

GZ: A14-048406/2017/0003

**Änderung des 06.04.0 Bebauungsplan
„Steinfeldhaus“**

VI. Bez., KG Jakomini

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Doris Arch

Zur Fassung:

Graz, 05.07.2018

**06.04.1 Bebauungsplan
„Steinfeldhaus“**

1. Änderung

VI. Bez., KG Jakomini

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 06.04.0 Bebauungsplan „Steinfeldhaus“, GZ: A 14-K-711/2000-5 zu ändern.

Die Änderung des rechtswirksamen 06.04.0 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 06.04.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 06.04.1 Bebauungsplan beinhaltet zur Vermeidung von Widersprüchen eine rechtskonforme Anpassung an übergeordnete Planungen der Gemeinde. Dazu sieht das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 StROG idF LGBl 117/2017 unter §40 Abs 4 Z 1 u. 2 vor, dass die Erlassung von Bebauungsplänen jedenfalls zu erfolgen hat:

- 1. Nach einer Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde, zumindest im Anlassfall.*
- 2. Zur Errichtung von Einkaufszentren. Ein begründeter Entfall ist bei bereits abgeschlossen bebauten Gebieten zulässig, wenn keine wesentliche Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes und der Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Aufstellung oder Fortführung eines Bebauungsplanes ist auch Voraussetzung für Änderungen an einem Einkaufszentrum, die eine Baubewilligung erfordern und auf den Flächenwidmungsplan und den Zweck der Bebauungsplanung von Einfluss sind. In der Bebauungsplanung sind unter anderem die gesetzlichen Regelungen für Einkaufszentren in Verbindung mit den Bestimmungen der Einkaufszentrenverordnung umzusetzen.*

Der 06.04.0 Bebauungsplan „Steinfeldhaus“ wurde am 15.03.2001 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das gegenständliche Bebauungsplangebiet als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,5 ausgewiesen.

Zudem regelt der 4.0 Flächenwidmungsplan unter §15 Abs (1) u. (2) Einkaufszentren basierend auf dem rechtskräftigen 4.02 Stadtentwicklungskonzept § 6 a und dem zugehörigen Deckplan 5 die Zulässigkeit der Errichtung von Einkaufszentren und trifft eine Einstufung für die Funktionsbereiche Zentrum, Einkaufszentren bzw. die entsprechenden Funktionsüberlagerungen.

Da in der grafischen Darstellung zum 4.0 Flächenwidmungsplan für den gegenständlichen Bereich keine Flächenlimitierung dargestellt ist, gelten für alle innerhalb der jeweiligen Beschränkungsbereiche lt. Deckplan 5 zum Stadtentwicklungskonzept gelegenen Baugebiete, die maximalen Verkaufsflächen gemäß § 6 a 4.02 Stadtentwicklungskonzept. Im gegenständlichen Fall legt somit die Verordnung des 4.02 Stadtentwicklungskonzept § 6a und der Deckplan 5 zum Stadtentwicklungskonzept den Nutzungsrahmen hinsichtlich Verkaufsflächen fest.

Zur Vermeidung von Widersprüchen der Bebauungsplaninhalte zu den übergeordneten Verordnungen Stadtentwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan besteht daher folgender Änderungsbedarf: Ein zu behebender Widerspruch bezieht sich auf die im 4.0 Flächenwidmungsplan vorgenommene Änderung des Bebauungsdichterahmens auf 0,8-2,5. Im 06.04.0 Bebauungsplan wurde der zum Zeitpunkt der Erstellung gültige Dichterahmen von 0,5-2,5 festgeschrieben, daher ist nunmehr eine Anpassung an die getroffenen Festlegungen erforderlich. Im gegenständlichen Bereich soll keine, vom Flächenwidmungsplan abweichende Festlegung der Dichte im Sinne des § 41 (1) Ziff. 2 i.) getroffen werden, daher kann eine Anführung der Dichte mit dem Verweis auf die Festlegungen im Flächenwidmungsplan, entfallen.

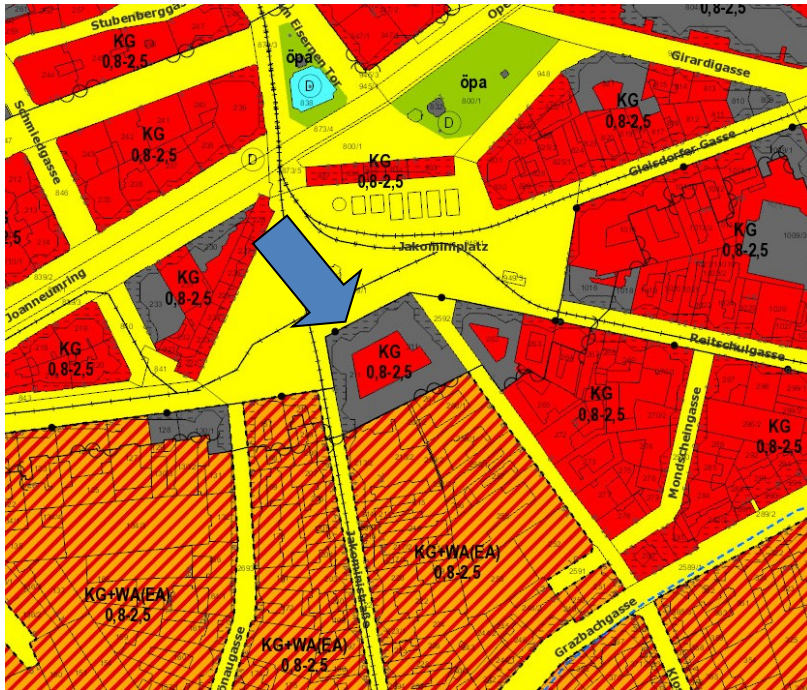
Weiterer Anpassungsbedarf besteht im Zusammenhang mit der parallel zum 4.0 Flächenwidmungsplan beschlossenen Änderung des 4.02 Stadtentwicklungskonzepts und dem zugehörigen Deckplan 5, der die Zulässigkeit der Errichtung von Einkaufszentren regelt.

Für den gegenständlichen Bereich wurde im Deckplan 5 zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept die Festlegung der Kategorie A getroffen, was keiner Flächenbeschränkung für Einkaufszentren 1 und 2 entspricht, wobei die davon zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel bei Einkaufszentren 1 maximal 5000 m² betragen darf.

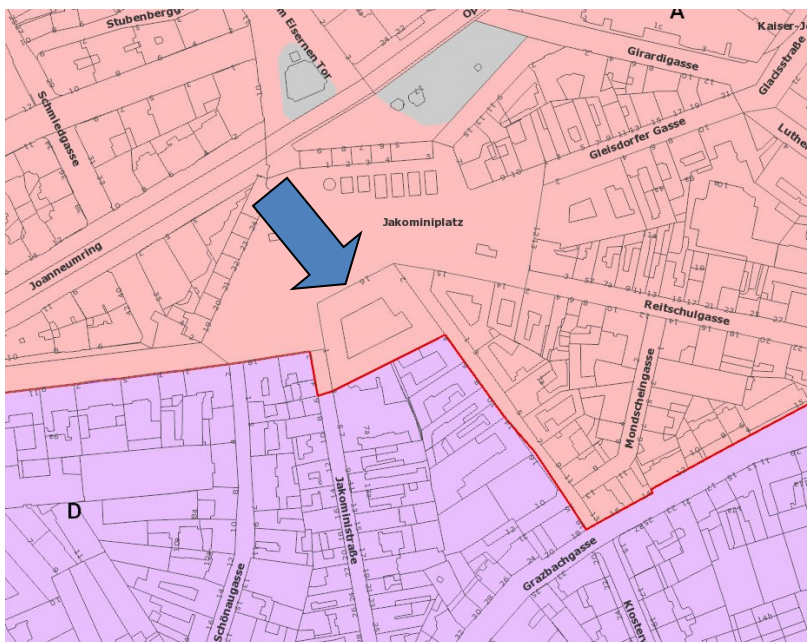
Die bisherige Festlegung im 06.04.0 Bebauungsplan definiert unter § 8 (1) als Verwendungszweck die Zulässigkeit aller in einem „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ gemäß § 23 Abs 5 lit c) Stmk. ROG 1974 (alte Rechtslage) möglichen Nutzungen. Darüber hinaus kann nach Absatz (2) des 06.04.0 Bebauungsplanes die max. Verkaufsfläche ca. 4500 m² und die Gesamtbetriebsfläche für das Einkaufszentrum ca. 6500 m² betragen.

Um die Widerspruchsfreiheit des Bebauungsplanes zu den übergeordneten Verordnungen 4.0 Flächenwidmungsplan und 4.02 Stadtentwicklungskonzept sicherzustellen, wird der 06.04.0 Bebauungsplan unter §8 Verwendungszweck geändert. Nunmehr entfällt der § 8 Verwendungszweck mit den Unterpunkten (1) und (2). Künftig gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplans in Verbindung mit dem Stadtentwicklungskonzept.

Diese Festlegungen zum Deckplan 5 wurden im stadtweiten Vergleich nach einheitlichen Kriterien vorgenommen. Wenngleich der Nutzungsrahmen (Kategorie A) gegenüber den bisherigen Festlegungen im Bebauungsplan scheinbar angehoben wird, so limitiert weiterhin die Maximaldichte von 2,5 sowie die Festlegungen unter §9 Gebäudehöhe die zulässige Bebauung.



4.0 Flächenwidmungsplan



4.02 Stadtentwicklungskonzept – Deckplan 5

LEGENDE

Geltungsbereiche

| | Maximal zulässige Verkaufsfläche für Einkaufszentren 1 und 2 | davon maximal zulässige Verkaufsflächen für Lebensmittel bei EZ 1 |
|-----------|--|---|
| A | unbegrenzt (limitiert durch BD + EZVO) | 5000m ² |
| A1 | unbegrenzt (limitiert durch BD + EZVO) | 800m ² |
| B | 5000m ² | 1000m ² |
| C | 2000m ² | 800m ² |
| D | keine Einkaufszentren | |

Orientierungselemente:

- Eignungszone §7
Freizeit, Sport, Ökologie
- Wald

Um einen Widerspruch zu übergeordneter Planung zu vermeiden, wird der 06.04.0 Bebauungsplan „Steinfeldhaus“ zum 06.04.1 Bebauungsplan „Steinfeldhaus“- 1. Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §6 Bebauungsdichte des 06.04.0 BEBAUUNGSPLANS

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §6 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplans.

ÄNDERUNG des §8 Verwendungszweck des 06.04.0 BEBAUUNGSPLANS

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt der §8 Verwendungszweck mit den Unterpunkten (1) und (2). Als Verwendungszweck sind alle im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Nutzungen zulässig. Hinsichtlich der Zulässigkeit der Errichtung von Einkaufszentren gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplans in Verbindung mit dem Stadtentwicklungskonzept.

Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 15.03.2001 beschlossenen 06.04.0 Bebauungsplan „Steinfeldhaus“, GZ.: A 14-K-711/2000-5 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

2. Verfahren

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke sowie der angrenzenden Nachbarliegenschaften wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs. 6 Z 2 StROG 2010).

Im Zuge dieser Anhörung langte keine Einwendung jedoch 1 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung wurde der Erläuterungsbericht zum 06.04.1 Bebauungsplan in folgendem Punkt ergänzt:

Hinweis betreffend Stromnetz:

Beim Bauvorhaben Steinfeldhaus befindet sich vor dem angegebenen Areal eine Hoch- und Niederspannungstrasse bzw. eine Umspannstation im Areal (Jakominiplatz 16). Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

Diese Änderung hat keine Rückwirkung auf Dritte.

3. ALLGEMEINES

- Der 06.04.1 Bebauungsplan „Steinfeldhaus“- 1. Änderung besteht aus dem Verordnungstext und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

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

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)