

A 14_K_784_2002_19

06.05.0 Bebauungsplan
„Jauerburggasse – Münzgrabenstraße“
VI. Bez., KG. Jakomini

Beschluss

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

Graz, am 15.6.2009

Dok:06.05.0_GR_Beschl

Sche/Wei

Der Gemeindeumweltausschuss
und Ausschuss für Stadt-, Ver-
kehrs- und Grünraumplanung:

Frau/Herr GR:

.....
Erfordernis der Zweidrittelmehr-
heit 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 Ge-
meinderates.

BERICHT AN DEN GEMEINDERAT

1. Ausgangslage

Nach Durchführung eines Städtebaulichen Gutachterverfahrens für den Bereich des Planungsgebietes, ersucht die ÖWGES - Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. im Namen des Grundeigentümers – Grazer Bau- und Grünlandsicherungsgesellschaft m.b.H. der Liegenschaft 2241/18, der KG Jakomini um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet/Aufschließungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 8.780m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Freiland – Sondernutzung Erwerbsgärtnerei“ (Eg) mit der Nachfolgenutzung - Aufschließungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,8 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich und befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Wettbewerbsentwurf der Wohnbebauung ÖWG Arch. Dipl. Ing. Randolf Riessner (einstufiges geladenes Gutachterverfahren mit 8 Teilnehmern) vom April 2008
- Lage- und Höhenplan über den Bauplatz, Bestandsplan 1:200, Vermessungsbüro DI Kukuvec vom 07.02.2008

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Siegerprojektes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10. "Innerstädtisches Wohngebiet mittlerer Dichte" für den gegenständlichen Bereich:

- Vorrangig Wohnnutzung
- Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen

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

- Schallgutachten über den Bauplatz von Dr. Tomberger, Ziviltechniker GmbH vom 07.10.2008 bzw. Schallmessbericht vom 08.02.2008
- Photogrammetrische Aufnahme des Gebietsbereiches durch das Stadtvermessungsamt
- Stellungnahme der Verkehrsplanung vom 17.09.2008, 6.3.2009 und vom 25.5.2009
- Stellungnahme des Kanalbauamtes vom 22.08.2008
- 3 Stellungnahmen der Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 30.1.2008, 07.03.2008 und vom 05.12.2008

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 18.3.2009 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 06.05.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Jauerburggasse – Münzgrabenstraße“ 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 1.4.2009.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 02.04.2009 bis zum 14.05.2009 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplan-gebiet 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.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde 29.04.2009 durchgeführt. In der Diskussion mit den betroffenen BürgerInnen kam den Themen Verkehr und Grünraum besondere Bedeutung zu.

3. Einwendungen

Im Zuge der Auflagefrist vom 02.04.2009 bis 14.05.2009 langten im Stadtplanungsamt ein: 9 private Einwendungen und eine öffentliche Einwendung - FA13B sowie eine „Leermeldung“ der FA 18A-Gesamtverkehr und Projektierung.

Einwendung 1: Engelbert Anderhuber

1. Die ÖBB wird am Gelände des nahe gelegenen Ostbahnhofes ihre Gasverladestation errichten.

2. Einblicke statt Ausblicke – verminderte Sonneneinstrahlung: Anblick einer Häuserfront bzw. dem Einblick in fremde Wohnungen. Verschlechterung unserer Wohn- bzw. Lebensqualität und dadurch verbunden eine Wertminderung unserer Wohnung.

3. Vermehrtes Verkehrsaufkommen – dadurch noch mehr Lärm und Abgase: aufgrund der geplanten Zu- und Abfahrt über die Jauerburggasse ist mit einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dies bedeutet noch mehr Lärm und Abgase. Hier wird sich ein ziemlicher Rückstau bilden. Auf die Errichtung der geplanten Zu- bzw. Abfahrt über die Jauerburggasse soll verzichtet werden! Lärmbelastung auch durch die Bewohner der neuen Siedlung (Stichwort Kinderspielplatz) zu erwarten.

4. Anliegen: Auf Glasfassaden, -überdachungen, -trennwände soll verzichtet werden – stellt eine tödliche Gefahr für die Vögel dar.

5. Ist eine Verbindung der Zufahrt von der Münzgrabenstraße und jener über die Jauerburggasse geplant?“

Einwendungsbehandlung 1:

1.1 Das Steiermärkische Raumordnungsgesetz hat die Berücksichtigung der integrierten Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung und die Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen bei bestimmten Anlagen und Betrieben in den §§18 und 22 umgesetzt. Aus beiden Bestimmungen ergibt sich im konkreten Anlassfall kein rechtlicher und fachlicher Handlungsbedarf bzw. auch keine Handlungsmöglichkeit. Gemäß §22 Abs. 12 ROG ist im Flächenwidmungsplan darauf Bedacht zu nehmen, dass zwischen den unter den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 in der Fassung der Richtlinie 2003/105/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2003 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen fallenden Betrieben einerseits, und Bauland im Sinne des § 23 Abs. 5, angenommen lit. e, darüber hinaus Nutzungen gemäß § 25 Abs. 2 Z. 1, soweit öffentlich genutzte Gebiete festgelegt werden, Nutzungen gemäß § 25 Abs. 2 Z. 2 (Auffüllungsgebiet), öffentlich genutzten Gebäuden, soweit sie nicht von lit. a bis c umfasst sind, Hauptverkehrswegen und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen und empfindlichen Gebieten andererseits, ein angemessener Abstand gewahrt bleibt. **Die Errichtung einer Freiladeanlage und einer Umschlagplattform für Flüssiggas und Mineralöle stellt keine solche Seveso-II-Anlage dar, da sie nicht unter den Anwendungsbereich der zit. EU-Richtlinie fällt. Seitens der Raumordnung kann**

daher auch aus rechtlicher Sicht keine Ersichtlichmachung dieser Anlage erfolgen und es sind daher damit auch keine Einschränkungen im Bebauungsplan möglich. Daneben wurde mit dem Landesgesetz Nr. 85/2003 vom 31.10.2003 (Gesetz über die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung und die Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen bei bestimmten Anlagen und Betrieben (Steiermärkisches IPPC-Anlagen- und Seveso-II-Betriebe-Gesetz) der gemeinschaftsrechtlichen Verpflichtung zur Umsetzung der Richtlinien 96/61/EG des Rates vom 24. September über die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (sog. „IPPC-Richtlinie“) und 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (sog. „Seveso II-Richtlinie“) ausreichend entsprochen. Auf Ebene des Raumordnungsgesetzes wurde dem § 18 (Aufgaben der örtlichen Raumordnung) in Z. 3 in einer Novelle folgender Satz angefügt: "Insbesondere sind die strategischen Lärmkarten und die Aktionspläne gemäß den Bestimmungen des Steiermärkischen Landesstraßenverwaltungsgesetzes 1964, des Steiermärkischen IPPC-Anlagen- und Seveso II-Betriebe-Gesetzes und des Bundes Umgebungs lärmschutzgesetzes, BGBl. I Nr. 60/2005, zu berücksichtigen." Allfällige Aktionspläne liegen im gegenständlichen Bereich jedoch nicht vor. Es ist Aufgabe des eisenbahnrechtlichen Betriebsbewilligungsverfahrens eine entsprechende Risikoabschätzung vorzunehmen und die Tatbestände aus der Raumordnung zu berücksichtigen soweit Schäden an öffentlichem und privatem Gut möglich sind. Weiters wird zu diesem Einwendungsthema eine Stellungnahme: GZ.: 012210/2009 - 2 der Bau- und Anlagenbehörde vom 14.4.2009 beigelegt.

- 1.2 Das Bebauungsplanungsgebiet befindet sich in einem verdichteten städtischen Raum, wo der Anblick einer Häuserfront, allfällige Einblicke in fremde Wohnungen, sowie Auswirkungen auf die Sonneneinstrahlung (im Vergleich zu einer derzeit unbebauten Liegenschaft) möglich sind. Das der Erstellung des Bebauungsplanes vorausgegangene Gutachterverfahren und das daraus hervorgegangene Siegerprojekt hat die städtebaulichen Rahmenbedingungen am besten umgesetzt und ein Projekt entworfen, welches weitestgehend auf die Umgebung abgestimmt ist. Eine gravierende Verschlechterung der Wohn- bzw. Lebensqualität ist aus den genannten Gründen nicht zu erwarten. Die Frage einer etwaigen Wertminderung einer Wohnung in der Jauerburggasse kann nicht im Bebauungsplanverfahren gelöst werden.
- 1.3 Die Zu- und Abfahrt in der Münzgrabenstrasse kann, auf Grund der vorhandenen Verkehrsmenge, nur richtungsgebunden erfolgen, wodurch eine gänzliche Erschließung des Bebauungsplangebietes über die Münzgrabenstraße nicht möglich ist. Auf die Zu- und Abfahrt über die Jauerburggasse kann daher nicht verzichtet werden. Durch die Aufteilung der Zufahrten auf Münzgrabenstraße und Jauerburggasse wird der Verkehr aus dem Planungsgebiet verteilt und in der Jauerburggasse so gering wie möglich gehalten. Über die Zufahrt Jauerburggasse kann bei 100 Wohneinheiten und einem Stellplatzschlüssel von 1:1 mit ca. 60 Pkw gerechnet werden.
- 1.4 Die konkrete Detailplanung liegt noch nicht vor, ein entsprechender Schutz für Vögel bei Glasfassaden, -überdachungen und -trennwänden wird jedoch soweit wie möglich berücksichtigt werden.

- 1.5 Zwischen der Zufahrt Münzgrabenstraße und jener in der Jauerburggasse ist keine Verbindung geplant, womit kein neuer Schleichverkehr befürchtet werden muss.

Einwendung 2: Hausgemeinschaft Evangelimanngasse 19-21, vertreten durch Ing. Josef Pirmayer

„Durch die Errichtung der drei Wohnblöcke (siehe Plan) wird befürchtet, dass durch die Abgase der Tiefgarage das Wohnklima der angrenzenden Eigentümer stark beeinträchtigt und deren Gesundheitszustand gefährdet wird. Es besteht bereits eine starke Belastung der Umwelt in diesem Gebiet. Das Nichtöffnen der Jauerburggasse verstärkt diese Problematik. Es wird daher dringend um die Erstellung eines Verkehrsgutachtens ersucht.“

Einwendungsbehandlung 2:

Die Entlüftung der vorgesehenen Tiefgarage ist derzeit nicht detailliert geplant, eine Berücksichtigung der Nachbarinteressen hinsichtlich eventuell befürchteter Beeinträchtigung der Luftqualität durch Abgase ist Gegenstand des Bauverfahrens. Die Zu- und Abfahrt des Planungsgebietes in die Conrad von Hötzendorf Straße erfolgt ausschließlich direkt über die Jauerburggasse. Eine weitere richtungsgebundene Zu- und Abfahrt ist von der Münzgrabenstraße aus vorgesehen. Die Evangelimanngasse wird in keinsten Weise durch den Verkehr aus dem Planungsgebiet belastet. Weiters ist anzumerken, dass der Bebauungsplan einen Stellplatzschlüssel von mindestens 1:1 vor sieht – bei 100 Wohneinheiten ergibt dies 100 Pkw.

Einwendung 3: Erna Steiner

1 „Mit dem ggst. Entwurf wird nach dem geltenden FWP 3.00 die festgelegte maximale Bebauungsdichte von 0,8 bis 1,0 überschritten. Die Dichteüberschreitung stellt eine Überschreitung um ein Viertel dar. Eine derartige Überschreitung kann nur bei entsprechender Grundlagenforschung und daraus abzuleitenden Begründung für die Überschreitung vorgenommen werden. Es ist darzulegen, dass die Dichteüberschreitung tunlich und zweckmäßig im Sinne der Bebauungsdichteverordnung ist.

2. und 3. Die Grundlagenforschung des ggst. aufliegenden Bebauungsplanes ist mangelhaft, weil die umgebende, vorhandene Bebauung nicht vollständig angegeben wird. Überhaupt besteht die gesamte südseitig der Jauerburggasse gelegene Häuserzeile nur aus 2-geschossigen Wohnhäusern. Die Gebäude nördlich der Evangelimanngasse weisen statt 7 lediglich 6 Geschosse auf.

4. So fällt auch auf, dass wohl die Beschattung der auf dem Planungsgebiet vorgesehen Wohnobjekte im Bebauungsplan berücksichtigt wurde, nicht jedoch die von diesen ausgehende Beschattung für die vom Planungsgebiet nördlich befindlichen Wohnhäuser.

5. und 6. Durch die Dichteüberschreitung liegt auch ein Widerspruch zum Stadtentwicklungskonzept 3.0 vor. Von einer gebietsverträglichen Nutzung kann nicht gesprochen werden.

7. Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Fraglich ist, ob die Baulandzonierung diesbezüglich überhaupt geändert wurde. Falls nicht, liegt hier ein Verfahrensfehler vor.

8. *Ich habe kein Stadtwasser sondern einen Hausbrunnen. Es wird ein Versiegen des Wassers vom hauseigenen Brunnen befürchtet; die Trinkwasserversorgung ist gefährdet. In diesem Falle erwarte ich das Tiefergraben von meinem Brunnen und ist das nicht zielführend dann, gratis den Anschluss an das Stadtwasser. Auch regelmäßige Kontrollen der Wasserqualität sind von Ihrer Seite zu bezahlen.*

9. *Meinen Einwänden könnte damit entgegengetreten werden, dass die Häuser C und B soweit wie möglich nach Süden gerückt werden. Dadurch wäre eine bessere Besonnung gewährleistet. Damit wäre auch eine bessere Einfügarkeit in die Umgebung und die umgebende Gebietscharakteristik gegeben.“*

Einwendungsbehandlung 3:

1. Die im Erläuterungsbericht ausreichend begründete zulässige Überschreitung der Bebauungsdichte auf max. 1,0 orientiert sich am umgebenden Bestand. Südlich direkt angrenzend an das Bebauungsplangebiet (Gebäude nördlich der Evangelimanngasse) sind im Bestand Dichten zwischen 1,5 (6-geschossige Gebäude) und 2,2 (11-geschossiges Gebäude) vorhanden. Nördlich der Jauerburggasse weisen die Bauten eine Dichte von 1,4 bzw. 1,75 auf. Das U-förmige 8-geschossige Gebäude südlich der Jauerburggasse weist eine Dichte von ca. 1,8 auf, die Gebäude östlich der Münzgrabenstraße eine Dichte von ca. 0,9. Eine entsprechende Grundlagenforschung erfolgte daher gebietsbezogen. Die Durchführungsverordnung zur Bebauungsdichte legt im §3 zu Überschreitungen fest, dass der im Flächenwidmungsplan angegebene Höchstwert durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan überschritten werden kann. Nur bei nicht gegebener Erforderlichkeit eines solchen Bebauungsplanes ist in einem Gutachten auf die städtebauliche Tunlichkeit und die Zweckmäßigkeit im Sinne des Ortsbildschutzes einzugehen. Im Bebauungsplanverfahren ist wie bei jeder Verordnung eine entsprechende Begründung für die Überschreitung anzuführen. Seitens der zuständigen Aufsichtsbehörde wurde im Bebauungsplan-Auflageverfahren mitgeteilt, dass gegen die Überschreitung der Höchstdichte kein Einwand besteht.
2. und 3. Eine ausreichende Grundlagenforschung wurde vorgenommen. Die Ableitung der Bebauungsdichteüberschreitung erfolgte aus der gebietsbezogenen Analyse. Die südlich der Jauerburggasse liegenden kleinvolumigeren Häuser weisen einen derart großen Abstand zu geplanten Bebauung auf, dass negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Die Häuser Jauerburggasse 9 und 11 weisen 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss auf. Das Haus Nr. 9 ist dabei über 30m vom geplanten Haus B (maximal 5 Geschosse, davon das 5. Geschöß zurückspringend) entfernt. Raumordnung bedeutet auch vorausschauende Planung, d.h. der Bebauungsplan berücksichtigt auch allfällig zukünftig zu erwartende städtebauliche Entwicklungen und Nachverdichtungen. Die Gebäude südlich der Jauerburggasse haben ja ihren möglichen Dichterahmen nicht ausgeschöpft. Die beiden Gebäude nördlich der Evangelimanngasse auf den Grundstücken 2242/64 bzw. 2242/65, beide KG Jakomini weisen 6 Geschosse auf, eine entsprechende Korrektur im Erläuterungsbericht ist erfolgt.
4. Das Haus Nr. 9 ist über 30m, das Haus Nr. 11 rund 40m vom geplanten Haus B (maximal 5 Geschosse, davon das 5. Geschöß zurückspringend) entfernt. Der erforderliche Gebäudeabstand nach dem Baugesetz würde nur 11m betragen. Eine übermäßige Beschattung der beiden Gebäude durch die vom Bebauungsplan ermöglichten Objekte ist nicht gegeben.

5. und 6. Der Bereich stellt gemäß der funktionellen Gliederung des Stadtentwicklungskonzeptes 3.0 ein innerstädtisches Wohngebiet mittlerer Dichte dar. Solchen Gebieten sind im Flächenwidmungsplan z.B. Allgemeine Wohngebiete bis zu einer Dichte von 1,2 zugeordnet. Ein Widerspruch zum STEK ist daher nicht gegeben.
7. Hinsichtlich des Geltungsbereiches erfolgt eine Änderung der Baulandzonierung – Deckplan 1 vor dem Endbeschluss des Bebauungsplanes, in welcher der Bereich des bisher vollwertigen Baulandes (westlicher Bereich ca. 740m²), welcher bereits Inhalt des Gutachterverfahrens war, der Bebauungsplanpflicht zugeordnet wird.
8. Eine etwaige Beeinträchtigung des Grundwasserstromes und eine mögliche Gefährdung der Trinkwasserversorgung der bisherigen Hausbrunnen durch die mögliche Bebauung ist Gegenstand des nachfolgenden Bauverfahrens.
9. Das Haus Jauerburggasse Nr. 9 ist über 30m vom geplanten Haus B (maximal 5 Geschosse, davon das 5. Geschoß zurückspringend) sowie über 55m vom Haus C (ebenfalls maximal 5 Geschosse, davon das 5. Geschoß zurückspringend) entfernt. Der erforderliche Gebäudeabstand nach dem Baugesetz würde nur 11m betragen. Eine Beeinträchtigung durch die beiden Gebäude ist auszuschließen. Ein weiteres Abrücken der Gebäude würde dem städtebaulichen Siegerprojekt widersprechen, welches ausreichend Rücksicht auf die Einfügung in die Umgebung und die Gebietscharakteristik genommen hat.

Einwendung 4: Herbert Posch

Einwendung 4 gleichlautend wie **Einwendung 3**

Einwendungsbehandlung 4 gleichlautend wie **Einwendungsbehandlung 3**

Einwendung 5: DI Gottfried Weißmann

„Es wird ersucht, in Bezug zur fertig gestellten Flüssiggasstation zum Schutz der Bevölkerung die rechtlich vorgesehen Gefährdungsbereiche zu berücksichtigen. Eine Detonation in unmittelbarer Nähe würde katastrophale Zustände mit Brand und Feuerball bei der Flüssiggasverladeanlage verursachen. Zusätzlich muss mit Schäden durch Trümmer- und Splitterflug gerechnet werden. Diese Trümmer können 800 bis 1000 m fliegen. Diese Flüssigkeitsanlage wurde genehmigt, errichtet und fertig gestellt, vor wenigen Wochen wurde im die Betriebsgenehmigung angesucht, die Entscheidung der Eisenbahnbehörde steht aber noch aus. In konkreten Gefährdungsbereichen kann sich gemäß der Rechtslage aber kein vollwertiges Bauland befinden. Vor Entscheidung der Eisenbahnbehörde wäre es unverantwortlich, neues vollwertiges Bauland innerhalb des potentiellen Gefährdungsbereiches auszuweisen und Wohnbauten errichten zu lassen.“

Einwendungsbehandlung 5:

Einwendungsbehandlung 5 gleichlautend wie **Einwendungsbehandlung 1.1**

Einwendung 6: Bürgerinitiative ALS

vertreten durch Sabine Rechberger

1. *"Bebauungsgrad, Bebauungsdichte; Verordnung § 3 bzw. Erläuterungsbericht Seite 2: Sämtliche umliegende Liegenschaften haben mit Ausnahme der Verkehrsfläche eine Widmung auf Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,8. Da gerade der Bezirk Jakomini eine besonders dichte Verbauung aufweist und die Verkehrsbelastung in diesem Be-*

zirksbereich bereits relativ hoch ausfällt, ist die Anhebung der Bebauungsdichte auf mehr als den doppelten Wert abzulehnen.

2. Versiegelungsgrad rechtswidrig; Verordnung § 7 (4) bzw. Erläuterungsbericht S 9: Verordnung und Erläuterungsbericht widersprechen sich, insbesondere laut Räumlichen Leitbild sei dies unzulässig, da der dafür vorgesehene Wert höchstens 40% beträgt.

3. Infrastruktur; Erläuterungsbericht S 5ff.: Die angeführte Infrastruktur wäre als Auswahl darzustellen, da unvollständig und teilweise fehlerhaft.

4. Verkehrserschließung; Erläuterungsbericht S 8ff. sowie Plandarstellung: Demzufolge ist die dezidierte Ausklammerung der Verkehrserschließung rechtswidrig und im Bebauungsplan sehr wohl zu regeln, zumal hier auch der bestehende Verkehrsraum wesentlich verändert wird. Fußgängerverkehr wird frontal zur Münzgrabenstraße kanalisiert; der nächstgelegene Weg Richtung Straßenbahnhaltestelle wäre über die Jauerburggasse abzuwickeln; Abkürzung auf dem zu erschließenden Siedlungsgelände einräumen.

5. Rechtswidriger Gebäudeabstand: Der Abstand den Haus A Richtung Norden zum Nachbargrundstück einnimmt ist rechtswidrig.

6. Fragwürdiger Gebäudeabstand: Das nunmehrige Haus A (ursprünglich Haus C) war im prämierten Entwurf für den Architektenwettbewerb deutlich kleiner dimensioniert.

7. Sicherheitsmängel durch Gebäudeausdehnung: Der Wegfall dieser Zufahrtsmöglichkeit ist als massives Sicherheitsrisiko insbesondere im Brandfall zu werten.

8. Mangelhafte Ausstattung: Der Siedlungsbereich verfügt über keinen Spielbereich für Kleinkinder, was als Mindestanforderung anzusehen wäre.“

Einwendungsbehandlung 6:

1. Die im Erläuterungsbericht ausreichend begründete zulässige Überschreitung der Bebauungsdichte auf max. 1,0 orientiert sich am umgebenden Bestand. Südlich direkt angrenzend an das Bebauungsplangebiet (Gebäude nördlich der Evangelimanngasse) sind im Bestand Dichten zwischen 1,5 (6-geschossige Gebäude) und 2,2 (11-geschossiges Gebäude) vorhanden. Nördlich der Jauerburggasse weisen die Bauten eine Dichte von 1,4 bzw. 1,75 auf. Das U-förmige 8-geschossige Gebäude südlich der Jauerburggasse weist eine Dichte von ca. 1,8 auf, die Gebäude östlich der Münzgrabenstraße eine Dichte von ca. 0,9. Eine entsprechende Grundlagenforschung erfolgte daher gebietsbezogen. Die Durchführungsverordnung zur Bebauungsdichte legt im §3 zu Überschreitungen fest, dass der im Flächenwidmungsplan angegebene Höchstwert durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan überschritten werden kann. Nur bei nicht gegebener Erforderlichkeit eines solchen Bebauungsplanes ist in einem Gutachten auf die städtebauliche Tunlichkeit und die Zweckmäßigkeit im Sinne des Ortsbildschutzes einzugehen. Im Bebauungsplanverfahren ist wie bei jeder Verordnung eine entsprechende Begründung für die Überschreitung anzuführen. Seitens der zuständigen Aufsichtsbehörde wurde im Bebauungsplan-Auflageverfahren mitgeteilt, dass gegen die Überschreitung der Höchstdichte kein Einwand besteht.

mit Lärm und Abgasen verschlechtert die Lebensqualität. Weiters sei die bestehende Infrastruktur des öffentlichen Verkehrs bereits überlastet.

2. und 3. Die Jauerburggasse ist überhaupt nicht für ein weiteres Verkehrsaufkommen geeignet. Fallen die zwölf Parkplätze entlang der Jauerburggasse weg, bleiben nur mehr 0,65 Stellplätze pro Wohnung (geltend für die Wohnanlage Jauerburggasse 2-8), während das neue Projekt auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit kommt. Bei Beibehaltung der Dichte 0,8 sei die Erschließung von der Münzgrabenstrasse aus möglich und die Stellplätze in der Jauerburggasse würden nicht entfallen.“

Einwendungsbehandlung 7:

1. Die im Erläuterungsbericht ausreichend begründete zulässige Überschreitung der Bebauungsdichte auf max. 1,0 orientiert sich am umgebenden Bestand. Südlich direkt angrenzend an das Bebauungsplangebiet (Gebäude nördlich der Evangelimanngasse) sind im Bestand Dichten zwischen 1,5 (6-geschossige Gebäude) und 2,2 (11-geschossiges Gebäude) vorhanden. Nördlich der Jauerburggasse weisen die Bauten eine Dichte von 1,4 bzw. 1,75 auf. Das U-förmige 8-geschossige Gebäude südlich der Jauerburggasse weist eine Dichte von ca. 1,8 auf, die Gebäude östlich der Münzgrabenstraße eine Dichte von ca. 0,9. Eine entsprechende Grundlagenforschung erfolgte daher gebietsbezogen. Die Durchführungsverordnung zur Bebauungsdichte legt im §3 zu Überschreitungen fest, dass der im Flächenwidmungsplan angegebene Höchstwert durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan überschritten werden kann. Nur bei nicht gegebener Erforderlichkeit eines solchen Bebauungsplanes ist in einem Gutachten auf die städtebauliche Tunlichkeit und die Zweckmäßigkeit im Sinne des Ortsbildschutzes einzugehen. Im Bebauungsplanverfahren ist wie bei jeder Verordnung eine entsprechende Begründung für die Überschreitung anzuführen. Seitens der zuständigen Aufsichtsbehörde wurde im Bebauungsplan-Auflageverfahren mitgeteilt, dass gegen die Überschreitung der Höchstdichte kein Einwand besteht.
Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan rechtskräftig als „Folgenutzung - Allgemeines Wohngebiet“ festgelegt, die bestehende Grünfläche daher nur ein temporärer Zustand. Der öffentliche „Harmsdorfpark“ ist jedoch nur rund 200m vom Grundstück entfernt.
2. und 3. Die Zu- und Abfahrt in der Münzgrabenstrasse kann nur richtungsgebunden erfolgen, wodurch eine gänzliche Erschließung des Planungsgebietes über die Münzgrabenstraße auszuschließen ist. Um den Verkehr aus dem Bebauungsplangebiet für die Jauerburggasse so gering wie möglich zu halten, sieht das Konzept nun zwei (von einander getrennte) Zufahrten in der Münzgrabenstraße und der Jauerburggasse vor. Mit der geplanten Anzahl von 100 Wohneinheiten und einem Mindest-Stellplatzschlüssel von 1:1 ist mit keinen zusätzlichen erheblichen Verkehrsbelastungen durch das Bauvorhaben für beide Zufahrten zu rechnen. Für den Straßenquerschnitt Jauerburggasse sind keine wesentlichen Veränderungen erforderlich. Bis zur Hauszufahrt Jauerburggasse Nr. 4-7 ist die Straßenbreite bereits ausreichend für zwei Fahrstreifen und sie erlaubt – wie bisher – ein Parken. Die Stellplätze auf Öffentlichem Gut (!) im Bereich Haus Nr. 4 bis Nr.7 werden für die Zufahrt zur Tiefgarage und zur Wendemöglichkeit nicht bestehen bleiben können.

Einwendung 8: DI Karl Pansinger

1. STEK - Punkt 2. Naturraum und Umwelt, Ausschnitt: Die von der Planung betroffenen Grundflächen sind zurzeit als Wiesen, Baum- und Strauchflächen und Feuchstellen in Bestand. Während der letzten Jahre hat sich auf dieser Fläche ein eigenständiges Biotop entwickelt. Vor einer Zerstörung dieser Grünflächen müsste eine Kartierung mit anschließender Interessensabwägung durchgeführt werden. Die Münzgrabenstraße ist zurzeit mit 160% verkehrsüberlastet. Das Aufstellen mehrgeschossiger Hochhäuser bringt eine Verschlechterung der im STEK genannten Schwerpunkte.

2. STEK, Punkt 5. Wohnen: Verbesserung und Gestaltung des Wohnumfeldes. Durch geplanten Neubau mit der Bebauungsdichte von 1.0 werden diese Ziele keinesfalls erreicht. Für die jetzigen Bewohner verschlechtert sich die Wohnqualität durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, Beschattung durch Wohnblöcke, Verlust von Grünflächen massiv. Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Fläche bisher nie bebaut war.

3. STEK, Punkt 9. Verkehr: Im Besonderen gibt es ein unbefriedigendes Konzept der Zufahrtssituation zu den geplanten Wohnblöcken. Zufahrt über Jauerburggasse; die Münzgrabenstraße ist ohnehin überlastet. Schwerwiegende Veränderungen finden außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Planungsgebietes statt. Straßenverbreiterung der Jauerburggasse; Öffnung der Münzgrabenstraße; Veränderung des Fußgängerüberganges. Der Schattenwurf der neu zu errichtenden Gebäude auf die umliegenden, bestehenden Einfamilienhäuser und Gärten wird nicht berücksichtigt. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte auf 1,0 ist nicht erklärbar. Die überhohe Bauweise stellt eine extreme Verschlechterung der Lebensqualität für die Bewohner südlich der Jauerburggasse dar. Die Zu- und Abfahrt über die Münzgrabenstraße widerspricht den Bestimmungen des § 72 Stmk. BauG, außerdem gibt es zusätzliche Lärm- und Abgasemissionen. Sollte bei der Zu- und Abfahrt über die Jauerburggasse die Fahrbahn zweispurig ausgeführt werden, gehen sämtliche, öffentliche Parkplätze für die Anrainer verloren.“

4. Der Schattenwurf durch die geplante Bebauung beeinflusst den umgebenden Bestand.

5. Die Überschreitung der Dichte ist nicht gerechtfertigt.

Einwendungsbehandlung 8:

1. Die betreffende Fläche des Bebauungsplanes ist gemäß rechtskräftigem 3.0 Flächenwidmungsplan als Freiland – Sondernutzung Erwerbsgärtnerei (Eg) mit der Nachfolgenutzung - Aufschließungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,8 ausgewiesen. Der Verordnungsgeber hat damit klar zum Ausdruck gebracht, dass eine Nutzung als Bauland nach Auslaufen der gärtnerischen Nutzung beabsichtigt ist. Gemäß der funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10. handelt es sich um ein „Innerstädtisches Wohngebiet mittlerer Dichte“, welches vorrangig der Wohnnutzung und der Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen dient. Die Grünfläche stellt daher nur eine temporäre

Zwischennutzung der Liegenschaft dar. Allfällige naturschutzrechtliche Einschränkungen (wie z.B. ein ausgewiesenes Biotop) bestehen nicht. Eine Interessensabwägung hat im Zuge der erstmaligen Festlegung der Nachfolgenutzung Bauland stattgefunden, die Nachfolgenutzung ist nach Auslaufen der Erwerbsgärtnerei automatisch eingetreten. Im Zuge der Aufhebung des Aufschließungsgebietes ist nur die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse zu prüfen. Die in der Einwendung genannte Überlastung der Münzgrabenstraße (160%) erfolgt ohne Angabe einer Quelle oder eines Nachweises und kann daher nicht nachvollzogen werden. Im Rahmen des „Verkehrskonzept Messequadrant“, das gerade erarbeitet wird, werden Maßnahmen für den genannten Bereich entwickelt. Das Planungsgebiet besitzt einen sehr guten ÖV-Anschluss und befindet sich in zentrumsnaher Lage, wodurch die Bewohner nicht auf die Benutzung des Autos angewiesen sind.

2. Der gegenständliche Bebauungsplan berücksichtigt das Ziel der Schaffung von zusätzlichen Grünbereichen, da innerhalb der geplanten Wohnsiedlung ausreichende Freiflächen und Spielplätze entstehen. Mit dem Harmsdorfpark ist außerdem eine attraktive öffentliche Grünanlage in naher fußläufiger Entfernung vorhanden. Besonderer Wert wird auch auf die Gestaltung des Straßenraumes in der Münzgrabenstraße (Neupflanzung einer Baumreihe, etc.) gelegt. Die Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes werden daher mit dem Bebauungsplan ausreichend erfüllt. Eine Verschlechterung der Wohnqualität für die bestehende Bebauung kann vorweg nicht angenommen werden, da sich einerseits die verkehrliche Erschließung auf die Münzgrabenstraße bzw. nur auf den Beginn der Jauerburggasse konzentriert, der Stellplatzschlüssel aufgrund der sehr guten ÖV-Anbindung sehr niedrig gehalten werden konnte und andererseits im städtebaulichen Konzept auch auf die umgebende Gebietscharakteristik reagiert wurde. Eine ausreichende Grundlagenforschung wurde diesbezüglich vorgenommen. Dem Hinweis, dass die Fläche bisher nie bebaut war ist entgegenzuhalten, dass durch die Festlegungen im Flächenwidmungsplan ein Rechtsanspruch auf die Nutzung als Bauland besteht.
3. Die Zu- und Abfahrt in der Münzgrabenstrasse kann nur richtungsgebunden erfolgen, wodurch eine gänzliche Erschließung des Planungsgebietes über die Münzgrabenstraße ausgeschlossen werden musste. Um den Verkehr aus dem Bebauungsplangebiet für die Jauerburggasse so gering wie möglich zu halten, sieht das Konzept nun zwei (von einander getrennte) Zufahrten in der Münzgrabenstraße und der Jauerburggasse vor. Mit der geplanten Anzahl von 100 Wohneinheiten und einem Mindest-Stellplatzschlüssel von 1:1 ist mit keinen zusätzlichen erheblichen Verkehrsbelastungen durch das Bauvorhaben für beide Zufahrten zu rechnen. Für den Straßenquerschnitt Jauerburggasse sind keine wesentlichen Veränderungen erforderlich. Bis zur Hauszufahrt Jauerburggasse Nr. 4-7 ist die Straßenbreite bereits ausreichend für zwei Fahrstreifen und sie erlaubt – wie

bisher – ein Parken. Die Stellplätze auf Öffentlichem Gut im Bereich Haus Nr. 4 bis Nr.7 werden für die Zufahrt zur Tiefgarage und zur Wendemöglichkeit nicht bestehen bleiben können. Dem Erfordernis des Steiermärkischen Baugesetzes, § 72 Abs. 1 hinsichtlich einer derartigen Anordnung der Zu und Abfahrten, dass die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs auf Straßen mit öffentlichem Verkehr nicht beeinträchtigt wird, wird durch das vorliegende Konzept Rechnung getragen. Der Fußgängerübergang Münzgrabenstraße auf Höhe der Jauerburggasse bleibt, so wie bisher Fußweg von der Münzgrabenstraße in die Jauerburggasse, bestehen. Bei einer eventuellen Fahrbahnverbreiterung werden der Fußgängerübergang und der Fußweg zur Jauerburggasse an die neuen Verhältnisse angepasst, nicht aber in Ihrer Lage verändert.

4. Zum Schattenwurf durch die geplante Bebauung wird dargelegt, dass bei einer offenen Bauweise das geplante Haus A vom Gebäude Jauerburggasse 1b einen Abstand von über 18m aufweist, der baugesetzliche Mindestgebäudeabstand wäre 12m. Eine Koppelung an der Grundstücksgrenze würde auch eine Neugestaltung auf dem Grundstück 2241/27, KG Jakomini voraussetzen. Durch die Ausrichtung der Gebäude in Nord-Südrichtung kann eine allfällige Beschattung von Nachbargebäuden so gering wie möglich gehalten werden.
5. Die Ableitung der Bebauungsdichteüberschreitung erfolgte aus der gebietsbezogenen Analyse. Die südlich der Jauerburggasse liegenden kleinvolumigeren Häuser weisen einen derart großen Abstand zu geplanten Bebauung auf, dass negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Die Häuser Jauerburggasse 9 und 11 weisen 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss auf. Das Häuser sind dabei über 30m vom geplanten Haus B (maximal 5 Geschosse, davon das 5. Geschos zurückspringend) entfernt. Das Haus Jauerburggasse Nr. 3 weist bei einer offenen Bauweise einen Abstand von 44m vom Haus A (maximal 7 Geschosse, davon das 7. Geschos zurückspringend) auf. Raumordnung bedeutet auch vorausschauende Planung, d.h. der Bebauungsplan berücksichtigt auch allfällig zukünftig zu erwartende städtebauliche Entwicklungen und Nachverdichtungen. Die Gebäude südlich der Jauerburggasse haben ja ihren möglichen Dichterahmen nicht ausgeschöpft. Die Einfügung der geplanten Bebauung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wurde durch die Durchführung eines Gutachterverfahrens mit einem einstimmigen Jurybeschluss des Siegerprojektes sichergestellt. Die Ausrichtung und Höhe Haus A (als „Riegel“) hat neben der Funktion des passiven Lärmschutzes auch städtebauliche Gründe (u.a. Reaktion auf den Straßenraum der Münzgrabenstraße und die dortige Bebauung).

**Einwendung 9: Hausgemeinschaft Evangelimanngasse 11-13
vertreten durch Elfriede Zerdahelyi**

1. „Durch die Erbauung der Flüssiggasanlage der ÖBB ist eine Abstandszone zur Flüssiggasanlage von 800 Meter einzuhalten. Das geplante Bauprojekt befindet sich innerhalb dieser 800 m Gefahrenzone und ist daher nicht zu genehmigen.

2. Es sind die Abfahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr bzw. Einsatzfahrzeuge nicht vorhanden, da die Evangelimanngasse total durch andere Fahrzeuge blockiert ist. Wo ist das Verkehrskonzept für diese 130 Wohneinheiten.“

Einwendungsbehandlung 9:

Zu 1. gleichlautend wie **Einwendungsbehandlung 1.1**

Zu 2. Die Zu- und Abfahrt des Planungsgebietes in die Conrad von Hötendorf Straße erfolgt ausschließlich direkt über die Jauerburggasse. Eine weitere Zu- und Abfahrt (Besucher) ist von der Münzgrabenstraße aus vorgesehen. Die Evangelimanngasse wird in keinsten Weise durch den Verkehr aus dem Planungsgebiet belastet, es gibt dadurch auch keinen inhaltlichen Zusammenhang zwischen dem gegenständlichen Bebauungsplan Jauerburggasse und den von den Einwendern befürchteten Verkehrsblockaden im Katastrophenfall.

Einwendung 10: Steiermärkische Landesregierung, FA 13B

1. Die exakte Festlegung im FWP ist im Erläuterungsbericht fälschlich als „Aufschließungsgebiet Erwerbsgärtnerei EG mit Nachfolgenutzung Allgemeines Wohngebiet WA mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,8“ festgelegt. Eine Korrektur sei erforderlich.
2. Planungsgebiet: Eine Anpassung an den aktuellen Kataster ist erforderlich.
3. Gegen eine Überschreitung der im FWP festgelegten Dichte im angegebenen Ausmaß bestehen keine fachlichen Bedenken.
4. Zu § 6 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze: Es wird festgelegt, dass die KFZ-Abstellplätze überwiegend in Tiefgaragen herzustellen sind. Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz vorzusehen. Es wird keine Mindestanzahl von PKW- Besucher-Abstellplätzen festgelegt. Diese Festlegung sollte im ggst. Bebauungsplan nochmals überprüft und ggF ergänzend erläutert werden.
5. Zu § 7 Freiflächen und Grüngestaltung: In Absatz 5 und in den Absätzen 7 und 8 bestehen hinsichtlich Baumpflanzung und die Ausführung der Baumscheiben Widersprüche. Diese seien zu beseitigen.
6. Zur Entwässerung der Oberflächenwässer: Die entsprechenden Festlegungen auf Seite 6 der Erläuterungen sollten im Wortlaut der Verordnung festgelegt werden.
7. Zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes ist nachzuweisen, dass die Erfordernisse für vollwertiges Bauland bereits vorliegen (Frage ob Lärmfreistellung durch die Situierung der Baukörper erfolgt).

Einwendungsbehandlung 10:

1. Eine entsprechende Korrektur im Erläuterungsbericht auf „Freiland – Sondernutzung Erwerbsgärtnerei“ (Eg) mit der Nachfolgenutzung - Aufschließungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,8 ist erfolgt.
2. Eine Anpassung an den aktuellen Kataster wurde in der Plangrundlage durchgeführt.
3. Zustimmende Stellungnahme, keine Einwendungsbehandlung erforderlich.
4. Die Festlegung der Mindeststellplatzanzahl wurde nochmals geprüft und aufgrund der zu erwartenden Zielgruppe sowie der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und an das Radwegenetz der Stadt Graz sowie der vorgesehenen Förderungsmaßnahmen für den Radverkehr beibehalten. Im Erläuterungsbericht erfolgte eine ergänzende Erläuterung.
5. Der Absatz 5 des §7, Freiflächen und Grüngestaltungen wurde entsprechend korrigiert und die Mindestgröße der Baumscheiben mit 4,00m² festgelegt. Im Erläuterungsbericht wurde ergänzt, dass offene Baumscheiben auch mit Gitterrosten ausgestattet werden können.
6. Die kanaltechnischen Vorschriften werden im jeweiligen Baubewilligungsverfahren geprüft und vorgeschrieben.
Die Stellungnahme des Kanalbauamtes im Bebauungsplanverfahren ist eine wesentliche Information, jedoch hinsichtlich eines, in dieser Phase noch nicht umfassenden Konkretisierungsgrades nicht geeignet in die Verordnung zum Bebauungsplan aufgenommen zu werden.
7. Gemäß Schallmessbericht vom Büro Dr. Tomberger vom 8.2.2008 weist der Messpunkt 1 auf dem Grundstück (Ostseite zur Münzgrabenstraße) einen Tagwert von 52,9dB LA, eq und einen Nachtwert von 46,1 dB LA, eq auf. Es liegt somit in der Höhe von 3m nur eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Grenzwerte der ÖNORM S 5021-1 vor. Das Aufschließungserfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern wurde in der Stadt Graz immer derart gehandhabt, dass die Machbarkeit solcher Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplanprojekt geprüft und nachgewiesen werden muss. Eine Umsetzung der tatsächlichen Maßnahmen ist abhängig von der künftigen Ausführung des Projektes (z.B. gibt der Bebauungsplan nur eine mögliche maximale Geschoßanzahl vor und es kann daher nicht vorausgesagt werden, in welcher Höhe es zu welchen Grenzwertüberschreitungen kommt). Die Immissionsbelastung auf dem Grundstück selbst widerspricht nach den Messergebnissen nicht der beabsichtigten Nutzung, da diese bereits durch die geplante Eigenabschirmungen der Gebäude (Riegel parallel zur Münzgrabenstraße,) und mittels der Grundrisslösungen (Schlafräume überwiegend an der lärmabgewandten Gebäude-seite) konkretisiert wurde.

4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.05.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

- Plangrundlage: Anpassung an den aktuellen Katasterstand
- Verordnungstext: Korrektur im §7 Abs. 5 Freiflächen hinsichtlich der Größe der Baumscheiben,

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

5. Teilaufhebung Aufschließungsgebiet 11.05

Die Aufschließungserfordernisse gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz sind erfüllt – siehe Pkt. 4, die Ausführungen zu Teilaufhebung Aufschließungsgebiet 11.05, Erläuterungsbericht auf Seite 8.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 06.05.0 Bebauungsplanes „Jauerburggasse – Münzgrabenstraße“ wird gemäß § 23 Abs 3 Stmk. ROG 1974 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, WA, mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,8 erfolgen.

6. 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 .

Bei einer Vollaussnutzung des Bebauungsplanes ist mit einer BGF von ca. 8.750m² und aufgrund der zu entrichtenden Ertragsanteile bzw. der Kommunalsteuer mit einer maximalen Einnahme von jährlich 219.000€ zu rechnen.

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. 89/2008.

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

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. die Teilaufhebung des Aufschließungsgebietes Nr.: 11.05
2. Deckplan 1: Die Bebauungspflicht für den westlichen Teil des Gdst.: 2241/18
(Grundstücksstreifen ca. 10m x 74m)
3. den 06.05.0 Bebauungsplan „Jauerburggasse – Münzgrabenstraße“, bestehend
aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung
und dem Erläuterungsbericht sowie
4. die Einwendungserledigungen beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grün-
raumplanung hat in seiner Sitzung
am den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Der Vorsitzende des Gemeindeumwelt-
ausschusses und des Ausschusses für
Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin:

Der Antrag wurde in der heutigen <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von GemeinderätInnen
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) angenommen.
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt
Graz, am
Der / Die SchriftführerIn: