

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Friedrich Schenn

BerichterstatteIn:.....

GZ: A 14-146357/2015-0012

Graz, 07.07.2016

04.03.2 Bebauungsplan

„Lendplatz – Keplerstraße – Neubaugasse“

2. Änderung

IV Bez., KG Lend

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

Die Stadt Graz beabsichtigt für das Gebiet östlich des Lendplatzes, südliche der Keplerstraße bzw. westlich der Neubaugasse den rechtswirksamen Bebauungsplan 04.03.1 „Lendplatz - Keplerstraße - Neubaugasse“, 1. Änderung zur Fassung der Bebauungsplanung 04.03.2 zu ändern. An das Planungsgebiet grenzt der Lendplatz im Westen, die Keplerstraße im Norden und die Neubaugasse im Osten (siehe - Plan zum 04.03.2 Bebauungsplan).

Derzeit ist für die Grundstücke, KG Lend, 101, 102/1, 102/2, 110/1, 110/2 und 111 der 04.03.1 Bebauungsplan „Lendplatz - Keplerstraße - Neubaugasse“ 1. Änderung, beschlossen vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz am 25. März 2010, rechtswirksam. Das Planungsgebiet weist eine Fläche von ca. 7.300m² auf. Der 04.03.2 Bebauungsplan „Lendplatz - Keplerstraße - Neubaugasse“, 2. Änderung hat Nutzungen, entsprechend der Baugebietskategorie „Kerngebiet“ zuzulassen.

Ziel der Änderung ist eine funktionelle Stärkung der gemischten Nutzungen der Liegenschaften am Lendplatz und an der Keplerstraße durch bauliche Erweiterungen - insbesondere die *Stärkung der Zentrumsfunktion*.

In der Frage der Grundlagen zur Änderung des 04.03.1 Bebauungsplanes zur Fassung des 04.03.2 Bebauungsplanes, 2. Änderung wird auf das öffentliche Interesse an der **„Verbesserung der Qualität der Dachlandschaft“** und am **zu verbessernden Fassadenbild zum Lendplatz**, unter anderem basierend auf einer positiven Stellungnahme ABT09-60194/2014-25 vom 22.04.2016 der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission zum 04.03.2 Bebauungsplan hingewiesen:

Das Dach der Gebäudeflügel in der Neubaugasse ist mit haustechnischen Anlagen umfassend belegt. Dadurch wird das Erscheinungsbild im Straßenraum, insbesondere aber auch der Blick vom Schlossberg auf den Lendplatz negativ beeinflusst. Im Zuge eines Umbaus werden

die haustechnischen Anlagen von der straßenseitigen Fassade um 3m abgerückt und „eingehaust“. Mit dem Umhüllen der haustechnischen Anlagen mittels durchlässigen Materialien (z.B. Streck-metall) kann ein wesentlich verbessertes Erscheinungsbild der Dachlandschaft in diesem Bereich erzielt werden.

Es ist zu betonen dass, der Bereich des Bebauungsplangebiets an der östlichen Seite des Lendplatzes von der Keplerstraße zum südlichen Ende der Neubaugasse bzw. der Bereich südlich der Keplerstraße vom Lendplatz bis zur Neubaugasse noch einer weiteren städtebaulichen Entwicklung bedarf.

Nur das Haus Lendplatz 39 / Neubaugasse 1 ist an der östlichen Platzfront der Lendplatzes zwischen Keplerstraße und Neubaugasse als schutzwürdig zu erachten. Es handelt sich um ein 3-geschossiges Eckhaus mit strenger Biedermeierfassade. Wobei der First des ziegelgedeckten Satteldaches eine Höhe von ca. 18m aufweist. Daran schließt das 5 geschossige Hotelgebäude Lendplatz 38 an, welches ein Flachdach mit einer Attikahöhe von 17m aufweist. Hier im Süden des Planungsgebietes, längs dieser 130m langen Fassade zum Lendplatz hin, wird der höhenmäßige Schwerpunkt fokussiert. Das in zentraler Position situierte Hotel Mercure weist lediglich eine Gebäudehöhe von 14m auf – und das Geschäftshaus Lendplatz 34 / Ecke Keplerstraße lediglich 2 bzw. teilweise 3 Geschosse mit Satteldach (Eintragung im Bebauungsplan 04.03.1: GH max.: 13m). Es ist hier eine dem Gebiet nicht entsprechende, niedrige Geschossigkeit und Gebäudehöhe für dieses, aus den späten 80-iger Jahren des 20. Jahrhunderts stammende Geschäftshaus festzustellen. Dies ist nicht nur unter dem Aspekt der Betrachtung der Bebauung am Lendplatz, sondern auch bei Betrachtung der Gebäudehöhen in der Keplerstraße (Häuser 16, 18 und 20) evident. Hier bestehen Gebäudehöhen von 16m und Firsthöhen bis zu 20,6m über dem Niveau der Keplerstraße. **Der östliche Abschluss der Bebauung des Lendplatzes ist also ein, städtebaulich zu entwickelnder Bereich. Die „fallende Gebäudehöhe“ von Haus Lendplatz 39 zu Haus Lendplatz 34 soll in dieser Form, nicht mehr aufrecht erhalten werden und ausgleichender festgesetzt werden.**

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

Gemäß, 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegt das Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichtewert von 0,8-2,5.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan – 2.Änderung auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes und gemäß dem 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2. Auflage, GR-Beschluss vom 16.06.2016) für den gegenständlichen Bereich:

§ 12 ZENTRUM: Überörtlich bedeutsame Einrichtung (Signatur „Zentrum“ mit Ersichtlichmachung der bereichsbestimmenden Nutzung - schwarze Punktschraffur)

- (1) Verträgliche Einbettung in das Umfeld, Gestaltung der Übergänge.
- (2) Verbesserte Einbeziehung in das Geh- und Radwegenetz, Reduzierung nicht öffentlich zugänglicher Bereiche.

(4) Weitgehende Unterbringung der PKW – Abstellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes haben folgende Abstimmungen stattgefunden:

- Nach rechtlicher Beratung wurde die Verordnung zum Bebauungsplan redigiert bzw. in Anpassung an die Rechtslage ergänzt.
- Stadtvermessungsamt: Luftbildauswertung vom 5.8.2015
- Stellungnahme der Verkehrsplanung A10/8-019948/2016-002 vom 07.03.2016
- Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission – Vortrag von Planungsabsichten und Potentialen – diskutiert in mehreren Gesprächen; positives Gutachten ABT09-60194/2014-25 vom 22.04.2016

Verfahren

Anhörungsverfahren

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010) Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Einwendungen - Stellungnahmen - Gutachten

Während der Anhörungsfrist vom 17.02.2016 bis 04.03.2016 langte eine Einwendung (privater Einwender, nördlich der Keplerstraße wohnend) im Stadtplanungsamt ein. Im Weiteren langten Stellungnahmen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung: Abteilung 13 Bau- und Raumordnung - Örtliche Raumplanung, Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik / Bautechnik und Gestaltung, Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, sowie eine Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz im Stadtplanungsamt ein.

Im Verfahren wurde ein positives Gutachten ABT09-60194/2014-25 vom 22.04.2016 der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission eingebracht.

Einwendung 1: (privater Einwender, nördlich der Keplerstraße wohnend):

Der „Befund zum Gebietscharakter“ bzw. die generellen Themen zum Bereich Lendplatz und Umgebung werden zusammengefasst wiedergegeben:

Auszug:

(...) Wir, die Bewohner des Hauses Keplerstraße 18 protestieren gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes;

(...) Da wohnen noch welche in der Kernzone, also rauf mit der Bebauungsdichte;

(...) Höher die Häuser an der engsten Stelle der Keplerstraße;

(...) Wegfall von vielen Gewerbebetrieben;

(...) Die Dachlandschaft mit der Haustechnikanlage stört jetzt das touristische Auge;

(...) Nunmehr Aufstockung (...) Neubaugasse wird noch finsterer da diese nur 5m breit ist

(...) freie Flächen mit Bäumen, Gras etc. sind vorgesehen in 8 Meter Höhe - schaut super aus

vom Schlossberg gesehen – wo wer wohnt?

*(...) Es muss Schluss sein mit dem Wahn in jedes kleine Eck, Neubauten von niedrigster Qualität zu zwingen,....meine Familie hält die Stellung seit fast hundert Jahren,....der Nachbar hat das Haus den Flüchtlingsorganisationen überlassen;
(...) früher haben wir Plabutsch und die Mariahilferkirche sehen können (...)*

Einwendungsbehandlung 1:

Die Änderung des Bebauungsplanes wird insgesamt abgelehnt wobei das Schreiben jedoch, keine konkrete Einwendung vorbringt. Es wird daher der vorgebrachte Befund zum Gebiet in seinen wesentlichen Kritikpunkten zusammengefasst:

Zum Protest der Bewohner des Hauses in der Keplerstraße ist anzuführen, dass beim, eingebrachte Schreiben lediglich von der Fertigung eines Hausbewohners des Einwendungsschreibens auszugehen ist.

Städtebauliche Entwicklungen in solchen Innenstadtlagen streben als Ziel, „das Halten der angestammten Bewohnerschaft“ an. Dem angesprochen Bereich des 4. Bezirks mit einer Wohnbebauung z. B. zwischen dem Lendkai, der Keplerstraße, dem Bahnhofgürtel und der Annenstraße jegliche Qualitäten für eine Wohnnutzung abzusprechen (wie hier drastisch vorgetragen) kann nicht gefolgt werden. Eine überwiegende Wohnnutzung in diesem (grob) abgegrenzten Bereich ist evident. Die Ausnutzung von „hohen Bebauungsdichten“ ist, per se, kein städtebauliches Negativum – das Thema soll weder zum Schreckgespenst noch zum Allheilmittel für die Lösung raumplanerischer Probleme gemacht werden. „Verdichtung“ ist kein Selbstzweck sondern ein sinnvoller und steuerbarer Prozess zur Bewältigung der städtebaulichen und sozialen Herausforderungen. Es sind die, damit verbundenen Chancen und Risiken abzuwägen. Lokale Eigenheiten sind ebenso zu berücksichtigen wie quartierspezifische Entwicklungspotentiale. Angestrebt wird eine städtebauliche Qualität mit einem Zusammenspiel von Dichte und Freiräumen, Nutzungsvielfalt und Einrichtungen zur Versorgung im Alltag.

Unter hochwertigem Freiraum in der Umgebung dieses Bebauungsplans, ist jedenfalls der Lendplatz, der Mariahilferplatz, das Zentrum/ die Innenstadt sowie der Schlossberg u. a. zusehen.

Die Thematik einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung für diesen Bereich in seiner Gesamtkonzeption ist zu argumentieren und nachvollziehbar.

Nicht verschwiegen werden soll, die Verkehrsbelastung in der Keplerstraße und in angrenzenden Straßen und die, damit zusammenhängenden negativen Auswirkungen (Lärm, Luftschadstoffe u.dgl.).

Zu den Themen im Detail:

Zur Frage der Straßenbreiten ist anzuführen, dass die Keplerstraße eine Breite von ca. 18m aufweist und der 04.03.2 Bebauungsplan auf der Liegenschaft Keplerstraße 15 die Ablöse von privatem Gut für öffentliches Gut vorsieht, bzw. die Straßenbreite von 18m (durchgehend) reguliert und zusätzliche, diesbezügliche Vereinbarungen mit dem Liegenschaftseigentümer abschließt.

Die Breite der Neubaugasse weist 11m und darüber hinausgehend auf und nicht, wie hier behauptet, lediglich 5m (Straßenbreite)!

Der Verlust von Gewerbebetrieben wird stattgefunden haben bzw. einhergehen, in den letzten Jahren hat sich der Bereich um den Lendplatz wirtschaftlich sehr gut entwickelt und auch wieder dem Gewerbe Platz geboten.

Die Frage der Einhausung der Haustechnikanlagen am Dach des Hotels (Neubaugasse), ist jedenfalls positiv zu sehen und entspricht diese Herangehensweise auch den Vorstellungen der Grazer Altstadt–Sachverständigenkommission. Ihre persönliche Bekundung der Lächerlichkeit in Bezug auf die Einsicht dieser Bebauung bzw. der großflächigen Haustechnikanlagen vom Schlossberg aus, kann nur geantwortet werden, dass diese **Störung des Stadtbildes** beseitigt werden soll und durch eine qualitätsvolle Lösung ersetzt werden soll. Es ist eben für das Stadtbild von Bedeutung solche Teilbereiche einer gestalterischen Lösung zuzuführen.

Zur Frage einer sich „urban“ und dichter entwickelnden Bebauung ist anzuführen, dass die Stadt Graz die Herausforderung einer „wachsenden Stadt“ annimmt und dies, Konsequenzen in vielen Bereichen nach sich ziehen wird. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist am Besten durch die Erstellung von Bebauungsplänen zu sichern (die Regelungen betreffen im Wesentlichen - die Bebauung, die Freiflächen und die Verkehrserschließung).

Zur baulichen und baukulturellen Qualität von Neubauten bzw. Sanierungen, sind Beispiele anzuführen:

Lendplatz 41 – *die schwarze Rose von Graz – Rose am Lend* – hier wurde in schwarzer Putzfarbe, eines der ältesten Gebäude am Lendplatz saniert;

Lendplatz 45 / Ecke Fellingergasse , ein Wohn, -Büro und Geschäftshaus;

Lendplatz 1, ehemals Gasthof, nunmehr Geschäfts und Wohngebäude;

Ecke Marienplatz, Hans-Resel-Gasse 24, Mühlgasse 61 – *Rondo* – ein Wohn, -Büro und Geschäftshaus und Gastronomie;

Diese Gebäude stellen Beispiele, qualitativvoller Neubauten dar, welche positive Auswirkungen auf das Erscheinungsbild und die Nutzung dieses Gevierts ausüben.

Der *Einwender* übersieht, dass der ehemals „stagnierende Lendplatz“ heute belebt ist und der jetzt vorhanden Nutzungsmix - Geschäfte, Gastronomie, Gewerbe, Dienstleistungseinrichtungen, Büros, u dgl. diesem Stadtteil Attraktivität verliehen haben. Zentrale Bedeutung hat dabei der weiterhin existierende Markt am Lendplatz. Aber auch der Bereich dieses Bebauungsplanes hat mit seiner baulichen Neukonzeption sehr viel zur Belebung des Gevierts beigetragen. Dieser Nutzungsmix wird von den Bewohnern quasi selbstverständlich angenommen, das bedeutet, dass der Kauf von Gütern des täglichen Bedarfs und die vielfältige Gastronomie in unmittelbarer, fußläufiger Entfernung zur Nutzung, zur Verfügung steht.

Die Lage dieses Gevierts zum Stadtzentrum, zum Schlossberg und zu den Geh- und Radwegen längs der Mur stellen eine einzigartige städtische Qualität in Graz dar, welche nicht schlecht geredet werden kann. Das *Flair* des Lendplatzes (nach dem erfolgtem Platzumbau), das Nebeneinander von alter und neuer Bausubstanz ist heute eine gern angenommene Selbstverständlichkeit.

Nach wie vor, ist ein wesentliches städtebauliches Ziel - *Wohnen* - in diesem Geviert aufrecht

zu erhalten bzw. den Bewohnern zum Verbleiben entsprechende Rahmenbedingungen zu schaffen. Unabhängig von, wie von Ihnen geschildert, möglichen baulichen Unzulänglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung Ihres Wohnhauses (außerhalb des Bebauungsplanungsgebiets) können viele positive Aspekte betreffen die Lebensqualität in Ihrem *Wohnbereich* gefunden werden.

Stellungnahme 2:

Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik / Bautechnik und Gestaltung - Amt der Steiermärkischen Landesregierung:

Auszug:

(...) Die Einhausung bestehender Haustechnikanlagen im Bereich des Hotelkomplexes in die Neubaugasse stellt sicher eine optische Verbesserung im Erscheinungsbild von oben dar, begründet jedoch nicht gleichzeitig eine Erhöhung der Gebäudehöhen um 2 Geschosse im Bereich Lendplatz und Keplerstraße.

In diesem Bereich ist in Bezug auf die Höhenentwicklung einerseits auf die Umgebungssituation und andererseits auf den Baubestand im Planungsgebiet sowie die Lage in der Altstadt-Schutzzone III Bedacht zu nehmen.

(...) Im Sinne eines homogenen Erscheinungsbildes der Bebauung im Planungsgebiet im Bereich Lendplatz ist die vorhandene Höhenentwicklung des dortigen südlichen Bereichs weiterzuführen und mit maximal vier Geschossen (mit überhöhtem Erdgeschoss) und einem weiteren zurück versetzten Obergeschoss festzulegen und diese Geschossigkeit auch im Bereich Keplerstraße fortzuführen. Dazu sind einheitliche straßen- und platzseitige Gebäudehöhen und auch einheitliche Gesamthöhen festzulegen, um das Straßen- und Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

Nicht nachvollziehbar ist weiters die Beibehaltung der Höhenzonierung in Teilbereichen an der Seite des Lendplatzes, deren Zweigeschossigkeit mit rückspringenden Obergeschossen vermutlich in Anlehnung an die historische zweigeschossige Bebauung entstanden ist, die gegenwärtig jedoch im dortigen Bereich nicht mehr vorhanden ist und diese festgelegten Höhenzonen somit keine Begründung finden.

Bearbeitung der Stellungnahme 2:

Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik / Bautechnik und Gestaltung - Amt der Steiermärkischen Landesregierung:

Zur Frage der Einhausung Haustechnikanlage am Hoteldach (Neubaugasse):

Hier wird nicht die bestehende Haustechnikanlage mit einer Einhausung versehen werden, sondern ist die Haustechnikanlage deshalb neu aufzubauen, da der Rücksprung von der Gebäudeaußenwand (siehe Planeintragung um 3m) nur gelöst werden kann, wenn die Anlage neu bzw. größtenteils neu errichtet wird. Die bestehende Haustechnikanlage weist jedenfalls diese, um 3m zurückspringende Ausführung nicht auf und bedingt daher eine Neuerrichtung!

Festzuhalten ist, dass auf der Seite der Neubaugasse für die Nutzung Hotel (Hotelzimmer) die Gebäudehöhe mit der Höhenfestlegung von 16,30m (gleichlautend, wie im 04.03.1 Bebauungsplan) bestehen bleibt. Lediglich für den Bereich der neu zu konzipierenden Haustechnikanlage wird für die Einhausung eine Zone bis zur Höhe von 19,60m benötigt und im Plan eingetragen.

Es wird angeführt, dass im Gutachten ABT09-60194/2014-25 der Grazer Altstadt-

Sachverständigenkommission explizit festgehalten wird: „ Durch die geplante Einhausung der Haustechnikanlage am Dach des Hotels im Bereich der Neubaugasse wird eine wesentliche Verbesserung des Erscheinungsbildes erreicht, wobei die Blickbeziehung vom Schlossberg auf die Qualität der Dachlandschaft wie ein verbessertes Fassadenbild zum Lendplatz hier ein wesentlicher Maßstab ist, der geeignet ist, die Planungsabsicht aus der Sicht der Altstadterhaltung zu begrüßen (Zitat Ende). Hier wird, das öffentliche Interesse an der „Verbesserung der Qualität der Dachlandschaft“ und „am verbesserten Fassadenbild zum Landplatz“ (worauf noch später eingegangen wird) von der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission unmissverständlich zum Ausdruck gebracht. Zur Klarlegung betreffend diese Einhausung wird im Plan der Bereich in der Neubaugasse welcher für diese technische Baumaßnahme, liegend über der Höhe von 16,30m und bis max. 19,60m reichend nun bezeichnet als: *Haustechnische Anlagen (Einhausung)* - (siehe Planeintragung).

Zur Frage der Höhenzonierung bzw. der Fassadenausbildung zum Lendplatz:

In mehreren Besprechungen und Vorträgen wurde die Thematik der Ausbildung einer entsprechenden Stadtgestalt und auch eine Verbesserung der Fassaden im Planungsgebiet des 04.03.2 Bebauungsplans ausführlich mit der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission behandelt.

Der, in der Einwendung geäußerte Ansatz, hier ein „homogenes Erscheinungsbild“ zu fordern, kann in diesem Fall nicht als städtebaulicher Lösungsansatz nachvollzogen werden. So sind z. B. die Gebäude verschiedenen Bauepochen zuzuordnen.

Dazu im Einzelnen:

Nur das Haus Lendplatz 39 / Neubaugasse 1 ist an der östlichen Platzfront der Lendplatzes zwischen Keplerstraße und Neubaugasse als schutzwürdig zu erachten. Es handelt sich um ein 3-geschossiges Eckhaus mit strenger Biedermeierfassade. Wobei der First des ziegelgedeckten Satteldaches eine Höhe von ca. 18m aufweist. Daran schließt das 5 geschossige Hotelgebäude Lendplatz 38 an, welches ein Flachdach mit einer Attikahöhe von 17m aufweist. Hier im Süden des Planungsgebietes, längs dieser 130m langen Fassade zum Lendplatz hin, wird der höhenmäßige Schwerpunkt *fokussiert* – was, begründet, zu ändern sein wird. . Das in zentraler Position situierte Hotel *Mercure* weist lediglich eine Gebäudehöhe von 14m auf – und das Geschäftshaus Lendplatz 34 / Ecke Keplerstraße lediglich 2 bzw. teilweise 3 Geschosse mit Satteldach (Eintragung im Bebauungsplan 04.03.1: GH max.: 13m). **Es ist hier eine dem Gebiet nicht entsprechende, „niedrige Geschossigkeit“ und Gebäudehöhe für dieses, aus den späten 80-iger Jahren des 20. Jahrhunderts stammende Geschäftshaus festzustellen.** Dies ist nicht nur unter dem Aspekt der Betrachtung der Bebauung am Lendplatz, sondern auch bei Betrachtung der Gebäudehöhen in der Keplerstraße (Häuser 16, 18 und 20) evident. Hier bestehen Gebäudehöhen von 16m und Firsthöhen bis zu 20,6m über dem Niveau der Keplerstraße. **Der östliche Abschluss der Bebauung des Lendplatzes ist also ein, städtebaulich zu entwickelnder Bereich. Die „fallende Gebäudehöhe“ von Haus Lendplatz 39 zu Haus Lendplatz 34 soll in dieser Form, nicht mehr aufrecht erhalten werden und ausgleichender festgesetzt werden.**

Zu bedenken sind noch zwei, die Stadtgestalt beeinflussende Faktoren:

Es wäre nicht nachvollziehbar, im Bereich der „engeren Gasse“ – der Neubaugasse die Höhe für die Einhausung der Haustechnikanlage mit 19,60m festzulegen und im Bereich des östlichen Lendplatzes davon, nach unten abzuweichen, also eine niedrigere Gebäudehöhe zu

wählen, insbesondere wo hier der Lendplatz eine Breite von ca. 55m bis ca. 70m aufweist (ein Platzvorfeld - vor den zum Lendplatz liegenden Fassaden).

Die, im 04.03.2 Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen sind schlüssige Festlegungen in Bezug auf die umgebende Bebauung im Bereich der Straßenzüge Keplerstraße, Neubaugasse und dem Lendplatz, sowie in Bezug auf das Planungsgebiet selbst.

Zum 04.03.2 Bebauungsplan, 2. Änderung liegt eine positive Stellungnahme vom 22.04.2016 der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission vor. Weiters ist eine rechtliche Sicherstellung eingefordert, sodass eine Konsumation der möglichen, *neuen Volumina nur bei gleichzeitiger Umsetzung einer altstadtbildgerechten Haustechnik einhausung sowie platzseitiger Fassadenneugestaltung erfolgt* (GZ.: ABT09-60194/2014-25). Zur Beschlussfassung des 04.03.2 Bebauungsplanes liegt eine einseitige Verpflichtungserklärung des Eigentümers bzw. Projektbetreibers vor, welche dieser Forderung entspricht.

Es wird im Gutachten der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission explizit festgehalten: *„(.....) wobei die Blickbeziehung vom Schlossberg auf die Qualität der Dachlandschaft wie ein verbessertes Fassadenbild zum Lendplatz hier ein wesentlicher Maßstab ist, der geeignet ist, die Planungsabsicht aus der Sicht der Altstadterhaltung zu begrüßen* (Zitat Ende). Hier wird, das öffentliche Interesse *„am verbesserten Fassadenbild zum Landplatz“* von der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission unmißverständlich zum Ausdruck gebracht.

Wenn hier im Sinne einer „Schärfung der Stadtgestalt“ eingegriffen werden sollte, muss die Beurteilung differenziert erfolgen und kann nicht per se, von der Vorschreibung eines *„homogenen Erscheinungsbildes“* ausgehen – allein schon aus dem Nebeneinander von alter und neuer Bausubstanz wird sich eine Inhomogenität ergeben – differierende Gebäudehöhen, Gebäudeformen, schlichtweg auch das gesamte Erscheinungsbild von Gebäude verschiedener Epochen kann nicht unter einem Aspekt von Einheitlichkeit / Homogenität betrachtet werden. Das Aneinanderfügen bzw. Ergänzen von schutzwürdiger Altbausubstanz und Neubauten ist hier die wesentliche Planungsaufgabe, wobei hier keine simplen, vorgefertigten Rezepte herangezogen werden können.

Das „Neue“ wird unter dem Aspekt der Stadtgestaltung, im Detail, in der Frage der Einfügung ohne Leugnung der heutigen Architektursprache zu suchen sein. Es ist wesentlich zwischen „Bewahren und Entwickeln“ zu trennen, letztlich aber einer voraus schauenden Stadtgestaltungen Raum zu geben.

Aufgrund der vorherigen Darlegungen und Nachweise, werden die Festlegungen zum 04.03.2 Bebauungsplan, 2. Änderung, „Lendplatz - Keplerstraße - Neubaugasse“, aufrecht erhalten.

Stellungnahme 3:

Abteilung 13 Bau- und Raumordnung - Örtliche Raumplanung - Amt der Steiermärkischen Landesregierung:

Auszug:

(...) Eingangs ist festzuhalten, dass für eine rechtskonforme Bebauungsplanänderung entsprechend der höchstgerichtlichen Judikatur mehrere Voraussetzungen vorliegen müssen. (...)konkrete Grundstück bezogene Grundlagenerhebungen, bedeutsame neue Gegebenheiten bzw. geänderte Verhältnisse. (...) Des Weiteren ist eine Änderung eines BBPL's bei Vorliegen objektiver/sachlicher, von Einzelinteressen unabhängiger Gründe zulässig. Auch ist zu

überprüfen ob private Interessen maßgeblich beeinträchtigt werden. (...) Die vorliegenden Erläuterungen bieten keine ausreichende Grundlage im Sinne der vorstehenden Ausführungen.

(...) Hinsichtlich der BBPL-Änderung ist auf die Stellungnahme der A15/Referat Bautechnik und Gestaltung hinzuweisen. Diese Beurteilung ist aus raumplanungsfachlicher Sicht vollinhaltlich zu bestätigen.

(...) Weiters zu bemängeln ist die Festlegung im § 3 der Verordnung, wonach eine Überschreitung des FWP 3.00 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte zulässig ist. (...) Eine Überschreitung ist nur durch Festsetzung im BBPL bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildschutzes zulässig. Somit bedarf es der Festlegung einer maximalen Bebauungsdichte und einer ergänzenden Erläuterung hinsichtlich der dafür maßgeblichen Voraussetzungen laut Dichteverordnung.

Bearbeitung der Stellungnahme 3:

Zur Frage der Voraussetzungen zur Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans:

In der Frage der Grundlagen zur Änderung des 04.03.1 Bebauungsplanes zur Fassung des 04.03.2 Bebauungsplanes, 2. Änderung wird auf das öffentliche Interesse an der „Verbesserung der Qualität der Dachlandschaft und am zu verbessernden Fassadenbild zum Lendplatz, basierend auf einer positiven Stellungnahme ABT09-60194/2014-25 vom 22.04.2016 der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission zum 04.03.2 Bebauungsplan hingewiesen und dies, im Detail erläutert.

In diesem Sinne ist vom Vorliegen objektiver/sachlicher von Einzelinteressen unabhängigen Gründen auszugehen und zu betonen dass, der Bereich des Bebauungsplangebiets an der östlichen Seite des Lendplatzes von der Keplerstraße zum südlichen Ende der Neubaugasse bzw. der Bereich südlich der Keplerstraße vom Lendplatz bis zur Neubaugasse noch einer weiteren städtebaulichen Entwicklung bedarf wie noch im Detail zu erläutert wird - siehe beiliegende Bearbeitung der Stellungnahme des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 15, Energie, Wohnbau, Technik – Bautechnik und Gestaltung. Hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigungen privater Interessen insbesondere in Bezug auf den Bereich, welcher an den Gültigkeitsbereich des 04.03.2 Bebauungsplanes angrenzt ist auszuführen:

zum Lendplatz:

Zum Lendplatz hin, ist auf die Platzbreite zu verweisen, welche hier ca. 55m bis ca. 70m beträgt und wird eine Aufstockung um 2 Geschosse zur Seites des Lendplatzes, naturgemäß wahrgenommen werden – von einer Einschränkung privater Interessen kann aber nicht ausgegangen werden, weil die gegenüberliegende Bebauung (bei einem solchen, großen Gebäudeabstand) damit keine Einschränkung (Argumente für eine Einschränkung werden schwerlich konstruierbar sein) erfährt und die Qualität des Erscheinungsbildes der Gebäudefront bzw. die Fassadengestaltung, insbesondere durch die verbrieftete Abstimmung mit der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission ein hohes Maß an Rechtssicherheit gewährleistet.

Zur Keplerstraße:

Unter Hinweis auf die bestehende traufenseitige Gebäudehöhe von ca. 16m und einer Firsthöhe von ca. 20m (Keplerstraße 16, 18 und 20) ist die Anhebung der Gebäudehöhe in

der Keplerstraße auf maximal 18 m, eine städtebaulich durchaus nachvollziehbare (stadträumlich verträgliche) Festlegung. Auf die Frage etwaiger Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung wird auf die Straßenbreite der Keplerstraße verwiesen, welche hier 18m beträgt. Hier wird betreffend des Erscheinungsbilds des Straßenraums - quasi, eine *städtebauliche Gleichstellung* vorgenommen.

Zur Neubaugasse:

In der Neubaugasse wird die Gebäudehöhe (für die Nutzung: *Kerngebiet*) mit maximal 16,30m beibehalten (Festlegung – wie in der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplans 04.03.1, 1. Änderung). Am Dach des Hotels bestehen haustechnische Anlagen und werden diese naturgemäß wahrgenommen. Die diesbezügliche Änderung im 04.03.2 Bebauungsplan, 2. Änderung, besteht nun in der Vorschrift einer Einhausung dieser Anlagen. Im Bebauungsplan wird ein grau-schraffierte Zone ausgewiesen, welche lediglich dieser Nutzung: Einhausung der haustechnischen Anlagen dient. Die Höhe dieser Einhausung darf hier höchsten 19,60m betragen. Da, haustechnische Anlagen bereits bestehen, wird die Ausformung der Einhausung bzw. die damit verbundenen Höhen mit den Höhen der dortigen Anlagen vergleichbar sein und somit keinen Maßstabsbruch gegenüber dem Istzustand erzeugen.

In der Frage, ob mit der Fassung des 04.03.2 Bebauungsplanes, 2. Änderung maßgebliche Beeinträchtigung privater Interessen hervorgerufen würden, kann festgestellt werden dass das gesamte Änderungsvolumen sorgsam auf die Umgebung sowie auf den städtebaulichen Maßstab innerhalb des Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes abgestimmt wurde und eine maßgebliche Beeinträchtigung, wohl auszuschließen sein wird.

Zur Stellungnahme des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 15, Energie, Wohnbau, Technik – Bautechnik und Gestaltung:

Es wurde insbesondere auf folgenden Fragen eingegangen:

Frage der Einhausung Haustechnikanlage am Hoteldach (Neubaugasse);

Frage der Höhenzonierung bzw. der Fassadenausbildung zum Lendplatz;

Es wird die Bearbeitung der Einwendung der Abteilung 15, dem Schreiben zur Bearbeitung der Stellungnahme beigelegt.

Zur Frage der Festsetzung der Bebauungsdichte, der Bebauungsdichteüberschreitung sowie der Art der Festsetzung im 04.03.2 Bebauungsplan wird ausgeführt:

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. Die Festschreibung der städtebaulichen Parameter im Bebauungsplan (wie der Bauflucht- und Baugrenzlinien und der traufseitigen Gebäudehöhen) erfolgte daher aus städtebaulichen, fachlichen Überlegungen von der vorhandenen Bestandsstruktur ausgehend. Der Bebauungsplan 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 Bebauungsdichte pro Bauplatz als nicht zielführend erwiesen. Die Festsetzung der Bebauungsdichte erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplan über die plangrafische

Abgrenzung von Bauflächen und die Vorschreibung einer jeweiligen maximalen Geschossanzahl. Eine Begrenzung der maximal erzielbaren Bebauungsdichte ergibt sich dadurch aus der Summe aller getroffenen Festlegungen des Bebauungsplanes. Die maximal erzielbaren Bebauungsdichten je Bauplatz sind berechenbar und eindeutig nachvollziehbar. Im Erläuterungsbericht (als Näherungswerte) werden diese angeführt.

Stellungnahme 4, der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau - Amt der Steiermärkischen Landesregierung:

Diese Stellungnahme ist als 0-Meldung verfasst

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.03.2 Bebauungsplan „Lendplatz – Keplerstraße – Neubaugasse“, 2. Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

Die Verordnung wurde redigiert ohne inhaltliche Änderungen, ausgenommen **§7** der Verordnung, welcher durch die Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz erweitert wurde:

§7 Hinzufügungen (in roter Farbe):

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 60 - 70 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) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.2 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (5) Befreiungen von der Pflicht zur Schaffung von PKW-Abstellplätzen nach dem Steiermärkischen Baugesetz sind im Einzelfall zulässig.
- (6) Tiefgaragenrampen sind in die Hauptgebäude zu integrieren.
- (7) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen, 15% der Stellplatzanzahl sind Besuchern zuzuordnen.

PLANWERK:

Plangrafische Eintragung im Bereich der Neubaugasse:
(dunkelgrau –weiß schraffierte Fläche):

Nutzung im 6.Geschoss: Haustechnische Anlagen (Einhausung)

(blau –weiß schraffierte Fläche): betrifft das Eckhaus Lendplatz 34 / Keplerstraße 21:
EG: Durchgang Lichte Höhe min. 2,7m

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Inhalt

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum, 4.0 Stadtentwicklungskonzept, zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz und zum 4.0 Flächenwidmungsplan - Entwurf.

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 04.03.2 Bebauungsplan „Lendplatz – Keplerstraße - Neubaugasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, sowie
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:
DI Friedrich Schenn
(elektronisch unterfertigt)

Der Abteilungsvorstand:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterfertigt)

Der Baudirektor:
DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterfertigt)

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: **nein**
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über das Anhörungsverfahren zum Bebauungsplan, (keine öffentliche Auflage) dieses wurde für einen Zeitraum vom 17.02.2016 bis 04.03.2016 anberaunt.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat, Bezirk Lend, wurde am 17.02.2016 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 04.03.2016 Bebauungsplan, 2. Änderung zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat zum gegenständlichen Antrag keine Stellungnahme abgegeben.

| | | |
|---|---------------------|--|
|  | Signiert von | Schenn Friedrich |
| | Zertifikat | CN=Schenn Friedrich,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT |
| | Datum/Zeit | 2016-06-27T11:56:37+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 | 2016-06-27T12:56:12+02:00 |
| | Hinweis | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden. |

GZ: A14-146357/2015-0012

Bearbeiter: DI Friedrich Schenn

04.03.2 Bebauungsplan

Lendplatz - Keplerstraße - Neubaugasse

2. Änderung

IV.Bez., KG Lend

Graz, 07.07.2016

Dok: BBPL 04.03.2

Lendplatz-Keplerstraße-Neubaugasse-

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt für das Gebiet östlich des Lendplatzes, südliche der Keplerstraße bzw. westlich der Neubaugasse den rechtswirksamen Bebauungsplan 04.03.1 „Lendplatz - Keplerstraße - Neubaugasse“, 1. Änderung zur Fassung der Bebauungsplanung 04.03.2 zu ändern. An das Planungsgebiet grenzt der Lendplatz im Westen, die Keplerstraße im Norden und die Neubaugasse im Osten (siehe - Plan zum 04.03.2 Bebauungsplan).

Derzeit ist für die Grundstücke, KG Lend, 101, 102/1, 102/2, 110/1, 110/2 und 111 der 04.03.1 Bebauungsplan „Lendplatz - Keplerstraße - Neubaugasse“ 1. Änderung, beschlossen vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz am 25. März 2010, rechtswirksam. Das Planungsgebiet weist eine Fläche von ca. 7.300m² auf. Der 04.03.2 Bebauungsplan „Lendplatz - Keplerstraße - Neubaugasse“, 2. Änderung hat Nutzungen, entsprechend der Baugebietskategorie „Kerngebiet“ zuzulassen.

Ziel der Änderung ist eine funktionelle Stärkung der gemischten Nutzungen der Liegenschaften am Lendplatz und an der Keplerstraße durch bauliche Erweiterungen - insbesondere die *Stärkung der Zentrumsfunktion*.

In der Frage der Grundlagen zur Änderung des 04.03.1 Bebauungsplanes zur Fassung des 04.03.2 Bebauungsplanes, 2. Änderung wird auf das öffentliche Interesse an der **„Verbesserung der Qualität der Dachlandschaft“** und am **zu verbessernden Fassadenbild zum Lendplatz**, unter anderem basierend auf einer positiven Stellungnahme ABT09-60194/2014-25 vom 22.04.2016 der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission zum 04.03.2 Bebauungsplan hingewiesen:

Das Dach der Gebäudeflügel in der Neubaugasse ist mit haustechnischen Anlagen umfassend belegt. Dadurch wird das Erscheinungsbild im Straßenraum, insbesondere aber auch der Blick vom Schlossberg auf den Lendplatz negativ beeinflusst. Im Zuge eines Umbaus werden die haustechnischen Anlagen von der straßenseitigen Fassade um 3m abgerückt und „eingehaust“. Mit dem Umhüllen der haustechnischen Anlagen mittels durchlässigen Materialien (z.B. Streckmetall) kann ein wesentlich verbessertes Erscheinungsbild der Dachlandschaft in diesem Bereich erzielt werden.

Es ist zu betonen dass, der Bereich des Bebauungsplangebiets an der östlichen Seite des Lendplatzes von der Keplerstraße zum südlichen Ende der Neubaugasse bzw. der Bereich südlich der Keplerstraße vom Lendplatz bis zur Neubaugasse noch einer weiteren städtebaulichen Entwicklung bedarf.

Nur das Haus Lendplatz 39 / Neubaugasse 1 ist an der östlichen Platzfront der Lendplatzes zwischen Keplerstraße und Neubaugasse als schutzwürdig zu erachten. Es handelt sich um ein 3-geschossiges Eckhaus mit strenger Biedermeierfassade. Wobei der First des ziegelgedeckten Satteldaches eine Höhe von ca. 18m aufweist. Daran schließt das 5 geschossige Hotelgebäude Lendplatz 38 an, welches ein Flachdach mit einer Attikahöhe von 17m aufweist. Hier im Süden des Planungsgebietes, längs dieser 130m langen Fassade zum Lendplatz hin, wird der höhenmäßige Schwerpunkt fokussiert. Das in zentraler Position situierte Hotel Mercure weist lediglich eine Gebäudehöhe von 14m auf – und das Geschäftshaus Lendplatz 34 / Ecke Keplerstraße lediglich 2 bzw. teilweise 3 Geschosse mit Satteldach (Eintragung im Bebauungsplan 04.03.1: GH max.: 13m). Es ist hier eine dem Gebiet nicht entsprechende, niedrige Geschossigkeit und Gebäudehöhe für dieses, aus den späten 80-iger Jahren des 20. Jahrhunderts stammende Geschäftshaus festzustellen. Dies ist nicht nur unter dem Aspekt der Betrachtung der Bebauung am Lendplatz, sondern auch bei Betrachtung der Gebäudehöhen in der Keplerstraße (Häuser 16, 18 und 20) evident. Hier bestehen Gebäudehöhen von 16m und Firsthöhen bis zu 20,6m über dem Niveau der Keplerstraße. **Der östliche Abschluss der Bebauung des Lendplatzes ist also ein, städtebaulich zu entwickelnder Bereich. Die „fallende Gebäudehöhe“ von Haus Lendplatz 39 zu Haus Lendplatz 34 soll in dieser Form, nicht mehr aufrecht erhalten werden und ausgleichender festgesetzt werden.**

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

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegt das Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichtewert von 0,8-2,5.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan – 2.Änderung auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes und gemäß dem 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2. Auflage, GR-Beschluss vom 16.06.2016) für den gegenständlichen Bereich:

§ 12 ZENTRUM: Überörtlich bedeutsame Einrichtung (Signatur „Zentrum“ mit Ersichtlichmachung der bereichsbestimmenden Nutzung - schwarze Punktschraffur)

- (1) Verträgliche Einbettung in das Umfeld, Gestaltung der Übergänge.
- (2) Verbesserte Einbeziehung in das Geh- und Radwegenetz, Reduzierung nicht öffentlich zugänglicher Bereiche.
- (4) Weitgehende Unterbringung der PKW – Abstellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes haben folgende Abstimmungen stattgefunden:

- Nach rechtlicher Beratung wurde die Verordnung zum Bebauungsplan redigiert bzw. in Anpassung an die Rechtslage ergänzt.
- Stadtvermessungsamt: Luftbildauswertung vom 5.8.2015
- Stellungnahme der Verkehrsplanung A10/8-019948/2016-002 vom 07.03.2016
- Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission – Vortrag von Planungsabsichten und Potentialen – diskutiert in mehreren Gesprächen; positives Gutachten ABT09-60194/2014-25 vom 22.04.2016

Verfahren

Anhörungsverfahren:

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010)

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

Einwendungen - Stellungnahmen - Gutachten

Während der Anhörungsfrist vom 17.02.2016 bis 04.03.2016 langte eine Einwendung (privater Einwender, nördlich der Keplerstraße wohnend) im Stadtplanungsamt ein. Im Weiteren langten Stellungnahmen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung: Abteilung 13 Bau- und Raumordnung - Örtliche Raumplanung, Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik / Bautechnik und Gestaltung, Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, sowie eine Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz im Stadtplanungsamt ein.

Im Verfahren wurde ein positives Gutachten ABT09-60194/2014-25 vom 22.04.2016 der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission eingebracht.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.03.2 Bebauungsplan „Lendplatz – Keplerstraße – Neubaugasse“, 2. Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

Die Verordnung wurde redigiert ohne inhaltliche Änderungen, ausgenommen §7 der Verordnung, welcher durch die Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz erweitert wurde:

§7 Hinzufügungen:

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

(1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten.

(2) Bei Neubauten ist je 60 - 70 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) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.2 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.

(5) Befreiungen von der Pflicht zur Schaffung von PKW-Abstellplätzen nach dem Steiermärkischen Baugesetz sind im Einzelfall zulässig.

(6) Tiefgaragenrampen sind in die Hauptgebäude zu integrieren.

(7) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen, 15% der Stellplatzanzahl sind Besuchern zuzuordnen.

PLANWERK:

Plangrafische Eintragung im Bereich der Neubaugasse:

(dunkelgrau –weiß schraffierte Fläche):

Nutzung im 6.Geschoss: Haustechnische Anlagen (Einhausung)

(blau –weiß schraffierte Fläche): betrifft das Eckhaus Lendplatz 34 / Keplerstraße 21:

EG: Durchgang Lichte Höhe min. 2,7m

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

2. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 7.300 m² auf und beinhaltet folgende Grundstücke der KG Lend: 101, 102/1, 102/2, 110/1, 110/2, 111

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2. Auflage):

„ZENTRUM“

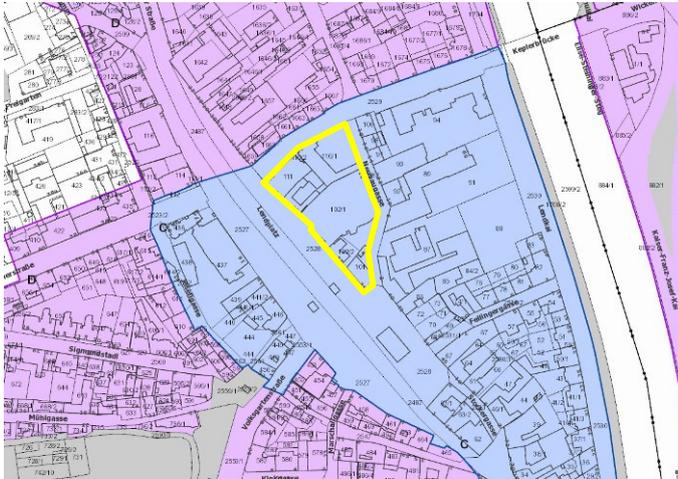


Ausschnitt aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Die gelbe Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

- Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2. Auflage):
 - Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1): „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“
 - Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2): Der Bauplatz liegt innerhalb der Altstadtschutzzone 3 und in der UNESCO Weltkulturerbe Pufferzone – Historisches Zentrum.
 - Verkehr (Deckplan 3): Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“ Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

– Einkaufszentren (Deckplan 5):



Auszug aus dem 4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf Auflage

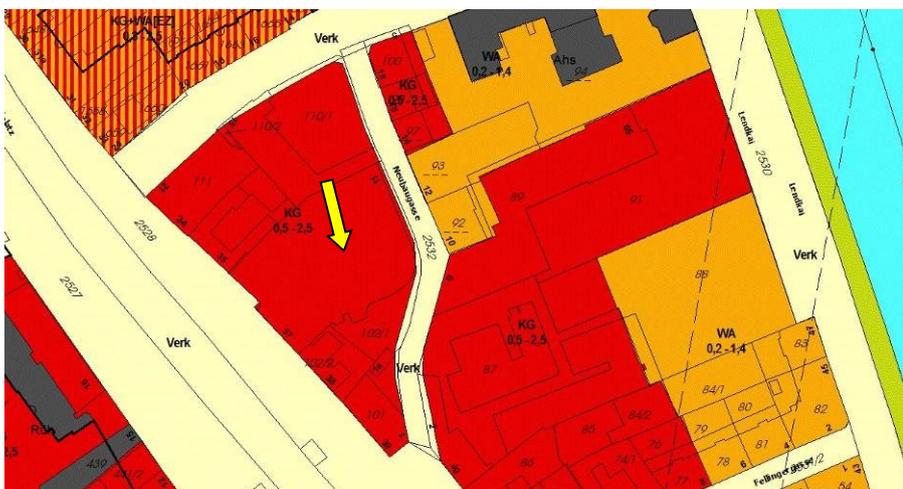
Der gelbe Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Kategorie C: Flächenbeschränkung für Einkaufszentren – maximal 2.000 m² Verkaufsfläche (maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 800 m²).

Die angeführten Flächen gelten als Maximalwerte. Die Festlegungen im Flächenwidmungsplan dürfen diesen Rahmen nicht überschreiten.

Die Errichtung von sonstigen Handelsbetrieben richtet sich in den jeweiligen Baugebietskategorien nach den Bestimmungen des §30 StROG 2010.

- Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz
Der Bauplatz liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 2,5 und gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) im „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5.



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Der gelbe Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungs-
plan Entwurf -
2.Auflage

Der gelbe Pfeil be-
zeichnet das Pla-
nungsgebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

(2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Nachtstunden – überschritten wird.

- Deckpläne zum Flächenwidmungsplan zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf – 2. Auflage):
 - Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage):
Bebauungsplan 04.03.1 – rechtswirksam
 - Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - Auflage :
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2.Auflage):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Im kommunalen Entsorgungsbereich
- Verkehrslärmkataster Nacht (Karte 2A):
Lendplatz: 54 bis 59 dB (LAeq, Nacht)
Neubaugasse: 49 bis 54 dB (LAeq, Nacht)
Keplerstraße: 59 bis 64 dB (LAeq, Nacht)

- Räumliches Leitbild (Karte 4) Entwurf-Auflage:
Bereichstyp § 4 Abs 2: „Blockrandbebauung“
(derzeit im Auflageverfahren - Rechtswirksamkeit ist nicht gegeben)
- Kommunales Energiekonzept (2011)
Aktuelles Versorgungsgebiet für Fernwärme
- Stadtklimaanalyse
Klimatop Zone 1: Innerstädtische Wärmeinsel (Kernzone ganzjährig)
Planerische Empfehlungen: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung weitestgehend durchführen
- Situierung und Umgebung

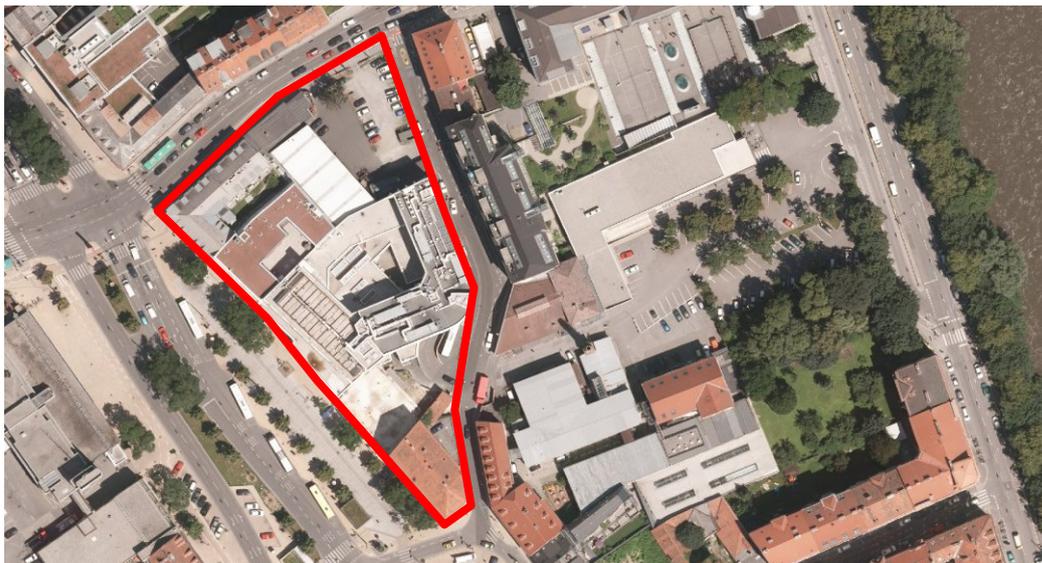
Das Planungsgebiet wird vom Lendplatz, der Keplerstraße und der Neubaugasse umfasst.

Das Flächenausmaß des Baulandes beträgt ca. 7.300 m².

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Stadtzentrum westlich der Mur inmitten der historisch gewachsenen, sogenannten Murvorstadt ehemals „Oberes Lend“ genannt.

Aufgrund der zentralen Lage sowie der infrastrukturellen Gegebenheiten und eines weitgehend erhaltenen Altbestandes mit 2- bis 4-gesch. Häusern mit schlichten Fronten aus dem 17. und 18. Jahrhundert in der Umgebung, ist dieses Baugebiet von hoher städtebaulicher Qualität und Bedeutung.



Luftbild 1 (2011):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.



Luftbild 2:
Schrägaufnahme:
Microsoft Company
© / Vexcel Imaging
GmbH,
Graz/Austria; Blick
in Nord-Richtung



Luftbild 3:
Schrägaufnahme: Micro-
soft Company © / Vexcel
Imaging GmbH,
Graz/Austria; Blick in
West-Richtung

Kleinräumige Umgebung:

Grundsätzlich lassen sich 4 Strukturen sowohl von ihrer Gebäudetypologie, ihrer Lage als auch von ihrem Entstehungszeitraum ablesen:

- a) Die älteste Bebauung befindet sich im Bereich des Lendplatzes. Wenngleich mehrmals umgebaut und erneuert, blieb die im Vergleich zur Größe des Platzes doch verhältnismäßig flache Bebauung in Teilen erhalten. Die dadurch in weiten Bereichen des Platzes bestehende Sichtverbindung zum Wahrzeichen der Stadt, dem Schloßberg, ermöglicht die, für die Orientierung notwendige Einbindung in die Stadtstruktur. Weiteres Kennzeichen bilden die lang nach hinten gestreckten, wirtschaftlichen Nutzungen dienenden Höfe, die zumeist von L-förmigen Gebäuden gebildet werden. Dadurch wirken diese Gebäude sowohl zum Platz als auch zu den dahinterliegenden Bereichen raumbildend.

- b) Der zweite Bereich lässt sich in der der Keplerstraße mit seiner 4-gesch. Bebauung ablesen. Mit dem Haus Keplerstraße 20 endet die späthistorische Bebauung und erzeugt einen Höhengsprung zur wesentlich niederen Lendplatzbebauung, nördliche der Keplerstraße. Gebäudehöhen in der Keplerstraße (Häuser 16, 18 und 20) bis 16m und Firsthöhen bis zu 20,6m über dem Niveau der Keplerstraße. So bringt etwa der Übergang vom Objekt Keplerstraße 20 zu 22 einen ca. 11,50 m großen Sprung mit sich.
- c) Obwohl nicht im Planungsgebiet gelegen, ist das wegen seiner vertikalen Dominanz hereinwirkende Hochhaus Lendplatz 20/Keplerstraße 22 in die Betrachtungen mit-einzubeziehen. Als Teil eines nie vollendeten städtebaulichen Konzeptes wirkt der Solitär als Orientierungsobjekt und vertikale Dominante (Gebäudehöhe ca. 46m) auf den langgestreckten Lendplatz.
- d) Im Bereich der Neubaugasse befinden sich vor allem Zweckbauten aus dem Bereich Handel und Industrie. Ohne wesentlichen städtebaulichen Ansatz mit dem vordringlichsten Ziel der Funktionserfüllung entstanden sie im Hintergrund der sie umgebenden Randbebauungen. Im Bereich der gründerzeitlichen Hofbebauung am Lendkai, bestehen „Hofgebäude in Innenlagen“. Östlich der Neubaugasse besteht das „Vinzentinum“ mit der, der Straße zugewandten Gebäudehöhe von ca. 16,50 m und mächtigem Steildach - Firsthöhe ca. 25m.

Dachformen:

Neben dem vorherrschenden Satteldach mit teilweisen Walmausbildungen (Dachneigungen 35° - 47°) finden sich auch Flachdächer, teilweise begrünt und vereinzelt Pultdächer.

- Topographie

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell auf Grund der zentralen Lage sehr gut erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nahelage.

Nächstgelegene Schulen:

VS Gabelsberger, Gabelsbergerstraße 1, ca. 350m Entfernung

NMS Graz-Kepler, Keplerstraße 52, ca. 350m Entfernung

BRG Kepler, Keplerstraße 1, ca. 100m Entfernung

Nächstgelegener Kindergarten:

Städtischer Kindergarten Kinkgasse, Kinkgasse 2, ca. 100m Entfernung

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Keplerstraße, Lendplatz und Neubaugasse.

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

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

- Buslinie 40 und 67, Haltestelle Lendplatz, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 58 und 63, Lendplatz, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Regionalbuslinie G 10 (110,111) Haltestelle Lendplatz, ca. 30 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr

Im Bereich des Lendplatzes besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz. In der Keplerstraße ist ein Radweg und in der Weißeneggergasse ist eine „Radroute in einer Tempo 30-Straße“ vorhanden. Entlang der Volksgartenstraße befindet sich ein Busfahrstreifen der von RadfahrerInnen benutzt werden darf.

- Ver- und Entsorgung
Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Mühlgasse, Sigmundstadl und Weißeneggergasse.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet.

3. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Die Stadt Graz beabsichtigt für das Gebiet östlich des Lendplatzes, südlich der Keplerstraße bzw. westlich der Neubaugasse den rechtswirksamen Bebauungsplan 04.03.1 „Lendplatz - Keplerstraße - Neubaugasse“, 1. Änderung zur Fassung der Bebauungsplanung 04.03.2 zu ändern.

Derzeit ist für die Grundstücke, KG Lend, 101, 102/1, 102/2, 110/1,110/2 und 111 der 04.03.1 Bebauungsplan „Lendplatz - Keplerstraße - Neubaugasse“ 1. Änderung, beschlossen vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz am 25.März 2010, rechtswirksam.

Das Planungsgebiet weist eine Fläche von ca. 7.300m² auf. Der 04.03.2 Bebauungsplan „Lendplatz - Keplerstraße - Neubaugasse“, 2. Änderung hat Nutzungen, entsprechend der Baugebietskategorie „Kerngebiet“ zuzulassen.

Ziel der Änderung ist eine funktionelle Stärkung der gemischten Nutzungen der Liegenschaften am Lendplatz und an der Keplerstraße durch bauliche Erweiterungen - insbesondere die Stärkung der Zentrumsfunktion.

In der Frage der Grundlagen zur Änderung des 04.03.1 Bebauungsplanes zur Fassung des 04.03.2 Bebauungsplanes, 2. Änderung wird auf das öffentliche Interesse an der „**Verbesserung der Qualität der Dachlandschaft und am zu verbessernden Fassadenbild zum Lendplatz**“, unter anderem, basierend auf einer positiven Stellungnahme ABT09-60194/2014-25 vom 22.04.2016 der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission zum 04.03.2 Bebauungsplan hingewiesen - explizit wird festgehalten:

„Durch die geplante Einhausung der Haustechnikanlage am Dach des Hotels im Bereich der Neubaugasse wird eine wesentliche Verbesserung des Erscheinungsbildes erreicht, wobei die Blickbeziehung vom Schlossberg auf die Qualität der Dachlandschaft wie ein verbessertes Fassadenbild zum Lendplatz hier ein wesentlicher Maßstab ist, der geeignet ist, die Planungsabsicht aus der Sicht der Altstadterhaltung zu begrüßen (Zitat Ende). Hier wird, das öffentliche Interesse, wie oben ausgeführt von der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission unmissverständlich zum Ausdruck gebracht.

Zur Klarlegung betreffend dieser Einhausung wird im Plan der Bereich in der Neubaugasse welcher für diese technische Baumaßnahme, liegend über der Höhe von 16,30m und bis max. 19,60m reichend nun bezeichnet als: Haustechnische Anlagen (Einhausung - siehe Planeintragung).

Bauliche Änderungen und städtebauliche Parameter in Detail:

Aufstockungen Lendplatz 35, 37 und Neubaugasse 11 (Liegenschaft - ein Eigentümer):

Lendplatz 37:

Hotel Mercure (Gstk.: 102/1), Aufstockung um 2 Geschosse, Gebäudehöhe max.: 19,60m (vorher lt. 04.03.1 Bebauungsplan: 14m) zusätzliche Bruttogeschossfläche ca. 1.350m²

Aufbauten zur Neubaugasse 11:

Im straßenseitigen Bereich, Neubaugasse 11 (Hotel) wird die Gebäudehöhe (Oberkante der Attika mit 16,30m) beibehalten. Daraufhin folgend ist um 3m rückspringend, die „Einhausung“ der haustechnischen Anlagen herzustellen. Diese Umhüllung der Anlagen erfolgt mittels eines durchlässigen Materials (z.B. Streckmetall).

Lendplatz 35:

Büronutzung – derzeit „Jugend am Werk“, Aufstockung um 2 Geschosse, Gebäudehöhe max.: 18m (vorher: 12m), zusätzliche Bruttogeschossfläche ca. 560m².

Bebauungsdichtezuwachs in Summe: Lendplatz 35, 37 und Neubaugasse 11:

Die maximale mögliche Bebauungsdichte für den Gebäudekomplex Lendplatz 35, 37, sowie Neubaugasse 11 wird ca. 3,05 betragen (Berechnung ohne durchlässige Einhausung der Haustechnikanlage): Zuwachs auf dem 3.882m² großen Bauplatz Gstk.: 102/1: 1.910m² bzw. Zuwachs der Bebauungsdichte für Gstk.: 102/1: 0,5.

Lendplatz 38:

Hotelnutzung, Geschossanzahl sowie Bebauungsdichte verbleibt, wie jetziger Status.

Lendplatz 39, Neubaugasse 1

Geschossanzahl sowie Bebauungsdichte verbleibt, wie jetziger Status.

Aufstockung zur Keplerstraße:

Keplerstraße 15:

Derzeitige Gewerbenutzung (Reifenhandel), Bebauungsdichte max. ca. 2,90 (vorher ca.2,80), Gebäudehöhe an der Keplerstraße max.: 18m (vorher: 13m), Gebäudehöhe an der Neubaugasse verbleibt mit 16,30m, Verlust von Gebäudehöhe von 11m auf 5,80m an der südlichen Bauplatzgrenze im Bereich des Innenhofes, Innenhof nun: Überplattung begrünt, mit der Höhe 5,80m.

Keplerstraße 21, Lendplatz 34:

Gewerbenutzung (Handel, Büro) Aufstockung, Gebäudehöhe an der Keplerstraße sowie am Lendplatz max. 18m (vorher: 13m).

Die maximal erzielbare Bebauungsdichte für das Eckhaus Keplerstraße 21, Lendplatz 34 beträgt ca. 4,0. Zuwachs auf dem 686m² großen Bauplatz Gstk.: 111: ca. 824m² bzw. Zuwachs der Bebauungsdichte für Gstk.: 111: 1,2.

Zur Bebauungsdichteüberschreitung:

In der Bebauungsdichteverordnung idGF kann nach § 3 Abs. 1 „*der im Flächenwidmungsplan angegebene Höchstwert der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, städtebauliche Schwerpunktsetzungen[...]in Betracht.*“

Unter diesen Aspekten ist eine Bebauungsdichteerhöhung im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung begründbar. Der Gebietsbereich verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur - Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen, Schulen und Kindergärten befinden sich in einem Nahebereich (siehe dazu auch Angaben in diesem Erläuterungsbericht). Die vorhandene Infrastruktur soll durch die Projektumsetzung noch verstärkt werden. Weiters spricht die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Kategorie 1, mit Innerstädtischer Bedienqualität) sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze fast ausschließlich in Tiefgaragen – siehe §7 der Verordnung zum Bebauungsplan) für die, nach den Kriterien der Bebauungsdichteverordnung zu begründenden Dichteüberschreitung. Die städtebaulichen Gründe für die Bebauungsdichteüberschreitung liegen für das Planungsgebiet des Bebauungsplanes vor. Entsprechend der, in der Bebauungsdichteverordnung in §3 (1) angeführten Kriterien, war die Grundlage für eine, im Gebietsbereich verträgliche Bebauungsdichteüberschreitung zu handhaben.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Grundstückzufahrten bestehen entlang der Neubaugasse sowie entlang der Keplerstraße. Zusätzliche Zufahrten sind nicht erforderlich.

Für das Bebauungsplangebiet ist eine sehr gute ÖV – Anbindung gegeben.

Die PKW – Abstellplätze sind in Tiefgaragen herzustellen. Die Tiefgaragenzu- und abfahrten sind in die Gebäude zu integrieren.

Je angefangene 35m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.

Zufahrten zum Gstk.: 110/1 und 110/2:

Bei einem Bauverfahren zur Errichtung eines Neubaus auf dem Grundstück 110/1 und 110/2 sind die bestehenden Zufahrten entlang der Keplerstraße aufzulassen und es ist jene in der Neubaugasse zu nutzen. Bei Lageveränderung dieser Zufahrt ist auf einen Kreuzungsabstand von 20 m und einer ausreichenden Sichtbeziehung zu achten.

Pkw-Stellplätze

Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie auf Grund der Lage ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von 60-70 m² Wohnnutzfläche je Stellplatz.

Für mögliche andere Nutzungen errechnen sich die Pkw-Stellplätze nach den Vorgaben des „Leitfaden Mobilität für Bauvorhaben“, welcher auf der Homepage der Verkehrsplanung (<http://www.graz.at/verkehrsplanung>) unter Downloads zu finden ist. Diese Stellplatzvorgaben sind sowohl als Ober- als auch als Untergrenzen zu sehen. Im Wesentlichen wird diese Regelung die Eckliegenschaft Keplerstraße / Neubaugasse (Gstk.: 110/1 und 110/2) betreffen, da die anderen Liegenschaften bebaut sind und die Errichtung einer Tiefgarage auf Grund der Bestände auszuschließen ist. Im Neubaufall ist, bei Bauplätzen mit, für Tiefgaragen zu kleinen Bauplatzflächen, die Befreiung von der Pflicht zur Schaffung von PKW-Abstellplätzen nach dem Steiermärkischen Baugesetz zulässig.

Bestand von PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen:

Für die Hotelnutzung, Geschäfte und die Dienstleistungseinrichtungen stehen im Bestand auf den Gstk.: 102/1 und 102/2 (Lendplatz 35, 37 38 bzw. Neubaugasse 11) 266 Abstellplätze in Tiefgaragen zur Verfügung (Zu- und Abfahrt in der Neubaugasse).

Fahrradabstellplätze

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant, ist eine Dezentralisierung der Abstellanlagen zu forcieren, um den Nutzern den kurz-möglichsten Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen. Je 35 m² Nutzfläche ist 1 Fahrradabstellplatz erforderlich, davon sind 15% für Besucher auszuführen. Für mögliche andere Nutzungen errechnen sich die Fahrradabstellplätze nach den Vorgaben des „Leitfaden Mobilität für Bauvorhaben“, welcher auf der Homepage der Verkehrsplanung (<http://www.graz.at/verkehrsplanung>) unter Downloads zu finden ist.

Die Abmessungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

Straßenraum

Im Bereich des Lendplatzes befindet sich ein großzügiger Fußgängerbereich. Entlang der Keplerstraße wird ein getrennter Geh- und Radweg geführt. An der Kreuzung Lendplatz/Keplerstraße ist im Bestand die Erdgeschoßzone als Arkade ausgeführt. Zur Sicherung der Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich und der Aufstellfläche bei der Fußgängerquerung ist diese auch zukünftig zu sichern und von Verbauungen, ausgenommen bestehender Stützkonstruktionen, freizuhalten (siehe Planeintragung).

Entlang der Westseite der Neubaugasse besteht bis zum Grundstück 110/1 ein Gehsteig. Dieser ist bei einer Neubebauung des Grundstückes 110/1 bis zur Keplerstraße mit 2,0 m Breite

weiterzuführen.

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen sind im Falle einer Neubebauung der Grundstücke 110/1 und 110/2 auszubauen und ins öffentliche Gut zu übertragen. Eine diesbezügliche Vereinbarung zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Graz liegt zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes vor.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG, SONSTIGES (siehe dazu §8 der VO)

Flachdächer, sowie bis max. 5° geneigte Dächer sind zu begrünen, wobei die Substrathöhe mindestens 10 cm zu betragen hat.

Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Vegetationsschicht zu überdecken.

Auf den Grundstücken 110/1 und 111 sind die Überdachungen (lt. Eintragung im Plan als „Überplattung begrünt“ bezeichnet) mit einer Substrathöhe von mindestens 50cm zu begrünen.

Damit wird für Pflanzungen im Innenhof ein entsprechend hoher Erdkörper gewährleistet. Im Übrigen wird auf die Inhalte §8 der Verordnung – FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN hingewiesen.

6. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

Sonstiges

Der rechtswirksame 04.03.1 Bebauungsplan „Lendplatz - Keplerstraße - Neubaugasse“

1. Änderung ist auf der Homepage der Stadt Graz zu finden:

<http://www.graz.at/bebauungsplanung>

- Der 04.03.2 Bebauungsplan, 2. Änderung „Lendplatz – Keplerstraße - Neubaugasse“, 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 der erfolgten Anhörung des Bebauungsplan-Entwurfes wurden die innerhalb der Anhörungsfrist eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen bearbeitet.

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:

DI Bernhard Inninger
elektronisch signiert

| | | |
|---|---------------------|--|
|  | Signiert von | Inninger Bernhard |
| | Zertifikat | CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT |
| | Datum/Zeit | 2016-06-27T12:56:13+02:00 |
| | Hinweis | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden. |

VERORDNUNG

GZ.: A14-146357/2015-0012

04.03.2 Bebauungsplan

Lendplatz – Keplerstraße – Neubaugasse

2. Änderung

IV .Bez., KG Lend

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 07.07.2016, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.03.2 Bebauungsplan Lendplatz – Keplerstraße – Neubaugasse, 2. Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 75/2015 und § 3 Abs. 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

gekuppelte Bebauung
geschlossene Bebauung

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE

Eine Überschreitung des im, 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl意思en gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten und dergleichen.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen eingetragen.
- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt: 351,30 im Präzisionsnivellement (lt. Eintragung im Plan: Höhenbezugspunkt, vor dem Hause Lendplatz 35).

- (3) Für Stiegehäuser und Lifte sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (5) Bei Neubauten sind Dächer mit einer Dachneigung bis max. 5° zulässig.
- (6) Haustechnische Anlagen sind innerhalb des Gebäudes zu situieren oder vom Dachsaum mindestens 3,00m zurück zu versetzen und mit einer Einhausung (z.B. Lochblech, Streckmetall u. dgl.) zu versehen.
- (7) Im Erdgeschoss hat die Raumhöhe mindestens 3,50 m zu betragen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone in der Höhe der Dachtraufe sind nicht zulässig.
- (5) Balkone dürfen über die Höhenzonierungslinie vortreten.
- (6) Auf dem Grundstück 110/1 und 111 sind die Überdachungen (lt. Eintragung im Plan als „Überplattung begrünt“ bezeichnet) mit einer Substrathöhe von mindestens 50cm zu begrünen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 60 - 70 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) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.2 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (5) Befreiungen von der Pflicht zur Schaffung von PKW-Abstellplätzen nach dem Steiermärkischen Baugesetz sind im Einzelfall zulässig.
- (6) Tiefgaragenrampen sind in die Hauptgebäude zu integrieren.
- (7) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen, 15% der Stellplatzanzahl sind Besuchern zuzuordnen.
- (8) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen bzw. Flächen die nicht er Erschließung dienen, sind zu begrünen.

- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 20|22cm, 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 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.
- (6) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

§ 9 SONSTIGES

Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50m² Fläche sind unzulässig, ausgenommen Werbepylone.

§ 11 INKRAFTTRETEN

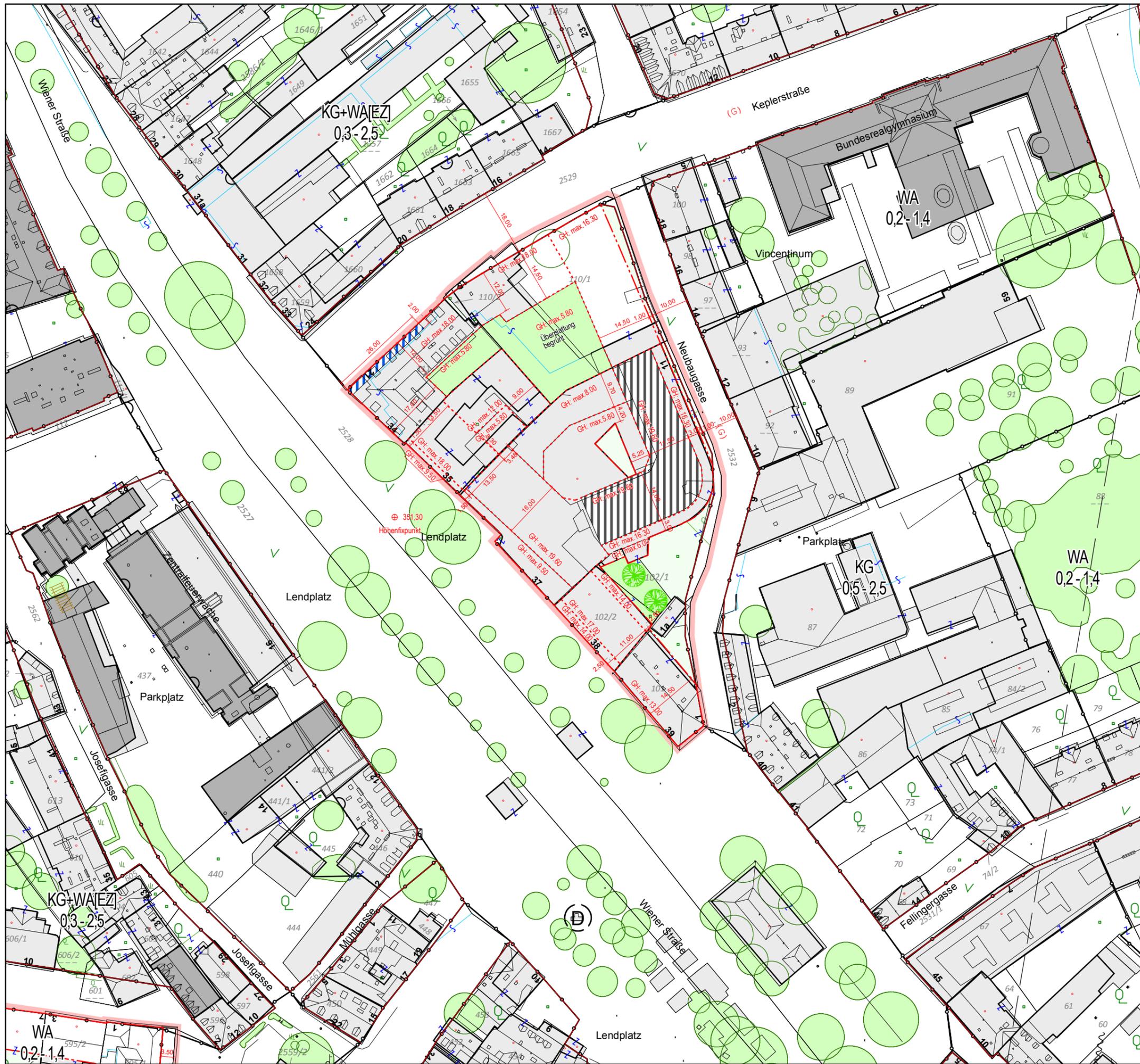
- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 21.07.2016 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Hinweis zu Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz:

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Bewilligung von Neu-, Zu- und Umbauten von bzw. an Gebäuden, die in der Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz liegen, ein positives Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission vorliegen muss.

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl



04.03.2 BEBAUUNGSPLAN, 2.Änderung

"LENDPLATZ - KEPLERSTRASSE - NEUBAUGASSE"

A14 - 146357/2015

INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ

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

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

| | |
|---|-----------------|
| Baufuchtlinie (BFL) | Bebauung |
| Baugrenzlinie (BGL) | |
| Grenze unterschiedlicher Höhenzonen | Bebauung |
| GH.max.: 16,30 maximale Gebäudehöhe | |
| 351,30 Höhenfixpunkt | Bebauung |
| EG: Durchgang Lichte Höhe min. 2,7m | |
| Nutzung im 6. Geschoss: Haustechnische Anlagen (Einhausung) | Bebauung |
| | |
| Straßenfuchtlinie | Verkehrsflächen |
| (G) Gemeindestraße | |
| Freifläche | Freiflächen |
| Grünfläche | |
| Neue Laubbaumpflanzung (ungefähre Standorte) | |

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

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

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME
(Kronendurchmesser bzw. Umriss aus Luftbildauswertung)

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

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 7307 m²

Maßstab: 1:1 000

04.03.2 BEBAUUNGSPLAN, 2.Änderung

"LENDPLATZ - KEPLERSTRASSE - NEUBAUGASSE"

A14 - 146357/2015

| | |
|---|--|
| DATUM: Februar/März 2010/August 2015 | FÜR DEN GEMEINDERAT: DI Bernhard INNINGER |
| Inhaltliche Bearbeitung: DI Friedrich SCHENN | |
| Digitale Bearbeitung: Ing.Alexander REISENHOFER | |

AUFLAGE VON BIS
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:
 RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt