

A14_K_661_1999_106

17.04.2 Bebauungsplan

„IKEA, OBI-Baumarkt“

2. Änderung

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

Weblinger Gürtel 29 und 31

Graz, am 5.1.2009

Dok: 17.04.2\Erläuterungsbericht

Sche/Vei

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 3. Juni 2008 ersucht die IKEA Einrichtungen – Handelsgesellschaft mbH, Wels, um rechtliche Anpassung bzw. Änderung des 17.04.1 Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist eine Größe von ca. 106.900 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet“ 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.

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.

Grundsätzliches zur Änderung des Bebauungsplanes:

Es ist beabsichtigt den rechtswirksamen Bebauungsplan 17.04.1 „IKEA 2, OBI-Baumarkt“ zu ändern:

Die Anpassung an die Rechtslage ist insbesondere im Hinblick auf die seit der ROG – Novelle 2003 geänderten Baulandkategorien erforderlich. Es ist daher die zwischenzeitlich durchgeführte Änderung des Flächenwidmungsplanes (EZ III geändert auf EZ 2) im Bebauungsplan ersichtlich zu machen.

Die Größe des Planungsgebietes ist hinsichtlich der durchgeführten Abtretung des Gstks.:

339/6 in das öffentliche Gut (Gemeindestraße nördlich und östlich von Ikea) anzupassen. Die Grenze des Gültigkeitsbereiches des Planungsgebietes und der Bauplätze 1 und 2 wird auf die Katastergrenzen gelegt.

Die Änderungen betreffen folgende Bebauungsplaninhalte:

- Die Baugrenzlinie bei Bauplatz 1 (IKEA) im Nordosten der bebaubaren Flächen wird begradigt und verläuft parallel, im Abstand von 10m zur östlichen Gemeindestraße Gstk.: 339/6. Die westliche Baugrenzlinie wird durch Anpassung der Grenze Bauplatz 1 zu Bauplatz 2 (Lage auf der Katastergrenze) mit 10m festgelegt (vorher 14,5m).
- Auf Bauplatz 1 wird die Gebäudehöhe beim Bestandsgebäude Ikea auf 14m angehoben (vorher 9m).
- Auf Bauplatz 1 wird die Gebäudehöhe im Bereich des Ausstellungsgeländes von Fertighäusern (südöstlicher Bereich) auf 12m angehoben (vorher 9m).
- Eintragung einer Ausfahrt in die östliche Gemeindestraße Gstk.: 339/6.
- § 6 Bebauungsdichte
Reduzierung der Bebauungsdichte für Bauplatz 1 (IKEA) auf höchstens 0,6 (vorher: 0,7).
- § 12 DÄCHER
Dächer bis 10° Neigung sind zu begrünen (vorher keine Festlegung der Neigung der zu begrünenden Dächer).
- Auflassung des öffentlichen Interessentenweges - zwischen Bauplatz 1 (IKEA) und Bauplatz 2 (OBI).
- § 13 ANLEGUNG von GRÜNFLÄCHEN und PFLANZUNGEN
es entfallen die (ursprünglichen) Abs 1 bis 3 und werden durch die (neuen) Abs 1 bis 9 ersetzt:
 1. Für Kfz-Abstellflächen im Freien gilt: Es sind durchlaufende mindestens 2,00 m breite Grünstreifen herzustellen und mit Laubbäumen zu bepflanzen, wobei mindestens je 6 PKW-Abstellplätze 1 Baum, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18/20 cm in Baumschulqualität vorzusehen ist.

2. Die nicht bebauten Flächen, die nicht als Verkehrsfläche oder Lagerfläche u.dgl. im Freien verwendet werden, sind als Grünflächen auszugestalten.
3. Auf Bauplatz 1 sind im Bereich der südöstlichen, bebaubaren Fläche, die, diesen Bereich umschließenden Grünflächen mittels Baumreihen und durchlaufenden Hecken gärtnerisch auszugestalten.

hinzugefügt wird § 13 Abs 1 bis 9 (neu) welche den *Freiraumplanerischen Standards für die Baulandgestaltung* entsprechen - mit den Inhalten: Freiflächengestaltung, Baumpflanzungen, Begrünung von frei liegenden Tiefgaragen (siehe beiliegende Verordnung zum 17.04.2 Bebauungsplan)

hinzugefügt wird:

- § 14 SONSTIGES

Maximal drei Verbindungsbauwerke, welche die Gebäude auf Bauplatz 1 (IKEA) und Bauplatz 2 (OBI) miteinander verbinden, sind zulässig. Die jeweilige Breite wird auf höchstens, jeweils 8m beschränkt. Das lichte Raumprofil über Niveau der Erdoberfläche hat mindestens 5m zu betragen.

Überprüfung der verkehrlichen Situation:

Es existiert die verkehrliche Begutachtung des Zivilingenieurbüros IKK: IKEA GRAZ – WEBLING, Erweiterung 2009 – Verkehrstechnisches Gutachten, November 2008. Dazu existiert eine Stellungnahme A 10/8 der Abteilung für Verkehrsplanung vom 19.12.2008 (siehe spätere Ausführungen).

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 (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG).

Im Zuge der Anhörung vom 11.12.2008 bis 30.12.2008 langte keine Einwendung ein.

Änderung und Zusammenführung der Bebauungspläne 17.04, 17.04.1 – 1. Änderung zur Fassung 17.04.2 Bebauungsplan – 2. Änderung:

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 8. Juni 2000, rechtswirksam mit 25.8.2000, betreffend den Bebauungsplan 17.04. Bebauungsplan, Einkaufszentrum III „IKEA 2, OBI-Baumarkt“ GZ.: A14-K-661/1999-71 sowie die Verordnung vom 16.9.2004, rechtswirksam mit 28.10.2004, betreffend den 17.04.1 Bebauungsplan, Einkaufszentrum III „IKEA 2, OBI-Baumarkt“, 1. Änderung GZ.: A14-K-661/1999-96 außer Kraft.

3. Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet gliedert sich 2 Bauplätze:

Bauplatz 1: IKEA, Gdstk. 339/2 mit einer Größe von ca. 81.500 m²

Bauplatz 2 OBI Baumarkt Gdstk. 339/4 mit einer Größe von ca. 25.400 m²

Die Grundstücke sind im Eigentum der BIL – S Superädifikatsverwaltungs GmbH., Poschacherstraße 35, 4020 Linz.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:**

- 3.0 Stadtentwicklungskonzept
„Handelsschwerpunkt am übergeordneten Straßennetz“
- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002
„Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,0
- Deckplan 1 – Baulandzonierung: Bebauungsplanpflicht für Einkaufszentren
- Es existiert der rechtswirksame 17.04.1 Bebauungsplan „IKEA 2, OBI-Baumarkt“, 1.Änderung
- 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 A 9 Phyrn-Autobahn angebunden.

- **Topographie / Freiflächen**

Das Planungsgebiet ist nahezu eben und liegt ca. auf der Ebene 351,00 im Präzisionsnivellement.

- **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 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 & Ride auf.

- Der Geh- und Radwegeanschluss des Planungsgebietes ist gegeben.

- **Ver- und Entsorgung:**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: Bebauung

Bauplatz1 IKEA:

Im Wesentlichen kommt es zur geringfügigen Änderung von Baugrenzlinien, und zwar im Nordosten wird eine Baugrenzlinie derart begradigt, dass sie nunmehr parallel im Abstand von 10 m zur östlichen Gemeindestraße Gstk. 339/6 verläuft. Die westliche Baugrenzlinie wird durch Anpassung der Grenze von Bauplatz 1 zu Bauplatz 2 nunmehr mit 10m festgelegt (vorher 14,5m). Weiters wird im nördlichen Bereich die ehemalige Gebäudehöhe 9m auf 14m angehoben. Auf Bauplatz 1 wird im südöstlichen Bereich die Gebäudehöhe von vorher 9m auf 12m angehoben. Im Weiteren wird die Bebauungsdichte für Bauplatz 1 von vorher 0,7 auf nunmehr 0,6 reduziert.

Bauplatz 2 OBI:

Hier kommt es zu keiner Änderung der bisherigen Festlegungen

Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Es existiert das Verkehrstechnische Gutachten des Zivilingenieurbüros Ingenieurbüro Kaufmann und Kribernegg:

IKEA GRAZ – WEBLING, Erweiterung 2009 – Verkehrstechnisches Gutachten, November 2008.

Zu diesem existiert eine Stellungnahme vom 19.12.2008 der Abteilung für Verkehrsplanung A 10/8:

Zitat auszugsweise:

Die Gesamtsituation stellt sich wie folgt dar:

- *Die kundenwirksamen Flächen werden um 3.850 m² bzw. 14% erweitert. Dies würde verkehrsplanerisch einer Aufwertung des Bestandsverkehrs um 14% entsprechen.*
- *Die Eröffnung des neuen IKEA's in Klagenfurt führt zu einer Kundenverwanderung und damit zu einer Abminderung des Kundenverkehrsaufkommens um 10%.*

Diese Entwicklung führt in Summe zu einer Kunden- bzw. Verkehrszunahme von 2,6% (1,14 x 0,9), welche jedoch mit einer ausreichenden Leistungsfähigkeit über die bestehende Straßeninfrastruktur und ohne zusätzliche Verkehrsmaßnahmen abgewickelt werden.

Um diesen Kundenstrom mit einer ausreichenden Anzahl an Parkplätzen zu versorgen, wäre es erforderlich in Summe 1.190 Stellplätze zur Verfügung zu stellen (1.160 Stellplätze x 1,026 Verkehrszunahme).

Dem Verkehrsgutachten des Ingenieurbüro Kaufmann und Kribernegg IKK (November 2008) kann sich die Abteilung Verkehrsplanung voll inhaltlich anschließen. Um eine ausreichende Leistungsfähigkeit der bestehende Straßeninfrastruktur auch weiterhin zu gewährleisten, ist die Anzahl der Kundenstellplätze bei der Firma IKEA jedoch auf 1.190 Stk. zu beschränken.

Die Beschränkung der KFZ-Abstellplätze auf höchstens 1190 KFZ-Abstellplätze erfolgt auf Basis dieser Stellungnahme in den Baubewilligungsverfahren.

Inhalt des Bebauungsplanes: Frei- und Grünraumgestaltung

Um die freiraumplanerischen Standards in diesem Bebauungsplan einfließen zu lassen, wurde im § 13 der Verordnung Festlegungen hinsichtlich Baumpflanzungen und Anlegung von Begrünungen getroffen. In Zusammenhang mit dem Planwerk ist eine der Nutzung entsprechende Grünraumgestaltung bzw. der Kfz-Abstellflächen festgelegt.

5. Städtebauliche Kenngrößen:

Angaben der Flächen – zirka Ausmaß:

Fläche des Planungsgebietes: 106.900 m²

Bauplatz 1:

Fläche des Bauplatzes 1: 81.500 m²

Bebauungsdichte Flächenwidmungsplan max: 1,0

Bebauungsdichte Verordnung max.: 0,6

Bruttogeschossfläche in Summe max.: 48.900m²

Bestand IKEA : 26.600m²

Musterhauspark: 9.100m²

geplante Erweiterung 2009: 8.600m²

Potential: 4.600m²

Bebauungsgrad: 0,5

Bauplatz 2 OBI:

Fläche des Bauplatzes 2: 25.400 m²

Hier kommt es zu keiner Änderung der bisherigen Festlegungen

- Der 17.04.2 Bebauungsplan, 2. 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 ist.
- 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:

(DI. Michael Redik)