

Bericht an den Gemeinderat

BerichterstatteIn:

GZ: A 14_035336/2010

Graz, 16.10.2014

02.12.0 Bebauungsplan

Leonhardstraße - Engelgasse

II. Bez., KG St. Leonhard

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: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 16.07.2010, 24.8.2011 und 16.1.2012 wurde seitens der Eigentümer bzw. der Eigentümervertreter um die 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 – 1,4 mit Ausnahme der westlichen Teile des Grundstückes 145/1, dieses liegt im „Kerngebiet – ausgenommen Einkaufszentrum“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 – 2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002, befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone [Bebauungsplan in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. 4.0 Stadtentwicklungskonzept (seit 20.5.2013 rechtswirksam), § 13 Abs 3 „Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26 bzw. Teil C, Kapitel 2.9)].

Vor Erstellung des Entwurfes der Bebauungsplan-Auflage liegen 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 auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt und gemäß der Bebauungsplan-Entwürfe 1 bis 3 in mehreren Punkten geändert.

Durch zwischenzeitlich aufgetretene Aussagen und geänderte Rechtsmaterien [4.0 Stadtentwicklungskonzept (seit 30.5.2013 rechtswirksam)] sowie nach fachlicher Prüfung der Einwendungen – waren weitere Adaptierungen vorzunehmen (4. Bebauungsplan-Entwurf). Danach war eine Ergänzung zum 4. Entwurf erforderlich (Vorlage einer Urkunde).

Die Änderungen sind in den Schriftstücken nachvollziehbar und werden nicht neuerlich aufgezählt.

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*

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 04.07.2012 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.

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.

EINWENDUNGEN NACH THEMENGRUPPEN:

Folgende Einwendungsthemen und Hinweise wurden zum aufgelegten Entwurf des 12.02.0 Bebauungsplanes sowie den 3 weiteren Anhörungen und der ergänzenden Anhörung zum 4. Entwurf zusammengefasst vorgebracht:

- **Verkehr**
- **Innenhof, Grünraum und Tierwelt**
- **Ortsbild, Bauungsweise und Altbestand**
- **Verfahren**
- **Sonstiges**

Zu den Einwendungen

- **Verkehr**

Einwendungen betreffend geplante(r) Tiefgarage(n) und gegen geplante Zu- und Abfahrt(en)

Aus städtebaulich-architektonischer Sicht wurde das von der Verkehrsplanung unterstützte fachliche Ziel einer gemeinsamen Einfahrt zu einer bauplatzübergreifenden Tiefgarage verfolgt bzw. den Eigentümern in Besprechungen dieses Ziel mitgeteilt. Die dafür erforderliche privatrechtliche Einigung kam nicht zustande. Daher wurde auf Basis einer Verkehrsuntersuchung die bestmöglich vertretbare Lösung erarbeitet, zwei weitere Tiefgaragenzufahrten, tw. mit einer Obergrenze der möglichen PKW-Stellplätze, ergänzt (Eintragungen im Plan – ungefähre Lage). Der Verordnungstext wurde auch dahingehend verändert, dass die Herstellung von bauplatzübergreifenden Tiefgaragen möglich, aber nicht zwingend ist. [Zitat §9 (3): „Tiefgaragen können bauplatzübergreifend hergestellt werden“.]

Zuletzt wurde eine Bewilligung einer Tiefgaragenzufahrt zur Liegenschaft Leonhardstraße 67 erwirkt, die als Bewilligung zur Kenntnis zu nehmen ist (Unterfertigungen vom 29.u.30.7.2014, eingelangt 04.08.2014).

Auch wenn eine weitere gewünschte Tiefgarageneinfahrt über das Steweg Areal und die Liegenschaft Kuss und Miteigentümer privatrechtlich nicht ausgeschlossen ist, würde diese den fachlichen Zielen widersprechen.

Gem. §8 (4) sind Tiefgaragenrampen nach oben und seitlich einzuhausen.

Einwendung gegen fehlende Notzufahrt(en)

Notzufahrten sind jedenfalls zulässig. Die Lage der selbigen wird aber im jeweiligen Bauverfahren festgelegt.

Einwendungen gegen den Leonhardgürtel

Die geschichtliche Entwicklung der Trasse des Leonhardgürtels hat unterschiedliche Verkehrsziele wiedergespiegelt. Die nunmehrige Freihaltung einer Minimalbreite von 10,0m im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes liegt im öffentlichen Interesse mit dem Ziel einer Durchwegung für Fußgänger, Radfahrer und den öffentlichen Verkehr (Buslinie). Diese Durchwegung soll auf lange Sicht durch die vertragliche Sicherstellung der Übernahme in das öffentliche Gut ermöglicht werden.

Es handelt sich jedoch 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.

Einwendungen gegen verkehrliche Zunahme, Lärmbelastigungen und Feinstaub

Zur Frage einer etwaigen Zunahme des Individualverkehrs, der Lärmbelastung und Immissionen (Feinstaub, etc.) im gegenständlichen Bereich ist anzuführen, dass jedenfalls die Zu- und Abfahrten zu den, im Planungsgebiet liegenden Gebäuden von der Leonhardstraße und Engalgasse erfolgt. Auf die verpflichtende Errichtung einer Tiefgarage gem. § 9 (2) der Verordnung ist zu verweisen. Etwaige zusätzliche Belastungen der genannten Straßenzüge können nicht ausgeschlossen werden, sind jedoch als ortsübliche dem Wesen nach einer, dem Stadtgebiet anhaftenden Belastungen zu sehen und wurden aus den zuvor dargelegten Fakten so gering als möglich gehalten. Zu dem weist das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Verkehrsgutachten eine nur sehr geringe Zunahme der KFZ-Verkehrsbelastung im betreffenden Bereich auf und ist verkehrstechnisch im Straßennetz bewältigbar. Im Bereich des Leonhardgürtels und der geplanten Durchwegung für Rad- und Fußgänger und der Buslinie 63 ist keine Mehrbelastung gegeben, da es sich hier lediglich um eine Verlegung der vorhandenen Buslinie handelt.

Einwendungen gegen den ausgewiesenen PKW-Stellplatzschlüssel

Der Stellplatzschlüssel beruht auf der verkehrsplanerischen Fachaussage. Gem. §9(1) der Verordnung bezieht sich der Stellplatzschlüssel für Neubauten auf die Wohnnutzung. Der Gebietsbereich ist zudem optimal mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen.

Einwendungen gegen fehlende PKW-Abstellplätze im Freien

Freie PKW Abstellplätze im Gebietsbereich würden dem Straßen- und Ortsbild nicht zuträglich sein. Es ist das Ziel, zusätzlich zur Innenhofbegrünung einen straßenbegleitenden, begrünt gestalteten Vorbereich sicherzustellen, der lediglich durch Hauptgebäude unterbrochen ist. Freie PKW Stellplätze, Manipulationsflächen und Carports auf den Liegenschaften stehen der gestalterischen Absicht des Straßen- und Ortsbildes entgegen.

- **Innenhof, Grünraum und Tierwelt**

Einwendungen wegen fehlendem Schutz für Innenhöfe, Widerspruch zum Projekt „Grazer Innenhöfe beleben“,

Aus rechtlicher Sicht liegt eine „Innenhofsituation“, nämlich in der Form vor, dass durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festlegungen eine solche „Innenhofsituation“ geschaffen wird.

Gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept, §13 (3) bzw. §26 Abs 26 sind Bebauungen in Innenhöfen nur in Ausnahmefällen möglich.

Eine Innenhofsituation sollte geschaffen werden. Das Ziel ist durch die neuerliche Manifestierung (Verordnung des Stadtentwicklungskonzeptes durch den Gemeinderat) und die OIB Richtlinien (z.B. Belichtung) verstärkt zu verfolgen.

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.

Durch den nun festgelegten Bebauungsrahmen wurde den Zielen gesetzeskonform bestmöglich entsprochen: eine gebietsverträgliche Bebauung mit größtmöglicher Freiraumqualität im Innenhof.

Einwendungen gegen Unbebaubarkeit der Grundstücke Nr. 161 und 162 und Ungleichbehandlung gegenüber anderen EigentümerInnen

Zur Einwendung der Eigentümerin der Grundstücke Nr. 161 und 162, EZ 74, KG St. Leonhard, wonach für die geplante Verteilung der Baumassen, nämlich dem nunmehrigen Entfall des ursprünglich geplanten mittleren Baukörpers auf genannten Grundstücken, sowohl keine städtebauliche Grundlage, da keine Innenhofsituation vorliege, als auch keine städtebauliche fachliche Begründung vorliege, da der Verweis auf das 4.0 STEK völlig verfehlt sei, ist festzustellen, dass gemäß § 4 des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 in Abs. 1 für Flächen, die gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) eine Bebauungsplanung erforderlich ist, im Anlassfall ein Bebauungsplan zu erstellen ist und Baubewilligungen nach dem BauG 1995 erst nach Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes erteilt werden dürfen, wobei für Zubauten nach § 27 Abs 6 ROG ein raumplanerisches Gutachten erforderlich ist.

Abs. 2 dieser Bestimmung legt fest, dass Abs. 1 sinngemäß auch für Flächen in geschlossenen Siedlungsbereichen, für die zum Schutz der Innenhöfe und Vorgärten die Bebauungsplanpflicht festgesetzt ist, mit der Maßgabe gilt, dass bei der Schließung von Baulücken und Zubauten ein raumplanerisches Gutachten genügt.

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.

Aus rechtlicher Sicht liegt somit eine „Innenhofsituation“, nämlich in der Form vor, dass durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festlegungen eine solche „Innenhofsituation“ geschaffen wird.

Es liegt auch keine Ungleichbehandlung der im Bebauungsplanbereich liegenden Grundstücke vor, da auf den beiden innenliegenden Liegenschaften Leonhardstraße 67 und 71 jeweils ein straßenseitigen Baukörper und jeweils ein nordseitig gelegener Baukörper mit jeweils 4 zulässigen Geschossen und einer maximalen, traufenseitigen Gebäudehöhe von jeweils 14,0 m zulässig ist. Die im Bebauungsplangebiet außenliegenden Grundstücke entlang der Engalgasse und des Leonhardgürtels sind städtebaulich insofern anders zu betrachten, als auf diesen Grundstücken entlang der Verkehrsflächen zusätzlich Baukörper zulässig sind. Durch die nunmehrigen Festlegungen erfolgt keine Schlechterstellung der Eigentümerin der beiden Grundstücke, sondern erfolgt die Handhabung des städtebaulichen Planungsermessens durchaus im Sinne der gesetzlichen Grundlagen.

Einwendungen gegen den Wegfall von Grünraum (Pflanzen, Baumbestände, etc.)

Auf die lt. Gutachten der Abteilung für Grünraum und Gewässer zu erhaltenden Grünräume (Pflanzenbestand, Baumbestände, etc.) wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangen. Gemäß §10 (1) der Verordnung hat die Baumanzahl jedenfalls den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.

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.

Aus rechtlicher Sicht liegt somit eine „Innenhofsituation“, nämlich in der Form vor, dass durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festlegungen eine solche „Innenhofsituation“ geschaffen wird.

Gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept, §13 (3) bzw. §26 Abs 26 sind Bauungen in Innenhöfen nur in Ausnahmefällen möglich.

Eine Innenhofsituation sollte geschaffen werden. Das Ziel ist durch die neuerliche Manifestierung (Verordnung des Stadtentwicklungskonzeptes durch den Gemeinderat) und die OIB Richtlinien (z.B. Belichtung) verstärkt zu verfolgen. Durch den nun festgelegten Bauungsrahmen wurde den Zielen gesetzeskonform bestmöglich entsprochen: eine gebietsverträgliche Bauung mit größtmöglicher Freiraumqualität im Innenhof.

Die Bestimmungen der ÖNORM L1121 „Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind verbindlich für die zu erhaltenden Bäume einzuhalten.

Nachdem sich das Planungsgebiet innerhalb der Schutzzone der Grazer Baumschutzverordnung befindet, ist für eventuelle Baumentfernungen ein Verfahren nach der Grazer Baumschutzverordnung einzuleiten.

Einwendung für eine erneute Begutachtung des Baumbestandes

Auf die lt. Gutachten der Abteilung Grünraum und Gewässer zu erhaltenden Grünräume (Pflanzenbestand, Baumbestände, etc.) wurde im Rahmen des Bauungsplanverfahrens bestmöglich eingegangen.

Die Befundaufnahme fand am 22.02.2012 statt. Die Begutachtung wurde visuell vom Boden aus durchgeführt, der gesamte Baumbestand wurde im unteren Stammbereich mit dem Schonhammer abgeklopft, für die Distanzmessungen wurde ein Maßband zur Hilfe genommen. Um etwaige Schäden im höher gelegenen Kronenbereich feststellen zu können wurde ein Fernglas zur Hilfe genommen.

Die Einstufung der Vitalität erfolgte nach den anerkannten Vitalitäts- und Entwicklungsphasen nach Roloff (2001) in 4 Stufen; 0 = Explorationsphase (vitaler, nicht beeinträchtigter Baum), 1 = Degenerationsphase (geschwächter Baum), 2 = Stagnationsphase (beeinträchtigter Baum), 3 = Resignationsphase (deutlich beeinträchtigter Baum), 4 = abgestorbener Baum

Da diese Bewertung nach den üblichen fachlichen Bestandserhebungen entsprochen hat, ist eine erneute Begutachtung nicht notwendig.

Einwendungen gegen zu geringe Überschüttung (1,5m) der Tiefgarage und zu geringe Substrathöhe (8 cm) bei Flachdächern

Gemäß § 10 (6) der VO ist die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen bei der Pflanzung eine Vegetationsschicht von mind. 1,5m Höhe auszuführen und gemäß § 10 (3) sind Flachdächer mit mind. 8cm Substrathöhe zu begrünen. Aus diversen Fachergebnissen und Erfahrungen von Experten im Zuge der Erarbeitung der Freiraumplanerischen Standards sind diese Mindestwerte für die Stadt Graz als ausreichend eingestuft worden.

Einwendungen gegen keine Beurteilung bzw. Einbezug bezüglich Naturschutz und Denkmalschutz

Das gegenständliche Planungsgebiet ist im rechtsgültigen 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz als vollwertiges Bauland ausgewiesen und liegt in keinem Naturschutzgebiet. Eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet ist ebenfalls nicht vermerkt.

Auch bezüglich denkmalgeschützter Häuser sind im rechtsgültigen 3.0 Flächenwidmungsplan bzw. in der Datenbank des Bundesdenkmalamtes (BDA) keine Vermerke eingetragen.

Daher war aus den genannten Gründen ein Einbezug nicht erforderlich.

Einwendung gegen Ungleichbehandlung bezüglich Versiegelungsgrad

Eine angeführte Ungleichbehandlung des Grundstückes gegenüber anderen Grundstücken hinsichtlich des Versiegelungsgrades ist nicht gegeben, da der Grad gemäß Bebaubarkeit mit dem Bebauungsgrad je Grundstück berechnet wurde.

Einwendung für eine Baubiologische Bauaufsicht

Die Forderung einer ökologischen Bauaufsicht ist nicht im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Die ökologische Bauaufsicht kann mit dem jeweiligen Projektbetreiber im Zuge des konkreten Baubewilligungsverfahrens besprochen werden bzw. eine einvernehmliche Lösung angestrebt werden.

Einwendung, dass Heizungen bis 8kW erlaubt sind

Im Erläuterungsbericht des Bebauungsplanes werden unter anderem die gesetzlichen Regelungen nach Deckplan 2 -Beschränkungszonen für feste Brennstoffe gem. § 30(7) StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan - zitiert: Bei Neuerichtung 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.

Einwendung gegen die Zerstörung der vorhandenen Tierwelt

Der Bebauungsplan hat unter anderem die maximal mögliche Erhaltung der derzeitigen Fauna und Flora mit der Festlegung gesetzeskonformer Bebauungsmöglichkeiten unter Beachtung der öffentlichen Interessen abzuwägen bzw. zu prüfen. Der Bebauungsplan kann den konkreten Schutz der Tierwelt nicht leisten. Dies kann mit dem jeweiligen Projektbetreiber im Zuge des konkreten Baubewilligungsverfahrens besprochen werden bzw. eine einvernehmliche Lösung angestrebt werden.

- **Ortsbild, Bauungsweise und Altbestand**

Einwendung gewünschte Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Höchstwertes der Bebauungsdichte von 1,4.

Um die Bauvolumina entsprechend dem Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) konsumieren zu können, wurde der §5 (1) der Verordnung adaptiert.

(Zitat: § 5 BEBAUUNGSDICHTE, AUSBAU BESTEHENDER DACHBÖDEN

- (1) Eine Überschreitung des, im 3.0 Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte von 1,4 ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.*
- (2) Der Ausbau bestehender Dachböden ist jedenfalls zulässig.)*

Dadurch sind Teilungen gem. Stmk. BG zulässig, ohne die Bebauungsdichte zu berühren.

Einwendungen das Haus Leonhardstraße 61 ist schutzwürdig laut ASVK:

Die Altstadtsachverständigenkommission wurde bereits im Wettbewerb in das Verfahren miteinbezogen. Diverse Gutachten waren Grundlage der Auflage.

Die später geäußerten Bedenken bezüglich einer möglichen Schutzwürdigkeit wurde durch eine ergänzende Stellungnahme der Altstadtsachverständigenkommission vom 01.07.2013 wie folgt beurteilt:

Zitat:

„Die Erhaltung der Altstadt in Ihrem äußeren Erscheinungsbild steht im öffentlichen Interesse des GAEG. Sollte dem ein anderes öffentliches Interesse aufgrund einer konkreten Detailplanung widersprechen, so müsste eine behördliche Abwägung erfolgen, welchem öffentlichen Interesse der Vorzug einzuräumen ist.“

Nachdem dieses öffentliche Interesse einer konkreten Planung des Fuß und Radweges bzw. einer Busverbindung vorliegt, ist der Umsetzung dieses öffentlichen Weges gegenüber dem Erhalt des Altbestandes der Vorzug einzuräumen.

Es handelt sich jedoch 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.

Einwendungen Verschiebung der nördlichen Baugrenzlinie

Ein Bebauungsplan kann höhere Abstände als die im Stmk. Baugesetz geforderten festlegen. Der Abstand von 5m von der nördlichen Grundgrenze lässt einen klar strukturierten Baukörper mit drei Vollgeschossen und einem in dem Bereich zurückversetzten vierten Geschoss zu.

Einwendungen Verschiebung der südlichen Baugrenzlinie

Neben der Schaffung hochwertiger Grundrisstypologien ist eine klare, städtebauliche Struktur erforderlich. Die Baugrenzlinien ermöglichen beide Qualitäten.

Einwendungen bezüglich Änderung der Baugrenzlinie beim Altbau(ten)

Eine Änderung der Baugrenzlinie beim zu erhaltenden Altbau Leonhardstraße 71 ist nicht erforderlich. Bestand – und somit Sanierungen und Erhaltungsarbeiten – sind bei Gebäuden, die nicht als für den Abbruch freigegeben gekennzeichnet sind, möglich. Die Baugrenzlinien gelten lediglich für Neubauten.

Einwendung für Fortführung straßenbegleitende Bebauung Engelgasse

Ein Endglied der straßenbegleitenden Bebauung befindet sich auf Gst.169/1 in Korrespondenz zum gegenüberliegenden Gebäude Englgasse13. Eine Fortsetzung würde im Widerspruch zu der städtebaulichen Entwicklung stehen. Zusätzlich würde kein Qualitätsgewinn für die Bewohner der Liegenschaft 169/2 erreicht werden können (Stichwort Eckbebauung-Belichtung)

Einwendung gegen zu geringe Geschossanzahl und Gebäudehöhen

Ein weiteres Geschoss gegenüber der 4 Geschossigkeit würde dem Gesamtkonzept der möglichen 4 geschossigen Neubauten widersprechen. Die Traufhöhe mit 14m entspricht lt. Luftbildauswertung in etwa der südlich angrenzenden Bestandstrauße des Eckhauses Leonhardstraße 75. Der Übergang von geneigten Dächern (Gst. 169/1) zu Flachdächern (Gst.169/2) ergibt eine andere Gesamthöhe.

Einwendung gegen zu geringe Abstandseinhaltung, entspricht nicht dem Baugesetz

Auch wenn Baugrenzlinien für 4 geschossige Gebäude in einem Abstand von 5 m von der Grundgrenze eingetragen sind, sind unabhängig davon die baugesetzmäßigen Abstände einzuhalten.

Einwendungen das Haus Leonhardstraße 69 ist Schützens würdig

Lt. Altstadtsachverständigenkommission wurden die hofseitig zum Abbruch freigegebenen Gebäude in einer Beilage eingetragen bzw. der zu erhaltende Bestand als solcher bezeichnet. Das Objekt Leonhardstraße 69 wurde nicht als erhaltenswerter Bestand bewertet.

Einwendung gegen die formale und inhaltliche Anführung der städtebaulichen Analyse

Nach § 40 Abs 1 StROG 2010 sind Erläuterungen zur Begründung des Bebauungsplanes anzuführen. In der städtebaulichen Analyse (=Befund) des Erläuterungsberichtes werden daher Angaben zur Groß- und kleinräumigen Umgebung, Topographie, etc., zitiert bzw. in erläuternder Form vermerkt.

Einwendungen gegen Einfriedungen mittels Maschendrahtzaun

Maschendrahtzäune fügen sich gut in das Orts- und Straßenbild ein und sind für die vorhandene Bausubstanz nicht störend. Wie in § 11 (2) angefügt dürfen diese in einer Höhe von max. 1,50m errichtet werden.

Einwendungen gegen die maximale Bebauungsdichte Ausweisung die nicht im Sinne der Stadtplanung sein kann

Die Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich sind mit „Wohnen hoher Dichte“ überlagert mit „Zentrum“ ausgewiesen und dem Erläuterungsbericht zu entnehmen.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,4 ausgewiesen, 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.

- **Verfahren**

Einwendungen zu keine Antwort zu den bisherigen Einwendungen

Durch die Erforderlichkeit mehrerer Auflagen können die Einwendungen aller Auflagen erst im Rahmen des Beschlusses vom Gemeinderat beraten werden.

Einwendungen eine Anhörung laut § 40 Abs 6 StROG sei mangelhaft und gesetzeswidrig

Der erste Entwurf wurde ordnungsgemäß öffentlich kundgemacht und wegen der Sommerferien damals länger aufgelegt, als dies im Stmk. ROG vorgesehen wäre. Die BürgerInneninformationsveranstaltung wurde aus dem gleichen Grund nicht in den Sommerferien abgehalten. Der Kreis des schriftlich zu informierenden Beteiligten (Anhörung) beim zweiten, dritten und vierten Entwurf wurde nach Rücksprache mit den zuständigen Juristen der Bau- und Anlagenbehörde im Sinne der „Zweckmäßigkeit“ gesetzeskonform festgelegt.

Einwendungen die Einladung zur BürgerInneninformationsveranstaltung erfolgte zu spät

Die Einladungen zu öffentlichen BürgerInnenversammlungen der Stadt Graz im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgen in der Regel 10 Tage vor den geplanten Veranstaltungen.

Einwendungen bezüglich keiner Veröffentlichung bzw. Einsichtnahme in die Stellungnahmen der ASVK und dem Gutachten der Abteilung für Grünraum und Gewässer

Im Verordnungserlassungsverfahren sind die Einsichtsrechte nicht eindeutig geregelt. Die wesentlichsten Aussagen des ASVK Gutachtens und dem Gutachten der Abteilung für Grünraum und Gewässer sind im Erläuterungsbericht wiedergegeben. Da es sich um kein individuelles Bauverfahren/Bauakt handelt, sondern um eine Verfahren nach § 40 Abs 1 StROG 2010 sind Gutachten, Stellungnahmen etc. im Erläuterungsbericht wie zuvor erwähnt auszugsweise wiederzugegeben.

- **Sonstiges**

Einwendungen gegen keine Einhaltung des Räumlichen Leitbildes

Aus fachlicher Sicht wird das Räumliche Leitbild (RLB) eingehalten. So wird entsprechend der Inhalte des RLB eine öffentliche Durchwegung des Leonhardgürtels und eine raumbegrenzende geschlossene dichte Bebauung erzielt.

Einwendungen gegen Widersprüche zu 3.0 STEK:

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,4 ausgewiesen, 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.

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.

Die bisherigen Entwürfe widersprachen weder dem alten 3.0 Stadtentwicklungskonzept noch dem nun rechtswirksamen 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich sind mit „Wohnen hoher Dichte“ überlagert mit „Zentrum“ ausgewiesen und dem Erläuterungsbericht zu entnehmen.

Einwendung, der Bebauungsplan zeigt Bauverbot auf

Der Bebauungsplan zeigt kein Bauverbot auf, sondern zeigt Möglichkeiten einer Bebauung auf.

Einwendung, der Bebauungsplan widerspricht § 1 Abs 1 StROG 2010

Dieser Bebauungsplan dient der planmäßigen Gestaltung eines Gebietes und einer entsprechenden Entwicklung von Strukturen gemäß der Ausweisung im Flächenwidmungsplan.

Einwendung der Bebauungsplan widerspricht 4.0 STEK – Pkt.3 Graz stellt ein ausgewogenes Gesamtsystem dar oder Pkt.5, 9 und 10 Graz bekennt sich zum Schutz seines Grünraumes

Die Einwendung das 4.0 STEK werde in den angeführten Bereichen nicht eingehalten kann nicht nachvollzogen werden. Die angeführten Grundsätze werden eingehalten. Auszugsweise seien etwa der Ausbau des öffentlichen Verkehrs bzw. Stärkung des öffentlichen Verkehrs (Pkt.3) oder eine engmaschige Durchwegung für Fuß- und Radwege (Pkt.5) als bedeutsam erachtet. Durch die oben genannte mehrfach erfolgte Einbindung der Altstadtsachverständigenkommission ist auch die vorhanden Baukultur wo notwendig berücksichtigt worden und durch den Einbezug von insgesamt 3 Gestaltungskonzepten eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung aufgezeigt worden (Pkt.9). Durch das Ziel der Stärkung der Innenhofsituation konnte der festgelegte Bebauungsrahmen eine gebietsverträgliche Bebauung mit größtmöglicher Freiraumqualität sichern (Pkt.10).

Einwendung gegen jegliche Veränderung der Liegenschaften

Durch den Bebauungsplan werden Bebauungsmöglichkeiten aufgezeigt und geregelt. Die Inhalte müssen nicht umgesetzt werden. Bestandsrechte bleiben gemäß den Aussagen des Bebauungsplanes unberührt.

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,
- Baugrenzlängenänderung 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 Engelgasse 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 Bauungskonzept - und somit eine tw. Verschiebung bzw. ein tw. Entfall der Baugrenzlinien - derart verändert werden, dass den Rahmenbedingungen bzw. der der Intuition des Grundes der Bebauungsplanpflicht entsprechender Schutz der freizuhaltenden Innenhöfe erreicht wird.
- Im Bereich der Engulgasse 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 Luftbildauswertung 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 – Engulgasse 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 Auskrägung 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 wird 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.“

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, 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 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:

den 02.12.0. Bebauungsplan „Leonhardstraße - Engelgasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie

die Einwendungserledigungen beschließen.

Die Bearbeiterin:
DI Suzanne Artés
(digital signiert)

Der Abteilungsvorstand
DI Bernhard Inninger
(digital signiert)

Der Baudirektor:
DI Mag. Bertram Werle
(digital signiert)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent
Mag. Siegfried Nagl

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

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

- Der Antrag wurde in der heu- öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssit-
- bei Anwesenheit von GemeinderätInnen
- einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.
- Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der/die Schriftführerin:

	Signiert von	Artes Suzanne
	Zertifikat	CN=Artes Suzanne,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2014-10-03T16:03:03+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	2014-10-06T17:32:58+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	2014-10-07T08:26:31+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.



Bebauungsplan:
"03.12.0 GRÜNDERZEITLICHE VILLENGEBIETE -
BEREICH UM DIE SCHUBERTSTRASSE UND ELISABETHSTRASSE"
Datum der Rechtswirksamkeit:
12.07.2007

Bebauungsplan:
"02.09.0 Elisabethstrasse - Leonhardgürtel"
Datum der Rechtswirksamkeit:
04.05.2007

02.12.0 BEBAUUNGSPLAN

LEONHARDSTRASSE - ENGELGASSE

A14-035336/2010

	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches
	Allgemeines Wohngebiet
0,2 - 1,4	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

	Baugrenzlinie	Bebauung
	Baufuchtlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
GH.max.:	max. traufseitige Gebäudehöhe	
BG	Baugesetzmäßiger Abstand	
3G	max. Geschosanzahl	
	Höhenbezugspunkt	Verkehrsflächen
	Abbruch zulässig	
	Tiefgarage Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)	
	Straßenfluchtlinie	
(G)	Gemeindestraße	Freiflächen
	Freifläche	
	Zu erhaltender Baum	
	Neuer Baum (ungefähre Lage)	
	Laubhecke (ungefähre Lage)	

	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
	Freifläche	Freiflächen
	Zu erhaltender Baum	
	Neuer Baum (ungefähre Lage)	
	Laubhecke (ungefähre Lage)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE	
	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME	
(Kronendurchmesser bzw. Umriss aus Luftbildauswertung)	
	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN
Fläche des Planungsgebietes ca. 9.265 m ²

Maßstab: 1:1.000

N

02.12.0 BEBAUUNGSPLAN LEONHARDSTRASSE - ENGELGASSE A14-035336/2010		
DATUM: Juli 2014, Ergänzung August 2014 Inhaltliche Bearbeitung: DI Suzanne ARTES Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHKE, Armin LANG Digitale Bearbeitung: Ing. Alexander REISENHOFER, Armin LANG		
AUFLAGE DES ENTWURFES VON 17.04.2014 BIS 07.05.2014 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:		FÜR DEN GEMEINDERAT: DI Bernhard INNINGER
RECHTSWIRKSAM AB:		
PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt		

GZ:A 14-035336/2010

02.12.0 Bebauungsplan

Leonhardstraße - Engelgasse

II.Bez., KG Leonhard

Graz, 16.10.2014

Dok:V/Bpl/Erl_Beschluss

4. Entwurf des Bebauungsplanes 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,
- Baugrenzlängenänderung 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:

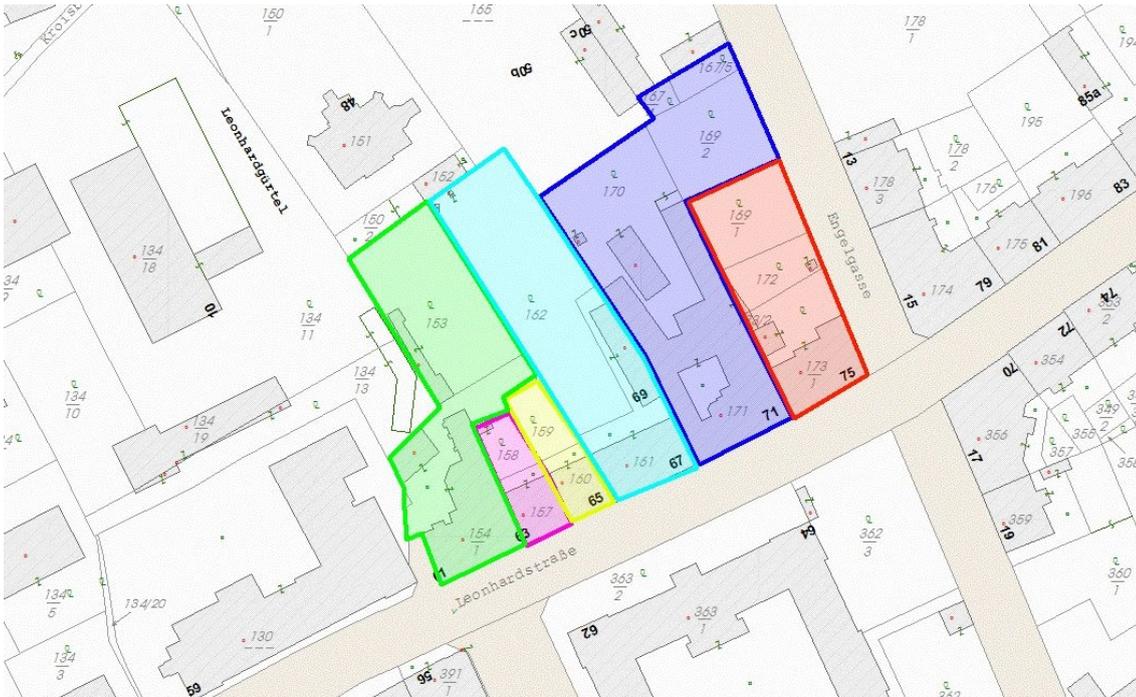
Katastralgemeinde Nr.: KG 63102

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 Erwerb 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

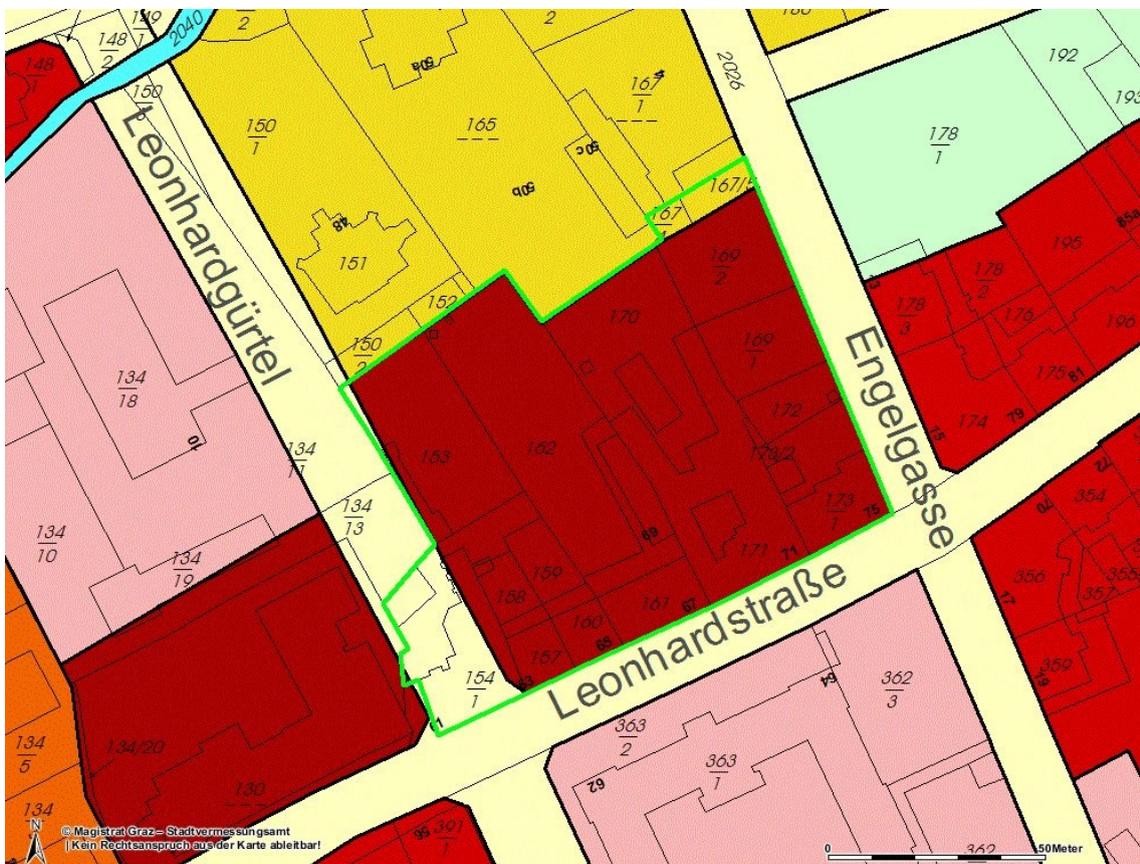
- Pflicht zu Erstellung eines Bebauungsplanes für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung.
- Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Wiederbepflanzung
- Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche
- 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 Hoffläche 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

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.

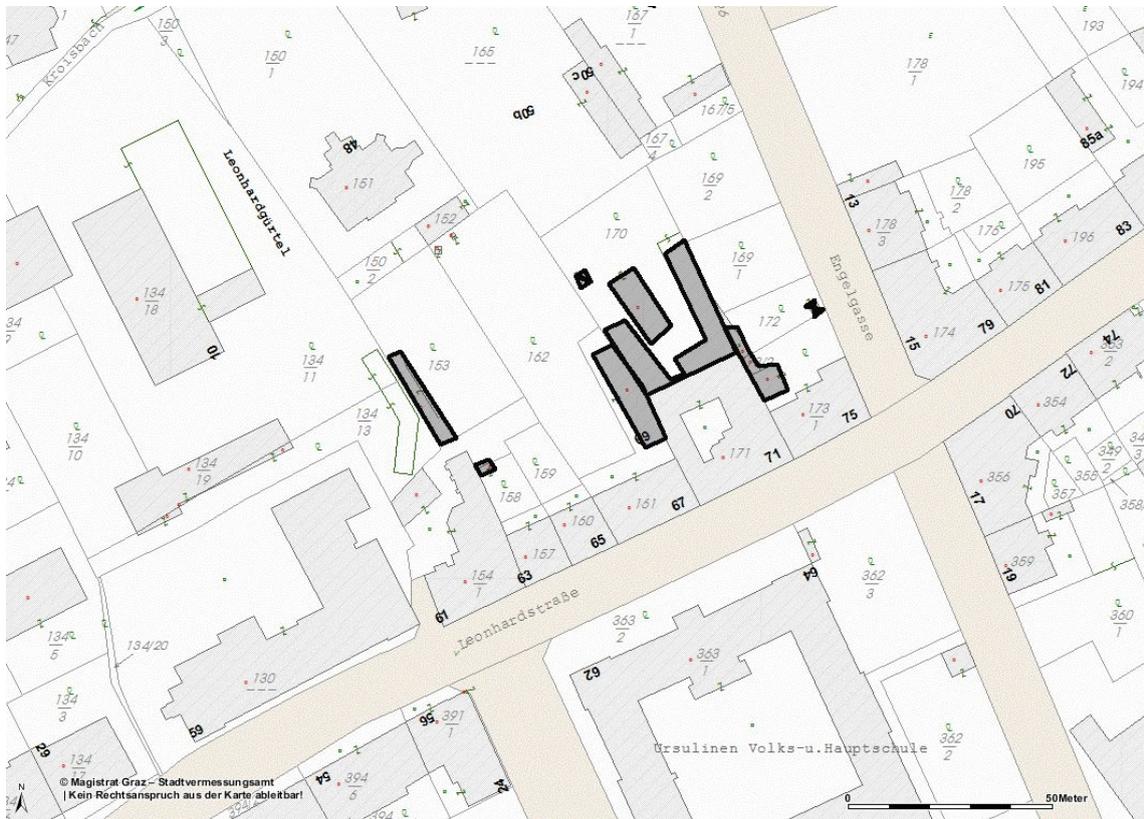
Im Westen:

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 großteils 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)].

Baugrenzl原因en, 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 Baugrenzl原因en, die das mögliche Neubauvolumen begrenzen, gesichert. Die Baugrenzl原因en 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 Engelgasse, 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 Volumensverteilung 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 Balkonstruktionen 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 Engelgasse 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.

Zitat der Fachaussage der Abteilung für Verkehrsplanung vom 17.2.2012:

„[...] Die Freihaltung einer Trasse für den Ostgürtel in diesem Bereich ist erforderlich.[...]“

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	2014-10-01T11:57:28+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A 14-035336/2010

02.12.0 Bebauungsplan

Leonhardstraße - Engelgasse
II.Bez., KG St. Leonhard

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 16.Oktober 2014, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 02.12.0 Bebauungsplan Leonhardstraße - Engelgasse beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG i.d.F. LGBl 87/2013, in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.F. LGBl 29/2014 und § 3 Abs. 3 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 VERKEHRSFLÄCHEN

Innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes ist die Trasse des Leonhardgürtels eingetragen.

§ 3 NEUBAUMASSNAHMEN

Bei Errichtung von oberirdischen Neubauten sind bauplatzbezogen die, im Planwerk gelb schraffiert dargestellten Bauwerke, abzurechnen.

§ 4 BEBAUUNGSWEISE, GRENZABSTÄNDE

Offene, gekuppelte oder geschlossene Bauweise innerhalb der Bauflucht- bzw. Baugrenzlinien.

§ 5 BEBAUUNGSDICHTE, AUSBAU BESTEHENDER DACHBÖDEN

- (1) Eine Überschreitung des, im 3.0 Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte von 1,4 ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.
- (2) Der Ausbau bestehender Dachböden ist jedenfalls zulässig.

§ 6 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Balkone vor den Straßenfluchtlinien und folgenden Baugrenzlinien sind nicht zulässig: westliche BGL GSt.154/1 und GSt. 153 sowie nördliche BGL GSt. 153, 162, 170 u 169/2. Hofseitige Balkone müssen ein, dem Maß der Auskragung entsprechenden Mindestabstand zur seitlichen Nachbargrundgrenze einhalten.
- (3) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, Pergola Konstruktionen, Einfriedungen und dergleichen.
- (4) Im Bereich der Baufluchtlinien sind die Hauptfassaden vollflächig an diese heranzubauen.

§ 7 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind tw. die maximal zulässige Geschoßanzahlen und die zulässigen traufseitigen Gebäudehöhen für Hauptgebäude eingetragen.
- (2) Höhenbezugspunkt ist die jeweilige Verschneidung mit dem bestehenden Gelände gemäß der im Plan eingetragenen Höhenangaben.
- (3) Für Stiegen - und Lifthäuser u. dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Bei Neubauten sind nur Flachdächer zulässig. Davon ausgenommen ist eine parallel zur Leonhardstraße sowie auch parallel zur Engalgasse ausgehende Zone in einer jeweiligen Breite von 16,50m ohne GSt.Nr. 169/2.

§ 8 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Nebengebäude und Flugdächer sind nicht zulässig.
- (2) Offene Laubengänge sind nicht zulässig.
- (3) Innerhalb des Gebäudeabstandes Leonhardstraße 61 von der Verkehrsfläche ist ein begrünter Vorgarten (ausgenommen Zufahrtsbereich) mittels überwiegend immergrünen Pflanzen sicherzustellen.
- (4) Farbgebung der Gebäude: helle Pastelltöne ohne Signalwirkung.
- (5) Technik-, Lüftungsgeräte u. dgl. sind in die Hauptgebäudehülle zu integrieren und technisch erforderliche Öffnungen mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 9 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei einer Wohnnutzung ist je mindestens 85m² bis maximal 95m² neu errichteter Bruttogeschossfläche ein PKW-Stellplatz zu errichten.
Je 100m² bestehender Bruttogeschossfläche, der innerhalb der Baugrenzlinien gelegenen Altbauten, kann maximal ein PKW-Stellplatz errichtet werden.
- (2) PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen herzustellen. Ausgenommen von der Verpflichtung zur Schaffung von PKW-Abstellplätzen sind die Liegenschaften Leonhardstraße 63, 65, 67 und 69 sowie beim Ausbau bestehender Dachböden gem.§5 innerhalb der restlichen Grundstücke des Gültigkeitsbereiches.
- (3) Tiefgaragen können bauplatzübergreifend hergestellt werden.
- (4) Oberirdische PKW Abstellplätze, Manipulationsflächen sowie oberirdische Zufahrten zu Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzlinien – ausgenommen erforderliche Notzufahrten und im Plan ersichtlich gemachter Zufahrtsbereich Gst.154/1 sowie eine mögliche Rampe nördlich der Baugrenzlinie Gst.Nr.169/2 – sind nicht zulässig.
- (5) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.
- (6) Erforderliche Fahrradabstellplätze sind jeweils im Gebäude integriert zu errichten.

§ 10 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.
- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Flachdächer sind flächendeckend zu begrünen (Substrathöhe mindestens 8cm). Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdach-konstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses, z.B. Stiegen- und Lifthäuser, dies jedoch nur im untergeordneten Ausmaß.
- (4) Der Versiegelungsgrad (alle bebauten und alle der Erschließung dienenden Flächen) wird für die Grundstücke, 158 u. 157 (Leonhardstraße 63), 159 u. 160 (Leonhardstraße 65), 167/4, 167/5, 169/2 170 u 171, (Leonhardstraße 71), 169/1, 172 u. 173/1 (Leonhardstraße 75) mit 60% begrenzt. Für die verbleibenden Bauplätze beträgt der maximale Versiegelungsgrad 50%.
- (5) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (6) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist bei der Pflanzung von großkronigen Bäumen zumindest punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe auszuführen. (Mindestwurzelraumvolumen 50m³).
- (7) Tiefgaragenrampenabdeckungen sind vollflächig zu begrünen.
- (8) Geländeänderungen sind bis max. 1,5m zulässig. Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0m nicht überschreiten. Stützmauern mit einer Gesamthöhe von mehr als 0,5m sind überwiegend zu begrünen.

- (9) Für Böschungen ist eine Neigung von höchstens 1(Höhe) zu3 (Länge) zulässig.
- (10) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“ und großformatigen Steinschichtungen sind nicht zulässig.
- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.
- (12) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

§ 11 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden und Werbemaßnahmen mit abschottender Wirkung ist nicht zulässig (ausgenommen temporäre Baustelleneinfassungen).
- (2) Für Einfriedungen dürfen ausschließlich Maschendrahtzäune in einer Höhe bis max. 1,50 m errichtet werden. Lebende Zäune sind in Form von Laubhecken wie Hainbuche, Liguster u. dgl. zu pflanzen.

§ 12 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