

A 14-K-661/1999-96

**17.04.1 Bebauungsplan  
Einkaufszentrum III  
„IKEA 2, OBI-Baumarkt“**

**1. Änderung**

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

**Beschluss**

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

Graz, am 27.8.2004  
Dok: 17.04.1\GR-Be\Beschl.  
Schenn /Wiener

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs-  
und Grünraumplanung:  
Frau/Herrn GR. ....  
Erfordernis der Zweidrittelmehrheit  
gemäß § 27 Abs 1 Stmk ROG 1974

Mindestanzahl d. Anwesenden: 29  
Zustimmung von mehr als 2/3 der  
anwesenden Mitglieder d. GR

Bericht an den

**Gemeinderat**

**Ausgangslage**

Für das Areal des Einkaufszentrums III „IKEA 2, OBI-Baumarkt“ existiert der 17.04 Bebauungsplan vom 24.8.2000 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.

Die Brau-Union-Aktiengesellschaft ersucht um Änderung des Baugrenzlinienverlaufes (gemäß einem beigebrachten Gestaltungskonzept, verfasst von Architekt Dipl.-Ing. Christian Andexer), eine Änderung des Verwendungszweckes (für den Bereich der südöstlichen, bebaubaren Fläche auf Bauplatz 1) und eine Änderung des § 12 der Verordnung, welcher Festlegungen über die Art der Dachausbildung beinhaltet.

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 & 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. Das Fertighauszentrum soll ca. 24 Fertighäuser in zugeordneten Gärten und ca. 40 KFZ-Stellplätze aufweisen. 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 m<sup>2</sup>.

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 Änderung 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 17.04 Bebauungsplanes vom 24.8.2000 verwiesen.

#### **BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG:**

Der 17.04 Bebauungsplan vom 24.8.2000 wird in folgenden Punkten geändert:

Im Bereich der südöstlichen bebaubaren Fläche werden die Baugrenzlinien, die KFZ - Abstellfläche und die Grünflächen einschließlich Baumpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Darstellung geändert.

#### § 10

#### VERWENDUNGSZWECK, GESAMTBETRIEBSFLÄCHE

Absatz (2) lautet:

Auf Bauplatz 1 beträgt die Gesamtbetriebsfläche für die nördliche bebaubare Fläche höchstens 26.500 m<sup>2</sup>, auf der südöstlichen bebaubaren Fläche sind nur Dienstleistungseinrichtungen und die Ausstellung von Fertighäusern (Fertighauszentrum) zulässig.

Für Bauplatz 2 beträgt die Gesamtbetriebsfläche höchstens 17.500 m<sup>2</sup>.

#### § 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.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 30.6.2004 beschlossen, den Entwurf des 17.04.1 Bebauungsplanes 1. Änderung „IKEA 2, OBI-BAUMARKT“ 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 langte eine Einwendung** (von einem Einwendungssteller: Dr. Unterassinger, als Vertreter mehrerer angrenzender Eigentümer) im Stadtplanungsamt **mit folgendem Inhalt ein:**

Hauptkritik der Einwendung ist, der 17.04.1 Bebauungsplan-Entwurf, 1. Änderung schränke unzulässigerweise die Nutzung des Grundeigentümers (massive Einschränkung des Eigentumsrechtes) ein und wäre damit dieser Bebauungsplan von Rechtswidrigkeit belastet.

Es kann nach Meinung des Einwendungsstellers auch nicht genügen, die Änderung der Dachform in § 12 auf den Umstand zurückzuführen, dass eben ein wirtschaftliches Interesse daran besteht, ein Fertighauszentrum zu errichten.

Einwendungserledigung:

Aus der Einwendung geht grundsätzlich nicht hervor, worin die vermeintliche, den Bauplatzeigentümer betreffende Nutzungseinschränkung bestehen soll (die Verwendungszweckergänzung wurde dem Antrag des Grundeigentümers der Bauplätze des Bebauungsplanungsgebietes entsprechend festgelegt). Ebenso ist nicht zu erkennen, welche anderen (nicht genannten) Personen bzw. Eigentümer (nicht definierter Grundstücke) von der angeführten vermeintlichen Nutzungseinschränkung betroffen sein könnten.

Zum Vorwurf, der 17.04.1 Bebauungsplan-Entwurf 1. Änderung schränke unzulässigerweise die Nutzung des Grundeigentümers (massive Einschränkung des Eigentumsrechtes) ein ist auszuführen, dass es sich nicht, wie im Einwendungsschreiben angeführt, im § 10 Abs 2 (Verwendungszweck) der Verordnung zum 17.04.1 Bebauungsplan 1. Änderung um eine Neuformulierung, sondern um eine Ergänzung des Verwendungszweckes, festgelegt im rechtswirksamen 17.04 Bebauungsplan, kundgemacht am 24.8.2000 handelt. Darin heißt es wörtlich:

§10

Verwendungszweck, Gesamtbetriebsfläche

(2) „Auf Bauplatz 1 beträgt die Gesamtbetriebsfläche für die nördliche bebaubare Fläche höchstens 26.500 m<sup>2</sup>, auf der südöstlichen bebaubaren Flächen sind nur Dienstleistungseinrichtungen zulässig. Für Bauplatz 2 beträgt die Gesamtbetriebsfläche höchstens 17.500 m<sup>2</sup>.“

Im Vergleich dazu heißt es im Entwurf des 17.04.1 Bebauungsplan, 1. Änderung:

§10

Verwendungszweck, Gesamtbetriebsfläche

(2) Auf Bauplatz 1 beträgt die Gesamtbetriebsfläche für die nördliche bebaubare Fläche höchstens 26.500 m<sup>2</sup>, auf der südöstlichen bebaubaren Fläche sind nur Dienstleistungseinrichtungen und die Ausstellung von Fertighäusern (Fertighauszentrum) zulässig.

Für Bauplatz 2 beträgt die Gesamtbetriebsfläche höchstens 17.500 m<sup>2</sup>.

Es wird Gewicht darauf gelegt, festzustellen, dass die zur Beschlussfassung vorliegende Formulierung des § 10 Abs 2 gegenüber der ursprünglichen Fassung nicht neu formuliert, sondern lediglich ergänzt wird.

Eine Einschränkung „für diese(n) Grundeigentümer“ kann in der Form nicht konstruiert werden. Nach fachlicher und rechtlicher Prüfung des Antrages und nach Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes durch Architekt Dipl. –Ing. Christian Andexer ist eine Beschlussvorlage für den 17.04.1 Bebauungsplan 1. Änderung erarbeitet worden. Im Wesentlichen handelt es sich also um eine punktuelle Änderung des rechtswirksamen 17.04 Bebauungsplanes.

In §12 der Verordnung ist für den Bereich der südöstlichen bebaubaren Flächen festgelegt, dass sämtliche Dachformen und Dachneigungen zulässig sind. Dies ergibt sich aus der heutigen Vielfältigkeit von Dachformen und Dachneigungen, wie bei Familienwohnhäusern im Fertighausstil üblich und gebräuchlich. Auszugehen ist von einer in dieser Baugebietskategorie zulässigen Nutzung. Es ist daher sinnvoll und zielführend, Dachneigungen und Dachformen - wie für ausgestellte Familienhäuser u.dgl. (Fertighauszentrum) benötigt – auch im Bebauungsplan festzulegen.

Die Meinung, dass das wirtschaftliche Interesse (Errichtung eines Fertighauszentrums) als Motiv für eine Änderung von Dachformen und –neigungen, die in einer Verordnung geregelt sind für eine Bebauungsplanänderung nicht ausreicht, kann nicht geteilt werden. Gerade im Zuge der Bebauungsplanung von Einkaufszentren werden bebauungsplanbestimmende, lenkende Gestaltungsnormen von der Umsetzung wirtschaftlicher Interessen mitbestimmt.

Die Behandlung der Einwendungen hat keine inhaltlichen Änderungen gegenüber dem 17.04.1 Bebauungsplan – Auflageentwurf zur Folge

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

A n t r a g ,

der Gemeinderat wolle den 17.04.1 Bebauungsplan „IKEA 2, OBI-Baumarkt“, 1. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und den Erläuterungsbericht sowie die Einwendungserledigung beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Für den 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: