

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Peter Wipfler

BerichterstellerIn: GR DI Georg TOPF

GZ: A 14\_009003\_2017

Graz, 01.09.2017

## 04.08.1 Bebauungsplan

### „Lendkai/Netzgasse/Neubaugasse/Pflanzengasse“

#### 1. Änderung

IV. Bez., KG Lend

### Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs 1 und 3  
Stmk ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit  
gemäß § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches  
Raumordnungsgesetz 2010  
Mindestanzahl der Anwesenden: 25  
Zustimmung von mehr als der ½ der  
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

#### 1. Ausgangslage

Mit Projektvorstellung im Dezember 2016 wurde das Stadtplanungsamt von Herrn Ing. Herbert Amon (Robert Bieber GmbH & Co KG, zukünftig Herbert Amon GmbH & Co KG), als Eigentümer von großen Teilflächen im Bebauungsplangebiet (insgesamt ca. 9.250 m<sup>2</sup>), ersucht, den gültigen Bebauungsplan 04.08.0 „Lendkai/Netzgasse/Neubaugasse/Pflanzengasse“ abzuändern.

Es sollen in einem Bereich nahe der Neubaugasse die dortigen alten Bauten (ehemalige Lederfabrik Bieber, dann umgebaut in Wohn-, Büro und Lagernutzungen, mit 29 offenen Pkw-Stellplätzen im Innenbereich) abgebrochen werden und ein Hotel im hochwertigen Qualitätsbereich errichtet werden. Dazu soll auch eine Tiefgarage mit ca. 120 Stellplätzen errichtet werden.

Das neue Hotelgebäude (Entwurf vom Architekturbüro DI Christian Leeb) soll im Wesentlichen 4- bis 5-geschossig mit einem zurückspringenden 6. Geschoß ausgebildet werden. Ein zurückspringendes, niedriges Technikgeschoss (Technik, Pool, Sauna und kleine Sanitäreinheit) ist am Dach vorgesehen.

Die Zufahrt erfolgt im Bereich der bestehenden Zufahrt im Südwesten.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.02 Stadtentwicklungskonzept als „Stadtzentrum“ (südlicher Teil) und als „Wohngebiet hoher Dichte“ (nördlicher Teil) festgelegt.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet – ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 2,0 (südlicher Teil) und als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,4 (nördlicher Teil) ausgewiesen. Im Osten ist

„Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet – ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 2,5 gegeben.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan, 2. Entwurf, ist dieser Bereich als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,0 (südlicher Teil) und als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,4 (nördlicher Teil) ausgewiesen. Im Osten ist „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 gegeben.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung sicherzustellen. Der Bebauungsentwurf wurde vom Stadtplanungsamt geprüft und weiterbearbeitet. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde durch das Stadtplanungsamt in Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen erstellt.

Im Bereich der Bebauungsplan-Änderung werden die Baugrenzlinien, die Höhenzonen und die Gebäudehöhen neu definiert und Verordnungsfestlegungen getroffen. Zudem wird die bestehende Verordnung zum bestehenden Bebauungsplan der heutigen Systematik angeglichen. Ein Erläuterungsbericht ist der Bebauungsplan-Änderung beigelegt.

## **2. Verfahren**

Der 04.08.1 Bebauungsplan-Entwurf wurde in der Zeit vom 25.05.2017 bis zum 20.07.2017 (8 Wochen) öffentlich aufgelegt. Am 30.05.2017 fand auch in der HLW Schrödingerschule eine Bürgerinformation zum Bebauungsplan statt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

### **3. Einwendungen**

Während der Anhörungsfrist langten 2 Einwendungen und 3 Stellungnahmen (Holding Wasserwirtschaft, Land Steiermark Baubezirksleitung-Straßenbau und Verkehrswesen, Energie Graz GmbH) im Stadtplanungsamt ein.

**Einwendung 1:** ein Bezirksrat des Bezirks Lend

- 1.) *Auch großkronige Bäume sollten gepflanzt werden (als Ersatzpflanzungen) – eventuelle Baugrenzl意思 für Tiefgaragen.*
- 2.) *Die Neubaugasse weist Engstellen auf - es sollten Buszufahrten über die Neubaugasse nicht zugelassen werden, sondern über den Lendkai zufahren.*
- 3.) *Belastung der Anwohner durch wartende Busse – Haltebucht für Reisebusse wäre zu untersagen; eventuell den Gästetransfer für Busse in der Tiefgarage abwickeln.*

#### **Einwendungsbehandlung:**

Ad 1.) Es wurde auf Anregung bei der Bürgerinformation ein Baumkonzept (Bestandsbäume; Bäume, die entfernt werden müssen; Neupflanzungen) vom Areal „Amon“ eingefordert und beigebracht. Dieses zeigt, dass 29 Bestandsbäume gegeben sind, 11 Bäume entfernt werden müssen und 11 Neupflanzungen (teilweise auch großkronig) durchgeführt werden. Dieses Baumkonzept wird die Grundlage bilden, im Bauverfahren eine entsprechende Aussenanlagengestaltung einzufordern. Angemerkt wird, dass das Areal „Amon“ ja ohnehin die wesentlichen Grünelemente - vorallem auch im nördlichen Hofbereich - des Bebauungsplanes anbietet. Auch seitens des Antragstellers, der selbst vor Ort wohnhaft ist, wurde mehrmals bekundet, dass eine gute Grünausstattung auch in seinem Interesse und im Interesse des geplanten Hotels liegt. Baugrenzl意思 für Tiefgaragen sind nicht festlegbar, da für die weiteren, konkreten Planungen noch Spielräume in der Ausbildung und in der Lage der Tiefgaragen geboten werden müssen.

Ad 2.) und ad 3.) Die Hauptzufahrt und der Haupteingang zum Areal „Amon“ liegt aus historischen Gründen nun einmal in der Neubaugasse, die Zufahrt über die kurze Sackstraße am Lendkai soll nur der Anlieferung zum Hotel dienen (gegebenenfalls auch der Ausfahrt aus der Tiefgarage). Ein Verkehrsgutachten für die geplante Hotelnutzung wurde vom Antragsteller beigebracht und von der Abteilung für Verkehrsplanung geprüft. Ebenso wurde die Haltebucht für Busse mit der Abteilung für Verkehrsplanung und dem zuständigen Straßenamt abgeklärt – die Straße und der Gehsteig wird dabei auch in Richtung Hotel verbreitert, da das Gebäude etwas von der Straße abrückt. Angemerkt werden kann, dass die vorhandenen Engstellen in der Neubaugasse auch die Geschwindigkeit der Fahrzeuge im Sinne der Anwohner vermindern helfen. Ein zu langes Warten von Bussen mit laufendem Motor (wie befürchtet) wird auch aus Gründen der Belästigung der Hotelgäste möglichst vermieden werden. Aufgezeigt werden muss, dass natürlich alle Innenstadthotels eine Buszufahrt aufweisen.

Die geplante Tiefgarage befindet sich im zweiten Untergeschoss - im ersten Untergeschoss befinden sich Wellnessflächen. Eine Abfahrt mit hohen Bussen ist technisch und wirtschaftlich nicht zu bewerkstelligen.

## **Einwendung 2: Amt der Stmk LReg, Abteilung 15, Ref. Bautechnik und Gestaltung**

- 1.) *Es sind jetzt größere Baukörpertiefen möglich. Nicht verständlich ist, dass noch weitere Bereiche mit einer 1-geschossig Bebauung (im Westen) festgelegt werden. Das Hotel weist kleine Hofflächen auf.*
- 2.) *Im ursprünglichen Bebauungsplan ist eine Durchwegung von Westen nach Osten vorgesehen.*
- 3.) *Ein öffentlicher Fußweg ist im Osten zwischen der Sackstraße Lendkai und dem Lendkai vorhanden. Er war auch in der ursprünglichen Plandarstellung vorhanden. Dieser Fußweg ist jedenfalls zu erhalten.*

### **Einwendungsbehandlung:**

Ad 1.) Die eingeschossige Bebauung im Westen dient der Anlage dortig geplanter Seminarräume, für welche diverse Flächen notwendig sind. Der Bereich hinter dem Gebäude Neubaugasse 48 wird jedoch nur dann in Anspruch genommen, wenn das Hotel langfristig ausgebaut werden würde. Ein Missverständnis liegt insofern vor, dass auch das große Hofgrundstück 1717 zum Areal „Amon“ gehört und damit als (visuelle) Hoffläche auch für das Hotel gesichert bleiben wird.

Ad 2.) Ein solcher Fußweg war nur für private Zwecke am Areal „Amon“ angedacht und war nicht öffentlich. Er wird auch funktionell nicht benötigt, da die Pflanzengasse im Norden und die Netzgasse im Süden die Ost-West-Verbindungen im Straßensystem darstellen und beide sehr wenig Verkehr aufweisen. Fußgänger von Norden kommend können ohne Beeinträchtigungen die Pflanzengasse, Fußgänger von Süden kommend die Netzgasse verwenden.

Ad 3.) Diese Ausweisung des östlichen Fußweges zwischen der Sackstraße Lendkai und dem Lendkai wird in die jetzige Plandarstellung wieder übernommen.

## **4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigungen, den Vorbringen bei der Bürgerinformationsveranstaltung und dem Ersuchen des Antragstellers - das Projekt wurde in der Zwischenzeit mit dem Fachbeirat der Stadt Graz weiterentwickelt - wurde der Bebauungsplan-Entwurf u.a. in folgenden Punkten weiterentwickelt (die Änderungen sind fett dargestellt; Erläuterungen dazu sind kursiv geschrieben):

- Verordnung § 2 Bebauungsweise:  
**(2) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.**  
*(Anm.: Dies dient dazu die Eckbebauung Lendkai 95/Pflanzengasse 1 abzusichern).*
- Verordnung § 4 (2) Baugrenzlinien:  
Die Baugrenzlinien gelten nicht für Nebengebäude, Flugdächer, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerräume, Liftzubauten, Balkone **und Loggien mit einer Tiefe bis 2 m, Lichthöfe, eingehauste Fluchtstiegen, Installationsschächte** und dergleichen. *(Anm.: Die Ausnahmen wurden genauer definiert).*

- Verordnung § 4 (3):  
Bei einem Hotelbau darf ein Vordach an der Neubaugasse straßenseitig maximal **1,50 m** (vorher 2,30 m) über die Grundgrenze vorspringen. (Anm.: Das Vordach wurde verkleinert).
- Verordnung § 5 (2) Gebäudehöhen:  
3 GH: **12,40 m** (neu eingefügt)
- Verordnung § 5 (3):  
Für Stiegenhäuser, Lifte, **Installationsschächte und dgl.** sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig (Klarstellung).
- Verordnung § 6 (4) Formale Gestaltung von Gebäuden:  
Balkone in der Höhe der Dachtraufe sind **bei Gebäuden mit Satteldächern** nicht zulässig.

#### Planwerk:

- Die westliche Baugrenzlinie beim Hotel wurde in eine Baufluchtlinie umgewandelt (gemäß Vorbringen bei der Bürgerinformation).
- Der Höhenbezugspunkt wurde korrigiert (im Auflageplan war leider eine falsche Zahl angegeben. Die Höhenlage der Gebäude ändert sich jedoch nicht).
- Der bestehende Fußweg im Osten, zwischen der Sackstraße Lendkai und dem Lendkai, wurde eingetragen (gemäß einer Einwendung).
- Die Standorte der Laubbaumpflanzungen im südlichen Hofbereich wurden geändert; die Anzahl der Bäume bleibt jedoch gleich.

Diese Änderungen sind geringfügig und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

## **5. Inhalt**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2.Auflage) sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2.Auflage) 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 § 63 Abs 1 und 3 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs 3 Stmk ROG 2010

den

**Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 04.08.1 Bebauungsplan „Lendkai/Netzgasse/Neubaugasse/Pflanzengasse“, 1.Änderung, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

(elektr. gefertigt)

Der Abteilungsvorstand:

(elektr. gefertigt)

Der Baudirektor:

(elektr. gefertigt)

Der Bürgermeister als  
Stadsenatsreferent:

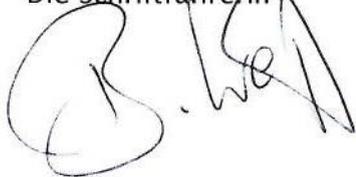


Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen  
in der Sitzung des

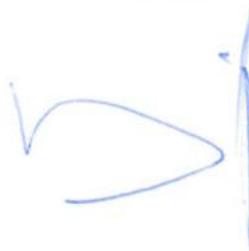
Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am 2.9.2014

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: Dezember 2016
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz [www.graz.at/bebauungsplanung](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Lend wurde am 17.05.2017 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 04.08.1 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	<b>Signiert von</b>	Wipfler Peter
	<b>Zertifikat</b>	CN=Wipfler Peter,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-09-07T11:29:39+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-09-07T11:51:47+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-09-12T09:00:11+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

Der Antrag wurde in der heutigen  öffentlichen  nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von .....GemeinderätInnen

einstimmig  mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 21/9/17

Der/die Schriftführerin:

