

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Peter Wipfler

BerichterstatteIn:.....

GZ: A 14_006058_2015

Graz, 01.03.2016

04.21.0 Bebauungsplan

Neubaugasse/Buhngasse/
Lendkai/Pflanzengasse

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

Das Stadtplanungsamt wurde von der Projekt Lendkai 113 GmbH & Co KG, Kaiserfeldgasse 22, 8010 Graz, als Eigentümerin der Liegenschaft Lendkai 113 (Grundstücke Nr. 1761 und 1762 der KG Lend), ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Baufläche für eine Neubebauung und einen Baulückenschluss an der Ecke Buhngasse/Lendkai genutzt werden soll. Es soll ein Wohngebäude errichtet werden.

Die Größe des Bauplatzes beträgt 525 m².

Gemäß den Deckplänen 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan und zum 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf liegt der Bauplatz in einem Gebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Der Bauplatz befindet sich dabei in dem Straßengeviert Neubaugasse/Buhngasse/Lendkai/Pflanzengasse, jenem Gebietsbereich, für dessen Großteil in Folge der Bebauungsplan erstellt wird und der eine Gesamtgröße von ca. 13.178 m² aufweist.

Im Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept die Ausweisung „Wohngebiet hoher Dichte“ festgelegt.

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

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf wird im Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,2 festgelegt.

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 „Wohngebiet hoher Dichte“ sicherzustellen.

2. Verfahren

Der 04.21.0 Bebauungsplan-Entwurf wurde in der Zeit vom 15.10.2015 bis zum 10.12.2015 (8 Wochen) öffentlich aufgelegt. Am 24.11.2015 fand in der Schrödingerschule 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 9 Einwendungen und 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung 1: Eigentümerin der Liegenschaften Lendkai 103 und 103a

Ich habe mittlerweile mit Kaufvertrag 25.11.1014 das Trennstück 1 des Grundstückes 1746 gemäß Plan erworben – das innenliegende, mittlere Gebäude soll nun im Süden gerade verlaufen. Das Gebäude soll dabei etwas nach Osten abrücken.

Einwendungsbehandlung:

Wie bereits telefonisch besprochen, liegt hier offenbar ein Missverständnis vor. Das Trennstück 1 ist bereits im Bebauungsplan-Entwurf ihrer Liegenschaft zugeordnet. Die Bebauung muss vom jetzigen Grundstück Nr. 1746 den baugesetzlichen Abstand aufweisen – darum der „Haken“ beim innenliegenden Gebäude. Dieses Gebäude liegt annähernd genau in der Mitte zwischen der östlichen und westlichen Bebauung. Um die östlich Bebauung nicht Übergebühr zu stören, muss die Lage des innenliegenden Gebäudes unverändert bleiben.

Einwendung 2: Eigentümer der Liegenschaft Lendkai 93 (Anm.: diese Liegenschaft liegt außerhalb des Planungsgebietes)

Als Eigentümer der Liegenschaft Lendkai 93 erheben wir Einspruch bzgl. der Dimensionen für Balkone im Altbestand bestehender Häuser.

Einwendungsbehandlung:

Ihre Liegenschaft Lendkai 93 liegt außerhalb des gegenständlichen Bebauungsplangebietes und ist daher durch den 04.21.0 Bebauungsplan und seine Festlegungen nicht betroffen.

Einwendung 3: Eigentümer der Liegenschaft Lendkai 113/Buhngasse 1 – 3

Berücksichtigung des Vorprojektes am Eckgrundstück südliche Buhngasse/Lendkai bezüglich Gebäudehöhen und Baugrenzlinien.

Einwendungsbehandlung:

Festgestellt werden kann, dass die Gebäudehöhen bereits im Auflageplan dem Vorprojekt entsprochen haben (4G+P). Im Sinne Ihrer Einwendung und zweier daraufhin erfolgter Gespräche im Stadtplanungsamt konnten jedoch die Baugrenzlinien derart geändert werden, dass der Nordflügel des geplanten Gebäudes nunmehr 12,00 m breit (anstatt 11,00 m) und der Ostflügel nunmehr 12,50 m breit (anstatt 12,00 m) ausgebildet werden kann.

Es wird darauf verwiesen, dass bei einem Bebauungsplan nicht nur ein Bauplatz für sich allein betrachtet werden kann, sondern alle zukünftigen Bebauungen im Planungsgebiet aufeinander abgestimmt werden müssen, sodass es nicht möglich war, eine „überbreite“ Gebäudetiefe in den Bebauungsplan aufzunehmen. Auch waren die Gebäudehöhen aufeinander abzustimmen; in Ihrem Fall auch mit dem nördlichen Bebauungsplan 04.22.0 „Neubaugasse/Lendkai/Buhngasse“.

Einwendung 4: Amt der Stmk LReg – Abteilung 15, Energie, Wohnbau, Technik

Die Blockrandbebauung ist auch im Bereich der Pflanzengasse weiterzuführen, um ein homogenes Straßenbild zu schaffen und - darüber hinaus - eine zukünftige Fortsetzung der Blockrandbebauung auch im Bereich nördliche Pflanzengasse/Lendkai (=Landesgarage) zu ermöglichen.

Einwendungsbehandlung:

Das Areal der Landesgarage wurde bewusst aus dem Bebauungsplan herausgenommen, da eine bauliche Entwicklung auf diesem Areal derzeit nicht abzusehen ist. Wenn das Areal neu bebaut werden sollte, wird der Bebauungsplan auf diesen Bereich ausgeweitet werden und kann besser auf ein zukünftiges Projekt reagieren. Natürlich kann dabei auch die Blockrandbebauung fortgesetzt werden.

Ein Lückenschluss zum Gebäude Lendkai 60 ist jedoch nicht möglich, da ein schmaler Grundstücksteil von den Grundstücken Nr. 1736 und 1737/1 dazwischen liegt und ein

besonders ausgeprägter, gebietsbestimmender und schützenswerter Laubbaum auf dieser Fläche vorhanden ist. Seitens der Bürger und der Gemeinderäte wird gerade ein Baumschutz bei der Ausarbeitung von Bebauungsplänen sehr stark eingefordert. Eine Lücke in der Bebauung ist auch deshalb möglich, da die Pflanzengasse eine ruhige Wohnstraße darstellt und ein baulicher Schallschutz für den Innenbereich deshalb nicht zwingend abgeleitet werden kann.

Einwendung 5: Eigentümer der Liegenschaft Buhngasse 8 vertreten durch Anwalt

- 1.) 4.0 Flächenwidmungsplan noch nicht in Rechtskraft – kann nicht herangezogen werden.
- 2.) Gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept ergibt sich ein Primat der Erhaltung bestehender Vorgartenzonen – die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Hauptgebäude konterkarieren dies jedoch. Der derzeitige Bestand „Latal“ und der des Antragstellers am östlich Bauplatz stellen sich als (Vor)gartenbereiche dar. Das Einfamilienwohnhaus „Latal“ und das Gebäude am östlich Nachbarbauplatz bilden den baulichen Abschluss und die „Blockrandbebauung“. Eine Blockrandbebauung und damit eine Innenhofausbildung sind nicht gegeben und nicht ortstypisch.
- 3.) Verbot des Zubaus an den Altbestand (ausgenommen Wintergärten und Liftzubauten – Unverletzlichkeit des Eigentums; Altbestand wird eingefroren, könnte insbesondere in der Höhe nicht ausgebaut werden.
- 4.) Geplanter Baukörper läuft 13 m nördlich der derzeit bestehenden Straßenfluchtlinie - Vorgarten wird beeinträchtigt. Es soll ein vorhandener Vorgartenbereich durch Schaffung eines Innenhofes zunichte gemacht werden.
- 5.) Geschlossene Bauweise ist nicht ortstypisch – u.a. am Lendkai und diesem gegenüber.
- 6.) Der Antragsteller am östlichen Bauplatz wird gegenüber dem Einschreiter „Latal“ krass und gleichheitswidrig bevorzugt.
- 7.) Wohnkomplexe sollen geschaffen werden – Wertverlust der Liegenschaft des Einschreiters.
- 8.) Bauungsmöglichkeit für den Einschreiter ist eingeschränkt. Altbestand müsste einbezogen werden.
- 9.) Höhenbezugspunkt wäre anzugeben.
- 10.) Kleinklima – Berücksichtigung der Luftströme – Höhe von 15,6 m bildet Barriere.
- 11.) Reduktion des Baumbestandes –es sollen nur drei Laubbäume gepflanzt werden.
- 12.) Tiefgaragen-Forderung, warum Pkw-Stellplätze oberirdisch in den Innenhöfen ausgeschlossen – selbst ein Einfamilienwohnhaus auf der Liegenschaft des Einschreiters müsste eine Tiefgarage aufweisen.
- 13.) Abstellen der Tiefgaragenplätze auf Wohnnutzfläche nicht zulässig - vielmehr auf die Wohneinheit.
- 14.) Auch auf 1778 ist eine Tiefgarage zu errichten - obwohl nur 489 m² groß.
- 15.) Fahrradabstellplätze: eine Erhöhung je angefangene 50 m² wäre richtig.
- 16.) Zufahrt zum östliche Bauplatz über die Buhngasse und zum Bauplatz Ecke südliche Buhngasse/Lendkai– Erhöhung der Lärmbelastung; Zufahrt sollte vom Lendkai sein.
- 17.) Abtretung an die Buhngasse.
- 18.) Anregung, dass über die westliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Nr. 177/1 ein blickdichter Zaun in einer Höhe von 2,50 m sowie eine schützende Heckenpflanzung

errichtet werden muss oder auf Grundstück Nr. 1777 die Errichtung eines 2,50 m hohen Zaunes in blickdichter und lärmschützender Ausführung zulässig ist.

19.) *Warum dürfen Gebäude an der südliche Buhngasse direkt situiert sein - nördlich davon jedoch mit Grünstreifen.*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) Der 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf wird im Erläuterungsbericht dargestellt, jedoch ist im Plan gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 klar erkennbar: „WA 0,2 -1,2“. Für etwaige Bauverfahren gilt jedoch die Bausperre, das heißt, ein Bauprojekt muss derzeit beiden Flächenwidmungsplan-Inhalten entsprechen.

Ad 2.) Eine irriige Annahme liegt vor, wenn ein Grundstücksteil von ca. 31 m bis 38 m Breite südlich des bestehenden Einfamilienwohnhauses zur Straßenfluchtlinie der Buhngasse als „Vorgarten“ bezeichnet wird - ist doch ein Vorgarten bei der geschlossenen Bebauung in der Regel lediglich ca. 4 bis 6 m breit (siehe auch in den Gründerzeitvierteln in Geidorf und St.Leonhard).

Dass ein 1 1/2-geschossiges Einfamilienwohnhaus zurückgesetzt ca. 31 m bis 35 m von der Straße die Blockrandbebauung bilden soll, wo im Gebiet 4- bis 5-geschossige Gebäude vielfach direkt an den Straßen gegeben sind, ist städtebaulich auszuschließen. Es sind die Gebäude Neubaugasse 84 und Lendkai 119 mit ihren ausgeprägten Brandwänden zwingend der Hinweis, dass seit ehemdem geplant ist, dort die Bebauung fortzusetzen und den Baublock straßennah zu schließen.

Es ist der Gebietsbereich im 4.0 Stadtentwicklungskonzept als „Wohngebiet hoher Dichte“ ausgewiesen, eine Ausweisung in der ein Einfamilienwohnhaus nicht das städtebaulich bestimmende Bebauungsmuster darstellen kann. Auch im „Räumlichen Leitbild der Landeshauptstadt Graz“ (Seite 74) ist dieser Bereich als „Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, der Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts“ festgelegt. Ortstypisch ist die Blockrandbebauung zudem durch die Gegebenheiten Neubaugasse 66 bis 74, Neubaugasse 84 bis 106, Neubaugasse 93 bis 99, Lendkai 119 und 121, Lendkai 127 und 129, Bebauung Buhngasse 3 und 11, Buhngasse 13 bis 17, Bebauung an der Pflanzengasse usw.

Ad. 3) Das bestehende Gebäude Buhngasse 8 war immer ein geplantes Hofgebäude, dies erkennt man auch daran, dass es direkt an der nördlichen Nachbargrundgrenze situiert ist – dies kommt in typischen Blockrandbebauungen für Hauptgebäude nicht vor. Ein Ausbau in der Höhe wäre auch – selbst wenn der Gebietsbereich nicht einen Bebauungsplan erfordern würde - aus Gründen des Ortsbildes nicht zulässig, würde dies doch eine hohe Brandwand ohne Fenster (z.B. 4-geschossig) direkt an der Grundgrenze im Norden erfordern. Ein Dachgeschoß-Ausbau, eventuell auch mit Gaupen nach Süden, sowie ein Wintergartenanbau und ein Liftanbau sind jedoch beim Altbestand möglich.

Ad 4.) Die Straßenfluchtlinie der Buhngasse ist im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 mit ca. 12 m Breite festgelegt und im Bebauungsplan nur übernommen. Der geplante Baukörper steht daher mit geplanten 3,00 m Abstand (dies ist dann ein „typischer“ Vorgarten) an der Straße. Natürlich soll ein Innenhof geschaffen werden; dies ist im Gebiet das bestimmende Bebauungsmuster.

Ad 5.) Eine städtebauliche Planung muss naturgemäß in die Zukunft schauen; das bestimmende Bebauungsmuster auch entlang des Lendkais ist die geschlossene Bebauung und damit die bauliche Abschirmung von der verkehrsreichen Straße. Dass im Westen eine Kleingartenanlage nicht die geschlossene Bebauung aufnehmen kann, ist klar, jedoch ist es Planungen immanent, dass sie ab einer gewissen „Linie“ beginnen müssen (siehe auch ad 2.)).

Ad 6.) Es muss klar aufgezeigt werden, dass der Bebauungsplan gerade für die Liegenschaft „Latal“ eine wesentlich größere Baumasse und Bebauungsdichte, als der Flächenwidmungsplan ausweist, ermöglicht, da über die volle Länge der Buhngasse und der Neubaugasse gebaut werden kann. Gleichzeitig wird es zugelassen, dass das bestehende Gebäude erhalten werden kann und bei einer Neubebauung nicht etwa infolge eines zu hohen Bebauungsgrads abgebrochen werden müsste. So zeigt sich bei Vollausbau die Liegenschaft „Latal“ eine Bebauungsdichte bis zu ca. 1,98, am östlichen Bauplatz „nur“ von ca. 1,63. Eine Bevorzugung ist nicht gegeben, es ist genau umgekehrt.

Ad 7.) und ad 8.) Eine vorausschauende Planung muss bei einem Wohngebiet hoher Dichte (4.0 Stadtentwicklungskonzept) in Richtung mehrgeschossige Wohnbebauung denken und kann nicht eine Einfamilienwohnhaus-Bebauung auf Dauer fortschreiben. Ein Wertverlust ist nicht gegeben - gerade das Gegenteil ist der Fall, durch die umfangreiche Bebauungsmöglichkeit erhält die Liegenschaft eine beträchtliche Wertsteigerung.

Ad 9.) Die Festlegung der Höhen erfolgt ähnlich wie in anderen Bebauungsplänen. Im Bauvorhaben ist zu prüfen, ob das geplante Gehsteigniveau den örtlichen Gegebenheiten entspricht.

Ad 10.) In der Stadtklimaanalyse sind keine Werte für Gebäudehöhen angeführt, es ist jedoch vielfach festzustellen, dass die Fortführung von gebietstypischen Gebäudehöhen keinen negativen Einfluss auf die großräumigen Windverhältnisse hat. Im Übrigen hat der Hof ein großes Ausmaß und ist die Bebauung lediglich 4-geschossig bzw. teilweise 5-geschossig gegeben.

Ad 11.) Es wird im Sinne der Einwendung der Plan ergänzt, dass nunmehr 6 Laubbäume (statt 3) auf den bezeichneten Liegenschaften zu pflanzen sind. Natürlich können zudem – wenn möglich – weitere Bäume erhalten oder gepflanzt werden.

Ad 12.) Ein Bebauungsplan kann die Notwendigkeit Tiefgaragen herzustellen beinhalten, da eine offene Parkierung in gewissen Größenordnungen nicht dem Gebietscharakter entsprechen würde und zu groben Störungen der Nachbarschaft - gerade in einem Innenhof - führen würde. Technisch ist es kein Problem ab einer gewissen Bauplatzgröße (hier 800 m²) eine Tiefgarage auszuführen. Anstatt einer Tiefgaragenrampe sind auch Garagenlifte machbar.

Im Sinne der Einwendung - falls tatsächlich auf der Liegenschaft „Latal“ ein weiteres Einfamilienwohnhaus gebaut werden würde – wird jedoch in der Verordnung eine Ausnahme für Ein- bis Zweifamilienhäuser von der Pflicht zur Erstellung von Tiefgaragen festgelegt.

Ad 13.) Dem Abstellen der nötigen Tiefgaragenplätze auf die Wohnnutzfläche wurde von der Aufsichtsbehörde zugestimmt.

Ad 14.) Im Sinne der Einwendung entfällt für das Grundstück Nr. 1778 die Pflicht zur Schaffung einer Tiefgarage.

Ad 15.) Die Formulierung je 35 m² Wohnnutzfläche entspräche der Formulierung - je angefangene 50 m² sind mindestens 1,4 Fahrradabstellplätze herzustellen – inhaltlich ist dies ident und wurde zum leichteren Verständnis so gewählt.

Ad 16.) Es kann dargestellt werden, dass beim Projekt auf der Liegenschaft Buhngasse 2 die Zufahrt zur Tiefgarage nunmehr – aller Voraussicht nach - vom Lendkai erfolgen wird. Das Projekt Ecke südliche Buhngasse/Lendkai wird ohnehin nur ca. 5 Pkw-Stellplätze beinhalten. Die Verkehrsführung und Verkehrsbelastung der Buhngasse wird daher in absehbarer Zeit gleich bleiben. Festzustellen ist jedoch, dass die Buhngasse eine öffentliche Verkehrsfläche darstellt, an welcher Anlieger ihre Zufahrt prinzipiell frei wählen können. Eine Zunahme des Verkehrs haben Anlieger zu dulden.

Ad 17.) Da mit der Erstellung des Bebauungsplanes zum Teil enorme Aufwertungen der einzelnen Liegenschaften erfolgen und dies gerade auch auf die Liegenschaft des Einschreiters (Eckbauplatz Neubaugasse/Buhngasse) zutrifft, ist diese Festlegung im Bebauungsplan aufgenommen. Anlässlich der Bauverfahren ist die Festlegung auf ihre Umsetzung zu überprüfen. Angemerkt wird jedenfalls, dass der Teil der Liegenschaft, welche vor der Straßenfluchtlinie liegt schon im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als „Verkehrsfläche“ und nicht als „Bauland“ ausgewiesen ist.

Ad 18.) Im Sinne der Einwendung wird dies im Verordnungstext aufgenommen, mit der Abminderung auf maximal 2,20 m Höhe; damit ist ein gewünschter Sichtschutz gegeben, aber eine „vernünftige“ Gestaltung und eine Einfügung in den Gebietsbereich besser möglich.

Ad 19.) Dies ergibt sich einerseits durch die vorhandenen Bauten (südlich der Buhngasse auf 0,00 m) und andererseits dadurch, dass ein Grünstreifen im Sinne eines Vorgartens im Süden eines Gebäudes mehr Sinn macht, ist doch ein Gebäude naturgemäß nach Süden hin ausgerichtet und sind auch Balkon dort überwiegend gegeben.

Einwendung 6: Eigentümer der Liegenschaft Lendkai 117 vertreten durch Anwalt

- 1.) *An der Ecke Buhngasse/Lendkai befindet sich ein altes ,Gasthaus mit schützenswerter Bausubstanz (u.a. Weinkeller aus Stein gebaut) – Bebauungsplan hat Bedacht zu nehmen.*
- 2.) *Abtretungen in das öffentliche Gut nur bei unbebauten Grundstücken zulässig.*
- 3.) *Verpflichtende Tiefgarage sind unzulässig – können teilweise auch bei Bauplatzgrößen von über 800 m nicht hergestellt werden.*
- 4.) *Brandwände sind zu begrünen – Inanspruchnahme des Nachbargrundes erforderlich – zu ergänzen, dass dies auch rechtlich möglich sein muss.*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) Das ursprüngliche Gasthaus auf dem Bauplatz Ecke Buhngasse/Lendkai ist nicht denkmalgeschützt. Ein Abbruch und eine Neubebauung kann daher einem Antragsteller nicht verwehrt werden. Die Gebäudehöhen des Neubaus richten sich nach typischen Festlegungen in diesem und vergleichbaren Gebietsbereichen – nämlich 4-geschossig plus ein zurückspringendes Penthouse-Geschoß (anstatt eines Satteldaches, welches mit seinem First noch höher sein würde).

Ad 2.) Da mit der Erstellung des Bebauungsplanes zum Teil enorme Aufwertungen der einzelnen Liegenschaften erfolgen, ist diese Festlegung im Bebauungsplan aufgenommen. Anlässlich der Bauverfahren ist die Festlegung auf ihre Umsetzung zu überprüfen.

Ad 3.) Ein Bebauungsplan kann die Notwendigkeit Tiefgaragen herzustellen beinhalten, da eine offene Parkierung in gewissen Größenordnungen nicht dem Gebietscharakter entsprechen würde und zu groben Störungen der Nachbarschaft führen würde. Technisch ist es kein Problem ab einer gewissen Bauplatzgröße (hier 800 m²) eine Tiefgarage auszuführen. Anstatt einer Tiefgaragenrampe sind auch Garagenlifte machbar.

Ad 4.) Die Einwendung wird berücksichtigt und es wird im Sinne der Einwendung der Verordnungstext ergänzt: „...wenn technisch möglich und der betreffende Nachbar dies nicht ausdrücklich untersagt“.

Einwendung 7: Bewohner Schießstattgasse 49

- 1.) *Das räumliche Leitbild wird teilweise nicht abgebildet - es gibt Unterschiede zu den Bebauungsplänen.*
- 2.) *Flächenwidmungsplan zeigt 1,2 - es soll jedoch eine Überschreitung der Bebauungsdichte ermöglicht werden.*
- 3.) *Bebauungsgrade für Grundstücke Nr. 1761 und 1762 sind nicht festgelegt.*
- 4.) *Stadtentwicklungskonzept steht teilweise im Widerspruch: Innenhöfe, Sicherung des Grünraumes, Baukörper im Innenbereich bei 04.21.0 und nördlicher Baukörper entlang der Buhngasse bei 04.22.0. Zerstörung des Grünraumes durch Tiefgaragen.*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) Das nicht verordnete „Räumliche Leitbild der Landeshauptstadt Graz“ stammt aus dem Jahre 2004.

Es zeigt in der Karte „räumliches Leitbild“ - wie in der Einwendung beschrieben - für das Gebiet des 04.21.0 Bebauungsplanes: „mehrgeschossige dichte, (straßen)raumbildende Wohnbebauung“.

Der gegenständliche Bebauungsplan setzt eben diese Karte „räumliches Leitbild“ exakt um:

- Es entsteht eine Mehrgeschossigkeit – anstatt teilweiser 1 1/2-geschossiger, gering genutzter Bebauung.
- Es entsteht eine angemessene Dichte für dieses „Wohngebiet hoher Dichte“ (laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept).

- Es entsteht ein Straßenraum.
- Es entsteht im Innenbereich eine Raumbildung (es entstehen in Zukunft zwei Höfe anstatt eines Hofes).
- Es entsteht eine Wohnbebauung für eine große Anzahl von neuen Bewohnern in sehr stadtnaher Lage unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Es zeigt in der Karte „räumliches Leitbild“ - wie in der Einwendung beschrieben - für das Gebiet des 04.22.0 Bebauungsplanes: „Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts“.

Der gegenständliche Bebauungsplan setzt eben diese Karte „räumliches Leitbild“ exakt um:

- Es entsteht eine Blockrandbebauung.

Die Karte „Bewahren-Verändern-Entwickeln“ zeigt, wie sich das Leitbild, also die Karte „räumliches Leitbild“ zudem noch entwickeln soll, nämlich mit Schwerpunkt Landesgarage und der Bebauung entlang des Lendkais.

Genau dies zeigt der Bebauungsplan im Bereich des Lendkais (Anm.: die Landesgarage ist vom jetzigen Bebauungsplan ausgenommen und wird bei Bedarf in Zukunft ergänzt werden). Falsch ist die Annahme, dass nur diese Karte („Bewahren-Verändern-Entwickeln“ eine bauliche Entwicklung der Liegenschaften zeigen würde, da ja die Karte „räumliches Leitbild“ schon diese grundsätzliche Entwicklung aufzeigt. Demgegenüber gibt es die Karte „Stadtmorphologie“, welche den Bestand abbildet; zum Beispiel zeigt diese die unbebauten Grundstücksflächen in der nördlichen Buhngasse (weiße Flächen).

Ad 2.) Bei einer Blockrandbebauung, wie sie im Wesentlichen in den beiden Bebauungsplänen vorgegeben wird, gibt es immer wieder die Tatsache, dass bei einer vorgegebenen typischen Gebäudetiefe und Gebäudehöhe die Bebauungsdichte überschritten, aber auch unterschritten, wird. Hängt ja die Bebauungsdichte immer mit den einzelnen Bauplatzgrößen zusammen.

Gerade im Planungsgebiet der beiden jetzigen Bebauungspläne finden sich sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen und –zuschnitte (Eckgrundstücke; lange, schmale Grundstücke entlang der südlichen Buhngasse; lange, breite in den Innenbereich eingreifende Grundstücke entlang des Lendkais; usw.).

Eine „sture“ Einhaltung der Bebauungsdichte würde zu höchst unterschiedlichen Gebäudemassen und Gebäudehöhen führen und dem gewünschten, zukünftigen, städtebaulich möglichst einheitlichen Straßenbild entgegenstehen.

Ad 3.) Aus den Festlegungen einer Baufluchtlinie (zur Straße hin) und einer Baugrenzlinie (zum Hof hin) ergibt sich der Bebauungsgrad – er wird also „indirekt“ festgelegt. Eine eigene Festlegung ist nicht erforderlich.

Ad 4.) Im Bereich des Bebauungsplanes 04.21.0 ist festzustellen:

Der Hofbereich des Straßengeviertes Neubaugasse/Buhngasse/Lendkai/Pflanzengasse ist derart groß, dass er eine Innenbreite von 77 m bis 87 m und eine Länge von 87 m bis 100 m aufweist. Zudem sind die Eigentumsverhältnisse so, dass der größte Teil der Innen-Hoffläche zwei Grundeigentümern gehört, die bei einer ausschließlichen Randbebauung nur eine äußerst geringe Bebauungsdichte (etwa eines größeren Einfamilienwohnhauses) errichten könnten. Im Sinne eines Gleichheitsgrundsatzes ist es aus städtebaulicher Sicht nicht

möglich, diese Flächen zur Gänze von Bebauung auszuschließen, gibt ja das 4.0 Stadtentwicklungskonzept vor, dass „...bei geeigneten Höfen eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig ist“. Gleichzeitig ist ein „Wohngebiet hoher Dichte“ gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept gegeben. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Abstände des inneren Baukörpers zu den Randbebauungen ca. 29 bis ca. 45 m betragen und die Haupttraufe mit 12,60 m festgelegt ist (ohne das deutlich zurückspringende Penthouse-Geschoß).

Im Bereich des Bebauungsplanes 04.22.0 ist festzustellen:

Eine Blockrandbebauung auf den Liegenschaften nördlich der Buhnengasse ist seit je her städtebauliches Ziel; dies zeigt sich u.a. durch die bestehenden Brandwände der Gebäude Neubaugasse 84 und Lendkai 119. Dass bei einer zulässigen Bebauung Grundflächen „verlorengehen“ liegt in der Natur der Sache.

Laut Steiermärkisches Baugesetz 1995 ist in der Regel für jede Wohneinheit ein Pkw-Stellplatz vorzusehen.

Bei der Bebauung im Gebiet wird eine Tiefgaragen-Parkierung (eine andere Parkierung ist aus gestalterischen Gründen und aus Gründen der gegenseitigen Beeinträchtigungen nicht möglich) ohnehin nur auf den größeren Bauplätzen festgelegt. Auch bei bestehenden Gebäuden ist vielfach eine Pkw-Parkierung nicht gegeben. Somit ergibt sich im Gebiet eine wesentlich geringere Pkw-Stellplatzanzahl gegenüber der Wohnungsanzahl. Hingewiesen werden muss jedoch auch, dass vielfach der Bürgerwunsch einer größeren Pkw-Stellplatzanzahl vorgebracht wird.

Einwendung 8: Bewohner Naglergasse 31

- 1.) *Fläche der Landesgarage nicht einbezogen.*
- 2.) *Dem Bebauungsplan fehlt die Grundlage eines räumlichen Entwicklungsleitbildes gemäß § 28(8) 4.0 Stadtentwicklungskonzept.*
- 3.) *Die Baugrenzlinien sollen einer Hofgrünfläche durch die Blockrandbebauung dienen, jedoch Hochbau in der Mittellage des Hofes geplant.*
- 4.) *Blockrandbebauung im Norden der Buhnengasse-Verlust einer dortigen Hofffläche.*
- 5.) *Alternativer Entwurf zeigt größeres Hofgrün – drei Bebauungszonen (Ost, West und Süd an der Landesgarage)*
- 6.) *Ruhige Wohnstraße Buhnengasse*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) Das Areal der Landesgarage wurde bewusst aus dem Bebauungsplan herausgenommen, da eine bauliche Entwicklung auf diesem Areal derzeit nicht abzusehen ist. Wenn das Areal neu bebaut werden sollte, wird der Bebauungsplan auf diesen Bereich ausgeweitet werden und kann besser auf ein zukünftiges Projekt reagieren. Natürlich kann dabei auch die Blockrandbebauung fortgesetzt werden.

Ad 2.) Nach Ansicht der zuständigen Abteilungen handelt es sich bei der Bestimmung des §28 (8) Stadtentwicklungskonzept um eine Zielformulierung der Stadt Graz. Es wurde ein räumliches Leitbild in Aussicht gestellt, wobei diese Aussage die derzeitigen Bebauungspläne

in keinster Weise berührt. Der Gemeinderat der Stadt Graz kann auch bis zur Erlassung dieses räumlichen Leitbildes Bebauungspläne beschließen, ohne dass dies ein rechtswidriges Vorgehen bedeuten würde. Die Zielvorgaben im Stadtentwicklungskonzept können nicht als normative Anordnung angesehen werden, sondern stellen nur ein generelles Bekenntnis der Stadt Graz dar. Vorwürfe, dass die Stadt Graz rechtswidrig Bebauungspläne erlassen würde, können nur zurückgewiesen werden. Diese Meinung deckt sich auch mit der Ansicht der Aufsichtsbehörde.

Ad 3.) Der Hofbereich des Straßengeviertes Neubaugasse/Buhngasse/Lendkai/Pflanzengasse ist derart groß, dass er eine Innenbreite von 77 m bis 87 m und eine Länge von 87 m bis 100 m aufweist. Zudem sind die Eigentumsverhältnisse so, dass der größte Teil der Innenhofffläche zwei Grundeigentümern gehört, die bei einer ausschließlichen Randbebauung nur eine äußerst geringe Bebauungsdichte (entsprechend einem größeren Einfamilienwohnhaus) errichten könnten. Im Sinne eines Gleichheitsgrundsatzes ist es aus städtebaulicher Sicht nicht möglich, diese Flächen zur Gänze von Bebauung auszuschließen, gibt ja das 4.0 Stadtentwicklungskonzept vor, dass „...bei geeigneten Höfen eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig ist“. Gleichzeitig ist ein „Wohngebiet hoher Dichte“ gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept gegeben.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Abstände des inneren Baukörpers zu den Randbebauungen ca. 29 bis ca. 45 m betragen und die Haupttraufe mit 12,60 m festgelegt ist (ohne das deutlich zurückspringende Penthouse-Geschoß). Entgegen Ihren Ausführungen weist das innenliegende Gebäude bei Vollausbau nicht eine Länge von ca. 80 m auf, sondern eine Länge von ca. 62 m.

Ad 4.) Eine Blockrandbebauung auf den Liegenschaften nördlich der Buhngasse ist seit je her städtebauliches Ziel; dies zeigt sich u.a. durch die bestehenden Brandwände der Gebäude Neubaugasse 84 und Lendkai 119. Dass bei einer zulässigen Bebauung Grundflächen „verlorengehen“ liegt in der Natur der Sache.

Ad 5.) Der Bebauungsvorschlag ist nicht umsetzbar, da im Sinne des Gleichheitsgrundsatzes nicht alle Liegenschaften sinnvoll bebaut werden könnten (z.B. die Liegenschaften südlich der Buhngasse. Es würden entlang des Lendkais im Osten Gebäudetiefen von über 25 m zur Anwendung kommen müssen – eine gute Belichtung und eine qualitätsvolle Anordnung der Wohnungen wären nicht machbar. Gleichzeitig würde sich die vorgeschlagene Bebauung Buhngasse 2 und 8 mit einer sehr hohen (z.B. 4-geschossig) geschlossenen Brandwand ohne Fenster in Richtung Norden präsentieren. Der nördliche Hof würde zudem verkleinert werden.

Ad 6.) Die Buhngasse bleibt vorerst in ihrer verkehrlichen Funktion unverändert - die Tiefgaragenzufahrt für das geplante Gebäude Buhngasse 2 soll nach Überarbeitung der Pläne nunmehr vom Lendkai aus erfolgen.

Einwendung 9: Bewohner Neubaugasse 83

- 1.) *Vorschlag: Neubaugasse als Einbahn in Zentrumsrichtung.*
- 2.) *Es sollte auf Garagen für private Autobesitzer verzichtet werden; Öffis vorhanden.*
- 3.) *Vorschläge für die Bauweise der Wohnobjekte.*
- 4.) *Erhalten des Baumbestandes.*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) Ein Bebauungsplan, ein Plan, wo grob die Bebauung geregelt wird, kann die Verkehrsführung in einem Gebiet nicht abändern. Ein solcher Wunsch wäre den Bezirkspolitikern und der Verkehrsplanung der Stadt Graz vorzubringen.

Ad 2.) Laut Steiermärkisches Baugesetz 1995 ist in der Regel für jede Wohneinheit ein Pkw-Stellplatz vorzusehen.

Bei der Bebauung im Gebiet wird eine Tiefgaragen-Parkierung (eine andere ist aus gestalterischen Gründen und aus Gründen der gegenseitigen Beeinträchtigungen nicht möglich) ohnehin nur auf den größeren Bauplätzen festgelegt. Auch bei bestehenden Gebäuden ist vielfach eine Pkw-Parkierung nicht gegeben. Somit ergibt sich im Gebiet eine wesentlich geringere Pkw-Stellplatzanzahl gegenüber der Wohnungsanzahl. Hingewiesen werden muss jedoch auch, dass vielfach der Bürgerwunsch einer größeren Pkw-Stellplatzanzahl vorgebracht wird.

Ad 3.) Diese Materie kann in einem Bebauungsplan nicht geregelt werden.

Ad 4.) Der Baumbestand ist im Wesentlichen zu erhalten – Grazer Baumschutzverordnung. Dem gegenüber steht jedoch das Recht, einen Bauplatz auch bebauen zu dürfen. Es wurde jedoch auf Grund von Vorbringen in Einwendungen und bei der Bürgerinformationsveranstaltung beim Beschluss des Bebauungsplanes die Anzahl der neu zu tätigen Laubbaumpflanzungen im Planwerk erhöht.

4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigungen und den Vorbringen bei der Bürgerinformationsveranstaltung wurde der Bebauungsplan redigiert und hat sich in folgenden Punkten inhaltlich geändert:

- Verordnung § 8 (3), es wurde eingefügt (fette Schrift):
Oberirdische Kfz-Stellplätze **und Fahrbahnen** in den Innenhöfen sind nicht zulässig.
- Verordnung § 8 (4), es wurde eingefügt (fette Schrift):
Je 35 m² Wohnnutzfläche ist ein **überdachter** Fahrradabstellplatz herzustellen.
- Verordnung § 9 (6), es wurde eingefügt (fette Schrift):
Zur Nachbargrundgrenze freistehende Brandwände sind – wenn technisch möglich **und der betreffende Nachbar dies nicht ausdrücklich untersagt** - durch geeignete Kletterpflanzen (Efeu oder dgl.) flächig zu begrünen.
- Planwerk: die Hauszeile entlang des Lendkais wurde um 0,5 m verbreitert.
- Planwerk: die Hauszeile entlang der Buhngasse wurde beim Grundstück Nr. 1761 um 1,0 m verbreitert.
- Planwerk: es wurden zusätzlich 3 Baumpflanzungen festgelegt.

Diese Änderungen erfolgten aufgrund der Einwendungen und Vorbringen bei der Bürger- Informationsveranstaltung 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, zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz sowie zum Entwurf zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

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

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. den 04.21.0 Bebauungsplan „Neubaugasse/Buhnengasse/Lendkai/Pflanzengasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und2. die Einwendungserledigungen. |
|---|

Der Bearbeiter:		Der Abteilungsvorstand:
-----------------	--	-------------------------

(elektr. gefertigt)		(elektr. gefertigt)
---------------------	--	---------------------

Der Baudirektor: (elektr. gefertigt)		Der Bürgermeister als Stadtsenats- referent:
---	--	---

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:

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: Juni 2015


- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Lend wurde am 15.10.2015 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 04.21.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Wipfler Peter
	Zertifikat	CN=Wipfler Peter,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-03-02T14:16:21+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2016-03-02T15:23:23+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

A 14_006058_2015

Bearbeiter: DI Wipfler

**04.21.0 Bebauungsplan
Neubaugasse/Buhnengasse/
Lendkai/Pflanzengasse**

Graz, am 01.03.2016

IV.Bez., KG Lend

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt wurde von der Projekt Lendkai 113 GmbH & Co KG, Kaiserfeldgasse 22, 8010 Graz, als Eigentümerin der Liegenschaft Lendkai 113 (Grundstücke Nr. 1761 und 1762 der KG Lend), ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Baufläche für eine Neubebauung und einen Baulückenschluss an der Ecke Buhnengasse/Lendkai genutzt werden soll. Es soll ein Wohngebäude errichtet werden.

Die Größe des Bauplatzes beträgt 525 m².

Gemäß den Deckplänen 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan und zum 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf liegt der Bauplatz in einem Gebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Der Bauplatz befindet sich dabei in dem Straßengeviert Neubaugasse/Buhnengasse/Lendkai/Pflanzengasse, jenem Gebietsbereich, für dessen Großteil in Folge der Bebauungsplan erstellt wird und der eine Gesamtgröße von ca. 13.178 m² aufweist.

Im Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept die Ausweisung „Wohngebiet hoher Dichte“ festgelegt.

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

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf wird im Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,2 festgelegt.

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 „Wohngebiet hoher Dichte“ sicherzustellen.

2. Verfahren

Der 04.21.0 Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 15.10.2015 bis zum 10.12.2015 (8 Wochen) öffentlich aufgelegt. Es erfolgte am 24.11.2015 auch eine Bürgerinformationsveranstaltung in der Schrödingerschule.

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 – Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Während der Anhörungsfrist langten 9 Einwendungen und 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigungen und den Vorbringen bei der Bürgerinformationsveranstaltung wurde der Bebauungsplan redigiert und hat sich in folgenden Punkten inhaltlich geändert:

- Verordnung § 8 (3), es wurde eingefügt (fette Schrift):
Oberirdische Kfz-Stellplätze **und Fahrbahnen** in den Innenhöfen sind nicht zulässig.
- Verordnung § 8 (4), es wurde eingefügt (fette Schrift):
Je 35 m² Wohnnutzfläche ist ein **überdachter** Fahrradabstellplatz herzustellen.
- Verordnung § 9 (6), es wurde eingefügt (fette Schrift):
Zur Nachbargrundgrenze freistehende Brandwände sind – wenn technisch möglich **und der betreffende Nachbar dies nicht ausdrücklich untersagt** - durch geeignete Kletterpflanzen (Efeu oder dgl.) flächig zu begrünen.
- Planwerk: die Hauszeile entlang des Lendkais wurde um 0,5 m verbreitert.
- Planwerk: die Hauszeile entlang der Buhngasse wurde beim Grundstück Nr. 1761 um 1,0 m verbreitert.
- Planwerk: es wurden zusätzlich 3 Baumpflanzungen festgelegt.

Diese Änderungen erfolgten aufgrund der Einwendungen und Vorbringen bei der BürgerInformationsveranstaltung 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 „Wohngebiet hoher Dichte“ festgelegt.
 - Flächenwidmungsplan – 2002:
Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Allgemeines Wohngebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 1,2“ ausgewiesen.
 - 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf:
Im 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf ist „Allgemeines Wohngebiet 0,6 – 1,2“ festgelegt.
 - 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
 - Kommunales Energiekonzept:
aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme (eine Teilfläche auch: kurz- bis mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme)
- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Zentrums von Graz und etwas weiter nördlich der Keplerbrücke zwischen der Neubaugasse und dem Lendkai.

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

Entlang des Lendkais ist die Bebauung sehr inhomogen. Entlang der Pflanzengasse ist durchgehend hohe gründerzeitliche Bebauung gegeben.

Entlang der Neubaugasse ist das bestimmende städtebauliche Muster - drei hohe Altbaugeschosse mit Satteldach oder 4 Neubaugeschosse mit Satteldach oder Penthouse-Geschoss - ablesbar.

Der Gebietsbereich ist infolge seiner nahen Lage zum Zentrum als „Wohngebiet hoher Dichte“ ausgewiesen und „verträgt“ dadurch die bestimmende, 4-geschossige Bebauung plus die dazugehörige Dach- oder Penthouse-Ausbildung.

- Baubestand im Planungsgebiet – nahezu alle Gebäude sind Wohngebäude

Im Osten (von Norden beginnend):

- Lendkai 113: 2 1/2-geschossiges Altgebäude mit Satteldach
- Lendkai 111: zurückversetzt von der Bauflucht; älteres Gebäude, hoher Sockel; 2 hohe Altbaugeschosse, ausgebautes Satteldach
- Lendkai 107: L-förmiges, 1 1/2-geschossiges Gebäude mit Satteldach
- Lendkai 107a: 3-geschossiges, neueres Gebäude mit Flachdach
- Lendkai 105: 1 1/2-geschossig mit ausgebautem Satteldach
- Lendkai 105a: 2-geschossig mit flachem Pultdach
- Lendkai 103a: 2 1/2-geschossig mit Satteldach
- Lendkai 103: 1-geschossig mit Pultdach

Im Westen (von Süden beginnend):

- Neubaugasse 60: 2-geschossig mit ausgebautem Walmdach; Hofgebäude 1- bis 2-geschossig, Satteldach
- Neubaugasse 62: 2-geschossig mit Satteldach
- Neubaugasse 64, 66 und 66a: 1 1/2-geschossige Altgebäude vor der Straßenfluchtlinie; hier wird demnächst ein Bauprojekt eingereicht. Dieses neue Wohngebäude ist 4-geschossig mit Satteldach und Tiefgarage geplant und weist im Erdgeschoß eine Kinderbetreuungseinrichtung auf.
- Neubaugasse 68: 3-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach; teilweise ausgebautes Dach
- Neubaugasse 70: 4- bis 5-geschossig, Satteldach
- Neubaugasse 72: 4-geschossig, Satteldach
- Neubaugasse 74: 3- bis 4-geschossig, Satteldach

Im Norden:

- Entlang der Buhngasse: ältere, 1 1/2-geschossige Gebäude auf kleinteiligen Grundstückszuschnitten
- Nördlich der Buhngasse: hier entsteht zur Zeit ebenso ein Bebauungsplan

- Baubestand am Bauplatz der Antragstellerin

Lendkai 113: Es befindet sich am Bauplatz ein 2-geschossiges Altgebäude (ehemaliges Gasthaus) mit Satteldach. Dieses soll abgebrochen werden.

- Topographie/Baumbestand

Das Planungsgebiet ist annähernd eben; ebenso der Bauplatz der Antragstellerin. Im Planungsgebiet sind zahlreiche Bäume im Innenbereich gegeben.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen in mittlerer Entfernung (Lendplatz) gut erschlossen.

- Erschließung/Verkehr

Zufahrt:

Das Planungsgebiet liegt an der Haupterschließungsstraße Lendkai. Zudem ist der Straßenraster von Aufschließungsstraßen mit Neubaugasse, Pflanzengasse und Buhngasse (diese wird langfristig auf 12,00 m verbreitet) gegeben.

Eine Zufahrt zum Bauplatz der Antragstellerin erfolgt von der Buhngasse aus.

Öffentlicher Verkehr:

Das Planungsgebiet liegt nahe der Wiener Straße (Buslinien – Haltestellen ca. 250 m entfernt). Der Lendplatz ist in mittlerer Entfernung gegeben (zahlreiche Buslinien).

- 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 (Lendkai 113):

Der Bebauungsplan ermöglicht eine 4-geschossige Eckbebauung an der Ecke Lendkai/ Buhngasse. Zudem ist ein zurückspringendes Dachgeschoß (Penthouse-Geschoß) zulässig.

Es besteht hier ein Baupotential von ca. 15-17 Wohneinheiten.

Da vorerst die möglichen Gebäude an der Buhngasse und am Lendkai 111 nicht errichtet werden sollen, ist für die jetzt geplante Bebauung Folgendes u.a. maßgeblich:

- eher niedrige Gebäudehöhe mit maximal 12,60 m (maximal 15,60 m für das Penthousegeschoß)
- Begrenzung der Gebäudetiefe auf maximal 12,00 bzw. 12,50 m
- allseitiges, deutliches Zurückspringen des Penthouse-Geschosses, auch im Süden
- Begrünung der entstehenden Brandwände
- Abrücken der Dachterrassen von den Brandwänden
- Keine Dachterrassen über dem Penthouse-Geschoß

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

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

Zudem ist wesentlich, dass das Baugeviert einen sehr großen Innenbereich aufweist und dabei die Liegenschaften Lendkai 103a und 111 sehr weit hineinragen. Aus diesen Gründen ist es städtebaulich zulässig, auf diesen Liegenschaften auch im Innenbereich eine Bebauung zuzulassen.

Der Hofbereich des Straßengeviertes Neubaugasse/Buhngasse/Lendkai/Pflanzengasse ist derart groß, dass er eine Innenbreite von 77 m bis 87 m und eine Länge von 87 m bis 100 m aufweist. Zudem sind die Eigentumsverhältnisse so, dass der größte Teil der Innen-Hoffläche zwei Grundeigentümern gehört, die bei einer ausschließlichen Randbebauung nur eine äußerst geringe Bebauungsdichte (entsprechend einem größeren Einfamilienwohnhaus) errichten könnten. Im Sinne eines Gleichheitsgrundsatzes ist es aus städtebaulicher Sicht nicht möglich, diese Flächen zur Gänze von Bebauung auszuschließen, gibt ja das 4.0 Stadtentwicklungskonzept vor, dass „...bei geeigneten Höfen eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig ist“. Gleichzeitig ist ein „Wohngebiet hoher Dichte“ gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept gegeben.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Abstände des inneren Baukörpers zu den Randbebauungen ca. 29 bis ca. 45 m betragen und die Haupttraufe mit 12,60 m festgelegt ist (ohne das deutlich zurückspringende Penthouse-Geschoß).

Eine städtebauliche Analyse der Bebauung in dem Gebiet auch unter Bezug auf Neubebauungen im Gebiet zeigt, dass 3-geschossige Gründerzeitgebäude (mit hohen Altbaugeschossen) und dem entsprechend 4-geschossige Gebäude aus neuerer Zeit maßstabbildend sind.

Zudem sind Dachkörper (Satteldächer) gegeben. Bei neuerer Bebauung sind statt den Steildächern auch zurückgesetzte Dachgeschosse (Penthouse-Geschosse) möglich.

Es werden daher im Bebauungsplan die Höhen der Gebäude mit einer Regelhöhe von maximal 12,60 m festgelegt. Zudem ergeben sich die Möglichkeiten ein Satteldach (bei Baulücken) oder von zurückspringenden Dachgeschossen (Penthouse-Geschosse bei größeren, zusammenhängenden Neubebauungen) zu errichten.

Die Gebäude können innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl意思 und der zulässigen Höhen entwickelt werden. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte innerhalb dieser Festlegungen und ist zulässig. Dies ist auch bei Ausbauten bestehender Dachböden und bei Liftzubauten gegeben. Im Sinne der im Stadtentwicklungskonzept festgelegten Forderung „Freihaltung der Innenhöfe“ sind bei bestehenden Gebäuden im Innenbereich Sanierungsmaßnahmen, jedoch keine Zubauten (ausgenommen Wintergärten bis 30 m²) zulässig.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

a. Bauplatz der Antragstellerin:

Hier wird infolge der Kleinheit des Bauplatzes eine Pkw-Parkierung im Erdgeschoß hergestellt. Die Zufahrt erfolgt von der Buhngasse aus.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

In der Innenzone werden, wenn technisch möglich, Tiefgaragen zugelassen und bei Neubebauungen auf Bauplätzen von über 800 m² gefordert. Eine oberirdische Parkierung in den Hofzonen ist nicht möglich. Für eine Verbreiterung der Neubaugasse sind jene Flächen, die im Flächenwidmungsplan als Verkehrsflächen ausgewiesen sind im Bauverfahren an das öffentliche Gut zu übertragen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

a. Bauplatz der Antragstellerin:

Der Innenbereich wird intensiv begrünt und u.a. für Kinderspielflächen genutzt. Die Flachdächer bei der neuen Bebauung sind zu begrünen – ausgenommen Dachterrassen.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Die Festlegungen im Bebauungsplan sichern die von Bebauung frei zu haltenden Flächen ab. Somit können Grünflächen ausgebildet bzw. erhalten bleiben. Eine offene Pkw-Parkierung ist nicht zulässig. Flachdächer bei neuen Bauungen sind zu begrünen. Ein bestehender markanter Großbaum im Südwesten kann erhalten werden. Zahlreiche Baumpflanzungen sind bei Neubauten zu tätigen.

8. ALLGEMEINES

- Der 04.21.0 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 dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter und 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 sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)
(elektr. gefertigt)

Beilagen:

- Luftbild Schrägaufnahme mit Angabe des Bebauungsplangebietes und des Bauplatzes der Antragstellerin (Quelle Bing)
- Diverse Fotos



Planungsgebiet: rot umrandet


Bauplatz der Antragstellerin: Pfeil



Foto: Straßenzug der Neubaugasse von Norden aus



Foto: Straßenzug der Pflanzengasse von Westen aus

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2016-03-02T15:23:22+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

A 14_006058_2015

04.21.0 Bebauungsplan Neubaugasse/Buhnengasse/Lendkai/Pflanzengasse

IV.Bez., KG Lend

Beschluss

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17.03.2016, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.21.0 Bebauungsplan Neubaugasse/Buhnengasse/Lendkai/Pflanzengasse beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40, 41 und 63 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.F. LGBl. 139/2015, in Verbindung mit § 8 und § 89 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.F. LGBl. 75/2015 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 (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

Geschlossene Bebauung
gekuppelte Bebauung

§ 3 ABTRETUNGEN

Grundstücksteile, die im Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen sind, sind in den jeweiligen Bauverfahren in das öffentliche Gut zu übertragen.

§ 4 BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im §2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist zulässig. Der Ausbau bestehender Dachböden ist jedenfalls zulässig.
- (2) Für die nachstehend angeführten Bauplätze gilt folgender maximaler Bebauungsgrad (ausgenommen Balkonflächen):
Bauplatz aus Grundstück Nr. 1744, 1745, 1748/2 und 1749/2: 0,27.
Bauplatz aus Grundstück Nr. 1758, 1759/1, 1759/2 und 1760: 0,25.

§ 5 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN, ABSTÄNDE

- (1) Im Planwerk sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer, Lifte bei bestehenden Gebäuden, Wintergärten bis 30 m² bei bestehenden Gebäuden, Trafogebäude und dgl.
- (3) Innerhalb der Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.

§ 6 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan 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 Stiegehäuser und Lifte sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Von der Begrünung ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte. Die Attikahöhe (über Oberkante Rohdecke) wird mit 70 cm begrenzt.
- (5) Dachneigungen sind mit maximal 40 Grad begrenzt.
- (6) Die Penthouse-Rücksprünge von 2,00 m sind jedenfalls einzuhalten.
- (7) Dächer über den Penthouse-Rücksprüngen sind nur als Glasdächer zulässig.
- (8) Dachterrassen über den Penthouse-Geschossen sind nicht zulässig.

§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige, offene Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker sind nicht zulässig.
- (3) Bei Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Grundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone in der Höhe der Dachtraufe sind nicht zulässig.
- (5) Die maximale Tiefe der Balkone beträgt 2,50 m.
- (6) Dachterrassen sind von den Brandwänden mindestens 1,00 m abzurücken.

§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Neubauten ist für die Grundstücke Nr. 1748/2, 1749/2, 1758 und 1760 je 56 m² bis 63 m² Wohnnutzfläche ein Pkw-Stellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (2) Auf den anderen Bauplätzen über 800 m² sind bei Neubauten Tiefgaragen herzustellen.
- (3) Oberirdische Kfz-Stellplätze und Fahrbahnen in den Innenhöfen sind nicht zulässig.
- (4) Je 35 m² Wohnnutzfläche ist ein überdachter Fahrradabstellplatz herzustellen.

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- (1) Die im Plan dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Im Bauverfahren ist ein Außenanlageplan einzureichen.

Pflanzungen, Bäume

- (4) Die Baumpflanzungen sind mit zumindest mittelkronigen, halbhohen Laubbäumen durchzuführen.
- (5) Die Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm, gemessen in ein Meter Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (6) Zur Nachbargrundgrenze freistehende Brandwände sind – wenn technisch möglich und der betreffende Nachbar dies nicht ausdrücklich untersagt - durch geeignete Kletterpflanzen (Efeu oder dgl.) flächig zu begrünen.

Pkw-Abstellflächen

- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragenflächen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Sonstiges

- (8) Lärmschutzwände sind beidseitig mittels Rankgewächsen zu begrünen.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE AUSSERHALB DER BAUGRENZLINIEN UND -HÖHEN

- (1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind nur Instandhaltungsmaßnahmen und Umbauten zulässig.
- (2) Dies gilt nicht für Liftzubauten und einmalige Zubauten von Wintergärten bis höchstens 30 m².

§ 11 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist unzulässig.
- (2) Werbeanlagen und Werbeflächen auf den Brandwänden sind nicht zulässig.

§ 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)