

A 14–K-818/2003-14

Graz, am 8.11.2007

Dok:\17.11.1\Erl-Beschl

17.11.1 Bebauungsplan

Nahverkehrsknoten Puntigam - Weblinger Gürtel

1. Änderung, Zusammenführung
der Bebauungspläne 17.08 und 17.11
XVII. Bez., KG. Webling

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 13. und 17. September 2007 ersucht die Werner Gröbl Projektentwicklung GmbH Graz, als Eigentümer des Grundstückes 335/26, KG. Webling, um die Zusammenführung, Änderung bzw. Anpassung der Bebauungspläne 17.08 „Fachmarktzentrum Puntigam“ und 17.11 „Nahverkehrsknoten Puntigam“.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 75.500 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,5 sowie als „Einkaufszentrum 2“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,0 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich in einer bebauungsplanpflichtigen Zone zur Errichtung bzw. Änderung von Einkaufszentren.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen, insbesondere der Abteilung für Verkehrsplanung wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Grundsätzliches zur Änderung der Bebauungspläne:

Beantragt wird, die rechtswirksamen Bebauungspläne 17.08 „Fachmarktzentrum Puntigam“ und 17.11 „Nahverkehrsknoten Puntigam“ zu einem Bebauungsplan zusammenzuführen und teilweise zu ändern. Der Bebauungsplan wird nun als 17.11.1 Bebauungsplan – „Nahverkehrsknoten Puntigam“, Weblinger Gürtel, 1. Änderung bezeichnet.

Im Wesentlichen soll an die südliche Grundgrenze – zum Nahverkehrsknoten Puntigam direkt angebaut werden um eine vom Verkehrsknoten her, direkte fußläufige Verbindung errichten zu können.

Die Baugrenzlinien nach Osten zur ÖBB sollen verringert werden. Weiters entfallen die bisher im Bebauungsplan eingetragenen, die Bauplätze teilenden öffentlichen Interessentenwege.

Der Bereich zur Wenzlhofstraße wird von den Änderungen nicht betroffen.

Überprüfung der verkehrlichen Situation:

Es existiert die verkehrliche Begutachtung:

Bebauungsvariante 2, Webliner Gürtel vom November 2006 des Zivilingenieurbüros IKK:

Stellungnahme A 10/8-35.813/2007 vom 7.11.2007 der Abteilung für Verkehrsplanung.

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

- *„Handelsschwerpunkt am übergeordneten Straßennetz“
Das trifft für großflächige Handelseinrichtungen in verkehrsgünstiger Lage und mit regionaler/überregionaler Versorgungsfunktion zu.
Erweiterungen sind bevorzugt am übergeordneten Straßennetz anzustreben.*

2. Verfahren

Zur Änderung des Bebauungsplanes wurden 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 und der Bezirksrat angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.).

Im Zuge der Anhörung vom 16.10.2007 bis 6.11.2007 langten eine Einwendung und eine Stellungnahme der ÖBB im Stadtplanungsamt ein.

Änderung des 17.08 und 17.11 Bebauungsplanes:

Änderung des Bebauungsplanes 17.08 „Fachmarktzentrum Puntigam“:

Planänderung:

Baugrenzlinienverlauf:

Die Baugrenzlinien im Nordosten zur ÖBB verringern sich von ursprünglich 18,50 m auf 14,40 m verlaufend auf 16,90 m bzw. von ursprünglich 12,00 m auf 9,00 m.

Die westlichen Baugrenzlinien rücken näher an die westliche Gemeindestraße, wodurch sich die Gebäudebreiten von ursprünglich 65,00 m auf 90,00 m bzw. von ursprünglich 76,00 m auf 100 m verbreitern.

Änderung der Verordnung des 17.08 Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Puntigam“

§ 3 Verkehrsmäßige Erschließung:

Abs (2) Straßenfluchtlinien für den öffentlichen Interessentenweg:
entfällt

§ 4 Bauplätze lautet nun:

Der Bebauungsplan betrifft die im Planwerk innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke im Ausmaß von ca. 75660 m² (vorher 3 Bauplätze).

§ 5 Bauungsweise lautet nun:

Innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen ist die offene, gekuppelte, geschlossene Bauungsweise zulässig (vorher: offene Bauungsweise)

§ 6 Bebauungsdichte:

entfällt

§ 10 Verwendungszweck, Gesamtbetriebsfläche:

entfällt

Änderung des Bebauungsplanes 17.11 „Nahverkehrsknoten Puntigam“:

Planänderung:

Baugrenzlinienverlauf:

Der Baugrenzlinienverlauf zum Verkehrsknoten Puntigam wird von einem Abstand von ca. 16,00 m auf 0,00 m reduziert.

Die westlichen Baugrenzlinien rücken näher an die westliche Erschließungsstraße (Gemeindestraße) heran, wodurch sich die Gebäudebreiten von ursprünglich 65,00 m auf 90,00 m verbreitert.

Änderung der Verordnung zum 17.11 Bebauungsplan „Nahverkehrsknoten Puntigam“:

§ 3 Verkehrsmäßige Erschließung:

Abs (2) entfällt (die Straßenfluchtlinien für den öffentlichen Interessentenweg entfallen).

§ 4 Bauplatz lautet nun:

Der Bebauungsplan betrifft die im Planwerk innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke im Ausmaß von ca. 75660 m² (vorher 1 Bauplatz).

§ 5 – Bebauungsweise

lautet nun:

Innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen ist die offene, gekuppelte, geschlossene Bebauungsweise zulässig (vorher: offene Bebauungsweise).

§ 6 – Bebauungsdichte

entfällt

§ 9 Traufenseitige Gebäudehöhe lautet nun:

Höhenfixpunkt 350,07 im Präzisionsnivellement (Kanaldeckeloberkante in der Wenzelhofstraße). (vorher: Die traufenseitige Gebäudehöhe ist, ausgehend vom bestehenden, natürlichen Gelände zu bemessen).

§ 10 – Verwendungszweck, Gesamtbetriebsfläche

entfällt

§ 13 Anlegung von Grünflächen und Pflanzungen

Hinzufügung: Die Mindesthöhe der Vegetationstragschicht beträgt 8,0 cm.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet, Grundstück: 335/26, KG Webling weist eine Gesamtfläche von ca. 75.500 m² brutto auf. Es steht im grundbürgerlichen Eigentum von: Werner Gröbl Projektentwicklung GmbH Graz.

• Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 3.0 Stadtentwicklungskonzept
„Handelsschwerpunkt am übergeordneten Straßennetz“
- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002
„Kerngebiet“ sowie „Einkaufszentren 2“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,5 sowie 0,5 bis 1,0
- Deckplan 1 - Baulandzonierung: Bebauungsplanpflicht für Einkaufszentren
- Es existiert der 17.08 „Fachmarktzentrum Puntigam“, rechtswirksam mit 28.11.2003 und der 17.11 „Nahverkehrsknoten Puntigam“, rechtswirksam mit 6.5.2004.
- Räumliches Leitbild (Karte 4):
„Handels-, Büro- und Dienstleistungszonen sowie Einkaufszentren“
Das Räumliche Leitbild enthält folgende Grundsätze für Gestaltungsmaßnahmen:
Die Erreichbarkeit von Einkaufszentren durch öffentliche Verkehrsmittel ist zu verbessern.
Für den ruhenden Verkehr sind bei Einkaufszentren, Großkinos bzw. Tiefgaragen oder Parkhäuser anzuordnen.
Stadtklimatisch nachteilige Auswirkungen großflächiger Versiegelungsflächen

sind durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen zu kompensieren“.

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten von Graz und ist über die B 67a – Grazer Ringstraße an den Weblinger Knoten - Verteilerkreis Webling bzw. an die A9 Phyrn-Autobahn angebunden.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Wagner-Jauregg-Straße mit dem daran anschließenden Areal des Siegmund-Freud-Landeskrankenhauses.

Nordöstlich verläuft die Wenzlhofstraße (Sackgasse) mit nordseitig, freistehenden, einzelnen Wohngebäuden.

Im Osten:

Bestehender Fuß- und Radweg auf ÖBB - Grund, ÖBB-Trasse und daran anschließend besteht das Areal des Cineplexx-Kinocenter.

Im Westen:

Erschließungsstraße – Gemeindestraße östlich des IKEA-Einkaufszentrums.

Im Süden:

Der Weblinger Gürtel - B 67a bzw. der Bereich des „Nahverkehrsknoten Puntigam“.

- **Topographie/Freiflächen**

Das unbebaute Planungsgebiet ist nahezu eben, ausgenommen einige muldenartige Bereiche am Grundstück und liegt ca. auf der Ebene 350,00 im Präzisionsniveau.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.

- **Erschließung / Verkehr**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Bundesstraße.

- B 67 a Grazer Ringstraße.

Buslinie 64 mit Haltestelle im Bereich des Shopping Center West (SCW)

- „Nahverkehrsknoten Puntigam“

Dieser überdachte Knoten grenzt im Süden des Planungsareals an und weist den Straßenbahnanschluss Linie 5 (Wendeschleife), Busanschlüsse und die Verknüpfung mit der neuen ÖBB-Bahnhaltestelle sowie eine KFZ-Stellfläche – *park and ride* auf.

- Östlich und westlich des Planungsgebietes verläuft ein Geh- und Radweg.

- Ver- und Entsorgung: Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Im wesentlichen soll an die südliche Grundgrenze – zum Nahverkehrsknoten Puntigam direkt angebaut werden um eine vom Verkehrsknoten her, direkte fußläufige Verbindung errichten zu können. Die Baugrenzl意思ien nach Osten zur ÖBB werden auf 9m verringert.

Die Festlegung, Einzelbaukörper errichten zu müssen sowie die bisher im Bebauungsplan eingetragenen, die Bauplätze teilenden öffentlichen Interessentenwege entfallen.

Nach Westen ist, ausgehend vom südwestlichen Bereich des Planungsgebietes eine Baufluchtlinie eingetragen, um unter Bezugnahme auf die dazu nahezu parallele westliche Erschließungsstraße und ein davor liegendes offenes Feld eine ein klar ausgerichtetes Erscheinungsbild zu erzeugen. Im Anschluss an diese Gebäudedekante ist eine ca. 9,5 m breite Zone für fußläufige Erschließung, akzentuiert mit einer Baumreihe, vorgesehen. In bezug auf Gebäudehöhen und Bebauungsdichte werden keine Änderungen gegenüber den Ursprungsfassungen vorgenommen.

Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Aus der Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung A10/8 – 35.813/2007-01 vom 7.11.2007 wird auszugsweise zitiert:

Neuerliche Begutachtung vom Ingenieurbüro Kaufmann und Kribernegg IKK, Stand November 2006:

Für die nun vorgesehene Abänderung des Bebauungsplangebietes wurde wiederum eine verkehrliche Begutachtung „Bebauungsvariante 2 Graz Weblinger Gürtel“ vom Ingenieurbüro Kaufmann und Kribernegg IKK, Stand November 2006 vorgelegt. Aufgrund der nunmehrigen Flächenutzung wird mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von rund 8.500 Kfz/24h gerechnet.

Die Leistungsfähigkeit des niveaufreien Verteilerkreises wird nunmehr in der Spitzenstunde mit 89 Prozent angegeben. Damit wird die Grenze der Leistungsfähigkeit (diese liegt bei 90 Prozent) für diesen Straßenknoten erreicht. Um nicht an diese Leistungsgrenze zu gelangen wurde vom Ingenieurbüro Kaufmann und Kribernegg IKK die Reaktivierung des Straßenbypasses vom Schwarzen Weg zur Poppmeierstraße, südlich des Kreisverkehrs vorgeschlagen.

Stellungnahme der Abteilung Verkehrsplanung A 10/8

Dem Verkehrsgutachten des Ingenieurbüro Kaufmann und Kribernegg IKK kann sich die Abteilung Verkehrsplanung voll inhaltlich anschließen. Dies betrifft vor allem die Maßnahme im Bereich des niveaufreien Verteilerkreises beim Weblinger Gürtel mit der Reaktivierung/Einrichtung des Straßenbypasses vom Schwarzen Weg zur Poppmeierstraße.

Die Ermittlung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch die geplanten Nutzungen basiert auf der Arbeit von BOSSERHOFF (2000), welche von einer durchschnittlichen Verkehrsbelastung der Bruttogeschossfläche mit ihrer zugeordneten Nutzung ausgeht. Aufgrund der verkehrsgünstigen, fußläufigen Lage des Bebauungsplangebietes zum neuen Nahverkehrsknoten Puntigam und deren ÖV-Anbindungen an die Straßenbahnlinie 5, sowie den Buslinien 62, 64, 87 und 80, ist von einer durchschnittlich höheren Nutzung bei den öffentlichen Verkehrsmitteln auszugehen und damit mit einem geringern zusätzlichen Kfz-Verkehrsaufkommen als die errechneten 8.500 Kfz/24h.

Zitat Ende

Abtretungsflächen für öffentliches Gut:

Für die Herstellung von öffentlichem Gut werden Abtretungsflächen benötigt:

Angaben der Flächen - zirka Ausmaß:

Geh- und Radweg - Wagner-Jauregg-Straße: 200 m²

Wendehammer – Wenzlhofstraße: 70m²

Bereich südwestliche, richtungsgebundene Zufahrt: 135m²

5. Städtebauliche Kenngrößen:

Angaben der Flächen – zirka Ausmaß:

| | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Fläche des Planungsgebietes: | 75.500 m ² |
| Fläche KG: | 13.680 m ² |
| Bebauungsdichte max.: | 1,5 |
| Bruttogeschossfläche max.: | 20.520 m ² |
| Fläche EZ 2: | 61.820 m ² |
| Bebauungsdichte max.: | 1 |
| Bruttogeschossfläche max.: | 61.820 m ² |
| Bruttogeschossfläche in Summe max.: | 82.340 m ² |
| Bebauungsgrad: | 0,5 |
| Fläche Bebauungsgrad maximal | 35.750 m ² |

- Der 17.11.1 Bebauungsplan, 1. Änderung besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1000 und auf Basis des digitalen Stadtplanes 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.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Michael Redik)