

**A14-K-474/1994-34,1-4
XVI.02 Bebauungspläne
Weblinger Gürtel-EZ III**

Erläuterungsbericht

NOVEMBER 1995

**Im Auftrag des
Magistrat - Graz
Stadtplanungsamt**

**Architekt Dipl. Ing. Dr. techn.
HEINER HIERZEGGER
Franziskanerplatz 10
8010 Graz, Tel.: (0316) 82 71 77**

1. ANALYSE

Zu diesem kurzgefaßten Erläuterungsbericht existiert ein vom Büro Hierzegger erarbeiteter umfassender Bericht mit Gestaltungskonzept, der die Diskussionsgrundlage für die vorliegenden Bebauungspläne bildete.

1.1 Ausgangslage

Das Stmk. ROG 1974 i.d.g.F. und das Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur (6. Juni 1988) sehen als Voraussetzung für die Erteilung von Widmungs- bzw. Baubewilligungen für Einkaufszentren die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das betreffende Baugebiet vor. Die Festlegungen der Bebauungspläne erfolgen nach den Bestimmungen des Stmk. ROG 1974 i.d.g.F. Die nun vorliegenden Bebauungspläne für die ostseitig des Weblinger Knotens gelegenen, im Flächenwidmungsplan als Baugebiete für EZ III bzw. L(EZ III) festgelegten Flächen, soll diese rechtlichen Voraussetzungen schaffen. Diese Baugebiete liegen in einem Bereich mit hohem städtebaulichem Potential und großen regionalen Verkehrsproblemen. Diese Tatbestände waren ausschlaggebend für die Erarbeitung einer "Entwicklungs- und Verkehrsstudie Weblinger Gürtel Graz", welche von der Arbeitsgemeinschaft EVWG (Hierzegger, Friedl/Rinderer, Sammer) im Auftrag der Stadt Graz (Amt für Stadtentwicklung und Stadterhaltung) und des Landes Steiermark (Gesamtverkehrsplanung und Koordinierung, FA IIa) erstellt wurde. Mit der Bebauungsplanung erfolgt nun eine Konkretisierung und Umsetzung von Planungszielen, wie auch der Vorgaben des 2. Flächenwidmungsplanes.

1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet wird vom Weblinger Gürtel (B67a) in Ost-Westrichtung gequert und in einen nördlichen Teil mit rund 15 ha sowie einen südlichen Teil mit rund 10 ha geteilt.

Diese Baugebiete für Einkaufszentren werden nach den Festlegungen des 2. Flächenwidmungsplanes im Westen von Flächen der Bundesstraße (Weblinger Knoten- A9) und im Osten von Industrie- und Gewerbegebiet I begrenzt. Im Norden

schließen Allgemeine und Reine Wohngebiete sowie die Flächen des LNKH mit Sondernutzung Krankenhaus (Parkplatz, Freiland, Kern- Büro und Geschäftsgebiet) an. Der südliche Rand der EZ III Gebiete grenzt an Allgemeines und Reines Wohngebiet. Diese Festlegungen folgen weitgehend bestehenden Nutzungen bzw. Baustrukturen.

1.3 Stadtentwicklungskonzept 1990 STEK-Graz

Das Planungsgebiet und sein Umfeld sind für die Stadtentwicklung nach den Festlegungen des STEK-Graz 1990 in mehrfacher Hinsicht von Bedeutung :

- Der Weblinger Knoten bildet den südwestlichen Verknüpfungspunkt zwischen dem städtischen, dem regionalen und dem nationalen Straßennetz (A2,A9)
- Unmittelbar an diesem Knoten liegt das in der "Räumlich-Funktionellen Gliederung" in dieser Form als einziges besonders hervorgehobene "Einkaufszentrum am Weblinger Knoten".

Die Entwicklung dieses Einkaufsgebietes muß als für das Planungsgebiet wichtigstes Ziel angesehen werden, auch wenn es lediglich in der Plandarstellung, nicht aber im Text des STEK 1990 Erwähnung findet.

Zur Entwicklung der Einkaufszentren wird im STEK 1990 allgemein ausgeführt :

o Beschränkung der Einkaufszentren auf ein strukturkonformes Ausmaß; für diese Entwicklung ist eine Flächenvorsorge zu treffen.

o Obligatorische Überprüfung von Einkaufszentren bei Neubaumaßnahmen und Erweiterungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Stadtzentrum, die Nahversorgung und die Umwelt unter Berücksichtigung einer Anbindung an den ÖPNV.

(STEK 1990, S.71)

1.4 2.01 Flächenwidmungsplan 1992

Für die als EZ III festgelegten Baugebiete liegen die zulässigen Werte für die Bebauungsdichte zwischen 0,1 und 0,7. Die Grundstücke 323/1, 323/2, 324/1, 325/1 sind im Aufschließungsgebiet für Einkaufszentren III gelegen. Nach Beschluß und Rechtswirksamkeit des betreffenden Bebauungsplanes werden die angeführten Flächen des Aufschließungsgebietes zu vollwertigem Bauland. Weiters wird im § 4 des Wortlautes zum 2. Flächenwidmungsplan (A 14-k-9/1988-III) das Erfordernis eines Bebauungsplanes bestimmt. (Deckplan 1- Bebauungszonierung - Gebiet 6).

Der östliche Teil der EZ III- Gebiete wird von einer 110 kV- Leitung der STEWEAG gequert.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Sicherheitszone des Flughafens Graz und im weiteren Wasserschutzgebiet. Der Weblinger Gürtel (B67a) und der Weblinger Knoten (A9), welche die EZ III- Gebiete im Westen begrenzen bzw. sie queren, weisen in der Plangrundlage (Kataster) des Flächenwidmungsplanes 2.0 noch keine Grundstücksgrenzen auf, wurden aber bereits vermessen und diese Vermessung wurde in den nun vorliegenden Kataster eingearbeitet. Vom Weblinger Gürtel (B67a) ausgehend ist eine öffentliche Verkehrsfläche Richtung Norden als Verbindung zur Wagner-Jauregg-Straße festgelegt (auf Teilen der Grst. 333/4 und 339/2). Eine weitere öffentliche Verkehrsfläche reicht vom Norden rund 50 Meter in das EZ III Gebiet (Hochenburgerweg, Grst. 329/8). Innerhalb der südlich des Weblinger Gürtels gelegenen Teile der EZ III Gebiete sind keine Verkehrsflächen festgelegt. Die Bebauungsdichte der anschließenden Baugebiete ist im Flächenwidmungsplan wie folgt festgelegt :

- | | |
|--|---------|
| - Allgemeine und Reine Wohngebiete im Norden : | 0,1-0,6 |
| - Kern- Büro- und Geschäftsgebiet - Krankenhaus im Nordosten : | 0,3-1,5 |
| - Industrie- und Gewerbegebiete 1 im Osten : | 0,2-1,5 |
| - Allgemeines Wohngebiet im Süden : | 0,1-0,6 |
| - Reines Wohngebiet im Süden : | 0,1-0,4 |

Für die Industrie- und Gewerbegebiete 1 im Osten sind nach § 2 des Wortlautes zum Flächenwidmungsplan 2.0 Bebauungsrichtlinien zu erstellen. Im Rahmen der 2.01 Flächenwidmungsplanänderung wurde ein Teil (ca. 880 m²) des Grst. 330 von WR zu EZ III umgewidmet.

1.5 Einkaufszentren

Die Rahmenbedingungen für Einkaufszentren werden durch das Stmk. ROG i.d.g.F. und das Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur (Verordnung der Stmk. Landesregierung vom 6. Juni 1988) vorgegeben. Aus der Analyse des Bestandes wurden aufgrund der Luftbildauswertungen, örtlicher Erhebungen und existierender Widmungsbewilligungen nachstehende Bruttogrundrißflächen festgestellt :

	Widmungswerber	Bauplatz Widmungsbescheid (m2)	lt. Bauplatz (m2) nach Kataster	Bestand	Gesamtbetriebs- fläche (m2) Bestand
1	Mögra/MÖMA 1 MÖMA 2	28780	29462+ 12999=42461		12216 unbebaut
2	Schömer	14640	15082		5638
3	IMO		16949		unbebaut
4	Ikea 1 Ikea 2	50000+8920=58920 5661+5440+ 21622=32723	57001+ 31386=88387		34599 * 11266*

*lt Ikea Immobilienges.m.b.H.

1.6 Rechtskräftige Bauplatzwidmungen

1.6.1 MÖGRA Leasing Gesellschaft mbH

A17-K-4.499/1989-1 vom 14.6.1989

A17-K-4.499/1989-2 vom 19.6.1991

A17-K-4.499/1989-3 vom 15.6.1993

1.6.2 Fritz Schömer Gesellschaft mbH

A17-K-7.538/1991-1 vom 1.10.1991

1.6.3.1 IKEA Immobilien GesmbH und IKEA Einrichtungen HandelsgesmbH.

A17-K-2.725/1988-1 vom 27.5.1988

A17-K-2.725/1988-2 vom 8.11.1990

1.6.3.2 IKEA Immobilien Ges.mbH und IKEA Einrichtungen Handels Ges.mbH

A17-K-4.678/1989-1 vom 4.8.1989

1.6.4.1 IKEA Immobilien Ges. mbH Vösendorf Süd

A17-K-7.245/1991-1 vom 14.8.1991

1.6.4.2 Ikea Immobiliengesellschaft mbH

A17-K-9.870/1993-1 vom 2.3.1993

1.7 Bestehende Bebauung und Nutzung

Das von der Bebauungsplanung erfaßte Gebiet weist großvolumige, gelagerte Baumassen für Handelsbetriebe (Einkaufszentren) auf. Der Großteil der unbebauten Flächen dient als Abstellfläche für den ruhenden Verkehr und ist weitgehend versiegelt.

Mit diesen Einkaufszentren sind dominierende und stadtteilprägende Baustrukturen gegeben. Ihr Charakter ist allerdings als "provisorisch" beschreibbar : sie unterliegen kurzfristig Veränderungen, sind von sich ständig wandelnden Werbeeinrichtungen überwachsen und von Verkaufsflächen (oder Lagerflächen) im Freien umstellt. Als weit über die Landesgrenzen wirkende Handelsplätze bestimmen sie das Bild und die Bedeutung der südwestlichen Stadteinfahrt. Im Südwesten, Nordwesten und Nordosten der EZ III-Flächen bestehen noch Reserven zur Ausweitung des baulichen Bestandes.

In den anschließenden Wohngebieten überwiegt die offene Einfamilienhausbebauung mit 1 bis max. 3 Geschoßen.

Im Südosten setzt sich die horizontal organisierte, großflächige Bebauung im Industrie- und Gewerbegebiet fort. Im Nordosten schließen die Sonderbauten des Krankenhausgeländes sowie als Sonderbauform ein Umspannwerk (Grst. 333/7) an. Der im Westen gelegene Weblinger Knoten (rund 4,0m über dem anschließenden Gelände) bildet eine baulich-räumliche Grenze; daran schließt noch weiter westlich die mehrgeschoßige Baumasse des Kika- Einkaufszentrums.

1.8 Vegetation und Freiräume

Bis auf den Park im Gelände des LNKH sind keine naturräumlichen Besonderheiten und Gliederungselemente feststellbar. Die künstlichen Dämme der Hauptverkehrsstraßen bilden Ränder und führen zu trennenden (unüberwindlichen) Grenzen. Obst-, Zier- und Nutzgärten umgeben die freistehenden Einfamilienhausbebauungen und setzen diese gegenüber großflächigen landwirtschaftlichen Flächen ab.

Im eigentlichen Planungsgebiet dominieren versiegelte Verkehrs- und Lagerflächen mit relativ schütterten Neupflanzungen von Bäumen.

1.9 Entwicklungsmöglichkeiten für Einkaufszentren

In der nachstehenden Tabelle werden die Möglichkeiten, welche zur Verfügung stehen, aufgezeigt.

Ausgehend von einzelnen Einkaufszentren (den Widmungsbewilligungen entsprechend) werden folgende Bereiche (als mögliche Bauplätze) zusammengefaßt (alle Grst. KG Webling), und entsprechen daher nicht mehr den Bauplatzwidmungen :

1. Grst. 338/2
Grst. 323/1, 323/2, 324/1, 325/1
2. Grst. 338/1 und Teil von Grst. 339/3
3. 339/2 (Teil)
4. Grst. 340, 333/4
326/1, 330, 329/1, 329/2 (Teil), 329/9, .2184, 329/11, 826, 328/4, .773, 328/7,
328/2, 328/6, 328/9

Nr.	Projekt	Bauplatz (m2)	Bestand (m2) Bruttogrund- rißfläche	Mögl.Bruttoge- schoßfläche gemäß der Bauplätze	Reserve (m2)	Bemerkung zu noch ausschöpfba- ren Reserve- flächen
1	MÖMA 1 MÖMA 2	29462+ 12999=42461	15800 unbebaut	20623+ 9099=29722	4823+ 9099=13922	1)
2	Schömer	15082	5638	10557	4919	2)
3	IMO	16949	unbebaut	11864	11864	
4	Ikea 1	57001	34599	max.35000	401	
	Ikea 2	31386	11266	21970	10704	3)
			Summe : 67303 m2		Summe : 41810 m2	

- 1) Westlich ist innerhalb der Baugrenzlinien ein Neubau möglich bzw. kann die jetzige Möma-Halle lediglich aufgestockt werden.
- 2) Hauptsächlich durch Aufstockung erreichbar
- 3) Erweiterung durch Aufstockung bei Ikea 2 und bauliche Entwicklung nach Osten

Die Ermittlung des Bestandes erfolgte über die Luftbildauswertung (Flächen), Angaben der Nutzer und örtliche Erhebungen (Geschoße, Höhe) im ungefähren Ausmaß.

Bei Realisierung dieser Planungsinteressen (Ausnutzung der Reserven) käme es zu einem Zuwachs von ca. 41800 m2 Geschoßfläche, also um 62%. Ein Ansteigen des Verkehrsaufkommens im gleichen Ausmaß kann als Folge erwartet werden und damit ein weiteres Anwachsen der schon heute bestehenden Verkehrsprobleme.

Organisation der Parkraumerschließung der Weblinger Studie (Arch. Hierzegger e.a.)

Lärmschutz

Ausreichender Lärmschutz ist sowohl gegenüber dem LNKH und den Wohngebieten im Nordteil des Bebauungsplanes (möglichst unter Einschluß der Wagner- Jauregg-Straße im Bereich des LNKH) sowie im Süden gegenüber den Anrainern des Schwarzen Weges (teilweiser Bestand) vorzustellen.

Begleitstraße zur A9 Phyrnautobahn:

Die Stadtbaudirektion strebt gemeinsam mit der Landesbaudirektion eine rasche Realisierung des Abschnittes zwischen der Hafnerstraße und dem Weblinger Gürtel an. Die Variantenentscheidung für diesen Bereich ist noch nicht gefallen. Von den drei durch die LBD IIa vorgelegten Varianten scheint jene nach erster Prüfung am ehesten realisierbar, die ohne Einbindung des Schwarzen Weges, diesem parallel folgend, zur "IKEA- Kreuzung" führt. Lärmschutz und Ablöse der Wohnobjekte im Zwickel A9-Schwarzer Weg-MÖMA sind dabei erforderlich.

Die Realisierbarkeit aller drei Varianten ist durch Baugrenzzlinien zu sichern. Der Bebauungsplan darf keine der in Diskussion stehenden Varianten ausschließen.

(Zitat Ende)

2.5 Chronologie des Planungsprozesses

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.4.1995 die Auflage des Entwurfes des XVI.02 Bebauungsplan Weblinger Gürtel - EZ III beschlossen.

Der Zusatzantrag vom 27.4.1995 (Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses) enthält folgendes :

- a) Im Bebauungsplan ist die Errichtung einer Begleitstraße zur B67a und entlang der A9 offen zu halten.
- b) Es wird auf den einstimmigen Gemeinderatsbeschluß vom 2.3.1995 hingewiesen, wonach ohne Zustimmung des Grazer Gemeinderates im Bereich des Verteilerkreises Webling keine Grundstücke der öffentlichen Hand, auch nicht des Landes Steiermark, verkauft werden dürfen.
- c) Es ist festzuhalten, daß für die Einkaufszentren am Weblinger Gürtel eine adäquate, öffentliche Verkehrserschließung zu gewährleisten ist.

Die Kundmachung des Bebauungsplan-Auflagebeschlusses 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. 10 am 11. Mai 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 4.7.1995 wurde eine Informationsveranstaltung im Verwaltungsgebäude des Landes-Nervenkrankenhauses abgehalten. Die Nachbarschaft wurde zur Veranstaltungsteilnahme mittels Postwurfsendung eingeladen. Besonderes Gewicht wurde seitens der Nachbarn auf die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen, die Trennung der Erschließung von Wohngebieten und der Erschließung von Betrieben am Weblinger Gürtel, sowie Verbesserungen im verkehrlichen Bereich gelegt.

Während der Auflagefrist vom 12.5.1995 bis zum 10.7.1995 langten 10 Einwendungen ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung wird auf den Bericht an den Gemeinderat vom 15.11.95 verwiesen.

In Abwägung der örtlichen Raumordnungsinteressen konnten Einwendungen teilweise berücksichtigt werden.

Gemeinderatsbeschluß Zusatzantrag :

zu a) Im Bebauungsplan ist die Freihaltung von Bebauung für die Begleitstraße zur B67a entsprechend den bisherigen drei Varianten der Fachabteilung IIa berücksichtigt. (rote, breite Schraffur im Planwerk).

zu b) und c) Die Inhalte des Zusatzantrages sind somit im Erläuterungsbericht festgehalten. Hinsichtlich der Frage der öffentlichen Verkehrserschließung wird auf die Stellungnahme der Stadtbaudirektion - Referat für Verkehrsplanung hingewiesen.

Als hauptsächliche Änderung ist die Aufgliederung des Bebauungsplangebietes in 4 Bebauungspläne unter Angabe des Flächenausmaßes, anzuführen.

3. BEGRÜNDUNG

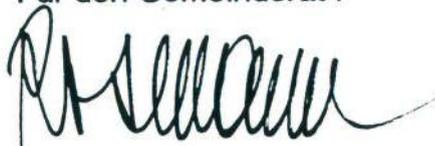
Der Bebauungsplan folgt den Zielen des STEK-Graz 1990 und grenzt die Entwicklungsmöglichkeiten (Neubaumaßnahmen, Erweiterungen) auf ein strukturkonformes Ausmaß ein (STEK 1990). Auf bestehende Bauten wird Rücksicht genommen.

Zur Lösung der Verkehrsproblematik außerhalb des Planungsgebietes reicht das Instrument des Bebauungsplanes nicht aus, daher sind Begleitmaßnahmen und weiterführende Planungen erforderlich. Insbesondere ist ein Ausbau des öffentlichen Verkehrs nötig, um eine Verlagerung des Verkehrsaufkommens zu ermöglichen.

Mit Festlegungen, die Baumassen, Freiflächen und Begrünung betreffen, werden die Anliegen des Gestaltungskonzeptes im Bebauungsplan fortgeführt. In gleicher Weise werden die Anliegen des Umweltschutzes verfolgt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan besteht die Chance, ein für die Stadtstruktur und den umgebenden Stadtteil nachteiliges, ungezügelttes Wachstum im Bereich des Weblinger Knotens unter Kontrolle zu bringen und planlose Entwicklungen zu verhindern.

Für den Gemeinderat :



(Dipl. Ing. Heinz Rosmann)