

A 14-K-711/2000-5

Graz, am 19.02.2001

Dok: 06.04\Erl-Br

Rajnar/Fr

**06.04 Bebauungsplan
„Steinfeldhaus“**

VI.Bez., KG. Jakomini

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Ausgangslage

Der Eigentümer des Steinfeldhauses, Herr Bruno Wakonig, ersucht mit Schreiben vom 05.10.2000 um Erstellung eines Bebauungsplanes für die Liegenschaft Grundstücks Nr. . 211, in der KG. Jakomini

Das Architekturbüro Dipl.-Ing. Heinrich Tritthart wurde beauftragt, Planungsgrundsätze und einen Vorentwurf für die gesamte Bausubstanz des Steinfeldhauses zu erarbeiten.

Mit dem 2.18 Flächenwidmungsplan 1992 – 18. Änderung - wurde dieser Teil als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.11.2000 beschlossen, den Entwurf des 06.04 Bebauungsplanes „Steinfeldhaus“ in der Zeit vom 08.12.2000 bis 02.02.2001, kundgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 07.12.2000, aufzulegen.

Während der Auflage des 06.04 Bebauungsplan-„Steinfeldhaus“ Entwurfes langten keine Einwendungen ein;

Der 06.04 Bebauungsplan-„Steinfeldhaus“ wird daher in der gleichen Fassung beschlossen.

1.2 PLANUNGSGEBIET:

Das Planungsgebiet, besteht lediglich aus dem Grundstück Nr. 211, KG Jakomini und ist im Eigentum des Herrn Bruno Wakonig. Die Gesamtfläche dieser Liegenschaft beträgt gemäß Grundbuch vom 11.10.2000 3392 m².

1.3 **STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (STEK) GRAZ 1990:**

Gemäß der räumlich-funktionellen Gliederung (STEK 90) befindet sich das Planungsgebiet im „Stadtzentrum“.

1.4 **2.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:**

Das Planungsgebiet ist im 2.0 Flächenwidmungsplan i. d. F. 2.18 als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet " mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 festgelegt.

Gemäß Verordnung des 2.18 Flächenwidmungsplan wurde die Änderung der Ausweisung durch das um den Jakominiplatz bestehende „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ und dessen Weiterentwicklung vor allem im südlichen Bereich begründet.

Deckplan Nr. 1: Bebauungsplanpflicht;

Deckplan Nr. 2: Keine Beschränkungen

Deckplan Nr. 3: Abwasserentsorgung: Der Bereich ist nach
Stand der Technik entsorgt

Deckplan Nr. 4: Erdgas/Fernwärme: Der Bereich ist an das Fernwär-
menetz angeschlossen.

Folgende Baulandkategorien mit Bebauungsdichten grenzen an das Pla-
nungsgebiet an:

Im Süden grenzt in zum Teil offener und geschlossener Bebauung ein
„Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet – überlagert mit Allgemeinen Wohnge-
biet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 2,5 an.

Nördlich und teilweise westlich schließt der Kakominiplatz mit einem groß-
räumigen „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ an.

Westlich und südlich der Liegenschaft bzw. der Jakoministraße befindet
sich ein „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet – überlagert mit Allgemeinen
Wohngebiet“.

Das Grundstück liegt gemäß GAEG 1980 in der Altstadtsschutzzone II. Das
Gebäude selbst steht unter Denkmalschutz.

1.5 BESTANDSSITUATION:

Das Planungsliegenschaft liegt im Zentrum der Stadt, innerhalb eines historisch gewachsenen, weitgehend geschlossenen Altbestandes und am Rande der Altstadtzonen II. Durch die Bedeutung des Jakominiplatzes als Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs kann das Baugrundstück als hochwertig und infrastrukturell optimal aufgeschlossen angesehen werden.

2. PLANUNG:

2.1 STÄDTEBAULICHE RAHMENSETZUNG:

Im Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt bzw. anderen Institutionen wurden die erforderlichen Schritte zur Umsetzung dieses Vorhabens festgelegt.

Die städtebauliche Rahmensetzung gliedert sich daher in nachfolgende Schwerpunkte:

- Verkehrstechnische Erschließung: Aufgrund der besonderen Situation des Bestandes ist eine Befreiung der erforderlichen PKW- Abstellplätze anzustreben. Weiters wird eine Freihaltung des Hofes von Autos empfohlen.
- Aufgrund des unter Denkmalschutz stehenden Objektes, sind sämtliche baulichen Veränderungen in Absprache mit dem Bundesdenkmalamt durchzuführen.

2.2 GESTALTUNGSKONZEPT:

2.2.1 BAUMASSENVERTEILUNG:

Aufgrund der Besprechung mit Vertretern des Stadtplanungsamtes, des Bundesdenkmalamtes, der Altstadtsachverständigenkommission und der Planer, bleibt das Objekt in seinem äußeren Erscheinungsbild weitgehend unverändert. Lediglich das Hofgebäude soll entfernt werden.

Das Glasdach an der Südseite sowie die Pflasterung im Hofbereich sind erhaltenswürdig.

Als Neubaumaßnahme ist ein verglaster Zubau im Hof vorgesehen, der eine Rolltreppenanlage und einen Aufzug beinhalten soll.

Von der Bestandssituation und dem Gebietscharakter ausgehend, wird entlang der straßenseitigen Baufluchten, die mit den jeweiligen Straßenfluchtlinien zusammenfallen, eine geschlossene zum Innenhof offene Bebauung festgelegt.

VERKEHR:

„Die Haupteinfahrt bzw. Warenanlieferung erfolgt von der Klosterwiesgasse aus, die allerdings nur über den Jakominiplatz befahren werden kann, da die Klosterwiesgasse nach Süden als Einbahnstraße geregelt ist.“

Aufgrund des hohen Erschließungsgrades mit öffentlichen Verkehrsmitteln, ist die Schaffung der nach dem Stmk. Baugesetzes erforderlichen PKW-Abstellplätze nicht erforderlich.

NUTZUNG:

In diesem Gebäude ist die Errichtung eines Einkaufszentrums geplant, wobei auch andere Nutzungen des Kleinhandels, Büro´s, Zahnarztpraxen, Wohnungen etc. als bestehende Nutzung erhalten bleiben sollen.

2.3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES:

Der Bebauungsplan baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme - Analyse, den Festlegungen des STEK 1990 sowie des Flächenwidmungsplanes, den Vereinbarungen, den landesgesetzlichen Bestimmungen und den städtebaulichen Zielsetzungen des Gestaltungskonzeptes auf.

- Die Inhalte des Flächenwidmungsplanes werden für das Planungsgebiet und das anschließende Stadtgebiet ersichtlich gemacht.
- Der Bebauungsplan legt durch die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien die bebaubaren und die freizuhaltenden Flächen innerhalb der festgelegten Bauplatzgrenzen fest.
- Die Grenzen öffentlicher Verkehrsflächen werden durch die Straßenfluchtlinien festgelegt.
- Die Festlegung der Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte laut 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 i.d.g.F. begrenzen die Entwicklungsmöglichkeiten des Baugebietes.
- Die zulässige Verkaufsfläche wird in Abhängigkeit zum Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. und Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur festgelegt.
- Die zukünftigen Baumassen werden durch die Festlegungen von Bebauungsdichte, Bebauungsgrad und die Mindest- bzw. Höchstwerte der Gebäudehöhe festgesetzt.

Städtebauliche Kenngrößen:

Stadtentwicklungskonzept 1990: Stadtzentrum

2.06 Flächenwidmungsplan 1996: „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet " mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5

Bebauungsplangebiet: gesamt: ca. 3392 m²

Verwendungszweck: Alle in einem „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ zulässigen Nutzungen.

Bebauungsdichte: 0,5 - 2,5

Bebauungsgrad: 0,3 - 0,6

Gebäudehöhen für Hauptgebäude: max. 12,80 m

Gesamthöhe für Hauptgebäude: 20,00 m

Verkaufsfläche: max. 4500 m²

Gesamtbetriebsfläche: max. 6500 m²

3. ALLGEMEINES:

Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Der 06.04. Bebauungsplan enthält ein Planwerk im M 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz mit Katasterdaten und Luftbildauswertung mit Stand August 2000.

Der Plan ist als vierfärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)