

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. 47.000m<sup>2</sup> 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 15.000m<sup>2</sup> 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 300m<sup>2</sup> 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. 47.000m<sup>2</sup> 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 16.000m<sup>2</sup>, freistehende Logistikhalle 2.100m<sup>2</sup> bzw. ein Parkdach mit 5.700m<sup>2</sup> und diverse flächenkleinere Nebenanlagen. Bebauungsdichte Bestand: ca. 0,65, Bruttogeschossfläche Bestand: ca. 30.550m<sup>2</sup>. 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) Baugrenzenlinienverlauf 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. 47.000m<sup>2</sup>) 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 15.000m<sup>2</sup> 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. 30.550m<sup>2</sup>. Das, im Rahmen der Bebauungsdichte von maximal 1,0, verbleibende Potential der Bruttogeschossfläche beträgt ca. 16.450m<sup>2</sup>. 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. 950m<sup>2</sup> - 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. 380m<sup>2</sup>, 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 300m<sup>2</sup> 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)