

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 14_043444/2010

05.17.0 Bebauungsplan „Oeverseegasse – Lissagasse - Lazarettgasse“ V. Bez., KG. Gries

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

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 20.07.2010 ersucht die Platinum Beteiligungs GmbH mit Vollmacht vom 14.07.2010 der (ehemaligen) Eigentümer der Gstk.: Nr. 178/4, 180 und 181/2 der KG Gries um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Zwischenzeitlich ist die Platinum Beteiligungs GmbH außerbücherlicher Eigentümer dieser Liegenschaft.
Diese Liegenschaft weist gesamt eine Größe von 5.268 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 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 liegen folgende Vorplanungen und Stellungnahmen vor:

- Im Einvernehmen mit der Stadtplanung wurde ein Projekt erarbeitet, welches nunmehr Grundlage für den Bebauungsplan ist.
- Holding Graz – GZ.: 044224/2010 vom 11.02.2011.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan 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
- Vermeidung gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen

- Weiterer Anschluss an die Fernwärme-Versorgung
- Festlegung der Bebauungsdichte und der Geschossanzahl entsprechend dem Gebietscharakter

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung/ Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 06.07.2011 über die beabsichtigte Auflage des 05.17.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 28.07.2011 bis zum 22.09.2011 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine 2. Anhörung erfolgte vom 13.10.2011 bis 12.12.2011 (Gelegenheit zur Stellungnahme für, in der ersten Anhörung übersehene Betroffene). Hinsichtlich der Änderungen zur Beschlussfassung zum 05.17.0 Bebauungsplan wurde die Platinum Beteiligungs GmbH angehört.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 06.09.2011 durchgeführt.

Eine Stadtteilversammlung zum 05.17.0 Bebauungsplan wurde am 28.02.2012 und eine weitere Informationsveranstaltung wurde am 27.03.2012 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten Einwendungen von 51 Einwendern im Stadtplanungsamt ein.

Einwender:

Alois und Katharina Pamer, Lissagasse 7/2, 8020 Graz

Arch. DI Elisabeth Lechner, Oeverseegasse 12, 8020 Graz

DI. Harald Goldberger, für Herrn Klaus Goldberger, Kühbergstraße 4/1, 5020 Salzburg

Ingeborg Greiner, Oeverseegasse 14, 8020 Graz

Gilbert und Ursula Brunnegger, Oeverseegasse 14/3/18, 8020 Graz

Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 18A, Stempfergasse 7, 8020 Graz

Wilhelm Steiner, Lazarettgasse 19, 8020 Graz

Marianne Hofmann, Lissagasse 7, 8020 Graz

Ilse und Adolf Papst, Oeverseegasse 12, 8020 Graz

Adolf Papst, Oeverseegasse 12, 8020 Graz (2 EW)

Ing. Alfred und Liselotte Vogrin, Lissagasse 5/5, 8020 Graz

DI Johann Luxner, Oeverseegasse 22/1/5, 8020 Graz

Paul und Sabine Jung, Oeverseegasse 12/5/16, 8020 Graz

Dr. Gertraud Hopferwieser, Oeverseegasse 12/6/20, 8020 Graz

Christine Hopferwieser, Oeverseegasse 12/6/19, 8020 Graz

Mag. Heribert Sackl, Lissagasse 7, 8020 Graz (2 EW)

Waldemar Kilzer, Lissagasse 3/3/11, 8020 Graz

Bernhard und Yvonne Hoefele, Oeverseegasse 14/1/10, 8020 Graz

Franz Rudolf u. Sieglinde Scheer, Oeverseegasse 26, 8020 Graz

Josef und Ingeborg Schefbäck, Oeverseegasse 14, 8020 Graz

Hermine Bude, Oeverseegasse 14, 8020 Graz
 Sabine Hajdu, Bachstraße 21, 5023 Salzburg
 Verein Kinderbüro Steiermark, Frau DI Petra Kickenweitz, Karmeliterplatz 2/3, 8010 Graz
 Adolf und Waltraud Schagl, Oeverseegasse 12/2, 8020 Graz
 DI Angelika Schmidt, Oeverseegasse 12/4/15, 8020 Graz
 Andreas Litschauer, Lazarettgasse 23 /Top 13, 8020 Graz
 Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 13B, Stempfergasse 7, 8020 Graz
 Werner und Manuela Ringhofer, Oeverseegasse 14/5/28, 8020 Graz
 DI Dr. Ingrid Theißing-Brauhart, DI Dr. Matthias Theißing, Oeverseegasse 31, 8020 Graz
 Elfriede Ritter, Oeverseegasse 14, 8020 Graz
 Franz Eigner, Oeverseegasse 14/6/35, 8020 Graz
 Christine Daum, Lazarettgasse 21a, 8020 Graz
 Dr. Heinrich Holzner, Oeverseegasse 22/11, 8020 Graz
 Maria Oberleitner, Lissagasse 5/5, 8020 Graz
 Dr. Günther Krall, Lissagasse 3/4/15, 8020 Graz
 Philipp Stadler, Remygasse 15, 8020 Graz
 Martha Schnider, Oeverseegasse 24/16, 8020 Graz
 Sigrid Rönfeld, Oeverseegasse 22/8, 8020 Graz
 Klaus Hofstadler, Oeverseegasse 22/4/12, 8020 Graz
 Ing. Michael Peyr, Oeverseegasse 22/4/14, 8020 Graz
 Manfred Eber, Prankergasse 3, 8020 Graz
 Helga Zernig, Oeverseegasse 14/5/29, 8020 Graz
 Fritz Holzer, Lissagasse 12, 8020 Graz
 Hardy Macher , Lissagasse 12, 8020 Graz
 Peter Moritz, Lazarettgasse 23, 8020 Graz
 Ehrentraud Hübler, Lazarettgasse 29, 8020 Graz
 Monika Kleiner, Lissagasse 3/4/14, 8020 Graz
 Evelyne und Boris Celkovic, Oeverseegasse 14, 8020 Graz
 Hans-Jörg Stübinger, Oeverseegasse 14, 8020 Graz
 Margarethe Hofer , Oeverseegasse 22/4/13, 8020Graz
 Barbara Krump, Oeverseegasse 10, 8020Graz
 Univ. Prof. DI Dr. techn. Franz Heigl, Hugo Wolf Gasse 7/1, 8010 Graz

Einwendungen und Einwendungsbearbeitung:

Einwendungsbearbeitung 1

Einwendung betreffend die Darstellung der Allee und betreffend fehlender Angaben zur Bauplatzzufahrt / Tiefgaragenzufahrt:

Im Planwerk werden die „nachgepflanzten Alleebäume“ in der Oeverseegasse nunmehr dargestellt (Hinweis: Die angesprochene Allee ist außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes).

Zum Vorhalt der fehlenden Angabe betreffend Zufahrten bzw. Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen ist darauf hinzuweisen, dass im Bebauungsplan keine Zufahrten zu den einzelnen Liegenschaften eingetragen sind. Die Festlegung der konkreten Lage der Zu- und Abfahrt und die Abstimmung der Tiefgaragenzufahrt im Hinblick auf die im öffentlichen Gut befindliche Baumreihe bleibt dem Baubewilligungsverfahren überlassen. Diese Einwendung konnte hiermit teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbearbeitung 2

Einwendung zur Ausbildung von Balkonen vor der Baugrenzlinie:

Hier ist auf § 4 Abs 3 (neu) hinzuweisen:

Gilt für die Liegenschaft, Gstk.: 178/4, 180 und 181/2: Die Baugrenzlinien gelten auch für Balkone im Bereich der, für die Bebauung vorgesehenen, nahezu quadratischen Flächen und im Bereich der nordöstlichen Fassade (Endpunkt der geschlossenen Bebauung an der Oeverseegasse). Damit wird abgesichert, dass im angegebenen Bereich dieser Bebauungen ein Heranrücken von Bauteilen gegenüber der nachbarlichen Bebauung im Planungsgebiet vermieden wird. Diese Einwendung konnte hiermit berücksichtigt werden.

Einwendungsbearbeitung 3

Einwendung betreffend Gstk.: 178/4, 180 und 181/2 zur nicht eindeutig festgelegten Gebäudehöhe:

Hier ist auf § 5 Abs 4 hinzuweisen. Für die, für die Bebauung vorgesehenen nahezu quadratischen Flächen gilt als Höhenbezug die Kanaldeckel-Oberkante in der Oeverseegasse, Höhe im Präzisionsnivellement: 349,81m. Nunmehr können die traufenseitigen Gebäudehöhen eindeutig zugeordnet werden. Die Oberfläche dieses Bereiches des Planungsgebietes weist Höhen von ca. 349,60 bis 349,90 im Präzisionsnivellement auf und ist somit nahezu eben. Unter dem Aspekt der Reduzierung der Gebäudehöhe von ehemals 18,50m auf nunmehr 13,50m (für die freistehenden Baukörper) erwächst der betroffenen Nachbarschaft in Verbindung mit dieser Festlegung ein Vorteil.

Einwendungsbearbeitung 4

Einwendung zum Bebauungsgrad bzw. zum Versiegelungsgrad:

Im Bebauungsplan sind Baugrenzlinien dargestellt, welche im Bereich des erhaltenswerten Bestandes diese Gebäude in etwa in ihren Bestandsdimensionen erfassen. Im Zusammenhang mit dem festgelegten Wert des Bebauungsgrades ist z. B. auf das Grundstück 174/7 im Südwesten des Planungsgebietes hinzuweisen, wonach dieses Eckgrundstück einen Bebauungsgrad in dieser Höhe benötigt um künftig eine geschlossene Bebauung nach Norden bzw. nach Osten herzustellen, was für den Schallschutz des Planungsgebietes von entscheidender Bedeutung sein wird. Bezogen auf die Liegenschaft Grundstück 178/4, 180 und 181/2 ergibt eine überschlägige Berechnung (Flächen, innerhalb der Baugrenzlinien) einen Bebauungsgrad von höchstens (lediglich) 0,35. Der Versiegelungsgrad lt. § 8 (2) der Verordnung mit höchstens 50% ist damit erklärbar, dass bei Neubauten mit Flachdächern, im Zusammenhang mit der Flachdachbegrünung ein Abflussbeiwert eingerechnet werden kann, welcher sich bei der Berechnung des Versiegelungsgrades reduzierend auswirkt (die begrünten Flachdachflächen werden dabei nicht als komplett versiegelte Dachflächen bewertet).

Einwendungsbearbeitung 5

Einwendung zum Vorhalt - Widerspruch zu den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) hinsichtlich Schutz und Freihaltung der Innenhöfe, hinsichtlich wohnbaupolitischer Zielsetzungen, der Verbesserung der Wohnqualität in der Innenstadt:

Im 3.0 STEK ist unter Kapitel 2.2.4. zur Gestaltung von Innenhöfen Folgendes verordnet:

- Schutz der Innenhöfe und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen, Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes bei Einbauten und Tiefgaragen
- Tiefgaragen nur mit Oberflächenbegrünung
- Entsiegelung und Wiederbepflanzung
- Fernhalten des ruhenden Verkehrs von der Oberfläche

Weiters wird im 3.0 STEK unter Kapitel 10.2.2. zu den „Innerstädtischen Wohngebieten mit hoher Dichte“ ausgeführt, dass zur Verbesserung der Wohnqualität folgende Ziele angestrebt werden:

- 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

Diese Bestimmungen in Kapitel 2 des STEK sind als Zielsetzungen zu verstehen, die in den auf dem STEK aufbauenden Planungsebenen des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungsplanung zu beachten sind. Es handelt sich hierbei offensichtlich jedoch nicht um strikte Ge- und Verbote. Die Verordnungsinhalte würden sich ansonsten teilweise widersprechen (Vgl. dazu die offensichtlich nicht ausgeschlossene Errichtung von „Einbauten“ einerseits und die Vorgabe zur „Entsiegelung und Wiederbepflanzung“ andererseits, bzw. die „Sicherung der Wohnfunktion“ einerseits und die „Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe“ andererseits).

Bei den Bestimmungen in Kapitel 10 des STEK wird auf Grund der einleitenden Formulierung deutlich, dass es sich hierbei auf der Ebene des STEK um Zielvorgaben handelt, die im Rahmen der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „anzustreben“ sind.

Somit kann zusammenfassend ausgeführt werden, dass die Bestimmungen des 3.0 STEK in Bezug auf die Gestaltung von Innenhöfen Zielvorgaben enthält, welche eine Verbauung nicht absolut ausschließen, sondern im Sinn eines Zielkataloges eine Abwägung der in den Bestimmungen angeführten Zielsetzungen anzustreben ist. Mit dem vorliegenden BPL 05.17.0 Oeverseegeasse wird diesen Zielvorgaben des STEK im Rahmen einer gesamthaften Interessenabwägung dementsprechend Rechnung getragen.“

Zu den Einzelzielen:

Einwendungsbearbeitung 6

Sicherung der Wohnfunktion:

Diese wird jedenfalls durch ein Wohnprojekt im Planungsgebiet im „Allgemeinen Wohngebiet“ erreicht – anstatt eines Schlossereibetriebes wird eine Wohnbebauung ermöglicht.

Einwendungsbearbeitung 7

Verbesserung der Grünausstattung:

In Abwägung der derzeitigen Versiegelung des Gewerbebetriebes mit seinen Gebäudeflächen und den asphaltierten Flächen kommt es jedenfalls durch die angestrebte Wohnbebauung zu einer Verbesserung der „Grünbilanz“ durch: Begrünung von Flachdächern, Grüngestaltung am Bauplatz

bzw. verbesserte Grünbilanz gegenüber der, des jetzigen Stahlbaubetriebes. Versiegelungsgrad (bebaute und versiegelte Oberflächen) Stahlbaubetrieb ca. 85 % - Wohnprojekt ca. 45%.

Einwendungsbearbeitung 8

Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe und Vorgärten:

Hier ist jedenfalls Gewicht darauf zu legen, dass es sich bei Grundstück 178/4, 180 und 181/2 nicht um eine freie, unbebaute Liegenschaft handelt, sondern um eine Liegenschaft, welche derzeit durch den Schlossereibetrieb (mehrere Betriebsgebäude, asphaltierte KFZ - Abstellflächen und Manipulationsflächen) genutzt wird. Es ist also thematisch von einer bereits bestehenden Bebauung auszugehen bzw. wird eine künftige Wohnbebauung im "Allgemeinem Wohngebiet" eine bestehende Bebauung ersetzen. Hinsichtlich der Begrünung ist auf das Verhältnis der bisherigen Versiegelung zur künftigen Versiegelung hinzuweisen bzw. auf die Begrünungsmaßnahmen, festgelegt im § 8 der Verordnung „Freiflächen, Grüngestaltungen“ womit jedenfalls eine Verbesserung erreicht wird:

Versiegelungsgrad (bebaute und versiegelte Oberflächen) Stahlbaubetrieb ca. 85 % - Wohnprojekt ca. 45%.

Einwendungsbearbeitung 9

Vermeidung gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen:

Damit ist der durch den „ruhenden Verkehr“ entstehende Lärm gemeint. Gemäß § 7 (1) der Verordnung sind Pkw-Abstellplätze in Tiefgaragen herzustellen. Damit wird die Bewohnerschaft von „belästigenden Lärmquellen“ verschont (Voraussetzung ist die Herstellung einer lärmtechnisch optimalen Zu- und Abfahrt).

Einwendungsbearbeitung 10

Weiterer Anschluss an die Fernwärmeversorgung:

Die Frage der Raumheizung wird im Bauverfahren geprüft und ist in diesem Verfahren auch zu lösen.

Einwendungsbearbeitung 11

Festlegung der Bebauungsdichte und der Geschossanzahl entsprechend dem Gebietscharakter:

Hier ist festzuhalten, dass die Bebauungsdichte im Planungsgebiet von ca. 1,8 (Oeverseegasse 22 und 24) bis 4,0 schwankt (höchste Dichte ist beim Eckgrundstück Lissagasse – Oeverseegasse festzustellen). Die Bebauungsdichte für Gstk.: 178/4, 180 und 181/2 wird gemäß § 9 (4) der Verordnung mit höchstens 1,25 festgelegt und ist damit im unteren Drittel der Bestandsdichten des dortigen Planungsgebietes angesiedelt. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass die lt. Flächenwidmungsplanausweisung ausgewiesene Bebauungsdichte von max. 1,4 nunmehr wie oben angeführt reduziert wurde. Die Gebäudehöhe, welche im Entwurf des Bebauungsplanes mit 18,50m festgelegt wurde, ist nunmehr für die, im Planungsgebiet ausgewiesenen nahezu quadratischen bebaubaren Flächen mit max. 13,50m festgelegt (siehe Planeintragung – Reduzierung um 2 Geschosse). Damit ist in diesem Bereich eine maximal 4-geschossige Bebauung zulässig. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe auf die Gebäudehöhe des Bestandes – also auf ca. 5m (Traufenhöhe) ist städtebaulich nicht begründbar, weil für den Zweck der Wohnbebauung und in Anbetracht der im Gebiet dominierenden 6 – bis 8 Geschosse für Wohnbebauung, die Gebäudehöhe von 5m als zu gering zu beurteilen ist.

In Summe ist also festzuhalten, dass hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit im Sinne

einer gesamthaften Interessenabwägung betreffend die im STEK, im Kapitel 10 „Funktionale Gliederung“ genannten Ziele in einem hohen Ausmaß Rechnung getragen worden ist.

Einwendungsbearbeitung 12

Einwendung zum Vorhalt der Verstärkung des Straßenlärms durch die „Hofeinbauten“ und wird ein Lärmgutachten mit Simulierung der 6-geschossigen Bebauung gefordert:

In diesem Zusammenhang ist auf das Grundstück 174/7 im Südwesten des Planungsgebietes hinzuweisen, wonach dieses (derzeit nahezu unbebaute) Eckgrundstück (die Beschallung erfolgt von der Lazarettgasse) im Falle einer Bebauung (geschlossene Bebauung nach Norden und Osten) eine entscheidende Verbesserung des Schallschutzes für das Planungsgebiet mit sich bringen wird. Die angesprochene Bebauung kann nicht für fehlende Baumaßnahmen an anderer Stelle „verantwortlich“ gemacht werden. Gegebenenfalls ist im Baubewilligungsverfahren ein Schallgutachten beizubringen.

Einwendungsbearbeitung 13

Einwendung zum vorgeschriebenen Stellplatzschlüssel:

Gemäß Verordnung § 7 (2) ist pro Wohneinheit ein KFZ - Stellplatz anzuordnen. Auf Anfrage bei der Abteilung für Verkehrsplanung wurde von dieser mitgeteilt, dass eine vom Baugesetz abweichende Vorgabe zur Stellplatzanzahl für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Im Erläuterungsbericht werden Angaben zum öffentlichen Verkehr gemacht und ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass das Planungsgebiet mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erschlossen ist.

Einwendungsbearbeitung 14

Einwendung: Es besteht ein Servitut für das Haus – Lazarettgasse 23:

Das Gebäude Lazarettgasse 23 liegt direkt an der Lazarettgasse. Hinsichtlich der die Grundstücke 178/4, 180 und 181/2 wurde kein diesbezügliches Servitut zur Erschließung des Gebäudes Lazarettgasse 23 aufgefunden, ausgenommen für die Nutzung Einsatzfahrzeuge / Feuerwehr.

Einwendungsbearbeitung 15

Einwendung zum Vorhalt der nicht eindeutig festgelegten Baugrenzl原因en:

Die Baugrenzl原因en wurden mit zusätzlichen Maßlinien versehen (siehe Planwerk zum 05.17.0 – Beschlussfassung). Es wird darauf hingewiesen, dass die Baugrenzl原因en nicht geändert wurden und somit eine Komplettierung der Maßlinien erfolgte. Der Einwendung wurde somit nachgekommen.

Einwendungsbearbeitung 16

Einwendung: Vorhalt des Widerspruchs zum 3.0 STEK in den Punkten 5.2 und 5.3:

Der Punkt 5.2, des 3.0 STEK betrifft wohnbaupolitische und städtebauliche Zielsetzungen. Dieser weist auf das „Sachprogramm Wohnen“ hin mit konkretisierten Handlungsstrategien und Maßnahmen, wobei eine Reihe von qualitativen und quantitativen Aspekten für die zukünftige Stadtentwicklung mit entscheidend sind. Im Weiteren wird auf die Wohnbauförderung zur Lenkung der Siedlungstätigkeit in dafür geeignete Gebiete unter Beachtung von in Punkt 5.2 angeführten Zielen hingewiesen. Der Vorhalt, es könne sich bei dem Projekt (das, den

Bebauungsplan auslösende Projekt) nur um Quantität und nicht um Qualität handeln, stellt eine unbewiesene Behauptung dar und kann ein Widerspruch zu den Inhalten des Punktes 5.2 des 3.0 STEK somit nicht festgestellt werden.

Der Punkt 5.3, des 3.0 STEK enthält das Kapitel „Sanierung und Erhaltung bestehender Wohnsubstanz“. Da es sich bei dem Projekt, welches diesen Bebauungsplan ausgelöst hat, jedoch um Entfernung von Betriebsgebäuden und den Neubau von Gebäuden für Wohnnutzung handelt, kann hier mit Zielen, welche die Verbesserung der bestehenden Wohnsubstanz zum Inhalt haben, nicht operiert werden.

Einwendungsbearbeitung 17

Einwendung zum Flächenausmaß des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes:

Die Wahl des Gültigkeitsbereiches eines Bebauungsplanes hängt mit der Aufgabenstellung und der jeweiligen städtebaulichen Situation zusammen. In diesem Falle beträgt die Fläche des Bebauungsplanungsgebietes ca. 11.800 m², ein ausreichend großes Planungsgebiet für die Ausübung der örtlichen Raumordnung. Festzustellen ist, dass der gewählte Gültigkeitsbereich ausreicht, die im Bebauungsplanverfahren gestellten Aufgaben zu lösen.

Einwendungsbearbeitung 18

Einwendung zur Katasterdarstellung, weiters fehlen vorhandene „Ersatzkellerabteile“ auf Gstk.: 181 (neu 181/1), weiters wird die Nichtregelung von Nebengebäuden eingewendet:

In der „Beschlussfassung“ des 05.17.0 Bebauungsplanes ist jedenfalls das Grundstück 181/1, 181/2 und 178/4 entsprechend des rechtsgültigen Katasters dargestellt. Hinsichtlich der angeführten „Ersatzkellerabteile“ auf Grundstück 181/1 sind diese entsprechend der vorliegenden Luftbildauswertung im Plan enthalten. Hinsichtlich der Nebengebäude ist anzuführen, dass Nebengebäude im Baugesetz definiert sind. Weiters gelten im Bebauungsplan die Baugrenzlينien für Hauptgebäude und bleibt es somit dem Bauverfahren überlassen, etwaige Lösungen für die Errichtung von Nebengebäuden entsprechend des Stmk. Baugesetzes zu finden.

Einwendungsbearbeitung 19

Einwendung zum Fehlen der Darstellung einer Zufahrtsstraße zum Objekt Lazarettgasse 23, bzw. welche Maßnahme wird ergriffen, wenn diese Straße aufgelassen wird bzw. In welcher Form erfolgt der Lärmschutz zur nördlichen Nachbarbebauung:

Das Gebäude Lazarettgasse 23 liegt direkt an der Lazarettgasse. Hinsichtlich der die Grundstücke 178/4, 180 und 181/2 wurde kein diesbezügliches Servitut zur Erschließung des Gebäudes Lazarettgasse 23 aufgefunden, ausgenommen für die Nutzung Einsatzfahrzeuge / Feuerwehr. Die Darstellung einer bestehenden Privatstraße, die dem städtebaulichen Konzept entgegensteht ist weder rechtlich noch aus sonstiger Sicht sinnvoll. Sollte aus einem konkreten Projekt die Vorschreibung eines Schallschutzes erforderlich sein, ist dies im Baubewilligungsverfahren vorzuschreiben.

Einwendungsbearbeitung 20

Einwendung betreffend die Nichtregelung von Fahrradabstellplätzen bzw. Nebengebäuden:

Die Regelungen betreffend Fahrradabstellplätze sind in den OIB Richtlinien festgehalten und werden im Bauverfahren dementsprechend vorzuschreiben sein. Hinsichtlich der Nebengebäude ist anzuführen, dass Nebengebäude im Baugesetz definiert sind. Weiters gelten im

Bebauungsplan die Baugrenzlinien für Hauptgebäude und bleibt es somit dem Bauverfahren überlassen, etwaige Lösungen für die Errichtung von Nebengebäuden entsprechend des Stmk. Baugesetzes zu finden.

Einwendungsbearbeitung 21

Einwendung betreffend Baumpflanzungen:

§ 8 Abs 1 der Verordnung ist so auszulegen, dass in einem Außenanlageplan, welcher im Bauverfahren einzureichen ist, Baumpflanzungen darzustellen sind, welche fachgerecht und auf Dauer zu erhalten sind. Damit ist ersichtlich, dass im Bebauungsplan die Baumbestände dargestellt sind, nicht jedoch Neupflanzungen, welche in diesem Falle im Bauverfahren ausgewiesen werden können. Im Übrigen ist im § 8 der Verordnung „Freiflächen, Grüngestaltungen“ festgelegt, wie bei Grünausgestaltungen im Bebauungsplanungsgebiet vorzugehen ist.

Einwendungsbearbeitung 22

Einwendung betreffend die Planungsaussagen für das Gstk.: 174/7 (Eckgrundstück: Lazarettgasse, Lissagasse):

Für dieses Eckgrundstück sind im Plan Baugrenzlinien festgelegt, sowie eine maximale Gebäudehöhe von 18,50m. Ebenso gilt der Inhalt der Verordnung für dieses Grundstück. Damit ist der Rahmen für die Entwicklung einer baulich sinnvollen Lösung vorgegeben.

Einwendungsbearbeitung 23

Einwendung zum Flächenausmaß des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes, zur Grundlagenerhebung, wie Bestandsdichten zur Besonnung zur Parkplatzsituation und zu Lärmbeeinträchtigungen.

Weiters wird eine Feststellung verlangt warum im Bebauungsplan Einzelinteressen gegenüber öffentlichen Interessen vorgehen:

Hinsichtlich der Bestandsdichten ist auf die Ausführung im Erläuterungsbericht zu verweisen, welche die Bestandsdichten im Bebauungsplanungsgebiet wiedergeben.

Zur Besonnung ist mitzuteilen, dass für jene Bereiche, welche als Neubauten zur Errichtung gelangen, die Stellung dieser Baukörper und die Einhaltung des Baugesetzes (Abstandsbestimmungen) für die Belichtung und Belüftung hinsichtlich der benachbarten Liegenschaften ausreichen.

Zur Parkplatzsituation: Gemäß Verordnung § 7 (2) ist pro Wohneinheit ein KFZ - Stellplatz anzuordnen. Auf Anfrage bei der Abteilung für Verkehrsplanung wurde von dieser mitgeteilt, dass eine vom Baugesetz abweichende Vorgabe zur Stellplatzanzahl für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Im Erläuterungsbericht werden Angaben zum öffentlichen Verkehr gemacht und ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass das Planungsgebiet mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erschlossen ist.

Hinsichtlich der behaupteten Lärmbeeinträchtigung für die Grundstücke 178/4, 180 und 181/2 wird, wenn erforderlich ein diesbezügliches Lärmgutachten im Bauverfahren vorzulegen sein. Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass die KFZ - Abstellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen sind und die Zu- und Abfahrt zu dieser im straßenseitigen Gebäude integriert ist.

Zur Frage der Interessensabwägung:

Hier ist festzuhalten, dass die Bebauungsdichte im Planungsgebiet von ca. 1,8 (Oeverseegasse 22 und 24) bis 4,0 schwankt (höchste Dichte ist beim Eckgrundstück Lissagasse – Oeverseegasse festzustellen). Die Bebauungsdichte für Gstk.: 178/4, 180 und 181/2 wird gemäß § 9 (4) der Verordnung mit höchstens 1,25 festgelegt und ist damit im unteren Drittel der Bestandsdichten des dortigen Planungsgebietes angesiedelt. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass die lt. Flächenwidmungsplanausweisung ausgewiesene Bebauungsdichte von max. 1,4 nunmehr wie oben angeführt reduziert wurde. Die Gebäudehöhe, welche im Entwurf des Bebauungsplanes mit 18,50m festgelegt wurde, ist nunmehr für die, im Planungsgebiet ausgewiesenen nahezu quadratischen bebaubaren Flächen mit max. 13,50m festgelegt (siehe Planeintragung –Reduzierung um 2 Geschosse). Damit ist in diesem Bereich eine maximal 4-geschossige Bebauung zulässig. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe auf die Gebäudehöhe des Bestandes – also auf ca. 5m (Traufenhöhe) ist städtebaulich nicht begründbar, weil für den Zweck der Wohnbebauung und in Anbetracht der im Gebiet dominierenden 6 – bis 8 Geschosse für Wohnbebauung, die Gebäudehöhe von 5m als zu gering zu beurteilen ist. In Summe ist also festzuhalten, dass hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit im Sinne einer gesamthaften Interessenabwägung betreffend die im STEK, im Kapitel 10 „Funktionale Gliederung“ genannten Ziele in einem hohen Ausmaß Rechnung getragen worden ist.

Hier ist noch festzustellen, dass die Behauptung, dass hier Einzelinteressen (gegenüber öffentlichen Interessen) im Sinne eines städtebaulichen Ungleichgewichtes festgelegt werden, zurückzuweisen ist. Insbesondere wird auf die Ausschöpfung der Bebauungsdichte von höchstens 1,25 hingewiesen, auf die Vorschreibung dass, sämtliche Kfz-Abstellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen sind bzw. begrünte Flachdächer ausgeführt werden müssen u. dgl. (siehe dazu die Inhalte der Verordnung). Hier handelt sich also um einen Rahmen mit einer Standardqualität die bislang in diesem Planungsgebiet nicht erreicht bzw. errichtet wurde.

Einwendungsbearbeitung 24

Einwendung betreffend den Abbruch des Gebäudes Gstk.:180 bzw. der daraufhin zu erfolgende Sicht- und Schallschutz bzw. Nachweise hierzu:

Wenn, bei einer durchzuführende Maßnahme ein Schallschutz erforderlich wäre (bei Vorlage eines konkreten Projektes) ist ein diesbezügliches Gutachten im Baubewilligungsverfahren vorzulegen.

Hinsichtlich des Sichtschutzes existiert keine zwingende Regelung aus den gesetzlichen Grundlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die betroffene Nachbarliegenschaft Gstk.: 183/2 an der gemeinsamen Grundgrenze Nebengebäudekonstruktionen bzw. eine Tiefgaragenabfahrt aufweist, womit sich aus dieser Sicht die Frage des Sichtschutzes zumindest teilweise relativiert.

Einwendungsbearbeitung 25

Einwendung: Eine Bebauungsdichteberechnung für das gesamte Planungsgebiet wird eingefordert:

Hinsichtlich der Bestandsdichten im Planungsgebiet wird auf den Erläuterungsbericht verwiesen. Es werden zu den einzelnen Liegenschaften Bebauungsdichtewerte, als cirka - Angaben dargelegt. Eine Rechnung (im Sinne eines rechnerischen Nachweises) für jedes einzelne Grundstück kann im Zuge des Erläuterungsberichtes nicht eingefügt und angeboten werden.

Einwendungsbearbeitung 26**Einwendung: Liegt für die Lazarettgasse 23 eine Baubewilligung vor? oder bewilligte Teile?**

Für das Projekt Lazarettgasse 23 liegen Baubewilligungen vor.

Einwendungsbearbeitung 27**Einwendung: Es wird über ein Grundstück verfügt (Bebauung) ohne eine beantragende Partei (Gst.: 180):**

Festzustellen ist, dass das Grundstück 180 hinsichtlich seiner Lage im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes liegt, was zur Folge hat, dass es entsprechend dem Planwerk und der Verordnung mit dem Bebauungsplaninhalten belegt wird. Im Übrigen wird auf das Bebauungsplanverfahren hingewiesen, wonach betroffene Grundstückseigentümer Möglichkeit haben, im Zuge der öffentlichen Auflage Stellung zuzunehmen und somit das Bebauungsplanverfahren mitgestalten zu können.

Einwendungsbearbeitung 28**Einwendung betreffend die unvollständigen Erhebungen im Erläuterungsbericht:**

Dazu wird auf den Erläuterungsbericht in der Beschlussfassung hingewiesen, welche nunmehr auf die Bebauungsdichten der einzelnen Grundstücke eingeht und weitere Komplettierungen enthält.

Einwendungsbearbeitung 29**Einwendung betreffend die Dachausführung:**

Hinsichtlich der Ausführung von Dächern ist auf § 5 der Verordnung hinzuweisen, worin die Geschossanzahl und die Gebäudehöhe für Flachdächer und Satteldächer festgelegt ist.

In § 5 (5) ist festgelegt, dass Flachdächer zu begrünen sind.

In Absatz 6 ist festgelegt, dass Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 45° zulässig sind und im neu hinzugefügten Absatz 7 (gilt für die Liegenschaft, Grundstück 178/4, 180 und 181/2) ist festgelegt, dass Flachdächer auszuführen sind.

Einwendungsbearbeitung 30**Es wird kein Einwand erhoben, wenn ein positiver Leistungsfähigkeitsnachweis für die Kreuzung B 67/B70 Lazarettgasse vorgelegt wird:**

Es ist festzustellen, dass der Bereich dieses 05.17.0 Bebauungsplanes nahezu abgeschlossen bebaut ist und dass in Summe dem (ruhenden) KFZ - Bestand noch ca. 100 KFZ - Abstellplätze hinzugefügt werden. Dadurch erhöhen sich die KFZ - Fahrten unwesentlich. Bei zukünftig eventuell abweichenden Planungsvoraussetzungen (wesentliche Erhöhung der KFZ - Fahrten) können im jeweiligen Bewilligungsverfahren entsprechende Leistungsfähigkeitsnachweise vorgelegt werden um auf geänderte Verkehrsströme adäquat reagieren zu können.

Einwendungsbearbeitung 31

Das Bauvorhaben beeinträchtigt die Wohn- und Lebensqualität:

Zur Besonnung ist mitzuteilen, dass für jene Bereiche welche als Neubauten zur Errichtung gelangen, die optimierte Stellung dieser Baukörper und die Einhaltung des Baugesetzes (Abstandsbestimmungen) für die Belichtung und Belüftung der benachbarten Liegenschaften als ausreichend zu qualifizieren ist. Hinsichtlich der Dichte ist darauf hinzuweisen, dass diese von 1,4 (lt. Flächenwidmungsplanausweisung) auf 1,25 reduziert wurde und sich somit auf das Bauvolumen reduzierend auswirkt. Hinsichtlich der Parkplatzsituation wurde auf Anfrage bei der Abteilung für Verkehrsplanung mitgeteilt, dass eine vom Baugesetz abweichende Vorgabe zur Stellplatzanzahl für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Im Erläuterungsbericht werden Angaben zum öffentlichen Verkehr gemacht und ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass das Planungsgebiet mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erschlossen ist. Insgesamt ist also festzustellen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan 05.17.0 Oeverseegasse in vielen Vorstellungen des Stadtentwicklungskonzeptes im Rahmen einer gesamthaften Interessensabwägung dementsprechend Rechnung getragen wurde.

Einwendungsbearbeitung 32

Einwendung: Die weit auskragende Blockrandverbauung entwertet den Marktwert unserer Wohnungen massiv:

Es ist festzustellen, dass das nördliche, benachbarte Gebäude Oeverseegasse 14 von der Strasse, in Hakenform, ca. 36,5m in den dortigen Hof hineinreicht. Demgegenüber springt die angesprochene Bebauung von der Oeverseegasse 24m nach innen und wird in abgewinkelter Form weitergeführt wobei sich als größte Baukörpertiefe 31,50m (ausgehend von der Oeverseegasse) ergeben (siehe den Baugrenzlängenverlauf im Plan). Damit ist zu erkennen, dass die nördliche, benachbarte Bebauung im größeren Ausmaß in Hofbereiche reicht und im übrigen auch 8 Geschosse gegenüber möglichen 6 Geschossen im Planungsgebiet aufweist. Die Frage einer etwaigen Entwertung einer Immobilie ist auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

Einwendungsbearbeitung 33

Es wird um Aufklärung bezüglich der Vorkommnisse, des Dachausbaus, welche die Lazarettgasse 23 beinhalten, verlangt:

Unabhängig davon, dass der Vorhalt von „behaupteten Vorkommnissen“ zu unkonkret ist um diesen beantworten zu können, ist darauf hinzuweisen, dass zum Bauverfahren - Projekt Lazarettgasse 23, die inhaltliche und rechtliche Abwicklung nicht wiedergegeben werden kann (Datenschutzgründe).

Einwendungsbearbeitung 34

Wie kann es sein, dass das Stadtplanungsamt, die für die Bewilligung der Bebauungspläne verantwortlichen Gemeinderäte über Jahre hinweg, insofern falsch informiert hat, dass dem Investor der jeweiligen Bauprojekte automatisch ein Rechtsanspruch auf die höchste Bebauungsdichte zusteht?

Der Vorhalt, dass das Stadtplanungsamt die Gemeinderäte über Jahre hinweg falsch informiert hat, wird auf das Schärfste zurückgewiesen. Aus den, in diesem Verfahren dargelegten Gründen

wird eine Reduzierung der Bebauungsdichte (laut Flächenwidmungsplanausweisung 1,4) auf nunmehr 1,25 festlegt. Zur Frage der Ausschöpfung der Bebauungsdichte wird folgender Standpunkt eingenommen: Im Bebauungsplanverfahren ist vom, im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Bebauungsdichtewert auszugehen, wobei im Falle einer Erhöhung oder einer Reduzierung dieses Bebauungsdichtewertes eine diesbezügliche Begründung vorzulegen ist.

Einwendungsbearbeitung 35

Eingewendet wird, dass der Denkmalschutz aufgehoben wurde:

Der Denkmalschutz ist ein Bundesgesetz und es ist in der örtlichen Raumordnung bzw. für die örtliche Raumordnungsbehörde keine Möglichkeit gegeben, auf die Umsetzung dieses Bundesgesetzes Einfluss zu nehmen.

Einwendungsbearbeitung 36

Es fehlen Untersuchungen, dass sich durch die geplante Verbauung keine weitere Erwärmung für diesen Innenhof ergibt:

Es kann eine etwaige Erwärmung im Bereich des Innenhofes nicht ausgeschlossen werden. Auf die Festlegungen, die einer diesbezüglichen Erwärmung gegensteuern wird hingewiesen: Begrünung von Flachdächern, Grüngestaltung am Bauplatz bzw. verbesserte Grünbilanz gegenüber der, des jetzigen Stahlbaubetriebes. Versiegelungsgrad (bebaute und versiegelte Oberflächen) Stahlbaubetrieb ca. 85 % - Wohnprojekt ca. 45%.

Einwendungsbearbeitung 37

Die statistischen Daten der Stadt Graz zeigen den akuten Handlungsbedarf seitens der Stadt auf. Die vorgesehene Bebauung lt. Bebauungsplan-Entwurf ist, aus fachlicher Sicht, in diesem Ausmaß in diesem Quartier im Bezirk Gries somit nicht verträglich:

Unabhängig von angeführten statistischen Daten richtet sich der Appell mit Handlungsbedarf an die Stadt Graz und kann der behauptete Mangel an Grünflächen in diesem Bezirk nicht auf einem privaten Bauplatz gelöst werden. Auf die im Osten, an die Oeverseegasse angrenzende Parkanlage ist hinzuweisen.

Einwendungsbearbeitung 38

Es wird eine entsprechende Kenntlichmachung des Kinderspielplatzes lt. Stmk. ROG § 41 Abs 8 und 9 gefordert:

Hinsichtlich der Kenntlichmachung der Kinderspielplätze sind diese unabdingbar im jeweiligen Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Gemäß § 41 des Raumordnungsgesetzes können diese Vorgaben betreffend Kinderspielplätze eingetragen werden, sind jedoch nicht verpflichtender Inhalt der Bebauungsplanung. Es ist überdies darauf zu verweisen, dass im Bebauungsplanungsgebiet Kinderspielplätze auf den anderen bestehenden Liegenschaften ebenso einzutragen wären – daher wird in diesem Falle auf das jeweilige Bauverfahren verwiesen. Aus den angeführten Gründen wird daher von der Maximalausformung der Bebauungsplanfestlegungen nicht Gebrauch gemacht.

Einwendungsbearbeitung 39**Es werden rechtlich verbindliche Pläne gefordert. Was wird sein, wenn der zukünftige Bebauungsplan nicht eingehalten wird?**

Nach dem Beschluss des Gemeinderates liegt der Bebauungsplan 05.17.0 in Form eines Rechtsplanes und einer rechtsgültigen Verordnung vor, welche im Bauverfahren einzuhalten ist bzw. im Rahmen dieser Verordnung ein Bauverfahren durchgeführt werden kann. Im Falle eines Verstoßes gegen den Bebauungsplan ist entsprechend des Stmk. Baugesetzes und der dortigen Strafbestimmungen seitens der Bau- und Anlagenbehörde vorzugehen.

Einwendungsbearbeitung 40**Einwand: Die beiden Wohntürme in einem Hof stehen im Widerspruch zur derzeitigen Bauweise:**

Die Bauweise des Planungsgebietes und der daran angrenzenden Gebiete weist keine einheitliche städtebauliche Struktur auf. Festzustellen ist einerseits die straßenbegleitende Bebauung, andererseits Bauweisen, welche sich in gekuppelter Bauweise, in Höfen reichend bzw. in offener Bauweise befinden. Städtebauliches Ziel ist hier jedenfalls den existierenden Stahlbaubetrieb durch Wohnnutzung zu ersetzen, wobei auch in Zusammenhang mit der Grundstückskonfiguration der Grundstücke 178/4, 180 und 181/2 die gewählte Bauweise nachvollziehbar und argumentierbar ist.

Einwendungsbearbeitung 41**Einwendung: Die schräg und nicht parallel zur Achse der bestehenden Baukörper ausgerichteten „Türme“ stellen einen Fremdkörper dar:**

Die Baukörperausrichtung der freistehenden Gebäude stellt eine optimierte Variante gegenüber einer Gebäudeausrichtung parallel zu der straßenbegleitenden Bebauung dar. Die „Schrägstellung“ bringt Verbesserungen hinsichtlich der Beschattung nachbarlicher Liegenschaften und Gebäude bzw. hinsichtlich der gegenseitigen Einsichtnahme mit sich.

Einwendungsbearbeitung 42**Einwand: Da es auch vorhandene Flugdächer für PKW's gibt, verlange ich eine planerische klare Aussage, was mit diesen bei Abbruch der Bestandsgebäude passieren soll?**

Hinsichtlich dieser angesprochenen Flugdächer wird angenommen, dass die Konstruktionen, außerhalb der Liegenschaft mit den Grundstücken 178/4, 180 und 181/2 gemeint sind. Bestehende Konstruktionen auf zur beantragten Liegenschaft befindlichen Nachbargrundstücken können (wenn konsentiert) erhalten werden. Hinsichtlich der Nutzungen bzw. etwaiger Servitute kann der Bebauungsplan nicht eingreifen bzw. Änderungen herbeiführen.

Einwendungsbearbeitung 43**Einwendung: Die Bebauungsdichte im gesamten Planungsgebiet soll die Dichte von 1,4 nicht überschreiten:**

Dazu wird ausgeführt, dass das Planungsgebiet, ausgenommen die den Bebauungsplan auslösende Liegenschaft mit den Grundstücken 178/4, 180 und 181/2, als abgeschlossen bebaut angesehen werden kann. Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Bebauungsdichten

zwischen 1,8 und ca. 4,0 schwanken und in diesem Bereich ebenfalls eine Überschreitung des Flächenwidmungsplanwertes (von max. 1,4) umgesetzt wurde. Dieser Bebauungsplan soll keine Änderungen betreffend der Bestandsgebäude erbringen sondern deren Ausmaße, letztendlich deren Bebauungsdichten und Nutzungen umfassen. Daher wird auf § 9 (3) hingewiesen, wonach eine Überschreitung der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen und dgl.) zulässig ist. Davon ausgenommen ist die Liegenschaft Grundstück Nr. 178/4, 180 und 181/2. Die Überlegung über gesamte Planungsgebiete, den maximalen Bebauungsdichtewert entsprechend des Flächenwidmungsplanes einhalten zu müssen würde bedeuten, dass unbebaute Grundstücke zum Teil nicht mehr bebaut werden könnten bzw. keine städtebaulich sinnvollen Änderungen bei bebauten Grundstücken mehr möglich wären. Festzustellen ist auch, dass eine Überschreitung des Bebauungsdichtehöchstwertes im Bebauungsplanungsverfahren bei Vorliegen von Begründungen jedenfalls zulässig und daher anzuwendende Praxis im jeweiligen Verfahren ist.

Einwendungsbearbeitung 44

Einwendung: Bisher sind auf dem zukünftigen Bauplatz, Grünflächen, Bäume, Blumen und Sträucher vorhanden. Es handelt sich um eine grüne, ruhige Oase:

Dazu wird ausgeführt: Die angesprochene Fläche auf Grundstück 181/2 wird durch die künftige Bebauung betroffen sein. Gewicht ist jedoch auf die Herstellung einer entsprechenden Grünanlage im Zuge der Ausführung zu legen, welche entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes (§ 8 der Verordnung) herzustellen ist.

Einwendungsbearbeitung 45

Einwendung: Die Bebauung ist dermaßen eingeplant, dass der großzügige Innenhof zerstört würde:

Die geplante Bebauung auf Grundstück 178/4, 180 und 181/2 weist einen Bebauungsgrad von lediglich 35% auf. Die Geschoßanzahl (die Gebäudehöhe wurde von 18,50 m auf 13,50 m reduziert) wurde nunmehr statt ehemals 6 Geschossen auf 4 Geschosse festgelegt. Somit kann zusammenfassend ausgeführt werden, dass die Bestimmungen des 3.0 STEK in Bezug auf die Gestaltung von Innenhöfen Zielvorgaben enthält, welche eine Verbauung nicht absolut ausschließen, sondern im Sinn eines Zielkataloges eine Abwägung der in den Bestimmungen angeführten Zielsetzungen anzustreben ist. Mit dem vorliegenden BPL 05.17.0 Oeverseegasse wird diesen Zielvorgaben des STEK im Rahmen einer gesamthaften Interessenabwägung dementsprechend Rechnung getragen.

Einwendungsbearbeitung 46

Einwendung: Die Bestandsaufnahme betreffend das nördliche Nachbargrundstück mit „zu geringen Freiflächen“ ist unrichtig. Der Betrieb im Innenhof ist (laut Erläuterungsbericht) keine Spenglerei. Die Aussage, dass nur ein größerer Baum im Bereich des beantragten Bauplatzes besteht, ist unrichtig:

Hinsichtlich der Frage der Freiflächen für die Anlage Oeverseegasse 10, 12 und 14 wird festgestellt, dass die dortigen Freiflächen teilweise begrünt sind bzw. teilweise im Kern der Anlage offene Abstellplätze aufweisen. Die Frage der Quantifizierung ist hier untergeordnet bzw. kann nicht von geringen Freiflächen gesprochen werden. Jedoch ist die Hereinnahme der offenen KFZ-Stellplätze westlich dieser Wohnanlage ebenfalls als Nachteil zu qualifizieren.

Richtig ist, dass es sich beim betroffenen Betrieb im Planungsgebiet um eine Schlosserei handelt. Im Planungsgebiet befinden sich einzelne Bäume und Grünflächen, was ebenso im Erläuterungsbericht richtiggestellt wird.

Einwendungsbearbeitung 47

Einwendung: Die Fortführung der Blockrandbebauung und die offene Bebauung in Form von zwei Hofgebäuden widersprechen einander:

Hier ist die geschlossene Bauungsweise längs der Straße quasi die Einfassung des Planungsgebietes und teilen die zwei freistehenden Baukörper den inneren Bereich zu Hofbereichen, wobei insbesondere auf die Grünvorschriften, die verpflichtende Außenraumgestaltung und die Begrünung der Flachdächer hinzuweisen ist. Die nunmehr 4-geschossigen freistehenden Gebäude stehen der 6- bis 8-geschossigen straßenbegleitenden Bebauung gegenüber und wird damit eine klare Höhenstaffelung erreicht. Eine Feststellung der Unzulässigkeit von differierenden Bauweisen im Planungsgebiet (hier die geschlossene Bebauung und die offene Bebauung) ist nicht nachvollziehbar.

Einwendungsbearbeitung 48

Einwendung: Auf dem unbebauten Grundstück 174/7 wurde eine Baufläche ersichtlich gemacht.

Im Bebauungsplan wird betreffend dieses Grundstücks die derzeitige Katasterausweisung dargestellt. Der Entfall des zwischenzeitlich nicht immer vorhandenen Gebäudes ist rechtlich noch nicht durchgeführt worden.

Einwendungsbearbeitung 49

Im § 8 des Wortlautes wird auf eine Entlüftung der zu errichtenden Tiefgarage verwiesen:

§ 8 der Verordnung Freiflächen, Grüngestaltungen enthält keine Aussage betreffend die Entlüftung von Tiefgaragen.

Einwendungsbearbeitung 50

Einwendung: Im § 8 (7) wird zwischen Böschungsmauern und Stützmauern unterschieden.

Eine Definition von Böschungsmauern ist weder im Stmk. Baugesetz noch im Stmk. Raumordnungsgesetz vorgesehen. Die Festlegungen betreffend Stützmauern sind generelle Festlegungen, wobei im jeweiligen Bauverfahren die Einhaltung dieser Festlegungen nachzuweisen ist. Der § 8 (7) der Verordnung betreffend „Böschungsmauern“ entfällt. Diese Festlegung wird nicht mehr aufrecht erhalten bzw. ist der Einwendung betreffend des Mangels einer Definition des Terminus „Böschungsmauern“ beizupflichten.

Einwendungsbearbeitung 51

Einwendung: Die Aussagen zum Thema Oberflächenwasser und Regenwasserentsorgung sind widersprüchlich. Welche Maßnahmen werden getroffen für Überschwemmungen der Kellergeschoße der auf Grundstück 174/1 bestehenden Häuser Lissagasse 3 bis 5 zu verhindern?

Seitens der Holding Graz Services - Abwasser ist festgehalten, dass sich im Projektbereich geeignete öffentliche Kanäle für die Aufnahme von Schmutzwässern befinden.

Niederschlagswässer aus dem gg. Planungsgebiet dürfen grundsätzlich nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Die konkrete Umsetzung bleibt dem Baubewilligungsverfahren auf Grund eines konkreten Projektes und der daraus folgenden technischen Planung für die Beseitigung der Wässer ausgehend von Planungsgebiet vorbehalten. Überschwemmungen ausgehend von der zur Planung anstehenden Grundstücken 178/4, 180 und 181/2 ist jedenfalls auszuschließen. Im Erläuterungsbericht wird der Bericht zur Abwasserentsorgung insofern geändert, als die Stellungnahme der dortigen Abteilung eingefügt wird.

Einwendungsbearbeitung 52

Einwendung: Die beiden hofseitigen Punkthäuser gestatten die Errichtung von je 7 Geschoßen. Für das bestehende Gebäude auf Grundstück 181/2 sowie für die bestehenden Gebäude Oeverseegasse 22 und 24 sowie für das im Norden von Haus Oeverseegasse Nr. 22 geplante Eckhaus steht daher eine verbleibende zu nutzende Bebauung von brutto 1885, 80 m². Es fehlt der Nachweis, dass diese 3 bestehenden Gebäude und das geplante Eckhaus diese noch zur Verfügung stehende Bruttogeschoßfläche nicht überschreiten.:

Gemäß dem Bebauungsplan in seiner Beschlussfassung wurde die Gebäudehöhe der beiden in offener Bebauung geplanten Gebäude auf 13,50 m reduziert, womit von einer maximal 4-geschoßigen Bebauung ausgegangen werden kann. Somit ist die vorgelegte Berechnungsgrundlage nicht aufrecht zu erhalten. Es wird auch auf § 9 (3) der neuen Verordnung hingewiesen, wonach eine Überschreitung der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzenlinien, Gebäudehöhen und dgl.) zulässig ist (gilt für die jetzigen baulichen Bestände). Davon ausgenommen ist die Liegenschaft Grundstück 178/4, 180 und 181/2. Damit ist klargelegt, dass die Gebäude im Bestand, im Wesentlichen festgelegt durch ihre Gebäudeausmaße und die Gebäudehöhen, umfasst sind. Im Übrigen sind Nachweise betreffend die Einhaltung der Bruttogeschoßfläche bzw. der Bebauungsdichte im jeweiligen Bauverfahren vorzulegen.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.17.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Verordnung:

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

Bei (3) wurde hinzugefügt:

- (3) Gilt für die Liegenschaft, Gstk.: 178/4, 180 und 181/2:
Die Baugrenzenlinien gelten auch für Balkone.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, traufenseitige GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

Bei (1) wurde hinzugefügt: 4 G, max. 13,50m; weiters entfällt die Festlegung der Gesamthöhe.

(1) lautet nun:

| | | |
|-----|-----------------|--------------|
| (1) | Geschossanzahl: | Gebäudehöhe: |
| | 4G | max. 13.50 m |
| | 6 G | max. 18,50 m |
| | 8 G | max. 24,00 m |

(2) lautet nun (vorher ohne Angabe eines Höhenbezugspunktes für die Gebäude in offener Bebauungsweise):

(2) Gebäudehöhe Höhenbezugspunkt: jeweilige Gehsteigoberkante. Davon ausgenommen sind die Gebäude in offener Bebauungsweise auf den Gstk.: 178/4, 180 und 181/2 wofür gilt: Höhenbezugspunkt ist die Kanaldeckeloberkante in der Oeverseegasse, Höhe im Präzisionsnivellement: 349,81.

Bei (7) wurde hinzugefügt:

(7) Dächer sind als Flachdächer auszubilden:
Gilt für die Liegenschaft, Gstk.: 178/4, 180 und 181/2

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

Bei (4) wurde hinzugefügt:

(4) Die Tiefgaragen Zu- und Abfahrt ist im straßenseitigen Gebäude zu integrieren: Gilt für Gstk.: 178/4.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

Bei (7) entfällt der erste Satz: Böschungsmauern dürfen eine Höhe von 1m nicht überschreiten.

§ 9 SONSTIGES

Bei (3) werden die Gstk. 180 und 181/2 hinzugefügt; (3) lautet nun:

(3) Gilt für die Liegenschaften, Gstk.: 178/4, 180 und 181/2: Die Fassaden sind, entsprechend eines im Baubewilligungsverfahren vorzulegenden Fassadenbegrünungskonzeptes zu begrünen.

(4) wird hinzugefügt:

(4) Eine Überschreitung des, im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.g.F. festgelegten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufuchtlinien, Baugrenzenlinien, Gebäudehöhen u. dgl.) zulässig. Davon ausgenommen, beträgt die Bebauungsdichte für die Liegenschaft, Gstk.: 178/4, 180 und 181/2 höchstens 1,25.

Der ehemalige Absatz (4) entfällt (die Herstellbarkeit dieser Festlegung war nicht gegeben):

Gilt für Grundstück .181/1: Herstellen einer fußläufigen Anbindung von der Lazarettgasse, südlich des Bestandsgebäudes Lazarettgasse 23 zu Gstk. 178/4.

PLANWERK:

Änderung der Gebäudehöhe von ursprünglich 18,50 m auf nunmehr 13,50 m im Bereich der 2 Gebäude in offener Bauungsweise.

Entfall der Signatur des Denkmalschutzes bei Haus Lazarettgasse 23 (Der Denkmalschutz für das Haus Lazarettgasse 23 ist zwischenzeitlich entfallen).

Kotierung von Baugrenzlinien – in Entsprechung des Entwurfes zum 05.17.0 Bebauungsplan (auf Basis der digitalen Grundlagen des Entwurfes zum 05.17.0 Bebauungsplan).

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 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 § 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 05.17.0 Bebauungsplan Oeverseegasse - Lissagasse - Lazarettgasse, 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 Gemeindeumweltausschusses 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: |

GZ: A 14_043444/2010

Bearbeiter: DI Rajnar / DI Schenn

Graz, 09.05.2012

05.17.0 Bebauungsplan

„Oeverseegasse – Lissagasse - Lazarettgasse“

V.Bez., KG. Gries

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 20.07.2010 ersucht die Platinum Beteiligungs GmbH mit Vollmacht vom 14.07.2010 der (ehemaligen) Eigentümer der Gstk.: Nr. 178/4, 180 und 181/2 der KG Gries um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Zwischenzeitlich ist die Platinum Beteiligungs GmbH außerbücherlicher Eigentümer dieser Liegenschaft.

Diese Liegenschaft weist gesamt eine Größe von 5.268 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 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 liegen folgende Vorplanungen und Stellungnahmen vor:

- Im Einvernehmen mit der Stadtplanung wurde ein Projekt erarbeitet, welches nunmehr Grundlage für den Bebauungsplan ist.
- Holding Graz – GZ.: 044224/2010 vom 11.02.2011.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan 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
- Vermeidung gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen
- Weiterer Anschluss an die Fernwärme-Versorgung
- Festlegung der Bebauungsdichte und der Geschossanzahl entsprechend dem Gebietscharakter

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung/ Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 06.07.2011 über die beabsichtigte Auflage des 05.17.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 28.07.2011 bis zum 22.09.2011 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine 2. Anhörung erfolgte vom 13.10.2011 bis 12.12.2011 (Gelegenheit zur Stellungnahme für, in der ersten Anhörung übersehene Betroffene).

Hinsichtlich der Änderungen zur Beschlussfassung zum 05.17.0 Bebauungsplan wurde die Platinum Beteiligungs GmbH angehört.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 06.09.2011 durchgeführt.

Eine Stadtteilversammlung zum 05.17.0 Bebauungsplan wurde am 28.02.2012 und eine weitere Informationsveranstaltung wurde am 27.03.2012 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten Einwendungen von 51 Einwendern im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.17.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

Bei (3) wurde hinzugefügt:

- (3) Gilt für die Liegenschaft, Gstk.: 178/4, 180 und 181/2:
Die Baugrenzlinien gelten auch für Balkone.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, traufenseitige GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

Bei (1) wurde hinzugefügt: 4 G, max. 13,50m; weiters entfällt die Festlegung der Gesamthöhe.

(1) lautet nun:

| | | |
|-----|-----------------|--------------|
| (1) | Geschossanzahl: | Gebäudehöhe: |
| | 4G | max. 13,50 m |
| | 6 G | max. 18,50 m |
| | 8 G | max. 24,00 m |

(2) lautet nun (vorher ohne Angabe eines Höhenbezugspunktes für die Gebäude in offener Bauweise):

- (2) Gebäudehöhe Höhenbezugspunkt: jeweilige Gehsteigoberkante. Davon ausgenommen sind die Gebäude in offener Bebauungsweise auf den Gstk.: 178/4, 180 und 181/2 wofür gilt: Höhenbezugspunkt ist die Kanaldeckeloberkante in der Oeverseegasse, Höhe im Präzisionsnivellement: 349,81.

Bei (7) wurde hinzugefügt:

- (7) Dächer sind als Flachdächer auszubilden:
Gilt für die Liegenschaft, Gstk.: 178/4, 180 und 181/2

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

Bei (4) wurde hinzugefügt:

- (4) Die Tiefgaragen Zu- und Abfahrt ist im straßenseitigen Gebäude zu integrieren: Gilt für Gstk.: 178/4.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

Bei (7) entfällt der erste Satz: Böschungsmauern dürfen eine Höhe von 1m nicht überschreiten.

§ 9 SONSTIGES

Bei (3) werden die Gstk. 180 und 181/2 hinzugefügt; (3) lautet nun:

- (3) Gilt für die Liegenschaften, Gstk.: 178/4, 180 und 181/2: Die Fassaden sind, entsprechend eines im Baubewilligungsverfahren vorzulegenden Fassadenbegrünungskonzeptes zu begrünen.

(4) wird hinzugefügt:

- (4) Eine Überschreitung des, im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.g.F. festgelegten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzzlinien, Gebäudehöhen u. dgl.) zulässig. Davon ausgenommen, beträgt die Bebauungsdichte für die Liegenschaft, Gstk.: 178/4, 180 und 181/2 höchstens 1,25.

Der ehemalige Absatz (4) entfällt (die Herstellbarkeit dieser Festlegung war nicht gegeben): Gilt für Grundstück .181/1: Herstellen einer fußläufigen Anbindung von der Lazarettgasse, südlich des Bestandsgebäudes Lazarettgasse 23 zu Gstk. 178/4.

PLANWERK:

Änderung der Gebäudehöhe von ursprünglich 18,50 m auf nunmehr 13,50 m im Bereich der 2 Gebäude in offener Bebauungsweise.

Entfall der Signatur des Denkmalschutzes bei Haus Lazarettgasse 23 (Der Denkmalschutz für das Haus Lazarettgasse 23 ist zwischenzeitlich entfallen).

Kotierung von Baugrenzl原因en – in Entsprechung des Entwurfes zum 05.17.0 Bebauungsplan (auf Basis der digitalen Grundlagen des Entwurfes zum 05.17.0 Bebauungsplan).

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Bereich des Innenstadtgebietes, an der Grenze der innenstädtischen Bebauung und wird von der geschlossenen Bebauung entlang der Lazarettgasse vom stadteinwärts führenden Verkehr abgeschirmt. Die Bebauungsweise ist großteils die geschlossene Bebauung, wobei auch aufgrund der Randlage teilweise größere Baulücken und Einzelbaukörper vorhanden sind.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden grenzt eine 8- geschossige, an der Oeverseegasse situierte Wohnanlage (Oeverseegasse 10,12 und 14) an, welche im südlichen Bereich in Hakenform in den Hof hineinragt. Die Freiflächen des Innenhofes sind neben Grünflächen zu einem großen Teil mit frei aufgestellten PKW - Abstellplätzen belegt. Direkt an der Grundgrenze befindet sich die Abfahrt in die Tiefgarage.

Im Süden schließt eine geschlossene Bebauung entlang der Lissagasse mit einer 3 – 4 geschossigen Bebauung an. In dieser Blockrandbebauung befindet sich die AHS Oeverseegasse. Westlich der Lazarettgasse schließt eine heterogene Bebauung, die durch eine kleinteilige, zum Teil geschlossene Bebauung, bzw. offene Bebauungsweise und durch ein 17 geschossiges Hochhaus im Kreuzungsbereich Lazarettgasse - Kindermannngasse beschrieben werden kann. Die Oeverseegasse weist beidseits Baumreihen auf. Weiter nach Osten hin schließt die große Parkanlage an.

Bebauungsdichten der Bestandsgebäude im Planungsgebiet:

Bebauungsdichten als ca. Angaben:

| Adresse: | Bebauungsdichte: |
|------------------------------|------------------|
| Oeverseegasse 22-24 | ca. 1,8 |
| Oeverseegasse 26 | ca. 4,0 |
| Lissagasse 7 | ca. 2,2 |
| Lissagasse 3-5 | ca. 4,0 |
| Lazarettgasse 29 | ca. 2,3 |
| Lazarettgasse 23 | ca. 2,4 |
| Gstke.: 178/4, 180 und 181/2 | ca. 0,80 |

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Liegenschaft: Gstke: 178/4, 180 und 181/2:

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung im Bereich der zu beplanenden Liegenschaft annähernd eben (349,6 bis 349,9 Höhe im Präzisionsnivelement). Entlang der südöstlichen Grundgrenze befindet sich eine Geländekante mit einer Höhe von ca. 1,5 m.

Auf dem Grundstück bestehen ein größerer Baum, weitere Einzelbäume und sonstiger Strauchbestand.

Weitläufige asphaltierte PKW-Abstellflächen und Rangierflächen für LKWs prägen den Innenhof (befestigte Flächen: ca. 2.150m²). Es bestehen mehrere langgestreckte, ebenerdige Gebäude mit Satteldach aus dem 19. und 20. Jahrhundert, die zurzeit als Lagerhallen, Büro und Werkstätten einer Schlosserei genutzt werden (bebaute Fläche: ca. 2.400m²). Der Bebauungsgrad (Gebäude und versiegelte Flächen) ergibt hier ca. 0,85.

- **Umwelteinflüsse**
Die bestehende Schlosserei im Innenhof ist aufgrund ihrer Arbeitsprozesse und der verkehrlichen Abwicklung mit Emissionen verbunden.

- **Infrastruktur (Erreichbarkeit von Einrichtungen)**
Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.
Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Citypark, der fußläufig gut erreichbar ist und innerhalb eines Radius von ca. 250 m liegt.
Nächstgelegene Schulen: Die nächste Volks- und Hauptschule befindet sich in der Lagergasse. Der nächstgelegene Kindergarten mit einem öffentlichen Spielplatz und einer öffentlichen Parkanlage befindet sich in der Josef-Huber-Gasse.
Das Bundesgymnasium Oeverseegasse liegt in unmittelbarer Nähe.

- **Erschließung/Verkehr (Motorisierter Individualverkehr, ÖV-Haltestellen und Takt, Rad- und Fußwege)**
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Oeverseegasse - Lissagasse - Lazarettgasse.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 100 m Radius gegeben.

- Die Buslinie 31, 32, 33, mit der Haltestelle in der Lazarettgasse fahren mit einem 10 Minuten Takt je Linie.

Der Anschluss an die Regionalbahn bei Don Bosco ist in einer Entfernung von ca. 800 m gegeben und auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln dorthin erreichbar.

Die Liegenschaft ist an das Grazer Radwegenetz in der Lissagasse angeschlossen.

- **Ver- und Entsorgung:**
Gemäß Karte 3 zum, 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 liegt das Planungsgebiet in einem Fernwärme-Vorranggebiet.

Strom-, Wasser-, Telefon- und Fernwärmeleitungen sind in der Oeverseegasse vorhanden.

Zur Abwasserentsorgung des Bebauungsplanungsgebietes befinden sich geeignete öffentliche Kanäle für die Aufnahme von Schmutzwässern im Projektbereich. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Oeverseegasse - direkt vor der zu beplanenden Liegenschaft.

Niederschlagswässer aus dem gegenständlichen Planungsgebiet dürfen grundsätzlich nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Generelles:

Zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept im Detail:

Im 3.0 STEK ist unter Kapitel 2.2.4. zur Gestaltung von Innenhöfen Folgendes verordnet:

- Schutz der Innenhöfe und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen, Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes bei Einbauten und Tiefgaragen
- Tiefgaragen nur mit Oberflächenbegrünung
- Entsiegelung und Wiederbepflanzung
- Fernhalten des ruhenden Verkehrs von der Oberfläche

Weiters wird im 3.0 STEK unter Kapitel 10.2.2. zu den „Innerstädtischen Wohngebieten mit hoher Dichte“ ausgeführt, dass zur Verbesserung der Wohnqualität folgende Ziele angestrebt werden:

- 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

Diese Bestimmungen in Kapitel 2 des STEK sind als Zielsetzungen zu verstehen, die in den auf dem STEK aufbauenden Planungsebenen des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungsplanung zu beachten sind. Es handelt sich hierbei offensichtlich jedoch nicht um strikte Ge- und Verbote. Die Verordnungsinhalte würden sich ansonsten teilweise widersprechen (Vgl. dazu die offensichtlich nicht ausgeschlossene Errichtung von „Einbauten“ einerseits und die Vorgabe zur „Entsiegelung und Wiederbepflanzung“ andererseits, bzw. die „Sicherung der Wohnfunktion“ einerseits und die „Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe“ andererseits).

Bei den Bestimmungen in Kapitel 10 des STEK wird auf Grund der einleitenden Formulierung deutlich, dass es sich hierbei auf der Ebene des STEK um Zielvorgaben handelt, die im Rahmen der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „anzustreben“ sind.

Somit kann zusammenfassend ausgeführt werden, dass die Bestimmungen des 3.0 STEK in Bezug auf die Gestaltung von Innenhöfen Zielvorgaben enthält, welche eine Verbauung nicht absolut ausschließen, sondern im Sinn eines Zielkataloges eine Abwägung der in den Bestimmungen angeführten Zielsetzungen anzustreben ist. Mit dem vorliegenden BPL 05.17.0 Oeverseegasse - Lissagasse - Lazarettgasse wird diesen Zielvorgaben des STEK im Rahmen einer gesamthaften Interessenabwägung dementsprechend Rechnung getragen.“

Zu den Einzelzielen:**Sicherung der Wohnfunktion:**

Diese wird jedenfalls durch ein Wohnprojekt im Planungsgebiet im „Allgemeinen Wohngebiet“ erreicht – anstatt eines Schlossereibetriebes wird eine Wohnbebauung ermöglicht.

Verbesserung der Grünausstattung:

In Abwägung der derzeitigen Versiegelung des Gewerbebetriebes mit seinen Gebäudeflächen und den asphaltierten Flächen kommt es jedenfalls durch die angestrebte Wohnbebauung zu einer Verbesserung der „Grünbilanz“ durch: Begrünung von Flachdächern, Grüngestaltung am Bauplatz bzw. verbesserte Grünbilanz gegenüber der, des jetzigen Stahlbaubetriebes. Versiegelungsgrad (bebaute und versiegelte Oberflächen) Stahlbaubetrieb ca. 85 % - Wohnprojekt ca. 45%.

Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe und Vorgärten:

Hier ist jedenfalls Gewicht darauf zu legen, dass es sich bei Grundstück 178/4, 180 und 181/2 nicht um eine freie, unbebaute Liegenschaft handelt, sondern um eine Liegenschaft, welche derzeit durch den Schlossereibetrieb (mehrere Betriebsgebäude, asphaltierte KFZ - Abstellflächen und Manipulationsflächen) genutzt wird. Es ist also thematisch von einer bereits bestehenden Bebauung auszugehen bzw. wird eine künftige Wohnbebauung im „Allgemeinem Wohngebiet“ eine bestehende Bebauung ersetzen. Hinsichtlich der Begrünung ist auf das Verhältnis der bisherigen Versiegelung zur künftigen Versiegelung hinzuweisen bzw. auf die Begrünungsmaßnahmen, festgelegt im § 8 der Verordnung „Freiflächen, Grüngestaltungen“ womit jedenfalls eine Verbesserung erreicht wird:

Versiegelungsgrad (bebaute und versiegelte Oberflächen) Stahlbaubetrieb ca. 85% - Wohnprojekt ca. 45%.

Vermeidung gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen:

Damit ist der durch den „ruhenden Verkehr“ entstehende Lärm gemeint. Gemäß § 7 (1) der Verordnung sind Pkw-Abstellplätze in Tiefgaragen herzustellen. Damit wird die Bewohnerschaft von „belästigenden Lärmquellen“ verschont (Voraussetzung ist die Herstellung einer lärmtechnisch optimalen Zu- und Abfahrt).

Weiterer Anschluss an die Fernwärmeversorgung:

Die Frage der Raumheizung wird im Bauverfahren geprüft und ist in diesem Verfahren auch zu lösen.

Festlegung der Bebauungsdichte und der Geschossanzahl entsprechend dem Gebietscharakter:

Hier ist festzuhalten, dass die Bebauungsdichte im Planungsgebiet von ca. 1,8 (Oeverseegasse 22 und 24) bis 4,0 schwankt (höchste Dichte ist beim Eckgrundstück Lissagasse – Oeverseegasse festzustellen). Die Bebauungsdichte für Gstk.: 178/4, 180 und 181/2 wird gemäß § 9 (4) der Verordnung mit höchstens 1,25 festgelegt und ist damit im unteren Drittel der Bestandsdichten des dortigen Planungsgebietes angesiedelt. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass die lt. Flächenwidmungsplanausweisung ausgewiesene Bebauungsdichte von max. 1,4 nunmehr wie oben angeführt reduziert wurde. Die Gebäudehöhe, welche im Entwurf des Bebauungsplanes mit 18,50 m festgelegt wurde, ist nunmehr für die, im Planungsgebiet ausgewiesenen nahezu quadratischen bebaubaren Flächen mit max. 13,50 m festgelegt (siehe Planeintragung – Reduzierung um 2 Geschosse). Damit ist in diesem Bereich eine maximal 4-geschossige Bebauung zulässig. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe auf die Gebäudehöhe des Bestandes – also auf ca.

5 m (Traufenhöhe) ist städtebaulich nicht begründbar, weil für den Zweck der Wohnbebauung und in Anbetracht der im Gebiet dominierenden 6 – bis 8 Geschosse für Wohnbebauung, die Gebäudehöhe von 5m als zu gering zu beurteilen ist.

In Summe ist also festzuhalten, dass hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit im Sinne einer gesamthaften Interessenabwägung betreffend die im STEK, im Kapitel 10 „Funktionale Gliederung“ genannten Ziele in einem hohen Ausmaß Rechnung getragen worden ist.

BEBAUUNG

- Zur Geschlossene Bauweise an der Oeverseegasse:
Durch die geplante Absiedelung des bestehenden Gewerbebetriebes, der ausschließlich in der Hofzone situiert ist, und durch den Abbruch der Bestandsbauten wird die Liegenschaft bestandsfrei. Als daraufhin angestrebte Nachfolgenutzung folgt die Nutzung entsprechend „Allgemeines Wohngebiet“. Für die Liegenschaft, Gstk.: 178/4, 180 und 181/2 sind die KFZ –Abstellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen, deren Einfahrt im geplanten straßenseitigen Gebäude anzuordnen ist. Die derzeit bestehenden Emissionen des Betriebes werden zukünftig nicht mehr gegeben sein. Ein Großteil dieser ca. 5.268m² großen Liegenschaft erstreckt sich in den Innenbereich hinein. Die straßenseitige Bebauung wird durch einen Baukörper ergänzt, der schräg angeordnet in die Innenzone hineinragt und ein Endglied der geschlossenen Bebauung bildet. Hier wird das Gebäude an die nördliche Außenwand des Hauses Oeverseegasse 22 angeschlossen.
- Zur offenen Bauweise:
Die Baukörperdisposition folgt dem Prinzip einer aufgelockerten Bebauung in Form von 2 freistehenden nahezu quadratisch angeordneten Kuben, die zwar die Längserstreckung des Grundstückes aufnehmen, jedoch untereinander versetzt angeordnet sind. Mit dieser Abfolge der Baukörper wird eine bestmögliche Durchgängigkeit und Sichtorientierung erzielt, ebenfalls bleibt die Belichtung und Besonnung der einzelnen Baukörper ausreichend erhalten. Durch diese Anordnung der Solitärbaukörper wird der Charakter einer „Bebauung in einer Parklandschaft“ verstärkt. Die Stellung der Baukörper zueinander bzw. die offene Anlegung der Baumassen schafft in sich die Möglichkeit mehrere Innenhofsituationen zu erzeugen, die wiederum jedem Baukörper zugeordnet werden können. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist jedoch darauf zu achten, dass energetische, ökonomische und ökologische Kriterien in das Bauverfahren einfließen. Dazu zählen u.a. Fassadenbegrünungen, die übersichtliche Anordnung von Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze, qualitätsvolle Planung der Grundrisse etc. Die Anordnung von Nebengebäuden ist zu vermeiden, diese Nutzungen sind in die Erdgeschosszone der jeweiligen Gebäude zu integrieren. Die konkrete Umsetzung bleibt jedoch dem Baubewilligungsverfahren vorbehalten.
Unabhängig von den Baugrenzlängen gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Liegenschaft Gstk.: 178/4, 180 und 181/2:

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Oeverseegasse aus. Die Innere Erschließung erfolgt über einen ca. 3 m breiten Erschließungsweg für Fußgänger und für die erforderliche Feuerwehrzufahrt. Der Erschließungsweg wird mäanderförmig von Gebäude zu Gebäude angelegt, wobei bei jedem Gebäude eigene Abstellflächen für eine Feuerwehraufstellzone angeordnet werden sollen.

Sämtliche PKW- Abstellplätze werden in einer Tiefgarage im Verhältnis eine Wohneinheit / je ein PKW- Abstellplatz untergebracht. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt von der Oeverseegasse aus und wird in das Hauptgebäude integriert.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Der Zufahrtsweg und die Aufstellzone für die Feuerwehr sind mit einem Asphaltbelag herzustellen. Alle übrigen Wege und Plätze sind hinsichtlich der Oberflächen mit Makadam, Rasensteinen o.ä. geplant.

Rund um die einzelnen Gebäude sind in den Grünraumbereichen locker angeordnete Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Bei sämtlichen Pflanzungen sind heimische Sorten zu bevorzugen.

Im Baubewilligungsverfahren ist ein Außengestaltungsplan vorzulegen.

Es wird auf die Festlegungen im §8 Freiflächen und Grüngestaltungen hingewiesen.

7. ALLGEMEINES

- Der 05.17.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Arch. Heinz Schöttli)

A 14_043444/2010

05.17.0 Bebauungsplan

„Oeverseegasse – Lissagasse - Lazarettgasse“

V.Bez., KG. Gries

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 10.05.2012, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.17.0 Bebauungsplan „Oeverseegasse – Lissagasse – Lazarettgasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, in Verbindung mit § 8 § 11 und § 71 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. und § 3(1) der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBL. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

Es ist die offene Bebauung und gekuppelte Bebauung zulässig

§ 3 BEBAUUNGSGRAD

Bebauungsgrad: mindestens 0,2 höchstens 0,6 der Bauplatzfläche

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt
- (2) Die Baugrenzl意思en gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, hofseitige Balkone, Vordächer und dergleichen.
- (3) Gilt für die Liegenschaft, Gstk.: 178/4, 180 und 181/2:
Die Baugrenzl意思en gelten auch für Balkone.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, traufenseitige GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk ist die jeweils maximal zulässige traufenseitige Gebäudehöhe eingetragen. Dabei gelten bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte folgende maximalen Höhen:
- | | |
|-----------------|--------------|
| Geschossanzahl: | Gebäudehöhe: |
| 4G | max. 13,50 m |
| 6 G | max. 18,50 m |
| 8 G | max. 24,00 m |
- (2) Gebäudehöhe Höhenbezugspunkt: jeweilige Gehsteigoberkante. Davon ausgenommen sind die Gebäude in offener Bebauungsweise auf den Gstk.: 178/4, 180 und 181/2 wofür gilt: Höhenbezugspunkt ist die Kanaldeckeloberkante in der Oeverseegasse, Höhe im Präzisionsnivellement: 349,81
- (3) Für Stiegen - und Lifthäuser u. dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Nebengebäude beträgt 3,0m.
- (5) Flachdächer sind zu begrünen (Substrathöhe mindestens 8cm). Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser u. dgl.
- (6) Satteldächer sind mit einer Dachneigung von max. 45° zulässig.
- (7) Dächer sind als Flachdächer auszubilden:
Gilt für die Liegenschaft, Gstk.: 178/4, 180 und 181/2

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Kellerschächte und Eingangsöffnungen sind ca.15 cm höher als das angrenzende Gelände zu errichten.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen herzustellen.
- (2) Pro Wohneinheit ist 1 Stellplätze anzuordnen.
- (3) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.
- (4) Die Tiefgaragen Zu- und Abfahrt ist im straßenseitigen Gebäude zu integrieren: Gilt für Gstk.: 178/4.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Außenanlagenplan dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Außenanlagenplan zu entsprechen.

- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten. Der Versiegelungsgrad (alle bebauten und alle der Erschließung dienenden Flächen) wird mit 50% begrenzt.
- (3) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, Hochstamm, Solitär, 3 x verschult, Mindeststammumfang 16|18 gemäß den Bestimmungen der Ö-Norm L1110 „Pflanzen, Güteanforderungen, Sortierbestimmungen“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße einer Baumscheibe beträgt netto: 6m² bei versickerungsfähigem Umfeld und 9 m² bei versiegeltem Umfeld. Die Mindestbreite einer Baumscheibe beträgt netto 1,8m.
- (4) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (5) Flachdächer sind zu begrünen, ebenso die Tiefgaragenrampe.
- (6) Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen, anderen unterirdischen Einbauten und Dächern sollte bei mittelkronigen Bäumen die Vegetationstragschicht kreisförmig um die Bäume in einem Radius von zumindest 2,5m auf 1,0 m erhöht werden.
- (7) Stützmauern mit einer Gesamthöhe > 0,5m sind überwiegend zu begrünen.
- (8) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“ und großformatigen Steinschichtungen sind nicht zulässig.
- (9) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.
- (10) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist nicht zulässig (ausgenommen Baustelleneinfassungen).
- (2) Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bzw. Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.
- (3) Gilt für die Liegenschaft, Gstk.: 178/4, 180 und 181/2: Die Fassaden sind, entsprechend eines im Baubewilligungsverfahren vorzulegenden Fassadenbegrünungskonzeptes zu begrünen.
- (4) Eine Überschreitung des, im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und in der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.g.F. festgelegten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzzlinien, Gebäudehöhen u. dgl.) zulässig. Davon ausgenommen, beträgt die Bebauungsdichte für die Liegenschaft, Gstk.: 178/4, 180 und 181/2 höchstens 1,25.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)