen über die bestehenden Erschließungsstraßen, ausgehend von der Wiener Straße, im Norden bzw. im Süden. In den Verkehrserschließungsstudien wurden die Auswirkungen der Bebauung auf die Leistungsfähigkeit im umliegenden Straßennetz untersucht. Laut Aussage der Abteilung für Verkehrsplanung ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben.

Anmerkungen der Landesabteilung 16:

Es ist zwar richtig, dass die Bestandszufahrten straßenrechtlich genehmigt sind, wie aber oben bereits mehrfach angemerkt wurde, ist die Leistungsfähigkeit mit diesen derzeit genehmigten Zufahrten für Phase 2 nicht mehr gegeben. Die Inanspruchnahme des Bebauungsplanes macht umfangreiche, straßenrechtliche bewilligungspflichtige Umbauten an der B67 und der L302 notwendig. Des Weiteren werden Umbaumaßnahmen an den Knoten notwendig.

PKW-Abstellplätze

Die Gesamtanzahl der PKW-Stellplätze ist gemäß der Verkehrserschließungsstudie mit maximal 1300 Stück reglementiert.

Bei der Neuerrichtung und bei Zubauten von Einkaufszentren ist der §89 a des Stmk. BauG anzuwenden. Das Dach der obersten Ebene darf nicht für das Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden.

dass zumindest zwei Nutzungsfunktionen überlagert werden.

Die PKW-Abstellflächen sind in Tiefgaragen, in Hochgaragen oder auf den im Plan gekennzeichneten Aufstellflächen im Freien, zu errichten. Durch die planliche Festlegung „ungefähren Größe“ der PKW-Abstellflächen kann in Detailplanungen eine Platzausnutzung optimiert werden.

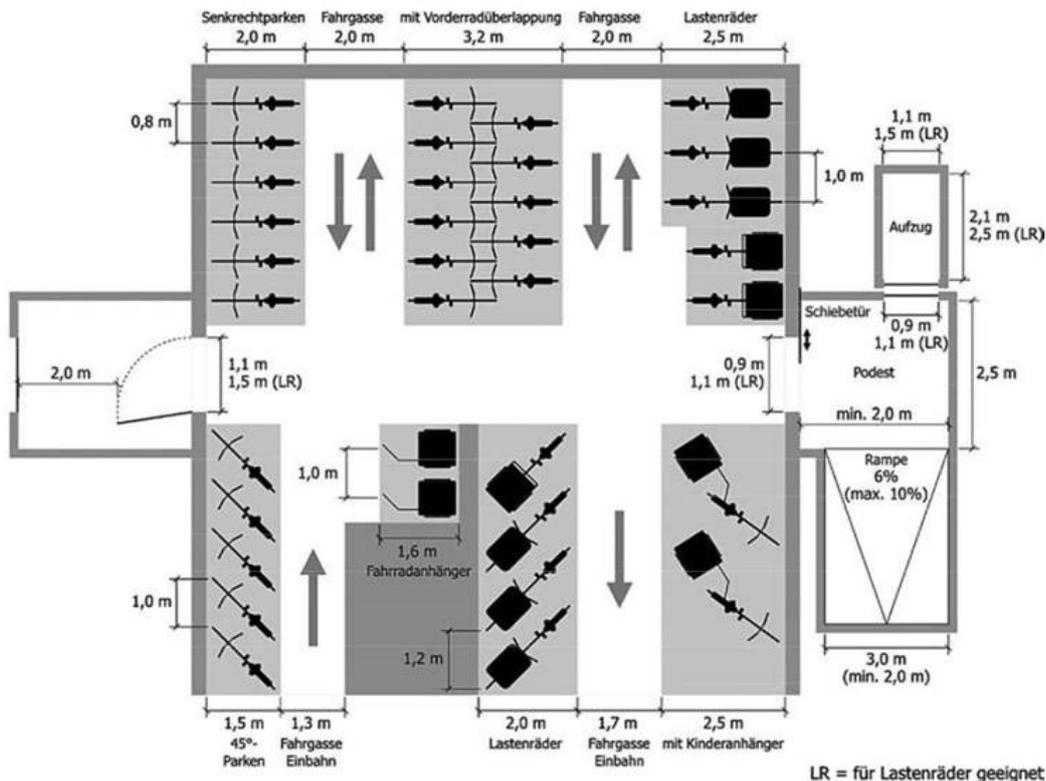
Die Lage von **Hoch- u. Tiefgaragen** obliegt dem Bauherrn. Hochgaragen/Parkdecks haben jedenfalls innerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzlinien zu liegen Die Zu- u. Abfahrt von zukünftigen Hoch – u. Tiefgaragen sind so zu wählen, dass die Fahrbewegungen auf dem Planungsgebiet im Freien möglichst gering gehalten werden.

Fahrradabstellplätze

Die zu errichtende Anzahl der Mindestabstellplätze an Fahrrädern ist im Stmk. Baugesetz (§92) festgelegt und wird auch in der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht weiter geregelt. Die Verkehrserschließungsstudie vom Büro Planum Fallast Tischler & Partner GmbH besagt, dass die Anzahl der Radabstellplätze im gesamten „Shopping-Nord Gelände“ als *ausreichend* und auch für *die Zukunft dimensioniert* sind.

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützte ausgeführte oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant, so sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert



Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S. 81

Abstellanlagen für Fahrräder sind laut Stmk. Baugesetz §4, Abs. 1 folgend definiert:

- „**Abstellanlagen für Fahrräder:** Fahrrad-Abstellplätze mit felgenschonenden Vorrichtungen zum standsicheren Abstellen der Fahrräder und der Möglichkeit zum Absperren des Fahrradrahmens, ...“

Geh- und Radweg/Baufeld II

Bei Bautätigkeiten (Zubau oder/und Neubau) auf dem **Baufeld II** muss der **Geh- und Radweg** in einer Mindestbreite von 3,50 m in Abstimmung mit der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz errichtet werden. Die ungefähre Lage des Weges ist im Planwerk mit gelben Punkten markiert.

Anmerkung der Landesabteilung 16:

Mit der Inanspruchnahme des Bebauungsplanes über 18.000 BGF müssen die Verkehrsrelationen am Knoten Süd so geändert werden, dass 2 Fahrstreifen von Süden kommend in das Areal führen. Damit einhergehend ist ein Abbiegen direkt beim Knoten Süd von Norden kommend nicht mehr zulässig. Diese Relation kann nur noch über den bestehenden Bypass etwa auf Höhe der (verlegten) Bushaltestelle bedient werden, sodass die derzeit gering in Anspruch genommene Zufahrt künftig eine erhebliche Verkehrs-beaufschlagung erfahren wird. Gerade dort soll nun aber trotz der beengten Platzverhältnisse der Geh- und Radweg hingeführt werden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 9 der VO)

Die Änderung der Freiraumgestaltung gegenüber dem 13.02.1 Bebauungsplan nimmt Bezug auf die Zielsetzung Verbesserung des Versiegelungsgrades (Entsiegelung) und der Erhöhung der Grünflächen. Die Gestaltung der Stadteinfahrt Graz-Nord soll dabei v.a. durch Baumpflanzungen entlang der Wiener Straße gegenüber dem Bestand verbessert werden. In Verbindung mit dem zu verbreitenden Gehweg soll ein mit Bäumen bepflanzter Grünstreifen entstehen. Die Baumbestände sollen dabei gem. RVS einen ausreichenden Abstand zur Straßengrundgrenze der Wiener Straße einnehmen.

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen und punktuell zu erhöhen. Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,50 m Höhe zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton-Körben oder -Ringen kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung Grünraum und Gewässer immer hitzeresistente Sorten bevorzugt werden

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan

Anmerkung der Landesabteilung 16:

Zur Bepflanzung entlang der B67 ist eine Ergänzung insofern vorzunehmen, dass die Zustimmung der Abteilung 16, Ing. Lanner, und bei Vornahme baulicher Maßnahmen auch der Baubezirksleitung SZ gemäß § 24 L-StVG als Voraussetzung für die Umsetzung verordnet wird.

Im Zuge der Bauverfahren ist die Berechnung des Grünflächenfaktors verpflichtend den Einreich-Unterlagen beizulegen.

Im Zuge des digitalen Formulars werden nicht nur die Werte der Bodenversiegelung abgefragt, sondern auch Dach- und Fassadenbegrünungsflächen und mögliche Baumboni geprüft.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 12 der VO)

- Der 13.02.2 Bebauungsplan „Wiener Straße Einkaufszentrum Kovac“ – 2.Änderung 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 der erfolgten Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes werden die innerhalb der Anhörungsfrist eingegangenen Einwendungen bearbeitet. Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit den Einwendungsbehandlungen dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden.

Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)