

A 14-K-661/1999-95

Graz, am 4.6.2004

Dok: 17.04.1\Auflage\GR-Entwurf

17.04.1 Bebauungsplan

Einkaufszentrum III

„IKEA 2, OBI-Baumarkt“

1. Änderung

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

Schenn

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Frau/Herrn GR.

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit gemäß § 27 Abs 1 Stmk ROG 1974

Auflage des Entwurfes

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

Mindestanzahl der 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 8.6.2000 mit Rechtswirksamkeit vom 25.8.2000.

Im Zusammenhang mit der Auffassung 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 Baugrenzenlinien 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 Baugrenzenlinienverlaufes (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, welche Festlegungen, die Dachausbildung betreffend, 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 and 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 m².

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 8.6.2000 verwiesen.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG:

Der 17.04 Bebauungsplan 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 m², auf der südöstlichen bebaubaren Fläche sind nur Dienstleistungseinrichtungen und die Ausstellung von Fertighäusern (Fertighauszentrum) zulässig.

Für Bauplatz 2 beträgt die Gesamtbetriebsfläche höchstens 17.500 m².

§ 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.

Auflage des Entwurfes des 17.04.1 Bebauungsplanes:

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 17.04.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung, über 8 Wochen, von Donnerstag, dem 1.7.2004 bis Donnerstag, den 26.8.2004, 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 Bau- und Raumordnungsausschuß stellt den

Antrag,

der Gemeinderat wolle

die Auflage des Entwurfes des 17.04.1 Bebauungsplanes „IKEA 2, OBI-Baumarkt“,
1. Änderung durch 8 Wochen vom 1.7.2004 bis 26.8.2004 beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

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 Ausschusses
für Stadt-, Verkehrs- und
Grünraumplanung:

Die Schriftführerin: