

# Bericht an den Gemeinderat

BerichterstellerIn:.....

GZ: A 14\_K\_860\_2004\_16

Graz, 12.02.2014

## 05.11.1 Bebauungsplan – 1.Änderung

### Niesenberggasse/Eggenberger Gürtel/ Prankergasse

V. Bez., KG Gries

## Beschluss

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

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit  
gemäß § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches  
Raumordnungsgesetz 2010  
Mindestanzahl der Anwesenden: 25  
Zustimmung von mehr als der ½ der  
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

## 1. Ausgangslage

Mit Schreiben, eingelangt am 04.10.2013, wurde das Stadtplanungsamt von der H&E Projektgesellschaft GmbH, Doningasse 12, 1220 Wien, als Eigentümerin der Grundstücke Nr. 818/1 und 822 der KG Gries, ersucht, auf diesen Grundstücken den derzeit gültigen Bebauungsplan 05.14.0 („ECE“-Bebauungsplan, der u.a. auch diese Grundstücke südlich der Niesenberggasse umfasste) in den dort ursprünglich gültigen Bebauungsplan 05.11.0 Niesenberggasse/Eggenberger Gürtel/Prankergasse zurückzuführen.

Es sollen nach dem ursprünglichen Bebauungsplan auf den beiden Grundstücken Wohnbauten errichtet werden und die Einkaufszentren-Nutzung entfallen.

Dazu ist festzustellen, dass für die drei Wohnbauten auf dem östlichen Grundstück Nr. 818/1 bereits eine rechtskräftige Baubewilligung nach dem ursprünglich gültigen Bebauungsplan vorliegt. Diese wurde schon vor dem „ECE-Bebauungsplan“ erteilt.

Auf dem westlichen Grundstück Nr. 822 sollen zwei Wohngebäude und eine Tiefgarage errichtet werden.

Die Größe des westlichen Grundstückes 822 beträgt 3.821 m<sup>2</sup>.

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegen die Grundstücke in einem Gebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept als „Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet §18 - Wohngebiet hoher Dichte/Zentrum“ festgelegt.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines „Wohngebietes hoher Dichte/Zentrum“ sicherzustellen.

## **2. Verfahren**

Der ursprüngliche Bebauungsplan 05.11.0 Niesenberggasse/Eggenberger Gürtel/Prankergasse war für diese beiden Grundstücke vom 28.04.2005 bis zur Rechtswirksamkeit des 05.14.0 („ECE-Bebauungsplan“) am 18.06.2008 rechtswirksam. Er soll mit dem jetzigen Beschluss in gleicher Art und Weise wieder rechtswirksam werden.

Da der Bebauungsplan wiederhergestellt werden soll und damit die Bebauungsmöglichkeit auf den beiden Grundstücken deutlich geringer als beim „ECE-Bebauungsplan“ ausfällt und auch die Einkaufszentren-Nutzung entfällt, hat die Wiederherstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes kaum Rückwirkungen auf Dritte.

Im Jänner 2014 wurden die Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung innerhalb angemessener Frist angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist erfolgt zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Einwendungen zur Änderung des Bebauungsplanes schriftlich und begründet bekanntgegeben werden.

## **3. Einwendungen**

Während der Anhörung langte 1 Einwendung im Stadtplanungsamt ein:

**Einwendung:** Amt der Stmk LReg, Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung

*Im Verfahren zur Änderung von Bebauungsplänen sind die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke innerhalb angemessener Frist anzuhören.*

*Der Bebauungsplan „ECE“ bleibt offensichtlich außerhalb der jetzigen Änderung unverändert. Es bedarf für den nördlich der Niesenberggasse gelegenen Bereich jedenfalls die Festlegung von Baugrenzl原因en, Abständen, Gebäudehöhen und Anderes mehr.*

**Einwendungsbehandlung:**

Die Anhörung der grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurde von Mitte Jänner bis Ende Jänner (14 Tage Frist, ab Erhalt der Unterlagen) durchgeführt. Es wurden den Betroffenen sämtliche Unterlagen, bestehend aus Verordnungs-Entwurf, Planwerk und Erläuterungsbericht, übermittelt.

Bei der jetzigen Änderung ist ein Teil des „ECE“-Bebauungsplanes betroffen und wird geändert. Die übrigen Flächen, welche der „ECE“-Bebauungsplan auch betroffen hat, werden in einer gesonderten Bebauungsplanänderung (dies noch 2014) erfasst werden. Dort werden selbstverständlich die Inhalte eines Bebauungsplanes (Baugrenzlinien, Abstände, Gebäudehöhen usw.) festgelegt werden.

#### **4. Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf**

Da die Einwendungspunkte klargestellt werden konnten, erfolgte keine Änderung gegenüber dem Anhörungsentwurf.

#### **5. Inhalt**

Der 05.11.1 Bebauungsplan besteht aus dem Planwerk und dem Verordnungswortlaut. Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

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

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

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs 3 Stmk ROG 2010

den

#### **A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 05.11.1 Bebauungsplan „Niesenberggasse/Eggenberger Gürtel/Prankergasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigung.

Der Bearbeiter:		Der Abteilungsvorstand:
Der Baudirektor:		Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

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:

A 14\_K\_860\_2004\_16

Graz, am 12.02.2014

### **05.11.1 Bebauungsplan**

#### **„Niesenberggasse/Eggenberger Gürtel/Prankergasse“**

##### **1. Änderung**

V. Bez., KG Gries

### **Beschluss**

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 27.02.2014 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.11.1 Bebauungsplan Niesenberggasse/Eggenberger Gürtel/Prankergasse beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40, 41 und 63 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.F. LGBl. 49/2010 wird verordnet:

### **§ 1 ALLGEMEINES**

- (1) Für die Grundstücke Nr. 818/1 und 822 der KG Gries wird der 05.11.0 Bebauungsplan „Niesenberggasse/Eggenberger Gürtel/Prankergasse“ in seiner ursprünglichen Form wieder rechtswirksam.
- (2) Für die Grundstücke Nr. 818/1 und 822 der KG Gries wird der 05.14.0 Bebauungsplan („ECE-Bebauungsplan“) rechtsunwirksam.

### **§ 2 INKRAFTTRETEN**

- (1) Die Rechtswirksamkeit der Bebauungsplan-Änderung 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)

A 14\_K\_860\_2004\_16

Bearbeiter: DI Wipfler

**05.11.1 Bebauungsplan  
Niesenberggasse/Eggenberger Gürtel/  
Prankergasse – 1.Änderung**

Graz, am 12.02.2014

V.Bez., KG Gries

**Beschluss**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Ausgangslage**

Mit Schreiben, eingelangt am 04.10.2013, wurde das Stadtplanungsamt von der H&E Projektgesellschaft GmbH, Doningasse 12, 1220 Wien, als Eigentümerin der Grundstücke Nr. 818/1 und 822 der KG Gries, ersucht, auf diesen Grundstücken den derzeit gültigen Bebauungsplan 05.14.0 („ECE“-Bebauungsplan, der u.a. auch diese Grundstücke südlich der Niesenberggasse umfasste) in den dort ursprünglich gültigen Bebauungsplan 05.11.0 Niesenberggasse/Eggenberger Gürtel/Prankergasse zurückzuführen.

Es sollen nach dem ursprünglichen Bebauungsplan auf den beiden Grundstücken Wohnbauten errichtet werden und die Einkaufszentren-Nutzung entfallen.

Dazu ist festzustellen, dass für die drei Wohnbauten auf dem östlichen Grundstück Nr. 818/1 bereits eine rechtskräftige Baubewilligung nach dem ursprünglich gültigen Bebauungsplan vorliegt. Diese wurde schon vor dem „ECE-Bebauungsplan“ erteilt.

Auf dem westlichen Grundstück Nr. 822 sollen zwei Wohngebäude und eine Tiefgarage errichtet werden.

Die Größe des westlichen Grundstückes 822 beträgt 3.821 m<sup>2</sup>.

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegen die beiden Grundstücke in einem Gebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept als „Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet §18 - Wohngebiet hoher Dichte/Zentrum“ festgelegt.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines „Wohngebietes hoher Dichte/Zentrum“ sicherzustellen, wobei auf den beiden Grundstücken infolge der Festlegungen im Planwerk eine Bebauungsdichte von ca. 2,0 erreicht werden kann.

## **2. Verfahren**

Der ursprüngliche Bebauungsplan 05.11.0 Niesenberggasse/Eggenberger Gürtel/Pranker gasse war für diese beiden Grundstücke vom 28.04.2005 bis zur Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes 05.14.0 („ECE-Bebauungsplan“) am 18.06.2008 rechtswirksam. Er soll in gleicher Art und Weise wieder rechtswirksam werden.

Da der Bebauungsplan wiederhergestellt werden soll und damit die Bebauungsmöglichkeit auf den beiden Grundstücken deutlich geringer als beim „ECE-Bebauungsplan“ ausfällt und auch die Einkaufszentren-Nutzung entfällt, hat die Wiederherstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes kaum Rückwirkungen auf Dritte.

Im Jänner 2014 wurden die Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung innerhalb angemessener Frist angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist erfolgt zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Einwendungen zur Änderung des Bebauungsplanes schriftlich und begründet bekanntgegeben werden.

Es langte 1 Einwendung im Stadtplanungsamt ein. Diese konnte klargestellt werden. Es erfolgte keine Änderung gegenüber dem Anhörungsentwurf.

## **3. Allgemeines**

Der 05.11.1 Bebauungsplan besteht aus dem Planwerk und dem Verordnungswortlaut. Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

Ab der nachfolgenden Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

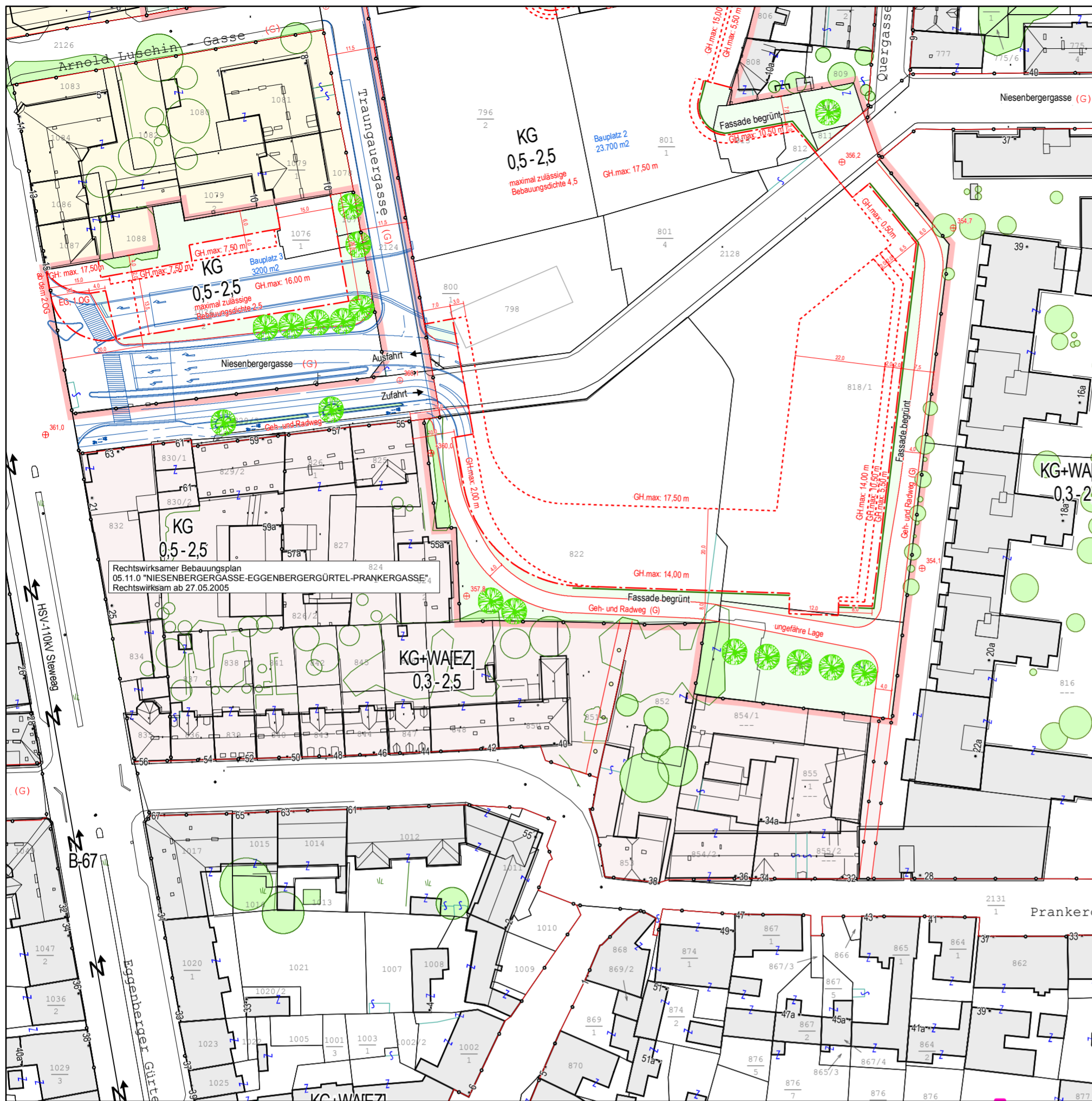
Beilagen:

- Luftbild Schrägaufnahme mit Angabe der beiden Grundstücke der Antragstellerin (Quelle: Bing)





# Vor der Änderung



## 05.14.0 BEBAUUNGSPLAN

Annenstraße - Eggenberger Gürtel - Traugauergergasse - Niesenberggasse  
A14 - K - 932/2006

	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches
<b>INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ</b>	
	KG Kerngebiet
0,5 - 2,5	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STMK. ROG 74 §28</b>		
	Baugrenzlinie	Bebauung
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
	Lage der Höhenzonen	
	Höhenbezugspunkt für die traufseitige Gebäudehöhe	
	Gebäudehöhe	Verkehrsflächen
	Gebäudehöhe	
	Gebäudehöhe	
	Unterkannte Auskragung vor der Baugrenzlinie gemessen vom Höhenbezugspunkt 362,00	Freiflächen
	Grenze Bauplatz	
	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
	Gemeindestraße	
	Freiflächen	Freiflächen
	Fassade begrünt	
	Neue Laubbaumpflanzung (ungefähre Standorte)	

<b>DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE</b>	
	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)
	Baum - einzelstehend bzw. Baumgruppe (Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

<b>STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN</b>	
Fläche des Planungsgebietes ca. 32.350 m <sup>2</sup>	

Maßstab: 1:1.000

**Stadt GRAZ Stadtplanung**

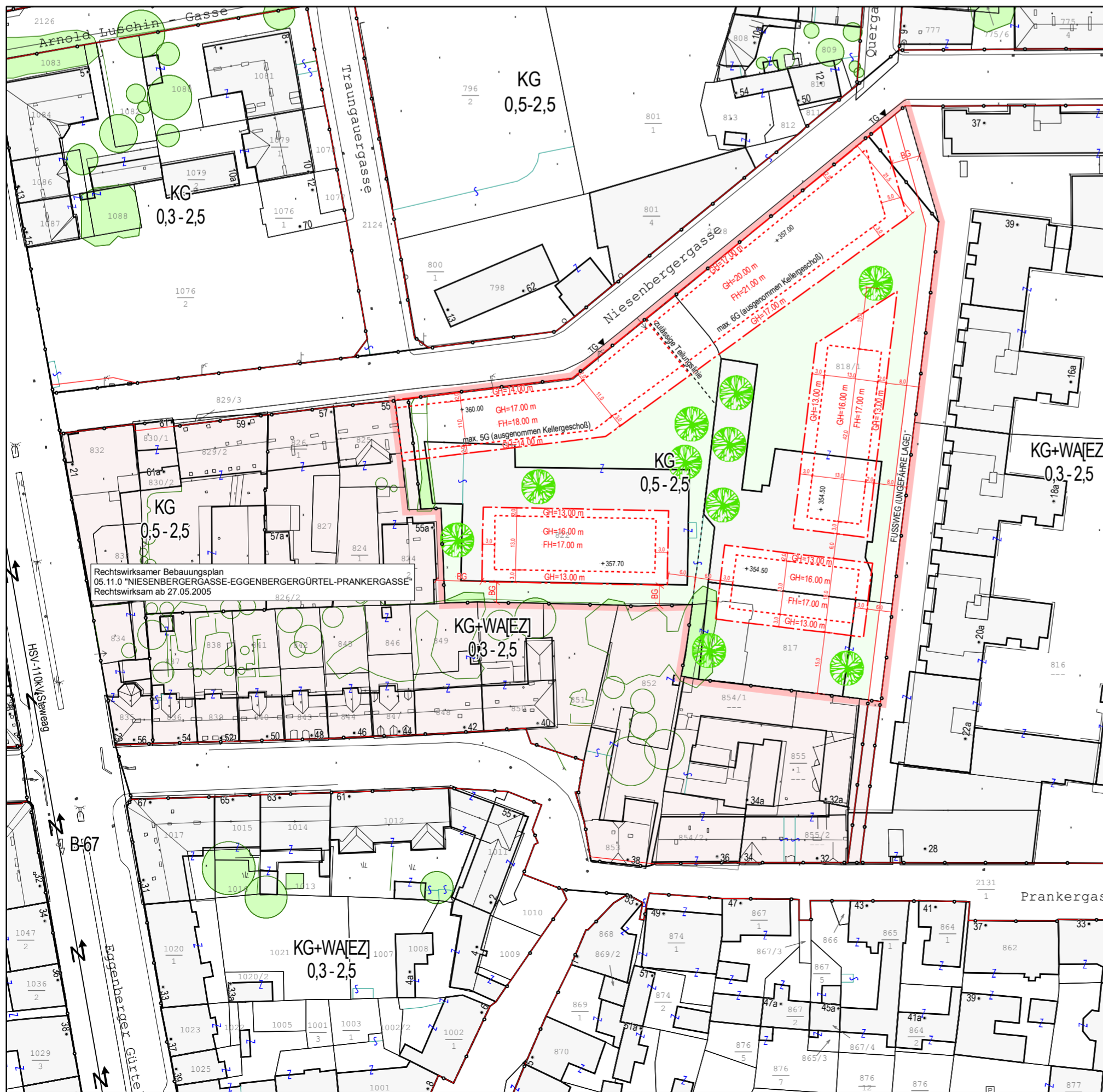
**05.14.0 BEBAUUNGSPLAN**  
Annenstraße - Eggenberger Gürtel - Traugauergergasse - Niesenberggasse  
A14 - K - 932/2006

DATUM: November 2006/November 2007	FÜR DEN GEMEINDERAT:
Inhaltliche Bearbeitung: DI Friedrich SCHENN	
Digitale Bearbeitung: Ing. Alexander REISENHOFER	DI Michael REDIK
Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHKEK	

AUFLAGE DES ENTWURFES VON 30.11.2006 BIS 25.01.2007  
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:  
 RECHTSWIRKSAM AB: 18.06.2008

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt

# Nach der Änderung



## 05.11.1 BEBAUUNGSPLAN

NIESENBERGERGASSE - EGGENBERGER GÜRTEL - PRANKERGASSE  
A14 - K - 860/2004

	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches
<b>INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ</b>	
	KG Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet
	KG+WAEZ Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet mit allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), ausgenommen Einkaufszentren
0,5 - 2,5	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>		
	Baufuchtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
	Teilungslinie zulässig	
	5G	Verkehrsflächen
	GH	
	FH	
	BG	Freiflächen
	+360.00	
	Straßenfluchtlinie	Freiflächen
	überwiegend Grünflächen	
	anzulegende und zu erhaltende Baumpflanzungen (ungefähre Standorte)	Freiflächen
	anzulegende und zu erhaltende Baumpflanzungen (ungefähre Standorte)	

<b>DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE</b>	
	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)
	Baum - einzelstehend bzw. Baumgruppe (Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

<b>STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN</b>	
Fläche des Planungsgebietes ca. 10.200 m <sup>2</sup>	

Maßstab: 1:1.000

**Stadt GRAZ Stadtplanung**

**05.11.1 BEBAUUNGSPLAN**  
NIESENBERGERGASSE - EGGENBERGER GÜRTEL - PRANKERGASSE  
A14 - K - 860/2004

DATUM: Dezember 2013	FÜR DEN GEMEINDERAT:
Inhaltliche Bearbeitung: DI Peter WIPFLER	
Digitale Bearbeitung: Armin LANG	DI Bernhard INNINGER
Digitale Bearbeitung: Ing. Alexander REISENHOFER	

ANHÖRUNG  
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:  
 RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt