

A14-K_546_1996_52

04.03.1 Bebauungsplan
„Lendplatz - Keplerstraße – Neubaugasse“
1. Änderung
IV. Bez., KG. Lend

Beschluss

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

Graz, am 15.3.2010

Dok: \04.03.1\GR

DI. Schenn

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

Mit Schreiben vom 5.2.2010 ersucht die Lendplatz Immobilien Verwertungs-
ges.m.b.H. als Eigentümer der Liegenschaft Lendplatz 35 und 38 KGLend um die
Änderung des 04.03 Bebauungsplanes „Lendplatz, Keplerstraße, Neubaugasse“.
Die gewünschte Änderung begründet sich aus der Baulückenschließung der Liegen-
schaften Lendplatz 35 und 38. Im Wesentlichen werden Änderungen der Höhenzo-
nierungslinien und Gebäudehöhenfestlegungen vorgenommen um, auf der Liegen-
schaft 38 (nach dem jetzigen Planungstand) die Hotelnutzung fortzusetzen und im
Bereich der Liegenschaft 35 im Erdgeschoss eine Geschäftsnutzung und in den
Obergeschossen eine Büronutzung zu ermöglichen. Weiters erfolgt mit dieser Ände-
rung eine Anpassung an den jetzigen Rechtsbestand.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 7.300 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Be-
reich als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzepte von Architekt Dipl.-Ing. Norbert Müller

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes 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.10.1.1 für den gegenständlichen Bereich: „Stadtzentrum“

- Sicherung der Wohnfunktion und Schaffung eines akzeptablen Wohnumfeldes
- Stärkung der Funktion als Stadtzentrum und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung, Unterhaltung

2. Verfahren

Zur 1. Änderung des 04.03.1 Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 25.2.2010 bis zum 12.3.2010 ein Anhörungsverfahren durchgeführt.

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 i.d.F. LGBl. Nr. 89/2008).

3. Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 25.2.2010 bis 12.3.2010 langte 1 Einwendung im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung:

Die Fachabteilung 18 hat in Erfahrung gebracht, dass die Stadt Graz beabsichtigt, die Annenstraße künftig nur mehr stadteinwärts als Einbahn zu führen. Damit wird der stadtauswärts fahrende Verkehr (Richtung Bahnhof) einerseits auf Josef-Huber-Gasse und andererseits auf die Keplerstraße verlagert.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist erheblich und wird auf 3.000 – 5000 PKW geschätzt.

Mit dem nun vorgesehenen Bebauungsplan soll die Möglichkeit für weitere Kerngebietsnutzungen, darunter auch die Errichtung eines Einkaufszentrums I oder eines Einkaufszentrums II geschaffen werden.

Aus Sicht der Abteilung 18 ist für dieses Vorhaben auch die künftige Situation in der Annenstraße zu beachten.

Dem Vorhaben kann dann zugestimmt werden, wenn ein Gesamtkonzept vorgelegt wird, mit dem nachgewiesen wird, dass die Sicherheit und Leistungsfähigkeit der Keplerstraße auch nach der Änderung der Verkehrsführung in der Annenstraße er-

halten bleibt.

Für das gegenständliche Vorhaben sind auf jeden Fall unabhängig von der Verkehrsführung in der Annenstraße Fahrfrequenzen anzugeben, aus denen die zusätzliche Verkehrsbelastung plausibel nachvollzogen werden kann.

Einwendungsbehandlung:

Diese 1. Änderung des 04.03.1 Bebauungsplanes hat im Wesentlichen die Änderung von Baugrenzl原因en, von Höhenzonierungslinien und von Gebäudehöhen zum Inhalt. Es wird darauf hingewiesen, dass anlässlich der Erstellung der Erstfassung des Bebauungsplanes dieser Bereich eine Bebauung (geschlossene Bauweise, mehrgeschossige Bebauung mit nutzbaren Dachräumen) aufgewiesen hat, welche hinsichtlich der Verkehrsauswirkungen schon damals berücksichtigt wurde (es besteht der rechtswirksame 04.03 Bebauungsplan, A14_K_546_1996_37 vom 25.10.2001). Nunmehr ergeben sich in den städtebaulichen Parametern und Entwicklungspotentialen zwar Unterschiede zum baulichen Altbestand, welche aber im städtebaulichen Kontext durchaus üblich und in Bezug auf den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes als geringfügig angesehen werden können. Nach dem heutigen Planungsstand ist eine Erweiterung des Hotels - Lendplatz 38 sowie eine Büronutzungen - Lendplatz 35 geplant. Für den Bereich der Keplerstraße 15 (Reifen Dworschak) sind Planungsinteressen nicht bekannt.

Zur Verdeutlichung wird eine grobe Abschätzung (ohne Vorliegen von Einreichplannungen u. dgl.) der zusätzlichen Potentiale dargelegt:

Lendplatz 35:

Zirka – Angaben:

Möglicher Bruttogeschossflächenzuwachs gegenüber dem Bestand:

450m²

25 KFZ - Abstellplätze in Tiefgarage in einer Ebene –Anbindung über die Tiefgarage des Hotels.

Lendplatz 38:

Möglicher Bruttogeschossflächenzuwachs gegenüber dem Bestand:

400m²

13 KFZ - Abstellplätze in Tiefgarage in einer Ebene - Anbindung über die Tiefgarage des Hotels.

Keplerstraße 15 (Reifen Dworschak)

Möglicher Bruttogeschossflächenzuwachs gegenüber dem Bestand:

200m²

50 KFZ - Abstellplätze in Tiefgarage in einer Ebene (wenn sämtliche Baukörper am Bauplatz demoliert werden – oder unterbaut werden).

Alle anderen Bauplätze weisen großflächige Bestände auf, sodass eine Stellplatzerweiterung schwerlich angenommen werden kann.

Nach Rücksprache mit der Verkehrsplanung am 15.3.2010 kann angenommen werden, dass diese Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen verkehrlichen Auswirkungen erzeugt. Bei der geplanten Nutzung sollen Mobilitätsmaßnahmen vorgesehen werden, damit der zusätzliche KFZ - Verkehr möglichst gering ausfällt.

Die, gemäß Stmk. ROG zulässigen Nutzungen, welche im „Kerngebiet“ bisher möglich waren und möglich sind, werden mit dieser Bebauungsplanänderung nicht berührt.

4. Änderungen der Verordnung des 04.03 Bebauungsplanes, zur Fassung des 04.03.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung – inklusive Erläuterungen:
(siehe - Verordnung zum 04.03.1 Bebauungsplan, 1. Änderung)

VERORDNUNG:

§ 1

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

Inhalt verbleibt

§ 2

- (1) Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragraphen weitere Anordnungen getroffen.
- (2) Im Falle von Widersprüchen zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

entfällt

Erläuterung:

Der im § 2 angeführte Inhalt gilt ohnehin und unabhängig von dieser Feststellung im Verordnungstext und ist daher entbehrlich.

§ 3

PLANUNGSGEBIET

Der Bebauungsplan betrifft die im Planwerk innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke im Ausmaß von ca. 7300 m².

entfällt

Erläuterung:

Die Größe des Planungsgebietes ist im Planwerk angegeben. Eine Feststellung im Verordnungstext ist entbehrlich.

§ 4
VERKEHRSANLAGEN UND ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

nunmehr §3 der VO zum 04.03.1 BPL, 1.Änderung

Bestehende Verkehrsanlagen:

Lendplatz
Keplerstraße
Neubaugasse

Die Grundinanspruchnahme zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen in der Keplerstraße und in der Neubaugasse ist notwendig und beträgt insgesamt ca. 275 m².

Inhalt verbleibt

§ 5
BEBAUUNGSWEISE

nunmehr §2 der VO zum 04.03.1 BPL, 1.Änderung

Innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen ist die geschlossene Bauungsweise zulässig.

Inhalt verbleibt

§ 6
BEBAUUNGSDICHTE

nunmehr §4 der VO zum 04.03.1 BPL, 1.Änderung

Die Bebauungsdichte wird mit mindestens 0,5 und höchstens 2,5 festgelegt.

Inhalt wird geändert

Erläuterung:

Eine Überschreitung des, im 3.0 Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, etc.) zulässig, womit die, im Bebauungsplan intendierte städtebauliche Entwicklung gewahrt wird. Die Festlegung der Bebauungsdichte mit höchstens 2,5 entfällt daher.

§ 7
BEBAUUNGSGRAD

Der Bebauungsgrad wird mit höchstens 0,85 festgelegt.

entfällt

Erläuterung:

Für die historische, kleinteilige Bebauung (es bestehen kleine Bauplatzflächen, geschlossene Bauungsweise, dichte Urbanität u. dgl.) und der im Gebiet traditionellen Geschäftsnutzung besteht ein hoher Bedarf an Flächen im Erdgeschoss (Verkaufsräume, Lager u. dgl.). Einzelne Liegenschaften sind bereits zur Gänze bebaut. Daher wird von der Festlegung des Bebauungsgrades abgesehen und für die Neubauten die Ausbildung von Flachdächern verordnet, welche zu begrünen sind (Kompensationsmaßnahmen zur Versiegelung).

§ 8

BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

nunmehr §5 der VO zum 04.03.1 BPL, 1.Änderung

- (1) Für Baufluchtlinien und Baugrenzlinien gelten die im Stmk Baugesetz § 12 festgelegten Bedingungen.

entfällt

- (2) Die festgelegten Baufluchtlinien und Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragen, oberirdische Tiefgarageneinhausungen, Rampenkonstruktionen, Werbeträger u. dgl.

Inhalt verbleibt bzw. wird ergänzt

§ 9

GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

nunmehr §6 der VO zum 04.03.1 BPL, 1.Änderung

- (1) Die traufenseitigen Gebäudehöhen werden mit höchstens 5,00 m, 8,00 m, 10,00 m, 13,00 m, 14,00 m bzw. 16,30 m gemäß Eintragung im Planwerk festgelegt. Höhenfixpunkt 531.30 im Präzisionsniveau.

Inhalt wird geändert

- (2) Maximal zulässige Gebäudehöhe:
Im Bereich der traufenseitigen Gebäudehöhe von höchstens 16,30 m: 18,50 m.
Im Bereich der traufenseitigen Gebäudehöhe von maximal 5,00 m und 8,00 m: Gesamthöhe ist gleich Traufenhöhe (Flachdach).

Inhalt wird ergänzt und konkretisiert

- (3) Dächer sind mit Dachneigungen von 0° bis 50 ° zulässig.

Inhalt wird geändert

- (4) Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
Davon ausgenommen sind Terrassen, Vordächer und Dachkonstruktionen als Glaskonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser udgl.

Inhalt wird ergänzt

- (5) Für Stiegen- und Lifthäuser, Brandrauchentlüftungsanlage, Lüftungsanlagen udgl. sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe (First) zulässig.

Inhalt verbleibt

Erläuterung zu § 9:

Die Änderung, Ergänzung und Konkretisierung dieses §9 umfasst Festlegung von Flachdächern in definierten Höhenzonierungsbereichen (bei Neubauten) mit der Maßgabe, dass diese Flachdächer mit einer Substrathöhe von mindestens 8cm zu begrünen sind. Die möglichen Ausnahmen sind angeführt. Ansonsten sind Dächer (Steildächer, wie beim historischen Altbestand bzw. Steildach - flächen zur Anpassung an Bestände) zulässig. Auf einen Ziffernsturz zum angegebenen Höhenfixpunkt (in der Erstfassung des Bebauungsplanes) wird hingewiesen. Der Höhenfixpunkt lautet entsprechend der Luftbildauswertung 351.30 im Präzisionsnivelement (nicht jedoch 531,30).

§ 10

VERWENDUNGSZWECK, VERKAUFSFLÄCHE; GESAMTBETRIEBSFLÄCHE

- (1) Als Verwendungszweck sind alle in einem "Kern-, Büro- u. Geschäftsgebiet" möglichen Nutzungen im gesamten, vom Bebauungsplan umfassten Bereich zulässig.
- (2) Pro Bauplatz darf im Falle der Errichtung eines Einkaufszentrums I oder eines Einkaufszentrums II die Gesamtbetriebsfläche höchstens zwei Drittel der maximal möglichen Bruttogeschossfläche und die Verkaufsfläche höchstens die Hälfte der maximal möglichen Bruttogeschossfläche betragen.
- (3) Weiters gilt im Falle der Errichtung eines Einkaufszentrums I, dass pro Bauplatz die Gesamtbetriebsfläche von 5000 m² und die Verkaufsfläche von 3000 m² bzw. dass im Falle der Errichtung eines Einkaufszentrums II pro Bauplatz die Gesamtbetriebsfläche von 6500 m² und die Verkaufsfläche von 5000 m² gemäß dem Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur (EZ - Verordnung) nicht überschritten werden darf.

entfällt

Erläuterung:

Die Nutzung entsprechend dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist im Flächenwidmungsplan festgelegt und gilt als Nutzungsfestlegung ebenso für den vom Bebauungsplan umfassten Bereich, womit diese Festlegung für den Bebauungsplan entfallen kann.

§ 11 KFZ-ABSTELLPLÄTZE

nunmehr §7 der VO zum 04.03.1 BPL, 1.Änderung

Im Falle der Errichtung von Einkaufszentren sind die gemäß Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen KFZ - Abstellplätze in Tiefgaragen herzustellen. Ansonsten gelten die Bestimmungen § 71 Stmk. Baugesetz.

Inhalt wird geändert

Erläuterung:

Inhalt der Änderung ist, das Abstellen der KFZ in Tiefgaragen bzw. im Gebäude integriert bzw. dass PKW-Abstellflächen im Freien nur im untergeordneten Ausmaß zulässig sind (Behindertenstellplätze u. dgl.).

§ 12

ANLEGUNG VON GRÜNFLÄCHEN UND PFLANZUNGEN

nunmehr §8 der VO zum 04.03.1 BPL, 1.Änderung

Die nicht bebauten Flächen, die nicht als Verkehrsfläche oder Lagerfläche im Freien u. dgl. verwendet werden, sind als Grünflächen gärtnerisch mit Strauch-, und Baumpflanzungen auszugestalten.

Inhalt verbleibt bzw. wird ergänzt

Erläuterung:

Hier wird auf die auf den § 8 „Freiflächen und Grüngestaltung“ der Verordnung zum 04.03.1 Bebauungsplan, 1. Änderung, hingewiesen.

PLANWERK:

Es werden die Baugrenzlinien bzw. Höhenzonierungslinien auf den Liegenschaften

Lendplatz 38:

Hotel Mercure:

Lendplatz 35:

Keplerstraße 15 (Reifen Dworschak):

geändert – Näheres siehe unter Punkt 4 des Erläuterungsberichtes: „Inhalt des Bebauungsplanes – Bebauung“ und die Darstellungen im Planwerk.

Der, vom Gemeinderat am 25.10.2001 beschlossenen 04.03.0. Bebauungsplanes „Lendplatz, Keplerstraße, Neubaugasse“, GZ.: A14-K-546/1996-37, rechtswirksam mit 12.04.2002 wird entsprechend der geänderten Planungsvoraussetzungen geän-

dert und wird in der Fassung des 04.03.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung verlautbart (siehe Verordnungstext).

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

5. Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht. Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk ROG und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz .

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.
Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt 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. den 04.03.1 Bebauungsplan „Lendplatz - Keplerstraße - Neubaugasse“,
1. Änderung bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung
samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

(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:

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