

A 14-K-823/2003-24

Graz, am 27.4.2004

DI Artés/ Dok:06.07\Bericht Gemeinderat

**06.07 Bebauungsplan**  
**„Schönaugasse - Fröhlichgasse“**  
VI.Bez., KG. Jakomini

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs-  
und Grünraumplanung:

Frau/Herrn GR. ....

**Beschluss**

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit  
gemäß § 31 Abs 1 i.V. mit § 29 Abs 13  
Stmk ROG 1974

Zuständigkeit des Gemeinderates  
gemäß § 27 Abs 1 i.V.m. § 29  
Abs 5 u.6 Stmk ROG  
LGBl Nr. 22/2003

Mindestanzahl der Anwesenden: 29

Zustimmung von mehr als 2/3 der  
anwesenden Mitglieder d. Gemeinderates

Bericht an den

G E M E I N D E R A T

Gemäß Übereinkommen mit der Stadt Graz vom 20.01.2003 hat die ÖWGES vor,  
auf der Liegenschaft Schönaugasse 132, KG Jakomini, für die Stadt einen Kindergar-  
ten, einen Schülerhort und geförderte Mietwohnungen zu errichten.

Für dieses Bauvorhaben wurde ein Architekten – Gutachterverfahren abgewickelt.  
Die Rahmenbedingungen wurden seitens des Stadtplanungsamtes im Vorfeld erar-  
beitet.

Preisträger dieses Gutachterverfahrens waren die Architekten Dipl.-Inge Pittino &  
Ortner.

Gemäß Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist die Erstellung eines Be-  
bauungsplanes erforderlich.

Im räumlichen Leitbild (Karte 4) ist der Bereich der Kategorie „ mehrgeschossige  
dichte, straßenraumbildende Bebauung“ zugeordnet.

Die ÖWGES ersucht um die Erstellung eines diesbezüglichen Bebauungsplanes,  
sowie um die erforderlichen Maßnahmen für dessen Verordnung.

Zum Gültigkeitsbereich wurden die nördlich angrenzenden Liegenschaften, die von den Verkehrswegen umschrieben sind, miteinbezogen. Diese Grundstücke befinden sich im Eigentum der GWS (2121/4; 2122/22) und ÖWG (2122/2; 2122/23) bzw. der Stadt Graz (2640/6).

Die Ausformulierung des Bebauungsplan-Entwurfes basiert auf dem Ergebnis des Gutachterverfahrens unter Beachtung des Gebietscharakters, im nördlichen Bereich in Abstimmung auf den Bestand sowie der Überprüfung der rechtlichen Belange.

Das vollwertige Bauland ist Teil eines großflächigen „Allgemeinen Wohngebietes“ mit Bebauungsplanpflicht. Im südlichen Gebietsbereich ist im Flächenwidmungsplan die Zweckbestimmung „Kindergarten – Hort“ ergänzend festgehalten. Diese Liegenschaft wurde bzw. wird als Kindergarten - Hort genutzt. Eine Elternberatungsstelle befindet sich im westlichen Gebäude.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 12.659 m<sup>2</sup> brutto.

Für das Planungsgebiet wurde eine fotogrammetrische Luftbildauswertung durch das Stadtvermessungsamt zur Darlegung der tatsächlichen Baubestände, des naturräumlichen Bestandes und der Gebäudehöhen, erstellt. Ebenso liegen Grundlagen des Vermessungsbüros DI Kukuvec vor.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche, Entwicklung unter Beachtung des Gebietscharakters sicherzustellen.

Der Bebauungsplan ermöglicht ein- bis fünfgeschossige, im Wesentlichen straßenbegleitende Bebauung. Der bestehende, den Gebietscharakter prägenden, schützenswerte Baumbestand sowie der für die Nutzung erforderliche Grünraum wird durch Baugrenzen und die Verordnung abgesichert. Die Parkierung erfolgt in Tiefgaragen (ausgenommen bestehender Parkplatz nördlich).

Es wird ersucht, weitere Informationen - wie die Planungschronologie, die Bestandsituation, die Rechtsgrundlage, die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen und die Beschreibung zum Planwerk - dem beiliegenden Erläuterungsbericht zu entnehmen.

Der 06.07 Bebauungsplan - Entwurf „Schönaugasse - Fröhlichgasse“ lag in der Zeit vom 28.11.2003 bis zum 16.1.2004 öffentlich auf, um das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs. 2 des Stmk ROG 1974 durchzuführen.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und die grundbücherlichen Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen 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 Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Auf Grund von vehementen Einwänden wurde die für 13. Jänner 2004 geplante Bürgerinformationsveranstaltung abgesagt und fanden im Anschluss mehrere Besprechungen zwischen Vertretern der Bürger und der Politik statt.

Nach Abschluss der Verhandlungen fand am 29. März 2004 die Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Innerhalb der bis 5. April 2004 verlängerten Auflagefrist langten folgende Einwendungen zum Bebauungsplan ein:

- Das Amt für Jugend und Familie äußert massive Bedenken gegen die Vorschreibung der intensiven Begrünung der gewellten Kindergartendachfläche und begründet dies u.a. mit der nicht realisierbaren täglichen Pflege z.B. in den Sommermonaten, in denen der Kindergarten geschlossen ist.
- Ein anonymer Einwander „im Namen aller umliegender Bewohner“ bemängelt 1.) die Verkehrs- und Parkplatzsituation und 2.) wirft allgemeine sozialpolitische Fragen auf.
- Eine Einwendung bezieht sich konkret auf die Besonnungssituation nördlich des zukünftigen Gebäudekomplexes und die Lärmsituation.

Die weiteren, zahlreichen Einwendungen lassen sich im Wesentlichen in folgende Themengruppen zusammenfassen:

- Geringes Ausmaß an Grünflächen pro Einwohner im Bezirk Jakomini – „grüne Lunge“ wird verbaut.
- Zu dicht besiedelter Bereich.
- Belichtungsverschlechterung für Hort, Kindergarten und viele Anrainer.
- Unzumutbarkeit der Lärmsituation (u.a. des Kinderlärmes) – Immissionen, hoher Zaun erforderlich zwecks Schutz der Anrainer.
- Konfliktpotenzial des „Aufeinanderprallens“ der verschiedenen Personengruppen (Bewohner – Kinder).
- In Varianten wird die Verkehrs- und Parkplatzsituation kritisiert.
- Der Bebauungsplan würde gegen geltendes Recht verstoßen (nicht hinreichend informiert, keine Umweltverträglichkeitsprüfung, keine alternative Nutzungsmöglichkeit untersucht).
- Sinken der Wohnqualität – Gettobildung.
- Jetzt schon zunehmende Lasten und Nachteile für die Bewohner des Bereiches (Messe, Stadthalle, Kaserne, Stadion, Seifenfabrik).
- Ein erheblicher Teil der Hecken und des bestehenden Baumbestandes würden vernichtet, die besonderen räumlichen Qualitäten nicht geschützt werden.
- Es wird angeregt, das Projekt zurückzustellen oder auf 35 WE zu reduzieren, die A 21 gebeten, den Wohnraumbedarf nachzuweisen bzw. vorzulegen, die geänderte Planung nochmals den Bürgern in einer weiteren Bürgerveranstaltung vorzustellen.

- Weitere Verbesserungsvorschläge: Erhaltung des Gebäudes der Elternberatung, größerer Abstand zwischen bestehender und geplanter Bebauung (Bessnung), Zurücksetzen der oberen Geschosse, Verlegung des Kindergartens unter die anderen Gebäude.
- Ein Dialog fände nicht statt.
- Den sachlichen Argumenten der Bürger würde mit falschen Behauptungen begegnet (z.B. dass die Unterbringung des Kindergartens in das Erdgeschoss des vorderen Gebäudes mehr Schatten bringen würde)
- Die gebietsübliche Gebäudehöhen würden überschritten werden.
- Die Abstände der Gebäude von den Bestandsgebäuden würden zwar gegenüber dem Baugesetz überschritten, aber von einer rücksichtsvollen Einfügung könne keine Rede sein.
- Die Stadtverwaltung solle nicht die Finanzmittel für „Juxprojekte oder Firmengeschenke, Unsinnprojekte oder Straßenprojekte, sondern im Sinne der Menschen in Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung bzw. des STEK“ ausgeben, z.B.: Erhöhung des Baumbestandes; Anlegung zusätzlicher Grünbereiche in dicht bebauten Stadtgebieten, nicht aber deren Verbauung, Ankauf von Grundstücken für die Errichtung von geförderten Mietwohnungen , aber nicht die „Verscherbelung von Sozialeinrichtungen“. Eine diametral dazu durchgeführte Verwendung der Finanzmittel (z.B. zum Nutzen von Grundstücksverwertern wie Wohnbaugenossenschaften) sei somit unzulässig.
- Der Bezirksrat sei nicht rechtzeitig eingebunden worden und trägt daher nicht die Verantwortung, es werde der unverzügliche Neubau des Kindergartens, Hortes und der Elternberatung gefordert, der Standort muss erhalten werden.
- Das vorgelegte Projekt wurde vom Bezirksrat abgelehnt, 380 Unterschriften hätten die Ablehnung bekundet. Massive Bedenken seien, dass die „grüne Lunge“ großteils zerstört werde, der Spielbereich für 200 Kinder stark eingengt werde, der Spiellärm und die Lärmbelastung allgemein zunehme, Konflikte durch die Verflechtung in der Dichte seien vorprogrammiert. Die Massierung der Sozialwohnungen in diesem Bereich sei bedenklich.

#### Einwendungserledigung:

Die detaillierte Behandlung der Einwendungen ist den Benachrichtigungen zu entnehmen.

Auf Grund der Einwendungen wurden folgende Modifikationen durchgeführt:

Verordnungstext:

- Der § 6, Abs 3 lautet: „ Der Bebauungsgrad wird mit 0,32 der Bauplatzfläche festgelegt.“
- Der § 10, Abs 2, erster Satz lautet : „Soweit die Dächer nicht als Terrassen oder für Sonnenkollektorflächen genutzt werden, sind sie *extensiv* zu begrünen.“

- Der § 13 wird folgend ergänzt: „*Einfriedungen in Form von Maschendrahtzaun sind dort höher als 1,50 m möglich, wo Ballspiele oder ähnliche Nutzungen dies erforderlich machen.*“

#### Plangrafische Darstellung:

- Die Geschossanzahl wurde im Bereich parallel zur Schönaugasse von 6 auf maximal 5 – Geschosse herabgesetzt (Gesamthöhe statt 21,50 m 18,50 m) was zeitgleich eine Verringerung der Wohnungsanzahl und somit der Bewohner der Liegenschaft nach sich zieht.
- Zur nördlichen Grundgrenze wurde der Mindestabstand mittels einer Baugrenzlinie auf mindestens 10,00 m erhöht.
- Des Weiteren wurde im anschließenden bebaubaren Bereich eine 5,00 m breite erdgeschossige Zone eingeführt.
- Im Bereich der Fröhlichgasse wurde der Abstand der Baugrenzlinie von der Straßenfluchtlinie im Kreuzungsbereich von 6,00 m auf mindestens 10,00 m erhöht.

Die oben angeführten Änderungen bzw. Ergänzungen reagieren im Rahmen der städtebaulich – fachlich – rechtlichen Möglichkeiten maximal und optimal auf die Einwendungen im Sinne von Verbesserungen unter genauer Abwägung der Interessenslagen bzw. im Sinne des öffentlichen Interesses.

Die Vertreter der Grundeigentümer wurden über die Sachlage informiert und es fand abschließend eine neuerliche Anhörung der Betroffenen statt (Siehe Amtsvermerk vom 27.4.2004).

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk. ROG 1974 und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 .

Der Bebauungsplan wird nach der Beschlussfassung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz kundgemacht.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs.1 in Verbindung mit § 29 Abs. 5 u.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 06.07 Bebauungsplan „Schönaugasse - Fröhlichgasse“, bestehend aus dem Wortlaut (Verordnungstext), der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung und dem angeschlossenen Erläuterungsbericht und
2. die Erledigung der Einwendungen 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 Ausschusses für Stadt-,  
Verkehrs- und Grünraumplanung :

Die Schriftführerin: