

A 14-K-474/1994-68

**16.11.2 Bebauungsplan
Weblinger Gürtel 5 und 25
„IKEA alt“**

2. Änderung

XVI. Bez., KG. Webling

Auflage des Entwurfes

Zuständigkeit des Gemeinderates
gemäß § 27 Abs 1 i.V.m. § 29 Abs 3 - 11
Stmk ROG LGBl. Nr. 22/2003

Graz, am 4.3.2005

Dok: \16.11.2\GR-Bericht\Auflage

Schenn/Hö

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs-
und Grünraumplanung:

Frau/Herrn GR.

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit
gemäß § 27 Abs 1 Stmk ROG 1974
Mindestanzahl der Anwesenden: 29
Zustimmung von mehr als 2/3 der
anwesenden Mitglieder d. GR

Bericht an den

Gemeinderat

Ausgangslage

Für das Areal des Center West (Bereich IKEA alt) existiert der 16.02 Bebauungsplan 4 „Weblinger Gürtel–EZ III IKEA“ mit Rechtswirksamkeit vom 17.4.1998. Weiters existiert für dieses Areal die 3. Änderung zum Flächenwidmungsplan 2002 wonach für den Bereich des ehemaligen IKEA-Standortes ein „Kerngebiet“ gemäß Stmk.ROG i.d.F. LGBl Nr. 22/2003, mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 0,7 ausgewiesen ist. Dabei sind die Verkaufsflächen für den Handel mit Lebensmitteln auf höchstens 2.500 m² eingeschränkt.

Zur Errichtung des „Sporthauses – Intersport eybl“ und der Anpassung des Bebauungsplanes an die geänderte Rechtslage wird von der IKEA – Immobilien Gesellschaft m.b.H. um punktuelle Änderung des Bebauungsplanes angesucht. Die einzelnen Änderungspunkte betreffen die Einbeziehung des Grundstückes Nr. 226/27 in das Bebauungsplanungsgebiet, den Entfall des „öffentlichen Interessentenweges“, eine Änderung des Baugrenzenlinienverlaufes, die Zulässigkeit der gekuppelten bzw. geschlossenen Bauweise und eine punktuelle Erhöhung der Gebäudehöhe auf max. 20,00 m.

Das geplante Sporthaus soll an die Nord-West-Fassade des Center-West-Gebäudes (IKEA alt) angebaut werden und weist insgesamt 4 Geschosse, eine Bruttogeschoss-

fläche von ca. 9.600 m² und 114 KFZ-Abstellplätze in einer Tiefgarage auf. Die Gebäudeabstände zur nördlichen Grenze des Bebauungsplanungsgebietes betragen ca. 23,00 m. Für das geplante Sporthaus existiert eine Bebauungsstudie M 1 : 200, Planverfasser Architekt Güth, München.

Festzustellen ist, dass die durch den Zubau zu entfernenden oberirdischen KFZ-Abstellplätze, nunmehr in einer unter dem geplanten Gebäude liegenden Tiefgarage zu errichten sind.

Auf das Schreiben vom 3.3.2005 der Rechtsanwälte Fellner Wratzfeld & Partner (dem Bebauungsplanakt beigelegt), wonach in einer Besprechung mit der UVP-Behörde festgestellt wurde, dass im Zusammenhang mit der Neuerrichtung des Sporthauses (in der geplanten Form) kein UVP-Verfahren durchzuführen ist, wird verwiesen.

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 bzw. LGBl Nr. 25/2004.

Hinsichtlich der Bestandssituation, Lage und Erschließung, kleinräumige Umgebung, Inhalt des Bebauungsplanes, Verkehrsanlagen, Freiflächen, und städtebauliche Kenngrößen, wird auf den Erläuterungsbericht des 16.11.2 Bebauungsplanes verwiesen.

Änderung des 16.02 Bebauungsplanes 4:

Der vom Gemeinderat am 4.12.1997 beschlossene 16.02 Bebauungsplan 4, Rechtswirksamkeit vom 17.4.1998, wird punktuell geändert:

VERORDNUNG:

§3

PLANUNGSGEBIET, BAUPLÄTZE, ÖFFENTLICHER INTERESSENTENWEG: entfällt.

In der geänderten Verordnung wird der § 4 BEBAUUNGSPLANUNGSGEBIET eingefügt.

§4

BEBAUUNGSWEISE:

Hinzufügung der gekuppelten bzw. geschlossenen Bauweise - in § 5 der geänderten Verordnung.

§5

BEBAUUNGSDICHTE, GESAMTBETRIEBSFLÄCHE:
entfällt.

§8

TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE:

Hinzufügen der Gebäudehöhe von 14,00 m und 20,00 m (im Planwerk ausgewiesen für höchstens 50% der überbaubaren Fläche). In diesem Höhenzonierungsbereich können Gebäudehöhen welche 14,00 m überschreiten bis höchstens 20,00 m, für maximal 50 % der überbaubaren Fläche, zur Errichtung gelangen.

§10

KFZ-ABSTELLPLÄTZE:

Anpassung an die neue Rechtslage. In der geänderten Verordnung lautet der § 9, KFZ-ABSTELLPLÄTZE nun:

Die Mindestanzahl der nach § 71 Abs. 3 des Stmk. Baugesetzes 1995 erforderlichen Abstellplätze ist in Hoch- oder Tiefgaragen, darüber hinausgehend auf KFZ-Abstellflächen im Freien, bereitzustellen.

PLANWERK

Einbeziehung des Gstks.: 226/27 in des Bebauungsplanungsgebiet.

Einfügung von Höhenzonierungsbereichen für die maximale Gebäudehöhe von 14,00 m und 20,00m.

Entfall des Öffentlichen Interessentenweges:

In Entsprechung zur 4. Änderung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002, wonach für aufgelassene öffentliche Interessentenwege als Nachfolgenutzung, die jeweils angrenzende Baugebietsnutzung gilt. Diese Flächenwidmungsplanänderung wird nach Genehmigung durch das Amt der Stmk. Landesregierung rechtswirksam. Das Vorliegen dieser Genehmigung ist Voraussetzung für die Beschlussfassung dieses Bebauungsplanes.

Änderung des Baugrenzlinienverlaufes im Westen des Planungsgebietes.

Auflage des Entwurfes des 16.11.2 Bebauungsplanes Weblinger Gürtel 5 und 25 „IKEA alt“:

Über die Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes hat der Gemeinderat gemäß § 27 Abs 1b Stmk ROG in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 - 11 Stmk ROG zu beschließen.

Es besteht die Absicht, den Entwurf des 16.11.2 Bebauungsplanes, 2. Änderung, über 8 Wochen, von Donnerstag, dem 31.3.2005 bis Freitag, den 27.5.2005, im Magistrat Graz – Stadtplanungsamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen.

Hinsichtlich der Kundmachung des Beschlusses über die Auflage gelten die Bestimmungen des § 29 Abs 3 ROG sinngemäß mit der Maßgabe, daß innerhalb der Auflagefrist Einwendungen schriftlich und begründet im Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden können.

Die im § 29 Abs 1 Stmk ROG und in der Benachrichtigungs-VO angeführten Institutionen und Körperschaften werden schriftlich von der Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des weiteren werden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

Während der Auflagefrist erfolgt innerhalb der Amtsstunden im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs 1 i.v.m. § 29 Abs 3 - 11 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl Nr 22/2003.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

An t r a g,

der Gemeinderat wolle

die Auflage des Entwurfes des 16.11.2 Bebauungsplanes Weblinger Gürtel 5 und 25 „IKEA alt“, 2. Änderung, durch 8 Wochen vom 31.3.2005 bis 26.5.2005, beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung amden vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuß stimmt diesem Antrag zu.

Die Obfrau des Ausschusses
für Stadt-, Verkehrs- und
Grünraumplanung:

Die Schriftführerin: