

Die Aufnahme als Nachtragsstück auf die

Tagesordnung des Gemeinderates
am 13.12.2004 ist unbedingt erforderlich.

Der Stadtsenatsreferent:

A 14-K-855/2004-60

Graz, am 30.11.2004

Dok: 02.07\ Bericht GR

**02.07 Bebauungsplan
„Maiffredygasse – Leonhardstraße
- Lessingstraße - Alberstraße“**

II. Bez., KG St. Leonhard

Der Ausschuss f. Stadt-, Ver-
kehrs- und Grünraumplanung:

Beschluss

Frau/Herr GR:

Zuständigkeit des Gemeinderates ge-
mäß §§ 27 Abs 1, 29 Abs 5 Stmk ROG
1974

.....
Erfordernis der Zweidrittelmehr-
heit gem. § 27 Abs 1 und
§ 29 Abs 13 Stmk ROG 1974
Mindestanzahl d. An-
wesenden: 29
Zustimmung von mehr als 2/3 der
anwesenden Mitglieder des Ge-
meinderates.

Bericht an den

GEMEINDERAT

Das Stadtplanungsamt wurde von der Alpha GPI Immobilien GmbH ersucht, für die Grundstücke Nr. 572/1, 572/2, 572/3, 574 und 581 der KG St. Leonhard einen Bebauungsplan zu erstellen. Die Liegenschaft befindet sich im Eigentum des Landes Steiermark und soll per 31.12.2005 an die Alpha GPI Immobilien übertragen werden.

Architekt DI. Manfred Partl wurde von der Alpha GPI Immobilien beauftragt, einen Entwurf für eine mögliche Bebauung zu entwickeln.
Das Entwurfsprojekt sieht die Schließung der bestehenden Baulücke im Kreuzungsbereich Maiffredygasse – Alberstraße mit einem Büro- und Wohngebäude sowie ein Wohnobjekt im Innenhofbereich als Ersatz für drei baufällige Baracken vor. Zudem ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 liegt der Bauplatz in einem Bereich, für den durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Es wurde daher das Geviert Maiffredygasse – Leonhardstraße - Lessingstraße - Alberstraße als Planungsgebiet festgelegt.

Im 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als „Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet“ ausgewiesen.

Das Planungsgebiet liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz vorwiegend im „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung) ausgenommen Einkaufszentren“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 2,5 bzw. im südlichen Bereich im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,4.

Das Entwurfskonzept von Arch. DI. Partl wurde nach mehreren Gesprächen und Überarbeitungen dem Stadtplanungsamt vorgelegt und in die Bebauungsplanung aufgenommen.

Im Eckbereich Maiffredygasse / Alberstraße ist dabei in Weiterführung des Bestandes an der Alberstraße eine 4-geschossige Bebauung mit zurückgesetzten Dachgeschossen vorgesehen.

Im Innenhofbereich sollen die bestehenden, aus städtebaulicher Sicht nicht zufriedenstellenden, freistehenden Baracken entfernt, und durch ein Wohngebäude im Anschluss an die bestehenden Feuermauern mit höchstens 2 Geschossen ersetzt werden.

Die KFZ-Parkierung erfolgt in einer zweigeschossigen Tiefgarage für ca. 86 PKW-Abstellplätze mit Zufahrt von der Alberstraße. Die dem eigenen Bedarf übersteigenden PKW-Abstellplätze sollen hierbei für Fremdnutzungen zur Verfügung stehen. Die jetzige negative Situation, daß der Bauplatz zu einem großen Teil als Parkplatz (Parkplatz für ca. 60 Fahrzeuge) benutzt wird und der Straßenlärm ungehindert in den Innenhof dringt, wird sodann der Vergangenheit angehören.

Am Bauplatz (Maiffredygasse / Alberstraße) ergibt sich ein Baupotential von ca. 4.500 m² Bruttogeschosßfläche. Daraus errechnet sich eine Bebauungsdichte von ca. 1,3 für den Bauplatz.

Im weiteren Planungsgebiet, welches nahezu abgeschlossen bebaut ist, wird das bestimmende Bebauungsmuster der straßenbegleitenden Bebauung abgesichert und mit Aufstockungen (Leonhardstraße 16) ergänzt.

Zur Erstellung der Bebauungsplanung wurden Stellungnahmen u. a. des Verkehrsreferates der Stadtbaudirektion, des Strassenamtes und des Kanalbauamtes eingeholt.

Dem Stadtplanungsamt liegt zudem eine positive Stellungnahme der Altstadt-sachverständigenkommission zum Bebauungsplan vor.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines „Innerstädtisches Wohn- und Mischgebietes“ sicherzustellen.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 22.07.2004 bis zum 23.09.2004 (später verlängert auf 30.09.2004) öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 7 vom 21.07.2004.

Die grundbücherlichen Eigentümer der zum Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des Weiteren wurde der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

Während der Auflagefrist erfolgte im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Zusätzlich fand am 21. September 2004 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Innerhalb der Auflagefrist können Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Innerhalb der Auflagefrist langten 46 Einwendungen zum Bebauungsplan ein.

Die eingelangten Einwendungen lassen sich in Schwerpunkte zusammenfassen.

Einwendung des Grundeigentümers der Liegenschaft Maiffredygasse 16 / Leonhardstraße 8 – 10 (Parkhotel)

1. *Vorhandener Baubewilligungsbescheid für Dachausbau im Hofgebäude (Parkhotel) soll im Bebauungsplan berücksichtigt werden.*
2. *Verlauf der Baugrenzlinie im Hofbereich (Parkhotel) soll für Erweiterung Hotelhalle, Lift geändert werden.*
3. *Errichtung von PKW-Abstellplätzen soll auch in Garagen oder garagenähnlichen Gebäuden erfolgen können – da Parkplätze für Hotel notwendig.*

Einwendungserledigung:

Zu 1.

Auf rechtswirksame Baubescheide hat ein Bebauungsplan rückwirkend grundsätzlich keine Auswirkung. Deshalb ist eine Berücksichtigung dieses noch nicht vollendeten Bauvorhabens im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Zu 2.

Diese Einwendung findet insofern Berücksichtigung, als dass durch Verlegung der Baugrenzlinien im Hofbereich des Parkhotels die Möglichkeit gegeben wurde einen 1-geschossigen Zubau in einer Tiefe von ca. 6,0 m zu errichten.

Zu 3.

Infolge dieser Einwendung wird es ermöglicht, auf den Gst.Nr.: 555 und 556 das bestehende hallenartige Bestandsgebäude zu einer Garage umzubauen.

Für das restliche Planungsgebiet sieht die Verordnung ausschließlich die Errichtung von KFZ-Abstellplätzen in Tiefgaragen vor. Damit soll dem im 3.0 Stadtentwicklungskonzept Punkt 2.2.4 „Innenhöfe und Vorgärten“ definierten Ziel „Fernhalten des ruhenden Verkehrs von der Oberfläche“ entsprochen werden und die Innenhöfe in weiterer Folge „autofrei“ gestaltet werden.

Diesen Zielen würde jeglicher Kraftfahrzeugverkehr wie Einparkverkehr zu Garagen und den damit einhergehenden Lärmemissionen diametral entgegenstehen.

Einwendungen zur Baulückenschließung Maiffredygasse – Alberstraße.

1. *Eckverbauung Alberstraße / Maiffredygasse zeigt keinerlei Angleichung (Satteldächer) an Altbestand, Traufen- und Gesamthöhe sollte reduziert werden.*
2. *Baulücke soll nicht bebaut werden, da im Viertel zu wenig Grünflächen, Verlust der Sonne*
3. *Gegen Baulückenschließung, da ausreichend Wohn- und Büroraumangebot bereits vorhanden.*
4. *Beibehaltung ASVK und Bundesdenkmalamt für Eckgebäude wird gefordert*
5. *Durchlüftung des Gebietes durch Bauführung schwer beeinträchtigt.*

Einwendungserledigung:

Zu 1.

Im Bebauungsplan werden die Gebäudehöhe (Traufhöhe) und die Gesamthöhe (Firsthöhe) festgelegt. Diese Höhen orientieren sich an der Trauf- und Firstlinie des östlich angrenzenden Hauses Alberstraße 3. Damit kann die Baulücke an der Ecke Maiffredygasse – Alberstraße mit einem Gebäude ähnlicher Proportion geschlossen werden und die Traufenlinie der Bebauung Alberstraße weitergeführt werden.

Grundsätzlich werden im Bebauungsplan die grundlegenden städtebaulichen Parameter für eine mögliche Bebauung bestimmt, welche in zeitgemäßer Formensprache interpretiert werden können.

Ein Bebauungsplan kann jedoch keinerlei Aussagen über architektonische Qualitäten treffen. Die Einfügung einer Baumaßnahme in das Orts- und Straßenbild ist im Baubewilligungsverfahren anhand eines konkreten Projektes zu überprüfen.

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde die Höhenentwicklung für die „Baulückenschließung“ im Bebauungsplan geändert, als dass Dachaufbauten nur mehr innerhalb einer Kontur eines 45° steilen Daches ermöglicht werden.

Zu 2

Der Gebietsbereich weist mit dem naheliegenden Stadtpark, dem Lessingpark, dem Park bei der Musikhochschule sowie Grünflächen in den Innenhöfen vergleichsweise zu anderen Stadtteilen ähnlicher Dichte überdurchschnittlich großzügige Anteile an öffentlichen Grünflächen aus.

Der betreffende Bauplatz liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Kern- Büro und Geschäftsgebiet – ausgenommen Einkaufszentrum überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet“ und stellt in diesem Bereich einen hochwertigen Bauplatz dar.

Im Gebietsbereich ist das bestimmende Bebauungsmuster die Blockrandbebauung, welche straßenbegleitende Gebäude und zumeist ruhige, grüne Innenhöfe zeigt. Die Straßenraum dient dabei naturgemäß der verkehrlichen Erschließung. Mit der geplanten Bebauung wird die gebietstypische Bebauung entlang der Straßen fortgesetzt.

Zu 3

Die Festlegung von Bebauungsmöglichkeiten auf einem Bauplatz kann grundsätzlich nicht von einem momentan vorhandenen oder nicht vorhandenen Angebot an Wohn- und Büroflächen abhängig gemacht werden sondern hat nach baurechtlichen, raumplanerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten zu erfolgen. (u. a. Flächenwidmungsplan, gewünschte Baumassenverteilung im Gebietsbereich, Orts- und Straßenbild).

Zu 4

Das Planungsgebiet liegt in der Altstadtsschutzzone III.

Es liegt ein positives Gutachten der Altstadtsachverständigenkommission (GZ: A9 – 68 Mai 0/1-2004) zum aufgelegten Bebauungsplan vor. Zusätzlich ist im Bauverfahren unter Vorlage eines konkreten Projektes eine Stellungnahme der ASVK hinsichtlich der Einfügung in das Orts- und Straßenbild einzuholen.

Für die Einbeziehung des Denkmalschutzes ist hingegen kein rechtliches Erfordernis gegeben.

Zu 5

Im Zusammenhang mit der zu fordernden Schallabschirmung ist grundsätzlich eine Schließung der Blockrandbebauung (zum Innenhof) zu erzielen.

Im 3.0 Stadtentwicklungskonzept wird ebenfalls unter Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (Quelle: Institut für Geographie und Raumforschung) für den Gebietsbereich Baulückenauffüllungen empfohlen.

Einwendungen zur Innenhofbebauung

1. *Gegen Wohnhaus im Innenhofbereich – offener Charakter geht verloren, Lichteinbuße, Benachteiligung für Häuser in Lessingstraße*
2. *Verstärkte Lärmbelästigung durch Verbauung Innenhof*

Einwendungserledigung:

Zu 1

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde der Bebauungsplan geändert, als dass der mit Baugrenzzlinien umschlossene Bereich im Innenhof reduziert und die max. Höhenentwicklung auf 6,80 m beschränkt wurde. Dabei darf für das Innenhofgebäude bei vollständigen Abriss der Baracken und Garagen max. eine Bruttogeschossfläche von 550 m² erreicht werden. Dieses Ausmaß entspricht dabei ca. der Flächen des Bestandes an Baracken und Garagen.

Zu 2

Gemäß obiger Begründung sind bei Ausnützung der maximalen Bruttogeschossfläche von 550 m² ca. 4 – 5 Wohneinheiten im Hofgebäude zu erwarten. Die Parkierung für diese Wohnungen erfolgt ausschließlich in einer Tiefgarage. Die Zugänge

von der Tiefgarage zu den Wohnungen erfolgen gebäudeintern. Die bestehenden, oberirdischen Parkplätze im westlichen Hofbereich und damit der Parkverkehr entfallen vollkommen. Verstärkte Lärmemissionen sind daher im Vergleich zur Bestandssituation nicht zu erwarten.

Einwendungen zur Tiefgarage

1. *Gegen Tiefgarage – Verlust Baumbestandes – Ersatzbäume können auf Tiefgarage nicht wachsen - Gefährdung Wasserversorgung*
2. *Gegen Tiefgaragenein- und ausfahrt in der Alberstraße – verstärktes Verkehrsaufkommen, erhöhte Abgasemissionen*
3. *Pappel sollte erhalten werden – bei Ausführung Tiefgarage nicht nachvollziehbar*
4. *Notwendigkeit Tiefgarage wird bezweifelt, da Straßenbahnlinien usw.*
5. *Entlüftung Tiefgarage wurde nicht bekannt gegeben*
6. *Zu wenig Parkplätze im Viertel – wurde bei Tiefgarage nicht bedacht*
7. *Die Entwurf vorgesehene Einfahrt zur Tiefgarage ist zu eng dimensioniert.*

Einwendungserledigung:

Zu 1

Durch den Bau einer Tiefgarage das Fernhalten des ruhenden Verkehrs von der Oberfläche erreicht. Der südliche Bereich des Innenhofes wird dadurch völlig autofrei. Durch den Baulückenschluss kann zudem der Verkehrslärm gut abgeschirmt werden.

Von den Baumaßnahmen wäre jedoch eine ältere Pappel sowie 2 jüngere aus den Fundamenten der Baracken herauswachsende Götterbäume betroffen. Alle genannten Bäume unterliegen der Grazer Baumschutzverordnung und sind bei Entfall zu ersetzen. Wobei hierbei anstelle der aggressiv wachsenden Götterbäume eine hochwertigere und langlebigere Sorte empfohlen wird. Neupflanzungen sind in Bereichen außerhalb der Tiefgaragenführung möglich und wurden im Planwerk des Bebauungsplanes dargestellt.

Eine Humusschicht von 70 cm auf einer Tiefgarage ermöglicht die Bepflanzung von Stauden, Sträuchern sowie kleinerer, flachwurzelnder Bäume. Die Wasserrückhaltung beträgt bei dieser Humusstärke bereits mindestens 90%. Eine Gefährdung der Wasserversorgung kann daher nicht abgeleitet werden.

Zu 2

Die neu zu schaffenden Büro- und Wohnflächen stehen im äußerst geringem Verhältnis zu den bestehenden Wohnungs- und Büroflächen im Gebietsbereich. Ein signifikanter Anstieg an Verkehrsbelastung ist deshalb vergleichend zur bisherigen Situation auch unter dem Gesichtspunkt der momentanen Nutzung des Bauplatzes als Parkplatzfläche nicht zu erwarten. Anhand einer Luftbildaufnahme aus dem Jahr 2000 konnte festgestellt werden, dass auf den betreffenden Grundstücken Ecke Maiffredygasse – Alberstraße im Innenhofbereich ca. 60 PKW abgestellt werden. Die im abgeänderten Bebauungsplan eingetragene Tiefgaragenführung von Arch. DI. Manfred Partl ermöglicht eine 2-geschossige Tiefgarage für ca. 87 PKW.

Grundsätzlich ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten einer Tiefgarage im Vergleich zu oberirdischen KFZ-Abstellflächen eindeutig den Vorzug zu geben. Durch die sofortige unterirdische Ableitung der Kraftfahrzeuge im Einfahrtsbereich wird der

fortige unterirdische Ableitung der Kraftfahrzeuge im Einfahrtsbereich wird der Hofbereich vor Lärmemissionen geschützt. Eine zusätzliche positive Wirkung ist durch den Baulückenschluss an der Ecke Maiffredygasse – Alberstraße und dem damit einhergehenden Schutz vor Lärm- und Abgasemissionen der stärker befahrenen Straßenzüge Glacis und Maiffredygasse zu erwarten.

Zu 3

Die Pappel ist ein Flachwurzler. Es sind bei der betreffenden Pappel oberirdisch, bis zum Kronenbereich verlaufende, armdicke Wurzeln feststellbar, welche sich insbesondere an der bestehenden Hecke ausgeweitet haben. Bei einer Begehung mit dem Stadtgartenamt musste festgestellt werden, dass aufgrund der zentralen Lage der Pappel und deren Verletzbarkeit im Wurzelbereich jegliche Baumaßnahmen im Nahbereich sowie Grabungsarbeiten eine Gefährdung der Pappel und deren Standstabilität zur Folge haben würden. Auch müssten schon das Befahren mit Baufahrzeugen oder z. B. die Errichtung von befestigten Flächen als Bedrohung für die Pappel angesehen werden. Der Erhalt der Pappel ist aus diesen Gesichtspunkten bei jeglicher Bauführung im Nahbereich realistisch leider nicht möglich.

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde der Bebauungsplan insofern geändert, als dass eine Begrenzung für die Tiefgaragenführung eingetragen wurde.

Zu 4

Gemäß § 71 des Steiermärkischen Baugesetzes ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen der Bauwerber verpflichtet Abstellflächen in ausreichender Größe d. h. z. B. 1 KFZ-Stellplatz / Wohneinheit herzustellen.

Eine Überschreitung des Herstellungsverhältnisses – wie in diesem Fall - ist in Gebieten mit großem Mangel an verfügbaren Stellplätzen (Vermeidung von Parksuchverkehr) durchaus sinnvoll.

Zu 5

Die ordnungsgemäße Entlüftung einer Tiefgarage sowie die Situierung der Entlüftungsschächte ist im Bauverfahren zu überprüfen und ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes, worin vielmehr die generelle Baumassenverteilung festzulegen ist.

Zu 6

Eine Erweiterung der vorgesehenen Tiefgarage ist durch die beschränkte Bauplatzgröße und Berücksichtigung der Gegebenheiten am Bauplatz sowie der angrenzenden Grünbereiche nicht möglich. Daher ist nur die Anordnung von mehreren Tiefgeschosses möglich. Vom Bauwerber wird eine zweigeschossige Ausführung wirtschaftlich als Maximalvariante betrachtet.

Zu 7

Im Bebauungsplan wurde lediglich die Lage der Tiefgaragenein- und ausfahrt eingetragen. Die Erfüllung der baugesetzmäßigen und technischen Erfordernissen einer Tiefgarageneinfahrt ist im Bauverfahren von der Baubehörde unter Vorlage eines konkreten Projektes zu überprüfen.

Einwendungen hinsichtlich Raumordnungsgesetz, Stadtentwicklungskonzept

1. *Bebauungsplanverfahren rechtswidrig und mangelhaft, da gemäß § 28 Abs. 6 ROG ein Gutachten eines Sachverständigen aus dem Gebiete der Ortsplanung notwendig.*
2. *Bebauungsplan widerspricht 3.0 Stadtentwicklungskonzept 2002 im Punkt 2.2.4 – Innenhöfe und Vorgärten*
3. *Bebauungsplan widerspricht Stadtentwicklungskonzept im Punkt Grünraum 2.2.1 - Erhaltung Kleinklima*
4. *Bebauungsplan widerspricht Stadtentwicklungskonzept im Punkt 10.2.2 – Innerstädtische Wohngebiete mit hoher Dichte*

Einwendungserledigung:

Zu 1

Es wird vermutet, dass hierbei der § 27 Abs. 6 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 1974 (§ 28 - weist keinen dementsprechenden Wortlaut auf) gemeint ist.

Der Wortlaut des § 27 Abs. 6 besagt lediglich, dass in jenen Gebieten für die Bebauungspläne erforderlich sind, für Zu- und Umbauten nicht zwingend die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendig ist, sondern für die Erteilung einer Baubewilligung ein Gutachten eines Sachverständigen aus dem Gebiete der Ortsplanung genügen kann. In der Praxis wird der Abs. 6 als Verfahrenserleichterung angesehen, um nicht oft für geringfügige Zu- und Umbauten ein langwieriges Bebauungsplanverfahren anstrengen zu müssen. Die Einholung eines Gutachtens ist deshalb erforderlich, um bei einem Bauverfahren nicht einen Widerspruch zu einem künftig zu erstellenden Bebauungsplan zu erzeugen.

Zu 2

Mit der Erstellung eines Bebauungsplanes wird dem Schutz der Innenhöfe und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen entsprochen. Die Errichtung von neuen Parkplätzen kann gemäß Verordnung zum Bebauungsplan nur in Tiefgaragen erfolgen. Diese sind in ihrer Oberfläche zu begrünen.

Desgleichen sind alle nicht bebauten Flächen als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten.

Gemäß obiger Begründung wurden alle Forderungen im 2.2.4 „Innenhöfe und Vorgärten“ Stadtentwicklungskonzept erfüllt.

Zu 3

Der 2.2.1 befasst sich mit dem Schutz der im Grüngürtel liegenden Baugebiete, Wald und Freilandflächen. Der Grüngürtel erstreckt sich im Westen auf den Plabutsch-Buchkogelzug, im Norden und Osten auf das Grazer Hügelland.

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in dieser Zone und ist daher nicht Gegenstand der im Punkt 2.2.1 definierten Ziele.

Zu 4

Der Punkt 10.2.2 im 3.0 Stadtentwicklungskonzept befasst sich mit „Innerstädtische Wohngebiete mit hoher Dichte“.

Das Planungsgebiet liegt jedoch im „Innerstädtischen Wohn- und Mischgebiet“, in welchen im Punkt 10.2.1 als Entwicklungsziele die „Sicherung der Wohnfunktion und eines akzeptablen Wohnumfeldes sowie die Durchmischung mit verträglicher Büro-, Betriebs- und Geschäftsnutzung“ angeführt sind.

Sonstige Einwendungen

1. *Durch massiven Entfall von Straßenparkplätzen würde sich der „Kreis- und Suchverkehr“ massiv erhöhen.*
2. *Einwand da Änderungen der umliegenden Wohnqualität nicht dargestellt – keine Zahlen über Ansiedlung von Betrieben und Personen. Infrastrukturmaßnahmen (Wasser, Kanal, Strom, Wärme) wurden nicht dargelegt.*
3. *Probleme durch Überbauung Kroisbach – Gutachten notwendig*
4. *Tiefe und Nahelage Baustelle für Wohnhaus Alberstraße 3 problematisch*

Einwendungserledigung:

Zu 1.

Die bisherige Einfahrt in der Alberstraße soll verschoben und als Tiefgaragenzufahrt genützt werden. Zudem ist in der Maiffredygasse eine Notzufahrt vorgesehen. Ein massiver Entfall von Straßenparkplätzen ist durch diese Maßnahmen nicht zu erwarten.

Zu 2.

Grundsätzlich sind im engeren Planungsgebiet alle für „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet – ausgenommen Einkaufszentren sowie Allgemeines Wohngebiet“ geltenden Nutzungen nach Raumordnungsgesetz möglich.

Die zukünftige Entwicklung und Nutzungsart eines Gebäudes kann jedoch im Detail nicht in einem Bebauungsplan verordnet werden. Ein Bebauungsplan hat vielmehr die grundlegende Baumassenverteilung anhand Baugrenzl意思, Höhenfestlegungen, Bebauungsweise usw. festzulegen.

Infrastruktureinrichtungen (Wasser, Kanal, Strom, Fernwärme) sind im Gebietsbereich vorhanden. Die Anschlüsse zum Bauplatz sind herstellbar.

Zu 3.

Die bauliche Ausführung einer Überbauung im Bereich des Kroisbaches insbesondere die weiter zu erhaltende Zugänglichkeit wurde zwischen der Stadt Graz und dem zukünftigen Bauwerber festgelegt.

Entsprechende Nachweise (Statik, Zugänglichkeit) sind dabei im Zuge des Bauverfahrens zu erbringen.

Zu 4

Gemäß § 43 Abs. 1 des Steiermärkischen Baugesetzes muss jedes Bauwerk nach den Regeln der Technik und den bautechnischen Vorschriften so geplant und ausgeführt werden, dass es nach seinem Verwendungszweck und den örtlichen Verhältnissen der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit entspricht und es zu keinen Beschädigungen kommt. Diese Erfordernisse sind im Bauverfahren zu überprüfen

und nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes, worin es vielmehr um die generelle Baumassenverteilung geht.

In Erledigung der Einwendungen hat sich der 02.07 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 6

BEBAUUNGSDICHTE, BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

- (1) Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinsen, Gebäudehöhen etc.) *bei der straßenbegleitenden Bebauung* zulässig.
- (2) *Die Bruttogeschossfläche ist für das Hofgebäude auf Gst.Nr.: 581 mit max. 550 m² begrenzt.*

§ 7

BAUGRENZLINIEN

- (2) Die Baugrenzlinsen gelten nicht für Nebengebäude, Flugdächer, unterirdische Räume, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Lifthauszubauten, Balkone und dergleichen.

§ 9

TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (4) Als Höhenbezug gilt das jeweilige Gehsteigniveau bzw. *für das Hofgebäude auf Gst.Nr.: 581 der im Planwerk eingetragene Höhenfixpunkt.*
- (5) *Für die Baulückenschließung Ecke Maiffredygasse – Alberstraße können Dachaufbauten nur innerhalb der Kontur eines 45° steilen Daches erfolgen.*

§ 10

PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Die Errichtung von KFZ–Abstellplätzen ist nur in Tiefgaragen *auf den Grundstücken 557/1, 557/2, 557/4, 557/7, 557/8 und auf den Grundstücken Nr. 572/1, 572/2, 572/3, 574, 581 im Rahmen der im Planwerk eingetragenen baulichen Begrenzung Tiefgarage* zulässig.
- (2) *Auf Gst.Nr. 555 und 556 können KFZ-Abstellplätze durch den Umbau des Bestandsgebäudes errichtet werden.*

§ 11
FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

Die im Planwerk dargestellten, neuen Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind dafür großkronige Laubbäume mit mind. 14/16 lt. Baumschulnorm zu verwenden.

PLANWERK:

- Verschiebung der Baugrenzlinien um ca. 6,0 m in den Hofbereich des Parkhotels, Höhenzonierungslinie mit Eintragung einer Höhe von 4,0 m in der Hofzone
- Der bebaubare Bereich im Innenhof wurde reduziert und die max. Höhenentwicklung auf 6,80 m beschränkt.
- Eintragung einer baulichen Begrenzung für die Tiefgarage auf den Gst.Nr.: 572/1, 572/2, 572/3, 574, 581.
- Entfall der Höhenzonierungslinie bei der Baulückenschließung Maiffredygasse – Alberstraße.
- Verschiebung der Baumpflanzungen

Der 02.07 Bebauungsplan „Maiffredygasse – Leonhardstraße - Lessingstraße - Alberstraße“ besteht aus dem Verordnungstext und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenverordnung sowie einem Erläuterungsbericht; er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBL Nr. 22/2003 und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs 1 und 2 i.V.m. § 29 Abs 5 und 6 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBL Nr 22/2003.

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

A n t r a g ,

der Gemeinderat wolle

1. den 02.07 Bebauungsplan „Maiffredygasse – Leonhardstraße - Lessingstraße - Alberstraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und den Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Die Sachbearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ. Doz. Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Rüschi)

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

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Die Obfrau des Stadt-, Verkehrs- und Grünraumausschusses:

Die Schriftführerin: