

A 14\_K\_542\_1996\_46

Bearbeiter: DI Wipfler

### **03.03.2 Bebauungsplan Wassergasse – 2.Änderung**

III.Bez., KG Geidorf

Graz, am 18.06.2014

#### **Beschluss**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Mit Ansuchen und Plan, eingelangt am 23.12.2013, wurde das Stadtplanungsamt vom Architekten DI Peter Gleis, Zwerggasse 8, 8010 Graz, als Planer einer dortig beabsichtigten kleineren Wohnanlage der Fa. Artebau ersucht, auf den Grundstücken südöstlich der Wassergasse den derzeit gültigen Bebauungsplan 03.03.1 zu ändern, da sich die Eigentumsverhältnisse und die Grundstückszuschnitte der ehemals zahlreichen, sehr kleinen Grundstücke geändert haben.

Es sind auf diesen Grundstücken südöstlich der Wassergasse - anstatt der ehemals zersplitterten Kleinstgrundstücke - mehr nur 3 Eigentümer gegeben, welche alle gemeinsam den Plan zum Ansuchen um Änderung des Bebauungsplans unterfertigt haben. Auch der unmittelbar südlich angrenzende Nachbar ist Eigentümer im Bereich der Bebauungsplan-Änderung und hat den Plan mitunterfertigt.

Die Grundstücke sind jetzt wesentlich besser zusammengefasst und es liegt auch eine dementsprechende Teilungsurkunde vom Vermessungsbüro DI Mussack im Akt vor.

Gemäß dem Gestaltungskonzept kann jetzt mit überwiegend größerem Abstand zu Wassergasse als im gültigen Bebauungsplan, ein langgestrecktes, winkelförmiges und höhengestaffeltes Gebäude auf den Grundstücken südöstlich der Wassergasse entwickelt werden.

Als Erstes soll jetzt im winkelförmigen Teil ein kleineres, 3- bis 4-geschossiges Wohngebäude mit ca. 19 Wohneinheiten mit einer Tiefgarage und einem extensiv begrünten Dach errichtet werden.

Laut Planungsstand erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage über die Steggasse und die östliche Wassergasse. Zur Verbreiterung der Wassergasse werden Grundstücksteile abgetreten. Eine

ehemalig geplante Zufahrt über die Liegenschaft Schwimmschulkai 100 konnte aus privatrechtlichen Gründen nicht realisiert werden.

Die Größe des Bereiches des Bebauungsplanes, wo jetzt eine Änderung erfolgen soll, beträgt ca. 3.024 m<sup>2</sup>.

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

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept als „Wohngebiet hoher Dichte“ festgelegt.

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

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

Die Änderung der Bebauung kann aus städtebaulich-raumordnerischer Sicht positiv begutachtet werden. Durch die geplante Änderung entstehen kaum Rückwirkungen auf Dritte.

## **2. Verfahren**

Der ursprüngliche Bebauungsplan 03.03.0 Wassergasse wurde am 10.07.1998 rechtswirksam. Eine erste Änderung erfolgte aufgrund einer Änderung der Straßenfluchtlinien der im Bebauungsplan liegenden „Steggasse“ mit Rechtswirksamkeit 21.12.2001.

Die jetzige Änderung ist derart, dass sie eine Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten im Gebiet darstellt. Gleichzeitig kann der Straßenraum entlang der Wassergasse breiter gestaltet werden.

Da die Abstände der Bebauung zur Wassergasse überwiegend vergrößert werden, hat die Bebauungsplan-Änderung nur geringe Auswirkungen auf Dritte.

Über die geplante Änderung des Bebauungsplans wurden die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Zif 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Einwendungen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Es langten 4 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein. Zwei davon waren gleichlautend.

Die Einwendungen konnten teilweise berücksichtigt bzw. klargestellt werden. Es erfolgten folgende Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf - dem Verordnungstext wurden folgende Festlegungen hinzugefügt:

*„Die Zufahrt zu dem Ostteil des Gebäudes südöstlich der Wassergasse hat von der Wassergasse aus zu erfolgen.*

*Die 4-geschossigen Gebäudeteile des Gebäudes südöstlich der Wassergasse haben extensiv begrünte Flachdächer aufzuweisen. Dachterrassen sind über den 4-geschossigen Gebäudeteilen nicht zulässig.“*

Diese Änderungen erfolgten aufgrund von Einwendungen und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

### **3. Allgemeines**

Der 03.03.2 Bebauungsplan, 2. Änderung, besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung. Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

Anmerkung zur Verordnung: Aus Gründen der Leserbarkeit werden die §§ 1 bis 13 der bisher rechtsgültigen Verordnung im Verordnungstext unverändert wiedergegeben (Darstellung in Schrift Arial). Die §§ 14 bis 15 sind infolge der 2. Änderung neu hinzugekommen (Darstellung in Schrift Calibri).

Die Bebauungsplan-Änderung 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 die Bebauungsplan-Änderung rechtswirksam und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

Beilage: Luftbild Schrägaufnahme mit Angabe des Bereichs der Bebauungsplan-Änderung (Quelle: Bing)

