

# Bericht an den Gemeinderat

BerichterstatteIn: .....

GZ: A14\_K\_812/2003 - 19

Graz, 28.2.2013

**03.10.1 Bebauungsplan  
 „Grabenstraße - Richard-Wagner-Gasse -  
 Bergmannngasse - Franckstraße“  
 III.Bez., KG Geidorf  
 1. Änderung**

**Beschluss**

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3  
 Stmk. ROG 2010

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

**Ausgangslage**

Mit Schreiben, eingelangt am 21. August 2012, ersucht die BIG – Bundes Immobilien Gesellschaft um Änderung des 03.10.0 Bebauungsplan „Grabenstraße – Richard-Wagner-Gasse – Bergmannngasse – Franckstraße“.

Der Grund der Änderung liegt in der Bedarfsabdeckung bzw. in der notwendigen baulichen Weiterentwicklung der bestehenden Gebäudestruktur des BG/BRG Kirchengasse (öffentliches Interesse).

Die erforderliche Erweiterung von Räumlichkeiten basiert auf einem vom BMUKK (Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur) erstellten Raum- und Funktionsprogramm.

Die Änderungen umfassen lediglich Baumaßnahmen, welche auf den Grundstücken Nr. 955/1 und 947/1 beabsichtigt sind, das sind:

- Die Ausdehnung der Bebauungsgrenzen im Süden des Turnsaales und des bestehenden Musikraumes um 8,0 m
- Errichtung eines Verbindungsganges von der Aufstockung zum Bestand im 2. Und 3. OG
- Errichtung eines Zwischentraktes in Richtung Norden des Bestandes zwischen Turnsaal und östlichem Bestand bis an die nördliche Vorderkante des Bestandes im Erdgeschoss und teilweise im 1. Obergeschoss.
- Mit dieser beantragten baulichen Veränderung verbunden ist die Anhebung der Gebäudehöhe im Bereich der Turnhalle auf max. 18,00 m (vorher: 14,50 m).

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

## Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 19.09.2012 über den Inhalt und das beabsichtigte Anhörungsverfahren des 03.10.1 Bebauungsplan – Entwurfes „Grabenstraße - Richard-Wagner-Gasse - Bergmannngasse – Franckstraße -1. Änderung“ informiert.

### ANHÖRUNGSVERFAHREN:

Die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Stmk. ROG).

## Einwendungen

Während der Anhörung vom 13.12.2012 bis 7.1.2013 langte eine Einwendungen und eine Nullmeldung (Land Steiermark – Anteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau) im Stadtplanungsamt ein.

*Einwendungen in kursiv:*

### Einwendung:

Hausverwalter Dr. Gerhard Waisoher,  
Vertreter der Wohnungseigentumsgemeinschaft (Weg) Liegenschaft EZ 348 KG 63103 Geidorf mit den Häusern Kirchengasse 1, Grabenstraße 26 und 28, Kreuzgasse 2a, 2b und 2c,  
07.01.2013

### **1. Änderungsbereich unklar**

*...Was mit dem „Bereich der Turnhalle“ gemeint ist, geht nicht klar hervor. ....*

### **2. PKW-Abstellplätze**

*Aus dem, den Wohnungseigentümern übermittelten Entwurf der geplanten Verordnung geht weiters hervor, dass offene Kfz-Abstellplätze oder Kfz-Abstellplätze mit den Schutzdächern im Innenhofbereich nicht zulässig sind. Das würde bedeuten, dass die derzeit bereits vorhandenen zahlreichen Abstellplätze jedenfalls unzulässig und zu entfernen sind.*

### **3. Aufstockung auf 18m**

*....Sollte die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes so gemeint sein, dass im Bereich der ausgedehnten Bebauungsgrenze im Süden des bestehenden Turnsaales eine Aufstockung auf 18 m erfolgen kann, so wäre dies „ein Turmbau“ der die Abstandsvorschriften auf jeden Fall verletzt, insbesondere zu den Gebäuden unserer WEG Kreuzgasse 2a und 2b und hätte auch eine erhebliche*

*Wertminderung und eine Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse zu Folge.....*

*....Durch die geplante Anhebung der Gebäudehöhe auf maximal 18 m und die Dichterhöhung wäre auch eine Wertminderung sämtlicher Wohnungen der WEG und eine massive Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse gegeben.*

#### **4. Baumfällung**

*....weitere wäre eine drastische Reduzierung der Grünflächen gegeben und müsste auch ein im Hof vor Jahren noch gepflanzter Baum gefällt werden.*

#### **Behandlung der Einwendung 1:**

**Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 03.10.1 Bebauungsplanes nicht berücksichtigt werden.**

#### **Ad 1.**

Die Änderungen dieses Bebauungsplanes betreffen nur die Baugrenzen im Bereich der bestehenden Schule – BG/BRG Kirchengasse.

Entlang der Bergmannsgasse bleiben die Baufluchtlinien und max. Gebäudehöhen (14,50m) unverändert, im Bereich der Kreuzgasse bleiben die Baugrenzen und die max. Gebäudehöhe (9,50m) ebenfalls unverändert, sie werden nur im Bereich des Hauptgebäudes und des bestehenden Turnsaales geschlossen, die Dachkonstruktion des Turnsaales bleibt unverändert. Im südlichen Bereich des Turntraktes/Musikraumes wird die Baugrenze um 8 m nach Süden verschoben und die maximale Gebäudehöhe von 14,50m auf 18,0 m angehoben; das bedeutet, dass die traufseitige Gebäudehöhe lediglich um 3,50m angehoben wird.

#### **Ad 2.**

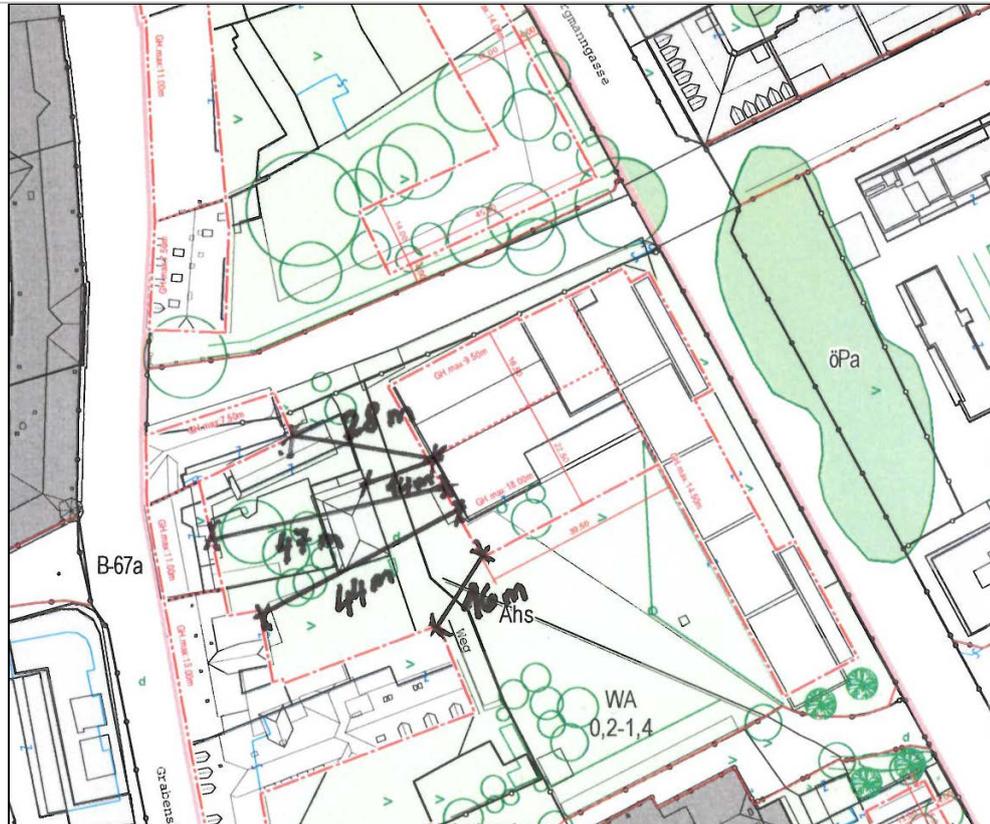
Der §9 – PKW-Abstellplätze der Verordnung wurde im Zuge dieser Bebauungsplanänderung nicht überarbeitet und bleibt inhaltlich unverändert.

Im Jahre 1993 wurde im Zuge des Baubewilligungsverfahrens für das nunmehr bestehende Schulgebäude 10 PKW-Abstellplätze genehmigt. (Bescheid; GZ.: A17-K9.422-1992-2, vom 13.5.1993). Diese Bewilligung ist vor der Erstellung der 03.10.0 und 03.10.1 Bebauungspläne erfolgt.

#### **Ad 3.**

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.

In der beiliegenden Skizze sind die Abstände zwischen den Gebäudefronten und der Baugrenzen für die mögliche Schulerweiterung dargestellt:



Abstände der Baugrenzlinien zu den Gebäuden der Kreuzgasse 2, 2a, 2b, 2c

- Abstand zu Haus Kreuzgasse 2: ca. 28m
- Abstand zu Haus Kreuzgasse 2a: ca. 14m
- Abstand zu Haus Kreuzgasse 2c: ca. 44m
- Abstand zu Haus Kreuzgasse 2b: ca. 16m

Die Frage einer etwaigen Entwertung einer Immobilie ist auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

Die bestehende Schule hat eine Dichte von ca. 1,0. In der Machbarkeitsstudie, die vom Landesschulrat Steiermark beauftragt worden ist, wurde ein ungefähren Flächenbedarf für BG/BRG Kirchengasse erhoben. Durch die geplanten Erweiterungsmaßnahmen kommen ca. 1400m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche dazu, daraus würde sich für den Bauplatz der Schule ein neuer Dichtewert wird ca. 1,25 ergeben.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist der Bauplatz als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,4 ausgewiesen. Die Dichtewerte des Flächenwidmungsplanes werden daher eingehalten.

**Ad 4.**

Gemäß der Grazer Baumschutzverordnung ist der Baumbestand in der Landeshauptstadt Graz innerhalb der Baumschutzzone - auf öffentlichen und privaten Grundstücken geschützt. Im Falle von Baumfällungen ist von Ersatzpflanzungen auszugehen.

**Gegenüber dem Entwurf zu Anhörung gab es keine Änderungen im Planwerk bzw. in der Verordnung des 03.10.1 Bebauungsplanes.**

### **3. Änderungen im Vergleich zum 03.10.0 Bebauungsplanes**

#### **VERORDNUNG:**

Für die Verordnung erfolgt eine Rechtsanpassung (StROG 2010). Bezogen auf die städtebaulichen Parameter erfolgt keine inhaltliche Änderung in der Verordnung.

#### **PLANWERK:**

- Geänderter Verlauf der Baugrenzl原因en:  
Die im Innenbereich des Grundstückes Nr. 955/1 angeordnete, von Ost nach West verlaufende Baugrenzlinie wird um 22,50 m von der im Plan eingetragenen Höhenzonierungslinie nach Süden verschoben.
- Im Bereich des bestehenden Turnsaales wird die Gebäudehöhe mit nunmehr max. 18,00m festgelegt (vorher: 14,50m).

#### **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 Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

**A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 03.10.1 Bebauungsplan „Grabenstraße – Richard-Wagner-Gasse – Bergmannngasse – Franckstraße“ – 1.Änderung , bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Die Bearbeiterin:

DI Elisabeth Mahr

Der Abteilungsvorstand

DI Bernhard Inninger

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent

Mag. Siegfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

Stadtsenates am.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

**Der Antrag wurde in der heutigen**  öffentlichen  nicht öffentlichen **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am .....

Der/die Schriftführerin:

GZ.: A14\_K\_812/2003 – 19

### **03.10.1 Bebauungsplan**

#### **„Grabenstraße - Richard-Wagner-Gasse - Bergmannngasse - Franckstraße“**

III.Bez., KG Geidorf

#### **1. Änderung**

#### **Beschluss**

#### **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom ....., mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 03.10.1 Bebauungsplan „Grabenstraße - Richard-Wagner-Gasse - Bergmannngasse - Franckstraße“, 1. Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 wird verordnet:

#### **§ 1**

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

Im Falle eines Widerspruches zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

#### **§ 2**

Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragraphen weitere Anordnungen getroffen.

#### **§ 3**

#### **PLANUNGSGEBIET**

Der Bebauungsplan betrifft die im Planwerk innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke im Ausmaß von ca. 36.600 m<sup>2</sup>.

#### **§ 4**

#### **VERKEHRSANLAGEN**

- (1) Straßenfluchtlinien für öffentliche Verkehrsflächen (G – Gemeindestraßen) sind im Planwerk rot dargestellt.

- (2) Kreuzgasse: Die Fläche zur Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Gstk. 877/1 beträgt ca. 70 m<sup>2</sup>.
- (3) Kirchengasse: Die Fläche zur Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Gstk. 955/1 beträgt ca. 75 m<sup>2</sup> bzw. im Bereich des Gstk. 956/20 ca. 85 m<sup>2</sup>.

## **§ 5**

### **BEBAUUNGSWEISE**

Offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bebauungsweise entsprechend den Eintragungen im Planwerk.

## **§ 6**

### **BEBAUUNGSDICHTE**

Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und in § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl. 61/2003 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte von 1,4 ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzzlinien, traufenseitige Gebäudehöhe, zuzüglich eines Ausbaues im Dachgeschossbereich etc.) zulässig.

## **§ 7**

### **BAUGRENZZINIEN**

Im Planwerk sind die Baugrenzzlinien für Hauptgebäude festgelegt (Grenz – und Gebäudemindestabstände sind jedenfalls einzuhalten).

Die festgelegten Baugrenzzlinien gelten nicht für Nebengebäude, Stiegenhauszubauten, Tiefgaragen, oberirdische Tiefgarageneinhausungen- und Aufgänge, Rampenkonstruktionen, Vordächer, Lärmschutzkonstruktionen, Pergolen u.dgl.

## **§ 8**

### **TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER**

- (1) Die maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen werden gemäß den Eintragungen im Planwerk festgelegt.
- (2) Aufbauten im Bereich der Dachgeschosse, über der max. traufenseitigen Gebäudehöhe sind zulässig, wenn sie innerhalb eines Profils von 45° liegen (zurückgesetztes Geschoss).
- (3) Flachdächer sind zu begrünen.  
Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer und Dachkonstruktionen als Glaskonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser u.dgl.
- (4) Für Stiegen- und Lifthäuser, Brandrauchentlüftungsanlagen, Lüftungsanlagen u.dgl. sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Höhenbezugspunkt für die traufenseitige Gebäudehöhe ist das jeweilige Gehsteigniveau.

## **§ 9**

### **PKW-ABSTELLPLÄTZE**

- (1) Die Errichtung von KFZ - Abstellplätzen im Hauptgebäude integriert bzw. in Tiefgaragen ist zulässig.
- (2) Offene KFZ - Abstellplätze oder KFZ – Abstellplätze mit Schutzdächern sind in Innenhofbereichen nicht zulässig.

## **§ 10**

### **FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN**

- (1) Die nicht bebauten Flächen, die nicht als Verkehrsflächen u.dgl. verwendet werden, sind als Grünflächen inklusive Bepflanzung gärtnerisch auszugestalten.
- (2) Tiefgaragen (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) sind mit mindestens 70 cm Erdüberdeckung auszuführen und gärtnerisch auszugestalten.
- (3) Vorgärten und Innenhöfe sind zu erhalten und gärtnerisch auszugestalten, ausgenommen erforderliche Wege, Tiefgaragen Zu- und Abfahrten u. dgl..

## **§ 11**

### **BESTEHENDE GEBÄUDE**

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Instandhaltungsmaßnahmen und Umbauten zulässig.

## **§12**

### **FORMALE AUSBILDUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Straßenseitige Laubengänge sowie Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie vortretende Erker sind nicht zulässig.

## **§ 13**

- (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.

Für die Stadt Graz  
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)