

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

BerichterstellerIn: *GR Pfl-Praun*

Graz, 21.09.2017

GZ: A 14-048407/2017

06.07.1 Bebauungsplan

„Schönaugasse-Fröhlichgasse“, 1.Änderung

VI Bez., KG Jakomini

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 06.07 Bebauungsplan „Schönaugasse-Fröhlichgasse“, GZ: A 14-K-823/2003-24 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 06.07 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 06.07.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 06.07.1 Bebauungsplan beinhaltet zur Vermeidung von Widersprüchen eine rechtskonforme Anpassung an übergeordnete Planungen der Gemeinde. Dazu sieht das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 StROG idF LGBl 139/2015 unter §40 Abs 4 Z1 die Möglichkeit für die Erlassung von Bebauungsplänen jedenfalls zu erfolgen hat:

1. *Nach einer Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde, zumindest im Anlassfall*

Der 06.07 Bebauungsplan „Schönaugasse-Fröhlichgasse“ wurde am 13.05.2004 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-1,2 ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Entwurf (GR-Beschluss vom 16.06.2016, Endbeschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,2 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneten Planung zu vermeiden, wird der 06.07 Bebauungsplan „Schönaugasse-Fröhlichgasse“ zum 06.07.1 Bebauungsplan „Schönaugasse-Fröhlichgasse“- 1.Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §6 Abs 1 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 06.07

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §6 Abs 1 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 13.05.2004 beschlossenen 06.07 Bebauungsplan „Schönaugasse-Fröhlichgasse“, GZ.: A 14-K-823/2003-24 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

Inhalt

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

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

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

Die 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 06.07.1 Bebauungsplan „Schönaugasse-Fröhlichgasse“, 1. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut und Erläuterungsbericht.

Der Bearbeiter:
Mag. Oliver Konrad
(elektronisch gefertigt)

Der Abteilungsvorstand:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

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

Der Bürgermeister als
Stadtsenatsreferent


Mag. Sigfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....*20.8.2017*.....

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 21/9/17

Der/die Schriftführerin:

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: nein
- Keine Auflage notwendig.

	Signiert von	Konrad Oliver
	Zertifikat	CN=Konrad Oliver,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-30T14:36:27+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	2017-08-31T10:55:55+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-31T14:36:54+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

**Änderung des 06.07 Bebauungsplan
 „Schönaugasse-Fröhlichgasse“
 VI .Bez., KG Jakomini**

Der Schriftführer: *W*

zur Fassung:

GZ.: A14-048407/2017

**06.07.1 Bebauungsplan
 „Schönaugasse-Fröhlichgasse“
 1. Änderung
 VI .Bez., KG Jakomini**

~~Stadtsenats- bzw. Ausschuss-Sitzung
 wurde in der heutigen öffentlichen
 nicht öffentlichen G.R.-Sitzung
 einstimmig angenommen
 Graz, am 21.9.17
 Der Schriftführer~~

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 21.09.2017, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 06.07.1 Bebauungsplan „Schönaugasse-Fröhlichgasse“, 1. Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8 und 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 117/2016 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

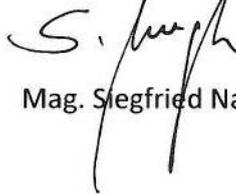
§ 2 ÄNDERUNG des §6 Abs 1 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 06.07

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §6 Abs 1 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

§ 3 INKRAFTTRETEN

- (1) Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 13.05.2004 beschlossenen 06.07 Bebauungsplan „Schönaugasse-Fröhlichgasse“, GZ.: A 14-K-823/2003-24 bleiben aufrecht.
- (2) Der Bebauungsplan 06.07.1 Bebauungsplan „Schönaugasse-Fröhlichgasse“ - 1. Änderung, GZ.: A 14-048407/2017 tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 05.10.2017 in Kraft.
- (3) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:



Mag. Siegfried Nagl

**Änderung des 06.07 Bebauungsplan
„Schönaugasse-Fröhlichgasse“
VI .Bez., KG Jakomini**

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

Zur Fassung:

Graz, 21.9.2017

GZ: A14-048407/2017

**06.07.1 Bebauungsplan
„Schönaugasse-Fröhlichgasse“
1. Änderung
VI. Bez., KG Jakomini**

Der Schriftführer: *[Handwritten Signature]*

Stadtsenats- bzw. Ausschussbeschluss
wurde in der hiesigen Sitzung
nicht öffentlich - Uff. Sitzung
Einschmiff
Graz, am 21/9/17
Der Schriftführer

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 06.07 Bebauungsplan „Schönaugasse-Fröhlichgasse“, GZ: A 14-K-823/2003-24 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 06.07 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 06.07.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 06.07.1 Bebauungsplan beinhaltet zur Vermeidung von Widersprüchen eine rechtskonforme Anpassung an übergeordnete Planungen der Gemeinde. Dazu sieht das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 StROG idF LGBl 139/2015 unter §40 Abs 4 Z1 die Möglichkeit für die Erlassung von Bebauungsplänen jedenfalls zu erfolgen hat:

1. Nach einer Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde, zumindest im Anlassfall

Der 06.07 Bebauungsplan „Schönaugasse-Fröhlichgasse“ wurde am 13.05.2004 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-1,2 ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Entwurf (GR-Beschluss vom 16.06.2016, Endbeschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,2 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneter Planung zu vermeiden, wird der 06.07 Bebauungsplan „Schönaugasse-Fröhlichgasse“ zum 06.07.1 Bebauungsplan „Schönaugasse-Fröhlichgasse“- 1. Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §6 Abs 1 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 06.07

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §6 Abs 1 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 13.05.2004 beschlossenen 06.07 Bebauungsplan „Schönaugasse-Fröhlichgasse“, GZ.: A 14-K-823/2003-24 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

2. ALLGEMEINES

- Der 06.07.1 Bebauungsplan „Schönaugasse-Fröhlichgasse“- 1.Änderung besteht aus dem Verordnungstext und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

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

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-31T10:56:52+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

A 14-K-823/2003-24

Graz, am 16.4.2004

DI Artés/ Dok.06.07/WO/Beschluss

06.07 Bebauungsplan
„Schönaugasse - Fröhlichgasse“
VI.Bez., KG. Jakomini

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 06.07 Bebauungsplan „Schönaugasse - Fröhlichgasse“ beschlossen wird.

Auf Grund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), in der Fassung LGBl. Nr. 22/2003, in Verbindung mit § 8 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen. Im Falle von Widersprüchen zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

§ 2

Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragraphen weitere Anordnungen getroffen.

§ 3

Planungsgebiet

Der Bebauungsplan betrifft die im Planwerk innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke (Schönaugasse / Fröhlichgasse / Widowitzgasse)

§ 4

Verkehrsmäßige Erschließung

- (1) Straßenfluchtlinien und Straßengrundgrenzen sind im Planwerk rot dargestellt. Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind als Gemeindestraßen (G) ausgewiesen.

§ 5
Bebauungsweise

Innerhalb der Bauflucht- bzw. Baugrenzlinien ist die offene, gekuppelte oder geschlossene Bebauungsweise zulässig.

§ 6
Bebauungsdichte, Bebauungsgrad

- (1) Die Bebauungsdichte beträgt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 mindestens 0,2 und höchstens 1,2.
- (2) Der Bebauungsdichtewert für die Grundstücke Nr.: 2122/18; 2122/1; 2122/13; 2122/15; 2123; 2122/16; 2122/17; (Bereich der Zweckbestimmung Hort – Kindergarten) wird mit maximal 1,0 festgelegt.
- (3) Der Bebauungsgrad wird mit maximal 0,32 der Bauplatzfläche festgelegt.

§ 7
Baufluchtlinien, Baugrenzlinien

- (1) Im Planwerk sind Baufluchtlinien (rote -.-.-.-.- Linien) und Baugrenzlinien (rote -.-.- Linien) eingetragen.
- (2) Ausgenommen von den Baugrenzlinien sind unterirdische Gebäudeteile, Tiefgaragenbauteile, Rampenkonstruktionen, Keller, Lifthauszubauten, Abstellplätze für Behinderten - PKW u.dgl. sowie Nebengebäude und Abgrenzungsbauteile, die der Kindergarten oder Hortnutzung dienlich sind.

§ 8
Verwendungszweck

Als Verwendungszweck sind alle in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (§ 23 Abs. 5 lit. b Stmk ROG 1974) möglichen Nutzungen zulässig.

§ 9
Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Zonen

- (1) Die maximalen Gebäudehöhen und Geschossanzahl werden gemäß Eintragung im Planwerk festgelegt.
- (2) Für Stiegen- und Lifthäuser, Brandrauchentlüftungsanlagen, Lüftungsanlagen u.dgl. sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Als Höhenbezug gilt die absolute Höhe 344,60 m

§ 10 Dachformen

- (1) Als Dachform sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer – auch in welliger Form - möglich.
- (2) Soweit die Dächer nicht als Terrassen oder für Sonnenkollektorflächen genutzt werden, sind sie extensiv zu begrünen.
Ausgenommen sind Vordächer und Dachkonstruktionen als Glaskonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser.

§ 11 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie Umbauten, nicht jedoch Zubauten.

§ 12 PKW-Abstellplätze

- (1) Die Pkw's sind in Tiefgaragen unterzubringen. Ausgenommen davon ist der im Planwerk mit P bezeichnete Bereich des bestehenden Parkplatzes auf Gst.Nr.:2122/22 u.2121/4.
- (2) Tiefgaragenrampen sind überdeckt und seitlich geschlossen auszuführen.

§ 13 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen an den Bauplatzgrenzen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,50 m und in transparenter Form zulässig. Einfriedungen in Form von Maschendrahtzaun sind dort höher als 1,50 m möglich, wo Ballspiele oder ähnliche Nutzungen dies erforderlich machen.

§ 14 Freiflächen, Grüngestaltung

- (1) Der Baumbestand außerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien ist gemäß Eintragung im Planwerk auf Dauer zu erhalten.
- (2) Als Ersatzpflanzungen sind an gleicher Stelle Laubbäume gem. Baumschulnorm 20/25 zu pflanzen und zu erhalten.

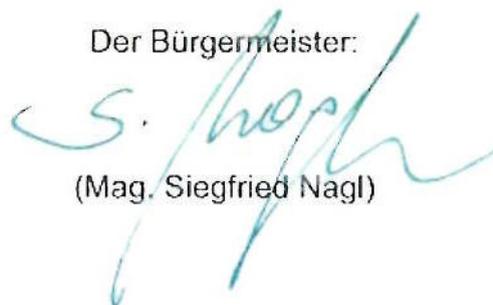
- (3) Die im Planwerk dargestellten neu zu pflanzenden Bäume (großkronige Laubbäume mind. 14/16 lt. Baumschulnorm) sowie Laubhecken sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten wobei geringe Abweichungen im Zuge der Bauplanung möglich sind jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan entsprechen muss.
- (4) Im Bauverfahren ist ein detaillierter Außenanlageplan vorzulegen.
- (5) Vorgärten, ausgenommen Zugänge bzw. Zu- und Abfahrten, sind zu erhalten und gärtnerisch auszugestalten.
- (6) Tiefgaragen sind mit einer Humusschicht von mindestens 70 cm Höhe zu überdecken. Rampen sind in geeigneter Form einzugrünen.
- (7) Die Vorbereiche zwischen den Straßenfluchtlinien und Baufluchtlinien bzw. der Baugrenzlinie im Bereich der Fröhlichgasse sind im Verhältnis von mind. 50 % Grünfläche zu maximal 50 % befestigter Fläche zu gestalten.
- (8) Geländeänderungen sind bis maximal 2,50 m zulässig.

§15 Inkrafttreten

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6.Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:



(Mag. Siegfried Nagl)

A 14-K-823/2003-24

Graz, am 22.4.2004

DI Artes/ Dok:06.07/ Erl-Bericht

06.07 Bebauungsplan
„Schönaugasse - Fröhlichgasse“
VI.Bez., KG. Jakomini

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Ausgangslage/Planungschronologie

Gemäß Übereinkommen mit der Stadt Graz vom 20.01.2003 hat die ÖWGES vor, auf der Liegenschaft Schönaugasse 132, KG Jakomini, für die Stadt einen Kindergarten, einen Schülerhort und geförderte Mietwohnungen zu errichten.

Für dieses Bauvorhaben wurde ein Architekten – Gutachterverfahren abgewickelt. Die Rahmenbedingungen wurden seitens des Stadtplanungsamtes im Vorfeld erarbeitet und waren Inhalt des Verfahrens dessen Ergebnis Grundlage dieses Bebauungsplanes ist.

Preisträger dieses Gutachterverfahrens waren die Architekten Dipl.-Inge Pittino & Ortner.

Gemäß Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die ÖWGES ersucht um die Erstellung eines diesbezüglichen Bebauungsplanes, sowie um die erforderlichen Maßnahmen für dessen Verordnung.

Es wurden diverse Planungsgespräche geführt, die dazu dienten, die dem Gebietscharakter entsprechende und rechtskonforme Umsetzung vom Ergebnis des Wettbewerbes in den Bebauungsplan zu erreichen.

Zum Gültigkeitsbereich wurden die nördlich angrenzenden Liegenschaften, die von den Verkehrswegen umschrieben sind, miteinbezogen. Diese Grundstücke befinden sich im Eigentum der GWS (2121/4; 2122/22) und ÖWG (2122/2; 2122/23) bzw. der Stadt Graz (2640/6).

Nach Beendigung des Gutachterverfahrens konnte die Ausformulierung des Bebauungsplan-Entwurfes - basierend auf dem Ergebnis des Gutachterverfahrens unter Beachtung des Gebietscharakters sowie der rechtlichen Belange- erfolgen.

Der 06.07 Bebauungsplan - Entwurf „Schönaugasse - Fröhlichgasse “ lag in der Zeit vom 28.11.2003 bis zum 16.1.2004 öffentlich auf um das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs. 2 des Stmk ROG 1974 durchzuführen.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und die grundbücherlichen Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des Weiteren wurde der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

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

Auf Grund von vehementen Einwänden wurde die für 13.Jänner 2004 geplante Bürgerinformationsveranstaltung abgesagt und fanden im Anschluss mehrere Besprechungen zwischen Vertretern der Bürger und der Politik statt.

Nach Abschluss der Verhandlungen fand am 29. März 2004 die Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Innerhalb der bis 5. April 2004 verlängerten Auflagefrist langten folgende Einwendungen zum Bebauungsplan ein:

- Das Amt für Jugend und Familie äußert massive Bedenken gegen die Vorschreibung der intensiven Begrünung der gewellten Kindergartendachfläche.
- Ein anonym er Einwender „im Namen aller umliegender Bewohner“ bemängelt 1.) die Verkehrs- und Parkplatzsituation und 2.) wirft allgemeine sozialpolitische Fragen auf.
- Eine Einwendung bezieht sich konkret auf die Besonnungssituation nördlich des zukünftigen Gebäudekomplexes und die Lärmsituation.

Die weiteren, zahlreichen Einwendungen lassen sich im Wesentlichen in folgende Themengruppen zusammenfassen:

- Geringes Ausmaß an Grünflächen pro Einwohner im Bezirk „Jakomini – „grüne Lunge“ wird verbaut
- Zu dicht besiedelter Bereich.
- Belichtungsverschlechterung für Hort, Kindergarten und viele Anrainer.
- Unzumutbarkeit der Lärmsituation (u.a. des Kinderlärms) – Immissionen, hoher Zaun erforderlich zwecks Schutz der Anrainer.
- Konfliktpotenzial des „Aufeinanderprallens“ der verschiedenen Personengruppen (Bewohner – Kinder).
- In Varianten wird die Verkehrs- und Parkplatzsituation kritisiert.
- Der Bebauungsplan würde gegen geltendes Recht verstoßen.
- Sinken der Wohnqualität – Ghettoisierung.
- Jetzt schon zunehmende Lasten und Nachteile für die Bewohner des Bereiches.
- Ein erheblicher Teil der Hecken und des bestehenden Baumbestandes würden vernichtet, die besonderen räumlichen Qualitäten nicht geschützt werden.
- Es wird angeregt, das Projekt zurückzustellen oder auf 35 WE zu reduzieren, die A 21 gebeten, den Wohnraumbedarf nachzuweisen bzw. vorzulegen, die geänderte Planung nochmals den Bürgern in einer weiteren Bürgerveranstaltung vorzustellen.

- Weitere Verbesserungsvorschläge. Erhaltung des Gebäudes der Elternberatung, größerer Abstand zwischen bestehender und geplanter Bebauung (Besonnung), Zurücksetzen der oberen Geschosse, Verlegung des Kindergartens unter die anderen Gebäude.
- Ein Dialog fände nicht statt.
- Den sachlichen Argumenten der Bürger würde mit falschen Behauptungen begegnet.
- Die gebietsübliche Gebäudehöhen würden überschritten werden.
- Die Abstände der Gebäude von den Bestandsgebäuden würden zwar gegenüber dem Baugesetz überschritten, aber von einer rücksichtsvollen Einfügung könne keine Rede sein.
- Die Stadtverwaltung solle nicht die Finanzmittel für „Juxprojekte oder Firmengeschenke, Unsinnprojekte oder Straßenprojekte, sondern im Sinne der Menschen in Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung bzw. des STEK“ ausgeben.
- Der Bezirksrat sei nicht rechtzeitig eingebunden worden und trägt daher nicht die Verantwortung, es werde der unverzügliche Neubau des Kindergartens, Hortes und der Elternberatung gefordert, der Standort muss erhalten werden. Das vorgelegte Projekt wurde vom Bezirksrat abgelehnt, 380 Unterschriften hätten die Ablehnung bekundet. Massive Bedenken seien, dass die „grüne Lunge“ größtenteils zerstört werde, der Spielbereich für 200 Kinder stark eingeeengt werde, der Spiellärm und die Lärmbelastung allgemein zunehme, Konflikte durch die Verflechtung in der Dichte seien vorprogrammiert. Die Massierung der Sozialwohnungen in diesem Bereich sei bedenklich.

Einwendungserledigung:

Auf Grund der Einwendungen wurden folgende Modifikationen durchgeführt:

Verordnungstext:

- Der § 6, Abs 3 lautet: „ Der Bebauungsgrad wird mit 0,32 der Bauplatzfläche festgelegt.“
- Der § 10, Abs 2, erster Satz lautet : „Soweit die Dächer nicht als Terrassen oder für Sonnenkollektorflächen genutzt werden, sind sie *extensiv* zu begrünen.“
- Der § 13 wird folgend ergänzt: „*Einfriedungen in Form von Maschendrahtzaun sind dort höher als 1,50 m möglich, wo Ballspiele oder ähnliche Nutzungen dies erforderlich machen.*“

Plangratische Darstellung:

- Die Geschossanzahl wurde im Bereich parallel zur Schönaugasse von 6 auf maximal 5 – Geschosse herabgesetzt (Gesamthöhe statt 21,50 m 18,50 m) was zeitgleich eine Verringerung der Wohnungsanzahl und somit der Bewohner der Liegenschaft nach sich zieht).
- Zur nördlichen Grundgrenze wurde der Mindestabstand mittels einer Baugrenzlinie auf mindestens 10,00 m erhöht.
- Des Weiteren wurde im anschließenden bebaubaren Bereich eine 5,00 m breite erdgeschossige Zone eingeführt.
- Im Bereich der Fröhlichgasse wurde der Abstand der Baugrenzlinie von der Straßenfluchtlinie im Kreuzungsbereich von 6,00 m auf mindestens 10,00 m erhöht.

Die oben angeführten Änderungen bzw. Ergänzungen reagieren im Rahmen der städtebaulich – fachlich – rechtlichen Möglichkeiten maximal und optimal auf die Einwendungen im Sinne von Verbesserungen unter genauer Abwägung der Interessenslagen bzw. im Sinne des öffentlichen Interesses.

Die Vertreter der Grundeigentümer wurden über die Sachlage informiert und es fand abschließend eine neuerliche Anhörung der Betroffenen statt (Siehe Amtsvermerk vom 27.4.2004).

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk. ROG 1974 und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 .

Der Bebauungsplan wird nach der Beschlussfassung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz kundgemacht.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs.1 in Verbindung mit § 29 Abs. 5 u.6 Stmk. ROG 1974 i.d.F.LGBl Nr. 22/2003.

1. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

1.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept

Gemäß Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als „Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichte “ ausgewiesen.

1.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 1,2 ausgewiesen. Im südlichen Bereich ist die vorhandene Nutzung in Form der Zweckbestimmung „Kindergarten – Hort“ ersichtlich gemacht.

Deckplan 1 - Baulandzonierung: Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich
Räumliches Leitbild (Karte 4): mehrgeschossige dichte, straßenraumbildende Bebauung

2. Bestandssituation, Lage und Erschließung

Planungsgebiet:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt in Summe brutto ca. 12.659 m².

Situierung und Umgebung :

Großräumige Lage:

Die städtebauliche Struktur des weiteren Gebietes wird durch das annähernd orthogonal angeordnete System geprägt und wurde teilweise auch so ergänzt: Meist parallel zur Straßenfluchtlinie, raumbildend angeordnete Wohnblöcke die mit großer Seitenlänge (um die ca. 50 m - 70 m lang) eine Tiefe von durchschnittlich ca. 10 m bis 14 m aufweisen prägen das Straßenbild. Die Geschossanzahl beträgt meist 4, auch 5 - 6 Geschosse und vereinzelt mehr.

Die geschlossene, gekuppelte und offene Bebauungsweise sind vorfindlich.

An die Liegenschaft des Kindergarten – Hortes nördlich angrenzend befinden sich mehrgeschossige Wohnbaublöcke in offener Bebauungsweise in zu geringen Abständen zur gemeinsamen Grundgrenze.

Infrastruktur:

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Kanalisation:

Lage im Anschlussverpflichtungsbereich des öffentlichen Kanalnetzes.

Topografie – Baumbestand:

Gegenüber den Straßen liegt der annähernd ebene Bereich tw. um ca 1,00 m versenkt.

Die unbebauten Bereiche sind mit markantem und üppigem Baumbewuchs bestockt, der den Gebietscharakter prägt.

Auf Grund dieses Bewuchses wurden entsprechend genaue Unterlagen angefordert (Naturdarstellung - Luftbildauswertung) sowie um eine Stellungnahme bzw. ein Gutachten des Stadtgartenamtes ersucht

Diese Stellungnahme ist im Rahmen der Vorarbeiten zum Gutachterverfahren im Stadtplanungsamt eingelangt und ist dem Bebauungsplanakt angeschlossen.

Bestehende Hochbauten im Kindergarten- Hortbereich:

Die niedere Bebauung ist längerfristig (spätestens nach Fertigstellung der Neubauten) abzutragen.

Umwelteinflüsse und -auswirkungen:

Entsprechend des Grazer Lärmkatasters - Verkehrslärm 2000 (Amt f. Umweltschutz) weist die Schönaugasse einen LA,eq¹ von 77 dB bei Tag bzw. LA,eq¹ von 67 dB bei Nacht auf, die Fröhlichgasse einen LA,eq¹ von 76 dB bei Tag bzw. LA,eq¹ von 67 dB bei Nacht und die Widowitzgasse einen LA,eq¹ von 54 dB bei Tag bzw. LA,eq¹ von 44 dB bei Nacht.

Im Rahmen der Vorprüfung und der Jury des Gutachterverfahrens war DI Tomberger zur Beurteilung der bestmöglichen Bewältigung der Lärmsituation miteingebunden.

Verkehr:

- Öffentlicher Verkehr: Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben.
- Individualverkehr: Der Gebietsbereich grenzt an das öffentliche Gut an.
- Straßenfluchtlinien – Regulierungslinien: Diese entsprechen der derzeitigen Katastergrenzen.

3. Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Das Erschließungssystem ist auf die geplante Bebauung und den Gebietsbereich abgestimmt.

Es steht kein öffentliches Interesse der Verwendung des Baulandes gemäß Bebauungsplan entgegen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Verkehrsanlagen

Die gem. Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen KFZ – Abstellplätze sind gem. § 12 der Verordnung innerhalb der mit „P“ bezeichneten Fläche gemäß Bestandssituation möglich und die restlichen PKW sind in Tiefgaragen unterzubringen.

4.2 Bebauung

Grundsätzliche Überlegungen:

Die Baumassenverteilung wird durch die Bauflucht - Baugrenzlieführung - sinngemäß entsprechend der Grundlage zum Verfahren bzw. dem Ergebnis des Gutachterverfahrens - festgelegt. Auf Grund der Einwendungen wurden zusätzliche bzw. veränderte Baugrenzliefnungen und Höhenzonen eingeführt.

Innerhalb der Baugrenzliefnungen ist die Geschossanzahl durch die Zonierung im Planwerk und die Höhenangaben festgelegt. Die Bebauung ist im Prinzip zwei- bzw. vier- bis sechsgeschossig. Im südlichen Bebauungsplanbereich parallel zur Schönaugasse wurde die Geschossanzahl von 6 auf max. 5 reduziert. Wesentliches Gestaltungselement ist neben der Differenzierung der Geschosse die Gestaltung der Außenräume, die Erhaltung des außerhalb der Bauflucht-Baugrenzliefnungen befindlichen, wertvollen Baumbestandes gemäß Gutachterverfahrensergebnis.

Als Besonderheit der Situation sind die derzeitigen räumlichen Qualitäten für die Kindergarten - Hortnutzung durch den Naturbestand (Bäume, Sträucher) hervorzuheben.

Die südliche Liegenschaft dient derzeit ausschließlich ihrer Zweckbestimmung. In Zukunft besteht die Absicht, ebenda auch Sozialwohnungen zu errichten. Die Entscheidungen des Gemeinderates sind dahingehend, dass der geforderte Neubau des Kindergartens und Hortes in direkten Zusammenhang mit der Umsetzung der Sozialwohnungen steht.

Aus städtebaulicher Sicht wurde beachtet, dass die räumlichen Qualitäten trotzdem bestmöglich erhalten bleiben.

Diese Rahmenbedingungen bzw. zur Sicherstellung qualitätsvoller Freiflächen für den Kindergarten und den Hort sowie die dafür erforderliche Mindestbeson- nung wird unter Rücksichtnahme auf den Baumbestand auf der südlichen Lie- genschaft die Bebauungsdichte gegenüber dem Flächenwidmungsplan von 1,2 auf maximal 1,0 herabgesetzt. Der Entfall eines Geschosses wird sich auch auf die Bebauungsdichte auswirken.

4.3 Grünraumgestaltung - Freiflächen

Die im § 14 und im Planwerk festgelegten Maßnahmen der Begrünung stellen die Mindestanforderung dar. Im Bauverfahren soll durch den noch zu erstellen- den Außenanlageplan auf Details eingegangen werden. Laubbäume, Obst- bäume, Laubhecken unter Einbeziehung bestehender Bäume, Grünpflanzen, und andere Gestaltungsmaßnahmen werden zu einem qualitätsvollen begrün- ten Außenraum führen.

Daher ist die Planung von einem Befugten vorzunehmen und fachgerecht aus- zuführen.

Entlang der öffentlichen Straßen und im Bereich der freien PKW – Abstellplätze ist jedenfalls ein Laubbaumbewuchs bzw. sind Laubhecken vorgesehen.

Die Ausbildung der Tiefgaragen gem. §14 Abs.6 soll die Möglichkeit intensiv begrünter Freiflächen sicherstellen.

Die extensive Begrünung der Dächer dient der Integration in den Gebietsbe- reich.

5. Städtebauliche Kenngrößen

- Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“,
- Bebauungsdichte: 0,2 – max. 1,0 (südlich) bzw. max. 1,2 (nördlich),
- Ein -, Zwei- bzw. vier- bis fünfgeschossige Bebauung im Kindergarten – Hort Bereich bzw. gemäß Bestand im Norden,
- differenziert gestaltete Höhenzonierung,
- durchgrünte Außenanlagen,
- begrünte Tiefgaragen, wenige PKW Abstellplätze im Freien (Bestand),
- extensiv begrünte Flachdächer,
- Grünstreifen zu den Nachbargrundgrenzen und zu den umliegenden Straßen.

6. Allgemeines

Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Der 06.07 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im M 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz in Verbindung mit einer fotogrammetrischen Luftbildauswertung. Die Ergänzungen der Katasterdaten in Übereinstimmung mit dem tatsächlichen Stand der Gebäude wurde bestmöglich in Zusammenarbeit mit dem Vermessungsamt verfolgt.

Der Plan ist als farbig angelegte Computerplottung ausgeführt.

Für den Gemeinderat:



(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)