

A 14-K-878/2004-8

Graz, am 3.6.2005

**01.02.0 Bebauungsplan
Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet
„Am Eisernen Tor – Hans-Sachs-Gasse
- Hamerlinggasse – Opernring“**

Dok: 01.02/GR-BERICHT
Klinar/KI

1. Bez., KG. Innere Stadt

Der Ausschuss f. Stadt-, Verkehrs-
und Grünraumplanung:

Beschluss

Frau/Herr GR:

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 27 Abs 1
und § 29 Abs 3 bis 11 Stmk ROG 1974

.....
Erfordernis der Zweidrittelmehrheit
gem. § 27 Abs 1 und
§ 29 Abs 13 Stmk ROG 1974

Mindestanzahl d. Anwesenden: 29
Zustimmung von mehr als 2/3 der anwesenden Mit-
glieder des Gemeinderates.

Bericht an den

GEMEINDERAT

Ausgangslage

Mit Bescheid vom 18.8.2004, rechtskräftig am 25.8.2004, GZ.: 048168/2004-8, wurde der City Immobilien Invest GmbH die Baubewilligung für einen Zu- und Umbau für Bürozwwecke am Objekt Am Eisernen Tor 1 / Hans-Sachs-Gasse 7 erteilt. Gegen die südliche Brandwand hat der betroffene Nachbar Einwendung erhoben – dazu ist das Berufungsverfahren noch anhängig.

Die City Immobilien Invest GmbH, Am Eisernen Tor 1, 8010 Graz, hat während des laufenden Baubewilligungsverfahrens dem Stadtplanungsamt mit Schreiben vom 17.6.2004, registriert unter der Aktenzahl A 14-K-878/2004-1, erstmals mitgeteilt, dass die Absicht besteht, mehr als 800 m² Verkaufsfläche anstelle von Büronutzung herzustellen. Präzisiert wurde dieses Anliegen durch die Übermittlung von Plangrundlagen am 23.11.2004.

Derzeit werden auf dieser Liegenschaft Zu-, Um- und Neubaumaßnahmen getätigt die nahezu abgeschlossen sind: Die Erdgeschosszone wird von einer vormaligen Bankfunktion in eine Geschäftsnutzung geändert. Im Hofbereich wird ein fünfgeschossiges, Nord-Süd gerichtetes Hofgebäude im Nahbereich der östlichen Bauplatzgrenze durch ein viergeschossiges Gebäude an der südlichen Bauplatzgrenze ersetzt.

Rechtliche Grundlage

Gemäß § 23 Abs 9 Zi 1 ROG in der, zum Zeitpunkt der Flächenwidmungsplanbeschlussfassung gültigen Fassung LGBl. Nr. 97/2002, gelten Betriebe des Einzel- und Großhandels mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mehr als 600 m² oder einer Gesamtbetriebsfläche von insgesamt mehr als 1.000 m² als Einkaufszentren. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, dass, - trotz der Lage im innersten Stadtzentrum und einem, teilweise durch Denkmalschutz und zur Gänze durch das Grazer Altstadterhaltungsgesetz geschützten Bestandes, - für diesen Bereich ein Bebauungsplan zu erstellen ist.

Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.1.2005 beschlossen, den Entwurf des 01.02.0 Bebauungsplanes Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet „Am Eisernen Tor – Hans-Sachs-Gasse – Hamerlinggasse - Opernring“ „“ 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 2.2.2005.

Von der Kundmachung wurden jene Dienststellen, Organisationen und Einrichtungen des Bundes und des Landes gemäß der im § 29 Abs 1 Stmk ROG enthaltenen Aufzählung sowie gemäß Benachrichtigungsverordnung der Stmk. Landesregierung, LGBl Nr. 1989/101, schriftlich benachrichtigt. Zusätzlich wurde allen grundbücherlichen Eigentümern der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke der Bebauungsplanentwurf mit dem Verordnungstext übermittelt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 3.2.2005 bis 31.3.2005 ist im Stadtplanungsamt nur eine Stellungnahme bzw. Einwendung vom Stadtgartenamt, Schreiben vom 8.3.2005, GZ.: A 10/5-3155/2005-1, eingelangt. Darin wird auf das Fehlen eines dezidierten Baumerhaltungsgebotes und von Mindeststandards für Neupflanzungen hingewiesen. Weiters Gefährde die Zulassung von Tiefgaragen den Baumbestand.

In einem Antwortschreiben des Stadtplanungsamtes vom 4.4.2005 wurde um fachliche Beurteilung des betroffenen Baumbestandes ersucht und erläutert, dass im Bereich dieses Baumbestandes im wesentlichen abgeschlossen bebaute Liegenschaften vorliegen und keine Bauabsichten bestehen.

Dazu hat das Stadtgartenamt mit Schreiben vom 1.6.2005, GZ.: A 10/5-3155/2005-2 ausgeführt:

„1) Die ursprüngliche Eingabe vom 8.3.2005 ist vor allem generell zu sehen und zielt auf die allgemeine Problematik einer fachlich ausreichenden Berücksichtigung und Verankerung von grünraumrelevanten Aspekten bei der Erstellung von Bebauungsplänen ab.

2) Der dort vorhandene Baumbestand beschränkt sich tatsächlich auf 3 Laubbäume mittlerer Altersklasse, wobei aufgrund der sehr beengten Hofsituation kein artgerechter Kronenhabitus entwickelt werden konnte bzw. davon ausgegangen werden muss, dass auch im Falle von Neupflanzungen (bei großkronigen Laubbäumen) ein artgerechtes Baumwachstum kaum möglich sein wird.

Aus dem Schreiben des Stadtplanungsamtes ist darüber hinaus auch zu entnehmen, dass für den vorhandenen Baumbestand kein Veränderungswunsch besteht und die im Innenhof vorhandenen nachbarlichen Situationen im Wesentlichen als abgeschlossen anzusehen sind. Wesentliche bauliche Veränderungen bzw. der nachträgliche Einbau einer Tiefgarage sind damit technisch nicht/kaum machbar und daher auch nicht zu erwarten.

Die im Schreiben vom 8.3.2005 angeführten Ausführungen bleiben jedoch inhaltlich für zukünftige Bebauungspläne weiterhin aufrecht. Dies gilt insbesondere für Gebiete, die tatsächlich schützenswerten Grünraum beherbergen, bzw. wo durch einen entsprechenden baulich-gestalterischen (Veränderungs-)Spielraum mittels geeigneter Festlegungen im Bebauungsplan vorausschauend eine verbesserte Freiflächenausstattung eingeleitet werden kann.“

Aufgrund dieser fachlichen Analyse und Aussage des Stadtgartenamtes ergeben sich gegenüber dem aufgelegten Entwurf keine Änderungen für den Bebauungsplan.

Inhalt

Hinsichtlich der Bestandssituation, der Lage und Erschließung, der zu beachtenden gesetzlichen Bestimmungen, der Bebauungsplaninhalte und der städtebaulichen Kenngrößen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht. Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk ROG und ist widerspruchsfrei zum 3.03 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz .

Der Bebauungsplan wird nach der Beschlussfassung der Steiermärkischen Landesregierung gemäß § 27 Abs 1 b Stmk ROG zur Genehmigung vorgelegt.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf die §§ 27 Abs 1 und 29 Abs 3 bis 11 ROG 1974 i.d.F. LGBl Nr. 97/2002.

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

Antrag,

der Gemeinderat wolle

den 01.02.0 Bebauungsplan Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet „Am Eisernen Tor – Hans-Sachs-Gasse – Hamerlinggasse - Opernring“ bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

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

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Die Obfrau des Ausschusses
für Stadt-, Verkehrs- und
Grünraumplanung:

Der Schriftführer: