

A 14-K-925/2006-11

**02.08.0 Bebauungsplan
Glacisstraße - Elisabethstraße -
Brandhofgasse - Leonhardstraße**
III.Bez., KG. Geidorf

Beschluss

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

Bericht an den

Graz, am 2.2.2007

Dok: \02.08.0\Be-GR-Beschl.

Schenn/Hö

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs-
und Grünraumplanung:

Frau/Herrn GR:

.....

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

GEMEINDERAT

Ausgangslage / Planungschronologie

Die Immovante Projektentwicklung GmbH beabsichtigt im Hof der Liegenschaft Glacisstraße 39-41 „Palais Kees“ als Ersatz für die offenen PKW-Abstellplätze den Einbau einer Tiefgarage und statt der ungünstig situierten Hofgebäude die Errichtung eines erdgeschossigen Zubaus mit Flachdach. Die Dach- und Hofflächen sollen begrünt werden.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 – Deckplan 1 (Baulandzonierung) liegt der Bauplatz in einem Bereich, für den bei Einbauten und Tiefgaragen in Innenhöfen durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist. Grundlage dafür ist die Zielsetzung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes: „Freihalten und Begrünung der Innenhöfe und Vorgärten“.

Planungsgebiet ist das Geviert „Glacisstraße – Elisabethstraße – Brandhofgasse – Leonhardstraße“.

Arch. DI Ernst Giselbrecht in Kooperation mit Arch. DI Harald Saiko wurden beauftragt zur Lösung des städtebaulichen Themas, ein Entwurfskonzept zu erstellen.

Dieses wurde nach mehreren Abstimmungsgesprächen vom Stadtplanungsamt für die Bebauungsplanung herangezogen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete, bauliche Entwicklung im Sinne eines „Innerstädtischen Wohngebietes hoher Dichte“ und eine Verbesserung der räumlichen Situation des Innenhofes herbeizuführen.

Für das Planungsgebiet wurde eine photogrammetrische Luftbilddauswertung durch das Stadtvermessungsamt zur Darlegung der tatsächlichen Baubestände, des naturräumlichen Bestandes und der Gebäudehöhen, erstellt.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 20.9.2006 über die beabsichtigte Auflage des 02.08.0 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 04.10.2006.

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 06.11.2006 durchgeführt. Während der Auflagefrist vom 05.10.2006 bis 16.11.2006 langten zwei Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

Einwender:

Dr. Zahlbruckner für die Liegenschaftseigentümer Elisabethstraße 4
FA 13 B des Amtes der Stmk Landesregierung

Eine weitere Anhörung (Thematik: „zu erhaltende Bäume und zu pflanzende Bäume“) aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes wurde in Entsprechung des § 27 Abs 2 und § 29 Abs 6 Stmk ROG durchgeführt. Den durch die Änderung des Bebauungsplanes 16 Betroffenen wurde im Rahmen der Anhörung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ihnen wurde ein Planwerk M 1:1000 und eine Beschreibung der Änderungen übermittelt. Dazu langte eine Einwendung im Stadtplanungsamt ein.

Einwender:

Dr. Zahlbruckner für die Liegenschaftseigentümer Elisabethstraße 4

Eine positive Stellungnahme der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission zum Bebauungsplan liegt vor.

Die Einwendungen lassen sich im Wesentlichen in folgende Schwerpunkte zusammenfassen:

Verkehr

Einwendungen zum Städtebau

Einwendungen zu den Grünvorschriften im „Innenhofbereich“

Einwendung zum Verkehr:

Dr Zahlbruckner:

Die Situierung einer Tiefgaragenzufahrt an der im Bebauungsplan festgelegten Stelle führt – insbesondere, da in diesem Bereich eine Bushaltestelle vorhanden ist - zu Verkehrsproblemen (Unfallgefahr, Stau) und in Folge zu einer zusätzlichen Belastung der Bewohner durch Luftschadstoffe und Lärm. Damit widerspricht der Bebauungsplan wesentlichen Raumordnungsgrundsätzen.

Zur Einwendung zum Verkehr:

Die Verpflichtung, KFZ-Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, entspricht den im § 3 ROG festgelegten Raumordnungsgrundsätzen, dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie sinngemäß dem 3.0 Flächenwidmungsplan. Festzuhalten ist, dass weder im Verordnungstext noch im Planwerk des gegenständlichen Bebauungsplanes die Lage einer allfälligen Tiefgarageneinfahrt festgelegt wird (Hinweise zur Lage gibt es im Erläuterungsbericht).

Die Vorschreibung von Tiefgaragen und das Verbot oberirdischer Parkierung im Hof bewirkt eine Verbesserung für das gesamte Planungsgebiet. Dass es dadurch lokal (im Bereich der Ein- und Ausfahrten) zu einer erhöhten Lärm- und Schadstoffbelastung kommen kann, wiegt vergleichsweise weniger schwer. Den Raumordnungsgrundsätzen, insbesondere gemäß § 3 (2) ROG, wird damit entsprochen.

Über die Zulässigkeit der durch eine Tiefgarage zu erwartenden Lärm- und Abgasimmissionen sowie über erforderliche Begleitmaßnahmen ist im Bauverfahren zu befinden.

Einwendungen zum Städtebau:

Dr. Zahlbruckner:

1.

Das verfassungsrechtlich verankerte Gleichheitsgebot lässt eine ungleichmäßige Verteilung des Bauvolumens im Planungsgebiet nur dann zu, wenn sie sachlich gerechtfertigt ist.

2.

Die vorgeschriebene Einhausung der Tiefgaragenrampe kommt hofseitig zwangsläufig außerhalb der Baugrenzlinien zu liegen und widerspricht die Bebauungsplanung daher sich selbst.

3.

Die Ermöglichung einer Innenhofbebauung steht im Widerspruch zum Stadtentwicklungskonzept, zum Deckplan 1 des Flächenwidmungsplanes sowie zum Räumlichen Leitbild und ist daher rechtswidrig.

4.

Es liegt eine individuelle Begünstigung der Liegenschaft „Palais Kees“ vor, weil ausschließlich hier eine Innenhofbebauung ermöglicht wird. Im nordöstlichen und im südöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes finden sich ebenso bestehende Objekte im Innenhof, für die der Bebauungsplan keine Ersatzflächen bzw. Ersatz-Bebauungsmöglichkeiten vorsieht. Daher ist (siehe Punkt 1) der Bebauungsplan verfassungswidrig.

5.

Einwendung FA 13 B:

Der Bebauungsplan setzt in Übereinstimmung mit § 3 (1) Bebauungsdichteverordnung fest, dass Überschreitungen der Bebauungsdichte zulässig sind, begrenzt diese jedoch nicht durch die Angabe eines maximal zulässigen Wertes. Dies wäre jedoch wünschenswert.

Zu den Einwendungen zum Städtebau:

Zu 1.

Eine Vielzahl der Planungsinstrumente, welche der Raumplanung zur Verfügung stehen, treffen ihrem Wesen nach Unterscheidungen zwischen verschiedenen Bereichen des jeweiligen Planungsgebietes.

Als sachliche Grundlage hierfür kommen u.a. die gegebenen Strukturverhältnisse, die natürlichen Gegebenheiten, die Erfordernisse des Umweltschutzes, sowie die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung in Betracht. Die Bebauungsplanfestlegungen wurden mit dem Ziel der vorausschauenden Gestaltung des Gebietes um eine nachhaltige und bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohles zu gewährleisten erstellt. Ein Verstoß gegen das Gleichheitsgebot kann nicht konstruiert werden.

Zu 2.

Gemäß § 5 der Verordnung gelten die festgelegten Baugrenzlinien nicht für „Stiegenhauszubauten, Tiefgaragen, **oberirdische Tiefgarageneinhausungen** und – aufgänge, Rampenkonstruktionen, Vordächer, Lärmschutzkonstruktionen, Pergolen u. dgl.“. **Ein Widerspruch liegt daher nicht vor.**

Zu 3.

Wie im Erläuterungsbericht zur gegenständlichen Verordnung ausgeführt wird, ist gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept, Kapitel „Funktionelle Gliederung“, eine „Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe“ sowie das „Vermeiden von gebietsfremden Lärmquellen in Innenhöfen“ anzustreben. Im Kapitel „Naturraum und Umwelt“ wird die Bebauungsplanpflicht „**bei Einbauten und Tiefgaragen**“ in Innenhöfen festgelegt (im Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan wird auf diese Bestimmung hingewiesen), desgleichen auf die Oberflächenbegrünung der Tiefgaragen und das Ziel, den ruhenden Verkehr von der Oberfläche fern zu halten.

Aus der Tatsache, dass Einbauten in Innenhöfen eine Bebauungsplanpflicht begründen, ist ersichtlich, dass der Gesetz- und Ordnungsgeber nicht intendiert, Einbauten (so städtebauliche Gründe vorliegen) in Innenhöfen generell zu untersagen. Vielmehr werden für Einbauten in Innenhöfen Vorschriften hinsichtlich des anzuwendenden Verfahrens (Bebauungsplan) und der anzustrebenden Gestaltung (Städtebau und Begrünung) zu treffen sein.

Wie ebenso im Erläuterungsbericht zur gegenständlichen Verordnung ausgeführt wird, formuliert das Räumliche Leitbild der Landeshauptstadt Graz für den gegenständlichen Bereich u.a. folgende Zielsetzungen und Maßnahmen:

„Blockrandbebauung der Gründerzeit, Kapitel 5.2.2 - Bewahren und Verändern/Ergänzen

- des städtebaulichen Konzeptes mit der klaren Anordnung straßenbegleitender Bebauung und umschlossenen grünen Innenhöfen
- Hofentkernung

Der vorliegenden Bebauungsplan bewahrt das städtebauliche Konzept mit den genannten Charakteristika (straßenbegleitende Bebauung und umschlossene grüne Innenhöfe) ; insbesondere lässt er keine zusätzlichen Einbauten im Innenhof zu. Eine Hofentkernung bewirkt er insofern, als - bei höchstens gleich bleibender Baumasse im Innenhofbereich – eine verträglichere Anordnung in Form eines Zubaus ermöglicht wird. Die Beibehaltung der jetzigen Hofgebäude auf Gstk 1 stellt keine Alternative zu einer im Bebauungsplan ermöglichten städtebaulichen Entwicklung dar. Weiters ist die Errichtung einer Tiefgarage auch unter Beibehaltung der jetzigen Hofgebäude nicht auszuschließen.

Der Abbruch der Hofgebäude könnte nicht verfügt werden. Daher wäre die städtebauliche Festschreibung des „Status quo“ eine Fehlentscheidung **Ein Widerspruch zu den Inhalten des Räumlichen Leitbildes ist nicht zu erkennen.**

Zu 4.

Im nordöstlichen Innenhofbereich bestehen 2 durch eine Einfriedungsmauer verbundene Gargagen (insgesamt 5 Stellplätze). Im südöstlichen Innenhofbereich ist der oberirdisch sichtbare Aufbau einer Tiefgarageneinfahrt (eingehauste Rampe) gegeben.

Die genannten Gebäude befinden sich im unmittelbaren Anschluss an die straßenbegleitende Bebauung und beeinträchtigen das räumliche Gefüge des Innenhofes nicht wesentlich. Sie sind daher im gegenständlichen Bebauungsplan insofern berücksichtigt, als an ihnen gemäß § 9 der gegenständlichen Verordnung lediglich Instandhaltungsmaßnahmen und Umbauten zulässig sind. Keine denkbare Neuordnung dieser Baumassen kann zu einer Hofentkernung führen. (Ähnlich verhält es sich mit der im westlichen Innenhofbereich – Liegenschaft Glacisstraße 43 - bestehende Garage.)

Die auf der Liegenschaft des „Palais Kees“ bestehenden Hofgebäude hingegen sind nicht im Anschluss an das Palais, sondern nahe der hofseitigen Grundstücksgrenzen gelegen. Sie greifen weit in den Hof aus und beeinträchtigen dessen räumliches Gefüge. **Ein Erhalt dieser Bebauung liegt nicht im Interesse einer städtebaulich möglichen Verbesserung und Entwicklung. Aus diesem Grund ermöglicht der gegenständliche Bebauungsplan eine Bereinigung der räumlichen Situation, nämlich den Ersatz der Bestandsgebäude durch eine höchstens flächengleiche Bebauung innerhalb eines deutlich verkleinerten Bereiches.**

Dadurch erhöhen sich die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen um ca. 6 m (Osten) bzw. 16 m (Süden). Damit wird der Innenhof in seiner räumlichen Wirkung signifikant verbessert – auf die Verpflichtung der Ausführung eines begrüntes Daches am Zubau bzw. der zu erwartenden Entfernung der jetzigen Asphaltflächen ist hinzuweisen.

Zu 5.

Zur Einwendung FA 13 B:

Festzuhalten ist, dass durch die im Bebauungsplan eingetragenen Baufluchtlinien, Baugrenzen und Höhereinschränkungen das Maß der maximalen baulichen Nutzung, bezogen auf den jeweiligen Bauplatz festgesetzt und für künftige Bewilligungsverfahren nachvollziehbar ist. So ist in §3 - Überschreitungen der Bebauungsdichtverordnung von, im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen (Plural) die Rede. Abgesehen von einer etwaig zahlenmäßigen Festlegung, ist zur Erreichung der Festsetzung des maximalen Ausmaßes der baulichen Nutzung, das Heranziehen von Festsetzungen wie Baufluchtlinien, Baugrenzen und Höhereinschränkungen ein planerisch probates und nachvollziehbares Mittel.

Im Falle des Vorliegens von, im Bebauungsplanungsgebiet erkennbaren und begründet ausgeformten städtebaulichen Parametern ist auch von einer städtebaulichen Stimmigkeit für die einzelnen Bauplätze auszugehen. Dabei ist eine differenziert festgelegte, auf den jeweiligen Bauplätzen unterschiedlich hohe maximale Bebauungsdichte (in Form einer zahlenmäßigen Angabe) schwieriger nachvollziehbar bzw. unter hohem Erklärungsaufwand vermittelbar.

Wenn also verkürzt betrachtet – der Städtebau für den Bebauungsplanraum stimmt, so stimmt dieser auch für die jeweiligen einzelnen Bauplätze.

Die Nachvollziehbarkeit eines „stimmigen Städtebaues“ ist durch die Festsetzungen von Baufluchtlinien, Baugrenzen und Höhereinschränkungen in hohem Maße gegeben.

Wenngleich im gg. Bebauungsplan kein Bebauungsdichtewert (im Sinn einer Zahlenangabe) festgelegt ist, kann ein Mangel an Rechtssicherheit nicht erkannt werden.

Einwendungen zu den Grünvorschriften im „Innenhofbereich“:

Dr. Zahlbruckner:

Die Festlegung der Erhaltung von Bäumen ist nicht umsetzbar, der Bebauungsplan daher grundsätzlich nicht erfüllbar und somit rechtswidrig. Der im Norden des Planungsbereichs bestehende Baum wird im Zug der lt. Erläuterungsbericht geplanten Tiefgaragenerrichtung nicht erhalten werden können.

Zur Einwendung zu den Grünvorschreibungen im „Innenhofbereich“

Bezüglich des im Norden des Planungsgebiets bestehenden Baumes schließt sich das Stadtplanungsamt den Bedenken (Standort an der Grundgrenze, Fassadennähe) hinsichtlich einer schwerlich möglichen Erhaltung des Baumes an; das Planwerk wird diesbezüglich geändert.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 02.08.0 Bebauungsplan im folgenden Punkt geändert:

PLANWERK:

Im Planwerk wurden vier „zu erhaltende Bäume“ und drei „zu pflanzende Bäume“ eingetragen (siehe Planwerk und Legende)

Korrektur: Im Bereich der Liegenschaft Brandhofgasse 16, 16 a wurde eine Hoffläche dargestellt (im Bebauungsplan-Entwurf ist diese Fläche irrtümlich als Gebäudeteil dargestellt).

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

Antrag,

der Gemeinderat wolle

1. den 02.08.0 Bebauungsplan „Glacisstraße – Elisabethstraße – Brandhofgasse - Leonhardstraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung 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: