

A 14-K-509/1995-51

Graz, am 17.11.2010

Dok:16.03.3

**16.03.3 Bebauungsplan
Weblinger Straße – Straßganger Straße
„Einkaufszentrum 1 METRO“**

3. Änderung

XVI. Bez., KG. Webling

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

Beschluss

Frau/Herr GR:

.....
Erfordernis der einfachen Stim-
menmehrheit gem. § 40 und § 63
Abs 3 Steiermärkisches Raum-
ordnungsgesetz 2010

Mindestanzahl der Anwesenden:
29

Zustimmung von mehr als der ½
der anwesenden Mitglieder des
Gemeinderates.

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß
§ 63 Abs 1 und 3 Steiermärkisches Raumord-
nungsgesetz 2010

BERICHT AN DEN GEMEINDERAT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 22.2.2010 ersucht die Sinco Großhandelsgesellschaft mbH. als Eigentümer der Liegenschaft 423 und 425 KG Webling um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Die Änderung des rechtswirksamen 16.03.2 Bebauungsplanes begründet sich aus dem Vorliegen geänderter Planungsvoraussetzungen – insbesondere der Berücksichtigung des geplanten Ausbaues der Straßganger Straße (Verbreiterung des jetzigen Profils um ca. 5m bis 7m), der Flächensicherung für eine künftige Verbreiterung der Weblinger Straße um ca. 1,5m sowie der erforderlichen Rechtsanpassung – insbesondere der Umsetzung der Einkaufszentrenverordnung LGBl 25 / 2004 sowie dem Bauantrag – Zubau „Kommissionierung“.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 47.000m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Einkaufszentrum 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5-1,0 ausgewiesen. Zur Änderung bzw. Erweiterung eines Einkaufszentrums ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Es liegen folgende Vorplanungen vor:

- Planungsgrundlagen: Delta Projektconsult GmbH, Wels
- Schalltechnischer Nachweis: Dr. Pfeiler GmbH vom 16.2.2010

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

Eine positive Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung vom 12.10.2010, GZ A10/8 -10.759/2009-3 und eine Verkehrstechnische Untersuchung – *der Zu- und Ausfahrten des Metro-Marktes an der Straßganger Straße im Zusammenhang mit dem 16.03.3 Bebauungsplan Metro*, liegt vor (Verfasser ZIS+P).

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

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

- „Handelsschwerpunkt am übergeordneten Straßennetz“

2. Verfahren

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 (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010)

3. Einwendungen

Während der Anhörung vom 13.08.2010 bis 3.09.2010 langten 3 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung 1

FA 13 B

„1.) Vorweg ist festzuhalten, dass die Festlegungen eines Bebauungsplanes eine fachlich begründete Herleitung aus der Bestandsaufnahme haben müssen. Im ggst. Fall heißt das, dass jene geänderten Bestimmungen, aus denen sich relevante Auswirkungen auf Betroffene ergeben, einer umfassenden, aktuellen Grundlagenenerhebung bedürfen.

Für die sich aus der Bebauungsplanänderung ergebenden Möglichkeiten hinsichtlich einer allfälligen Vergrößerung von Verkaufs- und Verkehrsflächen, bedarf es jedenfalls ergänzender Ausführungen in den Erläuterungen bzw. u.U. ergänzender Festlegungen im Verordnungswortlaut.

2.) Weiters ist zum Erläuterungsbericht die Ausführung betreffend die Lärmproblematik zu bemängeln. Die Begründung hinsichtlich Verbesserung des Schallschutzes kann jedoch nur dann fachliche Akzeptanz finden, wenn die daraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen auch Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

3.) Die nicht als bebaubare Flächen bzw. als Grünflächen dargestellten Bereiche des Planungsgebietes bleiben hinsichtlich ihrer Nutzung gänzlich unbestimmt. Sollte es sich dabei um Verkehrs-/Manipulationsflächen handeln, so wären diese als Verkehrsflächen im Sinne der Mindestinhalte der maßgeblichen raumordnungsgesetzlichen Bestimmungen darzustellen.“

Einwendungsbearbeitung 1:

ad 1.

Die Einwendung bezieht sich auf die Anhörungsunterlagen im Bebauungsplanverfahren, wo in knapper Form die Begründung und die Ziele der Änderung des Bebauungsplanes dargelegt werden – nunmehr wird auf die Verordnung, den Plan sowie den umfassenden Erläuterungsbericht der Bebauungsplan-Beschlussfassung – insbesondere auf die Punkte:

Ausgangslage

Verfahren – Bebauungsplan - Änderungen

Inhalt des Bebauungsplanes: Bebauung

Verkehrsanlagen

Frei- und Grünraumgestaltung

und die Begründung für die Änderung des Bebauungsplanes:

Die Änderung des rechtswirksamen 16.03.2 Bebauungsplanes begründet sich aus dem Vorliegen geänderter Planungsvoraussetzungen – insbesondere der Berücksichtigung des geplanten Ausbaues der Straßganger Straße (Verbreiterung des jetzigen Profils um ca. 5m bis 7m), der Flächensicherung für eine künftige Verbreiterung der Weblinger Straße um ca. 1,5m sowie der erforderlichen Rechtsanpassung – insbesondere der Umsetzung der Einkaufszentrenverordnung LGBl 25/2004 verwiesen.

ad 2.

Die angesprochene schalltechnische Untersuchung wurde zwischenzeitlich der FA 13B übermittelt.

Der Einwendung wird nach Rechtsberatung durch die Bau- und Anlagenbehörde wie folgt nachgekommen:

§ 8 LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

- (1) Baumaßnahmen vor der Straßenfluchtlinie der Weblinger Straße sind unzulässig ausgenommen Lärmschutzeinrichtungen.
- (2) Eine Lärmschutzwand ist im Abstand von mindestens 1,5m zur westlichen Grundgrenze zu errichten. Der Abstandsstreifen ist zu begrünen und mit Büschen u. dgl. gärtnerisch auszugestalten.
- (3) Die Ausformung der konkreten Lärmschutzmaßnahme bleibt dem jeweiligen Bewilligungsverfahren vorbehalten.

ad 3.

Hinsichtlich der Frage der Gründarstellung ist auf die Legende zum Bebauungsplan hinzuweisen, wonach Grünflächen bzw. bestehende bzw. zu pflanzende Bäume ausgewiesen sind. Die bestehenden bzw. herzustellenden Grünflächen sind als hellgrüne Flächen ausgewiesen, teilweise überlagert mit der Signatur – Baum bzw. Baumgruppe innerhalb des Planungsgebietes. Sämtliche andere Flächen außerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen können als offene KFZ - Manipulationsflächen / Verkehrsflächen für KFZ genutzt werden. Unabhängig davon, ist die Errich-

tung von Hochgaragen innerhalb der Baugrenzlinien sowie offene Stellplätze (Verkehrsflächen innerhalb der Baugrenzlinien) bzw. generell die Errichtung von Tiefgaragen zulässig - wie in der Verordnung zum Bebauungsplan in §6 festgelegt. Der „ruhende Verkehr“ und die „innere Erschließung“ des Einkaufszentrums sind seit vielen Jahren in der jetzigen Form bestehend bzw. zwischenzeitlich nur geringfügig geändert worden. Größere Änderungen sind erst durch den Ausbau der Straßgänger Straße zu erwarten, weil diese Maßnahme (dann) in das jetzige Erschließungssystem eingreift, wobei dieser, 16.0.3.3 Bebauungsplan die rechtliche Grundlage darstellt.

Einwendung 2:
Frau Christine Klatt

„Durch den Neubau und die vorgesehene Höhe der Hochgarage von 15m würde mein WA 0,2-0,6 Grundstück total entwertet. Es wäre mir unmöglich hier Wohnhäuser zu errichten, da eine gute Wohnqualität durch die vorhergesehene Änderung der Metro-Bauten nun nicht mehr gegeben wäre und ein anderes Bauwerk durch die eingeschränkte Bebauungsdichte (Widmung WA 0,2-0,6) nicht errichtet werden könnte.“

Einwendungsbearbeitung 2:

In der Frage der Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wird festgestellt, dass diese mit maximal 10m verbleibt.

Hinsichtlich der Errichtung von Gebäuden im südlichen Anschluss an das Areal der Firma Metro in der Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ ist darauf zu verweisen, dass neben der Wohnnutzung auch Nutzungen, welche den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen, kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen, wie z. B. Verwaltungsgebäude, Schulen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art, soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechende Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen, zulässig sind.

Damit soll nur klar gelegt werden, dass für das angesprochene Grundstück: 428 eine Fülle von Nutzungsmöglichkeiten und auch, im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße gute Möglichkeiten der Gestaltung und der Ausnutzung der Bebauungsdichte von 0,6 bestehen.

Einwendung 3:
Herr Dr. Gert Kollegger

*„1.) Durch die geplante Gebäudehöhe von 15m für den Bereich der Hochgaragen befürchten wir eine deutlich höhere Beschattung unseres Grundstückes.
2.) Die ausgearbeitete schalltechnische Untersuchung ist zwar angeführt aber nicht ersichtlich – daher befürchten wir ein erhöhtes Lärmaufkommen verursacht durch den Betrieb der Hochgaragen.“*

3.) Die jetzige Einfahrt in der Weblinger Straße scheint mit dem geplanten Siedlungsbau westlich der Firma Metro (siehe Auflage des 16.14.0 Bebauungsplan „Weblinger Straße - Martinhofstraße“) aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrs optimal zu sein.“

Einwendungsbearbeitung 3:

ad 1.

In der Frage der Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wird festgestellt, dass diese mit maximal 10m verbleibt.

ad 2.

Aus dem schalltechnischen Nachweises, verfasst von der Dr. Pfeiler GmbH, wird die Zusammenfassung auszugsweise (betreffend den unmittelbaren Bauantrag – „Zubau Kommissionierung“) zitiert:

„Es ist der Bau einer Logistikhalle mit neuer Situierung der Kommissionierung (Auslieferung bzw. Zustellung per LKW) vorgesehen. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse für den derzeit genehmigten Ist-Zustand gemäß der Bestandssituation und der künftigen Situation mit neuer Kommissionierung sind keine relevanten Veränderungen der derzeitigen Verhältnisse aus schalltechnischer Sicht im maßgebenden Nachbarschaftsbereich zu erwarten. Die dargestellt Schallpegeldifferenz nach Änderung des Bebauungsplanes bzw. mit neuer Kommissionierung liegt im ungünstigsten Falle nördlich der Anlieferung in der Größenordnung von kleiner +1dB. Die Erhöhung der bestehenden Lärmschutzwand (LSW-Nord) um 1,0 m auf H = 3,5m und die Errichtung der neuen Lärmschutzwand (LSW-West) wird dabei vorausgesetzt“.

Auf § 8 der Verordnung, Lärmschutzmaßnahmen wird hingewiesen.

ad 3.

Die Einfahrt in die Weblinger Straße (Ausbau der Straßganger Straße sowie der Kreuzung mit der Weblinger Straße) in Betrachtung mit der weiteren baulichen Entwicklungen in der Umgebung wird von Ihnen positiv dargestellt - eine diesbezügliche Einwendung liegt somit nicht vor.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 13.03.3 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

VO (alt) §6:

Der §6 der VO, mit Festlegung des Verwendungszwecks - Einkaufszentrum 1 - und die Beschränkung der Verkaufsfläche mit rund 15.000m² entfällt. Dies stellt eine Rechtsanpassung im Sinne der Umsetzung der Einkaufszentrenverordnung dar, welche keine Beschränkung der Verkaufsfläche (ausgenommen für Lebensmittel) in der Kernstadt Graz enthält (die Festlegung der Bebauungsdichte, in Entsprechung

zur diesbezüglichen Ausweisung im Flächenwidmungsplan mit 0,5 bis 1,0 bleibt bestehen).

VO (alt) §7 Gebäudehöhe:

Die Gebäudehöhen teilweise mit 5m bzw. 9m festgelegt, entfallen und wird diese nun mit einheitlich 10m im Plan eingetragen.

VO (alt) §9 Anlegung von Grünflächen:

Wird durch §7 der VO (neu) ersetzt und werden die Inhalte zur Begrünung, den „freiraumplanerischen Standards“ entsprechend eingefügt.

VO (alt) §10 Lärmschutzmaßnahmen:

Wird durch § 8 der VO (neu) ersetzt und bildet die Grundlage für die konkrete Umsetzung der „Lärmschutzwand West“ bzw. der Erhöhung der „Lärmschutzwand Nord“.

VO (neu) §5 Traufenseitige Gebäudehöhen, Dächer:

Hinzufügung Abs 3:

Flachdächer, größer als 300m² sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10cm vorzusehen.

VO (neu) §8 Lärmschutzmaßnahmen:

- (1) Baumaßnahmen vor der Straßenfluchtlinie der Weblinger Straße sind unzulässig ausgenommen Lärmschutzeinrichtungen.
- (2) Im Abstand von mindestens 1,5m zur westlichen Grundgrenze, ist eine Lärmschutzwand herzustellen. Dieser Abstandsstreifen ist zu begrünen und mit Büschen u. dgl. gärtnerisch auszugestalten.
- (3) Die Ausformung der konkreten Lärmschutzmaßnahme bleibt dem jeweiligen Bewilligungsverfahren vorbehalten.

PLANWERK:

Baugrenzlinien neu - beginnend im Westen:

Der Abstand der Baugrenzlinie beträgt zur westlichen Grundgrenze 15m (vorher im Bereich der Logistikhalle 20m und ca. 70m zum Einkaufszentrum); im Südenwesten wird der offene Bereich zwischen Logistikhalle und Einkaufszentrumsgebäude durch eine Baugrenzlinie geschlossen; die nördliche Baugrenzlinie wird parallel zur Weblinger Straße, in Richtung Westen fortgesetzt;

Die Baugrenzlinie zur Straßganger Straße wird um ca. 14m in Richtung Westen verschoben (begründet durch den Ausbau der Straßganger Straße und die Einfügung eines Grünstreifens).

Die Baugrenzlinien gelten für Hauptgebäude, nicht jedoch für die bestehende Tankstellenanlage.

Straßganger Straße - Ausbauprojekt:

An der Straßganger Straße wird der neue Straßenverlauf im Planwerk dargestellt. Als Begründung ist die Berücksichtigung des geplanten Ausbaus der Straßganger Straße anzuführen. Im Anschluss daran folgt ein 8m breiter Grünstreifen (mit Baumreihe) und daraufhin ist ein Gebäudeabstand von mindestens 10m einzuhalten. Damit wird eine attraktive Grüngestaltung zum Straßenraum ermöglicht.

Weblinger Straße - Regulierung:

Für die Weblinger Straße wird, ausgehend von der nördlichen Straßenfluchtlinie, eine Breite von 10m (vorher: ca. 8,50m eingetragen). Die Begründung liegt in einer vorausschauenden Flächensicherung für den Straßenausbau.

Gebäudehöhe:

Die Gebäudehöhe wird einheitlich mit 10m (vorher teilweise 5m bzw. 9m) festgelegt.

4. Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht. Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 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 Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

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

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. den 16.03.3 Bebauungsplan Weblinger Straße – Straßganger Straße „Ein-
kaufszentrum 1 METRO“, 3. Änderung, sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

(Mag. Siegfried Nagl)

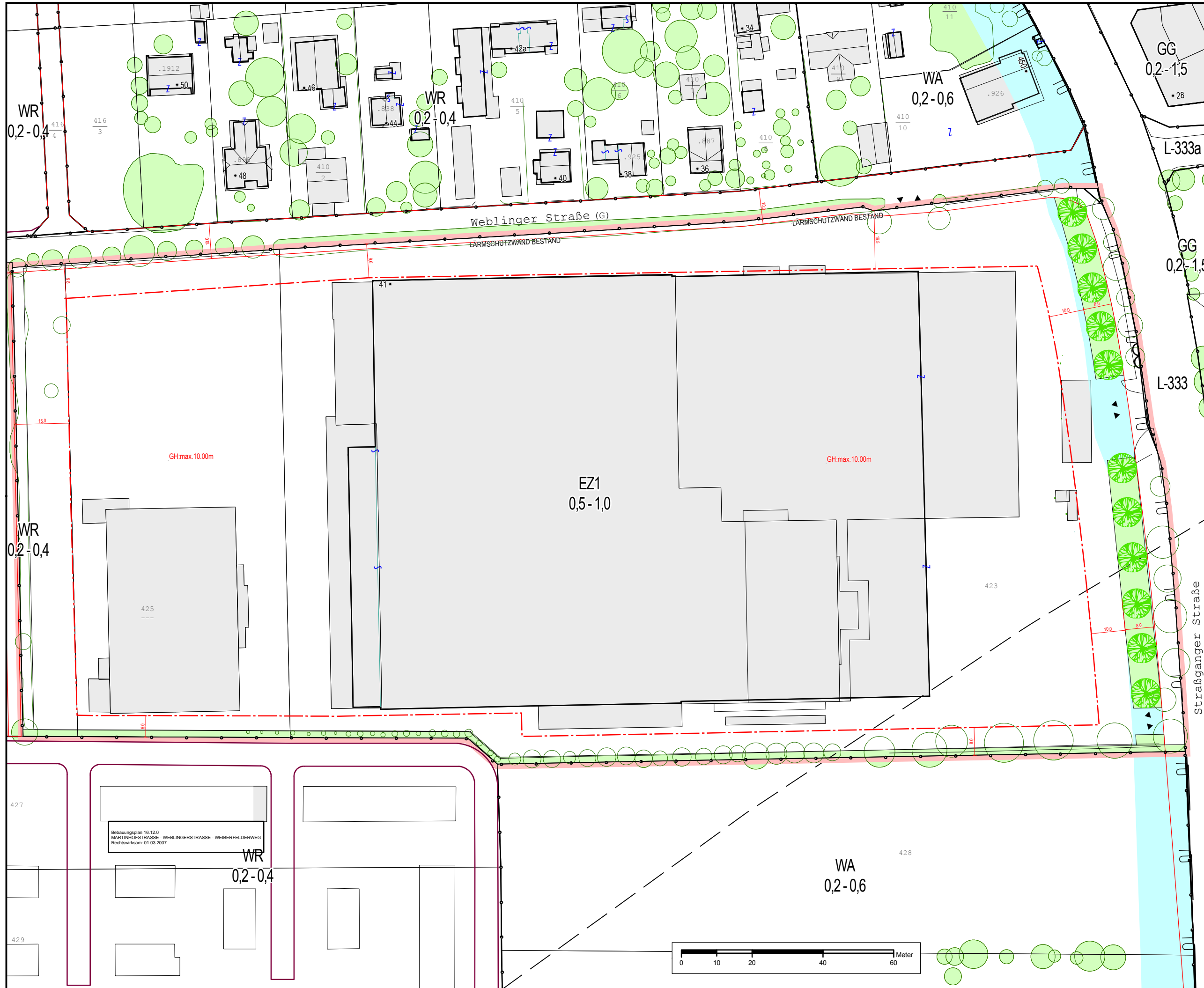
Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grün-
raumplanung hat in seiner Sitzung
am den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

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

Die Schriftführerin:

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



16.03.3 BEBAUUNGSPLAN - 3.Änderung
WEBLINGER STRASSE - STRASSGANGER STRASSE
 Einkaufszentrum 1 - Metro
 A14 - K - 509/1995

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ

EZ1	Einkaufszentrum I
0,5 - 1,0	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
—	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
—	Landschaftsschutzgebiet (Gebietsabgrenzung)
—	Heilquellenschutzgebiet

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STMK. ROG 74 §28

—	Baugrenzlinie	
GH: max. 10.00	max. traufseitige Gebäudehöhe	Bebauung
▲	Ein- und Ausfahrt (ungefähre Lage)	
—	Straßenfluchtlinie	
(L)	Landesstraße	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
—	Grünfläche (schematische Darstellung)	Freiflächen
●	Neue Laubbaumpflanzung (ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

—	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
—	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

●	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
○	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN
 Fläche des Planungsgebietes ca. 47.334 m² (brutto)

Maßstab: 1:1.000

Stadt **GRAZ** Stadtplanung

16.03.3 BEBAUUNGSPLAN - 3.Änderung
 WEBLINGER STRASSE - STRASSGANGER STRASSE
 Einkaufszentrum 1 - Metro
 A14 - K - 509/1995

DATUM: August 2010 / November 2010	FÜR DEN GEMEINDERAT:
Inhaltliche Bearbeitung: DI Friedrich SCHENN	
Digitale Bearbeitung: Ing. Alexander REISENHOFER	Dipl.Arch. Heinz Schöffel

ANHÖRUNG VON 13.08.2010 BIS 03.09.2010
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:
 RECHTSWIRKSAM AB:
 PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt

Bebauungsplan 16.12.0
 MARTINHOFSTRASSE - WEBLINGERSTRASSE - WEIBERFELDERWEG
 Rechtswirksam: 01.03.2007



A 14-K-509/1995-51

Bearbeiter: Schenn
Dok: 16.03.3/Erl.Beschl.

**16.03.3 Bebauungsplan
Weblinger Straße – Straßganger
Straße „Einkaufszentrum 1 METRO**

3. Änderung
XVI. Bez., KG Webling

Graz, am 17.11.2010

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 22.2.2010 ersucht die Sinco Großhandelsgesellschaft mbH. als Eigentümer der Liegenschaft 423 und 425 KG Webling um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Die Änderung des rechtswirksamen 16.03.2 Bebauungsplanes begründet sich aus dem Vorliegen geänderter Planungsvoraussetzungen – insbesondere der Berücksichtigung des geplanten Ausbaues der Straßganger Straße (Verbreiterung des jetzigen Profils um ca. 5m bis 7m), der Flächensicherung für eine künftige Verbreiterung der Weblinger Straße um ca. 1,5m sowie der erforderlichen Rechtsanpassung – insbesondere der Umsetzung der Einkaufszentrenverordnung LGBl. 25/2004.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 47.000m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Einkaufszentrum 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5-1,0 ausgewiesen. Zur Änderung bzw. Erweiterung eines Einkaufszentrums ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Es liegen folgende Vorplanungen vor:

- Planungsgrundlagen: Delta Projektconsult GmbH, Wels
- Schalltechnischer Nachweis: Dr. Pfeiler GmbH vom 16.2.2010

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

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

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

- „Handelsschwerpunkt am übergeordneten Straßennetz“

2. Verfahren

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 (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010)

Während der Anhörung vom 13.08.2010 bis 3.09.2010 langten 3 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 13.03.3 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

VO (alt) §6:

Der §6 der VO, mit Festlegung des Verwendungszwecks - Einkaufszentrum 1 - und die Beschränkung der Verkaufsfläche mit rund 15.000m² entfällt. Dies stellt eine Rechtsanpassung im Sinne der Umsetzung der Einkaufszentrenverordnung dar, welche keine Beschränkung der Verkaufsfläche (ausgenommen für Lebensmittel) in der Kernstadt Graz enthält (die Bebauungsdichte, in Entsprechung zur diesbezüglichen Ausweisung im Flächenwidmungsplan beträgt 0,5 bis 1,0).

VO (alt) §7 Gebäudehöhe:

Die Gebäudehöhen teilweise mit 5m bzw. 9m festgelegt, entfallen und wird diese nun mit einheitlich 10m im Plan eingetragen.

VO (alt) §9 Anlegung von Grünflächen:

Wird durch §7 der VO (neu) ersetzt und werden die Inhalte zur Begrünung, den „freiraumplanerischen Standards“ entsprechend eingefügt.

VO (alt) §10 Lärmschutzmaßnahmen:

Wird durch § 8 der VO (neu) ersetzt und bildet die Grundlage für die konkrete Umsetzung der „Lärmschutzwand West“ bzw. der Erhöhung der „Lärmschutzwand Nord“.

VO (neu) §5 Traufenseitige Gebäudehöhen, Dächer:

Hinzufügung Abs 3:

Flachdächer, größer als 300m² sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10cm vorzusehen.

VO (neu) §8 Lärmschutzmaßnahmen:

- (1) Baumaßnahmen vor der Straßenfluchtlinie der Weblinger Straße sind unzulässig ausgenommen Lärmschutzeinrichtungen.
- (2) Eine Lärmschutzwand ist im Abstand von mindestens 1,5m zur westlichen Grundgrenze zu errichten. Der Abstandsstreifen ist zu begrünen und mit Büschen u. dgl. gärtnerisch auszugestalten.
- (3) Die Ausformung der konkreten Lärmschutzmaßnahme bleibt dem jeweiligen Bewilligungsverfahren vorbehalten.

PLANWERK:

Baugrenzlinien neu - beginnend im Westen:

Der Abstand der Baugrenzlinie zur westlichen Grundgrenze beträgt 15m (vorher im Bereich der Logistikhalle 20m und ca. 70m zum Einkaufszentrum); im Südenwesten wird der offene Bereich zwischen Logistikhalle und Einkaufszentrumsgebäude durch eine Baugrenzlinie geschlossen; die nördliche Baugrenzlinie wird parallel zur Weblinger Straße, in Richtung Westen fortgesetzt;

Die Baugrenzlinie zur Straßganger Straße wird um ca. 14m in Richtung Westen verschoben (begründet durch den Ausbau der Straßganger Straße und die Einfügung eines Grünstreifens).

Die Baugrenzlinien gelten für Hauptgebäude, nicht jedoch für die bestehende Tankstellenanlage.

Straßganger Straße - Ausbauprojekt:

An der Straßganger Straße wird der neue Straßenverlauf im Planwerk dargestellt. Als Begründung ist die Berücksichtigung des geplanten Ausbaus der Straßganger Straße anzuführen. Im Anschluss daran folgt ein 8m breiter Grünstreifen (mit Baumreihe) und daraufhin ist ein Gebäudeabstand von mindestens 10m einzuhalten. Damit wird eine attraktive Grüngestaltung zum Straßenraum ermöglicht.

Weblinger Straße - Regulierung:

Für die Weblinger Straße wird, ausgehend von der nördlichen Straßenfluchtlinie, eine Breite von 10m (vorher: ca. 8,50m eingetragen). Die Begründung liegt in einer vorausschauenden Flächensicherung für den Straßenausbau.

Gebäudehöhe:

Die Gebäudehöhe wird einheitlich mit 10m (vorher teilweise 5m bzw. 9m) festgelegt.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 47.000m² brutto auf. Es steht im grundbürgerlichen Eigentum von der Sinco Großhandelsgesellschaft mbH.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 3.0 Stadtentwicklungskonzept „Handelsschwerpunkt am übergeordneten Straßennetz“
 - 3.0 Flächenwidmungsplan: „Einkaufszentrum 1“
 - Deckpläne; Karten
 - Karte 2 – Verkehrslärm: Weblinger Straße : 55-60 dB
 - Straßganger Straße: 65-70 dB
 - Räumliches Leitbild : „Handels-, Büro- u. Dienstleistungszonen“

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Bereich von Graz an der Straßganger Straße, im Nahebereich zum Verteilerkreis Webling bzw. zur Autobahn A9 und A2.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben. Es weist eine Bestockung der Ränder des Planungsgebietes auf.

Das Einkaufszentrum Metro weist folgende Flächen – zirka Ausmaße auf: Fläche im Erdgeschoss 16.000m², freistehende Logistikhalle 2.100m² bzw. ein Parkdach mit 5.700m² und diverse flächenkleinere Nebenanlagen. Bebauungsdichte Bestand: ca. 0,65, Bruttogeschossfläche Bestand: ca. 30.550m². **Der rechtswirksame 16.03.2 Bebauungsplan lässt jetzt schon die Ausschöpfung der, lt. Flächenwidmungsplan maximal möglichen Bebauungsdichte von 1,0 bzw. der damit verbundenen, maximal möglichen Bruttogeschossfläche zu.**

- Erschließung/Verkehr

Eine positive Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung vom 12.10.2010, GZ A10/8 -10.759/2009-3 und eine Verkehrstechnische Untersuchung – *der Zu- und Ausfahrten des Metro-Marktes an der Straßganger Straße im Zusammenhang mit dem 16.03.3 Bebauungsplan Metro*, liegt vor (Verfasser .ZIS+P).

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Straßganger Straße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben:

- Buslinie 31 und 62: Haltestelle Weblinge Straße (am Metroareal)
Tagesverkehr im 10Minuten Takt,
- Buslinie 32 mit Haltestelle in der Kärntner Straße / Sattlerweg (in Nahelage zum Einkaufszentrum)

Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz:

Im Bereich der Straßganger Straße besteht ein Busfahrstreifen, welcher für Radfahrer freigegeben ist.

In der Martinhofstraße besteht eine beschilderte Hauptradroute ausgehend vom Straßganger Bad im untergeordneten Straßennetz.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Stellungnahme des Kanalbauamtes GZ 010686/2009 - auszugsweise:

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

Sämtliche Regenwässer, deren Ausmaß die derzeit zugestandene Ableitungsmenge überschreiten, dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Gemäß Karte 3, zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002: Lage im Erdgas - Vorranggebiet.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Im Wesentlichen soll das Einkaufszentrum 1 - METRO als homogen ausgebildeter Baukörper in Erscheinung treten. Im Westen des Areals wo der (neue) Baugrenzenverlauf eine Vergrößerung des Baupotentials zulässt, ist die Errichtung von Einhausungen betreffend den Zulieferverkehr ein langfristiges und nunmehr ermöglichtes Ziel. Verbesserungen im Bereich des Schallschutzes sollen unmittelbar vorgenommen werden: Es ist eine Erhöhung der Schallschutzwand im Norden (Weblinger Straße) um 1m sowie die Errichtung einer Schallschutzwand im Westen (Höhe ca. 2,50m) im Baubewilligungsverfahren zu konkretisieren und umzusetzen und damit eine Verbesserung des Schallschutzes herbeizuführen.

Die bestehende Bebauungsdichte beträgt ca. 0,65. Die maximal zulässige Bebauungsdichte mit 1,0 ist ein Wert, welcher in Verbindung mit der Bauplatzgröße (hier ca. 47.000m²) der Nutzung Einkaufszentrum 1 und der sehr guten Verkehrslage (auch Nahelage zu Autobahnen) keinen überzogenen Dichtewert darstellt. Im Weiteren ist auf das, dieser Nutzung immanente Verhältnis zwischen Verkaufsflächen und den anderen Flächen wie Lager, Kühlräume, technische Räume, Restaurant, Büro (ein Verhältnis von ca. 40% Verkauf zu 60% anderen Flächen) hinzuweisen.

Der §6 der VO (alt), mit Festlegung des Verwendungszwecks - Einkaufszentrum 1 - und einer Beschränkung der Verkaufsfläche mit rund 15.000m² entfällt. Dies stellt eine Rechtsanpassung im Sinne der Umsetzung der Einkaufszentrenverordnung LGBl. 25/2004 dar, welche keine Beschränkung der Verkaufsfläche (ausgenommen für Lebensmittel) in der Kernstadt Graz enthält. Die bestehende Bruttogeschossfläche beträgt ca. 30.550m². Das, im Rahmen der Bebauungsdichte von maximal 1,0, verbleibende Potential der Bruttogeschossfläche beträgt ca. 16.450m². **Mit der Ausweitung der Baugrenzenlinien in Richtung Westen des Planungsgebietes ist keine, über den Flächenwidmungsplan hinausgehende Erhöhung der Bruttogeschossfläche verbunden. Die Gebäudehöhe (in der Anhörung: maximal 15m) verbleibt nun bei maximal 10m.**

Die derzeitige Eingangssituation bzw. die Präsentation des Einkaufszentrums, ist von der Straßganger Straße weit zurückgesetzt. Dieser Bereich zwischen Gebäude und öffentlichem Gut wird als Parkplatz, teilweise überdacht, teilweise mit KFZ - Abstellplätzen im Freien genutzt. Hier ist eine städtebaulich-, architektonische Verbesserung anzustreben und mit der Änderung dieses Bebauungsplanes ist diese Entwicklung auch ermöglicht.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Die Hauptzufahrt verbleibt und erfolgt von der Weblinger Straße aus.

Für die innere Erschließung im Planungsgebiet ist eine Änderung derzeit nicht vorgesehen.

In folgenden Bereichen sind Ablöseflächen in der Zukunft erforderlich:

- Im Bereich der Straßganger Straße ca. 950m² - Teil des Gstks: 423, es erfolgt eine Veräußerung zu einem späteren Zeitpunkt an das Land Steiermark zum Zwecke des Straßenausbaus – eine diesbezügliche Vereinbarung der Sinco Großhandelsgesellschaft mbH vom 11.10.2010 liegt vor.
- Im Bereich der Weblinger Straße ca. 380m², dies erfolgt im Sinne einer vorausschauenden Flächensicherung zum Straßenausbau.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Siehe §5(3) und §7 der VO:

Gemäß §5(3) der VO sind Flachdächer, größer als 300m² zu begrünen; im § 7 der VO sind die Begrünungsmaßnahmen festgelegt.

Weiters soll die Zone zur Straßganger Straße ein attraktiveres Erscheinungsbild erhalten - wobei der Ausbau der Straßganger Straße (Verbreiterung des Profils) zu berücksichtigen war. Mittels eines Grünstreifens (Breite 8m) mit einer Baumreihe, sowie eines darauf hin folgenden Abstandes für das künftige Gebäude, ist die Grundlage für eine Verbesserung in diesem Bereich vorgegeben.

6. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 16.03.3 Bebauungsplan Weblinger Straße – Straßganger Straße „Einkaufszentrum 1 METRO“, 3. 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.
- 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:

(Dipl. Arch. Heinz Schöttli)