

A 14-K-509/1995-37

Graz, am 2.5.2002

Dok: 16.03.2\Erl-Be

Schenn/Hö

**16.03 Bebauungsplan – 2. Änderung
Einkaufszentrum I "Metro"**

Sinco Großhandelsges.m.b.H.
Weblinger Straße 41
XVI.Bez., KG Webling

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: *M.S.*

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Für das Areal des Einkaufszentrums I - Metro existiert der XVI.03 Bebauungsplan vom 6.7.1995 mit Rechtswirksamkeit vom 29.12.1995 sowie der 16.03 Bebauungsplan – 1. Änderung vom 1.10.1998, mit Rechtswirksamkeit vom 5.2.1999.

Jetzt beantragt die Fa. Sinco – Großhandelsges.m.b.H. eine Änderung der im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzl原因en und begründet dies wie folgt (Zitat Schreiben vom 19.11.2001):

Der bestehende Baukörper weist sehr viele ein- und ausspringende Ecken auf, in dieser Flächenanordnung ist kein zeitgemäßes Layout sowie keine zeitgemäße Warenpräsentation mehr möglich, auch ergeben sich logistische Mehraufwendungen im Marktbetrieb. Um wettbewerbsfähig zu bleiben, bedingt dies eine Abänderung der derzeit bestehenden Baugrenzl原因en. Daraus ist ersichtlich, dass die geplante Umbaumaßnahme für den Markt eine Begradigung der Verkaufsflächen und somit eine Wettbewerbsgleichstellung mit den neu errichteten Handelsbetrieben ermöglicht. Ebenso ergeben sich aus der neuen Anordnung für die innerbetrieblichen Abläufe wesentliche Erleichterungen. Durch die Umbau- und Verbesserungsmaßnahmen am Objekt wird auch das architektonische Erscheinungsbild unseres Marktes an den heutigen Stand angepasst.

Maßgeblicher Bestandteil des Ansuchens um Änderung des Bebauungsplanes ist eine positive Vorbegutachtung der geplanten Erweiterung bzw. Abänderung des Einkaufszentrum I – Metro durch die Aufsichtsbehörde, A13 Abteilung Umweltrecht, Verkehrsrecht und Naturschutz (vormals RA3) des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung.

Weiters liegt ein Bauakt A 10/3-C-33759/2001 vor, welcher die Umbaumaßnahmen planlich und rechnerisch belegt. Aus diesem Bauakt ist laut Flächenaufstellung - Bestand zu entnehmen, dass die bestehende Verkaufsfläche ca. 15.036 m² ausmacht und dass durch Demolierung von Bestandsflächen und Zu- und Umbaumaßnahmen eine Verkaufsfläche von 14.999 m² angestrebt wird (Reduktion der jetzigen Verkaufsfläche).

Die geplanten Baumaßnahmen werden im Zusammenhang mit der Bestandanlage als unerhebliche Weiterentwicklung bezeichnet. Laut Einreichplanung und Berechnungen wird die zur Beurteilung maßgebliche Verkaufsfläche reduziert und kann daher die Unerheblichkeit der Weiterentwicklung im Sinne des § 3 Abs 5 des Entwicklungsprogrammes zur Versorgungsinfrastruktur festgehalten werden. Die geplanten Maßnahmen lassen negative Auswirkungen auf die jetzige Verkehrserschließung nicht erwarten und lassen eine Zunahme von Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft, insbesondere der nördlichen Wohnbevölkerung ebenso nicht erwarten.

Die Notwendigkeit zur Erstellung eines Bebauungsplanes als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung nach dem Stmk Baugesetz 1995 ergibt sich aus den Bestimmungen des § 27 Abs 1a Stmk ROG und § 3 Abs 11 des „Entwicklungsprogrammes zur Versorgungsinfrastruktur“ (EZVO) LGBl Nr. 35/1988.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14.2.2002 beschlossen, den Entwurf des 16.03 Bebauungsplanes – 2. Änderung Einkaufszentrum I „Metro“ aufzulegen. Die Kundmachung des Bebauungsplan - Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 28.2.2002.

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 Einwendungsfrist langten keine Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Hinsichtlich der Bestandssituation – umgebende Bebauung – Gebietscharakter, Erschließung, Ver- und Entsorgung, bestehende Bebauung und deren Werte, Gestaltung, Grünraum und städtebaulichen Kenngrößen, wird auf den Erläuterungsbericht des XVI.03 Bebauungsplanes vom 6.7.1995 verwiesen.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist der Gebietsbereich einer Randlage von „Wohngebiet mittlerer Dichte“ zu „Industrie- u. Gewerbegebiet“ zuzuordnen.

2.2 2.03 Flächenwidmungsplanänderung 1994:

Gebiet für „Einkaufszentrum I“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 – 1,0.

Deckplan 1 - Baulandzonierung:

Bebauungsplan für Einkaufszentrumsnutzung

Deckplan 2 - Keine Beschränkungen für die Raumheizung

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Nach dem Stand der Technik entsorgt

Deckplan 4 - Energieversorgung: Erdgas

2.3 3.0 Stadtentwicklungskonzept:

Zentrengewebe: Handelschwerpunkt am übergeordneten Straßennetz

2.4 3.0 Flächenwidmungsplan - Entwurf:

Der Bauplatz liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf der Landeshauptstadt Graz in einem Gebiet für „Einkaufszentrumsgebiet I“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 1,0.

Deckpläne:

Baulandzonierung (Deckplan 1):

Es existieren die Bebauungspläne:

XVI.03 Bebauungsplan, Rechtswirksamkeit vom 29.12.1995 und der

16.03 Bebauungsplan – 1. Änderung, Rechtswirksamkeit vom 5.2.1999

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Der vom Gemeinderat am 6.7.1995 beschlossene und seit 29.12.1995 rechtswirksame Bebauungsplan XVI.03 – EZ I „Metro“ sowie der vom Gemeinderat am 1.10.1998 beschlossene und seit 5.2.1999 rechtswirksame 16.03 Bebauungsplan – 1. Änderung, EZ I „Metro“ werden in einem Punkt geändert:

Die Baugrenzen des Einkaufszentrums I werden (bedingt durch Abbruch von Gebäudeteilen bzw. deren Ersatz) entsprechend der zeichnerischen Darstellung geändert.

Alle übrigen Festlegungen der oben genannten Bebauungspläne bleiben aufrecht.

4. **Städtebauliche Kenngrößen:**

Fläche des Planungsgebietes

ca. 47.399 m²

5. **Allgemeines:**

Hinsichtlich der Bestandssituation – umgebende Bebauung – Gebietscharakter, Erschließung, Ver- und Entsorgung, bestehende Bebauung und deren Werte, Gestaltung, Grünraum und städtebaulichen Kenngrößen, wird auf den Erläuterungsbericht des XVI.03 Bebauungsplanes vom 6.7.1995 verwiesen.

Der 16.03 Bebauungsplan – 2. Änderung Einkaufszentrum I „Metro“ enthält ein Planwerk im M 1:1000 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

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

Für den Gemeinderat:



(Dipl.-Ing. Heinz Rosmann)