

Magistrat Graz
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-509/1995-16

Graz, am 20.6.1995

Schenn/Hö

Dok: Verordnung-Be

**16.03 Bebauungsplan
Einkaufszentrum I "METRO"**

Sinco Großhandelsges.m.b.H.
Weblinger Straße 41
Gst.Nr. 423, 425
KG. Webling

Erläuterungsbericht

1.) AUSGANGSLAGE:

Gemäß § 27 Abs 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes i.d.F. LGBL Nr. 1/1995 hat jede Gemeinde mit der Bebauungsplanung zu beginnen und durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen, soweit keine Ausnahmeregelung gemäß § 27 Abs 1 u. 5 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes Platz greift. Die Notwendigkeit zur Erstellung dieses Bebauungsplanes ergibt sich aus § 27 Abs 1a Stmk ROG und § 3 Abs 11 des „Entwicklungsprogrammes zur Versorgungsinfrastruktur“, LGBL Nr. 35/1988.

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz sowie in der 2.03 Flächenwidmungsplanänderung 1994 ist das Areal als Einkaufszentrum I (EZ I mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,0) ausgewiesen.

Das Einkaufszentrum wurde vor 1976 genehmigt, also noch bevor eine Einkaufszentrenregelung im Stmk. ROG enthalten war.

Aufgabe der örtlichen Raumordnungsbehörde ist hier, den Bestand und mögliche Erweiterungen mit den späteren Bestimmungen über Einkaufszentren gemäß § 23 Abs 8, 9 und 9a ROG und der Verordnung zur Versorgungsinfrastruktur, in Einklang zu bringen. Daher wird in § 6 der Bebauungsplanverordnung verfügt, dass der Umfang der Verkaufsfläche durch den Bestand ist gleich ca. 15.000 m² Verkaufsfläche für Einkaufszentren I vorgegeben ist und nicht erweitert werden darf.

Die Sinco – Großhandelsges.m.b.H beabsichtigt auf dem Grundstück 425 die Errichtung einer Logistikhalle (Lagernutzung) und die Herstellung weiterer KFZ-Abstellplätze. Das diesbezügliche Widmungsverfahren A 10/3-K II-7747/1993 ist anhängig.

Die erste Widmungsbewilligung A 17-K-12.426-1973 vom 31.8.1973 legte für den damaligen Bauplatz im Ausmaß von 38.572 m² eine Bebauungsdichte mit höchstens 0,6 fest.

Es war somit eine Bruttogeschoßfläche von höchstens 23.143 m² ausschöpfbar. Als Nutzung wurde „Großmarkthalle (maximal 2-geschossig)“ festgelegt. Diese Widmungsbewilligung bildete die rechtliche Grundlage für die bauliche Ersterrichtung der zweigeschossigen „Metro - Großmarkthalle“.

Aus Gründen der Erweiterung des Bestandes folgte die Widmungsbewilligung A 17-K-1.830/1987-3 vom 17.3.1988, wo für einen 37.111 m² großen Bauplatz die Nutzung: „Verkaufs – Großmarkt für Food und Non Food Artikel – Einkaufszentrum I“ die Bebauungsdichte mit höchstens 1,0 festgelegt wurde (gleichzeitig wurde die Widmungsbewilligung aus 1973 behoben). Gemäß dieser Widmungsbewilligung war somit eine Bruttogeschoßfläche von höchstens 37.111 m² ausschöpfbar.

2.) BESTANDSSITUATION – UMGEBENDE BEBAUUNG – GEBIETSCHARAKTER:

An das Planungsgebiet grenzt:
im Osten die L 333, Straßganger Straße;
im Norden die Weblinger Straße;
weiter im Norden besteht ein zusammenhängendes Wohngebiet mit Ein- bis Zweifamilienhäusern („Allgemeines Wohngebiet“, BD 0,1 – 0,6 und „Reines Wohngebiet“, BD 0,1 – 0,4).

Im Westen und Süden bestehen landwirtschaftlich genutzte Flächen; östlich der Straßganger Straße entwickelte sich ein großflächiges, zusammenhängendes Industrie- und Gewerbegebiet mit Standortgunst hinsichtlich der Anbindung zur A 9-Pyhrnautobahn (Entfernung zur Autobahnauffahrt Weblinger Knoten ca. 700 m).

3.) ERSCHLIESSUNG.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über zwei Ein- und Ausfahrten von der Straßganger Straße sowie über eine Ein- und Ausfahrt von der Weblinger Straße. Eine Haltestelle der Buslinie 31 ist vor dem Metro – Areal in der Straßganger Straße vorhanden.

4.) VER – UND ENTSORGUNG:

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung ist gegeben; es sind alle Grundleitungen vorhanden einschließlich der Energieversorgung mit Gas.

5.) VERORDNUNGEN UND GESETZLICHE BINDUNGEN:

Stadtentwicklungskonzept 1990:
Lage im „Gebiet mittlerer Dichte“
2.0 Flächenwidmungsplan 1992 sowie 2.03 Flächenwidmungsplanänderung 1994:

„Gebiet für Einkaufszentrum I“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 – 1,0.
Deckplan1: Baulandzonierung: Bebauungsplan für Einkaufszentrum
Deckplan2: keine Einschränkung
Deckplan3: Abwasserentsorgung: Vollwertiges Bauland – zentral entsorgt
Deckplan4: Vorranggebiete: Erdgasvorranggebiet – Bestand bzw. kurzfristiger Ausbau

Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:
Lage im Landschaftsschutzgebiet und Heilquellenschutzgebiet

6.) BESTEHENDE BEBAUUNG:

Am Planungsareal besteht eine teilweise 1- teilweise 2- gesch. Halle mit Verkaufs-, Lager-, Büroflächen sowie Technikräumen ect. Und östlich vorgelagerten überdachten KFZ – Abstellplätzen, einer Tankstellenanlage und weiteren KFZ – Abstellplätzen im Freien.

In der Südwestecke besteht eine Art provisorisches mit Planen überzogenes Lager.

Eine Schallschutzwand (Länge ca. 120 m) besteht zur Weblinger Straße. Die Verlängerung der Schallschutzwand ist lt. Äußerung der Fa. Metro vorgesehen.

Verbaute Fläche Gebäude incl. Tankstellen: ca. 14.700 m²

Verbaute Fläche incl. Gebäude und Kfz – Flugdächer: ca. 21.200 m²

Bebauungsgrad: ca. 0,45

Bruttogeschoßfläche: ca. 22.400 m²

Bebauungsdichte: ca. 0,47

Verkaufsfläche: ca. 15.000 m²

Lagerfläche: ca. 2.400 m²

7.) GESTALTUNG:

Die Kontur der bestehenden teilweise 1-, teilweise 2-geschossigen Halle bleibt unverändert. Die Einfassung erfolgt mittels Baugrenzlinie – Zone 1 – mit der Gebäudehöhe max. 10,00 m und Zone 2 mit der Gebäudehöhe von max. 5,00 m.

In der Südwestecke des Planungsareals wird für die Errichtung einer Logistikhalle mittels Baugrenzlinie ein Bereich – Zone 3 – mit der Gebäudehöhe von max. 9,00 m eingegrenzt.

Die Zone 4, östlich der Bstandshalle beinhaltet die überdachten KFZ – Abstellplätze und sieht die Möglichkeit der Errichtung einer KFZ – Hochgarage, Gebäudehöhe max. 10,00 m vor.

8.) GRÜNRAUM:

Entlang der Straßganger Straße besteht eine durchgehende Baumreihe in einem a. 2,00 m breiten Grünstreifen. Längs der nördlichen Planungsgebietsgrenze besteht eine ca. 3,00 m hohe Fichtenhecke mit teilweiser Lage im öffentlichen Gut der Weblinger Straße (ebenso Bestand einer ca. 120 m langen Schallschutzwand).

Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze besteht ein Grünstreifen mit ansatzweiser Baumreihe.

Der Grünstreifen längs der Straßganger Straße soll auf 4,00 m verbreitert werden (Verstärkung der Erlebbarkeit dieses Grünelementes).

Weiters sollen bei Errichtung von KFZ – Abstellplätzen im Freien durchlaufende mindestens 1,50 m breite Grünstreifen hergestellt und mit Laubbäumen bepflanzt werden.

9.) CHRONOLOGIE DES PLANUNGSPROZESSES:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 2.3.1995 die Auflage des Entwurfes des 16.03 Bebauungsplanes Einkaufszentrum I „Metro“, GZ.: A 14-K-509/1995-2, beschlossen.

Die Kundmachung dieses Beschlusses erfolgte gemäß dem § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz Nr. 5 am 9.März 1995.

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

Am 20.4.1995 wurde eine Informationsveranstaltung am Gelände der Fa. Metro abgehalten. Die Nachbarschaft wurde zur Veranstaltungsteilnahme mittels Postwurfsendung eingeladen. Besonderes Gewicht wurde seitens der Nachbarn auf die Komplettierung von Lärmschutzmaßnahmen gelegt.

Mit Schreiben vom 5.6.1995 teilt der Bezirksvorsteher des 16. Bezirkes mit, dass seitens des Bezirksrates kein Einspruch gegen den Bebauungsplan erhoben wird.

Während der Auflagefrist vom 10.3.1995 bis 8.5.1995 langten eine Einwendung der Fa. Metro und des Referates für Landes- und Regionalplanung der Landesbaudirektion ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung wird auf den Bericht an den Gemeinderat vom 20.6.1995 verwiesen.

In Abwägung der örtlichen Raumordnungsinteressen konnten Einwendungen teilweise berücksichtigt werden.

10.) STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN:

Planungsgebiet:	ca. 47.419 m ²
Bebauungsgrad:	0,1 – 0,7
Gebäudehöhen:	
Zone 1:	max. 10,00 m
Zone 2:	max. 5,00 m
Zone 3:	max. 9,00 m
Zone 4:	max. 10,00 m
Verwendungszweck:	Einkaufszentrum I
	Die diesbezüglichen Festlegungen Werden in der Bebauungsplanverordnung Getroffen.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind. Die Festlegungen, die Anlegung von Grünflächen und Pflanzungen betreffend, sind in der Verordnung zum Bebauungsplan (Wortlaut des § 9) enthalten.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Heinz Rosmann)