

Die Aufnahme als Nachtragsstück auf die Tagesordnung des Gemeinderates am 13.12.2007 ist unbedingt erforderlich!

Der Stadtsenatsreferent:



A 14-K-941/2006 - 19

06.15.0 Bebauungsplan "Grazbachgasse - Friedrichgasse - Augarten - Nord"

VI. Bez., KG. Jakomini

Beschluss

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

Graz, am 2007-12-06

Dok: \06.15.0\Bericht GR-Beschluss

DI Daniela Vukovits

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Frau/Herr GR:

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

Mindestanzahl der Anwesenden:
29

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

BERICHT AN DEN GEMEINDERAT

Ausgangslage

Die SOB Immobilien Bauträger GmbH, Langgasse 6, 8700 Leoben, als Eigentümer der Grundstücke 43/2, 43/13 und 43/8 KG Jakomini ersucht um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 6.602 m² auf.

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)

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Vorlage eines nicht offenen einstufigen städtebaulichen Wettbewerbes, der durch die Stadt Graz, vertreten durch das Amt für Stadtentwicklung und

Stadterhaltung, im Rahmen des Projektes „UPP Graz e. l. m. a. s“ im Jahre 2000 zur Erlangung von städtebaulichen Konzepten als Grundlage für Bebauungsüberlegungen durchgeführt wurde. Aus diesem Wettbewerb ist der Beitrag des Architekturbüros L.O.V.E. als Erstgereihter hervorgegangen.

- Vorlage einer Bebauungsstudie vom Okt. 2001 erstellt durch das Stadtplanungsamt einschließlich einem Städtebaulichen Gutachten vom 10.07.2006. Diese Unterlagen dienten einerseits als Hilfestellung für konkrete Entscheidungen über die zukünftige Nutzung des Areals, zum anderen wurden die städtebaulichen Parameter für den nachfolgenden baukünstlerischen Wettbewerb festgelegt.
- Vorlage einer Freiraumplanerischen Disposition vom 12.12.2006, erstellt durch das Büro für Landschaftsplanung, Ko a la, Graz
- ein Verkehrsgutachten, erstellt durch das Zivilingenieurbüro DI Dr. techn. Fallast vom Jänner 2007

Im Zuge eines nicht offenen Baukünstlerischen Wettbewerbes im September 2006 wurde das Büro Giselbrecht & Partner als 1. Preisträger mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für das gegenständliche Planungsgebiet beauftragt.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen – lt. Stellungnahmen des Amtes für Grünraum und Gewässer, der Verkehrsplanung, des Straßenamtes, des Kanalbauamtes, des Umweltamtes und der Wirtschaftsbetriebe jeweils zum Planungsstand – Wettbewerbsergebnis vom 09.2006 - wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Im Rahmen der Einwendungserledigungen wurden nochmals eingehend die relevanten Rahmenbedingungen für den städtebaulichen Wettbewerb im Rahmen des e. l. m. a. s. Projektes geprüft. Es wird hier festgehalten, dass jene auch im ggst. Bebauungsplan Berücksichtigung gefunden haben.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10. „Funktionelle Gliederung“, für den gegenständlichen Bereich:

- Sicherung der Wohnfunktion und eines akzeptablen Wohnumfeldes
- Durchmischung mit verträglicher Büro-, Betriebs- und Geschäftsnutzung

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

Stellungnahme – Verkehrsplanung

Stellungnahme – Strassenamt

Stellungnahme – Kanalbauamt

Stellungnahme – Amt für Grünraum und Gewässer

Stellungnahme – Umweltamt

Stellungnahme – Wirtschaftsbetriebe

Stellungnahme – Verkehrsplanung vom 23.11.2006:

- Bei einem Mix von Büro- und Verkaufsflächen ist mit einem deutlich merkbareren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Aus diesem Grund ist ein Verkehrsgutachten zu erstellen, in dem die verkehrlichen Auswirkungen besonders auf die Grazbachgasse zu ermitteln und in dem die ev. erforderlichen Maßnahmen auszuarbeiten sind. Dazu wurde das Büro IBV-Fallast von der SOB beauftragt.

Stellungnahme – Kanalbauamt vom 21.11.2007 und vom 09.01. 2007

- Kanalanschluss über bestehende Kanalanlagen in der Grazbachgasse und der Friedrichgasse
- Zum Schutz der Interessen einer funktionierenden Stadtentwässerung ist beidseits der Achse des Hauptsammelkanals sowie angrenzend an die Außenwand des Grazbachgewölbes jeweils ein Streifen von 4,0 m unterirdisch zur Gänze und oberirdisch bis zu einer Höhe von mind. 7,0 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Innerhalb eines Abstandes von 10 m zur Kanalachse und zum Grazbachgewölbe sind allfällige Fundamente mind. 2,5 m unter Kanalsole zu gründen."

Stellungnahme – Amt für Grünraum und Gewässer vom 13.12. und vom 21.12.2006
Einschließlich einer Auflistung jenes Baumbestandes, welcher nach dem aktuellen Stand des Baumkatasters der Stadt Graz auf jener Fläche derzeit vorhanden ist. Die freiraumplanerische Disposition vom Büro für Landschaftsplanung, Ko a la - Graz, wurde dabei bereits berücksichtigt :

- Es sind in Summe 11 Ersatzpflanzungen mit entsprechender Baumqualität zu tätigen. Die genaue Ausgestaltung der Pflanzstandorte ist im Zuge der weiteren Planungen nachzuweisen.
- Es ist als Abgrenzung zum Augartenpark ein transparenter Zaun zu errichten
- die Erhaltung der durchlässigen Grenze wie sie derzeit durch die Baumallee gegeben ist, ist zu erhalten und gegebenenfalls zur Friedrichgasse zu vervollständigen
- die Einbindung des angrenzenden Kindermuseums ist in die Gesamtkonzeption anzustreben.
- eine einschlägige Fachplanerin ist hinzuzuziehen und mit der Erstellung eines Freiraumplanerischen Entwurfes zu betrauen
- Um Einbindung der Abt. Grünraum und Gewässer wird ersucht

Stellungnahme – Umweltamt vom 21.11.2006 und vom 24.11.2006

- Aus schalltechnischen Gründen soll die Anlieferung keinesfalls im Innenbereich der Verbauung erfolgen. Die Klärung der Anlieferung ist ebenso im Verkehrsgutachten anzugeben. Es ist zu sicherzustellen, dass spielende Kinder nicht durch LKW-Fahrbewegungen gefährdet werden.
- Im weiteren soll die Tiefgarageneinfahrt geschlossen sein, vor allem zum Kindermuseum. Akustikmaßnahmen an der Decke und Wänden sind vorzunehmen !

Stellungnahme – Straßenamt vom 21.11.2006 und 11.01.2007

- Im o. a Verkehrsgutachten ist die Zufahrt Roseggerkai als Anlieferung betreffend der Breite zu untersuchen. Der Nachweis ist zu erbringen betreffend

einer geeigneten Zu- und Abfahrt in Richtung Grazbachgasse. Eine Wendemöglichkeit auf privatem Gut ist herzustellen.

- Die Zufahrt von der Konrad – Deubler - Gasse in die geplante Tiefgarage ist derzeit nicht möglich. Mit Auflagen der Planung vom 11.01.2007 lt. Verkehrsstudie vom Büro IBV - Fallast wird die Zu- und Abfahrt in die geplante Tiefgarage möglich.
- Straßenpolizeiliche Maßnahmen lt. Vorschlag entsprechend der Verkehrsstudie vom Büro DI Dr. techn. Fallast werden zusammen mit dem Verkehrsreferat des Straßenamtes geprüft.

Stellungnahme – DI Hrauda betreffend der wasserrechtlichen Situation vom 29.11.07

- Regenwässer, Dachflächenwässer sind auf eigenem Grund zu versickern, angestrebt soll eine großflächige Versickerung. Verrieselung der Gehflächen über eine Sickermulde.
- Die Entwässerung der Tiefgaragen-Zufahrt ist gemeinsam mit dem Kanalbauamt zu klären.
- Bodenuntersuchung ist erforderlich
- Detailplanung lt. der Bodenuntersuchung in Absprache mit DI Hrauda
- Wird nicht wasserrechtlich bewilligungspflichtig sein

Stellungnahme – Wirtschaftsbetriebe, Ing. Peter Bernd, vom 08.01.2007

- Die Überbauung des Grazbachbaches ist entsprechend den statischen Erfordernissen möglich

ergänzende Stellungnahme - Umweltamt vom 12.04.2007 und vom 07.05.2007 :

- Aus schalltechnischer Sicht ist eine Tiefgarage die beste Form der Planung von Abstellflächen, da die Emissionen von Startvorgängen, Türenschnellen und evtl. Parkplatzsuchverkehr vermieden werden.
- Die ÖNORM S 5021 gibt in Tabelle 1 Planungsrichtwerte für zulässige Immissionen (Immissionsgrenzwerte) für die einzelnen Gebietskategorien im Freien in Abhängigkeit von der Zeit an:
Kategorie 4: Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet
 $L_{A,eq} = 60/50$ dB tags/nachts
 $L_{A,Gg} = 50/40$ dB tags/nachts“
- Die WHO – Empfehlung von 45 dB (a) bezieht sich auf gesundheitliche Aspekte. Selbst im Reinen Wohngebiet ist der Wert von 45 dB (a) am Straßenrand nicht halt –bar, denn bereits bei 6 Fahrbewegungen pro Stunde, in einer Entfernung von 5 m von der Straßenachse, wird der Wert von 45 dB (a) überschritten.

ergänzende Stellungnahme zur Auflage - Amt für Grünraum und Gewässer-12.04.07 zur Klarstellung wurden nachfolgende Änderungen zur VO angemerkt:

1. Änderungen zu § 8 (1) und (4)- Ersatzpflanzungen und Baumqualität der VO:
 (Änderungen aufgrund der Stellungnahme des Amt für Grünraum und Gewässer vom 20.07.2007 infolge der geänderten Rahmenbedingungen durch die Planung des KIZ wurden hier bereits berücksichtigt :„2 Bergahorne sind aus dem Verordnungstext zu streichen. Aus Platzgründen kann kein Ersatz auf dem Grundstück vorgesehen werden“)

Wie in der Stellungnahme vom 13.12.2006 werden für die Ersatzpflanzungen folgende Qualitäten gemäß ÖNORM L1110 vorgeschlagen (siehe dazu auch Pkt. 2 in

der Stellungnahme):

Spitzahorn und Blauglockenbaum sind in derselben Pflanzqualität auszuführen:

Sol., HST, STU 20/25, 3xv, m. B., Kronenansatz in 2,50 m

Ein von der Norm abweichender Kronenansatz, wie in diesem Fall für Spitzahorn und Blauglockenbaum von 2,50 m muss gesondert vermerkt werden.

Spitzahorn (Acer platanoides, Olmsted’): der Pflanzabstand zum Gebäude hat mind. 4 m zu betragen.

Blauglockenbaum (Paulownia tomentosa): der Pflanzabstand zum Gebäude hat mind. 5 m zu betragen.

Die übrigen Ersatzbaumpflanzungen sollten in folgender Pflanzqualität ausgeführt werden

Verschiedene Birken: Sol., HST, STU 18/20, 3xv, m. B , gemäß ÖNORM L 1110.

2. Änderungen zu § 9 Sonstiges der VO:

Um einerseits eine klare funktionelle Trennung zwischen dem Wohnhof (private Nutzung) und dem Park (öffentliche Nutzung) zu gewährleisten sowie andererseits eine größtmögliche optische Verbindung der Grünflächen zu erzielen, ist ein Zaun in transparenter Ausführung zur öffentlichen Parkfläche vorzusehen.

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 17.01.2007 über die beabsichtigte Auflage des 06.15.0 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 Nr.1 mit Erscheinungsdatum 31.01.2007.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 01.02.2007 bis zum 19.03.2007 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.)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 12.03.2007 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 01.02.2007 bis zum 19.03.2007 erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Ein weiteres Anhörungsverfahren aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes infolge der Absicht, Bauten mit kultureller Nutzung, z.B. das KIZ, im Bereich des Roseggerkais zu ermöglichen, wurde in Entsprechung des § 27 Abs 2 und § 29 Abs 6 Stmk ROG durchgeführt. Den durch die Änderung des Bebauungsplanes 7 Betroffenen wurde im Rahmen der Anhörung Gelegenheit zur Stellungnahme

gegeben. Ihnen wurde ein Planwerk M 1: 1000 und eine Beschreibung der Änderung übermittelt.

Während der Auflagefrist vom 01.02.2007 bis zum 19.03.2007 zum Bebauungsplan langten im Stadtplanungsamt schriftlich 10 Einwendungen und 1 ergänzende Stellungnahme der Abt. Grünraum und Gewässer (siehe Stellungnahmen) ein:

Einwendungen

Aufgrund der Auflage des Bebauungsplanes vom 01.02.2007 bis 19.03.2007

Einwendung 1:

Die Planungs- und Errichtungs GmbH - Krottendorferstraße 7 erhebt betreffend der Gebäudehöhe im Bereich Grazbachgasse folgende Einwendung:

Lt. § 5 Abs.1 der Verordnung des Bebauungsplan – Entwurfes ist festgelegt, dass die max. Gebäudehöhe des 7. Obergeschosses die Oberkante der Attika ist und dass die max. Gebäudehöhe des 7. Obergeschosses mit 23,9 m fixiert ist. Jene Höhe entspricht der Höhe der Fußbodenoberkante der Dachterrasse des 8. Geschosses. Aus der Definition geht nicht klar hervor, ob das Gelände für eine Dachterrasse des 8. Geschosses die angegebene Höhe überschreiten darf oder nicht!?

Der 8 Geschoss hohe Gebäudeteil entspricht lt. Steierm. BauG einem Hochhaus. Aus diesem Grund ist für das 8. Geschoss ein 2. Fluchtweg erforderlich, im ggF über die Dachfläche des 7. Geschosses. Dieser Fluchtweg ist mit einer Anhaltevorrückung zu versehen. Diese Anhaltevorrückung würde die o.a. Höhe überschreiten.

Die Planungs- und Errichtungs GmbH - Krottendorferstraße 7 ersucht die max. Gebäudehöhe des 7. Obergeschosses mit 23,9 m auf 25,0 m zu ändern, dementsprechend auch den Verordnungstext und die planerische Darstellung.

Einwendungsbehandlung:

Die Einwendung wurde berücksichtigt. Der Verordnungstext und die planerische Darstellung wurde dementsprechend geändert.

Einwendungen 2 – 7, 9 und 10: die Einwendungen lassen sich in folgende Themen zusammenfassen:

Eingewendet wird,

- 1. dass durch die geplante Tiefgaragenzu- und -abfahrt nahezu in der Verlängerung der Konrad Deubler Gasse durch erhöhtes Verkehrsaufkommen eine erheblich größere Lärm- und Feinstaubbelastung entsteht. Die Tiefgarage ist ein zusätzlicher Lärmerreger, die geschlossene Bebauung der nördlichen Friedrichgasse bildet einen Straßenraum mit einer lichten Weite von ca. 17 m, sodass zudem durch die glatte Gebäudefront des Neubaus auch wechselseitige Reflexionswirkungen auftreten werden und eine vehemente Zunahme des Dauerschallpegels die Folge ist.*

Der Planungsrichtwert von 45 dB(a), der von der WHO empfohlen wird, wird lt. Angaben im Erläuterungsbericht bereits heute leicht überschritten (40-45 dB nachts). Es wird beantragt, die Zufahrt zur Tiefgarage ausschließlich über die Grazbachgasse zu führen. In der Grazbachgasse gibt es in diesem Bereich keine Wohnnutzung und jene durch Wohnnutzung geprägten Straßenzüge könnte man vom zusätzlichen Verkehr und Lärm entlasten.

- Es wird hingewiesen, dass die „überhöhte Stellplatzpflicht“ in Widerspruch steht zu den „Interessen des öffentlichen Verkehrs“ (gute ÖV – Erschließung).*
- 2. dass die im Viertel übliche Blockrandbebauung in der nördlichen Bauflucht der Konrad Deubler Gasse nicht konsequent weitergeführt wird. Durch die Abschottung des voluminösen Bauteils ist eine Durchlüftung der Konrad Deubler Gasse nicht mehr möglich, somit es auch zu einer Luftverschlechterung in der Konrad Deubler Gasse kommt, da auch eine deutliche Verkehrserhöhung zu erwarten ist. In dem Zusammenhang wird das Fehlen von Festlegungen im Bebauungsplan eingewendet, in denen ein Durchblick in den Augarten (von Bebauung freie Bereiche oder Durchgänge) - lt. Erläuterungsbericht sieht das Projekt im Erdgeschoss 4 Bereiche vor) gewährleistet wird. Es wird angeregt, eine solche Festlegung zu treffen.*
 - 3. die enorme Höhe im Bereich Friedrichgasse – trotz der abgestuften Höhenzonen. Das beeinträchtigt die Wohnqualität und Belichtungsqualität in den bestehenden Wohnungen in der Friedrichgasse. Eine Verteilung der hochaufgerichteten Baumasse auf größerer Grundfläche und damit niedrigerer Bauhöhe wäre erstrebenswert.*
 - 4. Die Baumasse vom Bereich Friedrichgasse sollte in Richtung Grazbachgasse verlagert werden.*
 - 5. Zur Sicherung der Belichtung und der Wohnqualität sollten die Baugrenzen weiter in Richtung Westen verschoben werden, um damit einen höheren Bauabstand zu erreichen.*
 - 6. die Verbauung der Ecke Grazbachgasse/Friedrichgasse. Ersucht wird um Sicherstellung eines öffentlichen Zuganges aus Richtung Zentrum im NO zum Augarten entsprechend dem Sachprogramm Grünraum, generell wird ersucht um Zugangsmöglichkeiten zur Mur*
 - 7. die Gebäudehöhe im Bereich Kindermuseum/Auschlößl*
 - 8. die hohe Bebauungsdichte in Zusammenhang mit den o.a. Einwendungen*
 - 9. die Lage der Kanäle und des Grazbaches in den planerischen Darstellungen des Bebauungsplan- Entwurfes stimmt nicht überein mit jener vor Ort*
Die tatsächliche Lage hat Konsequenzen für die zukünftige Bebauung aufgrund der Festlegungen im Verordnungstext und verursacht in der Folge technische Probleme und Geldverschwendung und kann gerade durch die Erstellung eines Bebauungsplanes rechtzeitig berücksichtigt bzw. abgewendet werden.

Einwendungsbehandlung:

Zu 1.

die Situierung der Tiefgaragenzu- und -abfahrt in der Grazbachgasse ist aufgrund der Lage des Kanals und des Grazbaches, der zukünftigen Situierung des Kinos sowie aus technischen Gründen nicht möglich.

Ein Verkehrsgutachten erstellt vom Büro IBV - Fallast vom 11.01.2007 liegt vor Die Aufhebung der Einbahnregelung Friedrichgasse bis zur Tiefgaragenzu- und ausfahrt ist von Seiten der Verkehrsplanung, siehe Stellungnahme vom 04.04.2007, möglich, sodass die Zufahrt zur Tiefgaragenzu- und ausfahrt über die Grazbachgasse – Friedrichgasse erfolgen kann, um das Umfahren des Häuserblocks zu vermeiden und so eine Verkehrsberuhigung in der Konrad Deubler Gasse und der Pestalozzistraße möglich erscheint.

Lt. dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Graz , Kap. Naturraum und Umwelt – Stadtvegetation Pkt. 2.2.4 ist der ruhende Verkehr von der Oberfläche fernzuhalten und der Innenhof zu schützen.

Stellungnahme des Umweltamtes vom 12.04.2007 betreffend Lärmbelästigung durch die geplante Tiefgaragenzu- und -ausfahrt in der Friedrichgasse:

„Aus schalltechnischer Sicht ist eine Tiefgarage die beste Form der Planung von Abstellflächen, da die Emissionen von Startvorgängen, Türeenschlagen und evtl. Parkplatzsuchverkehr vermieden werden.“

„Die ÖNORM S 5021 gibt in Tabelle 1 Planungsrichtwerte für zulässige Immissionen (Immissionsgrenzwerte) für die einzelnen Gebietskategorien im Freien in Abhängigkeit von der Zeit an.

Kategorie 4: **Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet**

$L_{A,eq} = 60/50$ dB tags/nachts

$L_{A,Gg} = 50/40$ dB tags/nachts

Diesbezüglich eine weitere ergänzende Stellungnahme des Umweltamtes vom 07.05.2007:

Die WHO – Empfehlung von 45 dB (a) bezieht sich auf gesundheitliche Aspekte. Selbst im Reinen Wohngebiet ist der Wert von 45 dB (a) am Straßenrand nicht haltbar, denn bereits bei 6 Fahrbewegungen pro Stunde, in einer Entfernung von 5 m von der Straßenachse, wird der Wert von 45 dB (a) überschritten.

Die Stellplatzpflicht für den ggst. Bebauungsplan wurde im Wortlaut der VO wie folgt festgelegt:

- (1) Pro Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze anzuordnen.

Entsprechend der Studie vom Büro IBV – Fallast „Parken der Wohnbevölkerung“ erscheint, abgeleitet aus der Analyse des Ist-Zustandes mit dem Hintergrund der Entwicklung der letzten 40 Jahre für das Stadtgebiet Graz, unter der Zielsetzung, dass der Parkraumbedarf der Wohnbevölkerung in Zukunft grundsätzlich außerhalb des öffentlichen Straßenraumes abgedeckt werden soll, folgende Handlungsempfehlung sinnvoll und wurde deshalb in die ggst. Bebauungsplanung aufgegriffen und vorgeschrieben, dass in den Bezirken 1-6 für neu errichtete Wohnungen jeweils 1,5 Abstellplätze auf privatem Grund zu errichten sind, wodurch für den Innenstadtbereich eine weitere Erhöhung des Parkdruckes durch die Wohnbevölkerung vermieden werden kann.

Die zukünftigen Bewohner jener Wohnanlage werden kaum auf ihren Autobesitz verzichten, da das Auto zumindest für sonntägliche Ausflugsfahrten gebraucht wird. Auch in dem Fall ist es besser, die Autos stehen in einer Tiefgarage und verparken somit nicht den öffentlichen Parkraum der nahen Umgebung.

Zu 2.

Die konsequente Weiterführung der Blockrandbebauung in der Flucht der Konrad Deubler Gasse macht hier wenig Sinn, da die Verlängerung der Konrad Deubler Gasse direkt zur Mur führen und als Sackstraße enden würde. Eine solche Blockrandbebauung ist im ganzen Stadtgebiet nicht gegeben. Eine

Blockrandbebauung zeichnet sich aus, dass um den Block Straßen führen, die in der ggst. Situation weder möglich noch gewünscht sind.

Die ausdrückliche Forderung der Freihaltung der Sichtbeziehung und der Freihaltung des Durchzuges von der Konrad Deubler Gasse zur Mur hin für eine bessere Belüftung und Belichtung der Straßenräume, war weder Inhalt des Ausschreibungstextes des städtebaulichen Wettbewerbes noch jenem des baukünstlerischen Wettbewerbs.

Gefordert wurde in der Bebauungsstudie 2001, die dem baukünstlerischen Wettbewerb beigelegt wurde, im Bereich der Verlängerung der Konrad Deubler Gasse lediglich eine „Zäsur in der Fassade oder eine Durchsicht im Erdgeschossbereich“.

Eine gänzliche Öffnung im Erdgeschossbereich entlang der Friedrichgasse ist nicht möglich, da in jenem Bereich die Räumlichkeiten des Kindergartens der Stadt Graz geplant sind.

Lt. Architekt wird vorgeschlagen, auch im Eckbereich Grazbachgasse/Friedrichgasse das Gebäude nicht in der Diagonale zu öffnen, da dadurch die Lärmimmissionen in den Park gelangen können und somit die Qualität mindern. Stattdessen wird vorgeschlagen, das Eck auszuprägen bzw. zu markieren.

Nahe dem Eckbereich in der Grazbachgasse und im Bereich Friedrichgasse erfolgen im Erdgeschoss Durchsichten und Durchgänge. Im Bereich der Stiegenhäuser zeigt das Projekt jeweils über die ganze Gebäudehöhe markante Gebäudeeinschnitte zudem sind bereichsweise in den Fassadenflächen „große Fenster bzw. Innenhöfe“ geplant, welche hinter der transparenten Glasfassade gut sichtbar sind.

Ergänzend dazu einen Ausschnitt der Projektbeschreibung des Architekten:
 „Die äußere Gestaltung soll im Straßenraum durch Gebäudeeinschnitte und in den Obergeschossen zum Park durch „große Fenster bzw. Innenhöfe“ so markant ausgeprägt sein, dass das Gebäude unverwechselbar ist“

Lt. Stellungnahme des Umweltamtes vom 12.04.2007 sind „aus schalltechnischer Sicht Öffnungen in der Bebauung abzulehnen, da dadurch der Verkehrslärm in den Innenhof/Augarten nicht abgeschirmt wird und so die Möglichkeit einer Schaffung einer lärmberuhigten Innenhoflage nicht genutzt wird.“

Öffentliche Zugangsmöglichkeiten zur Mur und zum Augartenpark sind über den Roseggerkai, den Pulakai und über das Areal des Kindermuseums möglich.

Etwas südlicher, unweit der Konrad Deubler Gasse ist ein Verbindungsweg entlang des Kindermuseums von der Friedrichgasse Richtung Westen gegeben.

Von einer Fixierung, Festlegung der Lage und Breite der Durchgänge, Durchsichten und Gebäudeeinschnitte im Bebauungsplan wird abgesehen, da sie nicht streng übereinander, zudem in Lage und Breite je Geschoss unterschiedlich geplant sind/werden

Das Thema „Höhenabstufung“ entlang der Friedrichgasse und in Richtung Süden wird ausführlich in den nachstehenden Punkten erläutert.

Zu 3.

Der Ausschreibungstext des städtebaulichen Wettbewerbes gab vor (Zitat):

„Die Baukörper an der Grazbachgasse und an der Friedrichgasse sollen sich bezüglich Gebäudehöhe am Block Grazbachgasse/Friedrichgasse und Konrad Deubler Gasse orientieren.“ Zudem „Bewältigung der unterzubringenden Baumassen bei maximaler Aufwertung des Parks“.

Zudem wird verwiesen auf die Zielsetzungen des Räumlichen Leitbildes der Stadt Graz:

- Beibehaltung der weitgehend einheitlichen Traufenlinie, generelle Anpassung an das Umfeld

und im Neubaufall gilt:

- Im Regelfall sind die wichtigsten Gestaltmerkmale der Straßenraumcharakteristik zu übernehmen und zur Einfügung der Neubauten in das bestehende bauliche Ensemble ist eine Transformation der charakteristischen Gestaltmerkmale vorzunehmen.

Jene Zielsetzungen wurden u.a. im städtebaulichen Gutachten vom 10.07.06 angeführt, welches Bestandteil des baukünstlerischen Wettbewerbes war.

O.a. Zielsetzungen wurden dementsprechend auch in die Bebauungsstudie 2001, erstellt durch das Stadtplanungsamt, aufgenommen, für den Baukörper an der Friedrichgasse wurden 5 Geschosse mit zulässigen Penthaus und im Süden 4 Geschosse ebenso mit zulässigen Penthaus festgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass die obersten Geschosse um 3 m rückversetzt sind, sodass die wirksame Gebäudekante ein Geschoss tiefer liegt und den Traufenhöhen der gegenüberliegenden Gebäude eben entspricht.

In Natura und die Fotopräsentation der Bürgerinformation zeigt bzw. zeigte, dass die Gebäudehöhe von 4 Geschoss hohen Altbauten einer Gebäudehöhe von 5 Geschoss hohen Neubauten entspricht, zudem zeigt das Haus Friedrichgasse 27 einen Dachgeschossausbau mit einer westseitigen Gaube, die über die ganze Hausbreite führt. Das Haus Friedrichgasse 31 weist 6 Geschosse auf mit einem zurückversetzten Penthaus. Es zeigt sich, dass die Gebäudehöhen des Bebauungsplanes im Gebietsbereich ortsüblich sind.

Die Gewichtung der Baumasse an den Rand des Auggartens – Grazbachgasse/Friedrichgasse, ermöglicht die Erhaltung an größtmöglichen Grünraum unter Ausnützung der ausgewiesenen Dichte.

Zu 4.

Zum Thema - Verschiebung der Baumasse - die Stellungnahme des Architekten DI Giselbrecht vom 03.04.2007:

„Eine Verschiebung der Baumasse in Richtung Grazbachgasse würde bedeuten, dass wir im Bereich des westseitigen Abschlusses die Baumasse um mindestens drei Geschosse erhöhen müssten. Dies würde bedeuten, dass der „Brückenkopf“ eine Gebäudehöhe von ca. 33 m erreicht und sich von der übrigen Baumasse abhebt und so zwei unterschiedliche Bauteile darstellt. Dieser Bauteil würde dann die

Baumassen der Umgebung überragen, ist jedoch nicht hoch genug, um als Solitär einen Merkzeichencharakter zu entwickeln.

Beim vorliegenden Entwurf zeigt sich, dass sich die höchste Höhe des Gebäudes an der Gebäudehöhe der Gebietskrankenkasse orientiert und in einer harmonischen Abstimmung auf die Gebäudehöhen der Umgebung Rücksicht nimmt. Wir dürfen auch darauf hinweisen, dass die obersten Geschosse um 3 m rückversetzt sind, sodass die wirksame Gebäudekante ein Geschoss tiefer liegt und den Traufenhöhen der gegenüberliegenden Gebäude entspricht.

Städtebaulich ist das Gebäude auch vom Augarten her zu sehen, wo die Blockrandbebauung aufgenommen wurde und als gestaffelter Abschluss als *eine* Baumasse eine markante Abgrenzung zum Augarten bildet.“

Im städtebaulichen Wettbewerb wurden unter Verteilung der Baumasse folgende Rahmenbedingung festgelegt:

„An allen Seiten mit angrenzendem öffentlichen Gut ist eine straßenbegleitende Bebauung anzustreben“ und

„Die Baukörper an der Grazbachgasse und an der Friedrichgasse sollen sich bezüglich Gebäudehöhe am Block Grazbachgasse/Friedrichgasse und Konrad Deubler Gasse orientieren.“ Zudem „Bewältigung der unterzubringenden Baumassen bei maximaler Aufwertung des Parks“.

Gemäß dem 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz ist der Gebietsbereich als „Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet“ ausgewiesen, dabei ist anzustreben, siehe Kapitel 2 „Naturraum und Umwelt“:

- Erhöhung des Grünanteils im dicht bebauten Stadtgebiet
- Schutz der Innenhöfe und Vorgärten
- Beschränkung des Versiegelungsgrades

Besonders zum Schutz der Vorgärten und Innenhöfen ist lt. 3.0 STEK 2.2.4 gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz jener Gebietsbereich ausgewiesen, durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

Zu 5.

Die Erhaltung der Wohnqualität, wie z.B. Sonneneinstrahlung, Lichteinfall, für die Gebäude im Osten der Friedrichgasse wurde im Bebauungsplan dahingehend berücksichtigt, dass

- der neue Baukörper mit seiner Baugrenzlinie nicht wie im Gebietsbereich üblich direkt an die Straßenfluchtlinie gesetzt wurde, sondern die Baugrenzlinie wurde im Abstand von 3,0 m von der Straßenfluchtlinie in Richtung Westen abgerückt, wobei sich dieser Abstand in Richtung Süden durch den Verlauf der Friedrichgasse vergrößert.
- für den neuen Baukörper entlang der Friedrichgasse Höhendifferenzierungen festgelegt wurden: in Richtung Süden erfolgt eine Abstufung des Baukörpers von 5 auf 4 Geschosse, wobei es jeweils mit einem weiteren Rücksprung von 3 m von der östlichen Baugrenzlinie entlang der Friedrichgasse in Richtung Westen möglich ist, ein Penthaus zu errichten.
- Zur Gebäudehöhe wurde bereits ausführlich Stellung bezogen

Zur Sicherung der Belichtung und der Wohnqualität, siehe auch Pkt.3

Der Gebäudeabstand ist durch die Festlegung im Bebauungsplan mit 17 m gegeben, das ist um 3 m mehr als der erforderliche Abstand lt. Steierm. BauG.

Zu 6.

Lt. Architekt wird vorgeschlagen, im Eckbereich Grazbachgasse/Friedrichgasse das Gebäude nicht in der Diagonale zu öffnen, da dadurch die Lärmimmissionen in den Park gelangen können und somit die Qualität mindern. Stattdessen wird vorgeschlagen, das Eck auszuprägen bzw. zu markieren.

Nahe dem Eckbereich in der Grazbachgasse und im Bereich Friedrichgasse erfolgen im Erdgeschoss Durchsichten und Durchgänge .

Wie bereits unter Pkt.2 erwähnt, sind lt. Stellungnahme des Umweltamtes vom 12.04.2007 „aus schalltechnischer Sicht Öffnungen in der Bebauung abzulehnen, da dadurch der Verkehrslärm in den Innenhof/Augarten nicht abgeschirmt wird und so die Möglichkeit einer Schaffung einer lärmberuhigten Innenhoflage nicht genutzt wird.“

Öffentliche Zugangsmöglichkeiten zur Mur und zum Augartenpark sind über den Roseggerkai, den Pulakai und über das Areal des Kindermuseums möglich. Etwas südlicher, unweit der Konrad Deubler Gasse ist ein Verbindungsweg entlang des Kindermuseums von der Friedrichgasse Richtung Westen gegeben.

Ergänzende Erläuterung dazu – siehe auch unter Pkt.2

Zu 7.

Die Themen „Höhenabstufung“, „Verschiebung der Baumasse“, „Größerer Bauabstand in Richtung Westen“ wurden bereits ausführlich erläutert.

Die Rahmenbedingung für den städtebaulichen Wettbewerb waren: „das Marienschlößl muss ein entsprechendes Umfeld behalten, das über die normalen Bauabstände hinausgeht“

Im städtebaulichen Gutachten vom 10.07.06, das dem baukünstlerischen Wettbewerb beigelegt war, wurde diesbezüglich festgehalten:

„Die baugesetzgemäßen Mindestabstände von Gebäuden untereinander sind dabei zu wahren.“

Der Gebäudeabstand zwischen dem ggst. Neubau und dem Augartenschlößl beträgt 22 m, der Abstand ist um 10 m größer als dies lt. Steierm. BauG erforderlich ist. Die ggst. Situation ist vergleichbar mit jener des Museums der Wahrnehmung, wo der Abstand zwischen der mehrgeschossigen Blockrandbebauung und dem Museum nur 16 m beträgt.

Zu 8.

Die Festlegung der Bebauungsdichte entsprechend dem Bestand der gegenüberliegenden Bebauung würde eine höhere Dichte für den Neubau ergeben

als die max. zulässige Dichte von 2,5 wie sie im 3.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz für das ggst. Kerngebiet ausgewiesen ist.

Die Dichtewerte der gegenüberliegenden Bebauung, z.B. der Häuser Friedrichgasse 27 und 29 liegen jeweils deutlich über 2,5.

Im städtebaulichen Wettbewerb wurde diesbezüglich folgende Rahmenbedingung festgelegt:

„Ausnutzung der vorgeschriebenen Bebauungsdichte“, „Bewältigung der unterzubringenden Baumassen bei maximaler Aufwertung des Parks“, „Die städtischen Bauflächen sind optimal zu nutzen“

Zu 9.

Basis der Planung sind Planunterlagen des Kanalbauamtes, Kanalkatasterauszug – 20.11.2006, des Stadtvermessungsamtes, der Wirtschaftsbetriebe und des staatl. Geprüften Vermessungsbüros Ing. Martin Gasparics.

Die Lage des Grazbaches wurde exakt vermessen durch Vermesser des Stadtvermessungsamtes.

Die Stellungnahmen des Kanalbauamtes vom 21.11.2007 und vom 09.01.2007 diesbezüglich wurden in der VO berücksichtigt, siehe § 10 Sonstiges Abs 3 und 4.

Die Lage des Grazbaches und des Hauptsammelkanalschachtes einschließlich aller Stellungnahmen wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Planung durch den Architekten hat sich dementsprechend anzupassen !

Einwendung 8 :

Das KIZ, Kommunikations – und Informationszentrum, erhebt durch seinen Vertreter Dr. Ulrich Daghofer, nachstehende Einwendungen:

Es wird eingewendet, dass der Bebauungsplan in Widerspruch steht mit den bisherigen Planungszielen der Stadt Graz.

Das von der EU geförderte Projekt e. l. m. a. s. sah vor, dass das KIZ in den von ihm derzeit gemieteten Räumen verbleibt. Dieser Umstand ist in den Erläuterungen nicht enthalten. Das Wort „KIZ“ kommt in den erläuternden Bemerkungen nicht vor. Dies kann zu Problemen in bezug auf die gewährten EU - Förderungen führen, die zweckgewidmet waren. In diversen Zwischenberichten an die EU werden Ausstattungsinvestitionen von 7,1 Mill. Schilling sowie deren Zweck angeführt: „Lasertonabtastung“, „Vernetzung der bestehenden Kulturträger KIZ, MUWA und TaO“ sowie „die Aufwertung des Augartens zu einem multifunktionellen und interkulturellen Aktionsfeld für Freizeit, Kultur und städtische Lebensform. Kultur als Firmament der Präsenz und Wahlmöglichkeit wird als zentraler Faktor städtischer Lebensqualität gesehen.“

Aus der Sitzung der Steuerungsgruppe e. l. m. a. s. vom 10.02.2000 geht hervor, dass hinsichtlich des Gebäudes der Kinderfreunde die Beibehaltung der bestehenden Nutzerverträge bzw. gleichwertige Ersatzvorsorge geplant ist und dass nach Nutzungsfestlegung eine Ausschreibung eines städtebaulichen baukünstlerischen Wettbewerbes gestartet wird. Auch diese Festschreibung des Planungsinteresses der Stadt Graz wurde an die EU weitergeleitet.

Die Einspruchswerber wissen nicht, warum innerhalb kurzer Zeit die Stadt Graz ihre Planungsziele geändert hat.

In dem Beitrag der Architektengruppe L.O.V.E, die als Erstgereichte im Rahmen eines nicht offenen städtebaulichen Wettbewerbes hervorgingen, war in Verfolgung des Planungsinteresses das Kino noch Inhalt.

Es wird angeführt, dass der Versuch der SOB Immobilienbauträger GmbH, das KIZ zu kündigen vom Bezirksgericht Graz – Ost in 1.Instanz abgewiesen wurde. Die Be – standsrechte des KIZ an den Räumen sind daher nach wie vor aufrecht.

Das KIZ wendet ein, dass die Erhaltung des Kinostandortes im Text des Bebauungs - planes nicht enthalten ist. Aufgrund dessen beantragt das KIZ die Erhaltung des Kino standortes in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Einwendungsbehandlung:

Lt. der Ausweisung des Standortes als „ Kerngebiet“ des 3.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz sind dies Flächen, die vornehmlich für Verwaltungsgebäude, Büro- und Kaufhäuser, Hotels, Theater, Kirchen, Versammlungsräume, Gast- und Vergnügungsstätten und dgl. bestimmt sind, wobei auch die erforderlichen Wohngebäude und Garagen in entsprechender Verkehrslage sowie Betriebe, die sich der Eigenart des Büro- und Geschäftsgebietes entsprechend einordnen lassen und keine diesem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen verursachen, errichtet werden können.

Der Text wurde diesbezüglich in den Berichten ergänzt. Im Besonderen wurde jeweils das „KIZ“ erwähnt.

Aufgrund des geänderten Anforderungsprofils für einen Neubau eines Kinos, z.B. des KIZ, vor Ort, erfolgte eine Änderung des Bebauungsplanes mittels Anhörung im August 2007.

Es ist sowohl die Erhaltung des bestehenden Kino – Gebäudes des KIZ als auch eine Neuerrichtung des KIZ an jenem Standort innerhalb der Festlegungen des Bebauungsplanes möglich, womit der Einwendung Recht gegeben wurde.

Ein Widerspruch zu den bisherigen Planungszielen der Stadt Graz liegt somit nicht vor.

Die ergänzende Stellungnahme durch das Amt für Grünraum und Gewässer vom 12.04.07 zur Klarstellung wurde in die VO aufgenommen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung mittels Anhörung vom August 2007 langten keine Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf :

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.15.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

Es ist die offene Bebauungsweise bzw. die offene Bebauungsweise an der Grundgrenze zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen eingetragen. Dabei gelten bezogen auf den unter Pkt. (2) angeführten Bezugspunkt folgende maximale Höhen (einschließlich dem 7.OG ist die max. Gesamthöhe - Oberkante der Brüstung, für das 8. Obergeschoss ist die max. Gesamthöhe – Oberkante Attika):

Geschossanzahl: <u>im Ber.d. kulturel – len Nutzung</u>	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
	<u>max. 6,50 m</u>	<u>max. 7,00 m</u>
4 G	max. 14,90 m	max. 15,30 m
5 G	max. 18,20 m	max. 18,60 m
6 G	max. 21,40 m	max. 21,80 m
7 G	<u>max. 24,60 m</u>	<u>max. 25,00 m</u>
8 G	max. 26,70 m	max. 27,10 m

- (4) Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser sowie Dachflächen im Bereich der kulturellen Nutzung (z.B. Kino)
- (5) Als Dachform ist nur das Flachdach zulässig, ausgenommen im Bereich der kulturellen Nutzung (z.B. Kino) entlang des Roseggerkais.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Generell hat dabei die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk und der Angabe gemäß dem Wortlaut der VO zu entsprechen.
- (4) Die Ersatzbaumpflanzungen sind lt. ÖNORM L1110, wenn nicht eine andere Größe und Qualität angegeben, in folgender Qualität auszuführen:
Sol. , HST., STU 20/25 , 3xv, m. B., Kronenansatz in 2,5 m
Die Baumscheiben haben eine Mindestgröße von 6,00 m² und eine Mindestbreite von 2,00 m aufzuweisen.
Ein von der Norm abweichender Kronenansatz wie in diesem Fall für Spitzhorn und Blauglockenbaum von 2,5 m muss gesondert vermerkt werden.
Spitzhorn (Acer platanoides, ‚Olmsted‘): der Pflanzabstand zum Gebäude hat mind. 4 m zu betragen.

Blauglockenbaum (Paulownia tomentosa): der Pflanzabstand zum Gebäude hat mind. 5 m zu betragen.

Die übrigen Ersatzbaumpflanzungen sollen in folgender Pflanzqualität ausgeführt werden:

Verschiedene Birken: Sol., HST., STU 18/20 , 3xv, m. B., ÖN L1110

- (5) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (8) In Summe sind 9 Bäume durch Neupflanzung zu ersetzen.
1 Neupflanzung (1 Spitzahorn) ist in seiner Lage im Planwerk fixiert.
 Im Hoffreiraum (Lage nach Wahl des Landschaftsarchitekten in Zusammenarbeit mit der Abt. Grünraum und Gewässer):
- (12) Im Falle der Errichtung eines Gebäudes mit kultureller Nutzung (z.B. eines Kinos) mit einer rauhen Fassadenoberfläche bzw. einer Oberfläche in Sichtbeton, ist eine Fassadenbegrünung vorzusehen.
- (13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlageplan und ein techn. Bericht vorzu-legen.

§ 9 BEBAUUNGSDICHTE

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 (Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Gebäudehöhen etc.) für die Nutzung eines Kinos, des KIZ, im Bereich entlang des Roseggerkais zulässig.

§ 10 SONSTIGES

- (2) Um einerseits eine klare funktionelle Trennung zwischen dem Wohnhof (Private Nutzung) und dem Park (öffentliche Nutzung) zu gewährleisten sowie andererseits eine größtmögliche optische Verbindung der Grünflächen zu erzielen, ist ein Zaun in transparenter Ausführung ab einer Höhe von 1,2 m bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zur öffentlichen Parkfläche vorzusehen.

PLANWERK:

7 G

GH max.: 25,00 m

Es erfolgte eine Eintragung eines Baukörpers im Westen des Planungsgebietes entlang des Roseggerkais für kulturelle Nutzung (z.B. eines Kinos, wie dem KIZ) mit einer Breite von 18 m und einer GH von max.: 7,00 m

Durch die Vorsehung des Baukörpers entfallen die zu pflanzenden Bäume, 2 Berg - ahorne im Westen entlang des Roseggerkais.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

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 mit 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 06.15.0 Bebauungsplan "Grazbachgasse - Friedrichgasse - Augarten - Nord", 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 Rüsck)

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: