

A 14-K-818/2003-5

**17.11 Bebauungsplan**  
**Kern-, Büro- u. Geschäftsgebiet**  
**„Nahverkehrsknoten Puntigam“**  
**Aufschl. Gebiet 14.13**  
XVII. Bez., KG.: Webling

Graz, am 30.12.2003  
Dok: 17.11\Besch\Erl-Bericht  
Schenn

Der Schriftführer: 

**Beschluss**

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Die Brau-Union AG. ersucht um Erstellung eines Bebauungsplanes für das „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet – Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 bis 1,5.

Im Zusammenhang mit dem vom Gemeinderat am 3.7.2003 beschlossenen 17.08 Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Puntigam“ welcher im Norden an das Bebauungsplanungsgebiet angrenzt und für welchen die verkehrliche Lösung (inklusive des 17.11 Bebauungsplangebietes) geklärt wurde, ist die maßgebliche Grundlage zur Erstellung des 17.11 Bebauungsplanes vorliegend.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist für das Grundstück Teil von 335/1 der nördliche Bereich als „Einkaufszentrum III“ mit der Bebauungsdichte 0,3 – 1,0 ausgewiesen. Dafür existiert der am 3.7.2003 vom Gemeinderat beschlossene 17.08 Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Puntigam“. Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes ist noch nicht gegeben.

Das Bebauungsplangebiet des 17.11 Bebauungsplanes (südlicher Teil von Grundstück 335/1) ist im Eigentum der Brau Union AG. und umfasst ein Ausmaß von ca. 14.410 m<sup>2</sup>.

Geplante Nutzung ist eine Einkaufszentrums- und Büronutzung.

Südlich des Planungsgebietes soll der Nahverkehrsknoten Puntigam (Eisenbahnrechtliches Verfahren abgeschlossen) mit einem Busbahnhof sowie Anschluss an die Strassenbahnlinie 5 errichtet werden.

Der niveaufreie Knoten Weblingener Gürtel/Schwarzer Weg (ovaler Kreisverkehr) und die zugehörigen Rampen wurde mit der Neuerrichtung des Einkaufszentrums IKEA 2 fertiggestellt und der Stadt Graz bereits übergeben.

Die Zu- und Abfahrten zum Planungsgebiet erfolgen über Anschlüsse an der zwischen IKEA 2 und dem Planungsgebiet liegenden Zufahrtsstraße mit Anbindung an das „Verteileroval“ am Weblinger Gürtel.

Die Innere Erschließung erfolgt über einen öffentlichen Interessentenweg.

Im Planungsgebiet ist die Errichtung von insgesamt ca. 360 Kfz – Abstellplätzen, davon ca. 240 in Tiefgaragen, geplant.

In Zusammenhang mit der geplanten Herstellung der Kfz – Abstellplätze (betreffend die Summe der KFZ-Abstellplätze im Bereich des 17.08 Bebauungsplanes und dieses Bebauungsplanes) ist infolge des vorgesehenen Ausmaßes von einem Verfahren nach UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) auszugehen.

Die offenen Stellplätze vor den Einkaufszentren sind westlich der geplanten Gebäude angeordnet. Die Anlagen werden mit Grünstreifen, welche Baumreihen enthalten, umfasst.

Der Fußgängererschließung des Planungsgebietes ist große Bedeutung beizumessen. Diese Erschließung verbindet die bestehenden Einkaufszentren (Ikea und Obi-Baumarkt) mit den neuen Einkaufszentrum und dem südlichen „Nahverkehrsknoten Puntigam“.

Durch Ausgestaltung der Fußwegeerschließung und Pflanzung einer durchgehenden Baumreihe vor dem geplanten Einkaufszentren soll ein attraktiver Außenraum erzeugt werden.

Durch die Bebauungsplanung wird eine unter Berücksichtigung der benachbarten Baugebietskategorien, geordnete Entwicklung des „Kern-, Büro- und Geschäftsgebietes“ sowie der technischen- und der Verkehrsinfrastruktur, sichergestellt.

Ein Gestaltungskonzept wurde vom Architekturbüro Zechner & Zechner ausgearbeitet, welches die geplante Bebauung, die Lage der Kfz-Stellflächen und die Grünstruktur darlegt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.9.2003 beschlossen, den Entwurf des 17.11 Bebauungsplanes „Nahverkehrsknoten Puntigam“ aufzulegen.

Die Kundmachung des Bebauungsplan – Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30.9.2003.

Von der Kundmachung wurden jene Dienststellen, Organisationen und Einrichtungen des Bundes und des Landes gemäß der im § 29 Abs 1 Stmk ROG enthaltenen Aufzählung sowie gemäß Benachrichtigungsverordnung der Stmk. Landesregierung LGBl Nr. 1989/101, schriftlich benachrichtigt.

Während der Auflagefrist vom 1.10.2003 bis 26.11.2003 langten keine Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

## 2. Verordnung und gesetzliche Bindungen

### 2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept 2001

der Landeshauptstadt Graz liegt das Planungsgebiet in einem Gebiet mit optionalen Funktionen "Industrie, Verwaltung, Handel und Freizeit".

### 2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Grundstück Teil von 335/1 im südlichen Bereich als „Kern-, Büro und Geschäftsgebiet – Aufschließungsgebiet“ mit der Bebauungsdichte 0,3 – 1,5 ausgewiesen.

### DECKPLÄNE:

Baulandzonierung (Deckplan 1):

Erstellung eines Bebauungsplanes zur Aufhebung von Bauland als Aufschließungsgebiet (14.13 Aufschließungsgebiet) sowie zur Errichtung von Einkaufszentren.

Beschränkung für die Raumheizung (Deckplan 2):

Keine Beschränkung

Kartendarstellungen (Teil des Erläuterungsberichtes):

Abwasserplan (Karte 1):

Kanalisiertes Bauland

Verkehrslärmkataster (Karte 2):

Verkehrslärm LA,eq in Dezibel:

Weblinger Gürtel 70 – 75 dB

Wagner-Jauregg-Straße: 45– 50 dB

Fluglärm: südlich angrenzend zum Planungsgebiet: 95 dB (Spitzenpegel)

Versorgung mit Fernwärme bzw. Erdgas (Karte 3):

Fernwärmeausbau

Stadtmorphologie – Räumliches Leitbild (Karte 4):

Handels- Büro- und Dienstleistungszonen, Einkaufszentren

### 2.3 Bauland als Aufschließungsgebiet

Im Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Flächenwidmungsplanverordnung sind die Gründe für die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet für das 14.13 Aufschließungsgebiet festgelegt.

Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

Öffentliche Interessen:

- Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

### 3. Bestandssituation – Lage und Erschließung

#### 3.1 Gebietscharakter – kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Nördlich grenzt unmittelbar das Planungsgebiet des 17.08 Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum Puntigam“ für EZ III – Nutzung an (Fläche ca.61.250 m<sup>2</sup>). Weiter nördlich verläuft die Wagner-Jauregg-Straße; daran schließt das Areal des Sigmund-Freud-Landeskrankenhauses an. Nordöstlich verläuft die Wenzelhofstraße (Sackgasse).

Im Osten:

ÖBB-Trasse und daran anschließend das Areal des Cineplexx-Kinocenter.

Im Westen:

Erschließungsstraße – Gemeindefstraße östlich des IKEA-Einkaufszentrums.

Im Süden:

Der Weblinger Gürtel - B 67a bzw. der Bereich für welchen der neue Nahverkehrsknoten Puntigam geplant ist (Straßenunterführung, Wendeschleife der Straßenbahnlinie 5, Busbahnhof – in Verknüpfung mit der neuen ÖBB-Bahnhaltestelle sowie eine KFZ-Stellfläche – Park and Ride).

#### 3.2 Planungsgebiet – Topographie

Das Planungsgebiet, gelegen in der KG Webling enthält eine Gesamtfläche von ca. 14.410 m<sup>2</sup>.

Eigentümer: Brau Union AG.

Das Planungsgebiet ist nahezu eben.

#### 3.3 Bauliche Bestände und Nutzung:

Der Bauplatz ist unbebaut und wird derzeit als Acker genutzt.

#### 3.4 Verkehrliche Erschließung:

Öffentlicher Verkehr:

Das Planungsareal ist durch die Straßenbahnlinie 5 sowie durch die Buslinien 64, 65 und 87 erschlossen.

**Straßenmäßige Erschließung:**

Das Planungsgebiet wird über das „Verteileroval“ am Weblinger Gürtel bzw. die daran anschließende nach Norden verlaufende Gemeindestraße östlich des Einkaufszentrums IKEA über einen öffentlichen Interessentenweg erschlossen.

**3.5 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur:****Kanal:**

Nördlich des Bebauungsplanungsgebietes existiert der „Nebensammelkanal-Schwarzer Weg“ (west-ost verlaufend) Profil 7<sub>50</sub>, in ca. 9,00 m Sohltiefe.

Die erforderliche technische Infrastruktur ist gegeben bzw. wird mit der Erstellung der Bebauung sichergestellt.

**4. Aufhebung des Aufschließungsgebietes****a) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung**

Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz:

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße östlich des IKEA-Einkaufszentrums mit Anschluss an das „Verteileroval“ am Weblinger Gürtel.

Die Leistungsfähigkeit wird durch die verkehrstechnische Begutachtung „Bebauungsplan östlich von IKEA 2“, Weblinger Gürtel – EZ III und KG vom November 2002, Planverfasser Dipl.-Ing. Bernhard Kaufmann & Dipl.-Ing. Hans Kribernegg nachgewiesen.

Weiters wird das Planungsgebiet hervorragend durch den Ausbau des Nahverkehrsknoten Puntigam erschlossen werden (Straßenbahnverlängerung, Buslinien, Eisenbahn, Park & Ride)

**Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur):**

Das Bebauungsplanungsgebiet wird durch Zu- und Abfahrten in die bestehende Gemeindestraße östlich des IKEA - Einkaufszentrums erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über einen öffentlichen Interessentenweg. Die KFZ - Unterbringung am Bauplatz ist durch Kfz-Abstellplätze in einer Tiefgarage bzw. auf Abstellflächen im Freien gelöst.

Die technische Infrastruktur ist gegeben bzw. mit der Bebauung gesichert.

**b) Öffentliche Interessen**

**Geordnete Siedlungsentwicklung**, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen- und Ortsbild:

Mit dem Bebauungsplan, bestehend aus dem Planwerk und dem Verordnungstext ist eine geordnete, bauliche Entwicklung, die Schaffung eines zweckmäßig zu bebauenden Bebauungsplanungsgebietes und die Einfügung in das Straßen- und Ortsbild im Bereich dieses Einkaufszentrums-Standortes gewährleistet.

Es stehen somit keine öffentlichen Interessen der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen und es wird nach Erfüllung der Aufschließungserfordernisse in Verbindung mit der Verordnung des 17.11 Bebauungsplanes gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ aufgehoben werden.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 1,5.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes

### 5.1 Verkehrsanlagen

Hinsichtlich der Erschließung des Planungsgebietes und der Verkehrstechnischen Begutachtung „Bebauung östlich von IKEA“ wird auf Pkt 4a des Erläuterungsberichtes verwiesen.

Nach Prüfung des verkehrstechnischen Gutachtens durch die Stadtbaudirektion, Referat Verkehrsplanung wird festgestellt:

Mit den ermittelten Verkehrsdaten ergeben die Leistungsfähigkeitsberechnungen, dass die erforderliche Leistungsfähigkeit der vorgesehenen Verkehrserschließung gegeben ist, wenn auch beim Verteilerkreis Webling und beim Knoten Brauhaus eine hohe Auslastung bereits jetzt vorliegt und es in Spitzenzeiten dort zu Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes kommen wird.

Straßenfluchtlinien für den öffentlichen Interessentenweg gemäß §7 Abs 5 Steiermärkisches Landesstraßenverwaltungsgesetz (Verlauf zwischen dem 17.11 Bebauungsplan und dem nördlichen 17.08 Bebauungsplan) sind im Planwerk rot dargestellt.

### 5.2 Bebauung

Vom Architekturbüro Zehner & Zehner wurde ein Gestaltungskonzept ausgearbeitet, welches die geplante Bebauung, die Lage der Kfz-Stellplätze und die geplante „Grünstruktur“ darlegt.

Bedingt durch die vorgesehene Nutzung und Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan mit der ausgewiesenen Bebauungsdichte von max. 1,5 sind Baukörper entsprechend der Nutzung eines „Kern-, Büro- und Geschäftsgebietes“ zulässig.

Mit der Festlegung einer Baufluchtlinie im Westen, der Baugrenzlinien, einer Höhenzonierungslinie und Angabe von Gebäudehöhen (bis höchstens 14,00 m bzw. 25,00m ) wird der Abschluss der Einkaufszentrenanlage nach Süden markiert.

Weiters wird das Ziel verfolgt, emissionsträchtige Verkehrsmaßnahmen zusammenzulegen und über kurze Wege abzuwickeln (KFZ-Abstellflächen sowie Tiefgaragenanlagen).

Das Maß der baulichen Nutzung ist neben den festgelegten Baugrenzl原因en und der einzuhaltenden Gebäudehöhen durch die Festlegung des maximalen Bebauungsgrades, der maximalen Bebauungsdichte, der höchstzulässigen Verkaufsfläche und der höchstzulässigen Gesamtbetriebsfläche bestimmt.

### 5.3 Grünraum

Längs des Fußweges westlich der Einkaufszentren, ist eine großkronige Laubbaumallee zu pflanzen. Weitere Baureihen grenzen das Planungsgebiet ein. Die Kfz-Abstellflächen werden mittels Grünstreifen, Hecken und Baupflanzungen gegliedert.

Baumpflanzungen sind in Entsprechung zur Darstellung im Planwerk zu pflanzen und zu erhalten.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Im Bauverfahren ist ein Außengestaltungsplan vorzulegen.

## 6. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche ca. - Angaben:

Fläche des Planungsgebietes 14.410 m<sup>2</sup>

Bebauungsdichte max. 1,5

Bruttogeschossfläche max. 21.615 m<sup>2</sup>

Bebauungsgrad max. 0,5

bebaute Fläche max. 7.205 m<sup>2</sup>

Im Falle der Errichtung EZ I:

Verkaufsfläche max. 3.000 m<sup>2</sup>

Gesamtbetriebsfläche max. 5.000 m<sup>2</sup>

Im Falle der Errichtung eines EZ II:

Verkaufsfläche max. 5.000 m<sup>2</sup>

Gesamtbetriebsfläche max. 8.000 m<sup>2</sup>

Gebäudehöhe max. 25,00m

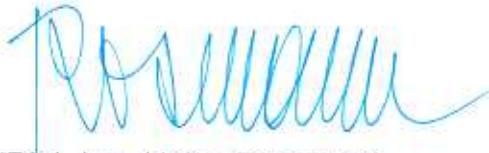
Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses 17.11.2005  
Der Schriftführer: *W.Y.*

7. **Allgemeines:**

Der 17.11 Bebauungsplan Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet „Nahverkehrsknoten Puntigam“ enthält ein Planwerk im M 1:1000 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

Der Plan ist als färbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:



(Dipl.-Ing. Heinz Rosmann)