

A 14-K-474/1994-78

**16.11.2 Bebauungsplan  
Weblinger Gürtel 5 und 25  
„IKEA alt“  
2. Änderung  
XVI. Bez., KG. Webling**

Graz, am 24.6.2005  
Dok: \16.11.2\Erl-Ber-Beschl.  
Schenn/Hö

**Beschluss**

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) in das Bebauungsplanungsgebiet, den Entfall des „öffentlichen Interessentenweges“, eine Änderung des Baugrenzlinienverlaufes, 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 Bruttogeschossfläche von ca. 9.600 m<sup>2</sup> 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 Bauabstudie 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.)

Während der Auflagefrist langten 2 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 16.11.2 Bebauungsplan „IKEA alt“ 2. Änderung 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 Baugrenzenverlaufes insbesondere im Westen des Bebauungsplanungsgebietes

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

## 2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

### 2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz liegt das Planungsgebiet in einem Gebiet für: „Handelsschwerpunkte am übergeordneten Straßennetz“.

### 2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Im 3.03 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplanungsgebiet als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,7 bzw. als „Einkaufszentrum III“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,7 bzw. ausgewiesen.

#### Deckpläne:

Deckplan 1 - Baulandzonierung:

Es existiert der 16.02 Bebauungsplan 4 vom 4.12.1997, rechtswirksam mit 17.4.1998.

#### Kartendarstellungen

Abwasserplan (Karte 1): Kanalisiertes Bauland

Verkehrslärmkataster (Karte 2): Verkehrslärm LAeq in Dezibel:

Weblinger Gürtel 70 – 75 dB

Wagner-Jauregg-Straße: 45 – 50 dB

Fluglärm: südlich angrenzend zum Planungsgebiet: 95 dB (Spitzenpegel)

Versorgung mit Fernwärme bzw. Erdgas (Karte 3): Fernwärmeausbau vorgesehen

Stadtmorphologie – Räumliches Leitbild (Karte 4):

Für diesen Bereich ist die Kategorie „Handels-, Büro- und Dienstleistungszonen sowie Einkaufszentren“ ausgewiesen.

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 (z.B. 1 Baum je 6 PKW-Abstellplätze) zu kompensieren“.

### **3. Bestandssituation, Lage und Erschließung**

#### **3.1 Planungsgebiet:**

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 89.634 m<sup>2</sup>.

#### **3.2 Situierung und 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“, im Osten eine öffentliche Gemeindestraße ausgewiesen.

#### **3.3 Topographie / Freiflächen / Lärmschutz:**

Das Planungsgebiet ist nahezu eben

Am Planungsareal existiert im Bereich der Einbindung in die B 67a eine großflächige Grünanlage. Längs der B 67a verläuft eine Busch- und teilweise Baumreihe. Längs der nördlichen Bebauungsplangrenze wurden bepflanzte Grünflächen hergestellt. Die bestehenden KFZ-Abstellplätze weisen durchgehende Grünstreifen mit Bäumen auf.

Zu den Wohngebieten hin wurden durchgehende Lärmschutzkonstruktionen errichtet.

#### **3.4 Bauliche Bestände:**

In östlicher Lage besteht ein Hauptkomplex des Center West – ehemaliger Standort des Möbelhauses IKEA).

Das Einkaufszentrum ist 2-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).

Dazu bestehen Rampen, um das Flachdach für die Abstellung von KFZ zu nutzen.

#### **3.5 Infrastruktur/Ver- und Entsorgung:**

Der Bebauungsplanungsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur zur Gänze erschlossen.

### 3.6 Verkehrliche Erschließung:

#### a) Öffentlicher Verkehr:

Die Buslinie 64 verkehrt von der Endstation St. Peter kommend über Liebenau und Puntigam durch das Gelände der Einkaufszentren bis nach Wetzelsdorf. Der Bereich des Bebauungsplanungsgebietes „IKEA alt“ ist Bestandteil der Verkehrs-Ost-West-Achse im Grazer Süden.

Das erste Teilstück der Straßenbahnverlängerung bis zum „Nahverkehrsknoten Puntigam“ ist bereits im Bau. Diese erste Etappe wird im Dezember 2006 in Betrieb gehen.

#### b) Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet ist über die Bundesstraße B 67a Grazer Ringstraße, 2. Südgürtel von Osten mit einer Einfahrt und einer Ausfahrt erschlossen.

## 4. Inhalt der Bebauungsplanung:

Im Planwerk zur Bebauungsplanung sind die öffentliche Verkehrsstrasse incl. der Lage einer Wendeanlage (Straßenbahn), eines Radweges und die Lage der inneren Erschließung (Bestand) nachgetragen worden.

### § 5 BEBAUUNGSWEISE:

Durch Hinzufügung der gekuppelten und geschlossene Bauweise wird auf die planerische Zielvorstellung der baulichen Verbindung der zwei einzelstehenden Baukörper hingewiesen.

### § 8 TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE

Im Bereich der traufenseitigen Gebäudehöhe im Ausmaß von höchstens 20,00 m wird die Errichtung des 4-geschossig geplanten Sporthauses ermöglicht. Die dafür vorgesehene Zone ist zur höchstens 50 % der überbaubaren Fläche mit einer Gebäudehöhe, welche 14,00 m überschreitet, bis höchstens 20,00 m überbaubar.

### § 9 KFZ-ABSTELLPLÄTZE:

In Anpassung der neuen Rechtslage ist die Mindestanzahl der nach dem Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen Abstellplätze in Hoch- oder Tiefgaragen bereitzustellen. Darüber hinausgehend können KFZ - Abstellplätze auf einer Abstellfläche im Freien errichtet werden.

### Planwerk:

Der Baugrenzenlinienverlauf wurde im Westen des Planungsgebietes (in Richtung Weblinger Kreis) geändert. Der nach Norden geltende Baugrenzenlinienverlauf – Abstand 28,00 m zum „Allgemeinen Wohngebiet“ wird von dieser Änderung nicht berührt.

## 5. Städtebauliche Kenngrößen:

Flächen in ca. Angaben:	
Fläche des Planungsgebietes:	89.634 m <sup>2</sup>
Fläche KG:	60.082 m <sup>2</sup>
Fläche EZ III:	29.552 m <sup>2</sup>
Bebauungsdichte max.:	0.70
Bruttogeschossfläche max.:	62.743 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche Gebäude „IKEA alt“:	38.211 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche Gebäude „WON“:	11.272 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche beider bestehenden Objekte:	49.483 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche geplantes Sporthaus:	9.550 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche Gesamtsumme:	59.033 m <sup>2</sup>
Bebauungsdichte beider bestehenden Objekte:	0,55
Bebauungsdichte geplantes Sporthaus:	0,11
Bebauungsdichte Bestand und Sporthaus:	0,66
Bebauungsdichtepotential:	0,04
Bruttogeschossflächenpotential:	3.585 m <sup>2</sup>
Taufenseitige Gebäudehöhen max.:	12,00 m, 14,00 m, bzw. 20,00 m für maximal 50% d. überbaubaren Fläche

## 6. Allgemeines:

Der 16.11.2 Bebauungsplan, Weblinger Gürtel 5 und 25 „IKEA alt“, 2. Änderung, enthält ein Planwerk im Maßstab 1:1000 auf der Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

Der Plan ist als farbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.- Ing. Michael Redik)