

A 14-K-661/1999-96

Graz, am 27.8.2004

Dok: \17.04.1\Erl-Be 3 Beschl.

Schenn

17.04.1 Bebauungsplan

Einkaufszentrum III

„IKEA 2, OBI-Baumarkt“

1. Änderung

XVI. u. XVII. Bez., KG. Webling

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Für das Areal des Einkaufszentrums III „IKEA 2, OBI-Baumarkt“ existiert der 17.04 Bebauungsplan vom 8.6.2000 mit Rechtswirksamkeit vom 25.8.2000.

Im Zusammenhang mit der Auflassung des bestehenden „Fertighauszentrums“ auf dem Areal der Grazer Messe, wird die punktuelle Änderung dieses Bebauungsplanes angestrebt, um auf der im Bebauungsplanungsgebiet gelegenen südöstlichen bebaubaren Fläche (des Bauplatzes 1) einen Ersatz – Standort anbieten zu können.

Derzeit ist im Rahmen der Baugrenzlinien auf der südöstlichen bebaubaren Fläche des Bauplatzes 1 die Herstellung von Baustrukturen für den Verwendungszweck - Dienstleistungseinrichtungen zulässig. Das Fertighauszentrum gilt als Dienstleistungseinrichtung, weil keine Abgabe von Waren erfolgt. Mit der Erweiterung des bestehenden Verwendungszweckes „Ausstellung von Fertighäusern (Fertighauszentrum)“ wird lediglich eine Klarstellung vorgenommen.

Die Brau-Union-Aktiengesellschaft ersucht um Änderung des Baugrenzlinienverlaufes (gemäß einem beigebrachten Gestaltungskonzept, verfasst von Architekt Dipl.-Ing. Christian Andexer), eine Klarstellung des Verwendungszweckes (für den Bereich der südöstlichen, bebaubaren Fläche auf Bauplatz 1) und eine Änderung des § 12 der Verordnung, welche Festlegungen, die Dachausbildung betreffend, beinhaltet. Mit der Änderung der Dachformen wird die für die Einkaufszentren geltende Einschränkung auf Flachdächer aufgehoben und alle Dachformen, wie sie im gesamten Siedlungsbereich der Stadt üblich sind, ermöglicht.

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

In Zukunft wird das Bebauungsplanungsgebiet durch den Ausbau des „Nahverkehrsknoten Puntigam“ zusätzlich und verbessert erschlossen werden (mittels: Straßenbahnverlängerung, Buslinien, Eisenbahnanbindung, Park and Ride-Platz).

Der Bereich des künftigen „Fertighauszentrums“ soll entsprechend eines Entwurfes von Arch. Dipl.- Ing. Christian Andexer mittels eines internen Weges erschlossen werden. Im Zentrum ist die Anlegung einer Wasserfläche geplant. Im Norden ist ein 2-geschossiges Servicecenter vorgesehen.

Es besteht aus ca. 24 Fertighäuser in zugeordneten Gärten und ca. 40 KFZ-Stellplätze. Im Bereich der begrünten Randzonen ist jeweils eine Baumreihe und die Pflanzung von Hecken geplant. Das Flächenausmaß des Ausstellungsgeländes einschließlich der Grünflächen beträgt ca. 13.000 m².

Das Gelände wird vom „Nebensammelkanal – Schwarzer Weg“ gequert. Eine bebauungsfreie Zone von jeweils 3,00 m beidseitig der Kanalachse ist gemäß Eintragung im Planwerk sichergestellt.

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.

Hinsichtlich der Bestandssituation, Lage und Erschließung, kleinräumige Umgebung, Inhalt des Bebauungsplanes, Verkehrsanlagen, Freiflächen, Grünflächen und städtebauliche Kenngrößen, wird auf den Erläuterungsbericht des rechts-wirksamen 17.04 Bebauungsplanes vom 24.8.2000 verwiesen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.6.2004 beschlossen, den Entwurf des 17.04.1 Bebauungsplanes „IKEA 2, OBI Baumarkt“ – 1. Änderung 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 30.6.2004.

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 1.7.2004 bis 26.8.2004 langten zwei Einwendungen (1 Einwendungssteller) im Stadtplanungsamt ein. In Erledigung der Einwendungen hat sich der Bebauungsplan gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf nicht geändert.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept des Landeshauptstadt Graz liegt das Planungsgebiet in einem Gebiet für: „Handelsschwerpunkte am übergeordneten Straßennetz“.

2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplanungsgebiet als „Einkaufszentrum III“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 1,0 (Bauplatz 1 - Ikea) bzw. mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,7 (Bauplatz 2 – Obi - Baumarkt) ausgewiesen.

DECKPLÄNE:

Deckplan 1 - Baulandzonierung: Rechtswirksamer 17.04 Bebauungsplan vom 8.6.2000

Deckplan 2 - Beschränkungen für die Raumheizung: Keine Beschränkung

Kartendarstellungen

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“

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Der vom Gemeinderat am 8.6.2000 beschlossene 17.04 Bebauungsplan, Rechtswirksamkeit 25.8.2000, wird punktuell geändert:

Im Bereich der südöstlichen bebaubaren Fläche werden die Baugrenzl意思en, die KFZ-Abstellfläche und die Grünflächen einschließlich Baumpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Darstellung sowie die Dachformen geändert.

§ 10

VERWENDUNGSZWECK, GESAMTBETRIEBSFLÄCHE

Absatz (2) lautet:

Auf Bauplatz 1 beträgt die Gesamtbetriebsfläche für die nördliche bebaubare Fläche höchstens 26.500 m², auf der südöstlichen bebaubaren Fläche sind nur Dienstleistungseinrichtungen und die Ausstellung von Fertighäusern (Fertighauszentrum) zulässig.

Für Bauplatz 2 beträgt die Gesamtbetriebsfläche höchstens 17.500 m².

§ 12
DÄCHER, BEGRÜNTE FLACHDÄCHER

Absatz (3) lautet:

Auf Bauplatz 1, im Bereich der südöstlichen bebaubaren Fläche sind sämtliche Dachformen und Dachneigungen zulässig.

§ 13
ANLEGUNG von GRÜNFLÄCHEN UND PFLANZUNGEN

Absatz (3) lautet:

Auf Bauplatz 1 sind im Bereich der südöstlichen bebaubaren Fläche, die diesen Bereich umschließenden Grünflächen mittels Baumreihen und durchlaufende Hecken gärtnerisch auszugestalten.

Alle übrigen Festlegungen des 17.04 Bebauungsplanes vom 24.8.2000, Rechtswirksamkeit vom 25.8.2000 bleiben aufrecht.

4. Städtebauliche Kenngrößen:

Flächen ca.-Angaben:

Fläche des Planungsgebietes:	124.300 m ²
Bauplatz 1:brutto	97.500 m ²
Bauplatz 2: brutto	26.800 m ²

5. Allgemeines:

Der 17.04.1 Bebauungsplan Einkaufszentrum III „IKEA 2 – OBI-Baumarkt“, 1. Änderung, enthält ein Planwerk im Maßstab 1:1000 auf der Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

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

Der Bereich der Bebauungsplanänderung auf Bauplatz 1, südöstliche bebaubare Fläche, ist mit einer strichlierten Linie in ocker Farbe markiert.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.- Ing. Heinz Rosmann)