

02.12.0 Bebauungsplan

Leonhardstraße - Engelgasse

II.Bez., KG Leonhard

Graz, 16.10.2014

Dok:V/Bpl/Erl_Beschluss

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Chronologie-Zusammenfassung:

- Die **Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes** erfolgte von 19.Juli 2012 – 19.September 2012
- Im Dezember 2012 bzw. Jänner 2013 wurden Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes vorgenommen (**2. Entwurf des Bebauungsplanes**)
- Der Erläuterungsbericht zur Anhörung **3. Entwurf des Bebauungsplanes** wurde im März 2013 verfasst.
- Anlässlich des **4. Entwurfes des Bebauungsplanes** wurde ein endgültiger Erläuterungsbericht zusammengefasst.
- Eine weitere Ergänzung zum 4. Entwurf erfolgte.
- Nunmehr liegt der endgültige Erläuterungsbericht zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes vor:

Ausgangslage:

Mit den Schreiben vom 16.7.2010, 24.8.2011, u.16.1.2012 wurde seitens der Eigentümer bzw. Eigentümerversorger um Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 9265m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,4, mit Ausnahme der westlichen Teile des Grundstückes mit der Bezeichnung 154/1, dieses liegt im „Kerngebiet, ausgenommen Einkaufszentrum“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone [Bebauungsplan in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. 4.0 Stadtentwicklungskonzept (seit 30.5.2013 rechtswirksam), §13 Abs 3 „Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26 bzw. Teil C, Kap.2.9)].

Zum Zeitpunkt des Ansuchens lagen folgende Vorplanungen vor:

- Diverse Vorstudien wurden erarbeitet
- Es wurden 3 Architekturbüros beauftragt, städtebauliche Bebauungsstudien zu erstellen.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan vorerst auf Basis dieser vorliegenden Gestaltungskonzepte durch das Stadtplanungsamt erstellt und gemäß erwähnter Bebauungsplan-Entwürfe 1-3 in mehreren Punkten geändert. Die Änderungen sind in den bisherigen Schriftstücken nachvollziehbar und werden nicht neuerlich aufgezählt.

Zwischenzeitlich aufgetretene Aussagen sowie geänderte Rechtsmaterien waren zu beachten [4.0 Stadtentwicklungskonzept (seit 30.5.2013 rechtswirksam)]. Daher - sowie nach fachlicher Prüfung der Einwendungen - waren weitere Adaptierungen vorzunehmen.

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan §18 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz für den Bereich Überlagerung „Zentrum/Wohnen“ sind u.a.:

- *Durchmischung der Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs- und Geschäftsnutzung*
- *Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes*
- *Sicherung der Qualität von Innenhöfen gem. § 26 Abs 26*
- *Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes*
- *Weitgehende Unterbringung der Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen*
- *Beschränkung der Bodenversiegelung*

1. Das Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 15.10.2014 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des Entwurfes zum 02.12.04 Bauungsplan informiert.

Auflage des Bebauungsplanes

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 18.07.2012.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan in der Zeit vom 19.07.2012 bis zum 19.09.2012 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 10.09.2012 durchgeführt.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 10.09.2012 durchgeführt.

Zum 2., 3. und 4. Entwurf des Bebauungsplanes wurden jeweils in einer ergänzenden Anhörung die Betroffenen mit einem Schreiben angehört.

Während der Auflagefrist langten 32 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Während der Anhörung des 2. Entwurfes wurden 16 Einwendungsschreiben entgegengenommen. Zum 3. Entwurf langten 7 weitere und zum 4. Entwurf 12 Einwände ein.

Teilweise wurden diese von den gleichen Personen, Rechtsvertretern bzw. Gesellschaften mit großteils wiederholenden Inhalten verfasst.

Änderungen gegenüber der Auflage des Bebauungsplans:

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert (Zusammenfassung):

Eine jeweilige rechtliche Beratung durch die Bau- und Anlagenbehörde wurde durchgeführt.

2.Entwurf:

- Breite des Leonhardgürtels,
- Abbruch der freigegebenen Gebäude bauplatzbezogen vor Neubaumaßnahmen,
- Grenz und Gebäudeabstände sind innerhalb des Gültigkeitsbereiches nicht einzuhalten, ausgenommen in den in der zeichnerischen Darstellung ausgewiesenen Bereichen,
- Baugrenzlinienänderung auf Gst.Nr. 154/1,
- diverse Vorschriften die formale Gestaltung von Gebäuden und von Freiräumen betreffend,
- Definition vom Ausmaß der minimalen und maximalen Tiefgaragenplätze
- Minimierung von befestigten Manipulationsflächen und
- eine zweite Tiefgaragenzufahrt im Bereich Leonhardstraße 61 mit der Möglichkeit einer eigenen Tiefgarage.

Der Erläuterungsbericht wurde lediglich in den Punkten ergänzt bzw. berichtigt, die sich seit der Auflage (19.7.2012-19.9.2012) geändert haben. Im Übrigen wurde auf den Erläuterungsbericht der Auflage verwiesen.

3.Entwurf:

Die Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Entwurf und Bebauungsplan 2. Entwurf sind (Überblick):

- §7 (4): Aussagenergänzung zu geneigten Dächern.
- §8 (3): Entfall der Erforderlichkeit der Fassadenbegrünung (Leonhardstraße 61).
- §9 (1): Ergänzung bzgl. der Errichtung für Tiefgaragenplätze für den Altbestand.
- §9 (2): Befreiungsmöglichkeit der Verpflichtung zur Schaffung von PKW- Abstellplätzen Leonhardstr. 63 und 65.
- §9 (3): Unterscheidung der Notwendigkeit und der Möglichkeit der Errichtung von bauplatzübergreifenden Tiefgaragen.
- §9 (4): Ergänzung bezüglich Notzufahrten
- sowie partielle Eintragung einer Notzufahrt im Planwerk für die Liegenschaften 169/2; 170 und 162 sowie
- eine weitere Tiefgaragenzufahrt von der Engalgasse im Bereich der Gst. 169/1.
- §10 (3): Der Begriff Versiegelungsgrad wird im Erläuterungsbericht genauer beschrieben.
- §11 (3) wird gestrichen.
- Diverse Ergänzungen im Planwerk.

Der Erläuterungsbericht wurde lediglich in den abgeänderten Punkten ergänzt bzw. berichtigt. Im Übrigen wurde auf den Erläuterungsbericht der Auflage sowie des 2. Entwurfes verwiesen.

4.Entwurf:

Es wurden Änderungen zum 3.Entwurf vorgenommen.

Grund der Erstellung eines 4. Entwurfes war primär die geänderte Rechtslage:

Zwischenzeitlich wurde das 4.0 Stadtentwicklungskonzept rechtswirksam verordnet (seit 30.5.2013 rechtswirksam).

Weitere Änderungen sind durch diverse Einwendungen bedingt.

Änderungen:

Der 02.12.0 Bebauungsplan-3. Entwurf wurde in folgenden Punkten geändert (Zusammenfassung):

Zeichnerische Darstellung:

- Gem. §26 Abs.26 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes musste das Baukonzept - und somit eine tw. Verschiebung bzw. ein tw. Entfall der Baugrenzlinien - derart verändert werden, dass den Rahmenbedingungen bzw. der der Intuition des Grundes der Bebauungspflicht entsprechender Schutz der freizuhaltenen Innenhöfe erreicht wird.
- Im Bereich der Engelgasse erfolgten Ergänzungen der Höhen und Dachformbeschreibung in der Zeichnung.
- Es wurden Begrünungsmaßnahmen mit Laubbäumen und Laubhecken eingetragen.
- Die Eintragung der ungefähren Lage von Tiefgarageneinfahrten erfolgte derart, dass zum Ausdruck gebracht wird, dass die Integration der Zufahrten in die Gebäude ein städtebauliches Ziel darstellt.
- Zusätzlich wurden kleinere zeichnerische Adaptierungen in Zusammenhang mit dem Bestand bzw. entsprechende Ergänzungen der Legende vorgenommen.
- Durch Einfügen der Höhenangaben aus der Luftbilddauswertung ist das natürliche Gelände als Höhenbezugspunkt für die Gebäudehöhen nachvollziehbar geworden.

Verordnungswortlaut:

- Allgemein wurden vereinzelt Satzstellungen und stilistische Veränderungen nach rechtlicher Prüfung der Verordnung vorgenommen.
- Es wurden die Verordnungsinhalte so ergänzt, dass der Ausbau von bestehenden Dachböden und ein städtebaulich sinnvolles Schließen der Ecke Leonhardstraße – Engelgasse möglich wird (§5)
- §6 (2) wurde so verändert, dass teilweise Überschreitungen der Baugrenzlinien durch Balkone möglich wären. Im Erläuterungsbericht wird jedoch auf die diesbezügliche städtebauliche Intuition eingegangen.
- Weiters wurde der Punkt durch den Satz... „*Hofseitige Balkone müssen ein, dem Maß der Auskragung entsprechenden Mindestabstand zur seitlichen Nachbargrundgrenze einhalten*“ ergänzt.
- § 7(4) Die Definition der Lage geneigter Dächer wurde präzisiert.
- Nunmehr sind keine Angaben bzgl. der Notzufahrtsgestaltung, der Oberflächenmaterialität oder die Lage vorgegeben. Dies ist im Bauverfahren zu lösen bzw. nachzuweisen.
- Geländeänderungen: Die Obergrenze von 1,0m wurde auf 1,5m erhöht sowie exaktere Böschungsneigungsangaben gemacht.
- Zusätzlich zu Nebengebäuden sind auch Flugdächer nicht zulässig.

Der Erläuterungsbericht wurde ergänzt bzw. berichtigt und zu einem endgültigen Erläuterungsbericht zusammengeführt.

Ergänzung zum 4. Entwurf –Anhörung

Grund der Ergänzung zum 4. Entwurf ist die zwischenzeitliche Vorlage einer Mitteilung samt Urkundenvorlage seitens des Rechtsvertreters der grundbücherlichen Eigentümerin der Liegenschaft Leonhardstraße 67 u 69, Frau MMag. Elisabeth Marie-Therese Herberstein.

Lt. Rechtsauskunft war eine Anhörung der betroffenen Parteien erforderlich.

Änderung:

Zeichnerische Darstellung:

- Im Bereich der Leonhardstraße Nr. 67 erfolgte die Eintragung der ungefähren Lage von einer weiteren Tiefgaragen Ein- bzw. Ausfahrt.

Der §9 (2) vom Verordnungswortlaut wurde nicht geändert. Fachlich soll nach wie vor für die Liegenschaft Leonhardstraße 67 und 69 eine Befreiung von der Verpflichtung zur Schaffung von PKW-Abstellplätzen möglich sein.

Der Erläuterungsbericht wird mit folgendem Inhalt ergänzt:

Ad Pkt „3. Inhalt des Bebauungsplanes: *Bebauung – Festlegungen im Planwerk:*“

Der 2 Satz lautet nun:

„Dem Antrag, eine weitere Tiefgaragenzufahrt von der Leonhardstraße auf die Liegenschaft Nr. 67 zu ermöglichen ist nun auch stattzugeben, da eine rechtswirksame Zustimmung des Straßenamtes erteilt wurde bzw. eine dbzgl. Vereinbarung vorgelegt wurde.“

2. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet beinhaltet folgende Grundstücke:

Grundstücksbezeichnung und Ausmaß des zu bearbeitenden Gebiets:

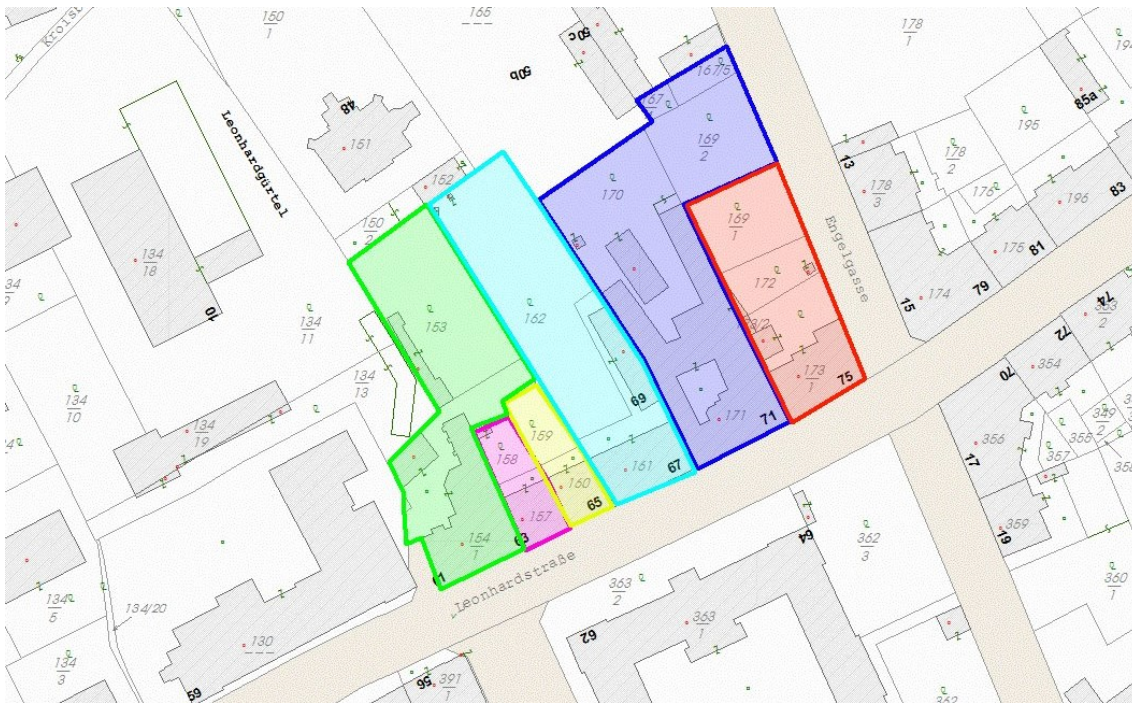
Katastralgemeinde Nr.: KG 63102

Bezirk: St. Leonhard

Grundstücke: 154/1, 153, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 170, 171, 173/2, 167/4, 167/5, 169/1, 169/2, 172, 173/1;

Gesamtfläche: ca. 9265m²

Derzeit steht das Bebauungsplangebiet im grundbürgerlichen Eigentum von verschiedenen privaten Personen. Die derzeitigen Eigentumsgrenzen sind der angefügten Skizze zu entnehmen.



Skizzenhafte Darstellung der Eigentumsverhältnisse

Für Teile der Liegenschaft Gst. 154/1 liegt zwischenzeitlich eine von den betroffenen Grundeigentümern unterfertigte zivilrechtliche Vereinbarung von der Abteilung für Immobilien - A8/4, datiert mit 28.3.2014,

Diese zivilrechtliche Vereinbarung dient dem Erwerbes einer ca.300m² großen Teilfläche für eine zukünftige öffentliche Verbindung von der Leonhardstraße zur Elisabethstraße. Diese Fläche ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes als (V) – öffentliche Verkehrsfläche – verordnet.



Skizzenhafte Darstellung des künftigen öffentlichen Gutes innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes – Beilage der zivilrechtlichen Vereinbarung

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsareal liegt gemäß dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,4, mit Ausnahme vom westlichen Teile des Grundstückes mit der Bezeichnung 154/1, dieses liegt im Kerngebiet, ausgenommen Einkaufszentrum mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 2,5.



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 mit grüner Umrandung des Gültigkeitsbereiches des 02.12.0 Bebauungsplanes

Deckpläne zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

- Deckplan 1- Baulandzonierung:
Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. §4 Baulandzonierung Abs 1 und 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Innenhöfe und Vorgärten

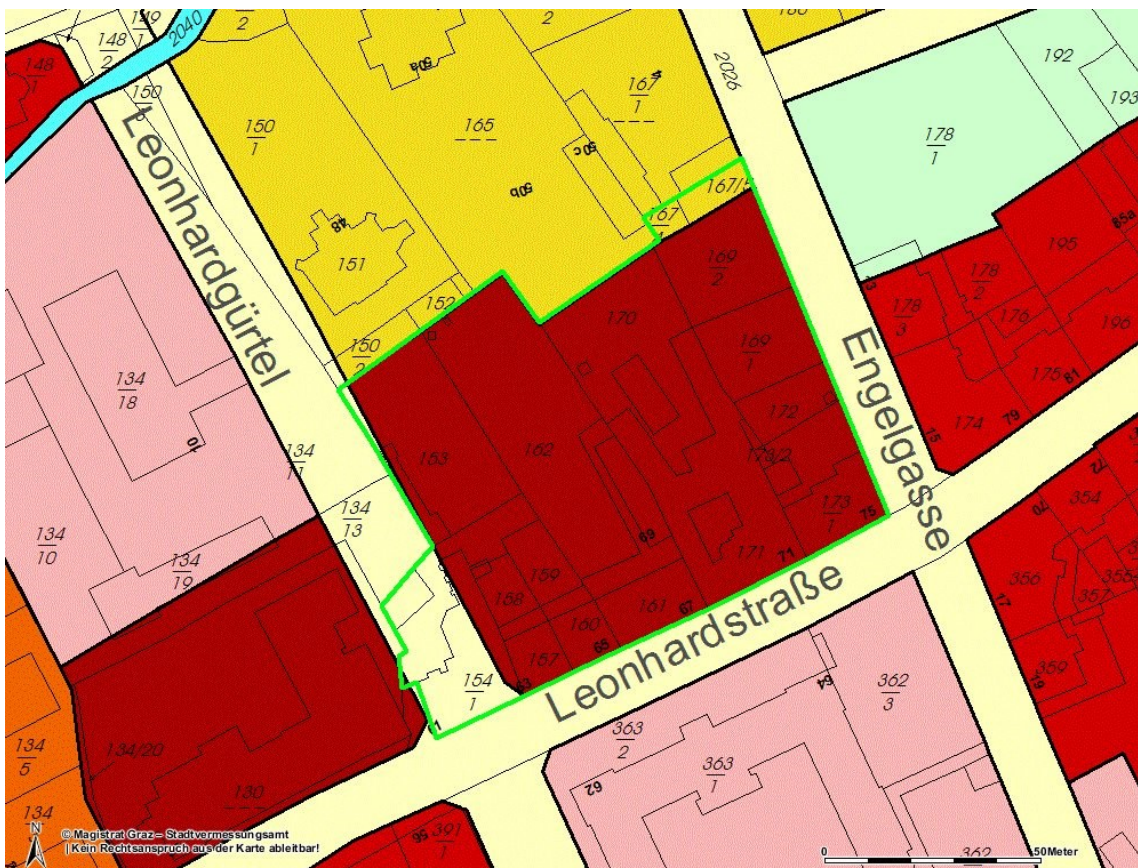
- Pflicht zu Erstellung eines Bebauungsplanes für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung.
- Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Wiederbepflanzung
- Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche
- Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.
- Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hofffläche anzustreben.

- Deckplan 2 - Beschränkungszone für feste Brennstoffe gem. § 30(7) StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Deckplan 3 – Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche:
Keine Zone innerhalb des Gültigkeitsbereiches.

Kartenbeilagen zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

- Karte 1 – Abwasserentsorgung:
zentral entsorgt
- Karte 4 – Räumliches Leitbild

Das Grundstück mit der Bezeichnung 154/1 liegt größtenteils im Bereich der „Verkehrsfläche Leonhardgürtel“. Die restlichen Grundstücke liegen im Bereichstyp 1 – Altstadt und historische Vorstädte mit weitgehend geschlossener, Raumbegrenzender dichter Bebauung.



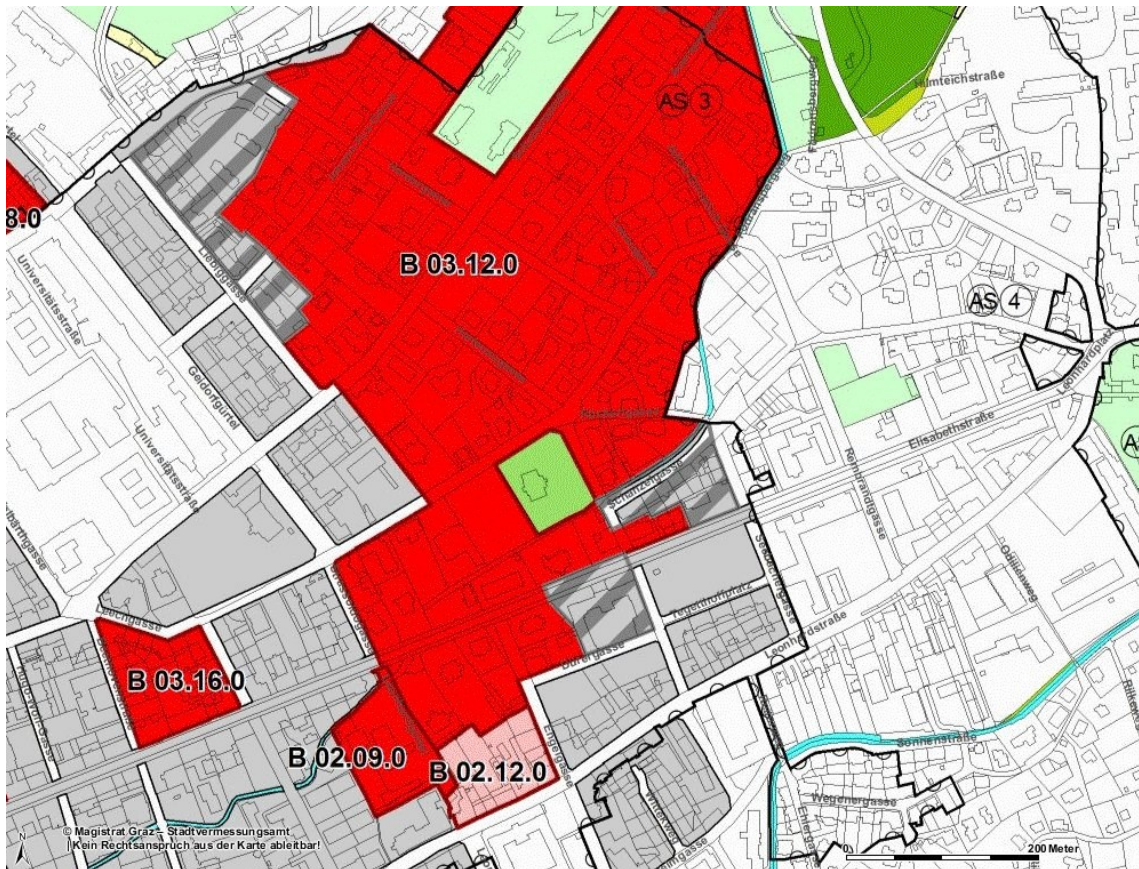
Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 – Räumliches Leitbild

Verordnungen und gesetzliche Bindungen :

Altstadtschutzzone III

Sonstiges:

Angrenzend an den gegenständlichen Bebauungsplan befinden sich zwei weitere rechtskräftige Bebauungspläne. Nordwestlich ist der 02.09.0 BBPL „Leonhardgürtel“ (Steweag) – rechtswirksam am 04.05.2007 und nördlich der 03.12.0 BBPL „Gründerzeitliche Villengebiete - Bereich um die Schuberstraße und Elisabethstraße“ – rechtswirksam 12.07.2007 situiert.



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 – Deckplan 1

- Situierung und Umgebung

Städtebauliche Analyse

Über den historischen Wert als besondere und städtebauliche Zeitzeugin hinaus, bietet das Quartier Wohnformen an, die auch heute jede Stadt benötigt, um eine sozial durchlässige Vielfalt an Lebensweisen zu ermöglichen.

Die Erhaltung des Quartiers mit ihren besonderen Merkmalen hat insofern in doppeltes Motiv: einerseits als Zeitzeuge des Städtebaus aus dem 19. Jahrhundert und älter; andererseits als ein nachhaltiges Angebot an Wohnformen mit hoher Lebensqualität, das auch dazu beiträgt, dass die Tendenz zur Stadtauswanderung zumindest partiell eingedämmt wird.

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt östlich des Stadtzentrums zwischen der STEWEAG-STEAG GmbH, nördlich der Leonhardstraße und westlich der Engelgasse.

Der Gebietscharakter wird u.a. durch die Lage am Schnittpunkt von der gründerzeitlichen, straßenbegleitenden Bebauungsstruktur zum Übergang zur großteils gründerzeitlichen offenen Villenbebauung im Nord- Nordosten bestimmt.

Kleinräumige Umgebung:Im Norden:

Hier befindet sich die überwiegend gründerzeitliche Bebauung großvolumiger, freistehender Villen an der Elisabethstraße innerhalb von intensiv begrünten, großzügigen Freiflächen.

Teilweise sind Zubauten (Elisabethstraße 50b) bzw. Neubauten (Engelgasse 4) neueren Datums errichtet worden. (Bebauungsplan 03.12.0 „Gründerzeitliche Villengebiete Bereich um die Schubertstraße und Elisabethstraße“- rechtswirksam seit 12.7.2007)

Im Süden:

Südlich der Leonhardstraße unmittelbar gegenüber steht das markante Schulgebäude der „Ursulinen“.

Im Osten:

Die um die Nordostecke der Kreuzung Leonhardstraße Engelgasse durchgehende, geschlossene straßenbegleitende gründerzeitlichen Bebauung endet mit der Haus Nr. Engelgasse 13 mit einer Feuermauer zum anschließenden Sportplatz auf Gst. 178/1 u.a.

Im Westen:

Das Areal der STEWEAG ist durch ein an der Leonhardstraße gelegenes, denkmalgeschütztes Palais, diversen Gebäuden und dem kürzlich erweiterten, mehrgeschossigen Bürohaus bebaut. (Bebauungsplan „02.09.0 Elisabethstraße-Leonhardgürtel“ – rechtswirksam seit 4.5.2007). Die ungefähre Lage des langjährig geplanten und in Teilbereichen bebauungsfrei gehaltenen Leonhardgürtels führt auch durch dieses Gebiet (Gemeinderatsbeschlüsse: VÜP-Verkehrsmittelübergreifende Planung für den Grazer Gürtel 1991 und Gesamtverkehrskonzept Graz/Verkehrspolitische Leitlinie 2000 vom 18.11.1992).

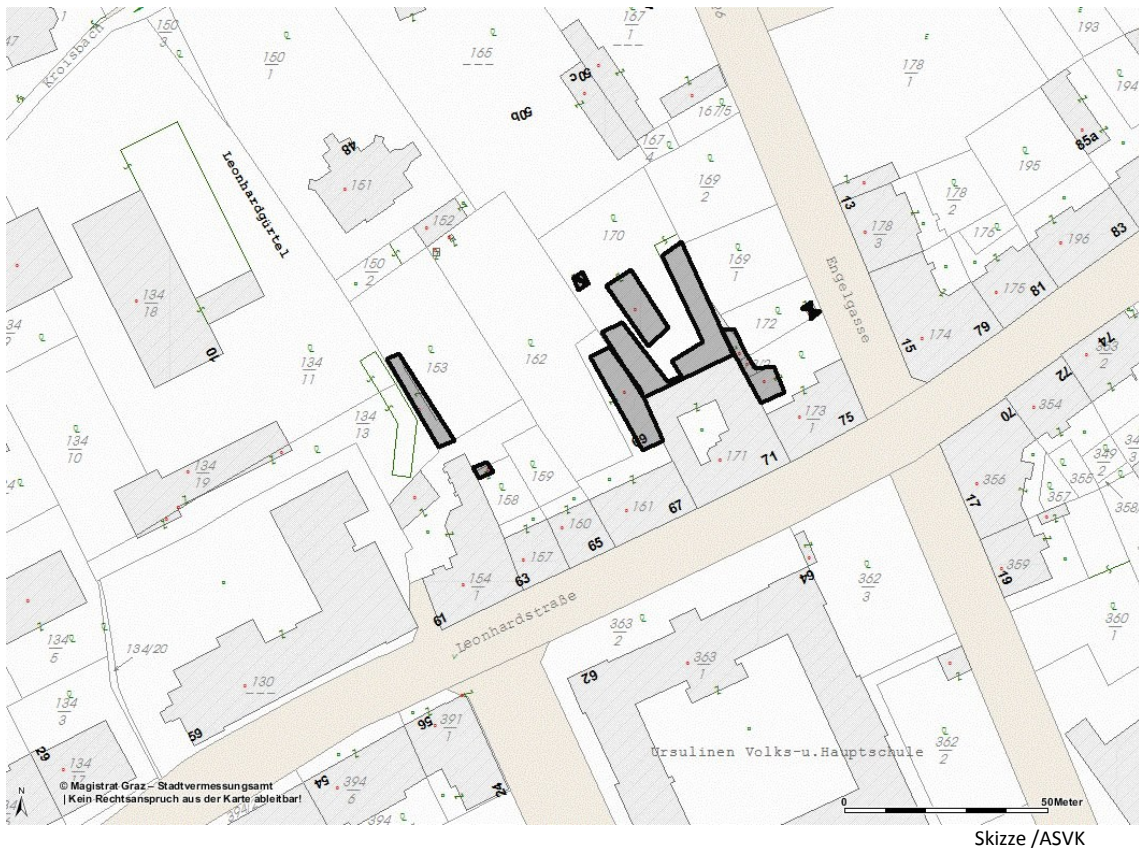
- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung im Bereich nördlich der Bestandsbebauung annähernd eben (Höhen großteils um die 366,5). Die Leonhardstraße liegt etwas tiefer und steigt in Richtung Osten leicht an (von ca. 365 im Bereich des Leonhardgürtels bis ca. 366,2 im Kreuzungsbereich der Engelgasse).

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 20.2.2012 wird empfohlen, die in der Stellungnahme grün markierten Bäume nach Möglichkeit zu erhalten. Zwischenzeitlich sind Veränderungen im Baumbestand vorgenommen worden (Fällung div. Bestände, z.B. im Bereich der Engelgasse

Das Planungsgebiet ist bebaut und weist neben der entlang der Leonhardstraße befindlichen straßenbegleitenden Bebauung eine Anzahl von weiteren Beständen auf. Die Altstadtsachverständigenkommission hat diese auf ihre Erhaltenswürdigkeit überprüft und bis auf ein Objekt im Bereich der Liegenschaft Leonhardstraße 71 die verbleibenden Gebäude als nicht schützenswert begutachtet.

In dem folgenden Plan sind die Gebäude, die seitens der ASVK zum Abbruch freigegeben sind schwarz markiert (Teil der Stellungnahmen der Altstadtsachverständigenkommission).



Zwischenzeitlich gibt es verschiedene Aussagen bzw. Schriftstücke der Altstadtsachverständigenkommission zum Bestandsobjekt Leonhardstraße 61. Die Hauptaussage lässt den Schluss zu, dass das Objekt Leonhardstraße 61 zwar schützenswert sei, aber bei der Notwendigkeit aufgrund öffentlichen Interesses einer öffentlichen Verkehrsdurchwegung dieses einen Abbruch des Hauses Leonhardstraße rechtfertigen würde. Der Nachweis des stadt- und verkehrsplanerischen Zieles der Durchwegung ist durch die Faktenlage als gegeben zu bezeichnen.

Die den Unterlagen angeschlossene zivilrechtliche Vereinbarung ermöglicht die Umsetzung.

Derzeit werden die bestehende Gebäude im Planungsgebiet größtenteils zu Wohnzwecken und wird bzw. wurden tw. auch für gewerbliche Zwecke genutzt.

- Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umkreis.

Nächstgelegene Schule: Ursulinen

Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Rad- Fußwege)

Individualverkehr:

Der Bauplatz liegt am Straßennetz – Leonhardstraße und Engelgasse.

Aus dem Jahr 1991 gibt es einen Gemeinderatsbeschluss, dass für den Leonhardgürtel eine Freihaltezone von 17-24 m freizuhalten ist.

Der Anschluss für MIV über das übergeordnete Straßennetz erfolgt direkt über die Engelgasse und untergeordnet über die westliche, neue Verkehrsfläche (Tiefgaragenzufahrten).

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist unmittelbar gegeben.

- Straßenbahnlinien 1 u 7, Haltestelle in der Leonhardstraße, ca. 5 bis 12 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr (Haltestellen „Merangasse“ und „Reiterkaserne“ (ca. 50m u. ca. 200m entfernt)
 - Buslinie 63, Haltestelle „Merangasse“, ca. ab 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr, Buslinie 41 in der Elisabethstraße, ca 15 Minuten Takt
- Mehrere Regionalbus-Korridore in der Elisabethstraße.

Im Bereich des Leonhardgürtels besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Leonhardstraße und in der Engelgasse.

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.

(Stellungnahme der Abteilung Holding Graz Services Abwasser vom 17.01.2011)

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet größtenteils im „aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2010-2015)“. Die beiden Grundstücke mit der Bezeichnung 170 und 171 liegen im „kurz- und mittelfristigen Erweiterungsgebiet Fernwärme (2013-2025).“



Auszug aus Kommunalen Energiekonzept – KEK 2011

3. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Festlegungen im Planwerk:

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Engelgasse aus (Tiefgaragenrampe). Zwischenzeitlich war es aus rechtlichen Gründen erforderlich, zwei weitere Tiefgaragenzufahrten zu ermöglichen. Dem Antrag, eine weitere Tiefgaragenzufahrt von der Leonhardstraße auf die Liegenschaft Nr. 67 zu ermöglichen ist nun auch stattzugeben, da eine rechtswirksame Zustimmung des Straßenamtes erteilt wurde bzw. eine dbzgl. Vereinbarung vorgelegt wurde.

Aus stadtplanerisch-fachlicher Sicht wird nach wie vor die Auffassung vertreten, dass es sinnvoll wäre, eine gemeinsame, grundstücksübergreifende Tiefgarage zur Unterbringung sämtlicher KFZ mit einer gemeinsamen Zufahrt über die Engelgasse zu errichten.

Die ursprünglich mögliche Baumassenverteilung und Volumetrie entsprach im Wesentlichen der eingeholten Bebauungsstudie von Arch. DI Hubert Rieß. Nunmehr musste primär durch die zwischenzeitlich rechtlich geänderten Grundlagen Adaptierungen vorgenommen werden [siehe 4.0 Stadtentwicklungskonzept (seit 30.5.2013 rechtswirksam), §13 Abs 3 „Sicherung der Qualität von Innenhöfen (§26 Abs 26 bzw. Teil C, Kap.2.9)].

Baugrenzlinien, Baufluchtlinien: Im Bebauungsplan sind Baufluchtlinien entlang der Straßenfluchtlinien der Leonhardstraße und großteils entlang der Engelgasse eingetragen. Dies entspricht der Baustruktur des Altbestandes.

Der Übergang der gründerzeitlichen Blockrandbebauung zur offenen Villenbebauung mit großen Grünflächen im Norden ist durch die Lage der Baugrenzlinien, die das mögliche Neubauvolumen begrenzen, gesichert. Die Baugrenzlinien dienen in Zusammenhang mit den anderen Bebauungsplanfestlegungen der Freihaltung der Garten- bzw. Hofzone von jeglicher Bebauung.

Zusätzlich zu den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F.

Es wurden diverse Adaptierungen des Planwerkes vorgenommen: z.B. bezüglich der Lage der Zufahrten, ergänzende Höheneintragungen im Bereich Engalgasse, Dachformangaben und dem System eine neuerlich klare Struktur zugrunde gelegt.

Festlegungen in der Verordnung:

Ad §3 Neubaumaßnahmen:

Durch diesen VO-Punkt ist eine geordnete Siedlungsentwicklung gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept mit dem Ziel der Hoffreihaltung längerfristig gesichert.

Ad §4 Bebauungsweise, Grenzabstände:

Innerhalb des Gültigkeitsbereiches kommen sämtliche möglichen Bebauungsweisen vor: die geschlossene vor allem straßenbegleitend entlang der Leonhardstraße, die gekuppelte zwischen den einzelnen Liegenschaften sowie die offene.

Ad §5 Bebauungsdichte, Ausbau bestehender Dachböden:

In der Plandarstellung wird der Inhalt des derzeit rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes ersichtlich gemacht. Durch diverse Einwände erfolgte der Bezug der Bebauungsdichte auf die Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan geht von der gesetzeskonformen und trotzdem fach-sachlich bestmöglich vertretbaren Volumens Verteilung für jede Liegenschaft aus. In der Verordnung werden nunmehr gesamt Überschreitungen der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes (Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) gegenüber dem Flächenwidmungsplan –Höchstwert ermöglicht.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes bestehende Dachböden auszubauen ist jedenfalls zulässig. Im Einzelverfahren wird in Zusammenhang mit dem Gebietscharakter und der Lage innerhalb der Altstadtsschutzzone begutachtet werden.

Ad §6 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien:

Alle Grundstücke, die im bebauungsplangebiet liegen, sind im Deckplan 1 des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 als Flächen in geschlossenen Siedlungsbereichen ausgewiesen, für die zum Schutz der Innenhöfe und Vorgärten die Bebauungsplanpflicht festgelegt ist. Diese „Innenhofsituation“ wird durch die Festlegungen des Bebauungsplanes geschaffen. Im Interesse einer zukünftigen, gebietscharakteristischen Bebauung erfolgte die Verteilung der möglichen Baumassen aufbauend auf dem Gestaltungskonzept mit den sinngemäß notwendigen Adaptierungen.

Der §6 (2) soll absichern, dass die Straßenräume und sonstigen Freiräume zu dem an den Gültigkeitsbereich angrenzenden Außenraum nicht durch herausragende Balkonkonstruktionen dominiert werden. Das ursprüngliche Ziel einer innerstädtischen Architektur mit Fassadenausbildungen mit integrierten Loggien sollte den jeweiligen Entwurfsgedanken zugrunde liegen. Dabei wird der Vorzug den vorwiegend in den Hofbereich orientierten Freiräumen hinter der Fassadenfront in das Volumen eingeschnitten Loggien gegeben.

Die Intention des §6 (4) liegt darin, dass die Straßenfluchtlinie nicht nur an einem Punkt sondern mit der vollen Fassadenfront berührt wird.

Ad § 7 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhe, Dächer:

§ 7 (1) Die Festlegung der Geschossanzahl von 4G in Zusammenhang mit der Gebäudehöhe von 14,00m lässt für die Neubauten z.B. einen Spielraum für großzügige Raumhöhen zu. Die Geschossanzahl entspricht durchwegs der der vergleichbaren Umgebungsbebauung in vergleichbarer Flächenwidmungsplan Ausweisung. Durch die potenzielle Veränderung durch die Lage des Leonhardgürtels im Bereich des Hauses Leonhardstraße 61 war eine Lösung zu finden, einen baulichen Abschluss an der Ecke zu ermöglichen. Die Baugrenzlinien und Höhen sollen selbst für dieses verbleibende Grundstück im Kerngebiet eine bestmögliche Ausnutzung der Bebauungsdichte sichern.

§7 (2) Um die Höhenfestlegung eindeutig zu regeln, wurden zur Überprüfungsmöglichkeit der Verschneidung mit dem natürlichen Gelände die Höhen aus der Luftbilddauswertung in die planerische Darstellung übernommen.

§ 7 (4) Im inneren, begrünten Neubaubereich ist eine klare, durchgängige Abdeckung der Kubaturen mit begrünten Flachdächern das Ziel. Im straßenbegleitenden Bereich soll die Tradition des geneigten Daches bestehen bleiben bzw. weiterentwickelt werden können. Im Übergangsbereich zu dem angrenzenden Neubau Engalgasse 4 haben fachliche Untersuchungen ergeben, dass aufgrund der städtebaulichen Übergangssituation und des möglichen Baukörperzuschnittes sinnvoll nur mit Flachdach weitergearbeitet werden kann (Gst. Nr.169/2).

Ad §8 Formale Gestaltung von Gebäuden:

§8(1) Nebengebäude sowie Flugdächer würden die verbleibenden Freiräume gebietsuntypisch „auffüllen“ bzw. „verhütteln“.Die Großzügigkeit des im städtischen Bereich besonders wertvollen Freiraumes ginge verloren. Nebenräume sind daher in die Gebäude zu integrieren.

§8 (2) Laubengangkonstruktionen vermitteln keine dem Gebiet entsprechende Gebäudefront bzw. Raumatmosphäre. Es sind geschlossene Fassadenausbildungen in städtebaulich-baukünstlerisch hochwertiger interessanter Ausformung und Ausführung das Ziel.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Ad §2 Verkehrsflächen:

Die im Plan eingetragenen Straßenfluchtlinien des Leonhardgürtels legen die Lage der zukünftigen Verkehrsfläche fest, die auch eine Tiefgaragenzu/abfahrt ermöglicht. Die nunmehrige Freihaltung einer Minimalbreite von 10,0m liegt im öffentlichen Interesse mit dem Ziel einer Durchwegung für Fußgänger, Radfahrer und den öffentlichen Verkehr (Buslinie). Es handelt sich nicht mehr um das vor Jahrzehnten geplante Straßenprojekt des Ostgürtels für motorisierten Individualverkehr, sondern lediglich um eine „sanfte“ Mobilität: eine öffentlich zugängliche Fuß- und Radwegverbindung mit öffentlichem Verkehr. Dies entspricht der vom Gemeinderat beschlossenen verkehrspolitischen Leitlinie 2020 für die Stadt Graz, die hier anzuwenden ist.

Die Übernahme der im Plan eingetragenen Verkehrsfläche in das öffentliche Gut ist nunmehr durch die den Unterlagen angeschlossene zivilrechtliche Vereinbarung rechtlich gesichert.

Ad §9 PKW-ABSTELLPLÄTZE:

Da das Vorhaben einer grundstücksübergreifenden Tiefgarage privatrechtlich nicht zu einem Abschluss gebracht wurde, waren andere Lösungen zu erarbeiten. Die Möglichkeit einer bauplatzübergreifenden Tiefgarage ist mit diesen Bebauungsplangrundlagen aber nach wie vor gegeben.

§ 9(1) Die Anzahl der zu errichtenden Tiefgaragenstellplätze sind über Bruttogeschossflächenanzahlen angegeben. Ausnahmen sind für die Errichtung von Tiefgaragen zu kleine Liegenschaften (Leonhardstr.63 u 65) und die Adresse Leonhardstr. 67 u.69. Für diese Adresse wurde zwar zuletzt die Zufahrtsbewilligung vorgelegt und eine Zufahrt nachgewiesen.

Am städtebaulichen Ziel der Reduktion der Zufahrtsmöglichkeiten wird trotzdem festgehalten und in dem Sinn die Ausnahmeregelung beibehalten. Eine weitere Ausnahme stellt der Ausbau bestehender Dachböden dar.

Der Hof ist als „Autofrei“ zu bezeichnen. Die innere Erschließung hat fußläufig zu erfolgen (Fuß- und Radwege).

Radabstellräume sind in die Gebäude zu integrieren.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Ad §10 Freiflächen, Grüngestaltungen:

Die Qualität der Begrünungen und Bepflanzungen wird im Verordnungstext detailliert geregelt.

Um eine qualitätsvolle Außenraumgestaltung ist im Bauverfahren ein detaillierter Außenanlageplan (unter Beiziehung eines qualifizierten Freiraumplaners) vorzulegen. Die als erhaltenswert bezeichneten Bestandsbäume wurden aus dem Gutachten der Abteilung Grünraum und Gewässer ins Planwerk übernommen, wenn sie außerhalb der durch Baugrenzlinien umschriebenen, bebaubaren Flächen liegen.

Es wurden Neupflanzungen von Laubbäumen und Hecken in den Plan eingetragen. Es handelt sich hier jeweils um eine ungefähre Lage. Jedenfalls hat die Anzahl der im Plan eingetragenen Bäume zu entsprechen.

6. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 12 der VO)

- Der 02.12.0 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. Ing. Bernhard Inninger)
elektronisch gefertigt

Beilage erwähnt

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2014-10-17T14:16:15+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.