

Die Aufnahme als Nachtragsstück auf die Tagesordnung des Gemeinderates am 29.6.2006 ist unbedingt erforderlich!

Der Stadtsenatsreferent:

Stadt

**G R A Z**

Stadtplanungsamt

A 14-K-900/2006-13

**06.11.0 Bebauungsplan  
Conrad v. Hötzendorf-Straße -  
Obere Bahnstraße**  
VI.Bez., KG. Jakomini

Graz, am 23.6.2006  
Dok: \06.11.0\Be-GR-Beschl.  
Schenn/Hö

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs-  
und Grünraumplanung:

Frau/Herrn GR:

.....

### **Beschluss**

Zuständigkeit des Gemeinderates  
gemäß § 27 Abs 1 i.V.m. § 29 Abs 5  
Stmk ROG 1974

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit  
gem. §27 Abs 1 i.V.m. §29 Abs 13  
Stmk ROG 1974

Mindestanzahl d. Anwesenden: 29  
Zustimmung von mehr als 2/3 der  
anwesenden Mitglieder d. GR

Bericht an den

GEMEINDERAT

### **Ausgangslage / Planungschronologie**

Die Messecenter Graz Infrastruktur- und Stadtteilentwicklungsgesellschaft hat mit Schreiben vom 8.11.2005 den Antrag gestellt, für den Bereich des „Sportklubplatzes“ einen Bebauungsplan zu erstellen. Die Firma Styria Medien AG ist an der Errichtung eines Firmensitzes / Bürohauses an diesem Standort interessiert. Für die Erdgeschosszone sind auch Geschäftsnutzungen und Restauration angedacht. Neben der Festlegung der Rahmenbedingungen für den Städtebau, sind mit Ausbildung eines „Messeplatzes“ westlich der Conrad von Hötzendorf-Straße, eine geordnete Verkehrserschließung des Areals samt Verbesserung der Geh- und Radwegere Relationen sowie die Berücksichtigung der kleinklimatischen Situation die zu lösenden Themen.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das ca. 21.950 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet ausgenommen Einkaufszentren“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 bis 2,5 ausgewiesen.

Vor der Erteilung von Baubewilligungen ist gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet einen Verdichtungsbereich im Sinne einer Zone neuer Urbanität anzustreben und zu entwickeln. Mit der neuen Stadthalle hat der Bereich der Messe bereits eine städtebauliche Aufwertung erfahren.

Städtebauliche Verdichtungsbereiche wurden im **Räumlichen Leitbild Graz** Kapitel 5.3. - Verdichtung durch vertikale Akzente - dort festgelegt, wo Verknüpfungen zwischen überörtlichen Bahnlinien und innerstädtischen Verkehrslinien des öffentlichen Verkehrs eine besondere Lagegunst bewirken.

An diesen Standorten sollen Konzentrationen von tertiären Nutzungen, die sich auch stadträumlich manifestieren, angesiedelt werden.

Solche Standorte wurden entsprechend des Räumlichen Leitbild restriktiv festgelegt, wobei das Umfeld der Grazer Messe und des Ostbahnhofes solche Standorte ausweisen.

Seit den 90iger Jahren gab es Bemühungen, den Bereich Graz – Südost von der Messe über die Conrad von Hötzendorf-Straße bis zum Stadion zu strukturieren bzw. zu entwickeln. Daher wurde dieses Gebiet einer intensiven städtebaulichen Untersuchung unterzogen und daraufhin eine städtebauliche Studie – „Räumliches Leitprojekt – Der Messequadrant“ erstellt.

Im Folgenden wird daraus auszugsweise zitiert (alle Zitate in *Kursivschrift*):

*„Der Messequadrant“ ist die Bezeichnung für ein städtebauliches Hoffungsgebiet in zentraler Lage von Graz (gemeint sind der Bereich der Grazer Messe und die angrenzenden disponiblen Baulandflächen).*

*Das Gebiet bietet alle Voraussetzungen, um Arbeiten, Wohnen, Freizeit und Erholung sowie modernste Kongress- und Veranstaltungsmöglichkeiten in zentraler Stadtlage zu vereinen.*

*Mit der Stadtteilentwicklung - Messequadrant - kann der Abwanderungstendenz von Bewohnern und Wirtschaft ein attraktives Angebot in und für Graz entgegengestellt werden.*

**Das Gebiet des Messequadranten weist folgende für eine aktive Stadtentwicklung prädestinierte Fakten auf:**

*Zentrumsnähe mit bester öffentlicher Erschließung*

*Hoher Grünbestand und die Nähe zur Erholungsachse Mur*

*Neue, qualitätsvolle Stadthalle mit Strahlkraft*

*Beste städtische „Repräsentationsadresse“ – Erschließungsachse Conrad von Hötzendorf-Straße*

*Einbettung in vitale Wohnbezirke  
Angebot neuer Messe-, Kongress- und Veranstaltungsaktivitäten  
Ansiedlungschancen für affine Nutzungen*

**Anzustrebende Umsetzung der Potentiale:**

*Verkehr:  
Verlängerung der Straßenbahnlinie 4  
Regionalbahnausbau  
Ausbau des Geh- und Radwegenetzes  
Schaffung dauerhafter Öffnungen von Durchgängigkeiten  
Großzügige Zufahrten zu den Arealen*

**Der öffentliche Raum:**

*Erweiterung des öffentlich nutzbaren Raumes  
Verbesserter benutzerfreundlicher urbaner Stadtraum  
Ergänzung des Grünbestandes bzw. Anlegung von Baumreihen  
Erweiterung des bestehenden Messeplatzes*

**Die Stadtgestalt:**

*Repräsentatives Erscheinungsbild durch Setzen stadtgestaltprägender Elemente insbesondere eine baulichen Höhenentwicklung - Hochhaus - gegenüber der Stadthalle / Messeturm*

*In den letzten Jahren sind Hochhäuser auch in Europa wieder ein Thema geworden – emotional, wirtschaftlich wie auch städtebaulich und architektonisch. Das bedeutet im Allgemeinen einen Standort mit besonderer Bedeutung und Funktion in der Stadt (sowie wesentlich geringere Gebäudehöhen als im amerikanischen oder im asiatischen Raum).*

*Das äußere Hauptmerkmal des Hochhauses, die Höhe, ist dementsprechend von den lokalen Standorten geprägt und örtlich ausverhandelt. Im Räumlichen Leitprojekt wird der neue Messeplatz gegenüber der Stadthalle für ein „Messehochhaus“ definiert. Aufgrund der Auswirkungen einer derartigen Bebauungsform auf die Stadtgestalt, die Funktion im direkten Umfeld sowie auf die Gebäude in der Nachbarschaft (Beschattung) ist dieses Thema ein wesentlicher Bestandteil des Räumlichen Leitprojektes.*

*Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen welche im Bebauungsplanverfahren festzulegen sind bzw. im Bauverfahren zu konkretisieren sind, kann aus der Errichtung eines „Messehochhauses“ ein öffentlicher Mehrwert für soziale, stadtstrukturelle, stadtgestalterische und wirtschaftliche Belange geschöpft werden.*

Von der Architektur Consult ZT GmbH Graz wurde ein Vorentwurf eines Bebauungsplanes vorgelegt. Nach mehreren Diskussionsrunden und Überarbeitungen dieses Entwurfes unter Beiziehung des Bauinteressenten, Fachbeamten und externen Experten aus dem Bereich Verkehr, Städtebau und Klimatologie erfolgte die endgültige Ausformulierung des jetzt vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes.

Für ein Verkehrserschließungsgutachten zeichnet die Ziviltechnikergesellschaft Sammer & Partner, insbesondere Dipl.-Ing. Dr. Gerald Röschel. Zur Beratung bei der Abklärung von städtebaulichen Fragen wurde Architekt Dipl.-Ing. Andreas Kleboth vom Stadtplanungsamt beauftragt. Eine stadtklimatologische Stellungnahme von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar wurde eingeholt. Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 26.4.2006 über die beabsichtigte Auflage des 06.11.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

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 11.5.2006.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer 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.)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 22.5.2006 durchgeführt.

Eine Stellungnahme des Straßenamt, Referat für VLSA vom 24.4.2006 meldet Bedenken gegen die vorgeschlagene Verkehrsanbindung in Bezug auf den Verkehrsablauf im koordinierten Betrieb der „Grünen Welle“ der C.v.Hötzendorf-Straße an. Im Verkehrstechnischen Gutachten vom April 2006 werden diese Bedenken ebenfalls gesehen und wird dazu ausgeführt:

*Die zusätzliche VLSA (bzw. die Verschiebung der bestehenden Fußgänger-Druckknopfampel) stellt eine zusätzliche Störung des Verkehrsablaufes in der Conrad von Hötendorf Straße dar. Durch die berechnete Leistungsfähigkeit und die vorgeschlagene Koordinierung der neuen Anlage mit der VLSA an der Kreuzung Conrad von Hötendorf Straße – Fröhlichgasse können diese Störungen des Verkehrsablaufes gering gehalten werden.*

Während der Auflagefrist vom 12.5.2006 bis 23.5.2006 langten 5 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Die Einwendungen lassen sich im Wesentlichen in folgende Schwerpunkte zusammenfassen:

### **Verkehr**

#### **Einwendungen zum Städtebau**

#### **Einwendungen von Grundeigentümern**

### **Einwendungen zum Verkehr:**

*Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen in der Oberen Bahnstraße wird die Belastung der Bewohner durch Lärm, Abgase, Staub und potentielle Unfallgefahr unzumutbar.*

*Erhaltung der Oberen Bahnstraße als Sackstraße*

*Erstellung eines Gesamtverkehrskonzeptes*

*Fehlen eines Alternativkonzeptes unter Berücksichtigung künftiger Bauvorhaben in den angrenzenden Gebieten*

*Ohne die Umsetzung eines leistungsstarken öffentlichen Verkehrsnetzes ist der gesamte „Messequadrant“ nicht realisierbar.*

*Das Bebauungsplan gebiet liegt in einem bereits jetzt schwer belasteten Gebiet (Verkehr, Lärm, Luftschadstoffe, etc. und wir befürchten eine weitere Steigerung dieser Belastungen durch den vorliegenden Bebauungsplan – daher:*

*Keine Straßenverbindung zwischen Oberer Bahn Straße und C.v.Hötzendorfstraße  
Keine mögliche Straßenverbindung zwischen Schönaugürtel 64 und C.v. Hötzendorfstraße*

*Keine Tiefgaragenzufahrten auf der Rückseite (im SW) des Planungsgebietes bzw. keinen KFZ-Verkehr um die künftige Verbauung herum.*

*Keine zusätzlichen Linksabbieger (und Stauungen) in der C.v.Hötzendorfstraße*

### **Zu den Einwendungen zum Verkehr:**

Festzuhalten ist, dass für das Gebiet des sogenannten *Messequadranten* und für den 06.11.0 Bebauungsplan eine verkehrstechnische Untersuchung vorliegt. In den Gutachten werden die Gründe für die im Bebauungsplan festgelegte verkehrliche Erschließung ausführlichst dokumentiert und dargelegt. Der Bebauungsplan sichert durch die Festlegung von öffentlichem Gut die Erschließung des Bauplatzes ab und stellt darüber hinaus eine wesentliche Verstärkung der Fuß- und Weegerelationen in diesem Gebiet dar.

Für dieses Gebiet existieren somit gesamtheitliche Verkehrsüberlegungen, wobei auch künftige Bebauungen am Messeareal bzw. am Messeparkplatz Fröhlichgasse eingeflossen sind.

Zur Oberen Bahnstraße ist festzuhalten, dass die Verkehrsführung, die konkrete Umsetzung und die damit zusammenhängenden Fragen dem verkehrsrechtlichen Verfahren vorbehalten bleiben. Ein Durchstich von der Oberen Bahnstraße zur C.-v.-Hötzendorf-Straße ist derzeit nicht vorgesehen.

Die Fragen im Zusammenhang mit Abgasen, Lärm- und Staubbelastung sind im Baubewilligungsverfahren zu lösen.

Der Gebietsbereich um den „Messequadranten“ hat eine als sehr gut zu bezeichnende öffentliche Verkehrserschließung – Anschluss an die Straßenbahn, Linie 4 und Linie 6 und an die Bahn (Ostbahnhof). Das verkehrstechnische Gutachten spricht die sehr gute Verkehrserschließung des Gebietsbereiches mit öffentlichen Verkehrsmitteln mehrfach an.

Der Bebauungsplan sichert durch die Festlegung von öffentlichem Gut die Erschließung des Bauplatzes ab und stellt darüber hinaus eine wesentliche Verstärkung der Fuß- und Radwegrelationen in diesem Gebiet dar.

Für dieses Gebiet existieren somit gesamtheitliche Verkehrsüberlegungen, wobei auch künftige Bebauungen am Messeareal bzw. am „Messeparkplatz Fröhlichgasse“ eingeflossen sind.

Zur Frage eines Linksabbiegers (von Süden kommend) in der C.v. Hötzendorfstraße ist darauf hinzuweisen, dass gerade diese Maßnahme im Verkehrsgutachten (die Problematik ist bekannt) gründlichst untersucht wurde. Es wird auf den Erläuterungsbericht, Seite 11, Pkt 4.3 verwiesen.

**Zu der Bauplatzerschließung bzw. den Tiefgaragenzufahrten ist festzuhalten, dass zur Erlangung der Baubewilligung der Immissionsschutz nachzuweisens-ein wird.**

### ***Einwendungen zum Städtebau:***

*Die Festlegung eines Bebauungsgrades fehlt, ein Versiegelungsgrad ist festzulegen.*

*Die vorgenommene Überschreitung der Bebauungsdichte ist nur dann gegeben, wenn der vertikale Akzent umgesetzt wird.*

*Der Bereich des Bebauungsplanungsgebietes ist als Lärmsanierungsgebiet zu bezeichnen. Es sind also Lärmschutzeinrichtungen und Maßnahmen im Sinne des § 43 Abs 2 lit. 5 Stmk BauG vorzusehen.*

*Die Errichtung von Hochhausbauten, die Überschreitung der Bebauungsdichte ist unerwünscht.*

*keine Überbauung von öffentlichem Gut (im SO).*

## *Echte Begrünung der Flachdächer (keine „extensive“ Begrünung)*

### **Zu den Einwendungen zum Städtebau:**

Der Bebauungsgrad ist in der Verordnung mit 0,75 festgelegt.

Zur Ausgestaltung der Freiflächen sind im § 13 der Verordnung Regelungen enthalten. Die Festlegung eines Versiegelungsgrades ist kein zwingendes Erfordernis.

Zur Frage der Umsetzung des „Vertikalen Akzentes“ wird ausgeführt:

Diesem Einwand wird Rechnung getragen und die Verordnung wie folgt geändert:

Dem § 7 BEBAUUNGSDICHTE wird beigefügt: Für die Errichtung von Hochhausgeschossen ist eine Überschreitung.....(ansonsten gleichbleibend).

§ 7 lautet nun:

*„Für die Errichtung von Hochhausgeschossen ist eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und in § 2 der in der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) bis höchstens 2,9 zulässig.“*

Zur Frage des Lärmsanierungsgebietes ist auf das Baubewilligungsverfahren hinzuweisen, wo diesbezügliche konkrete Lösungen auszuarbeiten und vorzuschreiben sind.

Zur Überschreitung der Bebauungsdichte und zur Errichtung von Hochhausbauten wird ausgeführt:

Im Zusammenhang mit der Lage des Bauplatzes, ausgewiesen als **Standort für einen vertikalen Akzent - städtebauliche Schwerpunktsetzung, Lage an einer der stadträumlich wichtigsten Verkehrsachse** und in Zusammenhang mit der sich aus der örtlichen Situation und Ausbildung der Stadthalle samt Stadthallenvorplatz ergebenden **Platzsituation**, ist die Ausschöpfung der Bebauungsdichte bis zum maximalen Ausmaß von 2,9 zulässig.

Im Übrigen wird auf den Erläuterungsbericht hingewiesen, wo die Planungsidee, der städtebauliche Zusammenhang unter Einbeziehung des *räumlichen Leitbildes*, die angefragten Begründungen für die Festlegungen im Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Überbauung von öffentlichem Gut:

Dieser Einwand ist nicht nachvollziehbar. Die Frage der angesprochenen Überbauung ist eine gestalterische Frage, eine Veränderung bzw. Beeinträchtigung der Umweltsituation wird damit nicht hervorgerufen.

Die Verordnung sieht im § 11(2) die Begrünung von Flachdächern vor. Aber auch die extensive Begrünung hat sich als Begrünungsmaßnahme bewährt. Die konkrete Ausführung bleibt dem Baubewilligungsverfahren vorbehalten.

### **Einwendungen von Grundeigentümern:**

*Ein Zurückspringen der Bauflucht und Baugrenzlinie in Richtung Westen hinter die bestehenden Gebäude auf dieser Baufläche steht im Widerspruch zu den gesamten nördlich und südlich dieser Gebäude bestehenden Bauflucht- und Baugrenzlinie. Es ist nicht einsichtig, dass lediglich im Bereich der gegenständlichen Baufläche die Baugrenzlinie zurückspringen soll.*

*Die Errichtung von öffentlichen Flächen, insbesondere von Geh- und Radweg bzw. Grünstreifen ist nicht erforderlich, zumal im gegenüberliegenden östlichen Bereich der Conrad v. Hötzendorf-Straße bereits neben dem bestehenden Gleiskörper ein in beide (Nord-Süd) Richtungen verlaufender Radweg und daneben im Bereich des Messeplatzes (Stadthalle) ein ausreichender Gehweg vorhanden ist.*

*Durch den vorgesehenen Entwurf würde es zu einer erheblichen Entwertung der bestehenden Baufläche des Grst. 939/5 kommen, die eine künftige Verbauung (Ausbau, Umbau, Neuherstellung etc.) verhindert.*

*Auch zur Erhaltung des gegebenen Stadtbildes wäre es sinnvoller, den Entwurf des Bebauungsplanes dahingehend zu ändern, dass eine Erweiterung der Verbauung im gegenständlichen Bereich ermöglicht wird. Diesbezüglich würde auch die neue Stadthalle im östlichen gegenüberliegenden Bereich aufgewertet werden.*

*Im Hinblick auf den bereits bestehenden großen Freibereich des Messeplatzes auf der Ostseite der Conrad v. Hötzendorf-Straße, somit genau gegenüber der gegenständlichen Baufläche, ist die Herstellung weitergehender öffentlicher Flächen im Bereich des gegenständlichen Grundstückes kontraproduktiv.*

*Es wird daher beantragt, den vorliegenden Entwurf dahingehend zu ändern, dass die Schaffung von weiteren öffentlichen Flächen im Bereich des gegenständlichen Grundstückes, sowie jener nördlich und südlich davon entfällt, sowie die Bauflucht und Baugrenzlinie Richtung Osten, sohin in den Bereich der derzeit bestehenden Gebäudeflucht versetzt werden.*

### **Zu den Einwendungen von Grundeigentümern:**

Als Planungsidee und Reaktion auf die Stadthalle (großflächiges, liegendes Bauvolumen) und das auskragende Dach mit dem darunter befindlichen öffentlichen Messeplatz wird auf der gegenüberliegenden Straßenseite (also im Bebauungsplanungsgebiet) **durch Zurückweichen der möglichen Bauvolumina ein Pendant bzw. eine städtebauliche Weiterentwicklung angestrebt und damit eine beidseitige Ausweitung der Conrad von Hötzendorf Straße erreicht. Dieser (neue) Vorplatz soll einen urbanen Charakter aufweisen und ist auf eine Fläche von ca. 110 m x 20 m in Summe also auf ca. 2.200 m<sup>2</sup> ausgelegt.**

Die Sinnhaftigkeit der angestrebten und im Bebauungsplanverfahren klar gelegten Platzausbildung (durch Baugrenzlinien u.dgl.) wurde vor der Bebauungsplanerstellung in der städtebaulichen Studie der Messequadrant bereits intensiv untersucht und nachgewiesen. Daher ist der Vergleich mit der längs der Conrad v. Hötzen-



dorfstraße bestehenden nördlichen und weiter südlichen Bebauung nicht zielführend. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass auch die baulichen Anlagen auf dem Grundstück 939/2 (im Süden) der angesprochenen Liegenschaft und das Gebäude auf Grundstück 939/4 im Norden der angesprochenen Liegenschaft „städtebaulich gleich behandelt werden“ und die nach Westen versetzte Baugrenzlinie hier den gleich großen Abstand zu den westlichen Grundgrenzen der angesprochenen Liegenschaften aufweist.

**Die Ausbildung einer großzügigen Platzfläche in diesem Bereich ist ein wichtiges städtisches Anliegen und reagiert damit auf die besondere Lage (gegenüberliegend der Grazer Stadthalle).**

Das Gebäude auf Grundstück 939/5 ist von der Straßenfluchtlinie betroffen. Diese Festlegung soll lediglich im Falle der Freiwerdung von Baulichkeiten auf dieser Liegenschaft jene Fläche absichern, die zur Herstellung von öffentlichem Gut für die Conrad v. Hötendorfstraße benötigt wird. Dieses öffentliche Gut dient einer Verbreiterung des Gehweges (nicht der Herstellung eines Radweges) wie vom Einwender behauptet.

Festzustellen ist jedenfalls, dass nicht nur gegenüberliegend auf der östlichen Seite der Conrad v. Hötendorf Straße Verkehrsrelationen herzustellen sind, sondern dem Bedarf entsprechend, auch auf der Westseite dieser Straße.

Die Frage einer erheblichen Entwertung kann nicht im Bebauungsplanverfahren gelöst werden. Festzustellen ist jedenfalls, dass einem Umbau nichts im Wege steht, jedoch ein weiterer Ausbau bzw. eine neue Herstellung dem Festlegungsinhalt dieses Bebauungsplanes widersprechen würde. Wiederholend wird aber festgestellt, dass die Erhaltung des angesprochenen Gebäudes unbenommen bleibt.

Dem Einwand, dass eine Erweiterung der Verbauung auf der gegenständlichen Liegenschaft im Zusammenhang mit dem Stadtbild sinnvoller wäre und dass damit auch eine Aufwertung des Bereiches der neuen Grazer Stadthalle stattfinden würde, ist zurückzuweisen, weil nicht nachvollziehbar.

Der beantragten Änderung der Lage einer etwaigen Baufluchtlinie oder Baugrenzlinie, zusammenfallend mit der jetzigen Straßenfluchtlinie der C.v. Hötendorfstraße, kann daher nicht zugestimmt werden. Es wird insbesondere auf den Erläuterungsbericht zum 06.11.0 Bebauungsplan hingewiesen, welcher die städtebauliche Thematik eingehend behandelt.

Der Bebauungsplan hat sich durch die Einwendungsbearbeitung im folgenden Punkt geändert:

#### VERORDNUNG:

Dem § 7 BEBAUUNGSDICHTE wird beigefügt: Für die Errichtung von Hochhausgeschossen ist eine Überschreitung...

§ 7 lautet nun: „Für die Errichtung von Hochhausgeschossen ist eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und in § 2 der in der Bebauungsdichtever-

ordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) bis höchstens 2,9 zulässig.“

Diese Änderung hat keine Rückwirkungen auf Dritte.

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

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

Der Stadtsenatsreferent für das Stadtplanungsamt stellt den

A n t r a g .

der Gemeinderat wolle

1. den 06.11.0 Bebauungsplan „Conrad v. Hötzendorf-Straße – Obere Bahnstraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichen-erklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigung beschließen.

Der Sachbearbeiter:

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: