

A 14–K-474/1994-81

Graz, am 18.5.2007

Dok:\16_11_3\Erl-Beschl

Bearbeiter: Schenn

16.11.3 Bebauungsplan
Weblinger Gürtel 5 und 25
„IKEA alt“, 3. Änderung
XVI.Bez., KG.Webling

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 1. September 2006 ersucht die Firma Inter IKEA Centre Austria GmbH als Eigentümer der Liegenschaft EZ 3036 KG Webling um die Änderung des 16.11.2 Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 89 650m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet“ sowie als „Einkaufszentrum 2“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 0,7 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich in einer bebauungsplanpflichtigen Zone zur Errichtung bzw. Änderung von Einkaufszentren.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen, insbesondere der Abteilung für Verkehrsplanung wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Verkehrskonzeptes, Verfasser Zivilingenieure IKK, Graz, durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Die Gründe für die Bebauungsplanänderung:

Um, neben einer baulichen Erweiterung im südöstlichen Bereich (vorspringendes, geringfügiges Bauvolumen) eine Verbindung des Gebäudeteils („Sporthaus IS-Eybl“) mit dem westlichen Gebäudebestand herstellen zu können (Herstellung eines zusammenhängenden Gebäudes), wird die Erhöhung der Bebauungsdichte auf 0,8 benötigt.

Überprüfung der verkehrlichen Situation:

Zur verkehrlichen Situation / beabsichtigte Änderungen:

Es existieren die Verkehrsuntersuchungen des Zivilingenieurbüros IKK:

„Verkehrsprognose am Parkareal des SCW- Graz“ und die „Verkehrstechnische Überprüfung – Verkehrslichtsignalanlage Weblinger Gürtel / Schwedenstraße“.

Die Verkehrsabteilung des Amtes d Stmk Landesregierung und die Abteilung für Verkehrsplanung des Magistrates Graz waren bei der Erstellung des Bebauungsplanes eingebunden.

Die öffentlichen Verkehrsverbindungen – geänderte Führung der Buslinie 64, Freihaltung der Trasse der Straßenbahn inklusive einer möglichen Umkehre (im Westen des Planungsareals) sowie die Führung eines Geh- und Radweges im Planungsgebiet wurden von der Abteilung für Verkehrsplanung mit den zuständigen Stellen, dem Planungsbüro IKK und dem Grundeigentümer akkordiert.

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.1.4 für den gegenständlichen Bereich:

- *„Handelsschwerpunkt am übergeordneten Straßennetz“
Das trifft für großflächige Handelseinrichtungen in verkehrsgünstiger Lage und mit regionaler/überregionaler Versorgungsfunktion zu.
Erweiterungen sind bevorzugt am übergeordneten Straßennetz anzustreben.*

2. Verfahren

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

Im Zuge der Anhörung vom 27.4. bis 15.5.2007 langten keine Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Der 16.11.3 Bebauungsplan wird in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

Die geplante Bebauungsplanänderung umfasst:

Bebauungsdichteüberschreitung:

Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) bis höchstens 0,8 zulässig.

PLANWERK:

1.

Baugrenzlinienverlauf:

Im südöstlichen und südlichen Bereich des bestehenden Einkaufszentrums wird der Baugrenzlinienverlauf geringfügig geändert.

2.

Die Verkehrsverbindungen (Buslinie, Straßenbahntrasse inklusive Haltstellen und Fuß- und Radweg) werden durch Eintragungen im Planwerk ersichtlich gemacht.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 89 650 m² brutto auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von: Inter IKEA Centre Austria GmbH.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

- 3.0 Stadtentwicklungskonzept
„Handelsschwerpunkt am übergeordneten Straßennetz“
- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002
„Kerngebiet“ sowie „Einkaufszentren 2“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 0,7
- Deckplan 1 - Baulandzonierung: Bebauungsplanpflicht für Einkaufszentren
- Es existiert der 16.11.2 Bebauungsplan, 2. Änderung, rechtswirksam mit 21.Juli.2005.
- Räumliches Leitbild (Karte 4):
„Handels-, Büro- und Dienstleistungszonen sowie Einkaufszentren“
Das Räumliche Leitbild enthält folgende Grundsätze für Gestaltungsmaßnahmen:
Die Erreichbarkeit von Einkaufszentren durch öffentliche Verkehrsmittel ist zu verbessern.
Für den ruhenden Verkehr sind bei Einkaufszentren, Großkinos bzw. Tiefgaragen oder Parkhäuser anzuordnen.
Stadtklimatisch nachteilige Auswirkungen großflächiger Versiegelungsflächen sind durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen zu kompensieren“.

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten von Graz am Weblinger Knoten - Verteilerkreis Webling, angebunden an die A9 Phyrn-Autobahn

Kleinräumige Umgebung:

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich des Weblinger Knotens (Verteilerkreis Webling) bzw. nördlich der Bundesstraße B 67a Grazer-Ringstraße 2. Südgürtel. Im Bereich der Nordostecke des Planungsgebietes grenzt eine Umspannstation an. Nördlich ist im Flächenwidmungsplan „Allgemeines Wohngebiet“ sowie „Reines Wohngebiet“, nach Osten hin ist eine Einkaufszentrumsnutzung ausgewiesen.

- **Topographie/Freiflächen/Gebäudebestand**

Am Planungsareal existiert im Bereich der Einbindung in die B 67a eine Grünanlage. Längs der B 67a verläuft eine Busch- und teilweise Baumreihe. Längs der nördlichen Bebauungsplangrenze wurden bepflanzte Grünflächen hergestellt. Die bestehenden KFZ-Abstellplätze weisen Begrünungsmaßnahmen auf. Zu den Wohngebieten hin wurden durchgehende Lärmschutzkonstruktionen errichtet.

Das Einkaufszentrum ist 2-4 geschossig, mit einem Flachdach gedeckt und weist durch mehrfache Vor- und Rücksprünge, Vordächer u.d.gl. eine starke Gliederung auf.

Im Westen existiert eine 1-geschossige Halle (WON-Vergnügungsstätte) und das Spielwarengeschäft TOYS `R` US auf. Dazu bestehen Rampen, um das Flachdach für die Abstellung von KFZ zu nutzen. Im Weiteren weist das Areal eine Tiefgarage mit 3 Rampen auf.

- **Infrastruktur**
Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.
- **Erschließung / Verkehr**
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Bundesstraße.
 - B 67 a Grazer Ringstraße. Buslinie 64 mit Haltestelle im Bereich des Shopping Center West (SCW)
 - Straßenbahnlinie: Für eine Weiterführung der Linie 5 ist mittels Freihaltung einer Trasse in der breite von 6,50 m vorgesorgt.
 - Im Bereich der SCW besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.
- **Ver- und Entsorgung:** Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Bebauungsdichteüberschreitung:

Um, neben einer baulichen Erweiterung im südöstlichen Bereich (geringfügige Anpassungen der Bauvolumina) eine Verbindung des Gebäudeteils („Sporthaus IS-Eybl“) mit dem westlichen Gebäudebestand herstellen zu können (Herstellung eines zusammenhängenden Gebäudes), wird die Erhöhung der Bebauungsdichte auf 0,8 benötigt.

Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Künftige Erschließung: öffentlicher Verkehr

a) Busführung

Der Buslinienverkehr vom Nahverkehrsknoten Richtung Wetzelsdorf soll wie bisher vorbei an IKEA und OBI bis zur Kreuzung Weblinger Gürtel/Shopping Center West geführt werden und von dort über eigene Ampelregelung auf die Erschließungsstraße des Shopping-Centers einfädeln, dann jedoch Richtung Norden direkt zur Wagner-Jauregg-Straße geführt werden, wobei zwischen OBI und Shopping Center West eine Haltestelle errichtet werden soll.

Von Wetzelsdorf kommend soll der Bus ebenfalls von der Wagner-Jauregg-Straße nördlich des Umspannwerkes auf das Shopping Center-Areal zwischen Center West und OBI geführt werden.

Der Bus soll hierbei ab dem an die Wagner-Jauregg-Straße angrenzenden Kreisverkehr in westlicher Randlage über eine getrennte Busspur bis zu einer neu zu errichtenden Haltestelle im Bereich des Zuganges SPAR geführt werden. Ab hier soll der Bus zurück zum Kreisverkehr und weiter nördlich und östlich vorbei an OBI zur bestehenden Bustrasse im Bereich IKEA geführt werden, von wo die bestehende Linienführung in Richtung Nahverkehrsknoten übernommen wird. Bei der Ausbildung der Haltestellen ist für ausreichend Platz der Zu- und Abgangswege, Warteflächen, sowie Platz für Fahrgastunterstand zu sorgen.

b) **Straßenbahnführung**

Straßenbahnverlängerung vom Nahverkehrsknoten Puntigam bis auf das Areal des Shopping-Center-West und in weiterer Folge Richtung Westen bis zur Strassgangerstrasse. In diesem Fall ist entlang des Weblinger Gürtels eine 6,50 m breite Verkehrsfläche für die Errichtung der Straßenbahnverlängerung freizuhalten. Im ersten Schritt der Verlängerung ist eine mögliche Umkehr westlich von Toys `R Us vorgesehen. Für das Gebiet des Shopping-Center-West-Areals westlich von Toys `R Us ist eine Verbauung von +/- 0,00 bis +5,50 m sowie Nutzung dieser Fläche nur soweit möglich, dass eine Errichtung einer Umkehrschleife für die Straßenbahnverlängerung gewährleistet ist. Für den zweigleisigen Ausbau der Straßenbahnverlängerung vom Nahverkehrsknoten Puntigam zum Shopping-Center-West-Areal und in weiterer Folge weiter Richtung Westen wird auch eine Grundbeanspruchung für die Errichtung einer Haltestelle sowie Nutzung des Lichtraumes von der Bundesstraßenverwaltung erforderlich werden. Eine prinzipielle Zustimmungsbereitschaft ist seitens des Amt der Stmk. Landesregierung signalisiert worden.

Künftige Erschließung: Nichtmotorisierter Verkehr:

c) **Geh- und Radweg**

Es wird ein durchgehender, im Zweirichtungsverkehr befahrbarer Radweg von der Kreuzung SPAR/OBI bis zum westlich ToysRUs von Westen anschließenden, bestehenden Geh- und Radweg angelegt. Dieser Radweg verläuft an der jetzigen bzw. künftigen Gebäudefront entlang.

In jenen Bereichen, in denen durch die Bebauung bzw. Geschäftsöffnungszeiten keine jederzeit nutzbare Gehverbindung längs des Gebäudekomplexes parallel zum bzw. neben dem Radweg existiert, wird der Radweg als gemischter Geh- und Radweg ausgeführt.

Die Breite des Radweges beträgt mindestens 2,0m zuzüglich Schutzstreifen gemäß RVS. Die gemischten Geh- und Radwegbereiche erhalten eine Breite von mindestens 3,10m. An den Kreuzungen werden Radfahrerüberfahrten mit Blockmarkierungen und versenkter Leiste angeordnet.

6. Städtebauliche Kenngrößen:

Flächen in ca. Angaben:

Fläche des Planungsgebietes:	89.650 m ²
Fläche KG:	60.100 m ²
Fläche EZ 2:	29.550 m ²
Bebauungsdichte max.:	0,80
Bruttogeschossfläche max.:	71.720 m ²
Bruttogeschossfläche Bestand Gesamtsumme:	59.100 m ²
Bebauungsdichte des gesamten Bestandes	0,66
Bebauungsdichtepotential:	0,14
Bruttogeschossflächenpotential:	12.600 m ²

- Der 16.11.3 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1000 und auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Michael Redik)