

Bericht an den Gemeinderat

BerichterstellerIn:.....

GZ: A 14_145329_2015_0013

Graz, 16.06.2016

05.27.0 Bebauungsplan

„Auf der Tändelwiese – Herrgottwiesgasse – Mauergasse - Reiherstadlgasse“

V. Bez., KG Gries

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 18.11.2015 wird seitens des städtischen Eigenbetriebes Wohnen Graz, Baumanagement um die Erstellung eines Bebauungsplanes für die Liegenschaften 1815 und 1816; KG Gries ersucht. Als Baurechtsnehmerin wurde in einer Ausschreibung die GWS, Plüddemanngasse 107, 8042 Graz ermittelt, von dieser wurde der Architekt DI Walter Kletzl, Bürgergasse 18, 8010 Graz mit der Durchführung der Planung bereits beauftragt. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von rd. 23.500 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage (GR-Beschluss vom 23.04.2015) ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 24.02.2016 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 05.27.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Auf der Tändelwiese – Herrgottwiesgasse – Mauergasse - Reiherstadlgasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 09.03.2016.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit von Donnerstag, dem 10.03.2016 bis Donnerstag, dem 12.05.2016 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 11.04.2016 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist langten 8 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1 (GZ: A14-145329/2015/0004):

Seitens der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, Referat Straßenbau und Verkehrswesen wird auf die Einhaltung der „Verkehrsplanerischen Grundsätze“ und der „Regionalen Verkehrskonzepte“ verwiesen.

Einwendungsbehandlung:

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Einwendung 2 (GZ: A14-145329/2015/0005):

Gerade wurde der Entwurf eines Bebauungsplanes vorgelegt, der in dem Gebiet zwischen Herrgottwiesgasse und Reiherstadlgasse neue Einbauten und Umbauten ermöglichen soll. Davon wäre auch das Gottingersche Herrenhaus und seine Nebengebäude betroffen.

In beinahe zynischer Weise wird in einem Abbruch dieses historischen bedeutsamen, ehemaligen Ansitzes das "größte städtebauliche Potential" gesehen, und auch eine Verbreiterung einer unbedeutenden Kreuzung angeboten. Dass man durch einen Abriss das Andenken an einen für die Grazer vorindustrielle Epoche wichtigen Mann, der sich 1809 auch an der Rettung des Glockenturms am Schloßberg finanziell beteiligte, zerstören würde, zählt offenbar nicht.

Darf das in einer Weltkulturerbe-Stadt wie Graz wirklich geschehen? Das Haus ist im "DEHIO" Graz erwähnt und seit mehreren Jahren auf unserer Liste "Schutz-Kataster" eingetragen, die ja den zuständigen Stellen bekannt ist. Über seine Besitzer habe ich auch in meinem Beitrag "Graz 1809" im Histor. Jahrb. der Stadt Graz 2010 gehandelt.

Aufklärungsbedürftig ist auch ein auf der planlichen Darstellung beim Haus Herrgottwiesgasse 62 mit "D" (Denkmalschutz), eingezeichneter Bildstock, der auch in den Erläuterungen (durch die Rücknahme der Baulinie) als "geschützt" erwähnt wird, aber in den öffentlich zugänglichen Verzeichnissen des Bundesdenkmalamtes nicht aufscheint.

Ich bitte um dringende Prüfung und erwarte mir die Rücknahme der Abbruchabsichten. Dieses Mail ist daher vorläufig bereits als Einwendung zu betrachten, wobei ich ebenfalls gleich kritisiere, dass die Information über die Informationsveranstaltung am 11.4.2016 erst gestern über den Bürgerbeteiligungsbeirat eingelangt ist, obwohl die Auflage bereits am 10.3.2016 begonnen hatte.

Diese Einwendung wurde mit Schreiben vom 07.04.2016 wie folgt ergänzt:

Heute habe ich noch in meinem Archiv eine interessante Abbildung auf der "Weintazkarte" von ca. 1750 (!) gefunden: das heutige Objekt Herrgottwiesgasse 58 hieß damals "Steindlfischer", daneben ist auch schon der im DEHIO erwähnte Bildstock verzeichnet, den das Denkmalamt bereits als denkmalwürdig klassifiziert hat.

Da der Bebauungsplan ja noch nicht definitiv den Abbruch bedeutet, appelliere ich nochmals an die Stadt Graz, den Hof zu erhalten. Er hat historische Bedeutung durch den Besitzer von 1809, Stephan Gottinger, und jetzt auch noch durch eine der frühesten Ansichten von Einzelbauten in Graz.

Ich bitte Sie, noch als Einwendung gegen den Bebauungsplan entgegenzunehmen, dass dieses Objekt als zu erhalten ausgewiesen werden möge.

Einwendungsbehandlung:

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Einwendungen wurde der 05.27.0 Bebauungsplan im Bereich der Grundstücke Nr. 1807, 1809/3, 1810/1 und 1810/3; KG Gries überarbeitet und geringfügig abgeändert.

Seitens des Bundesdenkmalamtes wurde das Haus Herrgottwiesgasse Nr. 58 (bereits anlässlich einer Sanierung im Jahr 2007) als „nicht schutzwürdig nach dem Denkmalschutzgesetz eingestuft. Die durchgeführten baulichen Veränderungen haben die Authentizität des Objektes indes weiter reduziert. Davon natürlich unberührt bleibt die für die Grazer Stadtgeschichte bis zu einem gewissen Grad relevante historische Komponente des Eigentümers im frühen 19. Jahrhundert.“

Das beschriebene Gebäude kommt im Bebauungsplan teilweise außerhalb der bebaubaren Flächen zu liegen. Festlegungen hierfür wurden in § 10 der Verordnung getroffen. Um den Erhaltungswillen für das Gebäude zu dokumentieren wurden die Planzeichen für erforderliche Baumpflanzungen im betreffenden Bereich entfernt. Eine Erweiterung des bestehenden Gebäudekomplexes wurde durch die Festlegungen dieses Bebauungsplanes ermöglicht.

Der Bildstock im Bereich der Liegenschaft Herrgottwiesgasse Nr. 62 ist gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan als „Kulturdenkmal“ ersichtlich gemacht. In der Auflage des 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurfes ist diese Eintragung nicht enthalten. Aus diesem Grund wurde eine Anfrage zur Schutzwürdigkeit des Bildstockes an das Bundesdenkmalamt gestellt. Hierzu wurde seitens des BDA festgehalten: „Der Bildstock mit plastischer Darstellung der Marienkrönung bei Herrgottwiesgasse 62 in Graz steht derzeit nicht unter Denkmalschutz, wird aber wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen und sonstigen kulturellen Bedeutung im Sinne des Denkmalschutzgesetzes vom Bundesdenkmalamt als schützenswert eingestuft und sollte daher im Bebauungsplan jedenfalls als schutzwürdiges Objekt Berücksichtigung finden.“ Der Bildstock wurde daher im Bebauungsplan als Kulturdenkmal ersichtlich gemacht und die Legende dahingehend ergänzt.

Einwendung 3 (GZ: A14-145329/2015/0006):

Das rückwärtige eingezeichnete Objekt mit 3G weist zu wenig Verbauungsdichte auf. (Anmerkung: Gemeint ist die bebaubare Fläche auf der Liegenschaft Nr. 1809/3)

Unser Vorschlag wäre das Gebäude mit mehr Verbauungsdichte zu planen. (Fläche länger)

Einwendungsbehandlung:

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Einwendungen wurde der 05.27.0 Bebauungsplan im Bereich der Grundstücke Nr. 1807, 1809/3, 1810/1 und 1810/3; KG Gries überarbeitet und geringfügig abgeändert. Eine Vergrößerung der hofseitigen Bauflächen konnte unter Abwägung der übergeordneten planerischen Festlegungen und der eingegangenen Einwendungen nicht erzielt werden. Mit der Reduktion des straßenseitigen Gebäudeabstandes und einer Erweiterung der straßenseitigen, bebaubaren Flächen ist jedoch ebenso eine (indirekte) Erhöhung der Bebauungsdichte verbunden.

Einwendung 4 (GZ: A14-145329/2015/0007): Amt der Stmk. LR – Abteilung 15

Entsprechend den Bestimmungen im § 40 i.V. mit § 38 Abs. 6 - 8 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.g.F teilt die Fachabteilung Energie und Wohnbau, Fachbereich Bautechnik und Gestaltung - Bau- und Landschaftsgestaltung - mit, dass gegen den vorliegenden Bebauungsplan aus unserer Fachsicht folgender Einwand besteht:

Der Bebauungsplan sieht im Wesentlichen die Bestandssicherung der geschlossenen dreigeschossigen Bebauung in der westlichen Hälfte sowie eine Änderung der bestehenden Bebauungsstruktur in der östlichen Hälfte des Planungsgebietes vor, wobei hier eine viergeschossige Bebauung geplant ist. Diese ist jedoch nicht als geschlossene Bebauung konzipiert. Im nördlichen Bereich soll die Bebauung entlang der Herrgottwiesgasse zukünftig von der Straße abgerückt und der Straßenraum mit einer Baumreihe erweitert werden, der südliche Bereich bleibt jedoch näher an der Straße und setzt sich die Baumreihe hier nicht durchgehend, sondern lediglich im Bereich der unbebaubaren Flächen fort. Eine Nachverdichtung ist im Inneren mit einer weiteren Baufläche nördlich der 5- 6-geschossigen Bestandsgebäude geplant.

Es ist nicht nachvollziehbar, dass die bestehende geschlossene Bebauung im westlichen Bereich gerade im östlichen lärmbelasteten Teil zur Herrgottwiesgasse nicht weitergeführt wird. Auch die nicht durchgehende Straßenraumgestaltung und Bepflanzung ist unverständlich, da mit den derzeit festgelegten Baugrenzl意思linien ohnehin die Bestandsgebäude nicht berücksichtigt sind.

Es ist daher die geplante viergeschossige Bebauung der östlichen Hälfte des Planungsgebietes im Sinne der westlichen Hälfte des Planungsgebiets als geschlossene Bebauung fortzuführen, um eine klare, homogene Bebauungsstruktur im Sinne einer Gestaltungsabsicht und eine Verbesserung der Lärmsituation für das gesamte Planungsgebiet zu erzielen.

Einwendungsbehandlung:

In Übereinstimmung mit der gegenständlichen Einwendung wurden im Zuge der Erstellung des 05.27.0 Bebauungsplanes die Möglichkeiten der Errichtung einer geschlossenen Bebauung entlang der angrenzenden Straßenzüge geprüft. Trotz all der visionären Kraft, die von Papier gewordenen Planungsideen auszugehen vermag, zielt die Bebauungsplanung letztendlich auf die Entwicklung von praktisch umsetzbaren Rahmenplänen ab. Im Hinblick auf die Grundstückskonfiguration und die bestehenden Gebäudestrukturen wurde die Festlegung einer durchgehenden, geschlossenen Bebauung entlang der Herrgottwiesgasse aus fachlicher Sicht als nicht zielführend bewertet. Ebenso wurden die straßenbegleitenden Bepflanzungsmaßnahmen an der Herrgottwiesgasse unter Bedachtnahme auf Größe und Zuschnitt der Liegenschaften sowie auf die Bebaubarkeit der Grundstücke festgelegt.

Einwendung 5 (GZ: A14-145329/2015/0008):

Die Einschreiter sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft KG 63105 Gries EZ 898 mit dem Grundstück GST-NR 1807 und den postalischen Adressen Mauergasse 1 und 3 sowie Herrgottwiesgasse 58 und 58a.

[...]

Die derzeit im Entwurf eingezeichnete Baufluchtlinie sieht für die Einschreiter eine Rückversetzung (...) im östlichen Teil der Liegenschaft um 8,00 m vor.

Diese Zurückversetzung der Baufluchtlinie führte auf dieser Länge zu einer massiven Einschränkung der bebaubaren Fläche und missachtet den vorhandenen Bestand der Einschreiter.

(...) Dass nun an den bezeichneten Stellen undifferenziert die Baufluchtlinie zurückversetzt wurde, geht zu weit und verlangt den Einschreitern ein Sonderopfer ab, demgegenüber kein so überragend wichtiges Gestaltungsziel stünde, das eine materielle Enteignung in solch großem Umfang rechtfertigte.

Dies, weil durch das Zulassen dieser Baufluchtlinie die Baufreiheit der Einschreiter beschnitten und solcherart das Recht auf Eigentum in unsachlicher Weise verletzt würde. Die Einschreiter machen darauf aufmerksam, dass damit eine erhebliche Wertminderung des Gesamtgrundstückes verbunden ist.

Auffallend ist, dass das geplante Abrücken der Baufluchtlinie übermäßig hart und beinahe ausschließlich die Einschreiter trifft und deren Bestand, welcher nach dem Entwurf teilweise außerhalb dieser neuen Baufluchtlinie zu liegen kommt, gänzlich außer Acht gelassen wird.

Begründet wird dieses massive Einschneiden der Rechte der Einschreiter im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Bebauungsplans 05.27.0 mit der Engstelle im Kreuzungsbereich mit der Mauergasse, welche das größte städtebauliche Entwicklungspotential bieten würde. Darüber hinaus würde dadurch ein begrüntes Vorfeld sichergestellt und damit der Straßenraum aufgewertet. Zudem ermögliche die abgerückte Bebauung den Erhalt des schutzwürdigen Bildstockes auf dem Grundstück mit der GST-NR 1810/3.

(...) Die Grundstücke 1811, 1816 und 1815 sind von diesem massiven Rücksprung von 8,00 m nicht betroffen. Im dortigen Bereich ist lediglich eine Baufluchtlinie im Abstand von 2,50 m zur Straße vorgesehen. Ein einheitliches begrüntes Vorfeld, welches das Straßenbild aufwerten würde, entsteht solcherart gerade nicht.

Dieses Gesamtkonzept scheint daher schon deshalb nicht geeignet, weil dieses gerade nicht mit einem Abrücken und Zurückversetzen der Baufluchtlinie entlang der gesamten Front des Bebauungsplangebiets gegenüber der Herrgottwiesgasse einhergeht und daher den Raumordnungsgrundsätzen widerspricht. Vielmehr ist ein solches nur partielles Abrücken nicht dazu geeignet, ein einheitliches Bild und daher eine Aufwertung des Straßenraumes zu erzielen, weil es dadurch zu einer nachteiligen gegenseitigen Beeinträchtigung kommt und das Straßenbild unharmonisch wird.

Darüber hinaus reichte zur Hervorhebung des Bildstockes auf dem Grundstück mit der GST-NR 1810/3 ein Rücksprung der Bebauungslinie ausschließlich im dortigen Bereich. Da ohnehin nicht über die gesamte Ostseite in Richtung der Herrgottwiesgasse eine einheitliche Bebauungslinie geführt wird, reichte somit auch ein geringerer Rücksprung auf der Liegenschaft der Einschreiter, um den Bildstock ausreichend hervorzuheben.

(...)

Das Abrücken dient ausschließlich der Bepflanzung mit Bäumen und sohin lediglich der Begrünung. Eine Entschärfung der Engstelle im Bereich der Mauergasse wird dadurch nicht erzielt.

Eine solche weitere Begrünung ist aber schon alleine deshalb nicht notwendig, weil aufgrund des Entwurfes zum Bebauungsplan 05.27.0 ohnehin eine Grüninsel inmitten der Häuserzeilen entsteht. Eine darüber hinausgehende Begrünung führt zu keiner weiteren Harmonisierung dieses Planungsgebietes.

Vielmehr werden dadurch lediglich die Einschreiter weiter unsachlich ungleich behandelt. Die Begrünung im Bereich der Herrgottwiesgasse trifft nämlich die Einschreiter übermäßig hart. Mit der Bepflanzung im vorderen Bereich der Liegenschaft gehen nämlich weitere ernstliche Nachteile für die Gesamtliegenschaft einher.

So führt die Bepflanzung auf der Ostseite der Liegenschaft zu einer Beschattung der gesamten Gebäudeostseite, wodurch die Gesamtliegenschaft aufgrund des Lichtmangels weiters an Wert verliert. (...)

Die Bepflanzung führt nicht nur zu einer Beschattung, sondern auch zu einer erheblichen Verunreinigung der Hausfassade der Einschreiter. Darüber hinaus trifft die Einschreiter die erhöhte Unfallgefahr durch die Verschmutzung des Gehsteiges mit Blattwerk und die Gefahr der Haftung durch herabfallende überstehende Äste im Bereich des Gehsteiges, der Straße und im Straßenbahnbereich. Die Einschreiter haben auch sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Pflege und Instandhaltung der Bäume zu tragen, sowie für den jährlichen Baumschnitt der Baumkronen - um ein Einwachsen in die stromführende Oberleitung der Grazer Linien zu verhindern - zu sorgen. Dabei entstehen auch Kosten für Säulen, die zur Abspannung der Oberleitung dienen. Diese Gefahren und Kosten sind die Einschreiter allesamt nicht bereit zu tragen.

Zusammenfassend würden die Einschreiter durch die Zurückversetzung der Baufluchtlinie in unsachlicher Weise ungleich behandelt. Darüber hinaus wird der Bestand der Einschreiter bei der

Festlegung dieser Baufluchtlinien gänzlich außer Betracht gelassen. Die Einschreiter werden durch die Bepflanzungspflicht übermäßig hart getroffen und es werden ihnen erhebliche Gefahren und Kosten aufgebürdet. Die Einschreiter wären daher im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes dazu bereit, eine Zurückversetzung der Baufluchtlinie auf 2,50 m von der Grundgrenze zu akzeptieren.

Vor allem wäre durch das nur von den Einschreitern abverlangte Sonderopfer einer materiellen Enteignung schlechterdings kein als so wertvoll erkennbares Raumordnungsziel erreicht. Im Gegenteil: Eine gleiche Bauflucht von Norden nach Süden wäre das Gebot!

In Folge der Einwendung wurde der 05.27.0 Bebauungsplan im Bereich der Grundstücke Nr. 1807, 1809/3, 1810/1 und 1810/3; KG Gries abgeändert. Diese Änderungen wurden den Eigentümern in einer Anhörung zur Kenntnis gebracht und die Möglichkeit zu einer weiteren Stellungnahme eingeräumt. Hierzu wurde am 30.05.2016 nachstehende Stellungnahme eingebracht:

Die Einschreiter stehen nicht an, für die teilweise Berücksichtigung ihrer Einwendungen Dank auszusprechen. Gleichwohl wurde den Einwendungen der Einschreiter nicht vollinhaltlich gefolgt. (...)

Dass es sich die Einschreiter daher vorbehalten, zu seiner Zeit den in Rechtswirksamkeit getretenen Bebauungsplan mit den dazu zu Gebote stehenden Rechtsbehelfen allenfalls in Frage zu stellen, darf höflich artikuliert werden.

Es wolle diese Positionierung bitte nicht als eine das Entgegenkommen des Gemeinderats nicht würdigende Haltung missverstanden werden, sondern nur als subjektiv begreifliche Wahrung des eigenen Standpunkts.

Die Einwendungen selbst bleiben daher formell aufrecht, um später nicht etwas darauf verwiesen zu werden, dass man jetzt zugestimmt hätte.

Einwendungsbehandlung:

Mit der Erstellung von Bebauungsplänen wird der Rahmen für die bauliche Nutzung von Grundstücken geregelt und es werden die Ausgestaltung von Grünflächen, Verkehrsflächen und allgemein die räumliche und gestalterische Ordnung von Baugebieten definiert. Der vorliegende Bebauungsplan zeigt daher Entwicklungspotentiale auf, die seitens der Liegenschaftseigentümer aufgenommen werden können; eine Verpflichtung zur Umsetzung entsteht durch die Errichtung eines Bebauungsplanes nicht unmittelbar.

In Bezug auf das Grundstück Nr. 1807 wurden die Straßenfluchtlinien deckungsgleich mit den Grenzen des Baulandes gem. Flächenwidmungsplan festgelegt. Für das Grundstück wurden bebaubare Flächen durch Bauflucht- und Baugrenzlinien in einem Abstand zu den angrenzenden Verkehrsflächen definiert. Eine erhebliche Wertminderung der Gesamtliegenschaft oder gar Enteignung kann durch diese Festlegungen nicht argumentiert werden. Die in Frage gestellten Teile der Liegenschaft sind nicht für eine Übernahme ins öffentliche Gut vorgesehen (siehe Festlegung der Straßenflucht).

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen sind jedoch auch die, im öffentlichen Interesse liegenden, städtebaulichen Zielsetzungen für die Gestaltung des angrenzenden öffentlichen Raumes zu berücksichtigen. Im Hinblick darauf wurden straßenbegleitende Bepflanzungsmaßnahmen an der Herrgottwiesgasse unter Bedachtnahme auf Größe und Zuschnitt der Liegenschaften sowie auf die Bebaubarkeit der Grundstücke festgelegt.

Nach Rücksprache mit der zuständigen Magistratsabteilung kann der Abstand von straßenseitigen Baumpflanzungen zur Baufluchtlinie mit 4,50 m festgelegt werden. Im Bereich der Liegenschaft Herrgottwiesgasse Nr. 58 wurde daher der straßenseitige Gebäudeabstand auf 5,50 m reduziert. Eine weitere Reduktion (auf 2,50 m) konnte aufgrund der bereits beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen nicht erfolgen.

Einwendung 6 (GZ: A14-145329/2015/0009):

Einwand Stromnetz Graz GmbH & Co KG zum Bebauungsplan 05.27.0 „Auf der Tändelwiese-Herrgottwiesgasse-Mauergasse-Reiherstadlgasse“:

Zur Kundmachung geben wir bekannt, dass sich auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstücken, Leitungsanlagen der STROMNETZ GRAZ GMBH & CO KG befinden.

Diese Leitungsanlagen liegen im öffentlichen Interesse, da sie zur Versorgung der Bevölkerung im Raum Graz dienen. Damit diese Bereiche versorgt werden können, betreibt die Stromnetz Graz auf dem Grundstück 1794/136 KG 63105 Gries, eine Umspannstation welche die gesamten Häuser mit elektrischer Energie versorgt.

Die Versorgungsleitungen (Hochspannung sowie Niederspannung) sind in der „Auf der Tändelwiese“ im Grünbereich vor den Häusern auf folgenden Grundstücken verlegt:

- Grundstück 1794/6 KG 63105 Gries
- Grundstück 1794/6 KG 63105 Gries
- Grundstück 1814/2 KG 63105 Gries
- Grundstück 1816 KG 63105 Gries

Grundsätzliche gelten die Bestimmungen für Arbeiten im Bereich von Leitungsanlagen der Stromnetz Graz.

- Bei allen Arbeiten, welche Kabelleitungen betreffen, wird auf die Einhaltung der einschlägigen Vorschrift ÖVE/ÖNORM E 8120/2013 hingewiesen
- Arbeiten in der Nähe der Kabelleitungen sind so durchzuführen, dass jede Gefährdung oder Beschädigung derselben mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Dies gilt insbesondere für das Eintreiben von Pfählen und dergleichen.
- Weiters ist die ÖNORM B 2533/2004 verbindlich.

Einwendungsbehandlung:

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen und den betreffenden Grundstückeigentümern zur Information übermittelt.

Einwendung 7 (GZ: A14-145329/2015/0010): Amt der Stmk. LR – Abteilung 13

Der dem ggst. Anhörungsverfahren zu Grunde liegende Bebauungsplanentwurf wird wie folgt beeinsprucht:

- Gemäß § 3 Abs. (1) des Wortlautes ist eine Überschreitung des im geltenden FWP und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte zulässig.
Die Formulierung dieser Festlegung entspricht jedoch nicht der dafür maßgeblichen Bestimmung des § 3 der Bebauungsdichteverordnung, wonach eine Überschreitung bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes durch Festsetzung in einem BBPL zulässig ist. Das heißt, dass in jedem Fall ein Maximalwert festzulegen ist. Auch die Erläuterungen sind hinsichtlich der für die Überschreitung maßgeblichen städtebaulichen bzw. ortbildrelevanten Rahmenbedingungen zu ergänzen. (...)
- Der § 4 unterscheidet betreffend Überschreitung von Baugrenzlinien zwischen den Bereichen Reiherstadlgasse/Mauergasse und Auf der Tändelwiese/Herrgottwiesgasse. Diese unterschiedlichen Festlegungen bedürfen einer ergänzenden Begründung im Erläuterungsbericht.
- Im § 5 Abs. 2 wird auf einen Höhenschichtenlinienplan Bezug genommen. Zur besseren Lesbarkeit für den Normunterworfenen wird empfohlen den Bezug habenden Ausschnitt des Höhenschichtenlinienplanes den Unterlagen anzuschließen.
- Unter Hinweis auf die offensichtlich gegebene Lärmbeeinträchtigung durch die das Quartier umfassenden Straßen ist die Festlegung des § 6 – genereller Ausschluss von straßenseitigen Laubengängen – nicht nachvollziehbar. So können z.B. geschlossene Laubengänge durchaus auch dem bestehenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechend gestaltet werden.
- Gemäß § 41 StROG2010 sind u.a. als Mindestinhalt „private Verkehrsflächen: Grundsätze zur inneren Erschließung“ festzulegen. Solche Festlegungen sind dem vorliegenden BBPL-Entwurf nicht zu entnehmen.

Im Zusammenhang mit der Bestimmung des § 41 StROG2010 ist generell festzuhalten, dass der vorliegende BBPL-Entwurf nicht alle festzulegenden Mindestinhalte aufweist (z.B. Gliederung des Planungsgebietes in Verkehrsflächen, Freiflächen, Festlegung des Bebauungsgrades).

- *Gemäß § 10 des Wortlautes ist für Zubauten bei den bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich. Diesbezüglich bedarf es jedenfalls einer Ergänzung der Erläuterungen. So ist darzulegen, auf welche Kriterien ein solches Gutachten abzustellen hat.*
- *In der Plandarstellung ist die Baugrenzlinie im Bereich des Grst.Nr. 1816 im Norden unterbrochen (!?).*
- *Das Planzeichen für den westlich der Herrgottwiesgasse bestehenden Bildstock ist in die Legende aufzunehmen.*
- *Bei Betrachtung der Plankonzeption fällt auf, dass das ggst. Planungsgebiet im Westen und Süden eine weiten Teilen geschlossene Blockrandbebauung aufweist, diese jedoch im Bereich der Herrgottwiesgasse keine Fortsetzung finden soll. Dies nicht nur unter Hinweis auf die den Siedlungsbereich auf der Tändelwiese prägende Bauungsstruktur sondern auch auf die dem BBPL nicht zu entnehmende Berücksichtigung der Emissionen durch den Verkehr auf der Herrgottwiesgasse.*

Einwendungsbehandlung:

Wie die städtebauliche Analyse des Gebietsbereiches zeigt, ergeben sich aufgrund der unterschiedlichen Bauungsstrukturen sowie der gegebenen Grundstückskonfiguration und der Bestandsgebäude (teilweise deutliche) Bauungsdichteüberschreitungen bei einer ausgezeichneten Frei- und Grünraumausstattung. Im vorliegenden Bauungsplan werden unter Rücksichtnahme auf die bestehenden Gebäudestrukturen städtebauliche Potentialflächen für eine Ergänzung des Bestandes definiert und damit den übergeordneten städtebaulichen Strategien (Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen) Rechnung getragen. Die Festschreibung der städtebaulichen Parameter im Bauungsplan (wie der Bauflucht- und Baugrenzlinien und der traufseitigen Gebäudehöhen) erfolgte daher aus städtebaulichen, fachlichen Überlegungen von der vorhandenen Bestandsstruktur ausgehend. Der Bauungsplan bildet die geplante städtebauliche Struktur ab, die langfristig im Sinne der übergeordneten Raumordnungsgrundsätze umgesetzt werden soll. Innerhalb dieser großräumigen Planungsüberlegungen hat sich die Festlegung eines numerischen Höchstwertes der Bauungsdichte pro Bauplatz als nicht zielführend erwiesen. Die Festsetzung der Bauungsdichte erfolgt im gegenständlichen Bauungsplan über die plangrafische Abgrenzung von Bauflächen und die Vorschreibung einer jeweiligen maximalen Geschossanzahl. Eine Begrenzung der Bauungsdichte ergibt sich derart indirekt aus der Summe aller getroffenen Festlegungen des Bauungsplanes. Die erzielbaren Bauungsdichten je Bauplatz sind im Erläuterungsbericht (als Näherungswerte) beschrieben.

Wie im Erläuterungsbericht bereits beschrieben, ist das Planungsgebiet gemäß der Luftbildauswertung vom 02.02.2016 annähernd eben. Diese Auswertung ist als Plandarstellung im Akt enthalten und für die Überprüfung konkreter Bauvorhaben zugänglich. Eine weiterführende Veröffentlichung erscheint aufgrund des ebenen Geländeverlaufes nicht erforderlich.

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen „Auf der Tändelwiese“, Herrgottwiesgasse, Mauergasse und Reiherstadlgasse begrenzt. Die Erschließung durch öffentliche Verkehrsflächen ist damit gewährleistet, bzw. wurde im südlichen Bereich des Planungsgebietes eine Verkehrsfläche zur Erschließung der Bestandsgebäude „Auf der Tändelwiese“ 6a und 6b festgelegt. „Regelungen für den ruhenden Verkehr“ wurden in §7 der Verordnung in ausreichendem Ausmaß getroffen; die Lage von zusätzlichen Zufahrten (bei evtl. Grundstücksteilungen) oder offenen PKW-Abstellflächen ist im Zuge eines konkreten Projekts im nachfolgenden Verfahren (Baubewilligungsverfahren) zu konkretisieren und unter Bedachtnahme auf den Bestand abschließend zu beurteilen.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Einwendungen wurde der 05.27.0 Bebauungsplan im Bereich der Grundstücke Nr. 1807, 1809/3, 1810/1 und 1810/3; KG Gries überarbeitet und geringfügig abgeändert. Hierbei wurden auch Festlegungen zum Bebauungsgrad in der Verordnung zum Bebauungsplan getroffen.

In Übereinstimmung mit dem letztgenannten Punkt der gegenständlichen Einwendung wurden im Zuge der Erstellung des 05.27.0 Bebauungsplanes die Möglichkeiten der Errichtung einer geschlossenen Bebauung entlang der angrenzenden Straßenzüge geprüft. Im Hinblick auf die Grundstückskonfiguration und die bestehenden Gebäudestrukturen wurde die Festlegung einer durchgehenden, geschlossenen Bebauung entlang der Herrgottwiesgasse aus fachlicher Sicht als nicht zielführend bewertet.

Zu den übrigen, angeführten Punkten wurden jeweils Ergänzungen im Erläuterungsbericht bzw. Korrekturen in der Plandarstellung vorgenommen.

Einwendung 8 (GZ: A14-145329/2015/0011):

Von einer weiteren Hofverbauung ist dringend abzuraten. Durch die Klimaerwärmung ist jeder Baum und jedes Fleckerl grüne Wiese zu erhalten. Die Fehler vergangener Jahre dürfen nicht nocheinmal gemacht werden. Die Gebäude sollten ausnahmslos wie bei einer Blockrandbebauung situiert werden. Als Ausgleich könnte man die Baukörper punktuell auf 5 Geschosse erhöhen.

Weder jetzige noch zukünftige, für den BBPL relevante, Zufahrten in den Hofbereich sind geklärt. Daher ist der Bebauungsplan in der jetzigen Form abzulehnen und neu zu überarbeiten.

Einwendungsbehandlung:

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Einwendungen wurde der 05.27.0 Bebauungsplan im Bereich der Grundstücke Nr. 1807, 1809/3, 1810/1 und 1810/3; KG Gries überarbeitet und geringfügig abgeändert.

Die Anregung mögliche Gebäude im Sinne einer Blockrandbebauung zu situieren wurde aufgenommen. Zur Sicherung der größtmöglichen Hofflächen wurden die bebaubaren Flächen auf dem Grundstück Nr. 1807 nunmehr (um 90 Grad gedreht) entlang der Mauergasse angeordnet.

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen „Auf der Tändelwiese“, Herrgottwiesgasse, Mauergasse und Reiherstadlgasse begrenzt. Die Erschließung durch öffentliche Verkehrsflächen ist damit gewährleistet, bzw. wurde im südlichen Bereich des Planungsgebietes eine Verkehrsfläche zur Erschließung der Bestandsgebäude „Auf der Tändelwiese“ 6a und 6b festgelegt. „Regelungen für den ruhenden Verkehr“ wurden in §7 der Verordnung in ausreichendem Ausmaß getroffen; die Lage von zusätzlichen Zufahrten (bei evtl. Grundstücksteilungen) oder offenen PKW-Abstellflächen ist im Zuge eines konkreten Projekts im nachfolgenden Verfahren (Baubewilligungsverfahren) zu konkretisieren und unter Bedachtnahme auf den Bestand abschließend zu beurteilen.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.27.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen bzw. Ergänzungen sind unterstrichen dargestellt)

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (2) Der Bebauungsgrad entspricht dem Ausmaß der plangraphischen Festlegungen dieses Bebauungsplanes (bebaubare Flächen gem. Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, baugesetzmäßigen Abständen etc.). Für das Grundstück Nr. 1807; KG Gries gilt ein maximaler Bebauungsgrad von 0,30

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (5) Für großkronige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m. Bei straßenbegleitenden Baumreihen kann dieser Abstand auf 4,50 m reduziert werden.
- (6) Für mittelkronige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m. Bei straßenbegleitenden Baumreihen kann dieser Abstand auf 4,50 m reduziert werden.

PLANWERK:

- Änderung der Gebäudekonfiguration und der Gebäudetiefe sowie Reduktion des straßenseitigen Gebäudeabstandes auf den Grundstücken Nr. 1807, 1809/3, 1810/1 und 1810/3.
- Anpassung der straßenseitigen Baumpflanzungen an den Baumbestand.

Aufgrund dieser Änderungen wurde eine Anhörung durchgeführt. Es wurden keine weiteren Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingebracht.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht. Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkischem 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

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 05.27.0 Bebauungsplan „Auf der Tändelwiese – Herrgottwiesgasse – Mauergasse - Reiherstadlgasse“, bestehend
aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Sachbearbeiter:

DI Markus Dröscher
(elektronisch unterfertigt)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterfertigt)

Der Stadtbaudirektor:

DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterfertigt)

Für die Stadt Graz
Der Bürgermeister
als Stadtsenatsreferent:

(Mag. Siegfried Nagl)

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....

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, am 19.01.2016
- 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 V. Gries wurde am 07.03.2016 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 05.27.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Dröscher Markus
	Zertifikat	CN=Dröscher Markus,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-06-06T08:28:51+02:00
	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	2016-06-06T10:03:09+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A14_145329_2015_0013

05.27.0 Bebauungsplan

„Auf der Tändelwiese – Herrgottwiesgasse –
Mauergasse - Reiherstadlgasse“

V. Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 16.06.2016, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.27.0 Bebauungsplan „Auf der Tändelwiese – Herrgottwiesgasse – Mauergasse - Reiherstadlgasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBI 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen) und 89 Abs. 4 (Abstellflächen und Garagen) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBI 75/2015 und § 3 Abs. 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBI. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

- (1) offene Bebauung
- gekuppelte Bebauung
- geschlossene Bebauung

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist zulässig.
- (2) Der Bebauungsgrad entspricht dem Ausmaß der plangraphischen Festlegungen dieses Bebauungsplanes (bebaubare Flächen gem. Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, baugesetzmäßigen Abständen etc.). Für das Grundstück Nr. 1807; KG Gries gilt ein maximaler Bebauungsgrad von 0,30.

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (2) Reiherstadlgasse, Mauergasse: Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.
- (3) Auf der Tändelwiese, Herrgottwiesgasse: Balkone dürfen nicht über die straßenseitige Baugrenzlinie vortreten.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
3 G	max. 11,00 m
4 G	max. 14,50 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenschichtlinienplan gemäß Luftbilddauswertung GZ.: 152846/2015 Stadt Graz, Stadtvermessung.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer (<10°) sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (5) Dächer sind mit einer Dachneigung bis 40° zulässig.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien zu errichten. Pro Bauplatz sind max. 10 PKW-Abstellplätze im Freien zulässig.
- (2) Bei Neubauten ist je 55 - 65 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (4) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 1000 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Baugesetzes.
- (5) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
- mit sickerfähiger Oberfläche, dies gilt nicht für PKW-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.
 - in Gruppen von jeweils maximal 5 PKW-Abstellplätze.
- (6) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (7) Je angefangene 40 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat mindestens 1,8 m zu betragen. Baumscheiben

- sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (4) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
 - (5) Für großkronige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m. Bei straßenbegleitenden Baumreihen kann dieser Abstand auf 4,50 m reduziert werden.
 - (6) Für mittelkronige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m. Bei straßenbegleitenden Baumreihen kann dieser Abstand auf 4,50 m reduziert werden.
 - (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
 - (8) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - (9) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
 - (10) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten zulässig. Für Zubauten ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 30.06.2016 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl

05.27.0 Bebauungsplan

„Auf der Tändelwiese – Herrgottwiesgasse –
Mauergasse - Reiherstadlgasse“
V. Bez., KG Gries

Graz, 03.06.2016

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 18.11.2015 wird seitens des städtischen Eigenbetriebes Wohnen Graz, Baumanagement um die Erstellung eines Bebauungsplanes für die Liegenschaften 1815 und 1816; KG Gries ersucht.

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von rd. 23.500 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage (GR-Beschluss vom 23.04.2015) ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 24.02.2016 über die beabsichtigte Auflage des 05.27.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 09.03.2016.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan-Entwurf über 9 Wochen, in der Zeit vom 10.03.2016 bis zum 12.05.2016 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 11.04.2016 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 8 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein. Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.27.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen bzw. Ergänzungen sind unterstrichen dargestellt)

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Der Bebauungsgrad entspricht dem Ausmaß der plangraphischen Festlegungen dieses Bebauungsplanes (bebaubare Flächen gem. Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, baugesetzmäßigen Abständen etc.). Für das Grundstück Nr. 1807; KG Gries gilt ein maximaler Bebauungsgrad von 0,30

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Für großkronige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m. Bei straßenbegleitenden Baumreihen kann dieser Abstand auf 4,50 m reduziert werden.
- (2) Für mittelkronige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m. Bei straßenbegleitenden Baumreihen kann dieser Abstand auf 4,50 m reduziert werden.

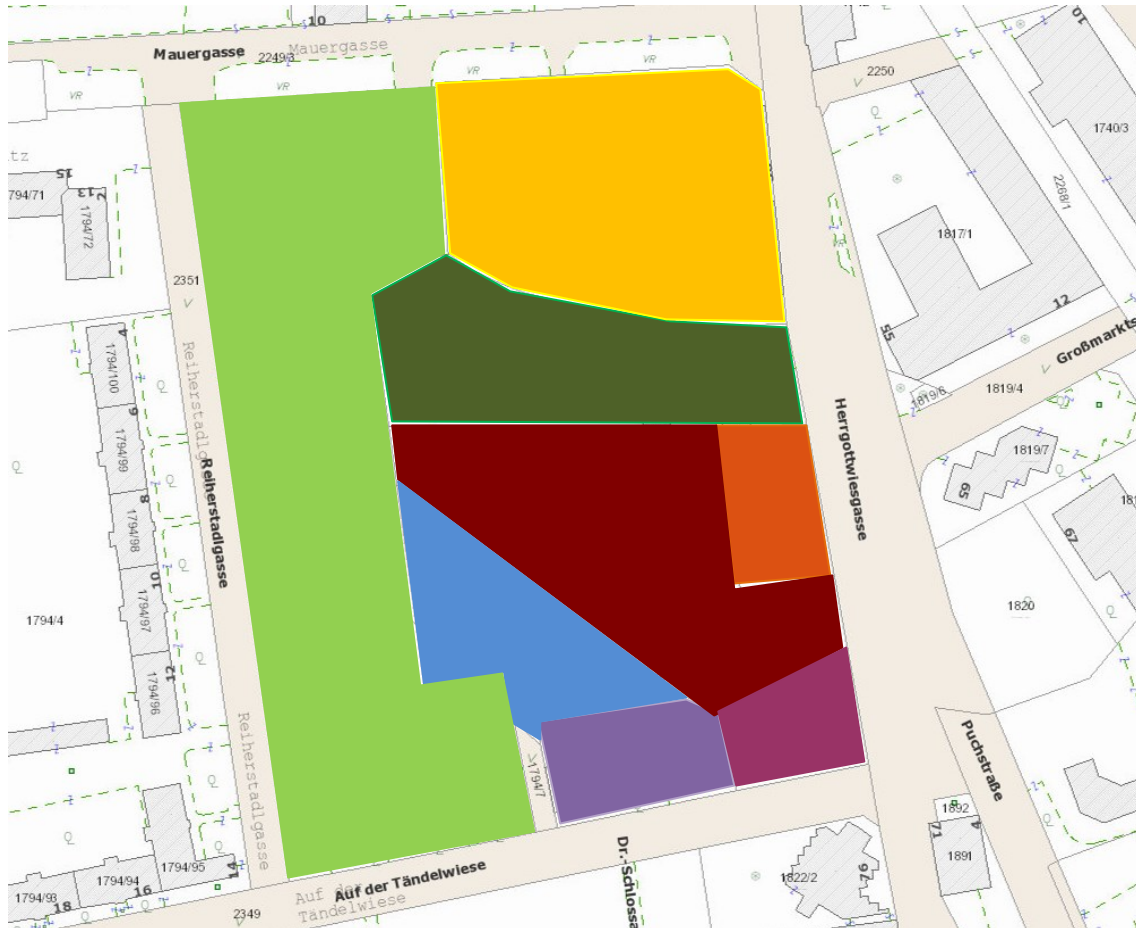
PLANWERK:

- Änderung der Gebäudekonfiguration und der Gebäudetiefe sowie Reduktion des straßenseitigen Gebäudeabstandes auf den Grundstücken Nr. 1807, 1809/3, 1810/1 und 1810/3.
- Anpassung der straßenseitigen Baumpflanzungen an den Baumbestand.

Aufgrund dieser Änderungen wurde eine Anhörung durchgeführt. Es wurde eine weitere Stellungnahme hierzu eingebracht.

3. Planungsgebiet

Das Bebauungsplangebiet steht im grundbücherlichen Eigentum von verschiedenen privaten und juristischen Personen. Die derzeitigen Eigentumsgrenzen sind der nachstehenden Skizze zu entnehmen, wobei mehrere Grundstücke eines Eigentümers als Bauplatz gesehen werden.



- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept:
„Wohngebiet mittlerer Dichte“

§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte (Signatur „Wohnen“ - dunkelgelb)

(1) Vorrangige Wohnnutzung.

(2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.

(3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.

(4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.

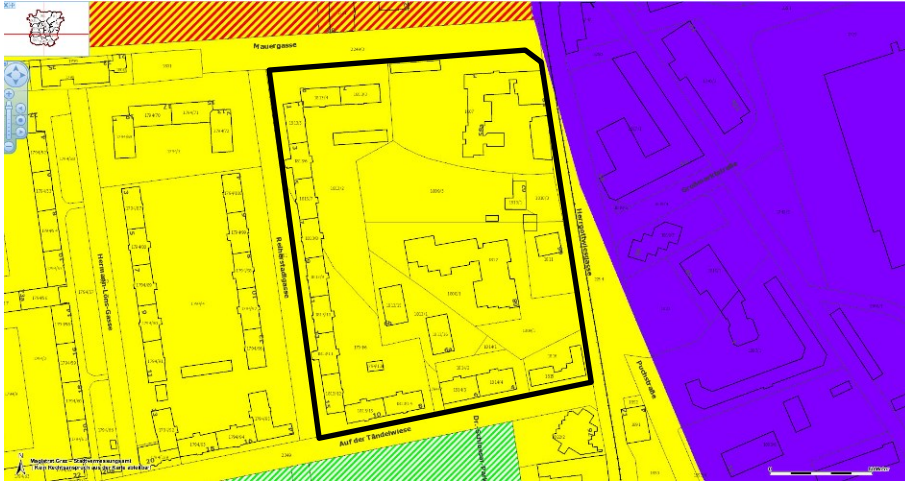
(5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.

(6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.

(7) Beschränkung der Bodenversiegelung.

(8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

(9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)



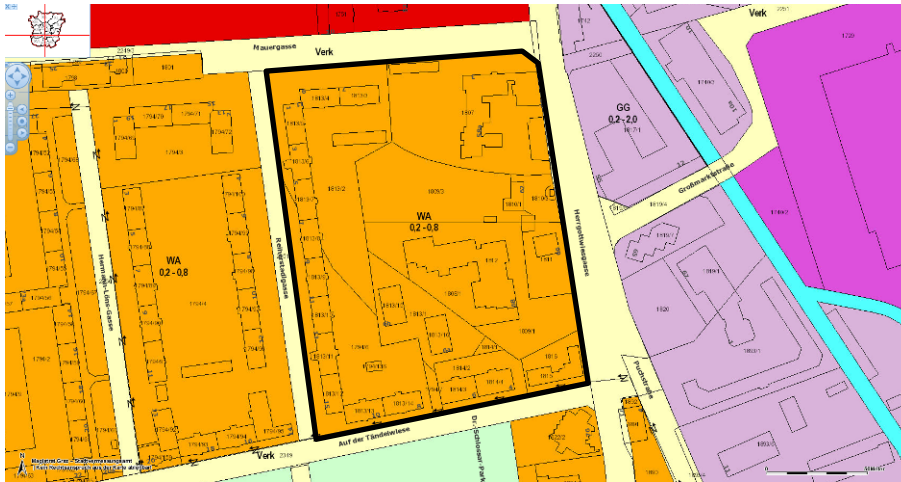
Ausschnitt aus dem
Entwicklungsplan zum 4.0
Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert
das Planungsgebiet.

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Siedlungs- und Industrielandschaften gem. REPRO
 - Kernstadt Graz gem. REPRO
 - Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO §5 (3)
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
 - Grundwasserschongebiet Nr. 2
- Verkehr (Deckplan 3):
 - Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“
 - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende.
- Verkehrslärm (Deckplan 4):
 - Reiherstadlgasse & Mauergasse: 50 bis 55 dB (L A,eq, Nacht)
 - Auf der Tändelwiese: 65 bis 70 dB (L A,eq, Nacht)
 - Hergottwiesgasse: 70 bis 75 dB (L A,eq, Nacht)
- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002
„Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,8.

Im Bereich der Liegenschaft Hergottwiesgasse Nr. 62 (Grundstück 1810/3; KG Gries) ist ein „Kulturdenkmal“ ersichtlich gemacht.

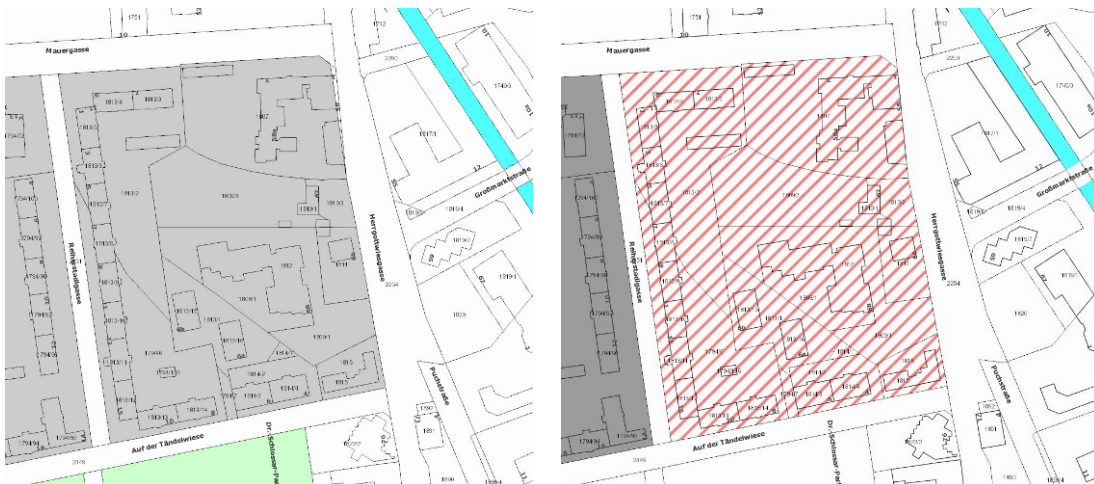
Hinweis: Im Auflage-Entwurf zum 4.0 Flächenwidmungsplan wurde die Nutzungskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 - 0,8 beibehalten.



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Baulandzonierung (Deckplan 1):
Gemäß Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan besteht eine Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (graue Schraffur im linken Planausschnitt). Im Entwurf des Deckplans 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist eine Bebauungsplanpflicht für den Gebietsbereich enthalten.



- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2) 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. Das Planungsgebiet liegt innerhalb dieser Beschränkungszone.
- Räumliches Leitbild (Karte 4):
Gemäß „Räumlichem Leitbild“ ist der Bereich als „Mehrgeschossige dichte (straßen-) raumbildende Wohnbebauung“ ausgewiesen.
- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:
aktuelles Versorgungsgebiet bzw. kurz- und mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme.

- Stadtklimaanalyse

Gemäß „Klimatopkarte“ liegt der Gebietsbereich in einer „Blockbebauungszone mit mäßiger Überwärmung“. Entsprechend der „Karte der planerischen Hinweise“ werden für diesen Gebietsbereich (Überwiegende Blockbebauung mit mäßiger Durchlüftung) eine mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung sowie eine Gebäudeausrichtung Nord-Süd empfohlen.

- Situierung und Umgebung



Schrägaufnahme (2007): Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in nördliche Richtung.

Das Planungsgebiet liegt an der westlichen Straßenseite der Herrgottwiesgasse und wird im Süden vom Straßenzug „Auf der Tändelwiese“ begrenzt. Im Norden liegt die Mauergasse (bzw. das Areal des Strafhauses Karlau). Die westliche Planungsgrenze bildet die Reiherstadlgasse.

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes besteht eine C-förmige, dreigeschossige Siedlung mit ausgebauten Satteldächern. Der Innenhofbereich dieser Bebauung wird in Form von Kleingartenparzellen genutzt. Im nördlichen Hofbereich ist eine Zufahrt zu ca. 10 PKW-Stellplätzen in einem eingeschossigen Garagengebäude gegeben. Die Bebauungsdichte dieser Siedlungsstruktur liegt bei ca. 0,9.

Im östlichen Anschluss wird diese Bebauungsstruktur „Auf der Tändelwiese“ in Form eines viergeschossigen Gebäudes mit Satteldach weitergeführt. Die Bebauungsdichte für dieses Bestandsgebäude liegt bei einem Wert von 1,6. PKW-Abstellflächen sind auf dieser Liegenschaft nicht vorhanden.

Zwischen den Gebäuden „Auf der Tändelwiese“ Nr. 6 und Nr. 8 führt eine Zufahrt in den inneren Bereich, in dem zwei je fünfgeschossige Wohnhäuser mit flach geneigten Satteldächern errichtet wurden. Entlang der Zufahrt sind offene PKW-Stellplätze gegeben. Die Bebauungsdichte für die bestehenden Wohnhäuser liegt bei rd. 1,25.

Auf dem Eckgrundstück „Auf der Tändelwiese“ – Herrgottwiesgasse sind im obenstehenden Luftbild eingeschossige Gewerbebauten erkennbar; diese wurden jedoch bereits abgebrochen.

Auf der Liegenschaft Herrgottwiesgasse Nr. 68, die den zentralen Bereich des Gevierts umfasst, befindet sich ein bis zu sechsgeschossiges, L-förmiges Wohngebäude. Das Gebäude ist durch südlich vorgelagerte, abgetreppte Terrassen und Balkone gegliedert. Der südliche bzw. straßennahe Bereich der Liegenschaft ist als asphaltierte PKW-Abstellfläche ausgebildet. Entlang der östlichen und nördlichen Gebäudefassade sind die PKW-Abstellflächen jedoch bis weit in den Hofbereich weitergeführt. Die begrünten Freibereiche reduzieren sich dadurch auf (Großteils wohnungszugeordnete) Gartenflächen südlich und westlich des Wohngebäudes. Die Bebauungsdichte dieser Gebäudestruktur liegt bei ca. 1,2.

Die straßenseitig angrenzende Liegenschaft (Herrgottwiesgasse Nr. 66) ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus bebaut. Im südlichen Grundstücksteil ist ein begrünter Garten erkennbar, im nördlichen Bereich befindet sich die Zufahrt zu einer eingeschossigen Garage (die an die Garage der nördlich anschließenden Liegenschaft gekuppelt ist).

Die Liegenschaft Herrgottwiesgasse Nr. 62 zeigt sich als ausgedehnte Grünfläche, die weit bis in den zentralen Bereich des Gevierts reicht. Im straßennahen Bereich des Grundstückes ist ein eingeschossiges Gebäude mit einer Vorfahrt errichtet. An der straßenseitigen Grundgrenze befindet sich ein Bildstock mit plastischer Darstellung der Marienkrönung, der im 3.0 Flächenwidmungsplan als „Kulturdenkmal“ ersichtlich gemacht ist und seitens des Bundesdenkmalamtes als schützenswert eingestuft wurde.

Den nordöstlichen Abschluss des Planungsgebietes bildet die Liegenschaft Nr. 1807; KG Gries, die derzeit mit einem ein- bis dreigeschossigen Gebäudekomplex bebaut ist. Das straßenseitige, dreigeschossige Gebäude mit Krüppelwalmdach bildet mit einem eingeschossigen, L-förmigen Gebäudeteil sowie einem eingeschossigen, straßenbegleitenden Nebengebäude einen kleinräumigen, gepflasterten Hof. Die westlichen Bereiche der Liegenschaft sind als Grünflächen gestaltet bzw. mit einem Carport entlang der Mauergasse bebaut.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung vom 02.02.2016 annähernd eben. Eine Bestockung des Planungsgebietes ist vor allem im nördlichen Hofbereich bzw. entlang der Mauergasse und der Reiherstadlgasse gegeben.

Das Planungsgebiet ist (wie oben beschrieben) überwiegend bebaut.

- Infrastruktur
Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 650-1000 m.

Nächstgelegene Schulen:

VS Graz – Triester/ Reiherstadlgasse 48/ ca. 550 m Entfernung

NMS Graz – St. Andrä/ Grenadiergasse 1/ ca. 550 m Entfernung

Nächstgelegener Kindergarten:

Städt. Kindergarten / Triester Straße 50a/ ca. 450 m Entfernung

- Erschließung/Verkehr
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Herrgottwiesgasse.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m Radius gegeben.

Ausweisung gemäß Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende.

- Buslinien 50, 67 und 39, Haltestelle „Auf der Tändelwiese“ in der Triester Straße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Straßenbahnlinie 5, Haltestelle „Puchstraße“ in der Herrgottwiesgasse, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

- 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 den angrenzenden Straßen.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet bzw. kurz- und mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme.

Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes werden die bestehenden Gebäudestrukturen im Bereich der Reiherstadlgasse und „Auf der Tändelwiese“ in ihrer Grundfläche und ihrer Höhenausbildung beschrieben und geringe Erweiterungspotentiale (z.B. hofseitige Zubauten und Balkone) ermöglicht.

Im Bereich der Kreuzung Herrgottwiesgasse – „Auf der Tändelwiese“ wird diese Bebauungsstruktur durch eine mögliche viergeschossige Bebauung auf den Grundstücken Nr. 1815 und 1816 logisch weitergeführt und städtebaulich ergänzt. Durch das ermöglichte Gebäudevolumen werden die bestehenden Gebäudefluchten entlang des Straßenzuges „Auf der Tändelwiese“ weitergeführt, der Kreuzungsbereich wird vor allem gegenüber der Herrgottwiesgasse durch die Gebäudeposition städtebaulich neu gefasst. Durch das Weiterführen der städtebaulich maßgeblichen Parameter entsteht für dieses Eckgrundstück ein logisches Bauvolumen (und damit eine Bebauungsdichte von ca. 1,4).

Auf der Liegenschaft Nr. 1811 (Herrgottwiesgasse 66) befindet sich ein zweigeschossiges Wohngebäude dessen Grundfläche gemäß Festlegungen des Bebauungsplanes Richtung Süden erweitert werden kann. Gemäß der städtebaulichen Zielsetzungen für die Bebauung an der Herrgottwiesgasse wird eine Höhenentwicklung von vier Geschossen ermöglicht. Dadurch ergibt sich eine Bebauungsdichte von rd. 1,3.

Auf der nördlich anschließenden Liegenschaft Herrgottwiesgasse 62 (Gste. Nr. 1809/3, 1810/1, 1810/3) befindet sich derzeit ein eingeschossiges Wohnhaus mit einem intensiv begrünten Vorgarten

und einem Bildstock an der straßenseitigen Grundgrenze. Weiter nördlich folgt ein bis zu dreigeschossiger Gebäudekomplex auf dem Grundstück Nr. 1807 (Herrgottwiesgasse 58). Der Gebäudebestand reicht teilweise in die Verkehrsfläche laut Flächenwidmungsplan. In Verbindung mit der bestehenden Bebauung an der gegenüber liegenden Straßenseite entsteht im Kreuzungsbereich mit der Mauergasse eine Engstelle. Diese Liegenschaften bieten im gegenständlichen Planungsbereich (durch die geringe Bebauungsdichte der bestehenden Bebauung) das größte städtebauliche Entwicklungspotential.

Im Bereich dieser Liegenschaften wird gemäß Bebauungsplan eine gekuppelte, Bebauung mit maximal vier Geschossen ermöglicht. Im Bereich Mauergasse wird die mögliche Geschossanzahl auf drei Geschosse reduziert und an die westlich anschließende Bebauung angeglichen. Durch die Festlegung einer Baufluchtlinie und einer straßenbegleitenden Baumreihe an der Herrgottwiesgasse wird ein begrüntes Vorfeld sichergestellt und damit der Straßenraum aufgewertet. Zudem ermöglicht die abgerückte Bebauung den Erhalt des schützwürdigen Bildstocks auf Grundstück Nr. 1810/3.

Im rückwärtigen Bereich der Liegenschaft 1809/3 ist ein weiteres, dreigeschossiges Bauvolumen mit einer Grundfläche von 12,0 m x 30,0 m vorgesehen. Durch die großen Gebäudeabstände zur straßenseitigen Bebauung wird ein großzügiger, lärmgeschützter Freibereich definiert. Die langfristige Errichtung einer zusammenhängenden, kompakten Grünfläche wird durch die plangraphische Festlegung der Bauflucht- und Baugrenzl原因en sowie durch die Festlegung eines max. Bebauungsgrades für das Grundstück Nr. 1807 erreicht. Auf diesen Liegenschaften wird eine Bebauungsdichte von rd. 1,2 erzielt.

Die Höhenentwicklung der Bebauungsstrukturen im Bebauungsplan orientiert sich vor allem an der hochrangigen Verkehrsachse Herrgottwiesgasse. Daraus ergibt sich eine Höhenstaffelung von vier Geschossen im östlichen Bereich des Planungsbereiches auf drei Geschosse im Bereich der Reiherstadlgasse und der Mauergasse.

Die bestehende Bebauung im zentralen Bereich des Gevierts (Grundstücke Nr. 1808/1, 1813/15, 1813/16) entspricht vor allem in Bezug auf die Höhenentwicklung (bis zu sechs Geschosse) und die Freiflächengestaltung (Hohe Anzahl von offenen PKW-Stellplätzen) nicht den städtebaulichen Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Aufgrund des Baualters und des Erhaltungszustandes der bestehenden Wohngebäude „Auf der Tändelwiese 6a und 6b“ sowie „Herrgottwiesgasse 68“ ist jedoch aus städtebaulicher Sicht davon auszugehen, dass diese Bebauung langfristig erhalten werden kann. Für diese Grundstücke werden daher keine Festlegungen im Rahmen dieses Bebauungsplanes getroffen.

Gemäß § 10 der Verordnung sind *„bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen Umbauten zulässig. Für Zubauten ist ein positives raumplanerisches Gutachten zulässig.“* Darzustellen ist hierbei, ob geplante Zubauten dem städtebaulichen und gestalterischen Grundlagen des Bebauungsplanes entsprechen und ob eine Einfügung in das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erzielt werden kann.

Im Gebietsbereich sind Wohngebäude mit innen liegender Erschließung charakteristisch. Die Errichtung von Gebäuden mit straßenseitiger, offener Laubengängerschließung ist daher im Hinblick auf das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht zulässig.

Entlang der Reiherstadlgasse und der Mauergasse wurden Vorgartenbereiche mit einem Abstand von 5,50 m – 10,0 m festgelegt; entlang dieser Straßenzüge wird das Vortreten von Balkonen vor die

Baugrenzlinie ermöglicht. Dagegen wurden die straßenseitigen Gebäudeabstände an der Herrgottwiesgasse und „Auf der Tändelwiese“ auf ein Mindestmaß von 2,50 m – 3,50 m reduziert; ein Übertreten der Baugrenzlinien durch Balkone wird daher in diesen Bereichen ausgeschlossen. Auf die höhere Lärmbelastung entlang dieser Straßenzüge ist in einer entsprechenden Projektplanung (z.B. durch Loggien) Rücksicht zu nehmen.

Die maximale Bebauungsdichte ist gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 mit 0,8 ausgewiesen. Wie die städtebauliche Analyse des Gebietsbereiches zeigt, ergeben sich aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsstrukturen sowie der gegebenen Grundstückskonfiguration und der Bestandsgebäude (teilweise deutliche) Bebauungsdichteüberschreitungen bei einer ausgezeichneten Frei- und Grünraumausstattung. Im vorliegenden Bebauungsplan werden unter Rücksichtnahme auf die bestehenden Gebäudestrukturen städtebauliche Potentialflächen für eine Ergänzung des Bestandes definiert und damit den übergeordneten städtebaulichen Strategien (Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen) Rechnung getragen.

Wie die städtebauliche Bestandsituation deutlich zeigt, sind durch die Positionierung und die Maßstäbe der vorhandenen und geplanten Gebäudevolumen behutsame Ergänzungen der Bebauungsstruktur möglich. Die Einfügung der geplanten Gebäude in das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird durch die städtebaulichen Festlegungen des 05.27.0 Bebauungsplanes gewährleistet.

Zum Erhalt und zur Ergänzung der bestehenden, funktionstüchtigen Baustrukturen ermöglicht der Bebauungsplan daher eine Überschreitung der Bebauungsdichte (laut 3.0 Flächenwidmungsplan). Begründet wird dies unter Hinweis auf die Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 (in der Fassung LGBl. 58/2011) mit der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden.

Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen „Auf der Tändelwiese“, Herrgottwiesgasse, Mauergasse und Reiherstadlgasse begrenzt.

Um eine Zufahrt zu den bestehenden Gebäuden „Auf der Tändelwiese“ Nr. 6a und 6b zu gewährleisten wurde die Verkehrsfläche laut Kataster in den Bebauungsplan übernommen.

Gemäß verkehrsplanerischer Vorgaben ist ein Ausbau der Herrgottwiesgasse geplant. Hierfür sind Verkehrsflächen bereits im Flächenwidmungsplan eingetragen bzw. sind Abtretungsflächen entlang der westlichen Straßenseite der Herrgottwiesgasse (im südlichen Bereich des Planungsgebietes) erforderlich.

- Herrgottwiesgasse 58/ 58a (Gst. Nr. 1807): im Flächenwidmungsplan sind Verkehrsflächen im Ausmaß von 66,50 m² ausgewiesen.
- Herrgottwiesgasse 66 (Gst. Nr. 1811): ca. 7 m² zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Gehsteig).
- Herrgottwiesgasse 68 (Gst. Nr. 1809/1): ca. 8 m² zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Gehsteig).

- Auf der Tändelwiese 2 (Gst. Nr. 1815 und 1816): ca. 30 m² zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Gehsteig).
- An der Reiherstadlgasse sind in den Kreuzungsbereichen Abtretungen im Ausmaß von je 4,5 m² eingetragen.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO):

Bei der Errichtung von Neubauten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 55 - 65 m² Wohnnutzfläche) in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder im Freien unterzubringen; im Hinblick auf das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild ist eine max. Anzahl von 10 PKW-Abstellplätzen im Freien je Bauplatz zulässig. Die Lage von zusätzlichen Zufahrten oder offenen PKW-Abstellflächen ist im Zuge eines konkreten Projekts im nachfolgenden Verfahren (Baubewilligungsverfahren) zu konkretisieren und unter Bedachtnahme auf den Bestand abschließend zu beurteilen.

Bei Bauplätzen mit einer Größe unter 1000 m² kann im Hinblick auf die Grundstückskonfiguration und die Zweckmäßigkeit und Machbarkeit einer Garagierung auf den einzelnen Bauplätzen sowie aufgrund der Lage innerhalb der ÖV-Kategorie 1 von einer Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Abstellplätzen abgesehen werden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Der Gebietsbereich ist intensiv begrünt; vor allem die straßenbegleitende Vorgartenzone entlang der Reiherstadlgasse sowie die Mauergasse sind mit teilweise hochgewachsenen Laubbäumen bepflanzt. Die bestehenden (hofseitigen) Gartenbereiche sind mit Baum- und Heckenpflanzungen gestaltet und begrünt. Durch die Lage der, im Planwerk dargestellten bebaubaren Flächen wird der Großteil der Bepflanzung erhalten, eventuelle Ersatzpflanzungen (entsprechend der Baumschutzverordnung) sind im Zuge der nachgeordneten Verfahren sicherzustellen.

Vor allem im nördlichen Abschnitt der Herrgottwiesgasse sind ausgedehnte Liegenschaften mit einem städtebaulichen Entwicklungspotential (geringe Bebauungsdichte der bestehenden Bebauung) gegeben. Um den Straßenraum in diesem Bereich (Kreuzungsbereich Mauergasse - Herrgottwiesgasse) zukünftig aufzuwerten ist die Errichtung einer straßenbegleitenden Baumreihe im Bebauungsplan vorgesehen.

Im Hinblick auf die Einwendungsbearbeitung wurde die plangraphische Darstellung dieser Baumreihe jedoch abgeändert. Aufgrund der bestehenden Bepflanzung auf Grundstück Nr. 1810/3 entfällt die Eintragung im Plan (hier ist die Verpflichtung zur Herstellung von Ersatzpflanzungen durch die Baumschutzverordnung geregelt). Das Hauptgebäude auf der Liegenschaft Herrgottwiesgasse Nr. 58 soll erhalten werden; dieser Erhaltungswille wird durch den Entfall der Baumstandorte dokumentiert. Die städtebauliche Intension einer Aufwertung des Straßenraumes durch eine Baumreihe bleibt jedoch aufrecht. Die Breite des geplanten Grünstreifens wurde aufgrund der Einwendungen auf das erforderliche Mindestmaß reduziert.

Um eine intensive Begrünung der Freiflächen zu gewährleisten sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 0,7 m Höhe) auszuführen. PKW-Abstellplätze im Freien sind (gem. 4.0 Stadtentwicklungskonzept) mit sickerfähigen Oberflächen und mit Baumpflanzungen zu gestalten.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)


- Der 05.27.0 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)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-06-06T10:03:09+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.