

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DIⁱⁿ Angelika Lingenhölle-Kohlbach

BerichterstatteIn:

A 14_016558/2013_32

Graz, 20.10.2016

05.21.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße - Rankengasse“ 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 16.01.2013 ersuchte die GC-Liegenschaftsentwicklungs GesmbH, als Vertretung der Eigentümer der Liegenschaft Grundstück Nr. 1471/2, 1472, 1479, 1469/4, 1477, 1473 der KG 63105 Gries um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Es wird von der GC-Liegenschaftsentwicklungs GesmbH beabsichtigt, eine Wohnanlage zu errichten.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 ist in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

Bebauungskonzept von Architekt DI. Thomas Molin für eine mögliche Bebauung der Grundstücke Nr. 1471/2, 1472, 1475, 1479, 1469/7, 1477, 1474, 1473.

Der Entwurf sieht eine straßenbegleitende Bebauung vor. Die Gebäudehöhen orientieren sich annähernd an den nachbarlichen Bestandsgebäuden an der Rankengasse 4 und 6.

Die bestehende vorstädtische Bebauung und die im Hof gelegenen, eingeschossigen Gebäude und Hallen sollen entfernt werden.

Für die ca. 76 neu geschaffenen Wohneinheiten und die Geschäfts- und Büroflächen entlang der Karlauerstraße soll eine Tiefgarage mit ca. 50 PKW-Abstellplätzen errichtet werden.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist der Schutz und die Revitalisierung von Innenhöfen in geschlossenen Siedlungsbereichen.

Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept (rechtswirksam seit 30.05.2013) sieht gemäß VO, Kapitel V §26 (26) und Teil C, Kapitel 2.9 zum Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen Folgendes vor:

- *Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.*
- *Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen. Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.*
- *Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.*
- *Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.*
- *Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche anzustreben.*

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- A 10/8 Verkehrsplanung vom 04.10.2013 (GZ: 016558/2013)
- Luftbilddauswertung der Stadtvermessung vom 10.04.2013

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16.10.2013 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 05.21.0 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 30.10.2013.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 31.10.2013 bis zum 10.01.2014 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 25.11.2013 durchgeführt.

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

Während der Auflagefrist vom 31.10.2013 bis 10.01.2014 langten 8 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1:

(Grundeigentümer)

1. Bauansuchen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Nr. 1468/1 und 1468/2 lag im Magistrat der Stadt auf, welches am 20.12.2012 eingebracht worden war. Dieses Ansuchen umfasst andere städtebauliche Rahmenbedingungen...und wird mit keiner Silbe berücksichtigt.
2. Städtebauliche Analyse/Gebietscharakter...grobe Fehler im Erläuterungsbericht.
3. Höhe des bestehenden Gebäudes Rankengasse 4 ist falsch dargestellt. Es weist eine Höhe von 14,80 m auf.
4. Das in der Plandarstellung mit „Rankengasse 4a“ bezeichnete Gebäude (Gst.Nr.: 1470) ist falsch dargestellt. Die südostseitig dargestellten und mit „SS“ bezeichneten Zubauten existieren nicht.
5. Die Baugrenzlinie westseitig der Rankengasse weist auf Gst. Nr.: 1468/1 im nordseitigen Anschlussbereich einen nicht nachvollziehbaren Rücksprung auf und bezieht sich auf einen Gebäudeteil, der in der Natur nicht existiert. Die Baugrenzlinie sollte deshalb durchgehend auf 15,5m von der Baufluchtlinie festgesetzt werden.
6. Zulässige Gebäudehöhe sollte auf 18,0 m und Firsthöhe auf 22,0 m angehoben werden. Da die als Bezug (völlig willkürlich!) herangezogenen Bestandsgebäude Rankengasse 4 und 6 eine höhere als die zulässige Gebäudehöhe von 14,50 m aufweisen, soll die zulässige Gebäudehöhe für die Grundstücke 1468/1, 1468/4, 1460/1 auf zumindest 18,0 m festgesetzt werden. ... Die max. zulässige Firsthöhe von 18,6 m wird bereits vom bezugshabenden Bestandsgebäude Rankengasse 4, welches eine Firsthöhe von 20,0 m aufweist, um 1,5 m überschritten...
7. Max. zulässige Geschosshöhen entsprechen nicht dem Gebietscharakter, da dieser von 4-6 geschossigen Gebäuden geprägt wird.
8. Zul. Dachneigung von 41 Grad entspricht keinem einzigen der bezugshabenden Bestandsgebäude, da diese durchwegs mit 43-45 Grad ausgeführt sind.
9. Das Verbot von straßenseitige Balkonen (und Erker)...entbehrt jeglicher begründbarer Grundlage. Das bezugsrelevante Gebäude Rankengasse weist eine dominierende Fassadenstrukturierung mittels Balkonen auf.
10. Frei auskragenden Balkone bautechnisch-konstruktiv nicht herstellbar....Diese geforderte freie Auskragung widerspricht aus bautechnisch-konstruktiven Gründen der baugesetzlichen Forderung von niveaugleichen Balkonen mit Fussbodenoberfläche der Innenräume und ist deshalb de facto nicht herstellbar.
11. Balkone im Traufenbereich sollen nicht verboten werden
12. Verbot von Sparrenköpfen widerspricht Gestaltungsfreiheit gem. Stmk. BauG
13. Rechtsgebrecen aufgrund überschießender Regelungen.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 05.21.0 Bebauungsplanes „Karlauerstraße-Rankengasse“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1)

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bauplatz des genannten Bauansuchens innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept). Baubewilligungen können für Zubauten und Baulückenschließungen auch ohne rechtswirksamen Bebauungsplan auf Basis eines raumplanerischem Gutachten erteilt werden. In diesem Gutachten wird beurteilt, inwieweit dieses Bauvorhaben den Intentionen eines zukünftig zu erstellenden oder beschließenden Bebauungsplanes entsprechen würde. Dies kann jedoch nicht zum Umkehrschluss führen, dass ein Bebauungsplan-Entwurf die städtebaulichen Rahmenbedingungen (Geschossigkeit, Höhen, Gebäudetiefe) eines ohne raumplanerische Abklärungen zuvor eingereichtem Bauansuchen zu berücksichtigen hätte.

Ad 2)

Diese Einwendung konnte insofern berücksichtigt werden, als dass im Erläuterungsbericht die Beschreibung des Gebietscharakters ergänzt und präzisiert wurde.

Ad 3)

Da die Höhen der Bestandsgebäude sind nicht Inhalt der planlichen Darstellung. Eine falsche Darstellung ist daher nicht möglich.

Ad 4)

Die Darstellung des Bestandes dient im Bebauungsplan vorrangig der verbesserten Lesbarkeit. Die bestehende Bebauung wird im Bebauungsplan gemäß Kataster dargestellt, welcher mit einer Luftbilddauswertung überlagert wird. Es kann daher sein, dass Abbrüche -insbesondere von kleinen und irrelevanten Gebäudeteilen im Kataster nicht bereinigt worden sind und mit der bestehenden Situation divergieren. Da die Bebauungsmöglichkeiten vor allem durch die Festlegung der Baugrenzlinien und Baufluchtlinien bestimmt werden, und deren Abstände immer von der Straßenfluchtlinie oder Grundstücksgrenze zu messen sind, haben geringfügige Divergenzen in der Darstellung der Bestände keinen Einfluss auf den zu beschließenden Inhalt des Bebauungsplanes.

Ad 5)

Mit der Festlegung der Baugrenzlinien im Bereich Gst. Nr. 1468/1 soll die hofseitige Flucht des unmittelbar angrenzenden, gründerzeitlichen Gebäudes Rankengasse 6 aufgenommen und zumindest für einen Teilbereich weitergeführt werden. Die Aufweitung der Baugrenzlinien auf 14,0 m entspricht dabei annähernd der im Gebietsbereich vorrangig bei Wohnnutzungen anzutreffenden Gebäudetiefen von ca. 13,0 m. Der im Bebauungsplan eingetragene Mindestabstand von 7,0 m bezieht sich nicht auf einen Gebäudeteil, sondern auf die nördliche Grundstücksgrenze.

Ad 6) und 7)

Diese Einwendung konnte teilweise berücksichtigt werden, als dass im Bebauungsplan im Bereich Rankengasse die maximal zulässige Gebäudehöhe von 14,50 m auf 15,5 m erhöht und die Gesamthöhe auf 18,50 m festgelegt wurde.

Die Gebäudehöhe von 15,50 m entspricht dabei annähernd dem straßenseitigen Traufenpunkt an der Feuermauer des Hauses Rankengasse 6 und ermöglicht eine 5-geschossige Bebauung.

Berücksichtigt wurden bei dieser Höhenfestlegung nicht nur die Gebäudehöhen der gründerzeitlichen Bebauung in der Rankengasse, welche zwischen 12,00 m bis max. 16,20 m liegen, sondern ebenso die Auswirkungen auf den Straßenraum.

Die 5 Geschosse liegen dabei noch im Rahmen der in der Rankengasse bei der bestehenden Bebauung üblichen Geschoßanzahl von 3 - 5 Geschossen.

Einziges Ausnahme bildet hier im näheren Umfeld das Haus Rankengasse 9 (vermutlich aus den 60er Jahren) mit 6 Geschossen, welches nicht als Grundlage für die Weiterentwicklung im Gebietsbereich gewertet wurde.

Ad 8)

Die in der Verordnung festgelegte Dachneigung von mindestens 35° und maximal 41° entspricht annähernd der im Gebietsbereich bei der gründerzeitlichen Bebauung üblichen, straßenseitigen Dachneigungen, wobei bei den Häusern Rankengasse 6 und Rankengasse 22 gemäß Luftbildauswertung der Stadtvermessung eine Dachneigung von ca. 37° und bei den Häusern Rankengasse 11, 13, 15, 17, 19 und 21 eine Dachneigung von ca. 40° festzustellen ist.

Die Festlegung einer Mindest- und Maximaldachneigung dient hierbei der Einfügung in die umgebende Dachstruktur.

Ad 9) und ad 11)

In der Bebauungsplanung können zum Erhalt und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes Angaben über die äußere Gestaltung von Fassaden und Dächern definiert werden. Als Gründe für den Ausschluss von straßenseitigen Balkonen / Erker / Balkonen in der Dachtraufe, können neben der erwünschten Qualität von städtischen gestalteten Fassaden ebenso das Freihalten des Luftraumes über dem öffentlichen Gut genannt werden.

In geschlossenen Siedlungsbereichen / Innenhöfe haben sich Balkone zum begrünenden und ruhigen Innenhof bewährt. Darüber hinaus sind straßenseitig Loggien und französische Balkone möglich.

Ad 10)

Es gibt in der Praxis zahlreiche Beispiele für die Ausführung von frei auskragenden Balkonen.

Ad 12)

Diese Einwendung wurde insofern berücksichtigt, als dass dieser Verordnungspunkt entfällt.

Ad 13)

Gemäß § 41 (2) des Stmk Raumordnungsgesetz können in der Verordnung zur Bebauungsplanung Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung von Gebäuden und Anlagen formuliert werden.

Einwendung 2

(Grundeigentümer / Verkehrsunternehmen)

Befürchtung einer Beeinträchtigung des Betriebes durch Bebauungsplan.

Das Verkehrsunternehmen betreibt eine Busgarage samt Tank- und Waschanlage. Durch den Betrieb gibt es entsprechende Lärm- und Geruchsemissionen. Es wird keine Einwendung gegen den Bebauungsplan erhoben, wenn es durch neu zu errichtenden Wohnungen es zu keiner Beeinträchtigung des Betriebes kommt.

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 05.21.0 Bebauungsplanes „Karlauerstraße-Rankengasse“ nicht berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Der Bebauungsplan legt den baulichen Rahmen für eine längerfristige Entwicklung im Planungsgebiet fest. Im Flächenwidmungsplan werden mit den verschiedenen Baugebietskategorien die möglichen Nutzungen festgelegt. Jedoch kann nicht im Vorhinein ein Nutzungskonflikt bei zukünftigen Entwicklungen ausgeschlossen werden. Es wird hierbei auf das Baubewilligungsverfahren hingewiesen.

Stellungnahme:

(Grundeigentümer)

Keine Zustimmung zur Bebauung meines Grundstückes.

Mangels meiner Zustimmung habe ich auch kein Interesse an der Informationsveranstaltung.

Einwendung 3

(Grundeigentümer)

1) *Die neue hofseitige Baugrenzlinie soll bei dem Grundstück 1471/1 mit 12,0 m zur straßenseitigen Baufluchtlinie festgesetzt werden. Eine solche Festlegung würde zu erheblichen Nachteilen für die Eigentümer führen, da diese Baugrenzlinie quer über die am Grundstück befindlichen Gebäude verlaufen würde. Die hofseitige Baugrenzlinie sollte vielmehr das gesamte Grundstück 1471 umfassen ...bzw. die Baugrenzlinie soll auf 14,0 m ausgeweitet werden.... Damit bereits getätigte Maßnahmen der Eigentümer nicht zu frustrierten Aufwendungen werden bzw. geplante Verbesserungen auf der Liegenschaft durchführen zu können.*

2) *Einwendung gegen die in der zeichnerischen Darstellung falsch eingezeichneten hofseitigen maximalen Bebauungshöhe von 14,50 m, sollte auf 17 m angepasst werden.*

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 05.21.0 Bebauungsplanes „Karlauerstraße-Rankengasse“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad1) und 2)

Die mögliche Gebäudehöhe wird für diesen Bereich straßen- und hofseitig mit 16,50 m festgelegt. Damit ergibt sich dabei für die Liegenschaft Gst. 1471 die Möglichkeit einer 5-geschossigen Bebauung an der Karlauerstraße zu errichten und bei Entfernung der kleinteiligen Hofgebäude eine Gartenfläche zu erhalten. Die hofseitig gesetzte Baugrenzlinie nimmt dabei in diesem Bereich auf den unvoreilhaftesten Zuschnitt der Liegenschaft Bezug. Eine Aufweitung der Baugrenzlinie würde diametral den Zielsetzungen des Bebauungsplanes mit der Schaffung von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume und Stärkung der geschlossenen Bebauung an der Straße entgegenlaufen.

Stellungnahme

(Land Steiermark – A16):

Zur geplanten Änderung der Raumordnungspläne erhebt die Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, keinen Einwand.

Einwendung 4:

(Grundeigentümer)

- 1) *Städtische Analyse/Gebietscharakter sowie kleinräumige Umgebung sind unrichtig.*
- 2) *Mein Gebäude Rankengasse 6 weist bereits eine höhere als die zulässige Gebäudehöhe von 14,50 m auf. Aufgrund dieser Vorschriftung würde es mir nicht möglich sein, eben einen Dachgeschossausbau mit einhergehender Erhöhung des Kniestockes um ca. 1-1,5 m durchzuführen.*
- 3) *Die direkt an meiner Gebäudegrenze vorgesehene Baufluchtlinie samt dem Verbot von straßenseitigen Balkonen würde es mir in Hinkunft bei einer geplanten Sanierung meines Gebäudes unmöglich machen, im östlichen Bereich zur Rankengasse entsprechende Balkone bei Wohnungen zu situieren....Das Verbot von straßenseitigen Balkonen entbehrt jeder Grundlage. Sowohl das Gebäude Rankengasse 9 als auch 21 und 29 weisen jeweils straßenseitige Balkone aus.*
- 4) *Freie auskragende Balkone widersprechen den baugesetzlichen Vorgaben von niveaugleichen Balkonen zum Fußbodenniveau der Innenräume und sind daher bautechnisch nicht realisierbar.*

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 05.21.0 Bebauungsplanes „Karlauerstraße-Rankengasse“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1)

Diese Einwendung konnte insofern berücksichtigt werden, als dass im Erläuterungsbericht die Beschreibung des Gebietscharakters ergänzt und präzisiert wurde.

Ad 2)

Diese Einwendung konnte insofern berücksichtigt werden, als dass im Bebauungsplan für die Häuser Rankengasse 4 und 6 einerseits die Festlegung im Plan: „Gebäudehöhe und Gesamthöhe laut Bestand“ entfällt und für diesen Bereich die maximal zulässige Gebäudehöhe, wie für die angrenzende Bebauung mit 15,5 m und die Gesamthöhe mit 18,50 m festgelegt wurde. Gemäß Luftbildauswertung der Stadtvermessung weist das Gebäude im Bestand eine Traufhöhe von ca. 12,0 m auf. Die südseitig, hochgezogene Gaupe weist an der Feuermauer eine Höhe von ca. 15,30 m auf.

Ad 3)

Die Baufluchtlinie liegt unmittelbar über der Straßenfluchtlinie und bildet damit gleichzeitig die Grenze zum öffentlichen Gut. Im § 12 des Steiermärkischen Baugesetzes wird geregelt, welche Bauteile – sofern im Bebauungsplan nicht anderes bestimmt wird - über eine Bauflucht- oder Baugrenzlinie vortreten dürfen.

In der Bebauungsplanung können zum Erhalt und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes Angaben über die äußere Gestaltung von Fassaden definiert werden. Als Gründe für den Ausschluss von straßenseitigen Balkonen und Erker, können neben der erwünschten Qualität von städtischen gestalteten Fassaden, ebenso die Inanspruchnahme des Luftraumes über dem öffentlichen Gut genannt werden.

In geschlossenen Siedlungsbereichen / Innenhöfe haben sich Balkone zum begrünten und ruhigen Innenhof bewährt. Darüber hinaus sind straßenseitig Loggien und französische Balkone möglich

Ad 4)

Es gibt in der Praxis zahlreiche Beispiele für die gelungene Ausführung von frei auskragenden Balkonen.

Einwendung 5

(Grundeigentümer)

1) *Es ist nicht erkennbar, warum eine 6-geschossige Bebauung nicht möglich sein soll, da ja das anschließende Gebäude Rankengasse 2 sowie mehrere Gebäude in der Nähe diese Höhe, die mit 6 Geschossen erreicht wird, erreichen.*

2) *Erhöhte Bebauungsdichte für Grundabtretung*

Für die gesamten Grundstücksflächen (Anmerk. Projekt GC) betragen die Abtretungsflächen fast 11%. Aus Sicht der Bauherrnschaft bieten sich folgende Varianten an: Abtretung der Grundstücksfläche wie Planungsstadium besprochen und dafür Bewilligung der um diesen Wert erhöhten Bebauungsdichte, Abtretung und dafür Abgeltung des wirtschaftlichen Verlustes oder keine Abtretung – somit entspricht die Planung der Bebauungsdichte.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 05.21.0 Bebauungsplanes „Karlauerstraße-Rankengasse“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1)

Diese Einwendung konnte teilweise berücksichtigt werden. Im Bebauungsplan wurde im Bereich Rankengasse die maximal zulässige Gebäudehöhe von 14,50 m auf 15,50 m erhöht und die Gesamthöhe auf 18,50 m festgelegt. Im Bereich Stadlgasse und Teilen der Karlauerstraße wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 15,50 m und die Gesamthöhe auf 19,50 m erhöht. Es ist dadurch eine 5-geschossige Bebauung mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss oder penthouseartigen Aufbau möglich.

Ad 2)

Diese Einwendung konnte teilweise berücksichtigt werden, indem in der Verordnung ein erhöhte Bebauungsdichtewert von 2,57 (anstatt 2,5) für den durch die Gst.Nr.: 1469/4, 1471/2, 1472, 1473, 1474, 1475, 1477, 1479 gebildeten Bauplatz ermöglicht wird. Damit wird jene Baulandfläche von ca. 58 m² kompensiert, welche für die Verbreiterung der Karlauerstraße zusätzlich zu dem im Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesenen Bereich verwendet werden soll. Für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche sind laut Bebauungsdichteverordnung Verkehrsflächen bzw. Abtretungsflächen generell bauplatzmindernd zu betrachten.

Einwendung 6

(Grundeigentümer)

- 1) *Die Anzahl der Geschoße ist teilweise zu gering und entspricht nicht dem Gebietscharakter sowie sinnvollen Anschlüssen an Nachbargebäuden.*
- 2) *Traufenhöhe und die Gesamthöhe sind zu gering*
- 3) *Balkon und Erker verbot entsprechen weder dem Gebietscharakter noch dem Steiermärkischen Baugesetz und schränken außerdem die Gestaltungsfreiheit und die Menschen, die in den Gebäuden wohnen extrem ein.*
- 4) *Durch übermäßige Grundstücksabtretungen und fehlende Bebauungsdichtekompensation tritt wirtschaftlicher Schaden ein. Außerdem ergibt sich dadurch eine extreme Ungleichheit gegenüber anderen Grundstücken und vor kurzer Zeit bewilligten Bauvorhaben. Entspricht nicht dem Gleichheitsgrundsatz.*
- 5) *Die Gestaltungsfreiheit, die sich durch die oben genannten Punkte ergibt ist extrem eingeschränkt.*

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 05.21.0 Bebauungsplanes „Karlauerstraße-Rankengasse“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1) und 2)

Diese Einwendung konnte teilweise berücksichtigt werden. Im Bebauungsplan wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe von 14,50 m auf 15,5 m bzw. im westlichen Bereich von 14,50 m auf 16,50 m erhöht und so zumindest eine 5-geschossige Bebauung an den Straßen ermöglicht. Durch eine Gesamthöhe von 18,50 m bzw. 19,50 m ist zusätzlich ein penthouseartiger Aufbau bzw. ein ausgebautes Dachgeschoss möglich.

Die 5 Geschosse liegen dabei noch im Rahmen der in der Rankengasse und Stadlgasse üblichen Geschoßanzahl von 3 - 5 Geschossen. Einzige Ausnahme bildet hier im näheren Umfeld das Haus Rankengasse 9 (vermutlich aus den 60er Jahren) mit 6 Geschossen, welches jedoch nicht als Grundlage für die Weiterentwicklung im Gebietsbereich gesehen wurde.

Berücksichtigt wurden bei dieser Höhenfestlegung nicht nur die Gebäudehöhen der gründerzeitlichen Bebauung in der Rankengasse, welche gemäß Luftbildauswertung der Stadtvermessung zwischen 12,00 m bis max. 16,20 m liegen, sondern ebenso die Auswirkungen auf den Straßenraum.

Ad 3)

In der Bebauungsplanung können zum Erhalt und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes Angaben über die äußere Gestaltung von Fassaden definiert werden. Städtische, balkonlose Fassaden bzw. nur mit einem oder zwei repräsentativen „Balkonen“ ausgestattete Fassaden sind ein Merkmal der gründerzeitlichen Bebauung. So weisen die gründerzeitlichen Bestände an der westlichen Rankengasse (Rankengasse 4, 6, 22, 24) keinen einzigen Balkon auf. Ebenso gibt es an der östlichen Seite bei der gründerzeitlichen Bebauung einzig bei dem Haus Rankengasse 21 einen kleinen repräsentativen Balkon. Als Gründe für den Ausschluss von straßenseitigen Balkonen können neben der erwünschten Qualität der Einfügung in das Straßenbild und von städtischen

gestalteten Fassaden ebenso das Freihalten des Luftraumes über dem öffentlichen Gut genannt werden.

In geschlossenen Siedlungsbereichen / Innenhöfe haben sich Balkone zum begrünten und ruhigen Innenhof bewährt. Darüber hinaus sind straßenseitig Loggien und französische Fenster möglich.

Ad 4)

Diese Einwendung konnte teilweise berücksichtigt werden, indem in der Verordnung ein erhöhte Bebauungsdichtewert von 2,57 (anstatt 2,5) für den durch die Gst.Nr.: 1469/4, 1471/2, 1472, 1473, 1474, 1475, 1477, 1479 gebildeten Bauplatz ermöglicht wird. Damit wird jene Baulandfläche von ca. 58 m² kompensiert, welche für die Verbreiterung der Karlauerstraße (zusätzlich zu den Regulierungsflächen laut Flächenwidmungsplan) verwendet werden soll. Für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche sind Abtretungsflächen laut Bebauungsdichteverordnung bauplatzmindernd zu betrachten.

Ad 5)

Die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen sollen für eine geordnete Entwicklung des Planungsgebietes sorgen. Das Verordnungen und Festlegungen eines Bebauungsplanes als einschränkend empfunden werden können, ist nachzuvollziehen. Diese Einwendung richtet sich daher nicht gegen den betreffenden Bebauungsplan, sondern gegen das Bebauungsplanverfahren im Allgemeinen.

Einwendung 7

(Land Steiermark, A13 Umwelt und Raumordnung):

1. *Hinsichtlich der Festlegung im § 3 betreffend Überschreitung des im Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte bei Dachraumausbauten bedarf es einer Ergänzung des Erläuterungsberichtes. Eine Bebauungsdichteüberschreitung ist im Sinne des § 3 bei der Bebauungsdichteverordnung zu begründen.*
2. *Zum § 4 Abs. 3 ist anzumerken, dass die Abstandsbestimmungen des Steiermärkischen Baugesetz jedenfalls Gültigkeit haben.*
3. *Für die Festlegung im § 5, wonach Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone für den Bereich Karlauerstraße unzulässig sind, bedarf es einer Begründung im Erläuterungsbericht.*
4. *Die für die Bebauungsplanung maßgeblichen Bestimmungen des StROG 2010 bieten keine Rechtsgrundlage für die Festlegung des § 6 Hofentkernung.*
5. *Im § 7 Abs. 7 wird lediglich die straßenseitige Neigung von Satteldächern bestimmt. Eine Regelung für hofseitige Dachneigung liegt nicht vor.*
6. *Nicht schlüssig ist die Festlegung des § 8 Abs. 1, wonach u.a. straßenseitigen Laubengängen nicht zulässig sind.*
7. *Entsprechend der Bestimmung des § 10 Abs. 7 sind Fahrradabstellplätze nur für Bruttogeschossflächen bei Wohnnutzung auszuführen. Das heißt, das für allfällige gewerbliche Nutzflächen keine Abstellflächen herzustellen sind.*

8. Die Regelung im § 12 Abs. 1 ist nicht ausreichend bestimmt, zumal nicht definiert wird unter welchen Voraussetzungen von einer „abschottender Wirkung“ auszugehen ist.
9. ...In Zusammenhang mit der Wohnnutzung bedarf es ergänzender Ausführungen bzw. Festlegungen durch welche Maßnahmen ein ausreichender Lärmschutz hergestellt werden kann.
10. Auf Seite 9 des Erläuterungsberichtes erfolgt ein Hinweis auf eine im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemachte Fuß- und Radwegverbindung... Dazu ist anzumerken, dass eine verpflichtende Umsetzung nur mit entsprechender Festlegung im Bebauungsplan zukünftig möglich ist.
11. Im Erläuterungsbericht sind die im Wortlaut getroffenen Festlegungen zwecks Nachvollziehbarkeit für Normunterworfene und Betroffene zu begründen.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 05.21.0 Bebauungsplanes „Karlauerstraße-Rankengasse“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1)

Diese Einwendung wurde insofern berücksichtigt, als dass der § 3 Bebauungsdichteüberschreitung für die Gst. Nr. 1491/1 und 1469/2 im Verordnungstext gestrichen wird.

Ad 2)

Diese Einwendung wurde insofern berücksichtigt, als dass der § 4, Absatz 3 im Verordnungstext sich nur mehr auf eine mögliche Unterschreitung des Gebäudemindestabstandes für das Gst.Nr. 1468/1 bezieht. Eine Abstandsunterschreitung zu einem Hofgebäude um eine geschlossene, weitgehend gleichförmige Bebauung mit ähnlichen Gebäudehöhen und Gebäudetiefen zu errichten, kann im Interesse des Ortsbildschutzes begründet werden.

Ad 3)

Die Karlauerstraße stellt eine wichtige Verkehrsachse dar. Der öffentliche Raum der Karlauerstraße ist ebenso für eine frequentierte fußläufige Nutzung ausgelegt. Durch das Fernhalten von Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone sollen einerseits Nutzungskonflikte (Emissionen, Einsicht..) vermieden und andererseits die Anordnung von wohnverträglichen Büro-, Betriebs- und Geschäftsnutzungen gefördert werden.

Ad 4)

Diese Einwendung wurde insofern berücksichtigt, als dass der § 6 HOFENTKERNUNG ersatzlos gestrichen wurde.

Anstelle dessen wurde für die einzelnen Grundstücke in der Verordnung ein Bebauungsgrad festgelegt, welcher bei Ausnutzung des durch den Bebauungsplan gegebenen Bebauungsrahmens einen Anreiz für den Abbruch der Hofgebäude schaffen soll.

Die differenzierte Festlegung von 0,5, 0,6 und 0,7 resultiert aus den unterschiedlichen Bauplatzgrößen und Bauplatzzuschnitten bzw. den unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten.

Ad 5)

Während insbesondere für den Erhalt und Gestaltung des Straßenbildes besondere Vorgaben wie

u. a. Festlegung eines Dachneigungsrahmens relevant sind, soll hofseitig die Möglichkeit einer freieren Gestaltung zugestanden werden. Als Beispiel kann hier die gründerzeitliche Bebauung angeführt werden, welche hofseitig ebenso freier und mit verschiedenen Dachneigungen agiert. Der vorgegebene Dachneigungsrahmen der straßenseitigen Satteldächer orientiert sich dabei an den Dächern der gründerzeitlichen Bebauung in der Rankengasse.

Ad 6)

In der Bebauungsplanung können zum Erhalt und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes Angaben über die äußere Gestaltung von Fassaden definiert werden. Städtisch, geschlossene Fassaden sind ein Merkmal der gründerzeitlichen Bebauung. So weisen z. B. die gründerzeitlichen Bestände an der westlichen Rankengasse (Rankengasse 4, 6, 22, 24) keinen einzigen Balkon auf. Ebenso gibt es an der östlichen Seite bei der gründerzeitlichen Bebauung einzig bei dem Haus Rankengasse 21 einen kleinen repräsentativen Balkon. Als Grund für den Ausschluss von Laubengangschließung kann daher der Erhalt und Weiterentwicklung der erwünschten Qualität einer städtischen, geschlossen wirkenden Fassade und der Einfügung in das Straßen- und Ortsbild gesehen werden.

Ad 7)

Diese Einwendung wurde insofern berücksichtigt, als dass der §10 Abs. 7 ersatzlos gestrichen wurde. Hinsichtlich der Pflicht zur Schaffung von Fahrradabstellplätzen gilt somit als Grundlage das Steiermärkische Baugesetz.

Ad 8)

Diese Einwendung wurde insofern berücksichtigt, als dass der §12 Abs. 1 gestrichen wurde. Stattdessen wurde die maximal mögliche Fläche für Werbeeinrichtungen mit 2,75 m² begrenzt.

Ad 9)

Durch die geschlossene Bebauung werden die straßenseitigen Lärmimmissionen abgeschirmt und ruhige Innenhöfe geschaffen. Mit einer allfälligen Wohnnutzung erforderlich werdende zusätzliche Schallschutzmaßnahmen bleiben dem Bauverfahren vorbehalten.

Ad 10)

Den Fuß- und Radweg detailliert in den Bebauungsplan festzulegen, wurde intern im Vorfeld der Entwurfsauflage erörtert. In diesem Zusammenhang fanden einige Gespräche mit dem betroffenen Grundstückseigentümer statt.

Der Eigentümer betreibt derzeit das Gewerbe der Autovermietung. Bei Errichtung eines Fuß- und Radweges wäre es aufgrund der jetzt schon knappen Grundstücksbreite nicht möglich die Autovermietung weiter zu betreiben. Eine vertragliche Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer konnte daher nicht erzielt werden. Bei Abwägung dieser Kriterien und Gewichtung des Erfordernisses dieser Fuß- und Radwegsverbindung ist man übereingekommen, bei einer künftigen Bebauung und Änderung dieser Nutzung die Notwendigkeit dieser Durchwegung nochmals zu prüfen und gegebenenfalls dann eine Lösungsmöglichkeit mit dem Grundstückseigentümer zu finden.

Ad 11)

Die Einwendung wurde berücksichtigt und der Erläuterungsbericht hinsichtlich der Begründungen für die getroffenen Festlegungen noch weiter ausgeführt.

Einwendung 8 (Grundeigentümer)

..Die neue hofseitige Bebauungslinie soll beim Grundstück Nummer 1467/1 mit 14 m bzw. zum Teil sogar auch nur 12 m Abstand zur straßenseitigen Bebauungslinie festgesetzt werden. Eine solche Festlegung der Bebauungslinie würde nun zu erheblichen Nachteilen für meine Mandanten führen, da diese Bebauungslinie das Hofgebäude Karlauerstraße 27a zur Gänze ausnimmt und dieses laut Bebauungsplan in den „Hofentkernungsbereich“ fallen würde. ...Richtigerweise sollte die hofseitige Bebauungslinie vielmehr das gesamte Grundstück Nummer 1467/1 bzw. insbesondere das Hofgebäude Karlauerstraße 27a umfassen.....

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 05.21.0 Bebauungsplanes „Karlauerstraße-Rankengasse“ nicht berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Es ist möglich am Hofgebäude Karlauerstraße 27a Instandhaltungsmaßnahmen und Umbauten vorzunehmen. Zubauten sind jedoch nicht möglich. Die Festlegungen der Baugrenz- und Baufluchtlinien soll die erwünschte Entwicklung im Gebietsbereich festlegen, zwingt jedoch nicht zum umgehenden Abbruch eines Hofgebäudes.

Durch die Festlegung der Bauflucht-, Baugrenzl原因en und Höhen kann an der Karlauerstraße eine 5-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss oder penthouseartigen Aufbau errichtet werden. Damit verbunden wird dann die Forderung nach adäquaten Freiflächen einen Abbruch des Hofgebäudes erforderlich machen. Eine Bebauungsdichte von 2,5 kann damit erreicht werden.

Eine Aufweitung der Baugrenzlinie über den gesamten Hofbereich würde diametral den Zielsetzungen des Bebauungsplanes: „Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen“ entgegenlaufen.

In der zeichnerischen Darstellung entfällt in der Beschlussfassung die Schraffur für Abbruch der Hofgebäude.

Bezüglich der Einwendungserledigungen hat sich der 05.21.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Es wurden Änderungen im Verordnungstext, im Erläuterungsbericht und in der zeichnerischen Darstellung vorgenommen.

Die bedeutsamste Änderung betrifft die Anhebung der Gebäude- und Gesamthöhen um 1,0 m an der Rankengasse bzw. 2,0 m an der Karlauerstraße und Stadlgasse. Dadurch ist die Möglichkeit einer 5-geschossigen Bebauung gegeben. Darüber hinaus kann abschnittsweise ein zusätzliches Dachgeschoss bzw. ein penthouseartiger Aufbau errichtet werden.

Zudem wurden in der Verordnung einige wichtige Veränderungen vorgenommen:

§ BEBAUUNGSDICHTE für die Gst.Nr. 1469/1, 1469/2 entfällt. Es gelten für diese Grundstücke somit die Festlegungen laut Flächenwidmungsplan.

§ BEBAUUNGSGRAD: Es wird für alle Grundstücke im Planungsgebiet ein Bebauungsgrad festgelegt, welcher deren Grundstücksgröße und deren Konfiguration berücksichtigt.

§ HOFENTKERNUNG entfällt.

§ FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN: Verbot von sichtbaren Sparrenköpfen entfällt. Dafür wird das Ausmaß von Dachvorsprüngen auf max. 50 cm beschränkt.

§ BESTEHENDE GEBÄUDE entfällt – es gilt dazu das Stmk. Baugesetz (§12, Abs. 3)

§ FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG: Einzelne Vorgaben hinsichtlich Baumpflanzungen und Herstellung befestigter Flächen entfallen. Hinzugefügt wird: der Versiegelungsgrad wird auf max. 60% der Bauplatzfläche beschränkt. Es sind zudem die erforderlichen Kinderspielplätze auf den einzelnen Bauplätzen ebenerdig herzustellen. Kleine oder bereits bebaute Grundstücke werden von diesen Regelungen ausgenommen. Geländeänderungen werden auf ein Ausmaß von max. +/- 1,0 m beschränkt.

§ AUSSENANLAGENPLAN entfällt.

Darüber hinaus wurden einige Korrekturen vorgenommen, welche jedoch keine signifikanten Auswirkungen auf den ursprünglichen Inhalt des Verordnungstextes haben.

Im Erläuterungsbericht wurden Ergänzungen und Berichtigungen vorgenommen.

In der zeichnerischen Darstellung wurden die um 1,0 bzw. 2,0 m angehobenen Gebäude- und Gesamthöhen eingetragen. Diese gelten nun auch für die gründerzeitlichen Bestände Rankengasse 4 und 9. Die Hinterlegung von Gebäuden mit der Schraffur „Abbruch“ wurde entfernt.

Durch diese Änderungen des aufgelegten Entwurfes war eine Anhörung der grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke und der im möglichen Einflussbereich gelegenen Grundstücke notwendig.

Desgleichen wurden die für die örtliche Raumplanung zuständige Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung und div. Landes- und Magistratsstellen informiert.

1. Anhörung zum 2. Entwurf:

Während der Anhörungsfrist von ca. 4 Wochen (Anfang Juni bis 4. Juli 2014) langten 2 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung 1 - 1. Anhörung:
(Grundeigentümer / Verkehrsbetrieb)

Kein Einwand, solange Betrieb nicht durch Auflagen beeinträchtigt wird.

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 05.21.0 Bebauungsplanes „Karlauerstraße-Rankengasse“ nicht berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Der Bebauungsplan legt den baulichen Rahmen für die Entwicklung im Planungsgebiet fest. Im Flächenwidmungsplan werden mit der Baulandkategorie die möglichen Nutzungen festgelegt. Jedoch kann nicht ein späterer Nutzungskonflikt bei zukünftigen Entwicklungen ausgeschlossen werden. Detailabklärungen bleiben jedoch dem Bauverfahren vorbehalten.

Einwendung 2 – 1. Anhörung:
(Grundeigentümer)

..Die neue hofseitige Bebauungslinie soll beim Grundstück Nummer 1467/1 mit 14 m bzw. zum Teil sogar auch nur 12 m Abstand zur straßenseitigen Bebauungslinie festgesetzt werden. Eine solche Festlegung der Bebauungslinie würde nun zu erheblichen Nachteilen für meine Mandanten führen, da diese Bebauungslinie das Hofgebäude Karlauerstraße 27a zur Gänze ausnimmt und dieses laut Bebauungsplan in den „Hofentkernungsbereich“ fallen würde. ...Richtigerweise sollte die hofseitige Bebauungslinie vielmehr das gesamte Grundstück Nummer 1467/1 bzw. insbesondere das Hofgebäude Karlauerstraße 27a umfassen.....

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 05.21.0 Bebauungsplanes „Karlauerstraße-Rankengasse“ nicht berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Es ist möglich am Hofgebäude Karlauerstraße 27a Instandhaltungsmaßnahmen und Umbauten vorzunehmen. Zubauten sind jedoch nicht möglich. Die Festlegungen der Baugrenz- und Baufluchtlinien soll die erwünschte Entwicklung im Gebietsbereich festlegen, zwingt jedoch nicht zum umgehenden Abbruch eines Hofgebäudes.

Durch die Festlegung der Bauflucht-, Baugrenzl原因en und Höhen kann an der Karlauerstraße eine 5-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss oder penthouseartigen Aufbau errichtet werden. Damit verbunden wird dann die Forderung nach adäquaten Freiflächen einen Abbruch des Hofgebäudes erforderlich machen. Eine Bebauungsdichte von 2,5 kann damit erreicht werden.

Eine Aufweitung der Baugrenzl原因e über den gesamten Hofbereich würde diametral den Zielsetzungen des Bebauungsplanes: „Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen“ entgegenlaufen.

In der zeichnerischen Darstellung entfällt in der Beschlussfassung die Schraffur für Abbruch der Hofgebäude.

Aufgrund der Einwendungserledigungen aus der 1. Anhörung hat sich der Bebauungsplan nicht geändert.

Bedingt durch eine fehlende Einigung der Grundstückseigentümer konnte der 2. Entwurf des Bebauungsplanes lange Zeit nicht für eine Beschlussfassung im Gemeinderat vorbereitet werden. Die Grundlagen für eine Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes wurden zwischenzeitlich erfüllt. Aufgrund der langen Zeitdauer zwischen 2. Entwurf und 3. Entwurf von ca. 2 Jahren war eine erneute Anhörung der Grundstückseigentümer bzw. der betroffenen Parteien notwendig.

Änderungen zum 2. Entwurf des 05.21.0 Bebauungsplans:

Für den nördlichen Bauplatz wurde als Kompensation für die im Bauland liegende Abtretungsfläche eine Erhöhung der Bebauungsdichte eingeräumt.

Verordnung:

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE (2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 für den durch die Gst.Nr. 1469/4, 1471/2, 1472, 1473, 1474, 1475, 1477, 1479 gebildeten Bauplatz (siehe Plan) mit höchstens 2,57 festgelegt.

Die Begründung dazu wurde im Erläuterungsbericht ergänzt.

In der zeichnerischen Darstellung wurde die Grenze unterschiedlicher Bebauungsdichten dargestellt.

2. Anhörung zum 3. Entwurf:

Während der Anhörungsfrist von ca. 3 Wochen (Ende August bis 22. September 2016) langten 3 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung 1 - 2. Anhörung:

(Grundeigentümer / Verkehrsbetrieb)

Kein Einwand, solange Betrieb nicht durch Auflagen beeinträchtigt wird.

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 05.21.0 Bebauungsplanes „Karlauerstraße-Rankengasse“ nicht berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Der Bebauungsplan legt den baulichen Rahmen für die Entwicklung im Planungsgebiet fest. Im Flächenwidmungsplan werden mit der Baulandkategorie die möglichen Nutzungen festgelegt. Jedoch kann nicht ein späterer Nutzungskonflikt bei zukünftigen Entwicklungen ausgeschlossen werden. Detailabklärungen bleiben jedoch dem Bauverfahren vorbehalten.

Einwendung 2– 2. Anhörung:

1. *Die Gebäude an der Karlauerstraße haben, in der gesamten Länge des Straßenzuges vom Griesplatz weg keine so hohe Gebäudehöhe, wie der gegenständliche Bebauungsplan mit Gesamthöhe von 19,50 m vorgibt. Der vorherrschende Charakter des Straßenzuges weist vorwiegend 2 bis 3 geschossige Gebäude auf. Zerstörung vorhandener Altstadtbereiche, welche den Charakter der dörflichen Vorstadtbereiche für kommende Generationen zeigen hätte können.*
2. *Warum wurde nicht über den gesamten Straßenzug der Karlauerstraße eine Bebauungsplanung gemacht?Es sollte hier ein Bebauungsplan erst auf Grundlage eines öffentlichen städtebaulichen Architekturwettbewerbes passieren.*
3. *Geplante Überschreitung einer Bebauungsdichte von 2,5 auf 2,57 ist nicht nachvollziehbar.*
4. *Erhöhung der maximal zulässigen Gesamtgebäudehöhe auf 19,50 m bzw. Traufenhöhe von 16,50 m aufgrund der geplanten verordneten Geschosshöhe im Erdgeschoss von 4 m für z. B. Geschäftsfläche und Gewerbeflächen erzeugt Erklärungsbedarf, da es sichhauptsächlich um ein Wohngebiet handelt.*
5. *Die Art des Gewerbes aufgrund seiner Auswirkung auf die Lebensqualität der Bewohner sollte im Vorfeld mit einer Widmungsbeschränkung definiert werden*

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 05.21.0 Bebauungsplanes „Karlauerstraße-Rankengasse“ nicht berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1

Während an der Karlauerstraße im Bestand eine eher niedrige, vorstädtische Bebauung vorhanden ist, welche sich mit unregelmäßig und kleinteilig Strukturen in den Hofbereich entwickelt hat, sind an der Rankengasse und weiter Richtung Mur städtische, gründerzeitlichen Häuser mit 3-5 Geschossen (Rankengasse 22) vorhanden.

Die eng sich in den Hofbereich entwickelten, unregelmäßigen Strukturen weisen neben der Belegung großer Flächen für eine oft mindere Nutzung den erhebliche Nachteil der mangelnden Grünflächen, einseitigen Orientierung und engen Anordnung mit Beschattung auf.

Mit der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 vom Gemeinderat beschlossenen Ausweisung als „Kerngebiet mit der Nutzungsüberlagerung Allgemeines Wohngebiet“ und einer Bebauungsdichte von max. 2,5 wurde der Rahmen für eine städtische, urbane Entwicklung vorgegeben. Gemäß Deckplan 1 – Baulandzonierung wurde dieses Gebiet als bebauungsplanpflichtig zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen ausgewiesen.

Da das Planungsgebiet weder in der Altstadtsschutzzone noch ein Gebäude unter Denkmalschutz beinhaltet, ist eine Konzipierung der Baumassen entlang der Straßen im Sinne einer Blockrandbebauung und weitgehende Entsiegelung und Freihaltung des Innenhofes naheliegend.

Im Bebauungsplan sieht entlang der Rankengasse eine maximal zulässige Gebäudehöhe 15,5 m bzw. im Bereich Karlauerstraße / Stadlgasse von 16,50 m vor und ermöglicht eine 5-geschossige Bebauung an den Straßen. Durch eine Gesamthöhe von 18,50 bzw. 19,50 ist zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoss bzw. penthouseartiger Aufbau möglich. Gemäß Luftbildauswertung der Stadtvermessung sind im Gebietsbereich folgende Gebäudehöhen zu messen:

Stadlgasse 6: Gebäudehöhe 15,40 m, Gesamthöhe 18,30 m,

Rankengasse 4: Gebäudehöhe 14,20 m / 15,40 m (an Feuermauer), Gesamthöhe 18,20 m.

Rankengasse 6: Gebäudehöhe 12,00 m / 15,30 m (an Feuermauer), Gesamthöhe 18,20 m

Rankengasse 22: Gebäudehöhe 16,20 m, Gesamthöhe 21,90 m,

Rankengasse 24: Gebäudehöhe 16,30, Gesamthöhe: 21,90 m.

Mit den gewählten Gebäudehöhen soll das Maß für eine städtebauliche Entwicklung vorgegeben und zwischen den Höhen der erhaltenswerten Bestände Rankengasse 4 und 6 bis 22 vermittelt werden. Durch den im Bereich Karlauerstraße / Stadlgasse um 1,0 m erhöhte Gebäude- bzw. Gesamthöhe soll eine Geschosshöhe von 4,0 m für Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss ermöglicht werden.

Ad 2

Die Festlegung des Planungsgebietes hängt neben der Komplexität des Ausgangssituation bzw. des Bestandes vom Vorhandensein konkreter Bauinteressen ab. Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit der Aufwendungen im Bebauungsplanverfahren wird versucht eine praktikablen Bereich als Planungsgebiet festzulegen.

Auch für den südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Bereich entlang der Karlauerstraße gilt, dass zwar auf Basis eines raumplanerischen Gutachtens Zubauten und Baulückenschließungen möglich sind, jedoch Neubauten einen rechtswirksamen Bebauungsplanes benötigen. Im Anlassfall, d. h. bei konkreten Bauinteressen wird auch für dieses Gebiet ein Bebauungsplan zu erstellen sein.

Die Frage nach einem Wettbewerb wurde intern im Vorfeld der Entwurfsauflage erörtert. Gemäß § 26 Abs. 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept besteht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen für das Planungsgebiet die Bebauungsplanpflicht.

Die geschlossene Bauweise entlang der Straßen und die Schaffung eines ruhigen, gut begrünten Innenhofes werden damit vorgegeben. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung (Rankengasse bzw. Stadlgasse). Die Gebäudetiefen orientieren sich an den Feuermauern der erhaltenswerten Beständen an der Rankengasse. Im Bereich Stadlgasse konnten größere Gebäudetiefen zugestanden werden. Ein für ein Wettbewerbsverfahren ausreichender Gestaltungsspielraum zur Findung der städtebaulichen Festlegungen ist daher nicht gegeben.

Ad 3

Für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche sind Abtretungsflächen prinzipiell bauplatzmindernd zu betrachten.

Für den durch die Gst.Nr.: 1469/4, 1471/2, 1472, 1473, 1474, 1475, 1477, 1479 gebildeten Bauplatz ergeben sich Abtretungsflächen für die Verbreiterung der Karlauerstraße und der Stadlgasse im Gesamtausmaß von ca. 273 m². Der Großteil dieser Fläche (= ca. 215 m²) wurde bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen. Darüber hinaus sind für die Herstellung von Verkehrsflächen zusätzlich 58 m² notwendig, welche sich im Bauland bzw. im Kerngebiet befinden.

Nur diese Fläche soll durch einen erhöhten Bebauungsdichtewert von 2,57 (anstatt 2,5) kompensiert werden. Für die restliche und größere Fläche von 215 m² ist keine Kompensation vorgesehen.

Ad 4

Prinzipiell sind alle gemäß StROG für Kerngebiet möglichen Nutzungen zulässig. Einzig im Bereich der Karlauerstraße wurde im Erdgeschoss die Wohnnutzung ausgenommen.

Ein Bebauungsplan definiert die langfristige, bauliche Entwicklung im Gebietsbereich und kann im Bedarfsfall Zonen für gewerbliche Nutzungen und /oder für Wohnnutzungen festlegen. Eine detaillierte Einschränkung bzw. Ausschließung spezieller Arten des Gewerbes kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

Ad 5

Ein Bebauungsplan gibt nur den Rahmen für eine mögliche bauliche Entwicklung vor. Konkreten Bauvorhaben kann damit nicht vorgegriffen werden, bzw. wird diesbezüglich auf die Nachbarrechte im Baubewilligungsverfahren hingewiesen.

Stellungnahme (Land Steiermark-A15, Energie, Wohnbau, Technik)

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, Referat Bautechnik und Gestaltung – Bau- und Landschaftsgestaltung – mit, dass gegen die vorliegende Änderung des oben angeführten Bebauungsplanes aus unserer Fachsicht kein Einwand besteht.

Einwendung 3:

1. *Da es sich an der Ecke Stadlgasse und Rankengasse vorwiegend nur um ein Wohngebiet handelt, erzeugt die Erhöhung der maximal zulässigen Gesamtgebäudehöhe um 1,0 m auf 19,5 m bzw. Traufenhöhe auf 16,50 m Erklärungsbedarf....Keines der Gebäude in der Karlauerstraße erreicht die, lt. gegenständlichen Bebauungsplan, vorgegebene Gesamthöhe von 19,50 m.*
2. *Widerspruch bei der geplanten Überschreitung der Bebauungsdichte von 2,5 auf 2,57. Bei normalem Bauvorhaben wird die Bebauungsdichte auch nicht von 0,3 auf 0,35 erhöht, wenn ein Grundstreifen vom Gehsteig abgetreten wird.*
3. *Es stellt sich die Frage, warum nicht über den gesamten Straßenzug der Karlauerstraße eine allgemein verständliche Bebauungsplanung gemacht wurde?*

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 05.21.0 Bebauungsplanes „Karlauerstraße-Rankengasse“ nicht berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1

Im Bebauungsplan sieht entlang der Rankengasse eine maximal zulässige Gebäudehöhe 15,5 m bzw. im Bereich Karlauerstraße /Stadlgasse von 16,50 m vor und ermöglicht eine 5-geschossige Bebauung an den Straßen. Durch eine Gesamthöhe von 18,50 bzw. 19,50 ist zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoss bzw. penthouseartiger Aufbau möglich. Gemäß Luftbildauswertung der Stadtvermessung sind im Gebietsbereich folgende Gebäudehöhen zu messen:

Stadlgasse 6: Gebäudehöhe 15,40 m, Gesamthöhe 18,30 m,

Rankengasse 4: Gebäudehöhe 14,20 m / 15,40 m (an Feuermauer), Gesamthöhe 18,20 m.

Rankengasse 6: Gebäudehöhe 12,00 m / 15,30 m (an Feuermauer), Gesamthöhe 18,20 m

Rankengasse 22: Gebäudehöhe 16,20 m, Gesamthöhe 21,90 m,

Rankengasse 24: Gebäudehöhe 16,30, Gesamthöhe: 21,90 m.

Mit den gewählten Gebäudehöhen soll das Maß für eine städtebauliche Entwicklung vorgegeben und zwischen den Höhen der erhaltenswerten Bestände Rankengasse 4 und 6 bis 22 vermittelt werden. Durch den im Bereich Karlauerstraße / Stadlgasse um 1,0 m erhöhte Gebäude- bzw. Gesamthöhe soll eine Geschosshöhe von 4,0 m für Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss ermöglicht werden.

Ad 2

Für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche sind Abtretungsflächen prinzipiell bauplatzmindernd zu betrachten.

Für den durch die Gst.Nr.: 1469/4, 1471/2, 1472, 1473, 1474, 1475, 1477, 1479 gebildeten Bauplatz ergeben sich Abtretungsflächen für die Verbreiterung der Karlauerstraße und der Stadlgasse im Gesamtausmaß von ca. 273 m². Der Großteil dieser Fläche (= ca. 215 m²) wurde bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen. Darüber hinaus sind für die Herstellung von Verkehrsflächen zusätzlich 58 m² notwendig, welche sich im Bauland bzw. im Kerngebiet befinden.

Nur diese Fläche soll durch einen erhöhten Bebauungsdichtewert von 2,57 (anstatt 2,5) kompensiert werden. Für die restliche und größere Fläche von 215 m² ist keine Kompensation vorgesehen.

Ad 3

Die Festlegung des Planungsgebietes hängt neben der Komplexität der Ausgangssituation bzw. des Bestandes vom Vorhandensein konkreter Bauinteressen ab. Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit der Aufwendungen im Bebauungsplanverfahren wird versucht einen praktikablen Bereich als Planungsgebiet festzulegen.

Auch für den südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Bereich entlang der Karlauerstraße gilt, dass zwar auf Basis eines raumplanerischen Gutachtens Zubauten und Baulückenschließungen möglich sind, jedoch Neubauten eines rechtswirksamen Bebauungsplanes bedürfen. Im Anlassfall, d. h. bei konkreten Bauinteressen bzw. erfolgtem Antrag auf Bebauungsplanerstellung wird auch für dieses Gebiet ein Bebauungsplan zu erstellen sein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.21.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Verordnung:

§ BEBAUUNGSDICHTE für die Gst.Nr. 1469/1, 1469/2 entfällt. Es gelten für diese Grundstücke somit die Festlegungen laut Flächenwidmungsplan.

Hinzugefügt wird: Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 für den durch die Gst.Nr. 1469/4, 1471/2, 1472, 1473, 1474, 1475, 1477, 1479 gebildeten Bauplatz (siehe Plan) mit höchstens 2,57 festgelegt.

§ BEBAUUNGSGRAD: Es wird für alle Grundstücke im Planungsgebiet ein Bebauungsgrad festgelegt, welcher deren Grundstücksgröße und deren Konfiguration berücksichtigt.

§ HOFENTKERNUNG entfällt.

§ FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN: Verbot von sichtbaren Sparrenköpfen entfällt. Dafür wird das Ausmaß von Dachvorsprüngen auf max. 50 cm beschränkt.

§ BESTEHENDE GEBÄUDE entfällt – es gilt dazu das Stmk. Baugesetz (§12, Abs. 3)

§ FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG: Einzelne Vorgaben hinsichtlich Baumpflanzungen und Herstellung befestigter Flächen entfallen. Hinzugefügt wird: der Versiegelungsgrad wird auf max. 60% der Bauplatzfläche beschränkt. Es sind zudem die erforderlichen Kinderspielplätze auf den einzelnen Bauplätzen ebenerdig herzustellen. Kleine oder bereits bebaute Grundstücke werden von diesen Regelungen ausgenommen. Geländeänderungen werden auf ein Ausmaß von max. +/- 1,0 m beschränkt.

§ AUSSENANLAGENPLAN entfällt.

Darüber hinaus wurden einige Korrekturen vorgenommen, welche jedoch keine signifikanten Auswirkungen auf den ursprünglichen Inhalt des Verordnungstextes haben.

Planwerk:

Im Planwerk wurden die um 1,0 m bzw. 2,0 m angehobenen Gebäude- und Gesamthöhen eingetragen. Diese gelten nun auch für die gründerzeitlichen Bestände Rankengasse 4 und 9. Die Hinterlegung von Gebäuden mit der Schraffur „Abbruch“ wurde entfernt. Es wurde eine Grenze unterschiedlicher Bebauungsdichten dargestellt und für den nördlichen Bauplatz die maximal zulässige Bebauungsdichte eingetragen.

Erläuterungsbericht:

Im Erläuterungsbericht wurden Ergänzungen und Berichtigungen vorgenommen.

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

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

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 05.21.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße-Rankengasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin

Der Abteilungsvorstand

DI Angelika Lingenhölle-Kohlbach
(elektronisch unterfertigt)

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterfertigt)

Der Baudirektor

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent

DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterfertigt)

Mag. Siegfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen 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 (da Start 2013)
- 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.
- Das Referat für BürgerInnenbeteiligung wurde in Erarbeitung des Beteiligungskonzeptes einbezogen.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Gries wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 05.21.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße-Rankengasse“ zur Stellungnahme und Information übermittelt.

	Signiert von	Kohlbach Angelika
	Zertifikat	CN=Kohlbach Angelika,O=Magistrat Graz,L=Graz, ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-10-07T14:54:54+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	2016-10-10T08:28:51+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

A 14_016558/2013_32

**05.21.0 Bebauungsplan
„Karlauerstraße - Rankengasse“
V. Bez., KG Gries**

Bearbeiter: DI. Angelika Lingenhölle-Kohlbach

Graz, 20.10.2016

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 16.01.2013 ersuchte die GC-Liegenschaftsentwicklungs GesmbH, als Vertretung der Eigentümer der Liegenschaft Grundstück Nr. 1471/2, 1472, 1479, 1469/4, 1477, 1473 der KG 63105 Gries um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Es wird von der GC-Liegenschaftsentwicklungs GesmbH beabsichtigt, eine Wohnanlage zu errichten.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.)

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegt das Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet mit der Nutzungsüberlagerung allgemeines Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 - 2,5.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

Bebauungskonzept von Architekt DI. Thomas Molin für eine mögliche Bebauung der Grundstücke Nr. 1471/2, 1472, 1475, 1479, 1469/7, 1477, 1474, 1473.

Der Entwurf sieht eine straßenbegleitende Bebauung vor. Die Gebäudehöhen orientieren sich annähernd an den nachbarlichen Bestandsgebäuden an der Rankengasse.

Die bestehende vorstädtische Bebauung und die im Hof gelegenen, eingeschossigen Gebäude und Hallen sollen entfernt werden.

Für die ca. 76 neu geschaffenen Wohneinheiten und die Geschäfts- und Büroflächen entlang der Karlauerstraße soll eine Tiefgarage mit ca. 50 PKW-Abstellplätzen errichtet werden.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist der Schutz und die Revitalisierung von Innenhöfen in geschlossenen Siedlungsbereichen.

Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept (rechtswirksam seit 30.05.2013) sieht gemäß VO, Kapitel V §26 (26) und Teil C, Kapitel 2.9 zum Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen Folgendes vor:

- *Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.*
- *Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen. Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.*
- *Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.*
- *Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.*
- *Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche anzustreben.*

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- A 10/8 Verkehrsplanung vom 04.10.2013 (GZ: 016558/2013)
- Luftbildauswertung der Stadtvermessung

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16.10.2013 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 05.21.0 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 30.10.2013.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 31.10.2013 bis zum 10.01.2014 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 25.11.2013 durchgeführt.

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

Auflage:

Während der Auflagefrist vom 31.10.2013 bis 10.01.2014 langten 8 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

Änderungen zum Entwurf des 05.21.0 Bebauungsplans:

Aufgrund der Einwendungen wurden inhaltlich Änderungen zum aufgelegten Entwurf vorgenommen.

Die bedeutsamste Änderung betrifft die Anhebung der Gebäude- und Gesamthöhen um 1,0 m an der Rankengasse bzw. 2,0 m an der Karlauerstraße und Stadlgasse. Dadurch ist die Möglichkeit einer 5-geschossigen Bebauung gegeben. Darüber hinaus kann abschnittsweise ein zusätzliches Dachgeschoss bzw. ein penthouseartiger Aufbau errichtet werden.

Zudem wurden in der Verordnung einige wichtige Veränderungen vorgenommen:

§ BEBAUUNGSDICHTE entfällt. Es gelten somit die Festlegungen laut 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

§ BEBAUUNGSGRAD: Es wird für alle Grundstücke im Planungsgebiet ein Bebauungsgrad festgelegt, welcher deren Grundstücksgröße und deren Konfiguration berücksichtigt.

§ HOFENTKERNUNG entfällt.

§ FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN: Verbot von sichtbaren Sparrenköpfen entfällt.

Dafür wird das Ausmaß von Dachvorsprüngen auf max. 50 cm beschränkt.

§ BESTEHENDE GEBÄUDE entfällt – es gilt dazu das Stmk. Baugesetz (§12, Abs. 3)

§ FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG: Einzelne Vorgaben hinsichtlich Baumpflanzungen und Herstellung befestigter Flächen entfallen. Hinzugefügt wird: der Versiegelungsgrad wird auf max. 60% der Bauplatzfläche beschränkt. Es sind zudem die erforderlichen Kinderspielplätze auf den einzelnen Bauplätzen ebenerdig herzustellen. Kleine oder bereits bebaute Grundstücke werden von diesen Regelungen ausgenommen. Geländeänderungen werden auf ein Ausmaß von max. +/- 1,0 m beschränkt.

§ AUSSENANLAGENPLAN entfällt.

Darüber hinaus wurden einige Korrekturen vorgenommen, welche jedoch keine signifikanten Auswirkungen auf den ursprünglichen Inhalt des Verordnungstextes haben.

Der Erläuterungsbericht wurde diesbezüglich ergänzt bzw. berichtigt.

In der zeichnerischen Darstellung wurden die um 1,0 bzw. 2,0 m angehobenen Gebäude- und Gesamthöhen eingetragen. Diese gelten nun auch für die gründerzeitlichen Bestände Rankengasse 4 und 9. Die Hinterlegung von Gebäuden mit der Schraffur „Abbruch“ wurde entfernt.

Durch diese Änderungen des aufgelegten Entwurfes war eine Anhörung der grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke und der im möglichen Einflussbereich gelegenen Grundstücke notwendig.

Desgleichen wurden die für die örtliche Raumplanung zuständige Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung und div. Landes- und Magistratsstellen informiert.

1. Anhörung zum 2. Entwurf:

Während der Anhörungsfrist von ca. 4 Wochen (Anfang Juni bis 4. Juli 2014) langten 2 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bedingt durch eine fehlende Einigung der Grundstückseigentümer konnte der 2. Entwurf des Bebauungsplanes lange Zeit nicht für eine Beschlussfassung im Gemeinderat vorbereitet werden. Die Grundlagen für eine Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes wurden zwischenzeitlich erfüllt. Aufgrund der langen Zeitdauer zwischen 2. Entwurf und 3. Entwurf von ca. 2 Jahren war eine erneute Anhörung der Grundstückseigentümer bzw. der betroffenen Parteien notwendig.

Änderungen zum 2. Entwurf des 05.21.0 Bebauungsplans:

Für den nördlichen Bauplatz wurde als Kompensation für die im Bauland liegende Abtretungsfläche eine Erhöhung der Bebauungsdichte eingeräumt.

Verordnung:

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE (2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 für den durch die Gst.Nr. 1469/4, 1471/2, 1472, 1473, 1474, 1475, 1477, 1479 gebildeten Bauplatz (siehe Plan) mit höchstens 2,57 festgelegt.

Die Begründung dazu wurde im Erläuterungsbericht ergänzt.

In der zeichnerischen Darstellung wurde die Grenze unterschiedlicher Bebauungsdichten dargestellt.

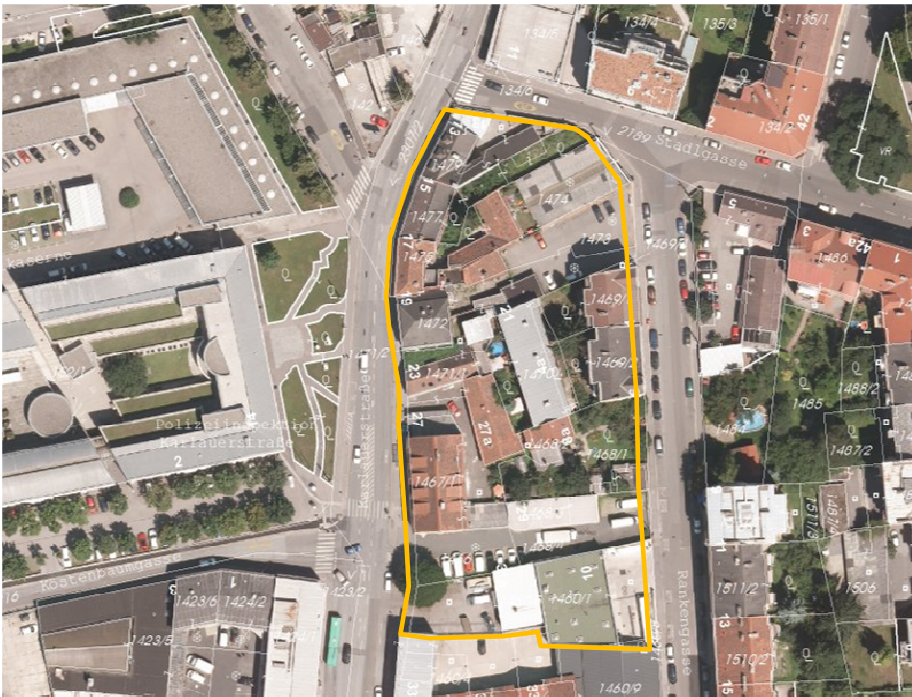
2. Anhörung zum 3. Entwurf:

Während der Anhörungsfrist von ca. 3 Wochen (Ende August bis 22. September 2016) langten 3 Einwendungen und 1 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Die Einwendungen aus der 2. Anhörung konnten im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im innerstädtischen Gebietsbereich südlich des Griesplatzes.



Luftbild 1 (2007):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Die gelbe Umrandung
zeigt das
Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Gesamtfläche von 6.960 m² brutto auf und beinhaltet folgende Grundstücke:

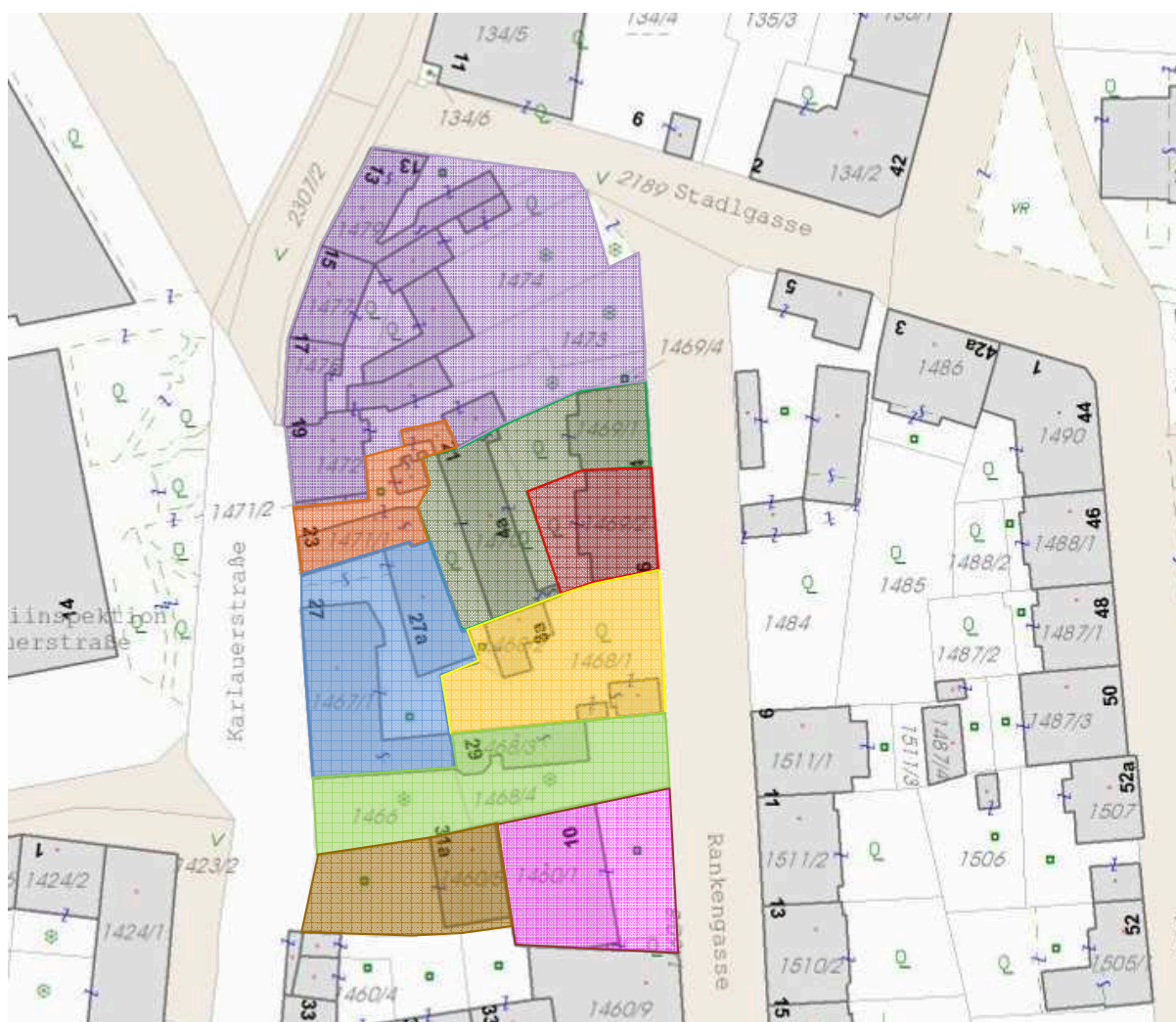
Katastralgemeinde: 63105 Gries

Bezirk: Gries

Grundstücke Nr: 1471/2, 1472, 1475, 1479, 1469/4, 1477, 1474, 1473, 1469/1, 1469/2, 1470, 1471/1, 1467/1, 1468/1, 1468/3, 1468/4, 1466, 1460/5, 1460/1, 1460/8.

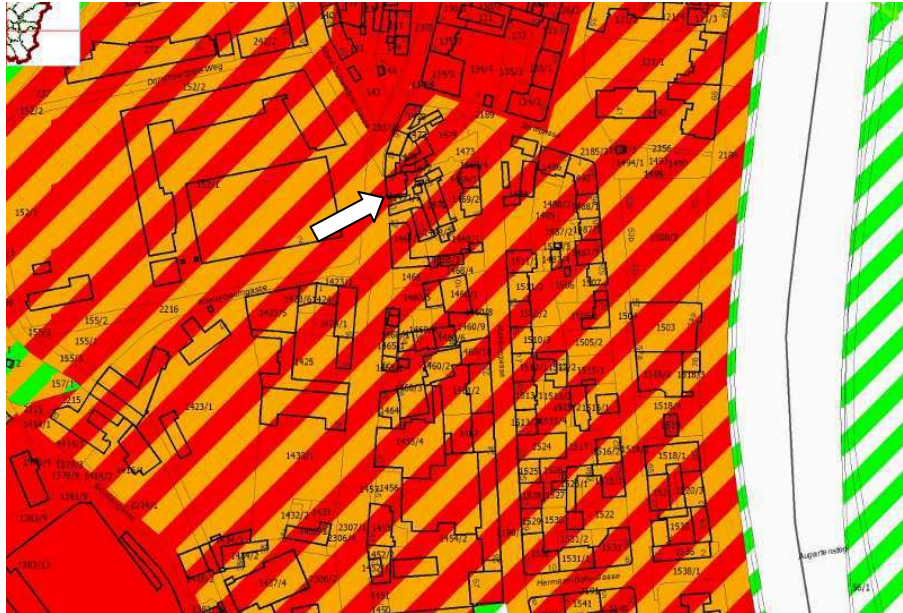
Das Planungsgebiet für das Bebauungskonzept (Arch. Molin) umfasst die Grundstücke Nr. 1471/2, 1472, 1475, 1479, 1469/4, 1477, 1474, 1473 der KG 63105 Gries mit 2.254 m². Diese befinden sich im außerbücherlichen Eigentum von der GC-Liegenschaftsentwicklungs GesmbH.

Das Bebauungsplangebiet steht im grundbücherlichen Eigentum von verschiedenen privaten und juristischen Personen. Die derzeitigen Eigentumsgrenzen sind der angefügten Skizze zu entnehmen, wobei das Planungsgebiet des Bebauungskonzeptes in der Skizze lila unterlegt wurde.



Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2. Auflage): Überlagerung „ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet“



Ausschnitt aus
dem 4.0
Stadtentwicklungs
konzept (seit
30.05.2013
rechtswirksam):

Für ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet sind folgende Zielsetzungen im 4.0 STEK (seit 30.05.2013 rechtswirksam) verankert:

Gebiete mit bereits überwiegend bebauten, städtebaulich homogen strukturierte Gebiete mit geringen Bestandsdichten und kleinteiliger Parzellierung. Angestrebt werden:

- (1) Durchmischung der Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Nutzung rechtlicher Möglichkeiten (z.B. Lärmschutzverordnung, Maßnahmen der Gewerbeordnung) zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen von Betrieben auf das Wohnumfeld.
- (4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)
- (5) Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes.
- (6) Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten.
- (7) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (8) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (9) Beschränkung der Bodenversiegelung.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2. Auflage):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
Karlauerstraße: Hauptlinie des öffentlichen Personennahverkehrs

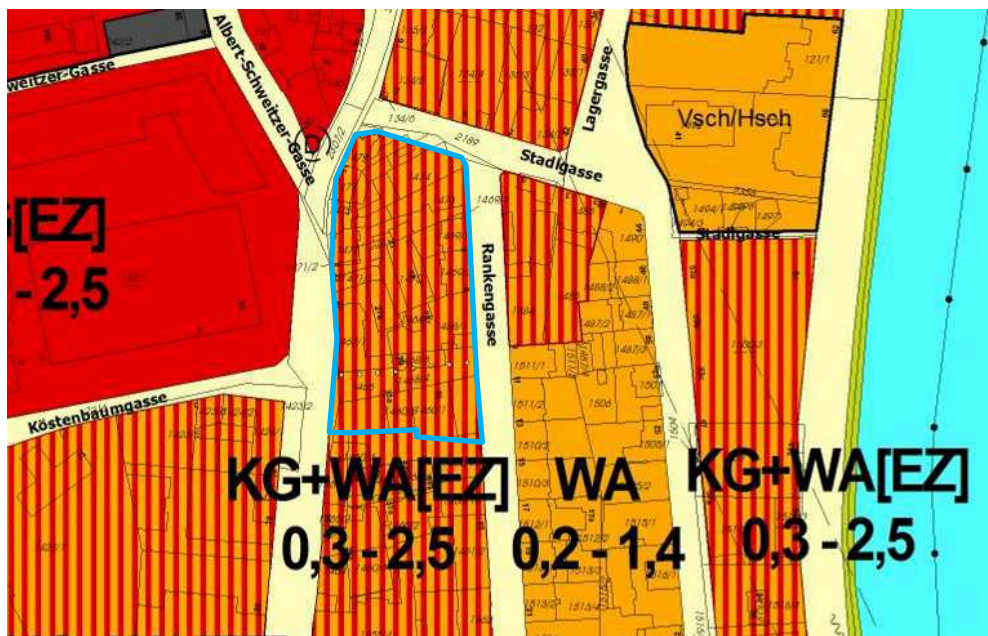
Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2): -

- Verkehr (Deckplan 3): (4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)
Kategorie 1:
„Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende.
Südwestlicher Bereich: Einzugsbereich Bahnhöfe 1000 m
- Einkaufszentren (Deckplan 5): (4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)
Keine Einkaufszentren

o Flächenwidmungsplan

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 liegt das Planungsgebiet im „Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 2,5. Ersichtlichmachung eines Fuß- und Radweges (in ungefährender Lage).

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegt das Planungsgebiet im „Kerngebiet mit der Nutzungsüberlagerung Allgemeines Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5. Ersichtlichmachung eines Fuß- und Radweges (in ungefährender Lage).



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.



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

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf – 2. Auflage):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage):
Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 und 2 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage)

Innenhöfe und Vorgärten:

Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung.

- Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konfliktträchtiger Nutzungen.
- Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.
- Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.
- Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche anzustreben.

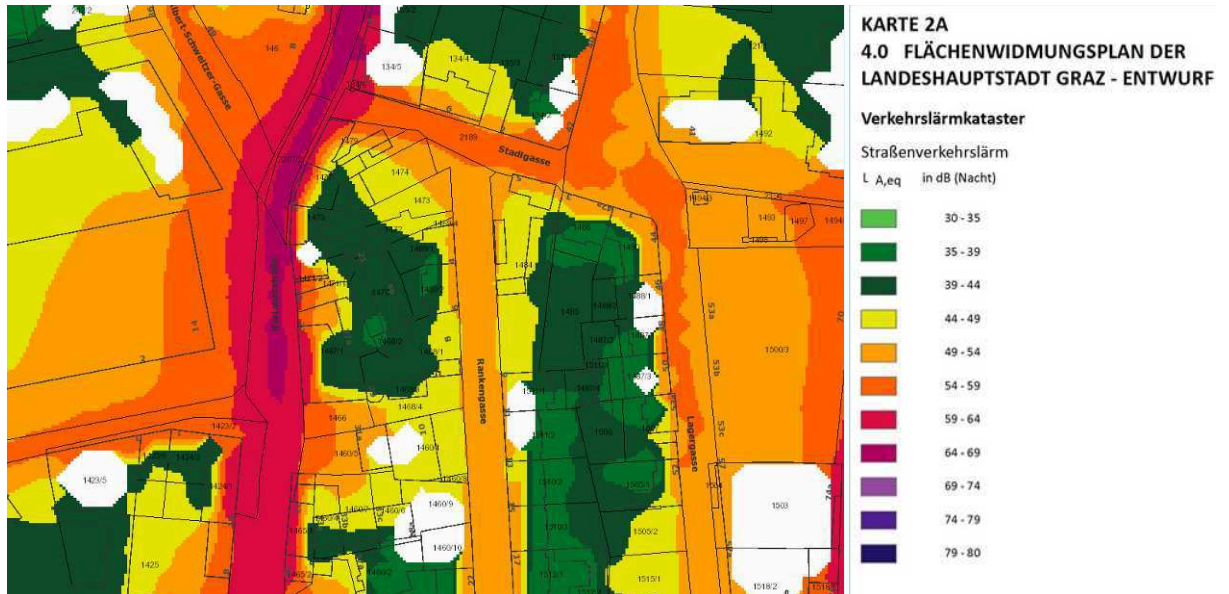
- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, 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.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage):
Keine Zone

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage:

Abwasserentsorgung (Karte 1):

Zentral entsorgt

Verkehrslärmkataster (Karte 2):



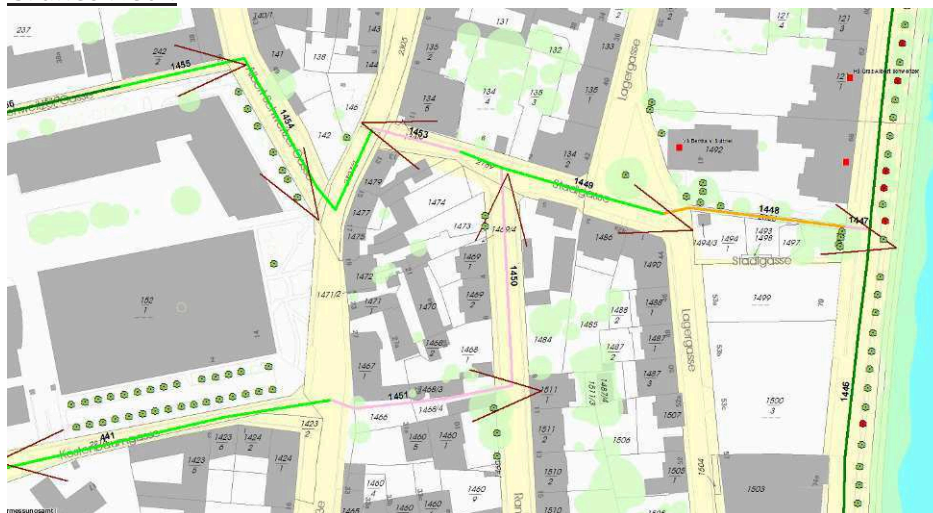
Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 :

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2010 – 2015)

Verordnungen und gesetzliche Bindungen :

- Baumschutzverordnung

Grünes Netz:



Karlauerstraße (hellgrüne Linie): Grünverbindung soll aufgewertet werden

Rankengasse und Stadlgasse (rosa Linie): Grünverbindungen sollen hergestellt werden

**Situierung und Umgebung:
Städtebauliche Analyse / Gebietscharakter:**

Das Planungsgebiet zeichnet sich durch vorstädtische, heterogen gewachsene Strukturen sowie fragmentarisch vorhandenen Teilen einer gründerzeitlichen Blockrandbebauung aus. Die Nähe zum Griesplatz mit seiner zentralen Funktion und zu den nördlich und westlich liegenden geschlossen bebauten Quartiere sowie die gute infrastrukturelle Versorgung machen dieses Gebiet für städtische Wohn- Geschäfts- und Büronutzungen interessant.

Kleinräumige Umgebung:

Nördlich des Planungsgebietes:

Der nördliche Teil der Stadlgasse wird von 4- bis 5-geschossiger, geschlossener Bebauung geprägt. In der Nähe befindet sich der Griesplatz, der eine historisch gewachsene, zentrale Funktion einnimmt. Zwischen Griesplatz und Murkai befindet sich eine gründerzeitliche, dichte Bebauung, welche sich bis an die Stadlgasse erstreckt.

Östlich des Planungsgebietes:

Die östliche Seite der Rankengasse wird von durchgehend straßenbegleitender, gründerzeitlicher Bebauung mit 3 bis 4 Geschossen charakterisiert. Die Bebauung weist gründerzeitliche Geschosshöhen, über weite Abschnitte annähernd durchgehende Traufenlinien und städtische Fassaden auf. Eine Ausnahme bildet dabei das Gebäude Rankengasse 9 mit 6 Geschossen und Balkonen über dem öffentlichen Gut. Eine Liegenschaft im nördlichen Bereich (Ecke zur Stadlgasse) zeigt sich (noch) als kleinteilig bebaut.

Südlich des Planungsgebietes:

Südlich entlang der Karlauerstraße befinden sich Reste vorstädtisch, straßenbegleitender Bebauung sowie im großen Ausmaß gewerbliche Nutzungen, welche sich mit unregelmäßigen Strukturen in die Hofzone zwischen Karlauerstraße und Rankengasse entwickelten. An der Rankengasse befindet sich weiter südlich ebenso gründerzeitliche, geschlossene Bebauung mit 4 bzw. 5 Geschossen.

Westlich des Planungsgebietes:

Im Eckbereich der Karlauerstraße zur Köstenbaumstraße befindet sich das großräumige Areal des Polizeistützpunktes West mit der Polizeiinspektion-Karlauerstraße – Graz mit 3-4 Geschossen und großzügig begrüntem Vorbereich. Im Norden befindet sich zwischen Karlauerstraße und Albert-Schweitzer-Gasse eine mit Garagen und Flugdächer bebaute Liegenschaft, welche großes Entwicklungspotential aufweist.

Topographie/Baumbestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 10.04.2013 annähernd eben. Es weist im Innenhofbereich Bestockung auf.

Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen, Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf sind am ca. 100 m entfernten Griesplatz und im ca. 400 m entfernten Einkaufszentrum „City Park“ vorhanden.

Nächstgelegenen Schulen sind:

- Volksschule Graz Bertha v. Suttner, Lagergasse 41, 8020 Graz, ca. 100 m Entfernung
- Neue Mittelschule Graz Albert Schweitzer, Grieskai 66, 8020 Graz; ca. 150 m Entfernung
- BG/BRG Graz Oeverseegasse, Oeverseegasse 28, 8020 Graz; ca. 700 m Entfernung
- BG, BRG Graz Pestalozzistraße, Pestalozzistraße 5, 8010 Graz, ca. 700 m Entfernung
- BHAK, BHASCH Graz Grazbachgasse, Grazbachgasse 71, 8010 Graz, ca. 600 m Entfernung

Die nächstgelegenen Kinderbetreuungseinrichtungen sind:

- WIKI Kinderkrippe Albert Schweitzer, Albert-Schweitzer-Gasse 38a, 8020 Graz, ca. 250 m Entfernung
- Städtische Kinderkrippe Friedrichgasse, Friedrichgasse 30, 8010 Graz, ca. 600 m Entfernung
- WIKI Kindergarten GGZ, Albert-Schweitzer-Gasse 38a, 8020 Graz, ca. 250 m Entfernung
- Kath. Pfarrkindergarten Karlau, Rankengasse 42, 8020 Graz, ca. 300 m Entfernung
- Städtischer Kindergarten Friedrichgasse, Friedrichgasse 28, 8010 Graz, ca. 600 m Entfernung

Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Radwege)

Das Planungsgebiet ist mit der Karlauerstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Durch die Haltestelle Albert-Schweitzer-Gasse in der Karlauerstraße ist unmittelbar eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit folgenden Buslinien gegeben:

- Buslinie 39 Uni/ReSoWi– Jakominiplatz - Urnenfriedhof, ca. im 10 – 20 Minuten Takt
- Buslinie 67 Zentralfriedhof – Jakominiplatz - Zanklstraße, ca. im 10 – 20 Minuten Takt

Über die Stadlgasse – Lagergasse – Augartensteg und Augartenbrücke besteht ein Anschluss an das übergeordnete Radwegenetz der Stadt Graz (R2 Murradweg).

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 Karlauerstraße, in der Stadlgasse und in der Rankengasse.

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-7 der VO)

Entlang der öffentlichen Straßen ist eine durchgehend geschlossene Bebauung vorgesehen.

Die Höhen orientieren sich dabei annähernd an der bestehenden, gründerzeitlichen Bebauung in der Rankengasse.

Innerhalb dieser Höhen ist eine Bebauung mit 5 Geschossen und zusätzlichen penthouseartigen Aufbau oder Dachgeschoss möglich. Flachdächer sind unter Bedachtnahme auf das Kleinklima zu begrünen.

Für Balkone, Laubengänge, Dachflächenfenster und Gaupen werden gestalterische Vorgaben formuliert, welche die Belange des Ortsbildschutzes und Nachbarschutzes berücksichtigen. Ziel des Bebauungsplanes ist es u.a., die Konzeptierung der Baumassen entlang der Straßen im Sinne einer Blockrandbebauung und weitgehende Entsiegelung und Freihaltung des Innenhofes. Durch die geschlossene Bebauung werden die straßenseitigen Lärmimmissionen abgeschirmt und ruhige Innenhöfe erreicht.

Es können Flachdächer und Satteldächer errichtet werden. Die Neigung der straßenseitigen Satteldächer orientiert sich dabei an den Dächern der gründerzeitlichen Bebauung in der Rankengasse.

Bebauungsgrad:

Für die einzelnen Grundstücke (mit Ausnahme der bereits abschließend bebauten) wurde in der Verordnung der Bebauungsgrad festgelegt. Die differenzierte Festlegung von 0,5, 0,6 und 0,7 resultiert aus den unterschiedlichen Bauplatzgrößen und Bauplatzzuschnitten bzw. den unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten.

Bebauungsdichte:

Der erhöhte Bebauungsdichtewert von 2,57 (anstatt 2,5) für den durch die Gst.Nr.: 1469/4, 1471/2, 1472, 1473, 1474, 1475, 1477, 1479 gebildeten Bauplatz errechnet sich aus der Kompensation einer Baulandfläche von ca. 58 m², welche für die Verbreiterung der Karlauerstraße (zusätzlich zu den Regulierungsflächen laut Flächenwidmungsplan) verwendet werden soll. Für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche sind Abtretungsflächen bauplatzmindernd zu betrachten.

Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert zudem durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung.

Nutzungen der Gebäude:

Die Karlauerstraße stellt eine wichtige Verkehrsachse dar. Der öffentliche Raum der Karlauerstraße ist ebenso für eine frequentierte fußläufige Nutzung ausgelegt. Durch das Fernhalten von Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone sollen einerseits Nutzungskonflikte (Emissionen, Einsicht..) vermieden und andererseits die Anordnung von wohnverträglichen Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzungen gefördert werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §§ 8 und 9 der VO)

Die Zufahrten erfolgen von der Karlauerstraße und der Rankengasse.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen im Gesamtausmaß von ca. 273 m² vorgesehen:

Karlauerstraße: Teile von Gst.Nr.: 1479, 1477, 1475, 1472 und.

Stadlgasse: Teile von Gst.Nr.: 1479, 1477

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgendem Grund:

In der Karlauerstraße sind Flächen für Verkehrsmaßnahmen sowie für breitere Gehsteige notwendig. Die Stadlgasse soll in diesem Abschnitt u. a. breitere Fahrstreifen, südseitig einen breiteren Gehsteig sowie 3 Baumpflanzungen erhalten.

Die Sicherung der zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen wurde von der Abteilung 8/4 – Immobilienabteilung eine zivilrechtliche Vereinbarung vorbereitet und von den außerbücherlichen Grundstückseigentümern der Gst.Nr.: 1479, 1477, 1475, 1472, 1479, 1477 unterzeichnet.

Durchgängigkeit:

Im 3.21 Flächenwidmungsplan 2002 sowie im 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf – 2. Auflage) wurde ein Fuß- und Radweg (punktierte Linie) auf den Grundstücken Nr.: 1466, 1468/4 und 1468/3 als Verbindung zwischen Karlauerstraße und Rankengasse in ungefähre Lage ersichtlich gemacht.

Die derzeitige Nutzung und die ungünstig konfigurierten Grundstücksflächen lassen eine Festlegung dieser Durchwegung mit vertraglichen Vereinbarungen derzeit nicht zu.

Bei einer künftigen Bebauung dieser Grundstücksflächen wird die Notwendigkeit dieser Durchwegung zu prüfen und gegebenenfalls eine Lösungsmöglichkeit mit den Grundstückseigentümern zu finden sein.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 9 der VO)

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fuß- und Radwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Für die Liegenschaft Gst.Nr.: 1472, 1473, 1474 etc. werden Baumpflanzungen im Planwerk festgelegt.

Durch Anordnung der Baumassen im Sinne einer Blockrandbebauung sind auf den Bauplätzen (mit Ausnahme der Grundstücke 1468/1, 1469/2, 1466) die erforderlichen Flächenpotentiale vorhanden um bei Errichtung von Wohnungen, die gemäß Baugesetz notwendigen Kinderspielplätze unmittelbar auf den Bauplätzen herzustellen. Dies dient der bestmöglichen Nutzung der zur Verfügung stehenden Hofflächen und ist im Interesse der Gesundheit und Entwicklung der Kinder notwendig.

Die Bodenversiegelung wird mit 60%, bezogen auf die Nettobauplatzfläche bzw. bei den Gst.Nr. 1469/1 und 1469/2 auf max. 40% der unbebauten Fläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden.

Ausführung	Versiegelung
Begrüntes Dach 8 – 15 cm (Substrathöhe)	60 %
Begrüntes Dach 15 – 30 cm (Substrathöhe)	45 %
Begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe)	20 %
Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen	50%
Wassergebundene Decke	50%
Rasengittersteine	50%
Porenpflaster in Kies- / Splittbett	50%
Pflastersteine im Sandbett	67%
Asphalt	100%
Pflastersteine und -platten im Mörtelbett	100%

Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient neben grünräumlicher Aspekte dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

Über unterirdischen Gebäude(teile)n, z.B. Tiefgaragen, ist eine 70 cm hohe Erdschüttung vorzusehen.

Geländeänderungen sind nur geringfügig gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Geländeänderungen untersagt, um die im Bestand vorhandenen niveaugleichen Übergänge zu erhalten.

Anmerkung:

Ein Freihalten von mind. 30% der jeweiligen Bauplatzfläche (anzustreben gemäß 4.0 STEK) von jeder (ober- und unterirdischen) Bebauung kann jedoch aufgrund der eher kleinen Parzellengrößen bei Tiefgarageneinbauten nicht erreicht werden oder würde zu unverhältnismäßig komplexeren und unwirtschaftlichen Tiefgaragenlösungen führen. Dieser Inhalt ist daher nicht Teil der Verordnung.

7. ALLGEMEINES

- Der 05.21.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen 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.

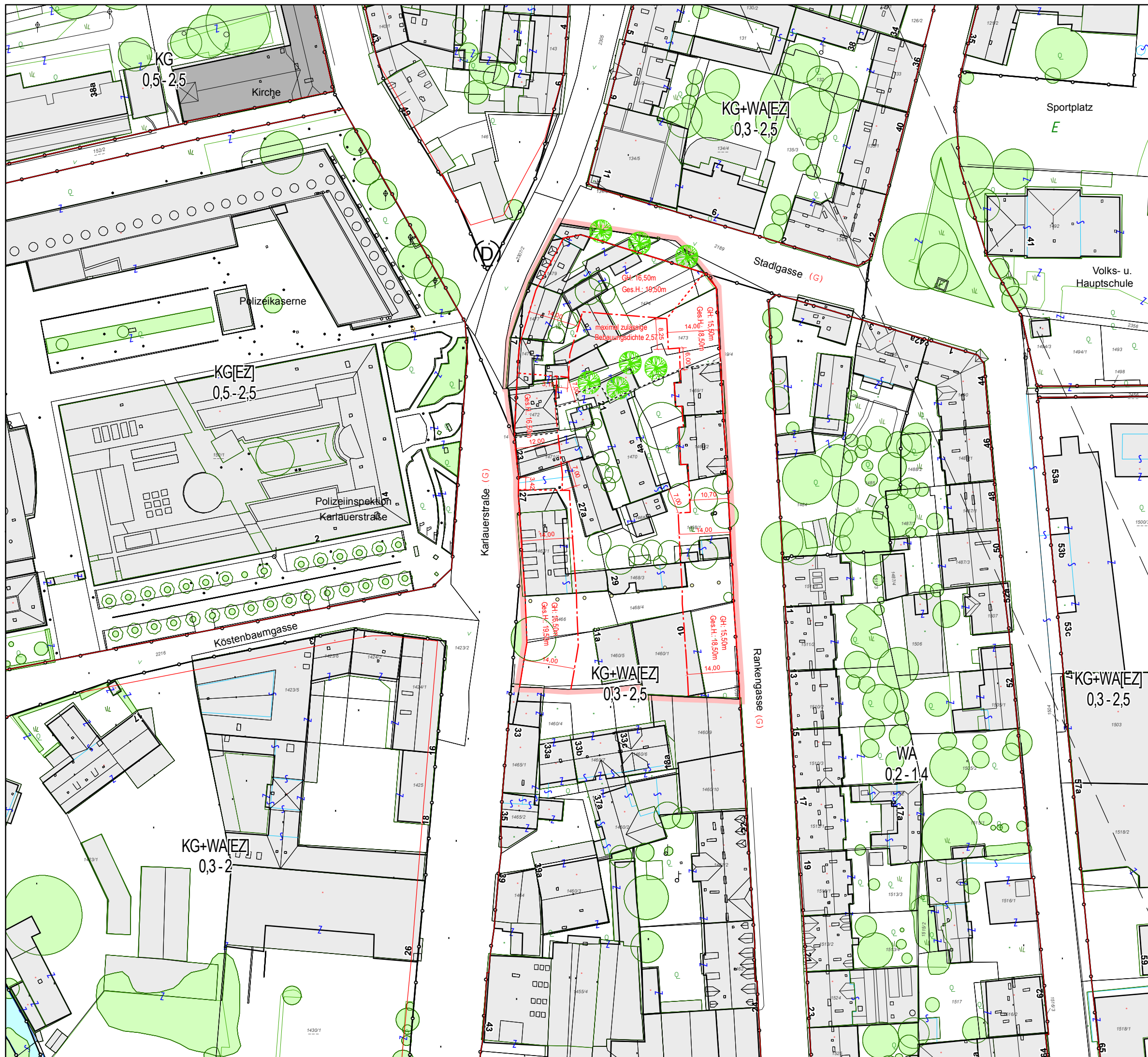
Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

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	2016-10-10T08:28:51+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



05.21.0 BEBAUUNGSPLAN

"KARLAUERSTRASSE - RANKENGASSE"

A14 - 016558/2013

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ

- KG+WA[EZ] Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), ausgenommen Einkaufszentren
- 0,3 - 2,5 Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
- Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

- | | | |
|--|---|-----------------|
| | Baufuchtlinie | |
| | Baugrenzlinie | |
| | Grenze unterschiedlicher Höhenzonen | |
| | Grenze unterschiedlicher Bebauungsdichten | Bebauung |
| Ges.H.: 15,50m | Gesamthöhe 15,50m | |
| GH: 18,50m | Gebäudehöhe 18,50m | |
| | Geh- bzw. Radweg (ungefähre Lage) | |
| | Straßenfluchtlinie | Verkehrsflächen |
| (G) | Gemeindestraße | |
| | Neue Laubbäumplanzung (ungefähre Standorte) | Freiflächen |

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

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

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

- (Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)
- Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
 - Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 6960 m²

Maßstab: 1:1 000

05.21.0 BEBAUUNGSPLAN

"KARLAUERSTRASSE - RANKENGASSE"

A14 - 016558/2013

DATUM: Oktober 2013, Mai 2014, Mai 2016, August 2016, Oktober 2016

Inhaltliche Bearbeitung: DI Angelika LINGENHÖLE - KOHLBACH

Digitale Bearbeitung: Armin LANG

Digitale Bearbeitung: Jürgen Dolinschek

AUFLAGE VON 31.10.2013 BIS 10.01.2014

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt



FÜR DEN GEMEINDERAT:

DI Bernhard INNINGER

BIS 22.09.2016

VERORDNUNG

Beschluss

A 14_016558/2013_32

05.21.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße - Rankengasse“ V. Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom _____ mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.21.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße - Rankengasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8 und 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 117/2016 n und § 3 Abs. 1 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 BEBAUUNGSWEISE

- (1) geschlossene Bebauung
- (2) Gst.Nr.: 1472: Es ist ostseitig zu Gst.Nr.: 1471/1 die offene Bebauung an der Grundgrenze zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Gst.Nr.: 1468/1, 1468/2, 1468/3, 1468/4, 1460/5, 1471/1	höchstens: 0,50
Gst.Nr.: 1467/1, 1460/1, 1466,	höchstens: 0,60
Gst.Nr.: 1469/4, 1471/2, 1472, 1473, 1474, 1475, 1477, 1479	höchstens: 0,70

- (2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 für den durch die Gst.Nr. 1469/4, 1471/2, 1472, 1473, 1474, 1475, 1477, 1479 gebildeten Bauplatz (siehe Plan) mit höchstens 2,57 festgelegt.

§ 4 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenlifte bzw. Rampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Liftzubauten an bestehenden Hauptgebäuden, Balkone und dergleichen.
- (3) Für Gst.Nr.: 1468/1 gilt: Für die Bebauung innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien ist - ungeachtet der Geschossanzahl – zum Haus Rankengasse 4a eine Unterschreitung des Gebäudemindestabstandes zulässig.

§ 5 NUTZUNGEN DER GEBÄUDE

Entlang der Karlauerstraße sind bei Neuerrichtung von Gebäuden Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone unzulässig.

§ 6 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen = Traufenhöhen (GH) und Gesamthöhen (GesH) festgelegt
Als Höhenbezug gilt das jeweilige Gehsteigniveau.
- (2) Entlang der Karlauerstraße haben die Geschosshöhen der Erdgeschosse mindestens 4,00 m zu betragen.
- (3) Zulässige Dachformen: Satteldächer, Flachdächer.
- (4) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (5) Bei Flachdächern ist ein 6. Geschoss erst nach einem 3 m tiefen Rücksprung von der Attika zulässig. Für Stiegenhäuser sind im untergeordneten Ausmaß Ausnahmen zulässig.
- (6) Straßenseitig haben Steildächer eine Neigung von 35° bis 41° aufzuweisen.
- (7) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (8) Flachdächer 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. Stiegen- und Lifthäuser
- (9) Bei Steildächern sind Haustechnikanlagen innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (10) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,5m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 7 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) Gaupen haben von Traufe, First und Ortgang jeweils mindestens 1,5 m Abstand einzuhalten, die Summe ihrer Längen hat weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (6) Hofseitig sind bei Satteldächern auch in das Dachvolumen eingeschnittene Terrassen zulässig. Die Terrasseneinschnitte in der Dachfläche sind so auszubilden, dass die Oberkante der Brüstung durch die Dachfläche begrenzt wird.
- (7) Straßenseitige Dachvorsprünge dürfen max. 50 cm über die Baufluchtlinie hervortreten.

§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 85 - 95 m² Bruttogeschossfläche ein PKW-Stellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Können die notwendigen Pflichtabstellplätze nicht am Bauplatz hergestellt werden sind Ausnahmen nach §89(4) Baugesetz zulässig.
- (4) In den Höfen sind oberirdische Kfz- Stellplätze nicht zulässig.
- (5) Die Tiefgaragenein- und ausfahrten sind in das Hauptgebäude zu integrieren.
- (6) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (7) Bauplatzüberschreitende Tiefgaragen sind zulässig.
- (8) Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. innerhalb der Gebäude zu errichten.

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (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 18/20 cm, gemessen in 1 Meter Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Der Versiegelungsgrad (bebauter und unbebauter Flächen) wird mit max. 60% begrenzt. Ausgenommen davon sind die GSt.Nr 1468/1 und 1469/2. Hier wird der Versiegelungsgrad auf max. 40% der unbebauten Flächen begrenzt.
- (5) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m² vorzusehen.
- (6) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von mind. 4,0 m vorzusehen.
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

- (8) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (9) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) sind nur zur geringfügigen Adaption des Hofniveaus im Ausmaß von max. +/- 1,0 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.
- (10) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (11) Die gemäß Baugesetz erforderlichen Kinderspielplätze sind auf den Bauplätzen ebenerdig herzustellen. Ausgenommen davon sind die Gst.Nr 1468/1, 1469/2, 1466.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert (maximale Oberkante 6m) zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 2,75 m² Fläche sind unzulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (4) Flugdächer sind bis zu einer Fläche von max. 40 m² zulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 3.11.2016 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)