

A 14-K-474/1994-78

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

2. Änderung

XVI. Bez., KG. Webling

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates
gemäß § 27 Abs 1 i.V.m. § 29 Abs 3 - 11
Stmk ROG LGBl. Nr. 13/2005

Graz, am 24.6.2005

Dok: \16.11.2\GR-Bericht-Beschluss

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 vom Gemeinderat am 4.12.1997 beschlossenen 16.02 Bebauungsplanes angesucht. Die einzelnen Änderungspunkte betreffen die Einbeziehung des Grundstückes Nr. 266/27 (ca. 1.060 m²) in das Bebauungsplanungsgebiet, den Entfall des „öffentlichen Interessentenweges“, eine Änderung des Baugrenzlinienverlaufes, die Zulässigkeit der gekuppelten bzw. geschlossenen Bebauungsweise 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 Bruttogeschossfläche von ca. 9.600 m² und ca. 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.

Als Entwicklungsziel für dieses Bebauungsplanungsgebiet war die anzustrebende bauliche Verbindung der jetzigen zwei Einzelbaukörper vorzugeben.

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 unter Einhaltung der Bestimmungen der Einkaufszentrenverordnung.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.3.2005 beschlossen den Entwurf des 16.11.2 Bebauungsplanes „IKEA alt“ 2.Änderung 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 30.3.2005.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Einwendungen:

Während der Auflagefrist vom 31.3.2005 bis 27.5.2005 langten 2 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Zur Einwendungserledigung hat das Stadtplanungsamt von der Bau- und Anlagenbehörde sowie von der Verkehrsplanung Stellungnahmen eingeholt.

Einwendung der Grazer Stadtwerke AG zusammengefasst:

Ausweisung der ÖV - Trasse parallel zur B67 a (durchgehende Befahrung mit Linienbussen und Vorbereitung auf die Straßenbahn)

Ausweisung einer Wendemöglichkeit für die Straßenbahn

Berücksichtigung einer durchgehenden Linienführung für die Buslinie durch das Gelände des Einkaufszentrums

Zur Einwendung:

Den Einwendungen wird nachgekommen und werden sämtliche von den Grazer Verkehrsbetrieben angeregten Änderungen in den 16.11.2 Bebauungsplan aufgenommen.

Einwendungen Dipl.- Ing. Weißmann:

1.

Die Zeitabstände zwischen den Änderungen der Bebauungspläne bzgl. IKEA alt Oder neu oder entsprechenden FLÄWI - Änderungen werden immer kürzer, sodass der Überblick verloren gehen könnte.

2.

Es ist jedenfalls ein hochgradiger Zynismus, wenn im Bebauungsplan-Verordnungstext in § 10 alt bzw. § 9 neu (KFZ-Abstellplätze) auf die „Anpassung an die neue Rechtslage“ hingewiesen wird, auf die UVP-Pflicht (mit der neuen Rechtslage) ab 5 ha bzw. 500 Stellplätzen (!!! in Luftsanierungsgebieten) jedoch nicht. Falls eine solche ausführliche rechtliche Begründung nicht in das Stück (bzw. in den GR-Beschluss) aufgenommen werden kann, müsste von einer gesetzwidrigen Vorgangsweise (bzw. Beschlussfassung) angenommen werden.

3.

Allfällige Straßenüberbauungen und Straßen außerhalb des Bebauungsplangebietes können im Verordnungstext nicht geregelt werden.

Zur Einwendungserledigung:

Zu 1.

Was die Frage der Zeitabstände zwischen den Bebauungsplanänderungen bezüglich "IKEA alt" anlangt, ist festzustellen, dass der zur Änderung vorliegende 16.02 Bebauungsplan am 4.12.1997 beschlossen wurde.

Weiters wird festgestellt, dass die jeweiligen Verfahren betreffend Einkaufszentren im Bereich der Stadt Graz rechtskonform vonstatten gehen und gemäß § 30 Stmk ROG Bebauungspläne nach Maßgabe der räumlichen Entwicklung fortzuführen sind!

Der Vorhalt ist also nicht zutreffend und soll ein rechtskonformes Vorgehen der Stadt Graz, dieser nicht „angekreidet“ werden!

Zu 2.

Es wurde eine Stellungnahme der Bau- und Anlagenbehörde eingeholt.

Der Hinweis betreffend die KFZ Abstellplätze erfolgt aufgrund der geänderten Rechtslage in Zusammenhang mit der Novelle des Stmk. ROG (LGBl. Nr. 20/2003).

Für die Erstellung oder Änderung von Bebauungsplänen ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

In der Frage der Umweltverträglichkeitsprüfung für das Projekt des geplanten Sportfachgeschäftes wird auf den Feststellungsbescheid FA 13 A-11.1074/05-6 der FA 13A - Umwelt- und Anlagenrecht des Landes Steiermark vom 18. April 2005 hingewiesen, wonach für die Errichtung eines Sportfachgeschäftes es sich um keine Änderung im Sinne des § 3A UVPG 2000 handelt.

Zu 3.

Die angesprochene Regelung einer allfälligen Straßenüberbauung (in diesem Falle die Ermöglichung der Errichtung einer öffentlichen Fußgängerverbindung!) ist im 16.11 Bebauungsplan, 2. Änderung, gleichlautend wie der vom Gemeinderat am 4.12.1997 beschlossene 16.02 Bebauungsplan 4.

Eine Änderung der rechtswirksamen Verordnung (alt) wurde hier nicht vorgenommen.

Durch die Einwendungserledigung hat sich der Bebauungsplan sich in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 11 ANLEGUNG VON GRÜNFLÄCHEN UND PFLANZUNGEN

(1) es entfallen die Worte: „*neu zu errichtende*“

(1) Erster Satz lautet: Für KFZ - Abstellflächen im Freien gilt:...

PLANWERK:

Eintragung der öffentlichen Verkehrsstrasse inklusive der Lage einer Wendeanlage (Straßenbahn) nördlich der B67 a - Grazer Ringstraße, eines Radweges und der inneren Erschließung (Bestand)

Geringfügige Änderung des Baugrenzlinienverlaufes insbesondere im Westen des Bebauungsplanungsgebietes

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

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.

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

A n t r a g ,

der Gemeinderat wolle den 16.11.2 Bebauungsplan „IKEA alt, Weblinger Gürtel 5 und 25, 2. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und den Erläuterungsbericht beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ. Doz. Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Rüschi)

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

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Die Obfrau des Stadt-, Verkehrs- und Grünraumausschusses:

Die Schriftführerin: