

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Peter Wipfler

BerichterstatteIn:.....

GZ: A 14_005880_2014_13

Graz, 29.09.2014

04.18.0 Bebauungsplan

**Annenstraße/Volksgartenstraße/
Strauchergasse**

IV. Bez., KG Lend

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

Nach Abschluss eines Wettbewerbes nach dem „Grazer Modell“ über die Liegenschaft „Styria-Center“ wurde das Stadtplanungsamt von der Pluto Vermögensverwaltung GmbH & Co KG als Eigentümerin der Liegenschaft Annenstraße 22, Volksgartenstraße 1 – 5 und Strauchergasse 1 - 9 (Grundstück Nr. 783/4 der KG Lend) ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Baufläche u.a. für eine Aufstockung und einen Dachausbau entlang der Volksgartenstraße und einen Baulückenschluss entlang der Strauchergasse (jeweils für Wohnbebauung) genutzt werden soll und eine Tiefgarage errichtet werden soll.

Die Größe des Bauplatzes beträgt ca. 5280 m².

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

Der Bauplatz befindet sich dabei in dem Straßengeviert Annenstraße/Volksgartenstraße/Strauchergasse/Esperantoplatz, jenem Gebietsbereich, für welchen in Folge der Bebauungsplan erstellt wird und der eine Gesamtgröße von ca. 18.465 m² aufweist.

Im Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept die Ausweisung „Stadtzentrum“ festgelegt.

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

In Abstimmung mit anderen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Ausweisung „Stadtzentrum“ sicherzustellen.

2. Verfahren

Der 04.18.0 Bebauungsplan-Entwurf wurde in der Zeit vom 26.06.2014 bis zum 21.08.2014 (8 Wochen) öffentlich aufgelegt. Am 02.07.2014 fand im Hotel Europa eine Bürgerinformation zum Bebauungsplan statt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

3. Einwendungen

Während der Anhörungsfrist langten 5 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung 1: Eigentümer von Büros und zweier Wohnungen im Gebäude Strauchergasse 12/12 a

- 1) *In einer Entfernung von lediglich 12,80 m von der Fassade Strauchergasse 12/12a werden die Zufahrten und Abfahrten zur neuen Bebauung angeordnet. Lärm, Abgase u. Gerüche.*
- 2) *Ein Stiegen/Liftaufbau ist direkt an der Straßenfluchtlinie mit einer Fassadenlänge von ca. 12 m bis zu einer Höhe von 21,0 m angeordnet. Stört Sonnen und Lichteinfall.*
- 3) *Warum dient der Winkel von 45 Grad als Planungsgrundlage für den Sonnen- und Lichteinfall? – vom 23.08 bis 20.04. kein Sonneneinfall ins Erdgeschoß von Strauchergasse 12 – Sonnenstands-Berechnung notwendig.*
- 4) *Erhöhtes Verkehrsaufkommen.*
- 5) *Ladezone vor Strauchergasse 6 und 8 zumeist zugeparkt.*
- 6) *Kreuzung der Volksgartenstraße mit der Strauchergasse wird gefährlicher.*
- 7) *Schließung der Kurz-Wegeverbindung über den Parkplatz des Styria-Centers in die Annenstraße.*
- 8) *Steigerung des Trinkwasserbedarfs (Wasserdruck), Einfluss auf Kanalisation.*
- 9) *Gehsteigfläche vor dem geplanten Gebäude in der Strauchergasse nicht ausreichend.*
- 10) *Beschattung erhöht den Energiebedarf der Wohnungen vom Erdgeschoß bis zum 5. Obergeschoß der Häuser Strauchergasse 6 bis 14.*
- 11) *Marktwert der genannten Immobilien wird durch mangelnde Aussicht und fehlende Besonnung verringert.*
- 12) *Projekt sollte um 1 Stockwerk und um den Lift-, Stiegenhaus-Aufbau reduziert werden.*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) und Ad 2.) Ein Bebauungsplan legt die wesentlichen Parameter für eine mögliche Bebauung fest. Das Bebauungsplan-Verfahren kann jedoch nicht Fragen klären, die später in einem konkreten Baubewilligungsverfahren vorzubringen wären. Die Forderungen nach einem Luft-, Lärm- und Emissionsgutachten werden auf das konkrete Baubewilligungsverfahren, welches noch abzuhandeln sein wird, verwiesen.

Im Sinne der Einwendungen wurde der Straßenraum der Strauchergasse derart verbreitert, dass der Gebäudebauteil an der Strauchergasse gegenüber dem Auflageentwurf des Bebauungsplanes um 1,00 m nach Süden gerückt wurde und ein dortiges Stiegenhaus nur auf eine Länge von 9,50 m und nur als Glas-Stahlkonstruktion zugelassen wird. Damit ergibt sich eine Verbesserung des Licht- und Sonneneinfalls in die Strauchergasse. Das Stiegenhaus (der Lift wird dort nicht mehr in das oberste Geschoss geführt) darf dabei nur eine Höhe von 20,50 m aufweisen.

Ad 3.) Der Winkel von 45 Grad wird in städtebaulichen Fragen oftmals angewandt um Gebäudehöhen in Straßenzügen zu beurteilen.

Zu berücksichtigen ist, dass die neue Bebauung wesentlich niedriger als die Hochhausbebauung im Norden der Strauchergasse (diese ist bis 12-geschossig gegeben) ausgebildet wird. Eine Sonnenstands-Berechnung für den Straßenraum der Strauchergasse ergibt nunmehr durchschnittliche Verhältnisse, wie sie in Straßenzügen mit der Lage im Stadtzentrum oftmals gegeben sind. Ein Sonneneinfall auf die einer Bebauung gegenüberliegende Erdgeschoß-Zone kann in einem dicht bebauten Stadtgebiet (das Stadtentwicklungskonzept zeigt hier die Ausweisung: „Stadtzentrum“) nur bedingt gewährleistet werden.

Die Gebäudehöhe beim Bauteil Strauchergasse mit maximal 18,00 m entspricht in etwa den bestehenden Gebäudehöhen der Gebäude Strauchergasse 17 (ca. 17,20 m) und 21 (ca. 17,60 m). Sie ist niedriger als z.B. das Gebäude Strauchergasse 13 (ca. 23,10 m).

Die Gesamthöhe (=Firsthöhe) beim Bauteil Strauchergasse mit maximal 24,60 m entspricht ca. den Firsthöhen von den Gebäuden Annenstraße 26 (23,50 m), 28 (23,50 m) und 32 (23,40 m). Sie ist niedriger als die jene der Gebäude Strauchergasse 13 (26,00 m), Annenstraße 24 (28,40 m), 30 (28,10 m), 34 (26,00 m), 34a (25,90 m) und 36 (25,30 m).

Ad 4.), ad 5.) und ad 6.) Die Verkehrsbeziehungen im Gebiet sollen auf Grund der jetzt geplanten Bebauung nicht geändert werden. Es erfolgt jedoch eine deutliche Verbreiterung des Gehsteiges in der Strauchergasse. Das Verkehrsaufkommen zum Einkaufszentrum bleibt gleich wie im Bestand gegeben, da die Verkaufsflächen nicht geändert werden und sich die Stellplatzanzahl für das Einkaufszentrum sogar um 7 Pkw-Stellplätze reduziert. Zusätzlich kommt nur der Verkehr zu der Tiefgarage mit ca. 47 Pkw-Stellplätzen für die Wohnnutzung.

Ad 7.) Die Wegeverbindung über Parkplatz und benachbartem Bawag-Areal kann infolge der Einhausung des derzeit offen angelegten Parkplatzes nicht aufrecht erhalten werden, es ist jedoch eine Wegeverbindung zur Annenstraße über den neuen Parkplatz und über die „Mall“ des bestehenden Einkaufszentrums möglich.

Ad 8.) Fragen bezüglich des Wasserdrucks bei der Wasserversorgung in einem Gebietsbereich können in einem Bebauungsplan-Verfahren, wo grundsätzlich die Baumassen in einem Gebiet festgelegt werden, nicht gelöst werden. Als Information kann jedoch festgehalten werden, dass eine diesbezügliche Anfrage an die Holding Graz Services Wasserwirtschaft ergab, dass „der Wasserdruck in diesem Bereich aufgrund von Druck- und Durchflussmessungen, die im Jahre 2013 durchgeführt wurden, ausreichend mit einem Ruhedruck von 5,5 bar gegeben ist und eine zusätzliche Wasserentnahme sich nur geringfügig auf die Versorgung auswirken wird“.

Die Oberflächen- und Dachwässer der zukünftigen Bebauung sind grundsätzlich am eigenen Bauplatz zur Versickerung zu bringen, daher dürfen ausschließlich Schmutzwässer in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Dadurch, dass heute der Bauplatz schon zur Gänze versiegelt ist, wird sich die Situation der Oberflächen- und Dachwässer nicht verschlechtern; im Gegenteil, dadurch, dass Begrünungsmaßnahmen im Hof und auf den Dachflächen festgelegt sind, wird sich die Situation verbessern (Regenretention).

Ad 9.) Durch das Abrücken des Bauteils Strauchergasse nach Süden um einen Meter kann der südliche Gehsteig in der Strauchergasse zusätzlich verbreitert werden.

Ad 10.) und ad 11.) Fragen des erhöhten Energiebedarfs durch Beschattung oder Fragen der Wertminderung von Immobilien durch verminderte Aussicht und Besonnung stellen keine Nachbarrechte im Sinne des § 26 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 dar; sie müssen wohl in dicht bebauten Gebieten hingenommen werden. Dabei ist jedoch festzustellen, dass das bestehende 12-geschossige Hochhaus im Norden auch eine Minderung für die jetzt geplante Liegenschaft darstellt, da hier bei der Planung gemäß den OIB-Richtlinien infolge des bestehenden Hochhauses keine Wohnräume zur Strauchergasse hin zulässig waren.

Ad 12.) Das Projekt wurde im Sinne der Beantwortung ad 1.) und ad 2.) geändert. Damit konnte ein Kompromiss hinsichtlich der Frage der Beschattung nach Norden hin gefunden werden.

Einwendung 2: zwei Wohnungseigentümer des Gebäudes Volksgartenstraße 7

1) Ca. 95 Wohnungen und 73 Pkw-Stellplätze geplant - Klärung, wo die übrigen Stellplätze für die Bewohner und Kunden hergestellt werden.

2.) Klärung des Verkehrsflusses beim Projekt. Von der Volksgartenstraße ist eine Einfahrt in die Strauchergasse bis zur Einfahrt Styria-Center möglich – zeitweise Suchverkehr für Parkplätze, sodann Umkehrplatz für diese Pkws.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) Fakt ist, dass beim Projekt ca. 47 Pkw-Stellplätze (mit einer eventuellen Erweiterung um ca. 16 Stellplätze - dies abhängig von internen Nutzungsverchiebungen und der Baustatik) für die zukünftigen Wohnungen in einer Tiefgarage und 25 Pkw-Stellplätze für das Einkaufszentrum in einer oberirdischen Garage hergestellt werden.

Es ist jedoch die Tatsache gegeben, dass der Gebietsbereich in seiner Nahlage zur Annenstraße (4 Straßenbahnlinien), zur Volksgartenstraße (2 Buslinien) und zum Hauptbahnhof ein mit öffentlichem Verkehr bestens erschlossenes Gebiet ist. Aus diesem Grunde ist eine Verringerung der Pkw-Stellplätze am Bauplatz aus städtebaulicher, verkehrsplanerischer und baurechtlicher Sicht zulässig.

Ad 2.) siehe Einwendung 1 ad 4.)

Einwendung 3: Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 15, Fachbereich Bautechnik und Gestaltung

Einwand zu §4 Abs 6 des Entwurfes der Verordnung. Auf Grund der zu erwartenden Störung der Dachlandschaft und des Straßenbildes sind die Ausnahmen Penthouse-Geschoß und Flachdächer auszuschließen.

Einwendungsbehandlung:

Aufgrund der Möglichkeit für den Bauwerber zwischen Satteldach- und Penthouse-Ausbildung zu wählen, wurde dieser Absatz in den Verordnungstext aufgenommen. Die Dachlandschaft im nördlichen Teil dieses Abschnittes der Annenstraße ist (leider) nicht so einheitlich, sodass dieser Abschnitt auch die Penthouse-Ausbildung „verträgt“, zumal die Dachzonen von der Straße aus infolge der Höhe der Gebäude wenig wahrgenommen werden.

Einwendung 4: Eigentümer dreier Wohnungen und zweier Geschäftslokale in den Gebäude Strauchergasse 4-8

1) Ca. 95 Wohnungen und 47 Pkw-Stellplätze in Tiefgarage geplant - Klärung, wo die übrigen Stellplätze für die Bewohner und Kunden hergestellt werden.

2.) Wie soll die Strauchergasse das erhöhte Verkehrsaufkommen aufnehmen? Einfahrende Fahrzeuge wenden oft infolge der Einbahn ab Gebäude Strauchergasse 11.

3.) Luftaustausch in der Strauchergasse wird vermindert – Gutachten gefordert. Weiters ein Lärm- und Emissionsgutachten gefordert.

4.) Der Wasserdruck ist in den oberen Stockwerken ist jetzt schon schwach und wird mit den zusätzlichen 95 Wohneinheiten noch geringer.

5.) Die Kanalisation der Strauchergasse ist jetzt schon am Limit. Wie soll dies mit 95 neuen Wohneinheiten und der Entsorgung der Oberflächen und Dachwässer funktionieren?

6.) In der Strauchergasse ist eine 7-geschossig Bebauung vorgesehen; in den Pläne sind jedoch (Anm.: teilweise) 8 Geschoßebenen angeführt. Die Bebauung in der Strauchergasse nimmt in den unteren Geschossen der gegenüberliegenden Bebauung als auch in den Geschäftslokalen das Sonnenlicht und damit Lebensqualität; Wertverlust der Liegenschaften, erhöhter Heizenergieaufwand. Sonnenstands-Berechnung erforderlich.

7.) Die Bebauungsdichte von 2,5 wird überschritten, eine Dichteüberschreitung ist für die Anrainer ein Schaden.

8.) Die Gesamthöhe der Bebauung ist nicht eindeutig erkennbar. Bauhöhe an der Strauchergasse übersteigt den Mittelwert der durchschnittlichen Baugesamthöhe des Annenviertels. Eine Reduktion der Geschoßanzahl ist anzustreben, die Sonneneinstrahlung für die Anrainer zu verbessern.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) siehe Einwendung 2 ad 1.)

Ad 2.) siehe Einwendung 1 ad 4.)

Ad 3.) siehe Einwendung 1 ad 1.)

Ad 4.) siehe Einwendung 1 ad 8.)

Ad 5.) siehe Einwendung 1 ad 8.)

Ad 6.) und ad 8.) Die Unklarheit entsteht dadurch, dass in jenem Bereich, wo der Flachbau des bestehenden Einkaufszentrums überbaut werden soll, 4 volle Geschosse und 2 zurückspringende Dachgeschosse neu über dem Flachbau errichtet werden sollen (also insgesamt 7 Geschosse) und im Bereich des jetzigen Parkplatzes an der Strauchergasse ein zusätzliches niedriges Zwischengeschoss (dieses dient dem Abstellen von Fahrrädern) hergestellt werden soll. Dort ist die Bebauung auf eine Länge von ca. 19,00 m mit Anrechnung des niedrigen Zwischengeschosses 8-geschossig.

Entscheidend sind jedoch die Festlegungen der Höhen des Gebäudes an der Strauchergasse. Diese sind mit 18,00 m für die Traufe und deutlich zurückspringend mit 20,50 m und 24,60 m festgelegt. Zugleich ist dort nur eine Dachneigung von maximal 45 Grad zulässig.

Im Sinne der Einwendungen wurde der Straßenraum der Strauchergasse derart ver-breitert, dass der Gebäudebauteil an der Strauchergasse gegenüber dem Auflageentwurf des Bebauungsplanes um 1,00 m nach Süden gerückt wurde und ein dortiges Stiegenhaus nur auf eine Länge von 9,50 m und nur als Glas-Stahlkonstruktion zugelassen wird. Damit ergibt sich eine Verbesserung des Licht- und Sonneneinfalls in die Strauchergasse.

Zu berücksichtigen ist, dass die neue Bebauung wesentlich niedriger als die Hochhausbebauung im Norden der Strauchergasse (diese ist bis 12-geschossig gegeben) ausgebildet wird. Eine Sonnenstands-Berechnung für den Straßenraum der Strauchergasse ergibt nunmehr durchschnittliche Verhältnisse, wie sie in Straßenzügen mit der Lage im Stadtzentrum oftmals gegeben sind.

Weiters siehe Einwendung 1 ad 10.) und ad 11.)

Ad 7.) Die Bebauungsdichte ist in diesen dicht bebauten Stadtgebieten (das Stadtentwicklungskonzept zeigt hier die Ausweisung: „Stadtzentrum“) von untergeordneter Bedeutung, da sie stark von der Nutzung am Bauplatz (hier: flächige Bebauung mit einem Einkaufszentrum), den Grundstückszuschnitten und den Ecksituationen (ein Eckbauplatz hat naturgemäß eine höhere Dichte – am gegenständlichen Bauplatz sind sogar zwei Ecksituationen gegeben) abhängt.

So sind im Straßengeviert teilweise sehr hohe Bebauungsdichten schon im Bestand gegeben - z.B. ca. 4,95 (Annenstraße 36), ca. 4,70 (Annenstraße 34a), ca. 4,50 (Annenstraße 34). Auch das zum Bauplatz benachbarte Gebäude Annenstraße 24 weist eine Bebauungsdichte von ca. 3,25 auf. Am gegenständlichen Bauplatz wird mit der neuen Bebauung eine oberirdische Bebauungsdichte von ca. 3,65 erreicht (ohne die geplanten Loggien gerechnet).

Ad 8.) siehe Einwendung 1 ad 3.)

Einwendung 5: Eigentümerin von Wohnungen in Strauchergasse 6 und 12

- 1.) *Bei der Aufstockung an der Volksgartenstraße wurde die Statik unbedacht.*
- 2.) *Abstand zur Strauchergasse 6 sehr eng.*
- 3.) *Keine Werbetafeln mit grellem Licht – gegenüberliegend Schlafräume.*
- 4.) *Keine Handymasten die Strahlung abgeben.*
- 5.) *Keine Fernsehantenne, welche in die gegenüberliegenden Fenster ragen. (Anm.: was ist damit gemeint?)*
- 6.) *Klärung des Verkehrsflusses beim Projekt. Wie sieht es dann aus?*
- 7.) *Gestaltung des Dachausbaues. Ist-Zustand Ziegeldach, es sollte kein Blechdach zu den gegenüberliegenden Schlafzimmern geben. Besser ist es in der Strauchergasse, da dort Begrünung der geplanten Flachdächer. Beruhigte Dachlandschaft sehr wichtig.*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) Fragen der Statik bezüglich der geplanten Aufstockung entlang der Volksgartenstraße können in einem Bebauungsplan-Verfahren, wo grundsätzlich die Baumassen in einem Gebiet festgelegt werden, nicht beantwortet werden. Sie sind naturgemäß von den Planern unter Einbeziehung eines Statikers im Baubewilligungs-Verfahren zu beachten.

Ad 2.) Der Abstand der Bebauung zum Gebäude Strauchergasse 6 ist durch den Bestand so gegeben.

Weiters siehe Einwendung 1 ad 1.)

Ad 3.), ad 4.) und ad 5.)) Ein Bebauungsplan legt die wesentlichen Parameter für eine mögliche Bebauung fest. Das Bebauungsplan-Verfahren kann jedoch nicht Fragen klären, die später in einem konkreten Baubewilligungsverfahren vorzubringen wären. Die Forderungen bezüglich Werbetafeln, Handymasten und Fernsehantennen werden auf das konkrete Baubewilligungsverfahren, welches noch abzuhandeln sein wird, verwiesen.

Ad 6.) Siehe Einwendung 1 ad 4.)

Ad 7.) Dieser Wunsch wurde an die Planer weitergegeben. Es wird stark von der Baustatik (Gewicht der Dachdeckung) und dem Gesamtgestaltungskonzept im konkreten Baubewilligungsverfahren abhängen, welche Art von Dachdeckung und Farbgestaltung gewählt werden kann. Tatsache ist jedoch, dass der neue Bauteil entlang der Strauchergasse teilweise ein extensiv begrüntes Dach aufweist.

4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigungen hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

- Der Baukörper an der Strauchergasse wird um 1,00 m nach Süden verschoben. Damit werden der Straßenraum der Strauchergasse und der südliche Gehsteig verbreitert.
- Das dortige Stiegenhaus wird nur auf eine Länge von 9,50 m und nur als Glas-Stahlkonstruktion zugelassen.

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

5. Inhalt

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes und ist widerspruchsfrei zum 4.0 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 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs 3 Stmk ROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 04.18.0 Bebauungsplan „Annenstraße/Volksgartenstraße/Strauchergasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

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:

	Signiert von	Wipfler Peter
	Zertifikat	CN=Wipfler Peter,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2014-10-07T10:41:08+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2014-10-07T10:54:42+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2014-10-10T08:44:40+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.



04.18.0 BEBAUUNGSPLAN

"ANNENSTRASSE - VOLKSGARTENSTRASSE - STRAUCHERGASSE"

A14_005880_2014

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ

- KG Kerngebiet
- 0,5 - 2,5 Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
- Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

- | | | |
|--|--|-----------------|
| | Baufuchtlinie | Bebauung |
| | Baugrenzlinie | |
| | Baugrenzlinie EG | |
| | Grenze unterschiedlicher Höhenzonen | |
| | Straßenfuchtlinie | Verkehrsflächen |
| (G) | Gemeindestraße | |
| | Freifläche | Freiflächen |
| | Neue Laubbaumpflanzung (ungefähre Standorte) | |

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

- 25a Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
- 25a Gebäudebestand (Luftbilddauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umriss aus Luftbilddauswertung)

- Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
- Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 18.465 m²

Maßstab: 1:1.000

04.18.0 BEBAUUNGSPLAN

"ANNENSTRASSE - VOLKSGARTENSTRASSE - STRAUCHERGASSE"

A14_005880_2014

DATUM: September 2014
 Inhaltliche Bearbeitung: DI Peter WIPFLER
 Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHKE, Armin LANG



FÜR DEN GEMEINDERAT:
 DI Bernhard INNINGER

ANHÖRUNG VON 26.06.2014 BIS 21.08.2014

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbilddauswertung): Stadtvermessungsamt

A 14_005880_2014_13

Bearbeiter: DI Wipfler

**04.18.0 Bebauungsplan
Annenstraße/Volksgartenstraße/
Strauchergasse**

Graz, am 29.09.2014

IV.Bez., KG Lend

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Nach Abschluss eines Wettbewerbes nach dem „Grazer Modell“ über die Liegenschaft „Styria-Center“ wurde das Stadtplanungsamt von der Pluto Vermögensverwaltung GmbH & Co KG als Eigentümerin der Liegenschaft Annenstraße 22, Volksgartenstraße 1 – 5 und Strauchergasse 1 - 9 (Grundstück Nr. 783/4 der KG Lend) ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Baufläche u.a. für eine Aufstockung und einen Dachausbau entlang der Volksgartenstraße und einen Baulückenschluss entlang der Strauchergasse (jeweils für Wohnbebauung) genutzt werden soll und eine Tiefgarage errichtet werden soll.

Die Größe des Bauplatzes beträgt ca. 5280 m².

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

Der Bauplatz befindet sich dabei in dem Straßengeviert Annenstraße/Volksgartenstraße/ Strauchergasse/Esperantoplatz, jenem Gebietsbereich, für welchen in Folge der Bebauungsplan erstellt wird und der eine Gesamtgröße von ca. 18.465 m² aufweist.

Im Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept die Ausweisung „Stadtzentrum“ festgelegt.

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

In Abstimmung mit anderen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Ausweisung „Stadtzentrum“ sicherzustellen.

2. Verfahren

Der 04.18.0 Bebauungsplan-Entwurf wurde in der Zeit vom 26.06.2014 bis zum 21.08.2014 (8 Wochen) öffentlich aufgelegt. Am 02.07.2014 fand im Hotel Europa eine Bürgerinformation zum Bebauungsplan statt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

Während der Anhörungsfrist langten 5 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

3. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigungen hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

- Der Baukörper an der Strauchergasse wird um 1,00 m nach Süden verschoben. Damit werden der Straßenraum der Strauchergasse und der südliche Gehsteig verbreitert.
- Das dortige Stiegenhaus wird nur auf eine Länge von 9,50 m und nur als Glas-Stahlkonstruktion zugelassen.

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

4. Das Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept:
Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz ist im Gebietsbereich die Ausweisung „Stadtzentrum“ festgelegt.
 - Flächenwidmungsplan – 2002:
Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Kerngebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 – 2,5“ ausgewiesen.

- Deckplan 1 (Baulandzonierung):
Es ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.
- Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung)
Der Bereich liegt in der Beschränkungszone – es gilt für anzeigepflichtige Heizanlagen das Verbot von festen Brennstoffen.
- Deckplan 3 (Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche): Nicht betroffen
- Karte 1 (Abwasserentsorgung): Bauland – kanalisiert
- Karte 3 (Energieversorgung):
Kommunales Energiekonzept (dieses ersetzt die Karte 3 – Versorgung mit Fernwärme und Erdgas):
aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme (eine Teilfläche auch: kurz- bis mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme)
- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt westlich des Zentrums von Graz zwischen dem Südtiroler Platz und dem Europaplatz (Bahnhofplatz) an der Annenstraße, der Volksgartenstraße und der Strauchergasse im Bezirk Lend.

Die Annenstraße als traditionale Geschäftsstraße ist dabei die Hauptverbindungsachse nach Westen und weist eine dementsprechende Frequenz von öffentlichen Verkehrsmitteln auf.

Der Gebietsbereich wird durch straßenbegleitende Bebauung (Blockrandbebauungen) bestimmt. Dabei stammen die Gebäude aus der Gründerzeit und aus jüngerer Zeit.

Der Straßenzug der Volksgartenstraße ist mit überwiegend gründerzeitlicher Bebauung gegeben.

Entlang der engeren Strauchergasse ist die Bebauung sehr inhomogen.
- Kleinräumige Umgebung zum Bauplatz der Antragstellerin:

Im Süden gegenüber der Annenstraße:
Hier befindet sich der Gebäudekomplex des „Roseggerhauses“ als spätgründerzeitliches Gebäude. Die Annenstraße weist dabei eine Breite von ca. 18,50 m auf.

Im Osten gegenüber der Volksgartenstraße:

Es ist hier der Gebäudekomplex der „Bürgerspital-Stiftung“ gegeben. Dies ist ein 4-geschossiges gründerzeitliches Gebäude mit aufwendige strukturierter Fassade; Sattel- und Walmdachformen. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 18,70 m. Die Straßenbreite beträgt ca. 20 m.

Im Nordosten gegenüber der Volksgartenstraße:

Hier befindet sich ein 2-bis 3-geschossiges Gründerzeitgebäude mit markanter Fassade.

Im Nordosten gegenüber der Strauchergasse:

Das Eckgebäude zur Volksgartenstraße ist 4-geschossig als gründerzeitliches Gebäude gegeben.

Im Norden gegenüber der Strauchergasse:

Hier ist eine massige, 11-bis 12-geschossige Wohnhochhaus-Bebauung aus den 60er Jahren vorfindlich.

Im Westen:

Im Westen, direkt an den Bauplatz anschließend, ist ein 4-geschossiges Gebäude mit flachgeneigtem Satteldach und Brandwand gegeben. Dieses Gebäude weist eine Gebäudehöhe von ca. 15,80 m und eine Breite von ca. 15 m auf.

Im Westen zum Hof des Bauplatzes ist ein begrünter Innenhof des Baublockes gegeben.

- Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Im Süden gegenüber der Annenstraße:

Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude auf der Südseite der Annenstraße. Man erkennt, dass die passenden, maßstabbildenden Gebäude in der Regel 4 hohe Altbaugeschosse und ein Satteldach aufweisen. So die Gebäude Annenstraße 25, 27, 29 (Annenhofkino) und 31. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 17,30 m und die Firsthöhe ca. 23,30 m.

Im Norden gegenüber der Strauchergasse:

Wohngebäude auf der Nordseite der Strauchergasse; sehr unterschiedliche Bebauungen.

So bestehen hier von Westen nach Osten:

- das Gebäude der Arbeiterkammer, 5-geschossig
- eine Hochhaus-Bebauung, 11-geschossig und (zurückgesetzt von der Straße) 18-geschossig
- 2 ältere, kleinere, 2-geschossige Wohngebäude mit Satteldächern
- ein 3-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach
- ein 4-geschossiges Wohngebäude mit hohem Sockel und Satteldach
- ein 11-geschossiges Wohnhochhaus
- zwei 12-geschossige Wohnhochhäuser

- Baubestand im Planungsgebiet

Im Osten:

- Im Osten des Bebauungsplangebietes liegt der angesuchte Bauplatz der Pluto GmbH, („Styria-Center“), der von drei Seiten durch die anliegenden Straßen Annenstraße, Volksgartenstraße und Strauchergasse umschlossen wird.

Im Süden (von Osten beginnend):

- Annenstraße 24: Bürogebäude mit hohen Altbaugeschossen, welches in den 60er Jahren um zwei Geschosse aufgestockt wurde; insgesamt 6-geschossig; störend in seiner Höhe (um ein Geschoss zu hoch); flachgeneigtes Satteldach
- Annenstraße 26: gründerzeitliches Wohn- und Geschäftsgebäude, 4-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach
- Annenstraße 28: gründerzeitliches Wohn- und Geschäftsgebäude, 4-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach; 9 Dachgaupen zur Annenstraße hin
- Annenstraße 30: Wohn- und Geschäftsgebäude mit hohen Altbaugeschossen, welches in den 60er Jahren um drei Geschosse aufgestockt wurde; insgesamt 7-geschossig; störend in seiner Höhe (um zwei Geschosse zu hoch); flachgeneigtes Satteldach; schlecht gestaltete Fassade
- Annenstraße 32: gründerzeitliches Wohn- und Geschäftsgebäude, 4-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach
- Annenstraße 34: ehemaliges, gründerzeitliches Wohn- und Geschäftsgebäude, 5-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit flachgeneigtem Satteldach; ungestaltete Fassade
- Annenstraße 34a: 7-geschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit flachgeneigtem Satteldach; störend in seiner Höhe (um ein Geschoss zu hoch)
- Annenstraße 36: Bürogebäude, 7-geschossig mit Flachdach
- Annenstraße 38: Bürogebäude, 6-geschossig mit Flachdach
- Annenstraße 40: gründerzeitliches Wohn- und Geschäftsgebäude, 3-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach
- Annenstraße 42: gründerzeitliches Wohn- und Geschäftsgebäude, 3-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach

Im Norden (von Osten beginnend):

- Strauchergasse 11: gründerzeitliches Wohngebäude, 4-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit flachgeneigtem Satteldach
- Strauchergasse 13: Wohngebäude aus den 70-er Jahren, 7- bis 8-geschossig mit Flachdach
- Strauchergasse 15: gründerzeitliches Wohngebäude, 3- und 4-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach
- Strauchergasse 17: Wohngebäude aus den 80-er Jahren, 5-geschossig mit Satteldach
- Strauchergasse 19: gründerzeitliches Wohngebäude, 3-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach
- Strauchergasse 21: Bürogebäude, 6 geschossig mit Flachdach
- Strauchergasse 23: Wohngebäude, 5-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoß (straßenseitig 4 Gaupen)

- Strauchergasse 25: Wohngebäude, 5-geschossig mit Satteldach (straßenseitig 3 Gaupen)
- Strauchergasse 27: gründerzeitliches Wohn- und Geschäftsgebäude, 3-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach
- Baubestand am Bauplatz der Antragstellerin

Es befindet sich am Bauplatz das sogenannte „Styriacenter“, ein großer, gemischter Gebäudekomplex aus Einkaufszentrum im Erdgeschoß und Untergeschoß, und diversen Büro- und Wohnnutzungen in den Obergeschossen.

Bauteil Ecke Annenstraße/Volksgartenstraße

Vorhandenes, 4-geschossiges, gründerzeitliches Gebäude, davon:

- die Erdgeschoß-Zone, in Schaufenster- und Eingangszonen aufgeteilt
- darüber 3 Vollgeschosse mit Büro- und Wohnnutzung, darüber ein ausladendes Gesims
- darüber ein Geschoß aus jüngerer Zeit mit durchgehendem Fensterband
- darüber ein Geschoß aus jüngerer Zeit mit Schrägdach mit Dachflächenfenstern
- an der Fassade befinden sich diverse Werbetafeln

Bauteil Volksgartenstraße:

Vorhandener, 4-geschossiger, gründerzeitlicher, landgestreckter Gebäudeteil; davon:

- die Erdgeschoß-Zone, in Schaufenster- und Eingangszonen aufgeteilt
- darüber ein Vordach
- darüber 3 Vollgeschosse mit Büro- und Wohnnutzung, darüber ein ausladendes Gesims
- darüber ein Satteldach mit Ziegelerdeckung; in Richtung zur Strauchergasse ist ein Walmdach vorhanden
- Gebäudehöhe (Gesimsoberkante) ca. 18,60 m
- In Richtung Strauchergasse weist die Fassade keine Fenster auf

Gebäudeteil in der Hofzone:

Hier ist ein 1-bis 2-geschossiger Bauteil, welcher das Einkaufszentrum beinhaltet, gegeben; Dieser Bauteil ist durch ein Flachdach mit Lichtkuppeln und durch ein flachgeneigtes Blechdach eingedeckt. Die Fassade ist von schlechter Gestaltung.

Hofzone:

Hier ist im Bestand ein Parkplatz für ca. 32 Pkw-Stellplätze gegeben. Der Parkplatz ist voll versiegelt, keine Baumpflanzung ist vorfindlich.

Bestehendes, 1 1/2-geschossiges Hofgebäude im Südwesten des Bauplatzes:

Das alte Hofgebäude wurde im Zuge der Umbaumaßnahmen am Bauplatz abgebrochen.

- Topographie/Baumbestand

Das Planungsgebiet steigt leicht mit der Annenstraße in Richtung Westen an; sonst ist es annähernd eben; ebenso der Bauplatz der Antragstellerin.

Im Planungsgebiet sind einige Bäume im Innenbereich gegeben.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen voll erschlossen.

Einkaufsmöglichkeiten und andere Infrastruktureinrichtungen befinden sich im näheren Bereich.

- Erschließung/Verkehr

Zufahrt:

Das Planungsgebiet liegt an drei Straßenzügen: Annenstraße, Volksgartenstraße und Strauchergasse. Eine Zufahrt zum Bauplatz der Antragstellerin erfolgt von der Strauchergasse aus.

Öffentlicher Verkehr:

Das Planungsgebiet liegt direkt an der Annenstraße, welche eine Hauptachse für den öffentlichen Verkehr darstellt. In der Volksgartenstraße werden auch zwei Buslinien geführt.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in allen umgebenden Straßen.

Die Oberflächen- und Dachwässer sind durch ein Entsorgungssystem (Versickerung) abzuleiten.

Gemäß dem „Kommunalen Energiekonzept“ liegt der Bereich in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme (eine Teilfläche auch: kurz- bis mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme).

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

a. Bauplatz der Antragstellerin (Styria-Center):

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Aufstockung des Baukörpers an der Volksgartenstraße um ein Geschöß plus die Errichtung eines Dachgeschosses. Es besteht hier ein Baupotential von ca. 18 Wohneinheiten.

Der Gebäudeteil Ecke Annenstraße/Volksgartenstraße bleibt unverändert. Dessen Höhen werden durch die Aufstockung entlang der Volksgartenstraße nicht überschritten.

Entlang der Strauchergasse wurde auf dem Bauplatz der Antragstellerin das gebietsbestimmende Bebauungsmuster der geschlossenen Blockrandbebauung geprüft und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Es ist dort ein Baulückenschluss mit einem 7-geschossigen Gebäude (ohne teilweisem Zwischengeschöß) vorgesehen. Dabei ist jedoch wesentlich, dass das 6. und 7. Geschöß von der Straße deutlich zurückversetzt angeordnet werden. Somit verbleibt ein Lichteinfall von 45 Grad für das 1. Obergeschöß (= 1. Wohngeschöß) der gegenüberliegenden, 11- bis 12-geschossigen Hochhäuser. Bei diesem Bauteil sollen 59 Wohneinheiten entstehen.

Im Innenbereich des Bauplatzes wird eine Tiefgarage errichtet. Die für das Einkaufszentrum notwendigen oberirdischen Parkplätze werden eingehaust. Die Gebäudedecken über diesen Parkplätzen und über dem Flachdach des bestehenden Einkaufszentrums werden begrünt.

Des Weiteren wird im Hof ein Bestandsgebäude abgebrochen und das andere, langgestreckte Bestandsgebäude vergrößert. Bei diesem Bauteil sollen 18 Wohneinheiten entstehen.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Im weiteren Planungsgebiet werden die Baumassen in ortstypischer Weise in geschlossener, straßennaher Bebauung festgelegt.

Wesentlich ist dabei infolge der dreieckigen Form des Straßengevierts der unterschiedliche Zuschnitt des Innenbereichs.

Dieser Innenbereich ist im Osten ca. 51 m breit. Er verringert sich in Richtung Westen bis auf ca. 5,00 m Breite. So weisen die Gebäude Annenstraße 40 und 42 mit den Gebäude Strauchergasse 25 und 27 nur einen Gebäudeabstand von ca. 5,00 bis 6,00 m auf, ein Abstand der aus historischen Gründen so gegeben ist, jedoch deutlich unter den Gebäudeabständen gemäß Steiermärkisches Baugesetz 1995 liegt. Diese Tatsache ist daher bei den Höhenfestlegungen der Bebauungen wesentlich zu berücksichtigen.

Bereich Annenstraße:

Eine städtebauliche Analyse der bestehenden Gebäude entlang der nördlichen Annenstraße in diesem Bereich zeigt, dass einige Gebäude im Straßenraum der Annenstraße sehr hoch gegeben sind. So die Gebäude Annenstraße 24, 30 und 36. Andere Gebäude sind als maßstabsbildend zu bezeichnen. So die Gebäude Annenstraße 26, 28, 32 (dort ist jeweils eine Aufstockung um 1 Geschoss zulässig) und 34.

Es werden daher im Bebauungsplan die Höhen der maßstabsbildenden Gebäude - mit der Möglichkeit der Aufstockung um ein Geschöß - mit einer Regelhöhe von 20,00 m festgelegt – ausgenommen die Gebäude Annenstraße 40 und 42, die auf Grund des oben beschriebenen extrem engen Innenhofes (das Baugesetz ist im Bestand schon nicht eingehalten!) keine Aufstockung ermöglichen.

Bereich Strauchergasse:

Eine städtebauliche Analyse der bestehenden Gebäude entlang der südlichen Strauchergasse in diesem Bereich zeigt, dass das Gebäude Strauchergasse 13 sehr hoch gegeben ist. Andere Gebäude sind als maßstabsbildend zu bezeichnen. So die Gebäude Strauchergasse 17 und 23.

Es werden daher im Bebauungsplan die Höhen der maßstabsbildenden Gebäude mit einer Regelhöhe von 17,00 m festgelegt – ausgenommen das Gebäude Strauchergasse 11, welches auf Grund des dort sehr breiten Innenhofes auf der Hofseite eine Aufstockung um 2 Geschosse verträgt. Die Regelhöhe entlang der Strauchergasse ist infolge des engeren Querschnittes dieser Straße geringer als in der Annenstraße.

Bereich Esperantoplatz:

Der Bauteil am Esperantoplatz (Hans-Resel-Gasse 2 und 4) liegt am Platzbereich und schon etwas abgerückt vom extrem engen Innenhof mit den Gebäuden Annenstraße 40 und Strauchergasse 25. Eine Aufstockung um 2 Geschosse ist hier möglich, so ferne die baugesetzlichen Abstände zu den Nachbarbauplätzen und –gebäuden eingehalten werden.

Ein dort laufendes Bauverfahren konnte nicht in den Bebauungsplan übernommen werden, da die massive Aufstockung von 4 und 3 Geschossen, wie es diese Planung zeigt (und zwar am gesamten Baufeld Annenstraße 42, Hans-Resel-Gasse 2 und 4 und Strauchergasse 27), keine Rücksicht auf die örtliche Situation und die Gebäude des Esperantoplatzes, auf die benachbarten Gebäude Annenstraße 40 und Strauchergasse 25, auf den engen Innenhof und auf die Annenstraße (weithin sichtbare, abgestaffelte Feuermauer in Richtung Osten) zeigt. Es entstünde eine größere Gebäudehöhe als zum Beispiel beim Gebäude Annenstraße 30 aus den 1960-er Jahren.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

a. Bauplatz der Antragstellerin (Styria-Center):

Hier wird eine Tiefgarage für ca. 47 Pkw-Stellplätze hergestellt – wobei auch (nach interner Klärung der Antragstellerin) eventuell 16 weitere Stellplätze möglich sind. Der bestehende Parkplatz im Hofbereich für das bestehende Einkaufszentrum wird eingehaust (25 Pkw-Stellplätze). Die Decke darüber wird intensiv begrünt. Die Zufahrten zu den Pkw-Stellplätzen erfolgen – wie schon jetzt – von der Strauchergasse aus.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

In der Innenzone werden, wenn technisch möglich, Tiefgaragen zugelassen und bei Neubebauungen auf Bauplätzen von über 1000 m² gefordert. Auch bauplatzübergreifende Tiefgaragen werden ermöglicht. Eine oberirdische Parkierung in den Hofzonen ist nicht möglich.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

a. Bauplatz der Antragstellerin:

Der Innenbereich wird intensiv begrünt und u.a. für Kinderspielflächen genutzt. Mindestens drei Pflanzungen mit Laubbäumen sind zu tätigen.

Die Flachdächer bei der neuen Bebauung sind zu begrünen.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Die Festlegungen im Bebauungsplan sichern die von Bebauung frei zu haltenden Flächen ab (Innenhof).

Somit können die Hofbereiche als Grünflächen ausgebildet bzw. erhalten bleiben.

8. ALLGEMEINES

- Der 04.18.0 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 Stadtplanes von Graz.
- Der Plan ist als vierfärbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter und gelber Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

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:

- 2 Schaubilder des Bauplatzes der Antragstellerin
- Luftbild Schrägaufnahmen mit Angabe des Bauplatzes der Antragstellerin (Quelle Bing)



Blick von der Annenstraße/Volksgartenstraße



Blick in den Innenbereich (von Nordwesten aus)



	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2014-10-07T10:54:42+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

VERORDNUNG

04.18.0 Bebauungsplan „Annenstraße/Volksgartenstraße/Strauchergasse

IV. Bezirk, KG Lend

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 16.10.2014, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.18.0 Bebauungsplan Annenstraße/Volksgartenstraße/Strauchergasse beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40, 41 und 63 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.F. LGBl. 87/2013, in Verbindung mit § 8 und § 89 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

Innerhalb der Baugrenzlinien wird die geschlossene Bebauung festgelegt.

§ 3 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN, BEBAUUNGSDICHTE, ABSTÄNDE

- (1) Im Planwerk sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und -abgänge und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer samt Stützkonstruktionen, Rampenkonstruktionen, Lifte, Nebengebäude, Flugdächer, Pergolakonstruktionen, Trafogebäude, Einfriedungen, Lärmschutzwände und dgl.
- (3) Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig. Der Ausbau bestehender Dachböden ist jedenfalls zulässig.
- (4) Eine Unterschreitung der im Steiermärkischen Baugesetz 1995 festgelegten Abstände gemäß § 13 Abs 8 ist zu den Grundstücken Nr. 785/1, 786/2 und 787 im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.

§ 4 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen (Traufhöhen) und Gesamthöhen bzw. Firsthöhen und die Dachformen eingetragen.
- (2) Höhenbezug ist das Gehsteigniveau in der Mitte der Straßenfassaden der jeweiligen Gebäude.
- (3) Für Stiegen- und Lifthäuser sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Höhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen - dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Von der Begrünung ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses (wie z.B. Dächer über Stiegen- und Lifthäusern). Die Attikahöhe (über Oberkante Rohdecke) wird mit 70 cm begrenzt.
- (5) Für den Bauplatz „Styria-Center“ gilt: die flächigen Einbauten im Innenbereich sind zu begrünen und der in der Höhe vorspringende Stiegenhausteil in der Strauchergasse ist als Stahl-Glaskonstruktion auszuführen.
- (6) Bei den Gebäuden mit der Festlegung „Satteldach“ ist alternativ dazu eine Ausbildung mit einem maximal 3,50 m hohen, zurückspringenden Penthouse-Geschoß mit Flachdach zulässig. Der traufseitige Rücksprung hat jeweils mindestens 2,50 m zu betragen.

§ 5 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Für das Grundstück Nr. 783/4 (Bauplatz „Styria-Center“) gilt: Bei Schließung der Baulücke an der Strauchergasse ist eine Tiefgarage für mindestens 45 Pkw-Stellplätze herzustellen. Die oberirdischen Stellplätze sind zum Hof hin schalldicht einzuhausen.
- (2) Bei Neubauten auf Bauplätzen über 1000 m² sind Tiefgaragen herzustellen.
- (3) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (4) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70 cm Höhe niveaugleich mit dem gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (5) Kfz-Stellplätze im Inneren der Höfe (ausgenommen Tiefgaragen) sind nicht zulässig.

§ 6 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- (1) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen im Zuge der Bauplanungen sind zulässig.
- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung und dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch auszugestalten.
- (3) Die Baumpflanzungen sind mit zumindest mittelkronigen, halbhohen Laubbäumen durchzuführen.
- (4) Die Bäume sind in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm (in ein Meter Höhe) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- (5) In den jeweiligen Baubewilligungsverfahren sind Außenanlagepläne dem Stadtplanungsamt zur Begutachtung vorzulegen.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

- (1) Schmutzwässer sind fachgerecht in Kanäle einzuleiten.
- (2) Die Oberflächenwässer sind durch geeignete Maßnahmen zu entsorgen.

§ 8 BESTEHENDE GEBÄUDE AUSSERHALB DER BAUGRENZLINIEN UND -HÖHEN

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden, Gebäudeteilen und Gebäudehöhen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen und Gebäudehöhen sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten.
- (2) Bei Neubauten auf den einzelnen Liegenschaften sind Hofgebäude ausserhalb der Baugrenzlinien abubrechen – ausgenommen Nebengebäude.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Etwaige Schallschutzwände sind beidseitig mittels Rankgewächsen dicht zu begrünen.
- (2) Über die Baufluchtlinien vortretende Balkone und Erker sind nicht zulässig.
- (3) Hofseitige Balkone und Erker haben von den seitlichen Grundgrenzen zumindest jenen Abstand aufzuweisen, welcher ihrer baulichen Tiefe entspricht.
- (4) Werbeeinrichtungen und Hinweistafeln in flächiger Form sind nur in den Erdgeschoß-Zonen der jeweiligen Gebäude zulässig.

§ 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)