

A14_K_555_1996_30

13.02.1 Bebauungsplan

Wienerstraße – Einkaufszentrum Kovac

1. Änderung

XIII. Bez., KG. Gösting

Graz, am 15.2.2010

Dok:13.02.1/GR-Bericht

DI. Schenn/Vei

Der Gemeindeumweltausschuss
und Ausschuss für Stadt-, Ver-
kehrs- und Grünraumplanung:

Beschluss

Frau/Herr GR:

.....
Erfordernis der Zweidrittelmehr-
heit gem. § 27 Abs 1 und
§ 29 Abs 13 Stmk ROG 1974

Mindestanzahl der Anwesenden:
29

Zustimmung von mehr als 2/3 der
anwesenden Mitglieder des Ge-
meinderates.

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß
§§ 23 Abs 3, 27 Abs 1, 29 Abs 5 Stmk ROG

BERICHT AN DEN GEMEINDERAT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 26.2.2009 ersucht die EKZ Shopping Nord GmbH als Eigentümer des vom 13.02 Bebauungsplan umfassten Bereiches wegen erforderlicher Anpassung an die Rechtslage um die Änderung des 13.02 Bebauungsplanes für die GStke: 242/20 und 242/16. Im 13.02 Bebauungsplan, rechtswirksam mit 8.8.1997 ist auf beiden Grundstücken innerhalb der Baugrenzlinien die Errichtung von Gebäude zulässig. Die Bereitstellung der KFZ ist (nur) auf den im BPL dargestellten Abstellflächen bzw. in Hoch- oder Tiefgaragen möglich. Nun mehr wird ersucht auf den genannten Grundstücken auch Kfz-Abstellplätze in freier Aufstellung errichten zu dürfen (unabhängig von der konkreten Stellplatzdarstellung im Planwerk). Auf den Grundstücken 242/20 und 242/16 ist nach Umgruppierung der bestehenden Stellplätze eine Vermehrung von rund 35 bis max. 40 Stellplätzen möglich. Im Wesentlichen betrifft diese 1. Änderung des Bebauungsplanes den §12 der Verordnung, die betroffenen anderen Paragraphen stellen die Anpassung an die Rechtslage dar.

Das Planungsgebiet des 13.02 Bebauungsplanes weist gesamt eine Größe von ca. 52.300m² (Bauland) auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als *Einkaufszentrum 2* mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,0 ausgewiesen.

Deckplan 1: Zur Errichtung bzw. Fortführung von Einkaufszentren besteht gemäß Stmk. ROG. Bebauungsplanpflicht.

Die Bau- und Anlagenbehörde hat zur Erstellung dieser Änderung des Bebauungsplanes eine rechtliche Beratung durchgeführt.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Sicherstellung einer geordneten Verkehrsentwicklung (ruhender Verkehr) im gegenständlichen Bereich.

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

- Handelsschwerpunkte am übergeordneten Straßennetz
- großflächige Handelseinrichtungen in verkehrsgünstiger Lage mit regionaler/überregionaler Versorgungsfunktion

2. Verfahren

Der grundbücherliche Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen 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 Anhörungsfrist vom 16.10.2009 bis 2.11.2009 langte eine Einwendung im Stadtplanungsamt ein.

Seitens der Fachabteilung 18A *Gesamtverkehr und Projektierung* wurde zur Bebauungsplanänderung kein Einwand erhoben.

Die Bau- und Anlagenbehörde hat zur Erstellung dieser Änderung des Bebauungsplanes eine rechtliche Beratung durchgeführt und wurde zur besseren Verständlichkeit, der Paragraph 12 der Verordnung gegenüber der ersten Fassung geändert (wobei keine inhaltliche Änderung vorgenommen wurde).

3. Einwendungen

Während der Anhörungsfrist vom 14.10.2009 bis 2.11.2009 langte eine Einwendung im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung 1:

Amt d Stmk. Landesregierung, Fachabteilung 13B

„1.) Im Sinne der Nachvollziehbarkeit der Planinhalte wäre eine zeichnerische Darstellung des gesamten Bebauungsplangebietes wünschenswert. Die – historisch bedingte – Aufspaltung in den PBL 13.01.0 und 13.02.1 ist schwer nachvollziehbar. An sich müsste es sich nunmehr um ein Einkaufszentrum handeln, in welchem ggf. die Bestimmungen der Einkaufszentrenverordnung und auch § 23 a (8) – Stellplätze in Hoch- oder Tiefgaragen umzusetzen sind. Die Umsetzung dieser Vorgaben ist aus den Anhörungsunterlagen nicht zu entnehmen.

2.) *Ob diese Stellplätze in Hoch- oder Tiefgaragen zu errichten sind, ist u.a. auch von der Rechtsgrundlage des Flächenwidmungsplanes abhängig. Für die Änderung des Bebauungsplanes wird Stmk. ROG 1974 idF LGBl. 13/2005 angeführt. Aktuell ist die Fällung LGBl. 89/2008 in Rechtskraft.*

3.) *Ausdrücklich zu begrüßen sind die Vorgaben zur Freiflächen- und Grüngestaltung.*

4.) *Der in § 14 angeführte Multifunktionsstreifen ist in der beigelegten Planskizze nicht erkennbar.“*

Einwendungsbehandlung 1:
ad 1.) und ad 2.)

Im Wesentlichen besteht die beantragte Änderung im Bereich des 13.02. Bebauungsplanes aus einer Umgruppierung von bestehenden Kfz-Abstellplätzen und eine Vermehrung um ca. maximal 40 Stellplätze im Bereich der Grundstücke 242/20 und 242/16. Es reicht aus, diese Änderung im § 12 der Verordnung zum 13.02.1 Bebauungsplan zu regeln. Im Zuge der Anhörung wurde zur Information eine Kopie des rechtswirksamen 13.02 Bebauungsplanes beigelegt und die betroffenen Grundstücke farbig markiert, um die Grundstücke, worauf sich diese Änderung bezieht, hervorzuheben). Der im Schreiben angeführte Bebauungsplan 13.01.0 hat mit diesem Änderungsverfahren zum 13.02 Bebauungsplan nichts zu tun (Lage fernab dieses Bebauungsplanes).

Es wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan 13.05.0 *Wienerstraße, Obere Waid (EKZ Nord)*, gemeint ist. In diesem Bebauungsplan ist die angeführte Bestimmung des Stmk. ROG § 23 a (8) – Stellplätze sind in Hoch- oder Tiefgaragen bereitzustellen – jedenfalls erfüllt!

Zur Frage, ob auf den Grundstücken 242/20 und 242/16 die angeführten, ca. höchstens 40 neuen Stellplätze, in Hoch- oder Tiefgaragen bereit zu stellen sind, ist davon abhängig, ob im Bauverfahren nachgewiesen werden kann, dass die lt. § 23 a (8) erforderlichen Kfz-Stellplätze im Bestand (im Bereich des 13.02 Bebauungsplanes) schon vorhanden sind. In diesem Falle können die (neuen) Kfz-Abstellplätze in freier Aufstellung bereit gestellt werden, ansonsten sind diese in Hoch- oder Tiefgaragen herzustellen. Damit ist aber klargestellt, dass diese Frage im Bauverfahren zu klären und abzuwickeln ist.

Es ist festzuhalten dass, der Rahmen für die Bereitstellung von Kfz-Abstellplätzen im § 12 der Verordnung zum 13.02.1 Bebauungsplan, 1.Änderung jedenfalls gesetzgemäß festgelegt wurde.

Der Hinweis im Einwendungsschreiben, dass die aktuelle Gesetzesfassung im LGBl. 89/2008 verlautbart wurde, ist jedenfalls zu bestätigen.

ad 3.)

Die positive Hervorhebung zu den Vorgaben zur Freiflächen- und Grüngestaltung ist jedenfalls nicht als Einwendung anzusehen und daher nicht weiter zu behandeln.

ad 4.)

Der im § 14 angeführte Multifunktionsstreifen in der Verordnung zum 13.02 Bebauungsplan, ist nicht Gegenstand dieser 1. Bebauungsplanänderung und ist lediglich in der Zusammenfassung der Verordnungen (Information über den Gesamtstand der Verordnung) angeführt und war also Regelungsinhalt des 13.02 Bebauungsplanes aus dem Jahr 1997.

Während einer weiteren Anhörungsfrist vom 19.11.2009 bis 30.11.2009 langte eine zweite Einwendung im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung 2:

Dr. Christian Kovac vertreten durch RA Dr. Reinhard Hohenberg:

„1.) Zu Abs 2 ist davon die Rede, dass auf den Grundstücken 242/20 und 242/16 die Unterbringung von Kraftfahrzeugen in Hoch- oder Tiefgaragen und darüber hinausgehend auf Abstellflächen im Freien zulässig sein sollen.

Diese Formulierung suggeriert eine „Und-Verknüpfung“, hieße also, dass es zuerst Hoch- oder Tiefgaragen geben müsste und erst darüber hinausgehend Abstellflächen im Freien. Ich darf also eine echte „Oder-Verknüpfung“ vorschlagen.

2.) In Abs 3 ist die Definition einer Hochgarage vorgesehen, wie sie auch Gegenstand der Beratungen im Rahmen der anstehenden Novelle zum ROG zu lesen ist (§ 3 Z 16). Hiezu gibt es gravierende Einwendungen wie folgt:

Ziel der beabsichtigten Regelungsvorgabe ist die wirtschaftliche Nutzung von Baulandflächen. Wollte man z.B. bei einem EKZ (gemeint ist Einkaufszentrum) mit 1000 m² VKF die dazu notwendigen 40 PKW-Abstellplätze (siehe 1000:50=40) in zwei oberirdischen Geschossen unterbringen wollen bzw. sollen, dann hätte man je Geschoss 20 Abstellplätze. Die Rampenbauwerke für die Geschosserschließung einer Hochgarage sind immer gleich groß, egal, wie groß die dahinter liegenden Abstellflächen sind. Mit anderen Worten: Wollte man wirklich diese 40 Abstellplätze zwangsläufig in zwei Geschossen unterbringen, dann wären die Rampenbauwerke größerflächig als die Stellflächen – ein geradezu sinnwidriges Ergebnis.

Für den hiesigen Anlassfall bitte ich, zu berücksichtigen, dass es diesen Begriff der Hochgarage legislativ noch nicht gibt.“

Einwendungsbehandlung 2:

ad 1.)

Der Einwendung betreffend Abs 2 des § 12 der Verordnung zum Bebauungsplan kann nachgekommen werden und wird in Abs 2 die vorgeschlagene „Oder – Verknüpfung“ eingeführt.

Absatz 2 lautet nun:

„Auf den Grundstücken 242/20 und 242/16 der Katastralgemeinde Gösting ist die Unterbringung der Kraftfahrzeuge in Hoch- oder Tiefgaragen oder auf Abstellflächen im Freien zulässig.“

ad2.)

Zur Einwendungsbearbeitung wurde eine Stellungnahme der Bau- und Anlagenbehörde vom 5.1.2010 eingeholt, wonach eine Definition der Hochgarage, in der Verordnung zum Bebauungsplan rechtlich nicht zulässig ist.

Der Einwendung gegen eine Definition der Hochgarage im Bebauungsplan kann nachgekommen werden.

Im angeführten Beispiel wird von einem EKZ mit z.B. 1000 m² Verkaufsfläche gesprochen, was notwendigerweise die Herstellung von mindestens 40 PKW-Abstellplätzen nach sich ziehen würde. Weiters wird darauf hingewiesen, dass diese Unterbringung in zwei oberirdischen Geschossen zur Folge hätte, dass je Geschoss lediglich 20 Abstellplätze (also eine geringe Zahl von Abstellplätzen) keine sinnvolle Festlegung wäre.

Bei den meisten Einkaufszentren und auch im gegenständlichen Fall, der EKZ - Nutzung am Areal des 13.02 Bebauungsplanes, handelt es sich jedenfalls um wesentlich größere Dimensionen als im Beispiel angeführt (zirka – Angaben: 52.300m² Bauland, Bebauungsdichte max. 1,0 bzw. 460 KFZ – Stellplätze im betroffenen Planungsgebiet), sodass diese Festlegung als durchaus (aus wirtschaftlicher, städtebaulicher und gestalterischer Sicht) sinnvolle Festlegung anzusehen ist.

Insbesondere aus gestalterischer Sicht und aus Gründen des sparsamen Umganges mit Baulandflächen, wird daher in §12 Absatz 3 festgelegt, dass, Hochgaragen mindestens 2-geschossig zu errichten sind. Damit wird einerseits vermieden, erdgeschossige und das Ortsbild störende „platte Bauvolumina“ erzeugen zu dürfen bzw. nur auf einer Ebene (also Platz verschwendend) Abstellplätze anordnen zu dürfen.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 13.02.1 Bebauungsplan, 1. Änderung - Fassung der Anhörungen - in §12 (2) und (3) geändert.

13.02.1 Bebauungsplan, 1. Änderung – Änderungen gegenüber dem 13.02 Bebauungsplan:

VERORDNUNG:

§ 5 – Bebauungsdichte

entfällt:

Die Bebauungsdichte ist im Flächenwidmungsplan ausgewiesen und gilt für den Bebauungsplan.

§ 3 - Planungsgebiet

lautet nun:

Der Bebauungsplan betrifft die im Planwerk innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke.

es entfällt: ...*Einkaufszentrum III Gebietes*
(13.02.1 BBPL 1. Änderung)

§ 9 – Verwendungszweck

entfällt:

Die Nutzung entsprechend dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist im Flächenwidmungsplan festgelegt und gilt als Nutzungsfestlegung ebenso für den vom Bebauungsplan umfassten Bereich, womit diese Festlegung im Bebauungsplan entfallen kann.

§ 12 – Kfz-Abstellplätze

lautet nun:

- (1) Die Unterbringung der Kraftfahrzeuge ist auf den, im Bebauungsplan dargestellten Abstellflächen und darüber hinaus in Hoch- oder Tiefgaragen zulässig.
- (2) Auf den Grundstücken 242/20 und 242/16 der Katastralgemeinde Gösting ist die Unterbringung der Kraftfahrzeuge in Hoch- oder Tiefgaragen oder auf Abstellflächen im Freien zulässig.
- (3) Hochgaragen sind mindestens 2-geschossig zu errichten.

§ 13 – Freiflächen, Grüngestaltung

siehe die Festlegungen des §13 in der Verordnung zum 13.02.1 Bebauungsplan:
Hier werden in den einzelnen Punkten für Neupflanzungsmaßnahmen die Festlegungen getroffen, wobei zur Errichtung einer Abstellfläche im Freien mindestens je 6 Kfz-Abstellplätze, 1 Laubbaum in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von 18/20 in 1m Höhe, fachgerecht zu pflanzen und auch zu erhalten ist.

PLANWERK: Keine Änderungen vorgenommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

4. Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und einem Erläuterungsbericht. Zur 1. Änderung des 13.02.1 Bebauungsplanes wird das Planwerk des rechtswirksamen 13.02 Bebauungsplanes nicht geändert.

Der Bebauungsplan entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk ROG und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz .

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

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

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs 1 in Verbindung mit § 29 Abs 3 - 11 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl Nr. 89/2008.

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für
Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. den **13.02.1 Bebauungsplan Wienerstraße – Einkaufszentrum Kovac, 1. Änderung**, bestehend aus dem Wortlaut und dem Erläuterungsbericht sowie
 2. die Einwendungserledigung
- beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

(Mag. Siegfried Nagl)

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung am den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Der Vorsitzende des Gemeindeumweltausschusses und des Ausschusses für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin:

<p>Der Antrag wurde in der heutigen <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Gemeinderatssitzung</p> <p><input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von GemeinderätInnen</p> <p><input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) angenommen.</p> <p><input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt</p>	Graz, am	Der / Die SchriftführerIn:
---	----------	----------------------------