

Die Aufnahme als Nachtragsstück auf die Tagesordnung des Gemeinderates am 14.12.2006 ist unbedingt erforderlich!

Der Stadtsenatsreferent:



A 14-K-909/2006-13

Graz, am 4.12.2006

DI Artés \Dok: Bpl\04.10.0\Beschl\GR Bericht

**04.10.0 Bebauungsplan  
„Annenstraße – St. Georgengasse -  
Orpheumgasse – Volksgartenstraße“**

4. Bez., KG. Lend

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

**Beschluss**

Frau/Herr GR:

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

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß §§ 23 Abs 3, 27 Abs 1, 29 Abs 5 Stmk ROG

Mindestanzahl der Anwesenden:  
29  
Zustimmung von mehr als 2/3 der anwesenden Mitglieder des Gemeinderates.

**BERICHT AN DEN GEMEINDERAT**

**1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 20. Jänner 2006 ersuchte Architekt DI Toedling, als Vertreter des Eigentümers für die Liegenschaft Orpheumgasse 7/ St. Georgengasse 7, der KG Lend, welche im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als Kerngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 2,5 ausgewiesen ist, um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplan in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. 3.0 STEK, Pkt.2.24)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, gem. dem Stadtentwicklungskonzept Pkt.10.2.2 die Freihaltung und Begrünung des Innenhofes und Sicherung der Wohnfunktion sowie das Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen im Innenhof als Teil des geschlossenen Siedlungsbereiches zu erreichen.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca.10.400 m<sup>2</sup> auf.

Nachdem die Vielfalt der Möglichkeiten der Baumassenverteilung in dem Geviert Annenstraße – St. Georgengasse - Orpheumgasse – Volksgartenstraße durch die städtebaulichen Zielsetzungen gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept; 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 etc. sehr begrenzt ist, wurde auf einen Wettbewerb zur Erlangung eines Gestaltungskonzeptes verzichtet.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden zudem folgende Stellungnahmen eingeholt:

- *Altstadtsachverständigenkommission*
- *Bundesdenkmalamt*
- *Straßenamt*
- *Kanalbauamt*
- *Abteilung für Verkehrsplanung*

## **2. Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 28.6.2006 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 04.10.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Annenstraße – St. Georgengasse – Orpheumgasse – Volksgartenstraße“ 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 12.Juli 2006.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 13.Juli 2006 bis zum 21. September 2006 öffentlich aufgelegt. Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die öffentliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG).

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

### 3. Einwendungen

Fristgerecht langten vier Einwendungen, eine Stellungnahme, eine Mitteilung und eine Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung 1 (OZ 6):

Der Eigentümer der Liegenschaft Annenstraße 12; vertreten durch die Rechtsanwälte Böhm & Reckenzaun, wendet ein, dass derzeit mit Hofgebäudeteilen (überdachte PKW – Abstellplätze) und als Parkflächen verwendete Zonen im Bebauungsplan unrichtigerweise als begrünte Freiflächen eingetragen sind.

Einwendung 2 (OZ 9):

Das Architekturbüro „PURPUR“ wendet in Vertretung des Eigentümers gegen die Gesamthöhe im Bereich der Georgengasse / Ecke Orpheumsgasse ein, um einen ruhigen und harmonischen Höhenübergang zu den Bestandsgebäuden Orpheumsgasse 9 und Georgengasse 5 zu ermöglichen.

Einwendung 3 (OZ 11):

Die Bürgerspitalsstiftung, vertreten durch das Sozialamt, unterfertigt vom Vorsitzenden Bürgermeister Mag. Siegfried Nagl und dem Kuratoriumsmitglied KR Heinz Musker, wendet gegen

- 1.) die Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten von Gebäuden im Innenhof sowie
- 2.) den Widerspruch zu rechtmäßig bestehenden und demnächst zu sanierenden PKW – Abstellplätzen im Hofbereich ein. Es wird auf die satzungsmäßigen Vorgaben verwiesen und wirtschaftlich argumentiert.

Einwendung 4 (OZ 12):

Die W & S Baubetreuung GmbH & Co KEG wendet ausführlich gegen die Einschränkung der Zubaumöglichkeiten der bestehenden Hofbebauung Orpheumsgasse 13 ein. Es wird auf stattgefundene Vorgespräche und diverse Zusagen und Privatverträge hingewiesen.

Die Stellungnahme der ASVK (OZ 7) wiederholt im Wesentlichen die Inhalte der Stellungnahme vom 3.4.2006 vor der Erstellung des Bebauungsplanes.

Die Mitteilung des Bundesdenkmalamtes (OZ 8) informiert über eine mögliche Ausdehnung von im Bereich der Orpheumsgasse gefundener Körpergräber.

Mittels E-Mail wird seitens der Stmk. Landesregierung, Abteilung 18, Verkehr, eine Nullmeldung erstattet.

Einwendungsbehandlung:

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

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der Bebauungsplan in folgendem Punkt geändert:

VERORDNUNG:

Die erst nach einem straßenseitigen Mindestrücksprung von 3,00 m mögliche Gesamthöhe wurde in einem Teilbereich der Zone Nord - Ost von 19,50 auf 22,00 m erhöht.

Diese Änderung hat keine Rückwirkung auf Dritte.

Ergänzend dazu wurden nach weiteren Einwendungsgesprächen folgende Veränderungen vorgenommen:

In der Verordnung:

§8, Abs.2:

„Für die Liegenschaft 537/3 ist im Falle der teilweisen oder gänzlichen Entfernung der Hofbebauung eine max. volumensgleiche Bebauung bis zu max. 3,00 m über die Baugrenzlinie hinausragend innerhalb der maximalen Gebäudehöhe möglich.“

Im Erläuterungsbericht:

zu § 8:

„Wenn jedoch das städtebaulich nicht zufriedenstellende Gebäude bzw. Gebäudeteile auf Gst.Nr.: 537/3 in der Form entfernt werden, dass dadurch eine zusätzliche Grünfläche im Innenhofbereich entsteht und das verbleibende Gebäude mit einem begrüntem Flachdach ausgestattet wird, so kann das abgetragene Volumen im nördlichen Bereich von 537/3 bis zu max. 3,00 m über die Baugrenzlinie herausragend innerhalb der maximalen Gebäudehöhe der Verordnung neu verwertet werden. Privatrechtliche Regelungen betreffend ev. Fensterrechte von Gst.: 537/2 sind dabei seitens der Eigentümer zu beachten bzw. klären.“

Zu §10:

“Unbenommen davon sind bereits rechtmäßig bestehende PKW-Abstellplätze.“

Nachdem von dieser Ergänzung Dritte betroffen sind wurden diese angehört (Frist bis 1.12.2006).

Da bis heute, Montag den 4.12.2006 keine weiteren Einwände kamen, wird der Bebauungsplan in der abgeänderten Form vorgelegt.

Den anderen Einwendungen konnte nicht entsprochen werden, da sie im Wesentlichen den städtebaulichen Grundlagen und Zielen widersprechen würden.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone, weil im 3.0 Stadtentwicklungskonzept Pkt.2.2.4 und 10.2.2 der Schutz der Innenhöfe in geschlossenen Siedlungsbereichen sowie die Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe definiert ist. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, längerfristig die Freihaltung und Begrünung, die Sicherung der Wohnfunktion sowie das Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen im Innenhof zu erreichen.

Rechtmäßiger Bestand ist von den Inhalten des Bebauungsplanes nicht betroffen.

## **5. Inhalt**

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 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 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 durch Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs 1 in Verbindung mit § 29 Abs 3 - 11 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl Nr. 13/2005.

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

### **A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle

1. den 04.10.0 Bebauungsplan „Annenstraße – St. Georgengasse - Orpheumgasse – Volksgartenstraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem 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: