

Magistrat Graz
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-661/1999-71

Graz, am 30.5.2000
Dok: 17.04\Erl-Be-Beschl
Schenn/Hö

17.04 Bebauungsplan
Einkaufszentrum III
„IKEA 2, OBI-Baumarkt“
XVI. u. XVII. Bez., KG. Webling

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage - Planungschronologie

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz – 6. Änderung 1996 sind die Grundstücke 339/2 und Teil v. 335/1 an Stelle des bisherigen „Industrie- und Gewerbegebietes 1“ mit der Bebauungsdichte von 0,2 – 1,5, als „Einkaufszentrum III – Aufschließungsgebiet“ mit der Bebauungsdichte 0,2 – 1,0, ausgewiesen. Ersichtlich gemacht ist weiters die künftige Anbindung über einen niveaufreien Verkehrsknoten an der Bundesstraße B 67a sowie die vorgesehene Streckenführung der Straßenbahnlinie 5 (Verlängerung). Die innere Erschließung wird im Zuge der Bebauungsplanung festgelegt.

Nach Sicherung der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird in Verbindung mit der Verordnung des 17.04 Bebauungsplanes die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet für die angeführten Grundstücke aufgehoben werden (vollwertiges Bauland).

Die Fa. OBI-Bau- u. Heimwerkermarkt weist auf dem Gst.Nr. 339/4 ein 2-geschossiges Einkaufszentrum III auf und beabsichtigt, zu diesem Bestand in westlicher Richtung einen Zubau herzustellen. Die dafür benötigte Grundfläche beträgt ca. 8.600 m². Es sollen eine zentrale Erschließungshalle, ein Baustoffcenter, ein Gartencenter und ein Parkdeck für ca. 100 Kfz-Stellplätze errichtet werden. Der bisherige Bauplatz des Baumarktes und die östliche Erweiterungsfläche weisen in Summe ca. 26.800 m² auf und sind in der Bebauungsplanung als Bauplatz 2 bezeichnet.

Für den im Osten angrenzenden in der Bebauungsplanung als Bauplatz 1 bezeichneten Bereich beabsichtigt die Fa. IKEA die Errichtung eines 2-geschossigen Möbelhauses im Ausmaß einer Gesamtbetriebsfläche von höchstens 26.500 m². Die weitere Planung umfasst die Errichtung einer Tiefgarage und Außenanlagen.

Zu einem späteren Zeitpunkt wird angestrebt, die Gesamtbetriebsfläche von höchstens 35.000 m² in Anspruch nehmen zu können. Das erfordert eine Revision dieses Bebauungsplanes unter Zugrundelegung geänderter verkehrsplanerischer Maßnahmen.

Zur räumlichen und betrieblichen Entwicklung dieses Bauplatzes wird incl. des geplanten Verkehrsprojektes (öffentliche Straßen) eine Bruttobauplatzfläche von ca. 97.500 m² angestrebt.

Die Areale des Bauplatzes 1 und 2 sind für ihre Nutzung leistungsfähig zu erschließen und an das öffentliche Straßennetz anzubinden. Daher wurde die Verkehrsverbindung mit einem niveaufreien Knoten Weblinger Gürtel/Schwarzer Weg vorgesehen.

Bei der im Plan dargestellten Einfahrt zu IKEA 2 an der Verbindungsstraße, wird ein Kreisverkehr geplant.

Die weitere Erschließung mit Gemeindestraßen sieht eine östliche und nördliche Verbindungsstraße vor.

Es ist langfristig geplant, die Straßenbahnlinie 5 bis zu IKEA 1 zu verlängern. Die Trasse für das öffentliche Verkehrsmittel wird zwischen dem Weblinger Gürtel und dem geplanten IKEA 2-Parkplatz und dem Parkplatz der Fa. OBI situiert.

Die Trennung des Bauplatzes 1 (IKEA 2) und des Bauplatzes 2 (OBI-Baumarkt) erfolgt durch einen öffentlichen Interessentenweg.

Aufgabe der örtlichen Raumordnung ist es, den baulichen Bestand des Baumarktes OBI (EZ III) bzw. die möglichen baulichen Entwicklungen auf den Bauplätzen 1 und 2 mit den Bestimmungen über Einkaufszentren entsprechend dem Stmk ROG und dem Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur (EZVO), in Einklang zu bringen.

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.

Gemäß § 27 Abs 1a Stmk ROG sind in dem Bebauungsplan die gesetzlichen Regelungen für Einkaufszentren in Verbindung mit den Bestimmungen der EZVO umzusetzen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14.10.1999 beschlossen, den Entwurf des 17.04 Bebauungsplanes Einkaufszentrum III „IKEA 2, OBI-Baumarkt“ 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 4.11.1999.

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.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 14.12.1999 durchgeführt.

Während der Einwendungsfrist vom 5.11.1999 bis 31.12.1999 langten 34 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung wird auf den Bericht an den Gemeinderat vom 25.5.2000 verwiesen.

Zu den Einwendungen wurden Stellungnahme der Stadtbaudirektion – Referat Verkehrsplanung – sowie des Baurechtsamtes eingeholt.

In Erledigung der Einwendungen hat sich die Bebauungsplanung in folgenden Punkten geändert:

In § 12 der Verordnung werden Glasdächer von der zulässigen Dachneigung 0° bis 15° ausgenommen.

Am Verkehrsverteileroval werden zum bisherigen Projekt mit 4 Rampen zusätzliche Entlastungsrampen angeordnet.

Die Trennung der Bauplätze 1 und 2 erfolgt durch einen öffentlichen Interessentenweg (vorher: Gemeindestraße).

Weitere Änderungen im Bereich Bauplatz 1 – IKEA 2:

- § 10 (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 zulässig.
- Verlauf der östlichen Bauplatzgrenze
- Verlauf der Gemeindestraße im östlichen Bereich
- Verringerung der Bauplatzfläche um 1900 m²
- Geringfügige Verschiebung der Baugrenzl原因en und der Höhenzonierungslinie beim südöstlichen Baukörper.
- Ergänzende Kotierung im Planwerk

Weitere geringfügige Änderung im Bereich Bauplatz 2 – OBI-Baumarkt:

- Entfall der eingetragenen Wasserfläche

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist der Gebietsbereich als Randlage von „Einkaufszentrum am Weblinger Knoten“ zu „Industrie- und Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.06 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz – 6. Änderung 1996 ist das Bebauungsplanungsgebiet als „Aufschließungsgebiet – Einkaufszentrum III“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 1,0 ausgewiesen.

Deckplan 1 - Baulandzonierung:

Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist für Einkaufszentrumsnutzung erforderlich.

Deckplan 2 - Beschränkungen für die Raumheizung: nicht betroffen

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Nach dem Stand der Technik entsorgt

Deckplan 4 - Energieversorgung: Fernwärme, Ausbau vorgesehen

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet umfasst das Gst.Nr. 339/4 (bestehender OBI-Baumarkt), das Gst.Nr. 339/2 u. Teil des Grundstückes 335/1 der KG Webling. Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 124.300 m².

Eigentümer: Brau-Union AG.

3.2 Situierung und Umgebung:

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet ist dem Einkaufszentrumsgebiet am Weblinger Gürtel zuzuordnen. Es liegt ca. 700 m vom Ortszentrum Puntigam entfernt und zwischen dem Weblinger Gürtel, B 67a und der Wagner-Jauregg-Straße.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Wagner-Jauregg-Straße mit dem daran anschließenden Areal des Landes-Nervenkrankenhauses.

Im Westen:

Erschließungsknoten an der B 67a für das Areal des IKEA-Stammhauses und anderen Einkaufszentren und die Gemeindestraße – Verbindungsstraße, welche bis zur Wagner-Jauregg-Straße, getrennt durch eine Schrankenanlage, führt.

Im Osten:

Eine derzeit als Acker genützte Fläche, welche als „Industrie- u. Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,5 im Flächenwidmungsplan ausgewiesen ist. Weiter östlich folgt eine ÖBB-Eisenbahntrasse.

Im Süden:

Der Weblinger Gürtel, B 67a mit daran anschließenden Arealen des Baumarktes Baumax und der ÖAF u. Co Steyr-Nutzfahrzeuge OHG.

3.3 Topographie/Baubestand:

Das Planungsgebiet ist nahezu eben. Höhenpunkt ca. 351.00 Präzisionsniveau.



3.4 Umwelteinflüsse:

Die vom Weblinger Gürtel ausgehende Lärmemission beträgt am Tag 65 – 70 dBA und nachts 60 – 65 dBA (Dauerschallpegel).

3.5 Bauliche Bestände:

Bauplatz 1: ist unbebaut

Bauplatz 2:

Am Bauplatz besteht der sogenannte OBI-Bau- u. Heimwerkermarkt in Form eines 2-geschossigen mit einer Tiefgarage unterkellerten Gebäudes. Die Dachkonstruktion weist eine Trapezblecheindeckung mit Flachdachausbildung auf.

Für den baulichen Bestand existieren die Bewilligungen A 17-C-10.127/1994-1 u. 3.

Kenngößen des Bestandes lt. Unterlagen:

Bruttogeschossflächen (EG u. 1 OG) ca. 10.900 m²

Bebauungsdichte ca. 0,65

Bebauungsgrad ca. 0,45

Gebäudehöhe max. 12,50 m, Treppenhaus max. 14,70 m.

KFZ-Stellplätze in Tiefgarage 143, im Freien 139.

3.6 Infrastruktur/Ver- und Entsorgung:

Der Bereich ist infrastrukturell zur Gänze erschlossen.

3.7 Verkehrliche Erschließung:

Öffentlicher Verkehr:

Die Straßenbahn-Enthaltestelle der Linie 5 und die Bushaltestellen der Linien 64, 65 u. 87 liegen 1 km entfernt.

Die Buslinie 65 verkehrt von der Endhaltestelle Puntigam bis zum IKEA-Stammhaus.

3.8 Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt direkt am Weblinger Gürtel – B 67a.

Im Zuge dieser Bebauungsplanung wurde ein zusammenfassendes, verkehrstechnisches Gutachten mit Ergänzungen vom April 2000 von den Verfassern Dipl.-Ing. Bernhard Kaufmann und Dipl.-Ing. Dr.techn. Hans Kriebenernegg erstellt, welches einerseits die bereits durchgeführte Verkehrsuntersuchung im Zuge der 2.06 Flächenwidmungsplan-Änderung und andererseits die großräumigere Verkehrsuntersuchung Webling – Puntigam 1998 im Zuge der geplanten Ausbaumaßnahmen durch die Hochleistungsstrecken – AG berücksichtigt.

Bestandteil des
Gutachten
Dokumentation



4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet:

Im Zuge der 2.06 Flächenwidmungsplan-Änderung 1996 wurden für die Ausweisung als „Einkaufszentrum III – Aufschließungsgebiet“ mit der Bebauungsdichte von 0,2 – 1,0 (anstatt des bisherigen „Industrie- u. Gewerbegebietes I“ mit der Bebauungsdichte

0,2 – 1,5) folgende Bedingungen geknüpft:

Es ist für die künftige Anbindung ein niveaufreier Verkehrsknoten an der B 67a sowie die vorgesehene Streckenführung der Straßenbahnlinie 5 (Verlängerung) auszuweisen.

Die innere Erschließung ist im Zuge der Bebauungsplanung festzulegen.

Für die Herstellung von KFZ-Abstellplätzen gilt, dass mindestens 2/3 der KFZ-Abstellplätze in Tiefgaragen oder Hochgaragen unterzubringen sind.

Folgende Gründe waren für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gemäß § 4 (1) 2.06 Flächenwidmungsplan-Änderung 1996 gegeben:

„Für die im 2.06 Flächenwidmungsplan – sechste Änderung 1996 – Teil 2 festgelegten Aufschließungsgebiete ist der Mangel in der äußeren Verkehrerschließung (öffentlicher Verkehr) und der Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsinfrastruktur maßgebend.“

Durch das vorliegende, im April 2000 erweiterte Verkehrsprojekt, (Verfasser Dipl.-Ing. Bernhard Kaufmann und Dipl.-Ing. Dr. techn. Hans Kriebener), das mit der FA 2a, Amt der Stmk. Landesregierung und dem Verkehrsreferat der Stadtbaudirektion akkordiert wurde, ist die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes (siehe verkehrstechnisches Gutachten mit zusammenfassender Verkehrsuntersuchung und Ergänzung zur Verkehrsuntersuchung vom April 2000) planerisch geklärt.

Zu den Einwendungen betreffend die Erreichbarkeit des Weblinger Gürtels und des umliegenden hochrangigen Straßennetzes wird darauf hingewiesen, dass **zusätzliche Entlastungsrampen im Bereich des Kreuzungsbauwerkes die Leistungsfähigkeit des Anschlusses wesentlich verbessern werden.**

Mit Stellungnahme der Stadtbaudirektion – Referat für Verkehrsplanung vom 7.4.2000 wird festgestellt, dass **sämtliche für die Erschließung von IKEA 2 und für das Kreuzungsbauwerk notwendigen baulichen Maßnahmen bis zur Inbetriebnahme von IKEA 2 verkehrswirksam sein müssen.**

Sicherstellung der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse:

Die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird wie folgt sichergestellt: Die Grundeigentümer verpflichten sich zur Kostentragung für die verkehrsmäßige Anbindung (niveaufreier Knoten) und die innere Erschließung. Die Trasse für das öffentliche Verkehrsmittel ist kostenlos bereitzustellen. Dies erfolgt durch Verpflichtungserklärung der Brau Union unter Festlegung der zeitlichen Erfüllung.

Projektgenehmigung der Stadt Graz (finanzielle Absicherung) für die der Stadt zur Errichtung zugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen.

Durch das Vorliegen der angeführten Verpflichtungserklärung der Brau-Union und der Projektgenehmigung der Stadt Graz sind die eigentumsrechtlichen und finanziellen Voraussetzungen für die straßenrechtlichen Genehmigungen gegeben.

Das innere Erschließungssystem auf Bauplatz 1 – IKEA 2, ist mit einem ausreichenden Stauraum für den Parksuchverkehr versehen, so dass kein Rückstau zu erwarten ist.

Im § 11 der Verordnung zum Bebauungsplan ist festgelegt, dass mindestens 2/3 der herzustellenden KFZ-Abstellplätze in Tiefgaragen oder Hochgaragen unterzubringen sind.

In Verbindung mit der Verordnung des 17.04 Bebauungsplanes Einkaufszentrum III „IKEA 2, OBI-Baumarkt“, wird gemäß § 23 Abs. 3 Stmk. ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für die angeführten Grundstücke der KG Webling aufgehoben (vollwertiges Bauland).

Die Ausweisung im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland „Einkaufszentrum III“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,0.

5. Inhalt des Bebauungsplanes:

Vor Erstellung der Bebauungsplanung wurde ein Gestaltungskonzept (Verfasser Arch.Dipl.-Ing. Manfred Zernig) betreffend den Bauplatz IKEA 2 vorgelegt. Wesentliche Inhalte des Gestaltungskonzeptes konnten in der Bebauungsplanung berücksichtigt werden.

5.1 Bebauung, Bebauungsweise, Maß der baulichen Nutzung

Die mögliche bauliche Entwicklung wurde auf die Nutzung Einkaufszentrum III abgestimmt und soll 2-geschossige EZ-Gebäude in für diese Nutzung üblicher Ausformung zulassen.

Das Bebauungsplanungsgebiet gliedert sich in die Bauplätze 1 und 2.

Die bestehende und künftig entwickelbare Bebauung auf den Bauplätzen ist im Rahmen der festgelegten Baugrenzlinien herzustellen.

Wie in § 5 der Verordnung festgelegt, ist die offene Bebauungsweise zulässig.

Gemäß § 9 der Verordnung ist die traufenseitige Gebäudehöhe mit höchstens 14,00 m gemäß Eintragung in der zeichnerischen Darstellung festgelegt, wobei in Abs 2 Ausnahmen von dieser Regelung angeführt sind.

Die Festlegung der Gebäudehöhe drückt insbesondere die bei der Höhenentwicklung hervorzuhebende Lagernutzung (besonders hohe Raumhöhen) aus.

Das Maß der baulichen Nutzung ist neben dem festgelegten Baugrenzlinienverlauf und der einzuhaltenden Gebäudehöhe durch die Festlegung der max. Bebauungsdichte und der höchst zulässigen Gesamtbetriebsflächen bestimmt.

Bauplatz 1:

Flächen ca.-Angaben:

Bruttofläche	97.500 m ²
Öffentliches Gut, Gemeindestr.	11.050 m ²
Öffentl. Verkehrsstrasse	3.750 m ²
Öffentl. Interessentenweg	970 m ²

Das künftige Möbelhaus IKEA soll 2 Geschosse und eine Tiefgarage aufweisen. Die Tiefgarage soll max. 700 KFZ-Abstellplätze umfassen. Der nördliche Bereich des Gebäudes ist für die Errichtung von Hochgaragen bzw. Lagerbereichen vorgesehen und würde nach dem jetzigen Stande in 2 Hochgaragenbereiche mit 280 KFZ-Stellplätzen bzw. 160 KFZ-Stellplätzen gegliedert werden.

Bei der Festlegung des Bebauungsgrades und der Bebauungsdichte war zu berücksichtigen, dass das Verhältnis von Freiflächen (KFZ-Unterbringung, Manipulation von Gütern, Grünflächen, Freilager) und zu bebauender Fläche gewahrt wird.

Da das vorliegende verkehrstechnische Gutachten von der geplanten Ausbaumaßnahme von 26.500 m² ausgeht, wird daher dieser Einwendung nachgekommen und die Gesamtbetriebsfläche auf das dem verkehrstechnischen Gutachten zu Grunde liegende Ausmaß begrenzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung der max. Bebauungsdichte im Ausmaß von höchstens 0,7 (Bruttogeschossfläche 57.210 m²) und der höchst zulässigen Gesamtbetriebsfläche von 26.500 m² bestimmt.

Im § 10 (2) der Verordnung wird zur Gesamtbetriebsfläche und zum Verwendungszweck folgende Festlegung getroffen:

Auf Bauplatz 1 beträgt die Gesamtbetriebsfläche für die nördliche bebaubare Fläche höchstens 26.500 m², auf der südöstlichen bebaubaren Fläche sind nur Dienstleistungseinrichtungen zulässig.

Bauplatz 2:

Flächen in ca.-Angaben:

Bruttofläche	26.800 m ²
Öffentl. Gut, Gemeindestr.	1.485 m ²
Öffentliche Verkehrsstrasse	500 m ²

Der bebaute Bereich auf Grundstück 339/4 ist mit einer Bebauungsdichte von höchstens 0,7 festgelegt. Für die Erweiterungsfläche im Ausmaß von ca. 8.600 m² ist eine Bebauungsdichte von höchstens 1,0 zulässig.

Da bereits ca. 11.000 m² Bruttogeschossfläche in Nutzung stehen, ergibt sich ein Potential von ca. 9.150 m² Bruttogeschossfläche.

Die Gesamtbetriebsfläche für den Bauplatz 2 ist gemäß § 6 der Verordnung mit höchstens 17.500 m² festgesetzt. Nach Abzug der bereits konsumierten Gesamtbetriebsfläche von ca. 10.000 m² ergibt sich ein Potential von ca. 7.500 m² Gesamtbetriebsfläche.

5.2 Verkehrsanlagen:

Verkehrsknoten „Weblinger Gürtel/Schwarzer Weg“:

Die an den Weblinger Gürtel im Norden und Süden angrenzenden Areale müssen leistungsfähig erschlossen und an das öffentliche Straßennetz angebunden werden. Zu diesem Zweck ist die Verkehrsverbindung mit einem niveaufreien Knoten unter Beifügung zusätzlicher Entlastungsrampen „Weblinger Gürtel/Schwarzer Weg“ zu errichten. Dieser Verkehrsknoten liegt außerhalb, am südöstlichen Rand des Planungsgebietes des 17.04 Bebauungsplanes.

Auf das verkehrstechnische Gutachten mit zusammenfassender Verkehrsuntersuchung vom September 1999 und Ergänzung vom April 2000 wird hingewiesen.

5.3 Öffentliche Verkehrserschließung:

Zur Entspannung der bestehenden Verkehrssituation ist eine Verlängerung der Straßenbahnlinie 5 geplant, wobei der 1. Teilabschnitt mit den Ausbaumaßnahmen der Hochleistungsstrecken – AG im Zuge des Nahverkehrsknotens Puntigam realisiert wird.

Mit der Einrichtung dieses leistungsfähigen öffentlichen Verkehrsmittels kann sicherlich der Anteil am öffentlichen Verkehr aufgewertet werden, so dass ebenfalls eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit für den Individualverkehr angenommen werden kann. Eine Potentialabschätzung ergab, dass eine Buslinie von bis zu 3000 Fahrgästen pro Tag in Anspruch genommen wird.

Im Planwerk ist längs der Bundesstraße B 67a eine öffentliche Verkehrsstrasse (Straßenbahn, Bus) auf den Bauplätzen 1 u. 2 eingetragen.

Gemeindestraßen im Bereich des Bebauungsplanes – öffentliche Flächen:

Die Verbindungsstraßen im Osten des Bauplatzes 1, im Norden des Bauplatzes 1 u. Bauplatz 2 sind als Gemeindestraßen im Bebauungsplan eingetragen.

Ein öffentlicher Interessentenweg ist zwischen Bauplatz 1 und 2 eingetragen.

5.4 Interne Verkehrsabwicklung:

Bauplatz 1:

Die Hauptzufahrt zu den Parkplätzen auf Bauplatz 1 – IKEA 2 ist in etwa in der Mitte der östlichen Verbindungsstraße vorgesehen und weist einen ausreichenden Stauraum für den Parksuchverkehr auf, so dass kein Rückstau in die Verbindungsstraße zu erwarten ist.

Die nördliche Verbindungsstraße dient auch der Anlieferung von Waren zum im Norden vorgesehenen Zulieferungsbereich und den Zufahrten zu den geplanten Hochgaragen.

Bauplatz 2:

Dieser kann vom bestehenden Erschließungsknoten der B 67a aus angefahren werden. Die Abfahrt erfolgt über die nördliche Verbindungsstraße.

Fußgänger:

Die interne Fußgängererschließung erfolgt mit einem Gehweg, der südlich der Gebäude IKEA 2 und OBI-Baumarkt situiert wird und der an die Gehwegachse der östlichen Verbindungsstraße angebunden wird.

Radfahrer

An der Ostseite der östlichen Verbindungsstraße wird eine Radweg vorgesehen, der das Zentrum Puntigam bzw. den geplanten Nahverkehrsknoten mit der Wagner-Jauregg-Straße verbindet.

Die Radwegachse wird mit der internen Fußgängererschließung verbunden und verläuft daher ebenso südlich der Gebäude IKEA 2 und OBI-Baumarkt.

PKW-Abstellplätze:

Die PKW-Abstellplätze im Freien sind im Planwerk schematisch eingetragen und werden mit begleitenden mind. 2,00 m breiten bepflanzten Grünstreifen bzw. internen Gehwegachsen z.T. mit Wasserflächen ausgestattet.

Auf Bauplatz 1 sind KFZ-Abstellplätze geplant :

Tiefgarage	700
Hochgaragen	500
Freiparkplätze	450

Auf Bauplatz 2 bestehen bzw. sind KFZ-Abstellplätze geplant:

Tiefgarage Bestand	143
Hochgarage	100
Freiparkplätze	140

5.5 Freiflächen, Grünflächen, Grünraumgestaltung

In diesem Zusammenhang wird auf § 13 der Verordnung – Anlegung von Grünflächen und Bepflanzungen hingewiesen.

Im § 12 ist geregelt, dass Dächer extensiv zu begrünen sind, ausgenommen davon sind begehbbare Terrassen, Glaskonstruktionen und Ausbildungen technischen Erfordernisses.

Im Planwerk sind die Pflanzung von Bäumen und die Grünflächen (in ungefährer Lage) eingetragen.

Diese Festlegungen von Grünflächen und Baumpflanzungen betreffend erfolgten im Sinne des § 8 – Freiflächen und Bepflanzungen des Stmk BauG 1995.

6. 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
Bebauungsdichte:	0,4 – 0,7; 0,2 – 1,0
max. Bebauungsgrad	0,5
Höchst zulässige Gebäudehöhe:	14,00 m
Nutzung:	Einkaufszentrum III

7. Allgemeines:

Der 17.04 Bebauungsplan Einkaufszentrum III „IKEA 2 – OBI-Baumarkt“ enthält ein Planwerk im M 1:1000 auf der Basis des digitalen Stadtplanes von Graz. Der Plan ist als färbige Plottung ausgeführt, wobei der Inhalt des 2.0 Flächenwidmungsplanes 1992 in schwarzer Farbe, die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:



(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)