

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Klemens Klinar

BerichterstellerIn:

GZ: A 14—19650/2010-65

Graz, 1.4.2011

Betreff:

03.01.0 Bebauungsplan
Lange Gasse - Körösisstraße
III. Bez., KG. Geidorf

Erfordernis der einfachen
Stimmenmehrheit gem. § 40 und §
63 Abs 3 Steiermärkischen
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 29
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des
Gemeinderates

BESCHLUSS

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß
§ 63 Abs 1 und 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010

1. Ausgangslage

Die Jauk Baumanagement Ges. m. b .H hat 2009 von der GBG eine 4.142 m² große Liegenschaft (Grst.Nr.: 193/1, 193/2, 196, 198/2, 200, 202, 205/1, 205/2, 2954/2) im Bereich Ecke Lange Gasse – Körösisstraße erworben. In Folge hat Herr Jauk mit der Stadtbaudirektion vereinbart, die Entscheidung über die Bebauung der Grundstücke über einen baukünstlerischen Wettbewerb herbei zu führen. Das Stadtplanungsamt hat sich mit einem städtebaulichen Teil, welcher das gesamte Bebauungsplanungsgebiet (ausgenommen die Liegenschaft Lange Gasse 35a, 37) betroffen hat, als Auslober beteiligt und für das Verfahren ein städtebauliches Gutachten als Grundlage erstellt.

Aus dem Gutachterverfahren mit 8 geladenen Teilnehmern ist das Architekturbüro PURPUR ZT GmbH als Preisträger hervor gegangen. Das Stadtplanungsamt hat das Büro mit der Erstellung der Bebauungsplangrundlagen beauftragt. Der vorliegende Bebauungsplan basiert somit auf dem Wettbewerbsergebnis und der Weiterbearbeitung.

Nachdem auch die Fa. ÖSTU-STETTIN als Eigentümerin der Liegenschaft Lange Gasse 35a, 37 Interesse an einer Neuentwicklung ihrer Liegenschaft bekundet hat, wurde dieses Areal in das Bebauungsplanungsgebiet mit aufgenommen.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 9.914 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,4 ausgewiesen.

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 sind folgende Vorplanungen vorgelegen:

- Bebauungsstudie des Stadtplanungsamtes vom Oktober 1991, aufgrund dieser ein bis dahin diagonal geplanter Trassenverlauf der Straßenbahn nicht weiter verfolgt wurde.
- Untersuchung der Gleisneulage Keplerbrücke – Körösisstraße von IKK vom 2.5.2006 im Auftrag der Stadtbaudirektion, geprüft und freigegeben am 17.11.2008 von der Verkehrsplanung.

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.10.2.2 für den gegenständlichen Bereich:

- Sicherung der Wohnfunktion
- Verbesserung der Grünausstattung
- Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe und Vorgärten
- Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen
- weiterer Anschluss an die Fernwärme-Versorgung
- Festlegung der Bebauungsdichte und der Geschossanzahl entsprechend dem Gebietscharakter

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

- Mit Schreiben vom 15.2.2006 an die ASVK wurde um gutachtliche Beurteilung ersucht, ob der Altbestand zu erhalten ist oder ob der Bereich über einen Bebauungsplan neu entwickelt werden kann.
Die ASVK hat mit Gutachten vom 29.3.2006 ausgeführt, dass die Schutzwürdigkeit des Altbestandes nicht mehr gegeben ist. Empfohlen wurde die Durchführung eines Wettbewerbes. Zur abgerundeten, atypischen Bebauung Ecke Lange Gasse / Körösisstraße, die der Regulierungslinie folgt, sollen Alternativen ausgearbeitet werden und der Abschluss der Bebauung in Richtung Süden zum öffentlichen Sportplatz soll mit einem Baukörper, der sich in die Tiefe des Grundstückes entwickelt, gelöst werden.
- Mit Schreiben vom 21.8.2009 hat die Abteilung für Grünraum und Gewässer zum Baumbestand Stellung genommen:
„Auf dem Grundstück stockt ein sehr hoher Anteil an sehr alten Obstbäumen am Plan als Nummern 4, 7, 8, 9, 10 und 11 eingezeichnet. Dieser Bestand ist derzeit für diese Flächen prägend und kann nach Möglichkeit erhalten bleiben. Dies ist auf Grund des jedoch schon sehr hohen Alters des Bestandes nicht unbedingt notwendig.

Baum Nr. 1 und 2 sind zwei sehr hohe Fichten mit einer zurzeit noch bis zum Boden ragenden Bestattung. Sie befinden sich derzeit in einem sehr robusten und vitalen Zustand und sind prinzipiell als erhaltenswert einzustufen.

Baum Nr. 6 ist ein relativ junger Nussbaum, auch er macht derzeit einen sehr guten, vitalen Eindruck und ist aus diesem Grund als erhaltenswert einzustufen.

Der Baumbestand mit der Nr. 12 auf den Grundstücken 200 und 202 konnte nicht direkt beurteilt werden, da die Zugänglichkeit zu diesen Grundstücken nicht gegeben war. Es kann

nur die Aussage getroffen werden, dass es sich dabei um einige Jungbäume handelt, die vermutlich wild aufgegangen sind aber es handelt sich hierbei nicht um besonders prägende Struktur.

Empfehlenswert ist es, den derzeit bestehenden Obsthain auf dem Grundstück 196 und 205/1 weitestgehend zu erhalten, bzw. den durch Bauwerke wegfallenden Teil durch neue Obstbaumpflanzungen zu ersetzen.“

Mit Schreiben vom 26.8.2009 wurde auf die Freiraumplanerischen Standards und das Bestehen des Naturdenkmales (Weinstock) und deren Berücksichtigung hingewiesen.

Am 11.6.2010 wurde für die östliche Erweiterungsfläche folgende ergänzende Stellungnahme zusammengefasst abgegeben:

Auf dem Areal stocken 6 Bäume. Im straßennahen Bereich bestehen ein erhaltenswerter Spitzahorn und ein erhaltenswerter Nussbaum. Die weiteren Bäume werden als nicht erhaltenswert eingestuft. An der südlichen Grundgrenze, allerdings auf Nachbargrund, befindet sich eine Pappelreihe. Von dieser Grenze müsste die Bebauung mindestens 8 m zurückweichen.

- Mit Schreiben vom 25.5.2010 wurde die Verkehrsplanung um Bekanntgabe des Stellplatzschlüssels für das Planungsgebiet ersucht.

Am 10.6.2010 hat die Verkehrsplanung mitgeteilt, dass pro Wohneinheit inkl. der Besucherstellplätze mindestens 1,1, maximal 1,2 PKW-Abstellplätze vorzusehen sind.

Weitere Vorschreibungen erfolgten zu den Fahrradabstellplätzen und zur Regulierung der Lange Gasse und der Körösisstraße. Für die Haltestelle in der Lange Gasse wird ein Gehsteigservitut gefordert.

- Mit Schreiben vom 1.6.2010 hat die GBG mitgeteilt:
Nach Rücksprache mit der Geschäftsführung der GBG wird mitgeteilt, dass im Zuge der gemeinsamen Besprechung mit Herrn Jauk die GBG zustimmt, dass im Bebauungsplan des gegenständlichen Bauvorhabens das zukünftige Bauwerk des Bauträgers Jauk bis an die Grundstücksgrenze (Tennisplätze) der GBG heranreicht.
Die Zustimmung zu einem Fensterrecht an der Stirnseite des Bauwerkes (Südseite) kann von der GBG erst nach einer noch zu erzielenden Einigung über eine angemessene Entschädigung mit Herrn Jauk eingeräumt werden. Das heißt, derzeit besteht ein solches Fensterrecht noch nicht.

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 23.6.2010 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 06.19.0 Bebauungsplan – Entwurfes informiert.

Die Kundmachung über die Auflage des Bebauungsplanes 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 7.7.2010.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 8.7.2010 bis zum 2.9.2010 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen der daran angrenzenden Grundstücke, sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG).

Aufgrund der Auflage in den Sommermonaten wurde die gesetzliche Mindestauflagezeit von sechs Wochen auf acht Wochen verlängert.

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 5.8.2010 durchgeführt.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

Während der Auflagefrist langten insgesamt 28 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Im Zuge der Anhörung der GrundeigentümerInnen zu Planänderungen (siehe unten) wurden 3 Einwendungen zurückgezogen.

In Gesprächen mit dem zuständigen Stadtsenatsreferenten und den Raumordnungssprechern der Regierungsparteien wurde vereinbart, dass mit den Betroffenen im Planungsgebiet nochmals Kontakt aufgenommen wird um gemeinsam eine einvernehmliche Lösung zu erarbeiten.

Das Stadtplanungsamt hat am 25.1.2011, moderiert vom Referat für BürgerInnenbeteiligung, mit allen LiegenschaftseigentümerInnen die Situation erörtert. In weiteren Einzelgesprächen wurden allgemein akzeptierte Adaptierungen am Bebauungsplan herbeigeführt.

Diese Änderungen gegenüber dem aufgelegten Entwurf wurden den LiegenschaftseigentümerInnen in einer Anhörung zur Kenntnis gebracht. Die LiegenschaftseigentümerInnen haben infolge mit einer Ausnahme ihre Einwendungen zurückgezogen.

Für die Nachbarn des Planungsgebietes ergeben sich aus den Änderungen durchwegs Verbesserungen: Das östliche Hofgebäude ist zur Gänze entfallen, stattdessen sind Zu- und Umbauten am bestehenden Hofflügel zulässig. Die Gebäudehöhen wurden an den höchsten Stellen zurückgenommen und die Nachbarabstände im Hofbereich teilweise wesentlich erweitert. Den Einwendungen konnte somit diesbezüglich Rechnung getragen werden.

Im Jänner 2011 hat die Fa. Jauk Baumanagement Ges. m. b. H. mitgeteilt, dass die Liegenschaft Körösisstraße 30 nun ebenfalls erworben wurde.

Am 29.3.2011 hat die Abteilung für Immobilien mitgeteilt, dass die Fa. Jauk Baumanagement Ges. m. b. H. eine Vereinbarung bezüglich der Abtretung bzw. Einlösung von Grundstücksflächen in der Lange Gasse zum Zwecke der Herstellung von erforderlichen Verkehrsflächen unterfertigt hat (ist dem Akt angeschlossen).

Mit Schreiben vom 29.3.2011 hat die Verkehrsplanung bestätigt, dass eine Realisierung des vorgelegten Straßenbahnprojektes mit der Einlösung der dafür erforderlichen Grundflächen derzeit nicht absehbar ist.

3. Einwendungen

Während der Auflagefrist langten insgesamt 28 Einwendungen bzw. Stellungnahmen, teilweise mit Unterschriftenlisten versehen, im Stadtplanungsamt ein. Die Einwendungen wurden in 40 Themen zusammengefasst. Nach rechtlicher Beratung durch die Bau- und Anlagenbehörde und Rücksprachen mit der Verkehrsplanung und der Abteilung für Grünraum und Gewässer erfolgt folgende Einwendungsbearbeitung.

Im Zuge der Anhörung der GrundeigentümerInnen zu Planänderungen wurden 3 Einwendungen zurückgezogen.

1. Der aufgelegte Bebauungsplanentwurf lässt eine Bebauung zu, die im Widerspruch zum Gebietscharakter steht.

Zu 1.

Im Räumlichen Leitbild (Karte 4) ist der Bereich als „Mehrgeschossige, dichte (straßen-)raumbildende Wohnbebauung“ klassifiziert. Der Charakter wird folgend beschrieben: Dichte Wohngebiete mit mehrgeschossigen Bauten und Bauanlagen um Höfe und Straßenräume als Vorrangzonen für Wohnen, urbaner Charakter, Nutzungsmischung ist anzustreben. Zielsetzungen und Maßnahmen sind: Entwickeln, verändern/umgestalten; Bebauung von Baulandreserven und Verdichtung von Beständen in Vorzugslagen unter Ausnutzung bestehender oder geplanter hochwertiger technischer und sozialer Infrastruktur, insbesondere die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln; (Straßen-)raumbildende Bebauung; Bebauungsplanung unter Einbeziehung des Umfeldes; Versiegelungsgrad max. 60%; Geschossanzahl: max. 6 Geschosse, Dachgeschosse sind einzurechnen; Bauweise: geschlossen in Gruppen.

Im Erläuterungsbericht wird der Gebietscharakter folgend beschrieben:

„Nördlich der Lange Gasse besteht eine revitalisierte, vormalige Papiermühle mit einem mächtigen Dachgeschoss (Traufe 8,5 m, First 16,2 m). Dieses Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Östlich folgt, in Abstimmung auf die denkmalgeschützte Nachbarschaft, ein neues 3-geschossiges Wohngeschäftshaus mit zurück gesetztem Penthouse als viertes Geschoss (Gebäudehöhen: 11,6 m – 15,4 m). In der Theodor-Körner-Straße wird dieses Gebäude in Folge bis zu 7 Geschossen hinaufgezont (Gebäudehöhen: 16,8 m – 24,9 m).

Im Süden:

Im Süden grenzt ein Bezirkssportplatz im „Freiland“ mit der Zweckbestimmung „Sport“ und in östlicher Folge die Gartenzone der straßenbegleitenden Bebauung an der Muchargasse an.

Im Osten:

In östlicher Nachbarschaft befindet sich ein 10-geschossiges, frei stehendes Hochhaus 1 – 2m von der Straßenfluchtlinie der Lange Gasse zurückgesetzt (Gebäudehöhe: 28,6 m; Penthouse: 30,7 m). In weiterer Folge prägt die geschlossene Blockrandbebauung mit Gründerzeithäusern und neuzeitlichen Wohnbauten das Straßenbild.

Im Westen:

An der Westseite der Lange Gasse befindet sich ein 5-geschossiger Wohn-, Büro- und Geschäftskomplex in Sichtbetonbauweise aus den 70er Jahren ca. 1 m von der Straßenfluchtlinie zurückgesetzt (Gebäudehöhe: 18,4 m; Penthouse 19,7 m). Als Vorfeld ist weiters ein 3,5 m breiter Geh- und Radweg ausgebildet.“

Im Erläuterungsbericht wird die zukünftig mögliche Bebauung folgend beschrieben:

„Entlang der Lange Gasse und der Körösisstraße wird die geschlossene Bauweise in Form der Blockrandbebauung festgelegt. Auf den Liegenschaften Lange Gasse 35a- 37 und Körösisstraße 28 findet diese Bebauung durch Endglieder in offener Bauweise zu den Nachbargrundgrenzen ihren Abschluss.

An der Körösisstraße ist die Baufluchtlinie ident mit der Straßenfluchtlinie. An der Lange Gasse ist die Baufluchtlinie um 1,5 bis ca. 4,5 m von der Straßenfluchtlinie zurückgesetzt und gibt Platz für begrünte Vorgärten und einen Straßenbahnhaltestellenbereich.

Im Kreuzungsbereich weicht die Bebauung auf bis zu ca. 6 m zurück und es entsteht dadurch eine platzartige Erweiterung.

Die Höhe der Bebauung variiert und ist entsprechend dem Gestaltungskonzept gestaffelt. So sind im vorgegeben Rahmen 11,00 bis 19,50 m hohe Gebäude zulässig. Innerhalb dieser Gebäudehöhen sind 3- bis 6- geschößige Gebäude möglich. Die 6-schoßigen Gebäude sind Ecke Lange Gasse / Körösisstraße, in der Achse der Theodor-Körner-Straße und im Abschluss der Bebauung in der Lange Gasse angeordnet.

Diese heterogene Form der Blockrandbebauung berücksichtigt sowohl die vorhandene, kleinteilige Struktur im Planungsgebiet als auch den vorherrschenden Gebietscharakter. Die Verteilung der Baumassen ergibt sich aus städtebaulichen Motiven (Eckpunkt, Achse der einmündenden Theodor-Körner-Straße, Abschlüsse in der Lange Gasse und in der Körösisstraße) und erfolgt auch in Abstimmung auf die zugeordneten Bauplatzgrößen.

Da mit dieser, abgestimmt auf das vorherrschend Straßenbild, im Durchschnitt nicht sehr hoch gehaltenen, straßenbegleitenden Bebauung die zulässige Bebauungsdichte gemäß dem Flächenwidmungsplan nicht erreicht werden kann, wird aufgrund der Größe des Planungsareals noch ein zweiter Baukörper im Arealinneren zusätzlich zum bestehenden Hofflügel zugelassen. Durch die Stellung dieses Gebäudes in Verbindung mit dem bestehenden, adaptierbaren Hofflügel werden nach wie vor großzügige, zusammenhängende Freiflächen mit Dimensionen von 50 – 60 m x 25 – 35 m (entspricht ca. 1.200 m² - 2.100 m² großen Hof- bzw. Grünflächen) sichergestellt.

Für das westliche, Nord – Süd gerichtete Hofgebäude wird eine maximale Gebäudehöhe von 19,5 m mit Herabzonungen auf maximal 16,50 m im nördlichen und südlichen Abschluss festgelegt. Zur südlichen Nachbargrundgrenze wird ein erhöhter Gebäudemindestabstand von 11,00 m bestimmt. Zur östlichen Nachbargrundgrenze wird ein erhöhter Gebäudemindestabstand von 14,50 m bestimmt.

Für den östlichen, Nord – Süd gerichteten, bestehenden Hoftrakt wird eine maximale Gebäudehöhe von 13,0 m, die nach Süden auf 10,0 bzw. 7,0 abgestaffelt wird, festgelegt. Durch diese Festlegung reduziert sich die höchste Stelle der Gebäude von dzt. ca. 15,8 m im Bestand auf zukünftig max. 13,0 m. Zu den Nachbargrundgrenzen im Osten und im Süden werden erhöhte Gebäudemindestabstände von ca. 23 m bzw. 15,0 m bestimmt.“

Zusammengefasst kann ausgeführt werden, dass im beschriebenen Umfeld die zukünftig mögliche Bebauung sich sowohl strukturell als auch höhenmäßig einfügt und dem Räumlichen Leitbild entspricht.

2. Zwischen dem Siegerprojekt und dem Bebauungsplanentwurf besteht Widerspruch.

Zu 2.

In folgenden Punkten wurde das Siegerprojekt weiter entwickelt:

Das Planungsgebiet wurde in östliche Richtung um die Grst.Nr: 218/1, 218/2 und 219 erweitert und damit einhergehend die straßenbegleitenden Bebauung verlängert. Weiters wird auf dieser Liegenschaft im Bereich des bestehenden, westlichen Hofgebäudes, welches im Bestand 2-geschoßig ist und ein steiles Pultdach mit einer Höhe von 15,8 m aufweist, zukünftig eine Bebauung mit max. Gebäudehöhen von 13,0 m, die in Richtung Süden auf max. 10,0 m bzw. 7,0 m herabgezont wird, zugelassen. Die Abstände zu den Nachbarn betragen im Süden mindestens 15,0 m und im Osten ca. 23,0 m.

Die Begründung dafür war das Interesse der Fa. ÖSTU-STETTIN als Eigentümerin der Liegenschaft Lange Gasse 35a, 37 diese eventuell neu zu bebauen. Dafür ist ein Bebauungsplan Voraussetzung.

Der Hochpunkt an der Lange Gasse in der Achse der Th.-Körner-Straße hat im Wettbewerb eine Höhe von 18 m aufgewiesen. In der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes für die Beschlussfassung wurde wiederum auf diese Höhe zurückgegangen. Des Weiteren wurden an kritischeren Stellen, siehe unten, die Gebäudehöhen bereits im Entwurf reduziert. Eine weitere Reduktion ist nun in der Überarbeitung für die Beschlussfassung erfolgt:

Die 20m-Gebäudehöhenzone auf Grst.Nr: 202 wurde im Bebauungsplanentwurf 2,5m von der straßenseitigen Bauflucht rückversetzt, die Gebäudehöhe an der Baufluchtlinie auf 14,0m reduziert. Im Wettbewerb war in diesem Bereich durchgehend eine Gebäudehöhe von 20,0m vorgesehen. In der Überarbeitung für die Beschlussfassung wurde die Gebäudehöhe nun auf 16,5 m festgelegt.

Ecke Lange Gasse / Körösisstraße wurde unter Rücksichtnahme auf den geschützten Weinstock die Baufluchtlinienführung zugunsten der Erhaltung verändert.

Die Gebäudehöhen als Bindeglied zum genehmigten Projekt auf Grundstück 190/1 wurde ebenfalls geringfügig reduziert.

Für den Hofbaukörper auf Grst.Nr: 205/1 wurde der Gebäudeabstand zum Nachbargrundstück 209 von, im Wettbewerb 7m, auf 11m im Bebauungsplan erhöht. Die Baukörperlänge wurde von 32,0m auf 26,0m(Ostfassade) bzw. 30,5m(Westfassade) reduziert. Im Entwurf wurde zwar ein rückversetztes Penthousegeschoss mit 23m Gebäudehöhe im Bebauungsplan anstelle der durchgehenden 20m Gebäudehöhe im Wettbewerb zugelassen. Diese Gebäudehöhe wurde nun für die Beschlussfassung auf 19,5 m bzw. 16,5 m in den nördlichen und südlichen Randzonen reduziert.

Den Einwendungen Rechnung tragend wurde der Bebauungsplan gegenüber dem Siegerprojekt mehrfach reduziert.

3. Es fehlt ein Verkehrskonzept, die Zu- und Abfahrten sind ungeklärt.

Zu 3.

Von der Verkehrsplanung liegt eine positive Stellungnahme vom 10.6.2010 im Akt vor.

Die Zu- und Abfahrten können erst in einem Bauverfahren bei Vorliegen eines konkreten Projektes mit der ausgewiesenen Bauplatzfläche festgelegt bzw. beurteilt werden. Seitens der Verkehrsplanung wird generell die Machbarkeit von Zu- und Abfahrten in der vorliegenden Gegebenheit bestätigt und auf vergleichbare Situationen im Stadtgebiet verwiesen.

Zu Erleichterung zukünftiger Erschließungen ist in §7 Abs 5 der Verordnung geregelt, dass bauplatzübergreifende Tiefgaragen zulässig sind.

4. Durch das Straßenbahnprojekt wird das Naturdenkmal „Weinstock“ zerstört.

Zu 4.

Dazu wird im Erläuterungsbericht ausgeführt:

„Laut Bekanntgabe durch die Naturschutzbehörde (Bescheid vom 2.8.2007) ist der Weinstock Ecke Lange Gasse / Körösisstraße auf den Grst.Nr: 185 und 186 ein Naturdenkmal.

Das Stadtvermessungsamt wurde ersucht, die genaue Lage einzumessen. Die Vermessung hat das Vorhandensein von zwei Weinstöcken ergeben. Für den nördlichen, geschützten Weinstock wird ein Schutzraum für den Wurzelbereich von 10 m Durchmesser und eine Rebfläche von 10 x 10 m in den Bebauungsplan eingetragen.

Der Wurzelbereich liegt gemäß Regulierung zur Gänze im zukünftig öffentlichen Gut, die Rebfläche liegt außerhalb der bebaubaren Fläche.

Im Rahmen des 03.01.0 Bebauungsplanes wird keine definitive Aussage über die Straßenbahntrasse betreffend den Weinstock getroffen.“

Dazu wird ergänzt:

Die straßenseitigen Baufluchtlinien wurde bewusst so gelegt, dass der Schutzraum von einer Bebauung freigehalten wird.

Die Straßbahntrasse ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanungsverfahrens. Bezüglich des Realisierungszeitraumes hat die Verkehrsplanung mit Schreiben vom 29.3.2011 bestätigt, dass eine Umsetzung des vorgelegten Straßenbahnprojektes mit der Einlösung der dafür erforderlichen Grundflächen derzeit nicht absehbar ist.

5. Die Bestandsgebäude werden durch die festgelegte Regulierung zerstört.

Zu 5.

Der Bebauungsplan ist ein Instrument für eine mittel- bis langfristige, geordnete Siedlungsentwicklung. Der Bebauungsplan löst noch keine Entfernung von Bestandsgebäuden aus. Dies kann erst in Folge in eisenbahn- oder straßenrechtlichen Verfahren unabhängig vom Bebauungsplan zu lösen sein. Der Zeithorizont dafür ist derzeit nicht absehbar.

Der rechtmäßige Bestand wird durch den Bebauungsplan nicht berührt.

6. Von der ASVK fehlt eine aktuelle Stellungnahme.

Zu 6.

Die ASVK hat in einer Stellungnahme vom 10.8.2010 den Bebauungsplanentwurf positiv beurteilt.

7. Nur 30% gewachsener Boden sind zu erhalten. Das bedeutet, dass großkronige Bäume zukünftig nicht mehr gepflanzt werden können bzw. der Baumbestand nicht erhalten werden kann.

Zu 7.

Die Festlegung in §8 Abs11, dass mindestens 30% der unbebauten Bauplatzfläche als gewachsener Boden zu erhalten und daher von unterirdischen Gebäuden (Tiefgaragen u. dgl.) freizuhalten sind, wurde den Freiraumplanerischen Standards für die Baulandgestaltung in Graz, basierend auf wissenschaftliche Grundlagenarbeiten, entnommen.

Dieser Wert ist nicht isoliert zu betrachten, sondern in Zusammenhang mit den weiteren Bestimmungen des §8 zu sehen, demnach Festlegungen zum Versiegelungsgrad, zur Erdüberschüttung von Tiefgaragen und zu verbindlichen Baumpflanzungen eine hohe Freiflächenqualität sichern sollen.

Der Baumbestand wurde von der Abteilung für Grünraum und Gewässer in Gutachten vom 21.8.2009 und ergänzend vom 11.6.2010 bewertet und diagnostiziert darin unterschiedliche Vitalitätsstufen und Erhaltenswürdigkeit. Inwieweit Baumbestände erhalten werden können oder durch Ersatzpflanzungen gem. der Grazer Baumschutzverordnung zu ersetzen sein werden, ist projektbezogen im Bauverfahren zu entscheiden.

Der Bebauungsgrad im Planungsgebiet ist mit einem Wert von 0,32 sehr niedrig gehalten.

8. Die Qualität der Baumpflanzungen ist genauer zu definieren und die Pflanzabstände auf die Freiraumplanerischen Standards abzustimmen.

Zu 8.

Dieser Forderung wurde insofern nachgekommen, als das im Verordnungstext der Mindestabstand für großkronige Bäume von aufgehendem Mauerwerk von 5,00 auf 6,00m, entsprechend vergleichbaren Festlegungen vorangegangener Bebauungsplanungen, erhöht wurde.

Im Erläuterungsbericht wurden zusätzliche Hinweise aus den Freiraumplanerischen Standards aufgenommen

9. Die zulässige Innenhofbebauung steht im Widerspruch zum Stadtentwicklungskonzept und zum Deckplan 1 des Flächenwidmungsplanes.

Zu 9.

Im 3.0 Stadtentwicklungskonzept wird für den Bereich ausgeführt: „Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichte“ – Zielsetzungen sind u. a. die Festlegung der Bebauungsdichte und der Geschossanzahl entsprechend dem Gebietscharakter, die Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe, die Vermeidung gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.

In der Baulandzonierung (Deckplan 1) wird für den Bereich bestimmt: Schutz der Innenhöfe und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen; Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes bei Einbauten und Tiefgaragen.

Im Räumlichen Leitbild (Karte 4) ist der Bereich als „Mehrgeschossige, dichte (straßen-)raumbildende Wohnbebauung“ klassifiziert. Der Charakter wird folgend beschrieben:

Dichte Wohngebiete mit mehrgeschossigen Bauten und Bauanlagen um Höfe und Straßenräume als Vorrangzonen für Wohnen, urbaner Charakter, Nutzungsmischung ist anzustreben.

Zielsetzungen und Maßnahmen sind: Entwickeln, verändern/umgestalten; Bebauung von Baulandreserven und Verdichtung von Beständen in Vorzugslagen unter Ausnutzung bestehender oder geplanter hochwertiger technischer und sozialer Infrastruktur, insbesondere die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln; (Straßen-)raumbildende Bebauung; Bebauungsplanung unter Einbeziehung des Umfeldes; Versiegelungsgrad max. 60%; Geschossanzahl: max. 6 Geschosse, Dachgeschosse sind einzurechnen; Bebauungsweise: geschlossen in Gruppen.

Wie aus der Wahl des Gültigkeitsbereiches und aus dem Bauflicht- und Baugrenzlinienverlauf zu ersehen ist, liegt dem Bebauungsplan vor allem die Auffassung der Blockrandbebauung zugrunde.

Da mit dieser, abgestimmt auf das vorherrschenden Straßenbild, im Durchschnitt nicht sehr hoch gehaltenen, straßenbegleitenden Bebauung die zulässige Bebauungsdichte gemäß dem Flächenwidmungsplan nicht erreicht werden kann, wurden aufgrund der Größe des Planungsareals auch zwei Baukörper im Arealinneren zugelassen.

In Berücksichtigung der Einwendung ist der östliche, 3- 4-geschossige Baukörper zur Gänze entfallen.

Stattdessen ist eine Aufstockung des bestehenden Hofflügels an der gemeinsamen Grundgrenze zwischen den Liegenschaften Lange Gasse 37 und 39 zulässig. Dieser Hofflügel weist aufgrund einer sehr steilen Pultdachausführung eine höchste Stelle von 15,8 m im Bestand auf.

Zukünftig ist eine Gebäudehöhe von max. 13,00 m zulässig, die in Richtung Süden auf max. 10,00 m bzw. 7,00 m heruntergezont wird.

Der Gebäudemindestabstand für diesen Hofflügel zur südlichen Nachbargrundgrenze wird gegenüber dem, im Entwurf vorgeschlagenen Hofgebäude von 11,0 m auf 15,0 m und zur östlichen Nachbargrundgrenze von 8,0 m auf ca. 23,0 m erweitert.

Für das westliche Hofgebäude wird die max. Gebäudehöhe von 23,0 m auf 19,5 m im Mittelteil und von 19,5 m auf 16,5 m in den nördlichen und südlichen Randbereichen reduziert. Somit ist zukünftig anstelle eines 6-geschoßigen Gebäudes mit Penthouse ein 5-geschoßiges Gebäude mit Penthouse zulässig.

Zur südlichen Nachbargrundgrenze wird ein erhöhter Gebäudemindestabstand von 11,00 m anstelle des baugesetzlichen Mindestabstandes von 7,00 m bestimmt. Zur östlichen Nachbargrundgrenze wird der baugesetzmäßige Mindestabstand von 9,00 m auf 14,5 m erhöht.

Dadurch kann auf diesem Bauplatz die lt. 3.0 Flächenwidmungsplan höchstzulässige Bebauungsdichte von 1,4 annähernd ausgenutzt werden, was aus raumplanungsfachlicher Sicht in dieser zentrumsnahen und infrastrukturell gut versorgten Lage jedenfalls anzustreben ist. Dies stellt keine Abkehr von der grundsätzlichen städtebaulichen Typologie dar.

10. Die zulässigen Gebäudehöhen sind nicht begründbar.

Zu 10.

Ergänzend zur Beschreibung des Gebietscharakters im Erläuterungsbericht wurden folgende Gebäudehöhen von Bestandsgebäuden in der Umgebung ermittelt und noch in den Erläuterungsbericht aufgenommen:

Körösisstraße 21-23:	18,4 m; Penthouse 19,7 m
Lange Gasse 46	Traufe 8, 5 m; First 16,2 m
Lange Gasse 40	11,6 m; Penthouse 14,2 – 15,4 m
Theodor-Körner-Straße 29	16,8 m; Penthouse 22 m bzw. 24,9 m
Theodor-Körner-Straße 38	22,2 m
Lange Gasse 34	Traufe 14,7 m; First 20,8 m
Lange Gasse 31	28,6 m; Penthouse 30,7 m

Im Bebauungsplan sind Gebäudehöhen von 7,00 m, 9,00 m, 10,00 m, , 11,00 m, 12,00m, 14,00 m, 16,00 m, 18,00 m, und 19,5 m festgelegt.

Diese Höhen finden sich in ähnlicher Verteilung und im Durchschnitt in der Umgebung wieder.

11. Die im Bebauungsplan dargestellte Straßenbahntrassierung ist nicht mehr aktuell.

Zu 11.

Die im Bebauungsplan dargestellte Straßenbahntrasse datiert vom 2.5.2006 und wurde am 17.11.2008 von der Verkehrsplanung freigegeben. Die nach wie vor bestehende Gültigkeit wurde von der Verkehrsplanung bestätigt. Mit Schreiben vom 29.3.2011 hat die Verkehrsplanung mitgeteilt, dass eine Realisierung des vorgelegten Straßenbahnprojektes mit der Einlösung der dafür erforderlichen Grundflächen derzeit nicht absehbar ist.

12. Die Bebauungsdichte ist uneingeschränkt einzuhalten. Die diesbezügliche Formulierung im Verordnungstext ist nicht eindeutig.

Zu 12.

In §3 der Verordnung ist geregelt: „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 (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) in Verbindung mit den städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung und Neuordnung des Hofbereiches) zulässig.“

Im Erläuterungsbericht ist diese Festlegung folgend beschrieben: „Im Rahmen des Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Gebäudehöhen) kann die Bebauungsdichte überschritten werden, wenn gleichzeitig die Bestandsgebäude entfernt werden. Auf jenen Bauplätzen, die zukünftig ein Hofgebäude aufweisen, wird die zulässige Bebauungsdichte nicht überschritten.“

Dazu wird ergänzt: Bezogen auf das gesamte Planungsgebiet mit einer Größe von 9.914 m² sind innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien unter Berücksichtigung der zulässigen Gebäudehöhen 13.450 m² Bruttogeschossfläche maximal erzielbar. Dies ergibt eine durchschnittliche Bebauungsdichte von unter 1,4. In der Blockrandbebauung wird zwar teilweise, bezogen auf die heutigen Eigentumsverhältnisse, die Bebauungsdichte überschritten werden, während im Gegenzug dazu auf Liegenschaften mit einem hohen Innenarealanteil die maximale Bebauungsdichte meistens nicht erreicht werden kann, was wiederum im Durchschnitt zum oben ermittelten Wert von unter 1,4 führt.

13. Die Auflagefrist des Bebauungsplanentwurfes in den Sommermonaten war nicht ausreichend.

Zu 13.

Im Raumordnungsgesetz sind 6 Wochen für die Auflage vorgesehen. In diesem Auflageverfahren wurde aufgrund der Sommerzeit die Frist auf 8 Wochen ausgedehnt.

14. Das bereits derzeit überlastete Kanalsystem ist nicht ausreichend.

Zu 14.

Dieses Thema ist nicht Gegenstand in einem Bebauungsplanungsverfahren.

Im Erläuterungsbericht wird jedoch auf Folgendes hingewiesen: „Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten. Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.“

15. Die Frischluftschneise wird zerstört und die Feinstaubproblematik bleibt in diesem Zusammenhang unberücksichtigt.

Zu 15.

In den Planungshinweisen des Stadtentwicklungskonzeptes aus klimatologischer Sicht wird das Gebiet als dichte Wohnbebauung (Wärmeinsel, nachts Murtalabwinde, aufgelockert durch Parkanlagen und Muruferbewuchs) eingestuft. Gefordert wird eine Begrünung der Straßen und Höfe sowie Parks als Auflockerung. Vertretbar sind die Baulückenauffüllung und die Errichtung von 4- bis 5-geschossigen Gebäuden. Feste Brennstoffe sind nicht zulässig.

Der Bebauungsplan sichert in der Lange Gasse zukünftig begrünte Vorgärten. Eine hohe Freiflächenqualität ist im § 8 der Verordnung abgesichert. Flachdächer sind zu begrünen.

Partielle Überhöhungen um 1 Geschoss werden durch partielle Absenkungen auf 3 Geschosse kompensiert.

Im Erläuterungsbericht wird darauf hingewiesen, dass gemäß Deckplan 2 der Bereich von der Beschränkungszone für die Raumheizung betroffen ist.

16. Die vorgeschriebenen Pkw-Abstellplätze stehen im Widerspruch zur RVS.

Zu 16.

Nach Rücksprache mit der Verkehrsplanung wird dazu mitgeteilt:

Die RVS sieht als Richtwert pro 60 – 80 m² Bruttogeschoßfläche einen PKW-Abstellplatz vor. Im Bebauungsplanungsgebiet können maximal ca. 13.800 m² Bruttogeschoßfläche realisiert werden. Dafür wären demnach maximal ca. 170 – 230 PKW-Abstellplätze erforderlich.

In der Bebauungsplanverordnung wird festgelegt, dass pro Wohneinheit mind. 1,1 höchstens 1,2 PKW-Abstellplätze anzuordnen sind. Ausgehend von durchschnittlich 80 - 90 m² Bruttogeschoßfläche je Wohneinheit ergibt dies einen Stellplatzbedarf von maximal ca. 170 – 210 PKW-Abstellplätzen. Das sind Werte, die mit den Richtwerten der RVS fast deckungsgleich sind.

17. Die Versorgung mit Fernwärme wird nicht zwingend vorgeschrieben.

Zu 17.

Dieses Thema ist nicht Gegenstand im Bebauungsplanungsverfahren.

Im Erläuterungsbericht wird darauf hingewiesen, dass gemäß Karte 3 des Flächenwidmungsplanes (Energieversorgung) ein Vorranggebiet für Fernwärme (Bestand) gegeben ist.

18. Es besteht eine Gleichheitswidrigkeit, da bis jetzt immer wieder im Bereich massive Auflagen zur Bestandserhaltung erteilt wurden.

Zu 18.

Auch zukünftige Bauverfahren werden den Bestimmungen des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes unterliegen.

19. Die Lebensqualität für die gesamte Umgebung verschlechtert sich.

Zu 19.

Im Bauland ist die Errichtung von Bauwerken generell zulässig.

Zur Sicherstellung der Lebensqualität wurde grundsätzlich die Form der Blockrandbebauung gewählt, die eine Abschirmung des Innenhofes vor Verkehrsemissionen gewährleistet. Der Bebauungsplan sichert weiters in der Lange Gasse zukünftig begrünte Vorgärten. Eine hohe Freiflächenqualität ist im § 8 der Verordnung abgesichert. Flachdächer sind zu begrünen.

20. In den vorhandenen Gärten gibt es eine große Vielfalt an schützenswerter Flora und Fauna, die nicht berücksichtigt wird.

Zu 20.

Nach Rücksprache mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer wird dazu mitgeteilt: Die im Bebauungsplan ermöglichte Bebauung wird nicht in einer Gesamtbaustelle sondern über Jahre sukzessive umgesetzt werden. Während der einzelnen Bauphasen werden sich die ansässigen Tiere in die umliegenden Grünzonen zurückziehen. Nach der wiedererfolgten Begrünung der Freiflächen, deren Qualität im Bebauungsplan gesichert ist, ist damit zu rechnen, dass die Tiere die neuen Grünflächen wieder in Anspruch nehmen werden.

21. Durch ein Klimagutachten sind die Auswirkungen der zulässigen Bebauung zu überprüfen.

Zu 21.

In den Planungshinweisen des Stadtentwicklungskonzeptes aus klimatologischer Sicht wird das Gebiet als dichte Wohnbebauung (Wärmeinsel, nachts Murtalabwinde, aufgelockert durch Parkanlagen und Murrferbewuchs) eingestuft. Gefordert wird eine Begrünung der Straßen und Höfe sowie Parks als Auflockerung. Vertretbar sind die Baulückenauffüllung und die Errichtung von 4- bis 5-geschossigen Gebäuden. Feste Brennstoffe sind nicht zulässig.

Der Bebauungsplan sichert in der Lange Gasse zukünftig begrünte Vorgärten. Eine hohe Freiflächenqualität ist im § 8 der Verordnung abgesichert. Flachdächer sind zu begrünen. Partielle Überhöhungen um 1 Geschosse werden durch partielle Absenkungen auf 3 Geschosse kompensiert. Im Erläuterungsbericht wird darauf hingewiesen, dass gemäß Deckplan 2 der Bereich von der Beschränkungszone für die Raumheizung betroffen ist.

22. Der Bebauungsplan deckt nur die Interessen eines Eigentümers.

Bei diesem Bebauungsplan wurde besonders darauf geachtet, dass eine ausgewogene Verteilung zukünftiger Baukubaturen auf die derzeitige Liegenschaftsstruktur erfolgt. Dies wird auch durch eine eigens durchgeführte Ermittlung der Bruttogeschossflächen, bezogen auf die bestehenden Bauplätze, überprüft.

Im Räumlichen Leitbild (Karte 4) ist der Bereich als „Mehrgeschossige, dichte (straßen)-raumbildende Wohnbebauung“ klassifiziert. Der Charakter wird folgend beschrieben:

Dichte Wohngebiete mit mehrgeschossigen Bauten und Bauanlagen um Höfe und Straßenräume als Vorrangzonen für Wohnen, urbaner Charakter, Nutzungsmischung ist anzustreben.

Zielsetzungen und Maßnahmen sind: Entwickeln, verändern/umgestalten; Bebauung von Baulandreserven und Verdichtung von Beständen in Vorzugslagen unter Ausnutzung bestehender oder geplanter hochwertiger technischer und sozialer Infrastruktur, insbesondere die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln; (Straßen-)raumbildende Bebauung; Bebauungsplanung unter Einbeziehung des Umfeldes; Versiegelungsgrad max. 60%; Geschossanzahl: max. 6 Geschosse, Dachgeschosse sind einzurechnen; Bauweise: geschlossen in Gruppen.

Der Bebauungsplan entspricht diesen Anforderungen.

23. Die Flachdächer sind ein Stilbruch.

Zu 23.

Der Gebietscharakter der Umgebung weist hinsichtlich der Dachlandschaft eine heterogene Struktur auf. Es wird daher keine bestimmte Dachform vorgeschrieben. Festgelegt ist nur, dass bei Ausführung von Flachdächern diese zu begrünen sind.

Bei Bauverfahren werden den Bestimmungen des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes zu beachten sein.

24. Die bodenversiegelten Flächen des Sportplatzes können nicht als Grünflächen gelten.

Zu 24.

Die Darstellung des angrenzenden, öffentlichen Bezirkssportplatzes wurde aus der photogrammetrischen Luftbilddauswertung übernommen.

Die grüne Darstellung wurde, der Einwendung Rechnung tragend, für jene Flächen, die in Natur befestigt sind, herausgenommen.

25. Entgegen den Ausführungen im Stadtentwicklungskonzept wird die Grünausstattung reduziert.

Zu 25.

Im Bauland ist die Errichtung von Bauwerken generell zulässig. Bei unbebauten Grundstücken im Bauland bedingt jede Neubebauung eine Reduktion der Frei- bzw. Grünflächen.

Für die zukünftige Freiflächenqualität ist im § 8 der Verordnung jedoch sichergestellt, dass diese eine hohe Qualität aufweisen werden.

Zur Sicherstellung auch zukünftig großer, zusammenhängender Freiflächen wurde grundsätzlich die Form der Blockrandbebauung gewählt.

Der Bebauungsplan sichert weiters in der Lange Gasse zukünftig begrünte Vorgärten. Flachdächer sind zu begrünen.

26. Die vorgeschriebene Überschüttungshöhe über Tiefgaragen ist für eine ordentliche Baumpflanzung unzureichend.

Zu 26.

Die Überschüttungshöhe von 100 cm über Tiefgaragen wurde den Freiraumplanerischen Standards für die Baulandgestaltung in Graz, basierend auf wissenschaftliche Grundlagenarbeiten, entnommen.

27. Das Erreichen der maximal zulässigen Bebauungsdichte ist keine Vorgabe aus dem Raumordnungsrecht und kann daher in diesem Bebauungsplanungsverfahren nicht als Zielsetzung herangezogen werden.

Zu 27.

Im Räumlichen Leitbild (Karte 4 des Flächenwidmungsplanes) wird der Bereich als „mehrgeschossige, dichte (straßen)-raumbildende Wohnbebauung“ eingestuft. Zielsetzung für diese Bereiche sind u. a. eine Bebauung von Baulandreserven und Verdichtung von Beständen in Vorzugslagen

unter der Ausnutzung der bestehenden oder geplanten, hochwertigen, technischen und sozialen Infrastruktur, insbesondere der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
Der Bereich weist alle diese Merkmale auf.

28. Der Baumbestand ist im Bebauungsplanentwurf nicht richtig dargestellt.

Zu 28.

Die Darstellung des Baumbestandes wurde aus der photogrammetrischen Luftbilddatenauswertung übernommen. Durch die digitale Überlagerung mit den bebaubaren Flächen wurden in diesen Bereichen die Baumbestände abgedeckt.

Der Einwendung Rechnung tragend wurde sämtlicher, photogrammetrisch erfasster Baumbestand nun im Plan dargestellt.

29. Der Bebauungsplan nimmt auf die bestehende Eigentümerstruktur keine Rücksicht, was zu einer Ungleichbehandlung führt.

Zu 29.

Bei diesem Bebauungsplan wurde trotz heterogener Bauplatzstrukturen besonders darauf geachtet, die derzeitige Eigentümerstruktur zu berücksichtigen. Obwohl das Raumordnungsgesetz diesbezüglich keine Anforderungen an die Bebauungsplanung stellt, wurden die Baukubaturen, soweit städtebaulich machbar, ausgewogen auf die einzelnen Liegenschaften verteilt.

Dies wurde auch durch eine eigens durchgeführte Ermittlung der Bruttogeschossflächen, bezogen auf die bestehenden Bauplätze, überprüft.

30. Es besteht Widerspruch zum Räumlichen Leitbild.

Zu 30.

Im Räumlichen Leitbild (Karte 4 des Flächenwidmungsplanes) wird der Bereich als „mehrgeschossige, dichte (straßen)-raumbildende Wohnbebauung“ eingestuft.

Zielsetzung für diese Bereiche sind:

Eine Bebauung von Baulandreserven und Verdichtung von Beständen in Vorzugslagen unter der Ausnutzung der bestehenden oder geplanten, hochwertigen, technischen und sozialen Infrastruktur, insbesondere der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln; (Straßen)-raumbildende Bebauung; Bebauungsplanung unter Einbeziehung des Umfeldes; Versiegelungsgrad max. 60%; Geschossanzahl max. 6 Geschosse, Dachgeschosse sind einzurechnen; Bauweise: geschlossen in Gruppen.

Der Bebauungsplan erfüllt diese Anforderungen in einem hohen Maß: Alle Voraussetzungen für die vorgesehene Verdichtung sind gegeben; die straßenraumbildende Bebauung ist das wesentliche Element der gewählten Struktur; der Bebauungsplan berücksichtigt das Umfeld; der Versiegelungsgrad ist bei einem Bebauungsgrad von 0,32 mit ca. 0,4 anzunehmen und damit deutlich unter dem vorgegebenen Zielwert von 0,6; der weitüberwiegende Anteil der Bebauung weist nach der Überarbeitung, den Einwendungen Rechnung tragend, maximal 6 Geschosse bzw. weniger aus; zum Schutz des Innenhofes vor Emissionen aus dem Straßenraum wurde straßenbegleitend die geschlossene Bebauung gewählt, lediglich im sensiblen Innenbereich wurde zur Neuteilung des Innenhofes auf die offene bzw. gekuppelte Bebauung zurückgegriffen und dadurch eine hohe Durchlässigkeit erzeugt.

31. Im Bebauungsplanentwurf fehlt die Festlegung der zulässigen Geschossanzahl (Diese Einwendung ist Teil einer zurückgezogenen Einwendung).

Zu 31.

Mit der Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhen wird dem Raumordnungsgesetz entsprochen, demnach das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen ist.

32. Die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist im Verordnungstext nicht eindeutig geregelt.

Zu 32.

Gemäß dem Raumordnungsgesetz ist es zulässig, Ausnahmen von der Gebäudehöhe für kleinflächige Bauteile festzulegen. Im §5 Abs 2 ist daher geregelt, dass für Stiegen - und Lifthäuser u. dgl. im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen und Gesamthöhen zulässig sind. Das Ausmaß derartiger Bauteile ist durch die Beschränkung auf bestimmte, technisch eindeutig definierte Nutzungen definiert.

33. Das präsentierte Baumassenmodell ist hinsichtlich der Höhendarstellungen falsch und irreführend.

Zu 33.

Eine Überprüfung des Modells hat ergeben, dass dieses sehr präzise die Bestände und die zukünftige Bebauung in Höhe und Abstände untereinander wiedergibt. Lediglich bei einigen wenigen Bestandshöhen wurde eine Abminderung um 2 – 4 mm festgestellt, was aber zu einer Verzerrung zum Nachteil der Festlegungen im Bebauungsplan führt.

34. Die diagonale Straßenbahnführung wird durch diesen Bebauungsplanentwurf für immer verbaut.

Zu 34.

Das Beibehalten einer diagonalen Trassenführung wurde bereits im Vorfeld der Bebauungsplanung fachlich diskutiert. Aus städtebaulichen Gründen wurde diese Variante verworfen. Durch die Diagonalführung wären nicht nur die Emissionen aus dem Straßenbahnbetrieb in das Arealinnere hineingezogen worden, es wäre auch die Intimität des Innenbereiches verloren gegangen und durch den Charakter eines öffentlichen Raumes verdrängt worden. In der Randbebauung wären große Öffnungen für die Durchfahrt der Diagonaltrasse anzulegen gewesen. Dies hätte zu einer zusätzlich Störung des Arealinneren durch eindringende Verkehrsimmissionen aus den angrenzenden Straßenräumen geführt.

Es war daher naheliegend, die Straßenbahn weiterhin im an sich bestehenden Straßenraum zu führen, und diesen Raum auf eine, dem Stand der Technik entsprechende Breite zu regulieren.

35. Ein Querstellen des Hofbaukörpers ist, im Gegensatz zur Längsausrichtung, städtebaulich sinnvoller.

Zu 35.

Im Wettbewerbsverfahren haben einige Projekte eine Lösung mit quergestelltem Baukörper angeboten. Die Fachjury hat aus mehreren Gründen der vorliegenden Lösung, einem Nord-Süd gerichteten Baukörper, den Vorzug gegeben:

Durch diese Kombination ergeben sich weit offene Durchblicke. Sowohl alle Baukörper als auch

sämtliche Freiflächen werden ausgeglichen belichtet. Den angrenzenden Nachbarliegenschaften im Süden werden keine langen und hohen Fronten vorgestellt sondern es werden jeweils nur stirnseitige Fassaden mit erhöhten Gebäudeabständen erzeugt. Richtung Süden ergibt sich eine großzügige Öffnung der Gesamtanlage. Einzelne Wohnungen werden nicht direkt den üblichen Emissionen aus einem Bezirkssportplatz frontal ausgesetzt.

36. Die im Bebauungsplanentwurf eingetragenen Straßenfluchtlinien sind unbegründet (Diese Einwendung ist Teil einer zurückgezogenen Einwendung).

Zu 36.

Mit der Festsetzung einer Straßenbreite von 12,00 m für die Lange Gasse wird jenes Maß übernommen, welches in Richtung Osten bereits bis zur Laimburggasse existiert und im vorliegenden Bereich aufgrund der vorgründerzeitlichen Altbestände bis jetzt noch keine Umsetzung gefunden hat. Dieses Maß ist auch adäquat der bestehenden und zukünftigen Höhenentwicklung im Straßenabschnitt und gewährleistet eine angemessene Funktionalität im Straßenraum und vertretbare Belichtungsverhältnisse für die straßenbegleitende Bebauung.

In der Körösisstraße wird ebenfalls jene Regulierung aufgenommen, die bereits beim Bezirkssportplatz grundbücherlich besteht und bis zur Ecke Lange Gasse nun fortgeführt wird.

37. Die Verschiebung der Haltestelle stadtauswärts in die Lange Gasse ist unzweckmäßig (Diese Einwendung ist Teil einer zurückgezogenen Einwendung).

Zu 37.

Dazu teilt die Verkehrsplanung mit: Die Haltestelle soll an ihren ursprünglichen Platz zurückgeführt werden, von wo sie aufgrund der derzeit beengten Platzverhältnisse wegverlegt wurde. Die Situierung in der Lange Gasse ist vom Einzugsgebiet und von der fußläufigen Erreichbarkeit her zweckmäßiger.

38. Eine Untersuchung über allfälligen Bombenblindgänger ist erforderlich.

Zu 38.

Dieses Thema ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanungsverfahrens.

Nach Rücksprache mit der Magistratsdirektion – Referat Sicherheits- und Veranstaltungsmanagement wird dazu jedoch mitgeteilt:

Der Auszug aus dem Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz zeigt für den Bereich Bebauungsplan „Lange Gasse – Körösisstraße“ in 8010 Graz: Belastungszone: Belastungsstufe 1 (mäßige Belastung); Verdachtspunkte: 0; Bombenrichter: 1. Grundlage des Bombenblindgänger-Katasters sind Luftbilder, die am 5. April 1945 um 11 Uhr 50 aufgenommen wurden. Die Luftbilder sind eine Momentaufnahme des damaligen Zustands. Das Vorhandensein eines Verdachtspunktes bedeutet, dass sich an der angegebenen Stelle zum Zeitpunkt der Luftaufnahme mit relativ großer Wahrscheinlichkeit ein Bombenblindgänger befunden hat. Das Luftbild - als Momentaufnahme - ermöglicht keine Aussagen über ältere oder verschüttete Blindgänger, über Blindgänger späterer Luftangriffe und über die bereits beseitigten Bombenblindgänger. Das Vorhandensein eines Verdachtspunktes bedeutet daher auch nicht, dass das übrige Areal der Liegenschaft frei von Kriegsaltslasten ist. Auch wenn der Bombenblindgängerkataster für eine Liegenschaft keinen Verdachtspunkt ausweist, bedeutet dies nicht, dass die Liegenschaft frei von Kriegsaltslasten ist. „Trümmerfläche“ bedeutet, dass das Ausmaß der Zerstörung eine verlässliche Auswertung des Luftbildes in diesem Gebiet nicht zugelassen hat.

39. Der Bebauungsplanentwurf umfasst nur einen Teil des Häusergeviertes und lässt auch den öffentlichen Sportplatz außerhalb. Eine Verlegung des Sportplatzes in das Arealinnere und eine Anordnung der Bebauung an der Körösisstraße wurde nicht untersucht.

Zu 39.

Der Bezirkssportplatz befindet sich gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Freiland“ mit der Sondernutzung „Sport“. Entsprechend dem Raumordnungsgesetz in der anzuwendenden Fassung ist die Erstellung von Bebauungsplänen nur im Bauland zulässig.

Voraussetzung für eine Verlegung des Sportplatzes in das Arealinnere wäre eine entsprechende Flächenwidmungsplanänderung und die Schaffung entsprechender Eigentumsverhältnisse. Aus raumplanerischer Sicht ist die Verlegung eines Bezirkssportplatzes mit den üblichen Emissionen von der straßennahen Lage in die ruhige Arealinnenzone nicht vertretbar.

40. Im Planungsgebiet bestehen alte Maueranlagen, deren Erhaltungswürdigkeit zu untersuchen ist. (Diese Einwendung ist Teil einer zurückgezogenen Einwendung)

Zu 40.

Dieses Thema ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanungsverfahrens.

Aufgrund der Lage der alten Mauer außerhalb der für eine Bebauung vorgesehen Flächen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass durch den Bebauungsplan keine Gefährdung derselben besteht.

4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Durch die Einwendungserledigung hat sich der 03.01.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG (die textliche Änderungen ist unterstrichen dargestellt):

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 9,0 m³ und eine offene Baumscheibe von mind. 6,0 m² vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 5,0 m.

geändert auf:

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 9,0 m³ und eine offene Baumscheibe von mind. 6,0 m² vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 6,0 m.

PLANWERK:

Das ostseitige, 3 – 4-geschossige Hofgebäude entfällt zur Gänze.

Stattdessen ist eine Aufstockung des bestehenden Hofflügels an der gemeinsamen Grundgrenze zwischen den Liegenschaften Lange Gasse 37 und 39 zulässig. Dieser Hofflügel weist aufgrund einer sehr steilen Pultdachausführung eine höchste Stelle von 15,8 m im Bestand auf.

Zukünftig ist eine Gebäudehöhe von max. 13,00 m zulässig, die in Richtung Süden auf max. 10,00 m bzw. 7,00 m heruntergezont wird.

Der Gebäudemindestabstand für diesen Hofflügel zur südlichen Nachbargrundgrenze wird gegenüber dem, im Entwurf vorgeschlagenen Hofgebäude von 11,0 m auf 15,0 m und zur östlichen Nachbargrundgrenze von 8,0 m auf ca. 23,0 m erweitert.

Für das westliche Hofgebäude wird die max. Gebäudehöhe von 23,0 m auf 19,5 m im Mittelteil und von 19,5 m auf 16,5 m in den nördlichen und südlichen Randbereichen reduziert. Somit ist zukünftig anstelle eines 6-geschoßigen Gebäudes mit Penthouse ein 5-geschoßiges Gebäude mit Penthouse zulässig.

Im Eckbereich Lange Gasse – Körösisstraße wird die max. Gebäudehöhe von 21,0 auf 19,5 m reduziert.

Im Bereich der Liegenschaften Lange Gasse 43 – 45 wird die max. Gebäudehöhe von 20,0 m auf 16,5 m reduziert.

Im Bereich der Liegenschaft Lange Gasse 39 wird die max. Gebäudehöhe von 20,0 m auf 18,0 m reduziert.

Die Darstellung des gesamten Baumbestandes wurde in den Plan aufgenommen.

Die grüne Darstellung wurde bei jenen Flächen, die in Natur befestigt sind (Tennisplätze) herausgenommen.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Diese Änderungen werden im Erläuterungsbericht berücksichtigt und die Beschreibung der Begrünnungsmaßnahmen konkretisiert.

Diese Änderungen haben durchwegs städtebaulich verbessernde Rückwirkungen 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.

Bei einer zusätzlich zu erwartenden BGF von ca. 13.450 m² und einer Aufteilung der BGF auf Wohnen und Dienstleistungseinrichtungen / Büro von ca. 10/1 können folgende Mehreinnahmen grob abgeschätzt werden:

- Ertragsanteile 1.000€ / EinwohnerIn / Jahr:
121 Haushalte x 2,5 (Pers./Haushalt) x 1.000 = **ca. 300.000€ /a**

(der Berechnung zugrunde liegende Annahme: Annahme ca. 100 m² BGF pro Haushalt)

- Kommunalsteuer 750€ / Arbeitsplatz / Jahr:
38 Arbeitsplätze x 750 = **ca. 28.500€ /a**

(der Berechnung zugrunde liegende Annahme: Anzahl der Arbeitsplätze berechnet sich aus der BGF für DL/Büro, ca. 35m² pro Arbeitsplatz)

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt durch schriftliche Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

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

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. den 03.01.0 Bebauungsplan „Lange Gasse - Körösisstraße“, 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 Grünraumplanung 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 öffentl. nicht öffentl. **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit . . . Stimmen / . . . Gegenstimmen) **angenommen.**

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der / Die SchriftführerIn:



Blick Richtung Norden



Blick Richtung Westen