

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DI Markus Dröscher

BerichterstatterIn: *G. D. T. F.*

GZ: A 14-044288/2016/0043

Graz, 08.02.2018

02.14.0 Bebauungsplan

„Merangasse – Leonhardgürtel –
Morellenfeldgasse“

II. Bez., KG St. Leonhard

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

Auf den Liegenschaften Nr. 368 und 369; KG St. Leonhard soll ein Neubau durch die Chronos GmbH errichtet werden.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-1,4 ausgewiesen.

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

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) ist das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wird daher ein Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 3.750 m² auf.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 28.06.2017 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 02.14.0 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 12.07.2017.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 12 Wochen, in der Zeit vom 13.07.2017 bis zum 05.10.2017 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 18.09.2017 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist langten 37 Einwendungen und Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein (identische Einwendungen werden in der nachfolgenden Auflistung nicht wiederholt dargestellt):

Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0004) – Energie Graz

Von Seiten der der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan 02.14.0 „Merangasse/Leonhardgürtel/Morellenfeldgasse“ kein Einwand.

Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG besteht ein Einwand!

Einwand Bereich Fernwärme

Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme.

Eine Versorgung der Bebauung ist aus der Merangasse, aus der Morellenfeldgasse und grundsätzlich auch vom Leonhardgürtel möglich.

Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks (Verbindung Leonhardgürtel zur Morellenfeldgasse) liegt eine grundbücherlich besicherte, erdverlegte, vorisolierte Fernwärmehauptleitung DN400/400.

Eine allfällige Umlegung dieser Leitung ist technisch schwierig, nur in eingeschränktem Ausmaß und auch zeitlich nur eingeschränkt möglich und mit hohen Kosten verbunden.

Da aus vorliegendem Bebauungsplan keinerlei Einschränkungen diesbezüglich ersichtlich sind, wird seitens Fernwärme Planung ein Einwand erhoben.

Zusatz Stromnetz Graz GmbH & Co KG

Beim Bauvorhaben Merangasse befinden sich im angegebenen Areal keine Stromleitungen außer 2 Hausanschlusskästen bei Nr. 53 und 55.

Einwendungsbehandlung:

Die Hinweise der Energie Graz werden zur Kenntnis genommen und sind maßgebliche Vorgaben für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren. Es wird jedoch darauf verwiesen, dass die Lagedefinition von (bestehenden oder geplanten) unterirdischen Versorgungsleitungen im Bebauungsplan-Verfahren nicht geregelt wird. Durch die Erstellung von Bebauungsplänen werden zivilrechtliche Vereinbarungen und grundbücherliche Eintragungen (beispielsweise zur Besicherung einer Fernwärmeleitung) nicht beeinträchtigt. Ein entsprechender Hinweis zur Lage der Fernwärmeleitung wurde in den Erläuterungsbericht zum 02.14.0 Bebauungsplan „Merangasse – Leonhardgürtel – Morellenfeldgasse“ aufgenommen.

Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0005) - Holding Graz Wasserwirtschaft

„Es wird darauf hingewiesen, dass in der Merangasse erfahrungsgemäß bei starken Regen Überstau aus dem Kanalnetz und der Straßenentwässerung auftritt.

Daher wird empfohlen, einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan aufzunehmen, damit dies in den Planungen berücksichtigt wird.“

Einwendungsbehandlung:

Der Hinweis der Holding Graz Wasserwirtschaft wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren. Der Erläuterungsbericht zum 02.14.0 Bebauungsplan „Merangasse – Leonhardgürtel – Morellenfeldgasse“ wurde dementsprechend ergänzt.

Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0006)

„Entlang der südöstlichen Grundgrenze des Bebauungsgebietes ist eine Stichstraße geplant, deren Öffnung zum Bereich der Merangasse noch nicht im Detail festgelegt wurde. An dieser Straße befinden sich auf unserer Parzelle 372/1 sechs Garagen. Im Zuge der Verbauung dieses Gebietes mussten Niveauunterschiede des Geländes überbrückt werden. Zur Errichtung dieser Stichstraße müssen die bestehenden Garagen auf der Nachbarliegenschaft Merangasse 53" entfernt werden.

Seinerzeit wurden die Niveauunterschiede durch eine Trennmauer zwischen den beiden Garagenblöcken überwunden. Werden nunmehr die Garagen „Merangasse 53" entfernt, so entsteht eine unverputzte Außenwand und im Sockelbereich eine Bloßlegung des Fundaments. Es ist derzeit nicht eindeutig geklärt, ob es hierbei nicht sogar zu einer Freilegung des gesamten Fundaments kommt. Das ist m. E. mit einer Verminderung der Festigkeit und der Frostsicherheit der Mauer an unserer Garage verbunden.

Für diese können wir als Eigentümer nicht haftbar gemacht werden, sondern weisen schon im Zuge des Bebauungsplanes ausdrücklich darauf hin, dass diese entstehenden Beschädigungen zu beheben sind. Des Weiteren sind links und rechts der Garagen Merangasse 51 Stützwände mit Absturzsicherungen notwendig, welche ebenfalls von dritter Seite zu errichten sind. Über die Art der Sanierung ist mit uns auf jeden Fall das Einvernehmen herzustellen.

Einwendungsbehandlung:

Innerhalb des Planungsgebietes des 02.14.0 Bebauungsplans „Merangasse – Leonhardgürtel – Morellenfeldgasse“ sind keine Verkehrsflächen geplant. Eventuelle Fragestellungen im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben wie z.B. Einreich- und Detailplanung, Umfang und Ausführung des Abbruchs von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Detaillierung von Stützmauern und Fundamenten, Baustellenabsicherung oder Absturzsicherung bei Niveauunterschieden können im Bebauungsplanverfahren nicht beantwortet werden, hierbei ist auf das nachfolgende Bauverfahren zu verweisen.

Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0007)

„Allgemeine Einwände:

Es ist nicht einzusehen, dass trotz häufigem Vorkommen von Wohnungsleerständen immer wieder neue Wohnsiedlungen errichtet werden und eine weitere Bodenversiegelung in Kauf genommen wird. Es ist bekannt, dass immer mehr Grünflächen verbaut werden, was zur Folge hat, dass sich das Stadtklima verschlechtert. Neue Wohnprojekte sollten nur genehmigt werden, wenn zuvor die Zahl der Wohnungsleerstände drastisch reduziert wird. [...]

Spezifische Einwände zum Bebauungsplan-Entwurf:

§5 Pkt. 6

Im gegenüberliegenden Baukomplex Ecke Morellenfeldgasse / Merangasse wurden alle erdgeschossigen Geschäftslokale in Wohnungen umgebaut, da nicht vermietbar, trotz besserer Parksituation.

§5 Pkt. 7

PKW - Abstellplätze: genügend vorhanden für Anzahl der Wohnungen? Auch Kleinwohnungsbewohner haben PKW bzw. Bewohner der größeren Wohnungen besitzen auch Fahrräder. Gibt es genügend Besucherparkplätze, da die Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung schlecht sind.

Planungsgebiet

Stadtentwicklungskonzept

(3) Qualität des Innenhofes: für Anzahl der Wohnungen eng

(5) Weitgehende (?) Unterbringung von PKWs in TG zu wenig, da Park - Situation in dieser Gegend schlecht.

Verkehrskataster

Die enge Merangasse mit beidseitiger geschlossener Bebauung ist lärm- und luftmäßig stark belastet. Daher ist es fragwürdig diese unbefriedigende Situation noch zu erweitern. Widerspricht auch dem Pkt. „Stadtklimaanalyse“

Räumliches Leitbild

Als Ergänzung der Blockrandbebauung wäre es harmonischer die First- Höhe der angrenzenden Gebäude Merangasse bzw. Leonhardgürtel nicht zu überschreiten, somit sich nicht im südlichen Bereich der geplanten Neubebauung auf das 8-geschoßige Gebäude Merangasse / Morellenfeldgasse zu beziehen.

Infrastruktur

Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind nicht so optimal wie angegeben. Ein kleiner BILLA in der Sparbersbachgasse und ein Spargeschäft bei der Reiterkaserne.

Inhalt des Bebauungsplanes

Gewerbliche Nutzung des EG ist fragwürdig: kaum Parkplätze, wenig Fußgängerverkehr, leerstehende Geschäftslokale in der Umgebung.“

Einwendungsbehandlung:

Mit Hinweis auf die hohe Wachstumsrate der Stadt Graz (derzeit rund 3000-5000 Personen pro Jahr) darf festgehalten werden, dass entsprechender Wohnraum im gesamten Stadtgebiet bereitgestellt werden muss. Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept wird auf die diesbezüglichen Strategien der Stadt Graz hingewiesen: Primär wird ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen angestrebt. Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen und Nachverdichtungen in bebauten Gebieten, oder Flächenrecycling, wie die Umnutzung von ehemaligen Kasernen bzw. innerstädtischen Gewerbearealen, werden unter Berücksichtigung der Umgebung grundsätzlich einer Ausdehnung des Baulandes vorgezogen. Diese Strategie kommt gleichermaßen im gesamten Stadtgebiet zur Anwendung.

Durch die Erstellung von Bebauungsplänen können jedoch (privat-)wirtschaftliche Aspekte wie z.B. aktueller Leerstand (durch ein Überangebot von Anlegerwohnungen), Wohnbedarf im Viertel, Mietkosten bzw. Kaufpreise, etc. nicht geregelt werden.

Zum Hinweis, dass im gegenüber liegenden Gebäude Geschäftsflächen zu Wohnungen umgebaut wurden und die gewerbliche Nutzung der Erdgeschosszone fragwürdig erscheint ist folgendes festzustellen: Unter Berücksichtigung der Lärmbelastung an der Merangasse wird in der Erdgeschosszone die Wohnnutzung im straßennahen Bereich ausgeschlossen (gelbe Schraffur im Plan). Die entsprechende Fläche wurde im Zuge der Einwendungsbearbeitung auf ein Minimum reduziert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass mit der Ausweisung der Fläche „Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss“ nicht unmittelbar die Umsetzung von Gewerbeflächen verbunden ist. Innerhalb derartiger Bereiche können ebenso für die Wohnnutzung erforderliche Nebenräume (bspw. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume etc.) situiert werden. In diesem Zusammenhang darf darauf hingewiesen werden, dass die Ablehnung einer gewerblichen Nutzung im Bebauungsplanbereich der Feststellung im Einwendungstext widerspricht, wonach die (infrastrukturellen) Einrichtungen des täglichen Bedarfs nicht so optimal wären wie (im Erläuterungsbericht) angegeben.

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept). Gemäß Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde daher die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Die Bebauung innerhalb des gegenständlichen Planungsbereiches bildet daher den südlichen Abschluss dieser Blockrandbebauung und bildet eine klare Abgrenzung zu den Bereichen mit offener Bebauung südöstlich des Leonhardbaches. Bezugnehmend auf die Einwendung zur Höhe der geplanten Gebäude wird darauf verwiesen, dass sich die Festlegungen zu den möglichen Gebäudehöhen im Bebauungsplangebiet aus den bestehenden Bauwerkshöhen im gegenständlichen Geviert und dem angrenzenden

Gebietsbereich ableiten. Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe für sechsgeschossige Gebäudeteile auf dem Grundstück Nr. 368 auf 21,00 m reduziert. Im Zusammenhang mit dem ebenfalls vorgeschriebenen Abrücken eines möglichen Neubaus von der Merangasse wird ein städtebaulich verträgliches Erscheinungsbild im betreffenden Straßenabschnitt erzielt.

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den Bebauungsplan 02.14.0 festgelegt, dass je 65-75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz zu errichten ist. Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltestellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss 2010). Darin werden die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt. Darin werden die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt. Für eventuelle gewerbliche Nutzungen im Erdgeschossbereich gelten die Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes.

Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0008 sowie 0011/0012/0013/0022/0027)

„Der vorgesehene 6-geschossige Baukörper an der südlichen Grenze des Planungsgebietes wirkt - in Verbindung mit seiner beträchtlichen Länge - optisch als inakzeptabler Fremdkörper im umliegenden Gründerzeitviertel. Dass sich unmittelbar gegenüber an der Ecke Merangasse/Morellenfeldgasse bereits ein 8-geschossiges Wohnhaus aus den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts befindet, kann nicht im geringsten ein Argument dafür sein, eine bereits vorhandene „Bausünde“ durch eine weitere „Bausünde“ zu verstärken. Die Bauhöhe sollte somit für das gesamte Gebäude, also einschließlich des Bereichs an der Merangasse/Morellenfeldgasse maximal bei 4 Geschossen liegen. (...)

Der Blick auf die gründerzeitliche Villa, Merangasse 55, sollte durch den geplanten Neubau auf keinen Fall von Süden versperrt werden. Demzufolge sollte der geplante Neubau mehrere Meter nach Osten versetzt werden.

Die Nutzung des Erdgeschosses scheint hinsichtlich der zahlreichen leerstehenden Geschäftslokale nicht sehr sinnvoll.

Die Schließung der Baulücke wirkt in der angedachten Form nicht nur wenig harmonisch, sondern vor allem wenig durchdacht. (...)

Das Fassungsvermögen des Abwasserkanalsystems in der Merangasse dürfte derzeit mehr und mehr an seine Grenzen stoßen, auch durch die jährlich zunehmend heftiger werdenden Unwetter in den Sommermonaten. (...)

Ausfahrt Tiefgarage bzw. Bustrasse Linie 64 am Leonhardgürtel:

Die Errichtung der sich äußerst komplex gestaltenden Kreuzungen von Bus, Pkw-, Radverkehr und Fußgängerweg - im Bereich Merangasse/Morellenfeldgasse, als auch im Bereich Leonhard-straße/Leonhardgürtel scheint mir in Anbetracht der unmittelbaren Nähe zu mehreren Kindergärten und Schulen (Ursulinen Konvent, Kindergarten Leonhard in der Pappenheimgasse), sowie eines Kinderspielparks (August

Matthey Park) und der Union-Sporthalle, die von zahlreichen Schülern über die Morellenfeldgasse, über den oben genannten Abschnitt erreicht wird, als absolut abzulehnen.

Die Benützer der Tiefgarage müssen, um den Leonhardgürtel Richtung Norden verlassen zu können, die auch in Richtung Süden führende Bustrasse queren, wobei völlig unklar ist, wie dies ohne gefährliche Verkehrssituationen für den an dieser Stelle einbiegenden Bus bewerkstelligt werden soll.

[...]

Der Nutzen für den öffentlichen Verkehr durch die geplante „Minibustrasse“ steht in keiner nur annähernd angemessenen Relation zu deren Kosten und zu dem damit verbundenen Verlust an Grünraum. (...) Sinnvoller scheint es, wenn überhaupt, die Führung einer Bustrasse für die Linie 64 bereits ab der Kreuzung Merangasse/Nibelungengasse via Engalgasse zur Leonhardstraße.“

Einwendungsbehandlung:

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept). Gemäß Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde daher die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Die Bebauung innerhalb des gegenständlichen Planungsbereiches bildet daher den südlichen Abschluss dieser Blockrandbebauung und bildet eine klare Abgrenzung zu den Bereichen mit offener Bebauung südöstlich des Leonhardbaches. Bezugnehmend auf die Einwendung zur Höhe der geplanten Gebäude wird darauf verwiesen, dass sich die Festlegungen zu den möglichen Gebäudehöhen im Bebauungsplangebiet aus den bestehenden Bauwerkshöhen im gegenständlichen Geviert und dem angrenzenden Gebietsbereich ableiten. Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe für sechsgeschossige Gebäudeteile auf dem Grundstück Nr. 368 auf 21,00 m reduziert. Im Zusammenhang mit dem ebenfalls vorgeschriebenen Abrücken eines möglichen Neubaus von der Merangasse wird ein städtebaulich verträgliches Erscheinungsbild im betreffenden Straßenabschnitt erzielt.

Festlegungen zum Bebauungsplan können gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz ausschließlich innerhalb des Gültigkeitsbereiches getroffen werden – hierfür ist das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bauland maßgeblich. Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte ist die Flächenvorsorge durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien. Hierfür wurde, wie im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dargestellt und beschrieben, ein Vorentwurfskonzept zur Überprüfung des Flächenbedarfs für eine mögliche Bustrasse im Bereich Morellenfeldgasse – Leonhardgürtel durch die Abteilung für Verkehrsplanung beauftragt. Daraus resultiert, dass die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind; darüber hinaus besteht zwischen dem 02.14.0 Bebauungsplan und dem beschriebenen Vorentwurfskonzept keine Kausalität. Der Erhalt der Grünfläche im Bereich Leonhardbach bzw. die Umsetzung eines eventuellen Verkehrsprojektes wird (aufgrund der Lage außerhalb des Gültigkeitsbereiches) nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan bestimmt.

Straßenrechtliche Festlegungen (z.B. Kreuzungsrelationen, Fahrbahnmarkierungen, Einbahnregelungen, Fahrverbote, etc.) können jedoch (mangels Gültigkeit des Bebauungsplanes auf Verkehrsflächen) im Bebauungsplanverfahren nicht getroffen werden!

Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde der gegenständliche Bebauungsplan überarbeitet; es konnten folgende Einwendungspunkte berücksichtigt werden:

Um eine Blickbeziehung auf die gründerzeitliche Villa (Merangasse Nr. 55) aus südlicher Richtung zu ermöglichen wurde die mögliche Bebauung an der südlichen Grenze des Planungsbereiches um 5,00 m Richtung Osten verschoben und damit die Errichtung einer gemeinsamen Vorplatzsituation ermöglicht. Zudem wurde die maximal zulässige Raumhöhe im Erdgeschoss auf 5,00 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 21,00 m reduziert um eine Einfügung des möglichen Baukörpers in den Gebietsbereich zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die bestehende Lärmbelastung an der Merangasse wird in der Erdgeschosszone die Wohnnutzung im straßennahen Bereich ausgeschlossen (gelbe Schraffur im Plan). Die entsprechende Fläche wurde jedoch auf ein Minimum reduziert. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass mit der Ausweisung der Fläche „Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss“ nicht unmittelbar die Umsetzung von Gewerbeflächen verbunden ist. Innerhalb derartiger Bereiche können ebenso für die Wohnnutzung erforderliche Nebenräume (bspw. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume etc.) situiert werden.

Der bebaubare Bereich zwischen dem Haus Merangasse Nr. 53 und dem nördlich anschließenden Gebäude („Baulücke“) wurde in Abstimmung mit der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission erweitert um eine harmonische Einfügung in den Bestand zu gewährleisten.

Der Hinweis zum Kanalsystem in der Merangasse wurde im Erläuterungsbericht zum 02.14.0 Bebauungsplan „Merangasse – Leonhardgürtel – Morellenfeldgasse“ ergänzt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine detaillierte Ausarbeitung erst im Zuge des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens bei Vorliegen eines konkreten Bauprojekts erfolgt.

Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0009)

„Im Ganzen werden durch den im südlichen Teil mit 6 Stockwerken sehr voluminös angesetzten Bau die Bausünden, wie man sie in den Häusern gegenüber auf der südlichen Merangasse sehen kann, fortgesetzt, keinesfalls an die gründerzeitliche Blockrandbebauung (wie in der Ankündigung angesprochen) angeknüpft. Die 23 m Gesamthöhe wird zu einem verminderten Luftaustausch besonders im Innenhofbereich nördlich davon führen, da hiermit nach Süden ein markanter Riegel errichtet werden soll.

Der Lückenschluss zwischen Haus Merangasse 51 und 53 wird kaum zu dem gewünschten Lärmschutzeffekt führen, da zwischen Haus Nr. 55 und dem geplanten 55a ohnehin eine Lücke bestehen bleiben wird, womit dem Straßenlärm eine Einfallspforte in jedem Falle bleibt. Der Lückenschluss zwischen Haus Nr. 51 und 53 wird außerdem den Hauseingang des historischen Gebäudes Nr. 53 optisch vollkommen entwerten. (...)

Die Feinstaubbelastung in der Merangasse ist enorm. Gerade am südlichen Ausgang Richtung Morellenfeldgasse verdichten sich die Abgase in besonderem Maße. Mit dem geplanten Großbau in gerade diesem Bereich wird eine Menge Grünraum verlorengehen,

insbesondere, wenn durch eine geplante Busspur in diesem Bereich auch das öffentliche Grün verschwinden wird. (...)

Zu befürchten ist außerdem, dass die kleine "Villa" (Haus Nr. 55) im Zuge der Bebauung optisch vollkommen untergehen wird (...). Dies ist mit Sicherheit nicht im Sinne des Altstadtschutzes. (...) Durch eine von der Merangasse deutlich zurückgesetzte Bauform des geplanten Blocks Nr. 55a könnte hier Abhilfe geschaffen werden. Es ist derzeit nicht ersichtlich, dass der Eigentümer an einem Fortbestand der Villa Interessiert ist. (...) Ich bitte daher besonders darum, dass durch die Auflagen der Bau Nr. 55 geschützt wird.

Zur geplanten Geschäftszeile im EG des Gebäudes 55a ist zu bemerken, dass Geschäftsräumlichkeiten in diesem Bereich des Viertels kaum angenommen werden. (...)

(...) Mit einem Bebauungsgrad von 0.7 ist ein viel zu hoher Versiegelungsgrad verbunden. Auch zeigt die Erfahrung, dass Baumpflanzungsforderungen von Bauwerbern mit Minimallösungen pariert wird.

(...) Beim derzeitigen Leerstand scheint mir ein Moratorium bezüglich des Neu-, Aus- und Anbaus von Häusern angebracht. Ich bitte daher, dass die von mir vorgebrachten Punkte Berücksichtigung finden. (...) "

Einwendungsbehandlung:

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept). Gemäß Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde daher die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Die Bebauung innerhalb des gegenständlichen Planungsbereiches bildet daher den südlichen Abschluss dieser Blockrandbebauung und bildet eine klare Abgrenzung zu den Bereichen mit offener Bebauung südöstlich des Leonhardbaches. Bezugnehmend auf die Einwendung zur Höhe der geplanten Gebäude wird darauf verwiesen, dass sich die Festlegungen zu den möglichen Gebäudehöhen im Bebauungsplangebiet aus den bestehenden Bauwerkshöhen im gegenständlichen Geviert und dem angrenzenden Gebietsbereich ableiten. Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe für sechsgeschossige Gebäudeteile auf dem Grundstück Nr. 368 auf 21,00 m reduziert. Im Zusammenhang mit dem ebenfalls vorgeschriebenen Abrücken eines möglichen Neubaus von der Merangasse wird ein städtebaulich verträgliches Erscheinungsbild im betreffenden Straßenabschnitt erzielt.

Festlegungen zum Bebauungsplan können gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz ausschließlich innerhalb des Gültigkeitsbereiches getroffen werden – hierfür ist das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bauland maßgeblich. Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte ist die Flächenvorsorge durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien. Hierfür wurde, wie im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dargestellt und beschrieben, ein Vorentwurfskonzept zur Überprüfung des Flächenbedarfs für eine mögliche Bustrasse im Bereich Morellenfeldgasse – Leonhardgürtel durch die Abteilung für Verkehrsplanung beauftragt. Daraus resultiert, dass die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind; darüber hinaus besteht zwischen dem 02.14.0 Bebauungsplan und dem beschriebenen Vorentwurfskonzept keine Kausalität. Der Erhalt der Grünfläche im Bereich Leonhardbach

bzw. die Umsetzung eines eventuellen Verkehrsprojektes wird (aufgrund der Lage außerhalb des Gültigkeitsbereiches) nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan bestimmt.

Durch die Erstellung von Bebauungsplänen können (privat-)wirtschaftliche Aspekte wie z.B. aktueller Leerstand (durch ein Überangebot von Anlegerwohnungen), Wohnbedarf im Viertel, Mietkosten bzw. Kaufpreise, etc. nicht geregelt werden.

Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde der gegenständliche Bebauungsplan überarbeitet; es konnten folgende Einwendungspunkte berücksichtigt werden:

Um eine Blickbeziehung auf die gründerzeitliche Villa (Merangasse Nr. 55) aus südlicher Richtung zu ermöglichen wurde die mögliche Bebauung an der südlichen Grenze des Planungsbereiches um 5,00 m Richtung Osten verschoben und damit die Errichtung einer gemeinsamen Vorplatzsituation ermöglicht. Zudem wurde die maximal zulässige Raumhöhe im Erdgeschoss auf 5,00 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 21,00 m reduziert um eine Einfügung des möglichen Baukörpers in den Gebietsbereich zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die bestehende Lärmbelastung an der Merangasse wird in der Erdgeschosszone die Wohnnutzung im straßennahen Bereich ausgeschlossen (gelbe Schraffur im Plan). Die entsprechende Fläche wurde jedoch auf ein Minimum reduziert. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass mit der Ausweisung der Fläche „Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss“ nicht unmittelbar die Umsetzung von Gewerbeflächen verbunden ist. Innerhalb derartiger Bereiche können ebenso für die Wohnnutzung erforderliche Nebenräume (bspw. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume etc.) situiert werden.

Der bebaubare Bereich zwischen dem Haus Merangasse Nr. 53 und dem nördlich anschließenden Gebäude („Baulücke“) wurde in Abstimmung mit der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission erweitert um eine harmonische Einfügung in den Bestand zu gewährleisten.

Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0010)

„1) In Punkt 4 (BEBAUUNG) wird das Haus Morellenfeldgasse 39/41 erwähnt als Vis-a-vis Hochpunkt erwähnt. Dieses Objekt als Rechtfertigung für die sechs geschossige Verbauung entlang des Leonhardbaches heranzuziehen. Dieses passte nie in die Umgebung und tut es noch immer nicht. Es ist - schrecklicher Ausfluss - der Bebauung der 60er Jahre und einem anscheinend damaligen Wunsch, einer unter Umständen damaligen Sehnsucht, nach "Modernität".

2) Die Fläche wird in der Erläuterung als lärmbelastet und als Gebiet mit starker Überwärmung beschrieben. Insbesondere in Bezug auf die Überwärmung gibt es umfangreiche Berichte und entsprechende Forschungsprojekte darüber, dass die Verbauung das Klima in Städten stark beeinflusst. Es wäre daher wünschenswert, wenn - innerstädtisch - so viele Grünflächen wie möglich erhalten werden. Anstelle von Neubauten sollten daher Alternativen geprüft werden.

In diesem Zusammenhang sehe ich auch den oft genannten Ostgürtel bzw. die Busspur über den Leonhardgürtel. Dafür wird es notwendig weitere Flächen zu versiegeln. Es wäre daher umso notwendiger, die bestehenden Grünflächen zu erhalten. Insbesondere wenn man

bedenkt, dass erst vor wenigen Jahren am Gelände der Ursulinen eine nicht unbetrachtliche Fläche verbaut wurde.

3) Insgesamt sollte meiner Meinung im Rahmen der Stadtplanung auf eine insbesondere auf eine "Nachverdichtung" geachtet werden. Mir würde dabei vorschweben (a) den Ausbau von Dachböden bzw. die Aufstockung bestehender Gebäude sowie (b) den Rückbau großer Wohnungen zu kleineren Einheiten unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklungen zu fördern. Darüber hinaus sollte von der Stadt Graz ein Leerstandsmanagement angedacht werden. Es kann nicht im Sinne der Stadt sein, dass Wohnungen leer stehen und so die Versiegelung von Böden vorangetrieben wird, weil Wohnraum gebraucht wird.

4) Die ehemalige Parksaua mag nicht das bedeutendste Gebäude in Graz sein, es wäre allerdings schade, wenn es hinter einem sechsgeschossigen Neubau verschwinden müsste.

5) Im Übrigen finde es bedenklich, wenn ein Bauvorhaben bereits vor einem gültigen Bebauungsplan zum Kauf angeboten wird.“

Einwendungsbehandlung:

Mit Hinweis auf die hohe Wachstumsrate der Stadt Graz (derzeit rund 3000-5000 Personen pro Jahr) darf festgehalten werden, dass entsprechender Wohnraum im gesamten Stadtgebiet bereitgestellt werden muss. Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept wird auf die diesbezüglichen Strategien der Stadt Graz hingewiesen: Primär wird ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen angestrebt. Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen und Nachverdichtungen in bebauten Gebieten, oder Flächenrecycling, wie die Umnutzung von ehemaligen Kasernen bzw. innerstädtischen Gewerbearealen, werden unter Berücksichtigung der Umgebung grundsätzlich einer Ausdehnung des Baulandes vorgezogen. Diese Strategie kommt gleichermaßen im gesamten Stadtgebiet zur Anwendung.

Durch die Erstellung von Bebauungsplänen können jedoch (privat-)wirtschaftliche Aspekte wie z.B. aktueller Leerstand (durch ein Überangebot von Anlegerwohnungen), Wohnbedarf im Viertel, Mietkosten bzw. Kaufpreise, etc. nicht geregelt werden.

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept). Gemäß Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde daher die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Die Bebauung innerhalb des gegenständlichen Planungsbereiches bildet daher den südlichen Abschluss dieser Blockrandbebauung und bildet eine klare Abgrenzung zu den Bereichen mit offener Bebauung südöstlich des Leonhardbaches. Bezugnehmend auf die Einwendung zur Höhe der geplanten Gebäude wird darauf verwiesen, dass sich die Festlegungen zu den möglichen Gebäudehöhen im Bebauungsplangebiet aus den bestehenden Bauwerkshöhen im gegenständlichen Geviert und dem angrenzenden Gebietsbereich ableiten. Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe für sechsgeschossige Gebäudeteile auf dem Grundstück Nr. 368 auf 21,00 m reduziert. Im Zusammenhang mit dem ebenfalls vorgeschriebenen Abrücken eines möglichen Neubaus von der Merangasse wird ein städtebaulich verträgliches Erscheinungsbild im betreffenden Straßenabschnitt erzielt.

Festlegungen zum Bebauungsplan können gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz ausschließlich innerhalb des Gültigkeitsbereiches getroffen werden – hierfür ist das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bauland maßgeblich. Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte ist die Flächenvorsorge durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien. Hierfür wurde, wie im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dargestellt und beschrieben, ein Vorentwurfskonzept zur Überprüfung des Flächenbedarfs für eine mögliche Bustrasse im Bereich Morellenfeldgasse – Leonhardgürtel durch die Abteilung für Verkehrsplanung beauftragt. Daraus resultiert, dass die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind; darüber hinaus besteht zwischen dem 02.14.0 Bebauungsplan und dem beschriebenen Vorentwurfskonzept keine Kausalität. Der Erhalt der Grünfläche im Bereich Leonhardbach bzw. die Umsetzung eines eventuellen Verkehrsprojektes wird (aufgrund der Lage außerhalb des Gültigkeitsbereiches) nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan bestimmt.

Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde der gegenständliche Bebauungsplan überarbeitet; es konnten folgende Einwendungspunkte berücksichtigt werden:

Um eine Blickbeziehung auf die gründerzeitliche Villa (Merangasse Nr. 55) aus südlicher Richtung zu ermöglichen wurde die mögliche Bebauung an der südlichen Grenze des Planungsbereiches um 5,00 m Richtung Osten verschoben und damit die Errichtung einer gemeinsamen Vorplatzsituation ermöglicht. Zudem wurde die maximal zulässige Raumhöhe im Erdgeschoss auf 5,00 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 21,00 m reduziert um eine Einfügung des möglichen Baukörpers in den Gebietsbereich zu gewährleisten.

Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0014)

Der geplante Lückenschluss zwischen den Häusern Merangasse 51 und 53 ist unserer Meinung nach technisch nicht möglich. (...) Laut Info-Veranstaltung soll dieser Lückenschluss der Schallisolierung dienen. Dies ließe sich sicher auch durch andere Maßnahmen erreichen. Wie aus dem vorstehenden ersichtlich, fehlt der Parzelle grundsätzlich eine Eignung zum Bauplatz. (...) Weitere Einwendungen auch im Zuge der allenfalls bevorstehenden Verfahren behalten wir uns vor. Insbesondere ersuchen wir schon heute, wenn es sich um ein größeres, gemeinsames Bauverfahren handelt, dieses nicht in einem Ediktalverfahren abzuwickeln, sondern uns als Anrainer gesondert einzuladen. Wir stellen daher den Antrag, im Zuge der Beschlussfassung des Bebauungsplanes diesen Lückenschluss fallen zu lassen.“

Einwendungsbehandlung:

Gemäß dem Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für das gegenständliche Geviert festgelegt. Zur Umsetzung der Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten und der städtebaulichen Zielsetzungen (z.B. Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen) wurden im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulich adäquate Bauvolumen mit einer verträglichen Höhenentwicklung festgelegt.

Wie dem Verkehrslärmkataster (Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage) entnommen werden kann, ist im Bereich der Baulücke (zwischen den Häusern

Merangasse 51 und 53) ein deutlich erhöhter Lärmpegel im Hof gegeben. Aus städtebaulicher Sicht stellt daher der geschossene Blockrand das adäquate Mittel für diesen Gebietsbereich dar. Es wird festgehalten, dass es sich bei der geplanten Blockrandbebauung um ein historisch entwickeltes, und im Bereich von stark befahrenen Straßenzügen vielfach erprobtes, städtebauliches Bauungsprinzip handelt, das auf der Abfolge öffentlicher Straßenraum – Bebauung – privater Freiraum beruht. Durch die Definition von entsprechenden Baukörperhöhen (14,0 – 16,0 m) wird die Errichtung von Wohneinheiten mit lärmabgewandtem Grünraumbezug ermöglicht.

Der Ablauf des nachfolgenden Bauverfahrens („Ediktalverfahren“) kann im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden.

Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0015) – Bezirksrat St. Leonhard

„Zur Wahrung des Erscheinungsbildes des Ensembles der Gründerzeitvilla auf dem Grundstück Merangasse 55 und Erhaltung eines Grünstreifens auf dem Grundstück Merangasse 55a beeinsprucht der Bezirksrat von St. Leonhard den Gebäudeverlauf und schlägt eine Versetzung des Baukörpers in das Grundstück vor.

Ebenfalls beeinsprucht der Bezirksrat den Gebäudeverlauf östlich zum Leonhardbach. Aufgrund des angrenzenden Grundstückes (GrStNr. 2011/2) mit Parkcharakter ist auch hier für eine Erhaltung der Lebensqualität und Erhaltung des Grünraumes eine Versetzung des Baukörpers von der Grundstücksgrenze weg wünschenswert.“

Einwendungsbehandlung:

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept). Gemäß Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde daher die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Die Bebauung innerhalb des gegenständlichen Planungsbereiches bildet daher den südlichen Abschluss dieser Blockrandbebauung und bildet eine klare Abgrenzung zu den Bereichen mit offener Bebauung südöstlich des Leonhardbaches. Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurden in Abwägung der betreffenden Schutzinteressen und unter Rücksichtnahme auf die bestehenden Charakteristika des öffentlichen Raumes Straßen- und Baufluchtlinien bzw. Baugrenzen festgelegt; dabei wurde der städtebaulich adäquaten Hofbildung der Vorzug gegeben.

Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde der gegenständliche Bebauungsplan überarbeitet; es konnten folgende Einwendungspunkte berücksichtigt werden:

Um eine Blickbeziehung auf die gründerzeitliche Villa (Merangasse Nr. 55) aus südlicher Richtung zu ermöglichen wurde die mögliche Bebauung an der südlichen Grenze des Planungsbereiches um 5,00 m Richtung Osten verschoben und damit die Errichtung einer gemeinsamen Vorplatzsituation ermöglicht.

Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0016)

„Im Haus Merangasse 53 befindet sich ein Fenster im Bereich der zukünftig bebaut werden kann. Die Baugrenzlinie ist im Bebauungsplan-Entwurf allerdings so festgelegt, dass dieses Fenster, das für die Belichtung und Belüftung unserer Wohnung essenziell ist, zugemauert werden müsste. Daher erhebe ich eine Einwendung gegen einen Lückenschluss zwischen Merangasse 51 und 53.

Im Hof der Liegenschaft Merangasse 53 befinden sich zwei Zielen von Garagen, die im Bebauungsplan-Entwurf als Bestandsgebäude ausgewiesen sind. Weder im Verordnungs-Entwurf noch in der Plandarstellung gibt es eine Festlegung, was mit diesen Bestandsgebäuden zukünftig geschehen soll. (...) Es wird gefordert, dass (...) eine eindeutige Aussage im Bebauungsplan getroffen wird. (...).

Weiters erhebe ich eine Einwendung gegen den geplanten Bau der 6- und 4-geschossigen Wohnanlage, da dieser mit großem Verlust von Grünraum einhergehen und der Luftdurchzug von Nord nach Süd behindert würde. Der Bau der Tiefgarage würde zudem zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen am Leonhardgürtel führen. Dadurch wäre man zwischen zwei verkehrsreichen Straßen „eingeschlossen“.

Weiters erhebe ich eine Einwendung gegen den Verlust des kleinen Parks am Leonhardbach und gegen die geplante Bustrasse über den Leonhardgürtel, die den Park zerstören und ebenfalls das Verkehrsaufkommen steigern würde. Gerade die verkehrsreiche Merangasse benötigt viel Grünraum für die Luftverbesserung.“

Einwendungsbehandlung:

Gemäß dem Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für das gegenständliche Geviert festgelegt. Zur Umsetzung der Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten und der städtebaulichen Zielsetzungen (z.B. Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen) wurden im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulich adäquate Bauvolumen mit einer verträglichen Höhenentwicklung festgelegt.

In diesem Zusammenhang darf auf die Vorgaben der Stadtklimaanalyse verwiesen werden, wonach die Gebäudeausrichtung gemäß der nächtlichen Strömungsrichtung vorgenommen werden soll. Im gegenständlichen Gebietsbereich ist diese Strömungsrichtung mit Nordost-Südwest definiert, worauf die höheren Gebäudeteile im Bebauungsplan ausgerichtet wurden.

Wie dem Verkehrslärmkataster (Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage) entnommen werden kann, ist im Bereich der Baulücke (zwischen den Häusern Merangasse 51 und 53) ein deutlich erhöhter Lärmpegel im Hof gegeben. Aus städtebaulicher Sicht stellt daher der geschlossene Blockrand das adäquate Mittel für diesen Gebietsbereich dar. Es wird festgehalten, dass es sich bei der geplanten Blockrandbebauung um ein historisch entwickeltes, und im Bereich von stark befahrenen Straßenzügen vielfach erprobtes, städtebauliches Bauungsprinzip handelt, das auf der Abfolge öffentlicher Straßenraum – Bebauung – privater Freiraum beruht. Durch die Definition von entsprechenden Baukörperhöhen (14,0 – 16,0 m) wird die Errichtung von Wohneinheiten mit lärmabgewandtem Grünraumbezug ermöglicht.

Fragestellungen im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben wie z.B. die Frage nach der Belichtung von bestehenden Aufenthaltsräumen können im Bebauungsplanverfahren nicht beantwortet werden, hierbei ist auf das nachfolgende Bauverfahren zu verweisen.

In der Verordnung zum 02.14.0 Bebauungsplan sind Festlegungen zur Lage und Anzahl von PKW-Stellplätzen im §7 enthalten. Im Zusammenhang mit der übergeordneten Zielsetzung des Schutzes der Innenhöfe sind PKW-Stellplätze bei Neubauten ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten. Auf den rechtmäßigen Bestand von Gebäuden (wie z.B. die bestehenden Garagen im Innenhof) kann der Beschluss des Bebauungsplanes jedoch keine unmittelbaren Auswirkungen entfalten.

Festlegungen zum Bebauungsplan können gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz ausschließlich innerhalb des Gültigkeitsbereiches getroffen werden – hierfür ist das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bauland maßgeblich. Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte ist die Flächenvorsorge durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien. Hierfür wurde, wie im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dargestellt und beschrieben, ein Vorentwurfskonzept zur Überprüfung des Flächenbedarfs für eine mögliche Bustrasse im Bereich Morellenfeldgasse – Leonhardgürtel durch die Abteilung für Verkehrsplanung beauftragt. Daraus resultiert, dass die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind; darüber hinaus besteht zwischen dem 02.14.0 Bebauungsplan und dem beschriebenen Vorentwurfskonzept keine Kausalität. Der Erhalt der Grünfläche im Bereich Leonhardbach bzw. die Umsetzung eines eventuellen Verkehrsprojektes wird (aufgrund der Lage außerhalb des Gültigkeitsbereiches) nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan bestimmt.

Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0017)

„Ein Fenster in der Außenfassade befindet sich im Bereich, der mit Baugrenzlinien definiert, zukünftig bebaut werden kann. Die Baugrenzlinie ist im Bebauungsplan-Entwurf allerdings so festgelegt, dass dieses Fenster, das für die Belichtung und Belüftung unserer Wohnung essenziell ist, zugemauert werden müsste. (...) Daher erhebe ich eine Einwendung gegen einen Lückenschluss zwischen Merangasse 51 und 53.

Weiters erhebe ich eine Einwendung gegen den geplanten Bau der 6- und 4-geschossigen Wohnanlage, da dieser mit großem Verlust von Grünraum einhergehen und der Luftdurchzug von Nord nach Süd behindert würde. Der Bau der Tiefgarage würde zudem zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen am Leonhardgürtel führen. Dadurch wäre man zwischen zwei verkehrsreichen Straßen „eingeschlossen“.

Weiters erhebe ich eine Einwendung gegen den Verlust des kleinen Parks am Leonhardbach und gegen die geplante Bustrasse über den Leonhardgürtel, die den Park zerstören und ebenfalls das Verkehrsaufkommen steigern würde. Gerade die verkehrsreiche Merangasse benötigt viel Grünraum für die Luftverbesserung.“

Einwendungsbehandlung:

Gemäß dem Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für das gegenständliche Geviert festgelegt. Zur Umsetzung der Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten und der städtebaulichen Zielsetzungen (z.B. Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen) wurden im

vorliegenden Bebauungsplan städtebaulich adäquate Bauvolumen mit einer verträglichen Höhenentwicklung festgelegt.

In diesem Zusammenhang darf auf die Vorgaben der Stadtklimaanalyse verwiesen werden, wonach die Gebäudeausrichtung gemäß der nächtlichen Strömungsrichtung vorgenommen werden soll. Im gegenständlichen Gebietsbereich ist diese Strömungsrichtung mit Nordost-Südwest definiert, worauf die höheren Gebäudeteile im Bebauungsplan ausgerichtet wurden.

Wie dem Verkehrslärmkataster (Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage) entnommen werden kann, ist im Bereich der Baulücke (zwischen den Häusern Merangasse 51 und 53) ein deutlich erhöhter Lärmpegel im Hof gegeben. Aus städtebaulicher Sicht stellt daher der geschossene Blockrand das adäquate Mittel für diesen Gebietsbereich dar. Es wird festgehalten, dass es sich bei der geplanten Blockrandbebauung um ein historisch entwickeltes, und im Bereich von stark befahrenen Straßenzügen vielfach erprobtes, städtebauliches Bauungsprinzip handelt, das auf der Abfolge öffentlicher Straßenraum – Bebauung – privater Freiraum beruht. Durch die Definition von entsprechenden Baukörperhöhen (14,0 – 16,0 m) wird die Errichtung von Wohneinheiten mit lärmabgewandtem Grünraumbezug ermöglicht.

Fragestellungen im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben wie z.B. die Frage nach der Belichtung von bestehenden Aufenthaltsräumen können im Bebauungsplanverfahren nicht beantwortet werden, hierbei ist auf das nachfolgende Bauverfahren zu verweisen.

Festlegungen zum Bebauungsplan können gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz ausschließlich innerhalb des Gültigkeitsbereiches getroffen werden – hierfür ist das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bauland maßgeblich. Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte ist die Flächenvorsorge durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien. Hierfür wurde, wie im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dargestellt und beschrieben, ein Vorentwurfskonzept zur Überprüfung des Flächenbedarfs für eine mögliche Bustrasse im Bereich Morellenfeldgasse – Leonhardgürtel durch die Abteilung für Verkehrsplanung beauftragt. Daraus resultiert, dass die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind; darüber hinaus besteht zwischen dem 02.14.0 Bebauungsplan und dem beschriebenen Vorentwurfskonzept keine Kausalität. Der Erhalt der Grünfläche im Bereich Leonhardbach bzw. die Umsetzung eines eventuellen Verkehrsprojektes wird (aufgrund der Lage außerhalb des Gültigkeitsbereiches) nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan bestimmt.

Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0018)

„Ad Bebauungsplan:

(...) Der vorgesehene 6 geschossige Baukörper an der südlichen Grenze wirkt optisch jedenfalls als inakzeptabler Fremdkörper im umliegenden Gründerzeitviertel. Dass sich gleich gegenüber ein 8 geschossiges Wohnhaus aus den 60er Jahren befindet, kann wohl kein Argument dafür sein (...). Der geplante Lückenschluss zwischen Haus 51 und 53 wirkt in der von der Straße zurückversetzten Form nicht nur wenig harmonisch, sondern vor allem wenig durchdacht. (...)

Ad Tiefgarage Ausfahrt –Bustrasse Leonhardgürtel:

(...) Die Benutzer der Tiefgarage müssen, um den Leonhardgürtel Richtung Norden zu verlassen, die Richtung Süden führende Bustrasse queren, wobei völlig unklar ist, wie dies ohne gefährliche Verkehrssituationen bewerkstelligt werden soll.

Die Bustrasse am Leonhardgürtel ist in Wahrheit keine reine Bustrasse, da beide Fahrbahnen auch von Fahrzeugen der Anrainer benutzt werden. (...)

Der Nutzen für den öffentlichen Verkehr durch die geplante Minibustrasse, welche bereits an der Leonhardstraße wieder endet, steht in keiner auch nur annähernd angemessenen Relation zu deren Kosten und zu dem damit verbundenen Verlust an Grünraum.“

Einwendungsbehandlung:

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept). Gemäß Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde daher die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Die Bebauung innerhalb des gegenständlichen Planungsbereiches bildet daher den südlichen Abschluss dieser Blockrandbebauung und bildet eine klare Abgrenzung zu den Bereichen mit offener Bebauung südöstlich des Leonhardbaches. Bezugnehmend auf die Einwendung zur Höhe der geplanten Gebäude wird darauf verwiesen, dass sich die Festlegungen zu den möglichen Gebäudehöhen im Bebauungsplangebiet aus den bestehenden Bauwerkshöhen im gegenständlichen Geviert und dem angrenzenden Gebietsbereich ableiten. Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe für sechsgeschossige Gebäudeteile auf dem Grundstück Nr. 368 auf 21,00 m reduziert. Im Zusammenhang mit dem ebenfalls vorgeschriebenen Abrücken eines möglichen Neubaus von der Merangasse wird ein städtebaulich verträgliches Erscheinungsbild im betreffenden Straßenabschnitt erzielt.

Festlegungen zum Bebauungsplan können gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz ausschließlich innerhalb des Gültigkeitsbereiches getroffen werden – hierfür ist das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bauland maßgeblich. Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte ist die Flächenvorsorge durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien. Hierfür wurde, wie im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dargestellt und beschrieben, ein Vorentwurfskonzept zur Überprüfung des Flächenbedarfs für eine mögliche Bustrasse im Bereich Morellenfeldgasse – Leonhardgürtel durch die Abteilung für Verkehrsplanung beauftragt. Daraus resultiert, dass die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind; darüber hinaus besteht zwischen dem 02.14.0 Bebauungsplan und dem beschriebenen Vorentwurfskonzept keine Kausalität. Der Erhalt der Grünfläche im Bereich Leonhardbach bzw. die Umsetzung eines eventuellen Verkehrsprojektes wird (aufgrund der Lage außerhalb des Gültigkeitsbereiches) nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan bestimmt.

Straßenrechtliche Festlegungen (z.B. Kreuzungsrelationen, Fahrbahnmarkierungen, Einbahnregelungen, Fahrverbote, etc.) können jedoch (mangels Gültigkeit des Bebauungsplanes auf Verkehrsflächen) im Bebauungsplanverfahren nicht getroffen werden!

Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde der gegenständliche Bebauungsplan überarbeitet; es konnten folgende Einwendungspunkte berücksichtigt werden:

Der bebaubare Bereich zwischen dem Haus Merangasse Nr. 53 und dem nördlich anschließenden Gebäude („Baulücke“) wurde in Abstimmung mit der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission erweitert um eine harmonische Einfügung in den Bestand zu gewährleisten. Zudem wurde die maximal zulässige Raumhöhe im Erdgeschoss auf 5,00 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 21,00 m reduziert um eine Einfügung des möglichen Baukörpers in den Gebietsbereich zu gewährleisten.

Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0019)

„Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes samt Verordnung sieht eine gekuppelte und geschlossene Bebauung vor. (...)

Es fragt sich aber, wozu dieser Lückenschuss dienen soll. Beide Häuser befinden sich innerhalb der Altstadt-Schutzzone, so dass man – auch durch die bestandsgemäße Festlegung der Geschosshöhe im Bebauungsplan-Entwurf – davon ausgehen kann, dass beide Gebäude erhalten bleiben. Zudem befinden sich beim Haus Nr. 53 dort wo der Lückenschluss laut Bebauungsplan-Entwurf geplant ist, sowohl das Haustor des Gebäudes als auch in allen drei Geschossen Fensteröffnungen. (...)

Aufgrund der Lage wird für die Bebauung im Kreuzungsbereich Merangasse / Morellenfeldgasse die Erdgeschosszone für gewerbliche Nutzung definiert, das Gebäude wird straßenseitig abgerückt.

Eine Bestandsaufnahme zeigt, dass es einen hohen Leerstand an gewerblichen Flächen gibt, ja sogar gewerbliche Flächen erdgeschossig zu Wohnraum umgebaut wurde. (...)

Die verkehrsreiche Lage des Bebauungsplangebietes im Bereich Merangasse/ Morellenfeldgasse könnte durch eine stärkere Begrünung des Kreuzungsbereiches eine Aufwertung erfahren; durch ein stärkeres Abrücken vom Straßenraum (Merangasse) und der Pflanzung von Bäumen, könnte auch eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ins Auge gefasst werden; mehr Grün und die Pflanzung von Stadtbäumen im Bereich Merangasse - Leonhardgürtel/Fußweg könnte auch einen wesentlichen Beitrag zur Filterung der Luftschadstoffe leisten.

Anstelle von erdgeschossiger gewerblicher Nutzung und einem geringen Abrücken von der Straße - ein für die Pflanzung von Stadtbäumen und der Schaffung von Grünraum ausreichendes Abrücken vom Straßenraum im Bereich der Merangasse, um eine optionale Nutzung des Erdgeschosses als Wohnraum zu ermöglichen.!

Einwendungsbehandlung:

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept). Gemäß Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde daher die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Die Bebauung innerhalb des gegenständlichen Planungsbereiches bildet daher den südlichen Abschluss dieser Blockrandbebauung und bildet eine klare Abgrenzung zu den Bereichen mit offener Bebauung südöstlich des Leonhardbaches.

Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde der gegenständliche Bebauungsplan überarbeitet; es konnten folgende Einwendungspunkte berücksichtigt werden:

Im Hinblick auf die bestehende Lärmbelastung an der Merangasse wird in der Erdgeschosszone die Wohnnutzung im straßennahen Bereich ausgeschlossen (gelbe Schraffur im Plan). Die entsprechende Fläche wurde jedoch auf ein Minimum reduziert. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass mit der Ausweisung der Fläche „Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss“ nicht unmittelbar die Umsetzung von Gewerbeflächen verbunden ist. Innerhalb derartiger Bereiche können ebenso für die Wohnnutzung erforderliche Nebenräume (bspw. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume etc.) situiert werden.

Der bebaubare Bereich zwischen dem Haus Merangasse Nr. 53 und dem nördlich anschließenden Gebäude („Baulücke“) wurde in Abstimmung mit der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission erweitert um eine harmonische Einfügung in den Bestand zu gewährleisten.

Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0020 & Anhörung GZ: A 14-044288/2016/0041) – Amt der Steiermärkischen Landesregierung – Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik

„Das Planungsgebiet befindet sich (...) im Übergang von geschlossener Gründerzeitbebauung zum durchgrünten Villenviertel.

Festgelegt ist eine viergeschossige Bebauung mit Flachdächern im derzeitigen begrünten Freibereich entlang des Leonhardgürtels, die im südlichen Bereich zur Merangasse bzw. zum Leonhardbach hin sechsgeschossig möglich ist. Begründet wird die Sechsgeschossigkeit mit einem Hochpunkt gegenüber der achtgeschossigen Punkthäuser an der Westseite der Merangasse. Die zwei- bis dreigeschossige Bestandsbebauung entlang der Merangasse, die sich in der Altstadtschutzzone befindet, soll unverändert bleiben.

zu § 5 Geschoßanzahl, Gebäudehöhen:

Die festgelegten sechs Geschosse im südlichen Bereich zum Leonhardbach bzw. zur Merangasse hin sind fachlich nicht nachvollziehbar, da sich eine zukünftige Bebauung vielmehr an der bestehenden gebietsprägenden Blockrandbebauung und der südöstlich des Planungsgebietes anschließenden Villenbebauung orientieren müsste als an den wenig qualitätsvollen achtgeschossigen Punkthäusern an der Westseite der Merangasse, und es ist auch auf die bestehende Höhenentwicklung im Planungsgebiet mit zwei bis drei Bestandsgeschossen Bedacht zu nehmen.

Daher ist die zukünftige Bebauung mit maximal vier Geschossen festzulegen, um einen verträglichen Übergang zur nordwestlich und südwestlich anschließenden Bestandsbebauung zu gewährleisten.

Da die Bebauung des Planungsgebietes auch den baulichen Abschluss der Bebauung von Leonhardgürtel und Merangasse - die von Satteldächern charakterisiert wird – bildet, sind die Dächer als Satteldächer auszubilden, um ein homogenes Erscheinungsbild von Bestandsbebauung und zukünftiger Bebauung zu gewährleisten.“

Im Zuge der Auflage wurde eine weitere Einwendung vorgebracht:

„Entsprechend den Bestimmungen des StROG 2010 teilt die Fachabteilung mit, dass gegen die vorliegende Änderung des Bebauungsplans auf die Einwendung vom 3.10.2017 verwiesen wird:

[...]

Dazu wird ergänzend festgehalten, dass in die Anhörung des 2. Entwurfes der Bereich der Festlegung mit 6 möglichen Geschossen mit Flachdach noch weiter erweitert wurde und den o.a. Punkten widerspricht.“

Einwendungsbehandlung:

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept). Gemäß Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde daher die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Die Bebauung innerhalb des gegenständlichen Planungsbereiches bildet daher den südlichen Abschluss dieser Blockrandbebauung und bildet eine klare Abgrenzung zu den Bereichen mit offener Bebauung südöstlich des Leonhardbaches. Bezugnehmend auf die Einwendung zur Höhe der geplanten Gebäude wird darauf verwiesen, dass sich die Festlegungen zu den möglichen Gebäudehöhen im Bebauungsplangebiet aus den bestehenden Bauwerkshöhen im gegenständlichen Geviert und dem angrenzenden Gebietsbereich ableiten. Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe für sechsgeschossige Gebäudeteile auf dem Grundstück Nr. 368 auf 21,00 m reduziert. Im Zusammenhang mit dem ebenfalls vorgeschriebenen Abrücken eines möglichen Neubaus von der Merangasse wird ein städtebaulich verträgliches Erscheinungsbild im betreffenden Straßenabschnitt erzielt.

Zur Einwendung betreffend die Dachformen wird festgehalten, dass in Absprache mit der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission für die bestehenden Gebäude innerhalb der Altstadt-Schutzzone (die bestehenden) Satteldächer als Dachform verordnet sind. Für Neubauten hingegen wurden nach sorgfältiger Abwägung der maßgeblichen städtebaulichen Parameter begrünte Flachdächer vorgeschrieben; einerseits zur gestalterischen Abgrenzung vom historischen Bestand, andererseits im Hinblick auf die klimatologische Wirksamkeit von begrünten Dachflächen bezüglich Oberflächentemperatur und Retentionsfähigkeit. (vgl.: Amt der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung (2012): Grüne und blaue Raumplanung. Ratgeber zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels durch verstärkten Einsatz grüner und blauer Infrastruktur in der örtlichen Raumplanung., Graz).

Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde der gegenständliche Bebauungsplan überarbeitet; es konnten folgende Einwendungspunkte berücksichtigt werden:

Um eine Blickbeziehung auf die gründerzeitliche Villa (Merangasse Nr. 55) aus südlicher Richtung zu ermöglichen wurde die mögliche Bebauung an der südlichen Grenze des Planungsbereiches um 5,00 m Richtung Osten verschoben und damit die Errichtung einer gemeinsamen Vorplatzsituation ermöglicht. Zudem wurde die maximal zulässige Raumhöhe im Erdgeschoss auf 5,00 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 21,00 m reduziert um eine Einfügung des möglichen Baukörpers in den Gebietsbereich zu gewährleisten.

Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0021 sowie 0023/0024)

„ad §2 / Bebauungsweisen, Nutzungen:

Eine Wohnnutzung ist im Erdgeschoss nicht vorgesehen, geplant sind vielmehr Geschäftsflächen. Man beachte, dass genau gegenüber den Geschäftsflächen im Erdgeschoss in Wohnungen umgewandelt werden mussten (...).

ad §5 / Gebäudehöhen:

Auch wenn rechtlich erlaubt, ist es ein Unding, ein Gebäude von 23 m Gesamthöhe am quasi einzig verbliebenen schönen Grünbereich an der Stadteinfahrt zu errichten (und Grünflächen zu opfern ...).

ad § 7 / PKW Abstellplätze:

Zufahrten sind ausschließlich vom Leonhardgürtel zulässig. Die Errichtung von 80 bis 100 Tiefgaragenplätzen bedeutet eine enorme Verkehrsbelastung. Bereits jetzt kommt es an der Ecke Leonhardstraße/ Leonhardgürtel in der Früh zu unzumutbarem Staus, es ist ein Ding der Unmöglichkeit, aus dem Leonhardgürtel kommend sich in den Leonhardstraßenverkehr einzureihen, Linksabbiegen ist sowieso undenkbar. Noch dazu ist anstelle des abgerissenen ehemaligen "Bäckerhauses", auf der Höhe des Leonhardgürtels in der Leonhardstraße, ein mehrgeschossiges Hochhaus mit Tiefgaragenplätzen genehmigt und geplant. D.h., es würde an dieser Ecke zu einem Verkehrsinfarkt kommen. Noch dazu fahren zwei Straßenbahnlinien durch die Leonhardstraße.

Zusätzlich:

Es ist geplant, den Leonhardgürtel für die Buslinie 64 zu öffnen - was eine weitere Verkehrsverdichtung zur Folge hat. Zusätzlich werden Grünflächen und Baumbestände geopfert - sowohl für die Buslinie als auch für das geplante Bauvorhaben.

Die grüne Lunge für ein strapaziertes Wohngebiet und lärm- und abgasgeschädigte Bewohner/innen wird geopfert. Wofür? Für noch mehr Verkehr, noch mehr Menschen und einer Planung (vorgesehene Geschäftsflächen), die völlig an der Realität vorbeiführt.“

Einwendungsbehandlung:

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept). Gemäß Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde daher die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Die Bebauung innerhalb des gegenständlichen Planungsbereiches bildet daher den südlichen Abschluss dieser Blockrandbebauung und bildet eine klare Abgrenzung zu den Bereichen mit offener Bebauung südöstlich des Leonhardbaches. Bezugnehmend auf die Einwendung zur Höhe der geplanten Gebäude wird darauf verwiesen, dass sich die Festlegungen zu den möglichen Gebäudehöhen im Bebauungsplangebiet aus den bestehenden Bauwerkshöhen im gegenständlichen Geviert und dem angrenzenden Gebietsbereich ableiten. Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe für sechsgeschossige Gebäudeteile auf dem Grundstück Nr. 368 auf 21,00 m reduziert. Im Zusammenhang mit dem ebenfalls vorgeschriebenen Abrücken eines möglichen Neubaus von der Merangasse wird ein städtebaulich verträgliches Erscheinungsbild im betreffenden Straßenabschnitt erzielt.

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den Bebauungsplan 02.14.0 festgelegt, dass je 65-75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz zu errichten ist. Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltestellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss 2010). Darin werden die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt. Darin werden die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt. Für eventuelle gewerbliche Nutzungen im Erdgeschossbereich gelten die Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes.

Festlegungen zum Bebauungsplan können gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz ausschließlich innerhalb des Gültigkeitsbereiches getroffen werden – hierfür ist das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bauland maßgeblich. Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte ist die Flächenvorsorge durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien. Hierfür wurde, wie im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dargestellt und beschrieben, ein Vorentwurfskonzept zur Überprüfung des Flächenbedarfs für eine mögliche Bustrasse im Bereich Morellenfeldgasse – Leonhardgürtel durch die Abteilung für Verkehrsplanung beauftragt. Daraus resultiert, dass die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind; darüber hinaus besteht zwischen dem 02.14.0 Bebauungsplan und dem beschriebenen Vorentwurfskonzept keine Kausalität. Der Erhalt der Grünfläche im Bereich Leonhardbach bzw. die Umsetzung eines eventuellen Verkehrsprojektes wird (aufgrund der Lage außerhalb des Gültigkeitsbereiches) nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan bestimmt.

Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde der gegenständliche Bebauungsplan überarbeitet; es konnten folgende Einwendungspunkte berücksichtigt werden:

Um eine Blickbeziehung auf die gründerzeitliche Villa (Merangasse Nr. 55) aus südlicher Richtung zu ermöglichen wurde die mögliche Bebauung an der südlichen Grenze des Planungsbereiches um 5,00 m Richtung Osten verschoben und damit die Errichtung einer gemeinsamen Vorplatzsituation ermöglicht. Zudem wurde die maximal zulässige Raumhöhe im Erdgeschoss auf 5,00 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 21,00 m reduziert um eine Einfügung des möglichen Baukörpers in den Gebietsbereich zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die bestehende Lärmbelastung an der Merangasse wird in der Erdgeschosszone die Wohnnutzung im straßennahen Bereich ausgeschlossen (gelbe Schraffur im Plan). Die entsprechende Fläche wurde jedoch auf ein Minimum reduziert. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass mit der Ausweisung der Fläche „Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss“ nicht unmittelbar die Umsetzung von Gewerbeflächen verbunden ist. Innerhalb derartiger Bereiche können ebenso für die Wohnnutzung erforderliche Nebenräume (bspw. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume etc.) situiert werden.

Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0025)

„Die zwischen den Häusern Merangasse 51 und Merangasse 53 mit einem Rücksprung von 6m zur Merangasse seitigen Gebäudeflucht definierte Baugrenzlinie macht einen etwaigen zukünftigen Baulückenschluss zwischen Merangasse 51 und 53 sehr unwahrscheinlich, da eine wirtschaftlich sinnvolle Errichtung dadurch nicht mehr möglich ist.

Ich ersuche den Bebauungsplan insofern abzuändern, dass eine Errichtung des Baulückenschlusses auch in Zukunft möglich bleibt und eine Bebauung mit der Flucht des Merangasse seitigen Bestandes ermöglicht.

Hier hat es von uns zum einen mit der Stadtplanung bzw. zum anderen mit der ASVK schon Gespräche anhand eines Baukörperentwurfes gegeben und es ist die Bebauung positiv unter gewissen Vorgaben im Bereich der bestehenden Fassadengestaltung Bereich des Hauses Merangasse 53 gesehen worden.“

Einwendungsbehandlung:

Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde der gegenständliche Bebauungsplan überarbeitet; es konnten folgende Einwendungspunkte berücksichtigt werden:

Der bebaubare Bereich zwischen dem Haus Merangasse Nr. 53 und dem nördlich anschließenden Gebäude („Baulücke“) wurde in Abstimmung mit der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission sowohl in der Grundfläche als auch in den Festlegungen zur maximalen Gebäudehöhe und zur möglichen Dachform erweitert und präzisiert um eine harmonische Einfügung in den Bestand zu gewährleisten.

Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0026 & Anhörung GZ: A 14-044288/2016/0042) – Amt der Steiermärkischen Landesregierung – Abteilung 16 Straßenbau und Verkehrswesen

„Zu § 4:

Es gelten die Abstandsbestimmungen des Landes-Straßenverwaltungsgesetzes, auf welche in den Unterlagen hinzuweisen ist. Ausnahmen dazu müssen im konkreten Fall zuvor bei der zuständigen Straßenverwaltung planbelegt beantragt werden. Es dürfen auch keine Bauwerke, welcher Art auch immer, weder oberirdisch noch unterirdisch über die Baugrenzlinien oder die Straßenfluchtlinie hinausragen. Die Straßenfluchtlinie zur Merangasse ist mit der zuständigen Straßenverwaltung festzulegen und in den Unterlagen ersichtlich zu machen.

zu § 8:

Ober- wie unterirdisch stattfindende Bauvorhaben die den Kronentraufenbereich von bestehenden Gehölzen beeinträchtigen, Verdichtungen der Einleitungen verursachen, sind grundsätzlich zu unterlassen bzw. erst nach Festlegung des erforderlichen Baumschutzes gem. ÖN L 1121 Baumschutz auf Baustellen und nach Freigabe durch das Land durchzuführen.

zu § 9:

Lärmschutzwände und Werbeeinrichtungen zur Merangasse sowie Einfriedungen dürfen nur nach vorheriger Genehmigung durch die zuständige Straßenverwaltung errichtet werden. In den Unterlagen ist eine entsprechende Bedingung vorzusehen.“

Im Zuge der Auflage wurde eine weitere Stellungnahme vorgebracht:

„Zur Auflage des Entwurfes des oben genannten Bebauungsplanes wird seitens der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, in Abstimmung mit der Abteilung 16 mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen, wenn die Stellungnahme der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum vom 02.10.2017 in diesem 2. Entwurf eingearbeitet wurde.

Die Einhaltung der Allgemeinen Verkehrsplanerischen Grundsätze und Regionalen Verkehrskonzepte sowie die Einhaltung der Punkte der oben genannten Stellungnahme vom 02.10.2017 wird nach wie vor von der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum verlangt.“

Einwendungsbehandlung:

Die Hinweise der Abteilung 16 Straßenbau und Verkehrswesen werden zur Kenntnis genommen und sind maßgebliche Vorgaben für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren. Der Erläuterungsbericht zum 02.14.0 Bebauungsplan „Merangasse – Leonhardgürtel – Morellenfeldgasse“ wurde dementsprechend ergänzt.

Der gegenständliche Planungsbereich ist Teil einer Blockrandbebauung an der Merangasse; charakteristisch für derartige Bauungsstrukturen ist die Lage der Gebäude direkt an der Straßenfluchtlinie und eine Prägung des öffentlichen Straßenraumes durch die direkt angrenzenden Gebäudefassaden. Diese städtebauliche Charakteristik wurde im vorliegenden Bebauungsplan im Bereich der Merangasse fortgeführt. Innerhalb des angrenzenden Straßenabschnittes sind keine Gehölze vorhanden, welche durch eine spätere Bauführung beeinträchtigt werden könnten.

Um eine Blickbeziehung auf die gründerzeitliche Villa (Merangasse Nr. 55) aus südlicher Richtung zu ermöglichen wurde die mögliche Bebauung an der südlichen Grenze des Planungsbereiches um 5,00 m Richtung Osten verschoben und damit die Errichtung einer gemeinsamen Vorplatzsituation ermöglicht; die bestehenden Straßenfluchtlinien wurden jedoch nicht abgeändert.

Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0028)

„(...) Die Bewohner der Ostseite (Anm: Merangasse) haben das Glück, daß es hier schöne gepflegte Gärten mit einem geschlossenen Häuserblock gibt. (...) Den Leonhardgürtel öffnet man mehr dem Verkehr. Der kleine Park in der Morellenfeldgasse kommt weg. (...) Alte Menschen brauchen einen gefahrlosen Spazierweg, ein kleines Platzl im Grünen zum Ausruhen. Es wäre schön, das Projekt noch einmal gründlich zu überdenken um eine Verkehrsverbesserung zu erreichen. (...)“

Einwendungsbehandlung:

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept). Gemäß Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde daher die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Die Bebauung innerhalb des gegenständlichen Planungsbereiches

bildet daher den südlichen Abschluss dieser Blockrandbebauung und bildet eine klare Abgrenzung zu den Bereichen mit offener Bebauung südöstlich des Leonhardbaches.

Festlegungen zum Bebauungsplan können gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz ausschließlich innerhalb des Gültigkeitsbereiches getroffen werden – hierfür ist das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bauland maßgeblich. Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte ist die Flächenvorsorge durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien. Hierfür wurde, wie im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dargestellt und beschrieben, ein Vorentwurfskonzept zur Überprüfung des Flächenbedarfs für eine mögliche Bustrasse im Bereich Morellenfeldgasse – Leonhardgürtel durch die Abteilung für Verkehrsplanung beauftragt. Daraus resultiert, dass die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind; darüber hinaus besteht zwischen dem 02.14.0 Bebauungsplan und dem beschriebenen Vorentwurfskonzept keine Kausalität. Der Erhalt der Grünfläche im Bereich Leonhardbach bzw. die Umsetzung eines eventuellen Verkehrsprojektes wird (aufgrund der Lage außerhalb des Gültigkeitsbereiches) nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan bestimmt.

Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0029)

„Welche ästhetisch architektonische Novität wird die (Blockrand)Bebauung bringen. Die Errichtung eines sechsgeschossigen Gebäudeteiles auf dem Grundstück Nr 368 soll wenigstens mit 4 Geschossen begrenzt werden. Eine Orientierung am 8geschossigen Vis a Vis halte ich für unzulässig. Ich wende mich auch gegen die definierte gewerbliche Nutzung für die Erdgeschosszone, diese hat sich über Jahrzehnte im Hause Vis a Vis (Morellenfeldgasse 39-41) nicht bewährt und wurde im Zuge der jüngst stattgefundenen Sanierung aufgegeben und zu Wohnungen rückgebaut. Gleiches fordere ich für das Erdgeschoss des gegenständlichen Entwurfes. Ich wende mich auch gegen die erhöhte Gebäudehöhe und die überdachten Vorbereiche.

Im Bereich des Leonhardgürtels fordere ich, dass die Freifläche in der Breite von 5 m bis zum südöstlichen Ende beibehalten wird und sich nicht auf ca 2 m einschränkt. Entschieden entgegengetreten wird der geplanten Busführung der Linie 64. Bei diesem Vorhaben ist der verkehrsplanerische Anachronismus nicht mehr zu überbieten. Wollte man damit tatsächlich der öffentliche Verkehr beschleunigt, müsste sofort im Bereich des Wallzentrums die Busspur bis zur Leonhardstraße fortgeführt werden, sei es zeitbegrenzt von 7-9h. Billig, schnell, ökologisch. Es würde auch die Linie 63 beschleunigen, sowie die Radfahrer, sie müssten nicht mehr wie jetzt die Gehsteige benützen.

Sollte die Variante mit dem Bus Nr 64 tatsächlich realisiert werden, schlüge man eine zweite Verkehrsschneise durch das Viertel. Am Leonhardgürtel wäre nicht nur der ruhende Verkehr des Projektes, sondern auch Rettung-Feuerwehr, sowie Taxis und Mopeds, bei Baustellensituationen der gesamte Verkehr. Die Trassenführung würde auch eine erhebliche Anzahl von Parkplätzen am Leonhardgürtel eliminieren.

In der Merangasse wäre dadurch noch mehr Individualverkehr möglich. Entgegen der permanent allseits vorgetragenen Beteuerungen mit dem Ostgürtel sei es aus, könnte dies auch die Salomitaktik für dessen Wiederbelebung sein. Nächste Durchfahrt STEG (dort wurde vor dem Haus Nr 61 zwecks Trassensicherung ebenfalls von der Stadt angekauft).“

Einwendungsbehandlung:

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept). Gemäß Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde daher die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Die Bebauung innerhalb des gegenständlichen Planungsbereiches bildet daher den südlichen Abschluss dieser Blockrandbebauung und bildet eine klare Abgrenzung zu den Bereichen mit offener Bebauung südöstlich des Leonhardbaches. Bezugnehmend auf die Einwendung zur Höhe der geplanten Gebäude wird darauf verwiesen, dass sich die Festlegungen zu den möglichen Gebäudehöhen im Bebauungsplangebiet aus den bestehenden Bauwerkshöhen im gegenständlichen Geviert und dem angrenzenden Gebietsbereich ableiten. Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe für sechsgeschossige Gebäudeteile auf dem Grundstück Nr. 368 auf 21,00 m reduziert. Im Zusammenhang mit dem ebenfalls vorgeschriebenen Abrücken eines möglichen Neubaus von der Merangasse wird ein städtebaulich verträgliches Erscheinungsbild im betreffenden Straßenabschnitt erzielt.

Festlegungen zum Bebauungsplan können gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz ausschließlich innerhalb des Gültigkeitsbereiches getroffen werden – hierfür ist das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bauland maßgeblich. Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte ist die Flächenvorsorge durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien. Hierfür wurde, wie im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dargestellt und beschrieben, ein Vorentwurfskonzept zur Überprüfung des Flächenbedarfs für eine mögliche Bustrasse im Bereich Morellenfeldgasse – Leonhardgürtel durch die Abteilung für Verkehrsplanung beauftragt. Daraus resultiert, dass die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind; darüber hinaus besteht zwischen dem 02.14.0 Bebauungsplan und dem beschriebenen Vorentwurfskonzept keine Kausalität. Der Erhalt der Grünfläche im Bereich Leonhardbach bzw. die Umsetzung eines eventuellen Verkehrsprojektes wird (aufgrund der Lage außerhalb des Gültigkeitsbereiches) nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan bestimmt.

Straßenrechtliche Festlegungen (z.B. Kreuzungsrelationen, Fahrbahnmarkierungen, Einbahnregelungen, Fahrverbote, etc.) können jedoch (mangels Gültigkeit des Bebauungsplanes auf Verkehrsflächen) im Bebauungsplanverfahren nicht getroffen werden!

Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde der gegenständliche Bebauungsplan überarbeitet; es konnten folgende Einwendungspunkte berücksichtigt werden:

Um eine Blickbeziehung auf die gründerzeitliche Villa (Merangasse Nr. 55) aus südlicher Richtung zu ermöglichen wurde die mögliche Bebauung an der südlichen Grenze des Planungsbereiches um 5,00 m Richtung Osten verschoben und damit die Errichtung einer gemeinsamen Vorplatzsituation ermöglicht. Zudem wurde die maximal zulässige Raumhöhe im Erdgeschoss auf 5,00 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 21,00 m reduziert um eine Einfügung des möglichen Baukörpers in den Gebietsbereich zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die bestehende Lärmbelastung an der Merangasse wird in der Erdgeschosszone die Wohnnutzung im straßennahen Bereich ausgeschlossen (gelbe Schraffur im Plan). Die entsprechende Fläche wurde jedoch auf ein Minimum reduziert. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass mit der Ausweisung der Fläche „Keine

Wohnnutzung im Erdgeschoss“ nicht unmittelbar die Umsetzung von Gewerbeflächen verbunden ist. Innerhalb derartiger Bereiche können ebenso für die Wohnnutzung erforderliche Nebenräume (bspw. Fahrradstellräume, Müllräume, Technikräume etc.) situiert werden.

Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0030)

„Der vorgesehene 6-geschossige Baukörper an der südlichen Grenze des Planungsgebietes wirkt - in Verbindung mit seiner beträchtlichen Länge - optisch als inakzeptabler Fremdkörper im umliegenden Gründerzeitviertel. Dass sich unmittelbar gegenüber an der Ecke Merangasse/Morellenfeldgasse bereits ein 8-geschossiges Wohnhaus aus den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts befindet, kann nicht im geringsten ein Argument dafür sein, eine bereits vorhandene „Bausünde“ durch eine weitere „Bausünde“ zu verstärken. Die Bauhöhe sollte somit für das gesamte Gebäude, also einschließlich des Bereichs an der Merangasse/Morellenfeldgasse maximal bei 4 Geschossen liegen. (...)

Der Blick auf die gründerzeitliche Villa, Merangasse 55, sollte durch den geplanten Neubau auf keinen Fall von Süden versperrt werden. Demzufolge sollte der geplante Neubau mehrere Meter nach Osten versetzt werden.

Die Nutzung des Erdgeschosses scheint hinsichtlich der zahlreichen leerstehenden Geschäftslokale nicht sehr sinnvoll.

Die Schließung der Baulücke wirkt in der angedachten Form nicht nur wenig harmonisch, sondern vor allem wenig durchdacht. (...)

Das Fassungsvermögen des Abwasserkanalsystems in der Merangasse dürfte derzeit mehr und mehr an seine Grenzen stoßen, auch durch die jährlich zunehmend heftiger werdenden Unwetter in den Sommermonaten. (...)

Ausfahrt Tiefgarage bzw. Bustrasse Linie 64 am Leonhardgürtel:

Die Errichtung der sich äußerst komplex gestaltenden Kreuzungen von Bus, Pkw-, Radverkehr und Fußgängerweg - im Bereich Merangasse/Morellenfeldgasse, als auch im Bereich Leonhard-straße/Leonhardgürtel scheint mir in Anbetracht der unmittelbaren Nähe zu mehreren Kindergärten und Schulen (Ursulinen Konvent, Kindergarten Leonhard in der Pappenheimgasse), sowie eines Kinderspielparks (August Matthey Park) und der Union-Sporthalle, die von zahlreichen Schülern über die Morellenfeldgasse, über den oben genannten Abschnitt erreicht wird, als absolut abzulehnen.

Die Benutzer der Tiefgarage müssen, um den Leonhardgürtel Richtung Norden verlassen zu können, die auch in Richtung Süden führende Bustrasse queren, wobei völlig unklar ist, wie dies ohne gefährliche Verkehrssituationen für den an dieser Stelle einbiegenden Bus bewerkstelligt werden soll.

[...]

Der Nutzen für den öffentlichen Verkehr durch die geplante „Minibustrasse“ steht in keiner nur annähernd angemessenen Relation zu deren Kosten und zu dem damit verbundenen Verlust an Grünraum. (...) Sinnvoller scheint es, wenn überhaupt, die Führung einer Bustrasse für die Linie 64 bereits ab der Kreuzung Merangasse/Nibelungengasse via Engalgasse zur Leonhardstraße.“

Die Einwendung wurde von 12 Personen unterzeichnet.

Einwendungsbehandlung:

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept). Gemäß Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde daher die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Die Bebauung innerhalb des gegenständlichen Planungsbereiches bildet daher den südlichen Abschluss dieser Blockrandbebauung und bildet eine klare Abgrenzung zu den Bereichen mit offener Bebauung südöstlich des Leonhardbaches. Bezugnehmend auf die Einwendung zur Höhe der geplanten Gebäude wird darauf verwiesen, dass sich die Festlegungen zu den möglichen Gebäudehöhen im Bebauungsplangebiet aus den bestehenden Bauwerkshöhen im gegenständlichen Geviert und dem angrenzenden Gebietsbereich ableiten. Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe für sechsgeschossige Gebäudeteile auf dem Grundstück Nr. 368 auf 21,00 m reduziert. Im Zusammenhang mit dem ebenfalls vorgeschriebenen Abrücken eines möglichen Neubaus von der Merangasse wird ein städtebaulich verträgliches Erscheinungsbild im betreffenden Straßenabschnitt erzielt.

Festlegungen zum Bebauungsplan können gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz ausschließlich innerhalb des Gültigkeitsbereiches getroffen werden – hierfür ist das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bauland maßgeblich. Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte ist die Flächenvorsorge durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien. Hierfür wurde, wie im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dargestellt und beschrieben, ein Vorentwurfskonzept zur Überprüfung des Flächenbedarfs für eine mögliche Bustrasse im Bereich Morellenfeldgasse – Leonhardgürtel durch die Abteilung für Verkehrsplanung beauftragt. Daraus resultiert, dass die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind; darüber hinaus besteht zwischen dem 02.14.0 Bebauungsplan und dem beschriebenen Vorentwurfskonzept keine Kausalität. Der Erhalt der Grünfläche im Bereich Leonhardbach bzw. die Umsetzung eines eventuellen Verkehrsprojektes wird (aufgrund der Lage außerhalb des Gültigkeitsbereiches) nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan bestimmt.

Straßenrechtliche Festlegungen (z.B. Kreuzungsrelationen, Fahrbahnmarkierungen, Einbahnregelungen, Fahrverbote, etc.) können jedoch (mangels Gültigkeit des Bebauungsplanes auf Verkehrsflächen) im Bebauungsplanverfahren nicht getroffen werden!

Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde der gegenständliche Bebauungsplan überarbeitet; es konnten folgende Einwendungspunkte berücksichtigt werden:

Um eine Blickbeziehung auf die gründerzeitliche Villa (Merangasse Nr. 55) aus südlicher Richtung zu ermöglichen wurde die mögliche Bebauung an der südlichen Grenze des Planungsbereiches um 5,00 m Richtung Osten verschoben und damit die Errichtung einer gemeinsamen Vorplatzsituation ermöglicht. Zudem wurde die maximal zulässige Raumhöhe im Erdgeschoss auf 5,00 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 21,00 m reduziert um eine Einfügung des möglichen Baukörpers in den Gebietsbereich zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die bestehende Lärmbelastung an der Merangasse wird in der Erdgeschosszone die Wohnnutzung im straßennahen Bereich ausgeschlossen (gelbe Schraffur im Plan). Die entsprechende Fläche wurde jedoch auf ein Minimum reduziert. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass mit der Ausweisung der Fläche „Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss“ nicht unmittelbar die Umsetzung von Gewerbeflächen verbunden ist. Innerhalb derartiger Bereiche können ebenso für die Wohnnutzung erforderliche Nebenräume (bspw. Fahrradstellräume, Müllräume, Technikräume etc.) situiert werden.

Der bebaubare Bereich zwischen dem Haus Merangasse Nr. 53 und dem nördlich anschließenden Gebäude („Baulücke“) wurde in Abstimmung mit der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission erweitert um eine harmonische Einfügung in den Bestand zu gewährleisten.

Der Hinweis zum Kanalsystem in der Merangasse wurde im Erläuterungsbericht zum 02.14.0 Bebauungsplan „Merangasse – Leonhardgürtel – Morellenfeldgasse“ ergänzt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine detaillierte Ausarbeitung erst im Zuge des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens bei Vorliegen eines konkreten Bauprojekts erfolgt.

Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0031)

1. Einwendung gegen die Errichtung eines sechsstöckigen Gebäudes, weil hier bestehende Grünflächen entfernt und als Gegenzug eine Dachfläche begrünt werden soll. Eine sogenannte Verdichtung städtischer Räume auf Kosten wertvoller Grünräume, mit altem Baumbestand lehne ich ab.

2. Einwendung gegen die Errichtung einer Tiefgarage mit 86 bis 100 Stellplätzen. Seit Jahren wurde uns versichert, dass der Leonhardgürtel mit Sicherheit für den Individualverkehr nicht herangezogen werden würde. Nun soll diese verkehrsberuhigte Zone plötzlich einer massenhaften Autoflut dienen? Wie passt dieses Konzept in eine konstruktive Verkehrsplanung, die seit langem weg vom Individualverkehr und hin zum Ausbau des öffentlichen Verkehrs drängt?

3. Hier zeigt sich besonders deutlich, dass die derzeitigen städtebaulichen Planungen nicht aufeinander abgestimmt werden. Einerseits der Plan einer Buslinie mit Ausschluss des Individualverkehrs, andererseits ein Plan für die Einfahrt von 100 Autos in den Leonhardgürtel - ein bestehender Park mit altem Baumbestand und grünem Bachufer soll einfach verschwinden.

Einwendungsbehandlung:

Mit Hinweis auf die hohe Wachstumsrate der Stadt Graz (derzeit rund 3000-5000 Personen pro Jahr) darf festgehalten werden, dass entsprechender Wohnraum im gesamten Stadtgebiet bereitgestellt werden muss. Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept wird auf die diesbezüglichen Strategien der Stadt Graz hingewiesen: Primär wird ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen angestrebt. Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen und Nachverdichtungen in bebauten Gebieten, oder Flächenrecycling, wie die Umnutzung von ehemaligen Kasernen bzw. innerstädtischen Gewerbearealen, werden unter Berücksichtigung der Umgebung grundsätzlich einer Ausdehnung des

Baulandes vorgezogen. Diese Strategie kommt gleichermaßen im gesamten Stadtgebiet zur Anwendung.

Durch die Erstellung von Bebauungsplänen können jedoch (privat-)wirtschaftliche Aspekte wie z.B. aktueller Leerstand (durch ein Überangebot von Anlegerwohnungen), Wohnbedarf im Viertel, Mietkosten bzw. Kaufpreise, etc. nicht geregelt werden.

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 – 4.0 Stadtentwicklungskonzept). Gemäß Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde daher die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Die Bebauung innerhalb des gegenständlichen Planungsbereiches bildet daher den südlichen Abschluss dieser Blockrandbebauung und bildet eine klare Abgrenzung zu den Bereichen mit offener Bebauung südöstlich des Leonhardbaches. Bezugnehmend auf die Einwendung zur Höhe der geplanten Gebäude wird darauf verwiesen, dass sich die Festlegungen zu den möglichen Gebäudehöhen im Bebauungsplangebiet aus den bestehenden Bauwerkshöhen im gegenständlichen Geviert und dem angrenzenden Gebietsbereich ableiten. Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe für sechsgeschossige Gebäudeteile auf dem Grundstück Nr. 368 auf 21,00 m reduziert. Im Zusammenhang mit dem ebenfalls vorgeschriebenen Abrücken eines möglichen Neubaus von der Merangasse wird ein städtebaulich verträgliches Erscheinungsbild im betreffenden Straßenabschnitt erzielt.

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den Bebauungsplan 02.14.0 festgelegt, dass je 65-75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz zu errichten ist. Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltstellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss 2010). Darin werden die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt. Darin werden die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt. Für eventuelle gewerbliche Nutzungen im Erdgeschossbereich gelten die Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes.

Festlegungen zum Bebauungsplan können gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz ausschließlich innerhalb des Gültigkeitsbereiches getroffen werden – hierfür ist das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bauland maßgeblich. Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte ist die Flächenvorsorge durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien. Hierfür wurde, wie im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dargestellt und beschrieben, ein Vorentwurfskonzept zur Überprüfung des Flächenbedarfs für eine mögliche Bustrasse im Bereich Morellenfeldgasse – Leonhardgürtel durch die Abteilung für Verkehrsplanung beauftragt. Daraus resultiert, dass die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind; darüber hinaus besteht zwischen dem 02.14.0 Bebauungsplan und dem beschriebenen Vorentwurfskonzept keine Kausalität. Der Erhalt der Grünfläche im Bereich Leonhardbach

bzw. die Umsetzung eines eventuellen Verkehrsprojektes wird (aufgrund der Lage außerhalb des Gültigkeitsbereiches) nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan bestimmt.

Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde der gegenständliche Bebauungsplan überarbeitet; es konnten folgende Einwendungspunkte berücksichtigt werden:

Um eine Blickbeziehung auf die gründerzeitliche Villa (Merangasse Nr. 55) aus südlicher Richtung zu ermöglichen wurde die mögliche Bebauung an der südlichen Grenze des Planungsbereiches um 5,00 m Richtung Osten verschoben und damit die Errichtung einer gemeinsamen Vorplatzsituation ermöglicht. Zudem wurde die maximal zulässige Raumhöhe im Erdgeschoss auf 5,00 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 21,00 m reduziert um eine Einfügung des möglichen Baukörpers in den Gebietsbereich zu gewährleisten.

Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0032)

„Der südöstliche Teil des BBPlan-Gebietes liegt in der HQ100-Zone; trotzdem soll diese Fläche bebaut werden können, obwohl eine Reduzierung der Hochwassergefahr in diesem Bereich dzt. in keiner Weise absehbar ist. Der geplante Bebauungsgrad von 0,7 ist u.a. in diesem Zusammenhang nicht verständlich.

Die geplante generelle Freigabe der Dichte-Obergrenze für das BBPlan-Gebiet wird keinen der in diesem Gebiet bestehenden Mängel verbessern, ganz im Gegenteil.

Für den IV stellt die Merangasse seit langem einen Engpass dar und die öffentlichen Diskussionen zur „Ostgürteltrasse“ haben bisher zu keinen Lösungsvorschlägen geführt. Im Osten der Stadt gibt es dzt. auch für die Zukunft keinerlei Konzepte und auch keine Perspektive für eine ausreichend leistungsfähige Verkehrsstrasse, weder für den ÖV und auch nicht für den IV. Mit einer Umsetzung des vorliegenden BBPlan-Entwurfes würden die bestehenden nachteiligen Beeinträchtigungen nicht verbessert, sondern gesteigert, sowohl hinsichtlich Lärm, Luftschadstoff-Immissionen, Hochwassergefahr (zumindest für Unterlieger), etc. Für künftige Verbesserungen im Verkehrsgeschehen im Osten von Graz – sowohl IV, als auch ÖV – stellt der vorliegende Entwurf fast sicher die letzte Möglichkeit für echte Verbesserungen dar. Für eine allfällige in Zukunft erforderliche ÖV-Trasse im Verlauf des Leonhard-Gürtels würde dann lediglich eine Beseitigung der kleinen Grünfläche zwischen BBPlan-Gebiet und Leonhardbach als (zynische) Option möglich bleiben.“

Einwendungsbehandlung:

Mit Hinweis auf die hohe Wachstumsrate der Stadt Graz (derzeit rund 3000-5000 Personen pro Jahr) darf festgehalten werden, dass entsprechender Wohnraum im gesamten Stadtgebiet bereitgestellt werden muss. Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept wird auf die diesbezüglichen Strategien der Stadt Graz hingewiesen: Primär wird ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen angestrebt. Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen und Nachverdichtungen in bebauten Gebieten, oder Flächenrecycling, wie die Umnutzung von ehemaligen Kasernen bzw. innerstädtischen Gewerbearealen, werden unter Berücksichtigung der Umgebung grundsätzlich einer Ausdehnung des Baulandes vorgezogen. Diese Strategie kommt gleichermaßen im gesamten Stadtgebiet zur Anwendung.

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 -

4.0 Stadtentwicklungskonzept). Gemäß Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde daher die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Die Bebauung innerhalb des gegenständlichen Planungsbereiches bildet daher den südlichen Abschluss dieser Blockrandbebauung und bildet eine klare Abgrenzung zu den Bereichen mit offener Bebauung südöstlich des Leonhardbaches. Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde die maximale Bebauungsdichte mit max. 2,5 begrenzt, eine *generelle Freigabe der Dichte-Obergrenze* ist daher im Bebauungsplan nicht mehr enthalten.

Festlegungen zum Bebauungsplan können gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz ausschließlich innerhalb des Gültigkeitsbereiches getroffen werden – hierfür ist das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bauland maßgeblich. Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte ist die Flächenvorsorge durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien. Hierfür wurde, wie im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dargestellt und beschrieben, ein Vorentwurfskonzept zur Überprüfung des Flächenbedarfs für eine mögliche Bustrasse im Bereich Morellenfeldgasse – Leonhardgürtel durch die Abteilung für Verkehrsplanung beauftragt. Daraus resultiert, dass die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind; darüber hinaus besteht zwischen dem 02.14.0 Bebauungsplan und dem beschriebenen Vorentwurfskonzept keine Kausalität. Der Erhalt der Grünfläche im Bereich Leonhardbach bzw. die Umsetzung eines eventuellen Verkehrsprojektes wird (aufgrund der Lage außerhalb des Gültigkeitsbereiches) nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan bestimmt.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage ist das gesamte Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Südöstlich vom Planungsgebiet verläuft der Leonhardbach. Die Liegenschaften Nr. 368 und 369; KG St. Leonhard liegen Großteils innerhalb des HQ 100-Ausuferungsbereiches dieses Gewässers und sind daher gemäß Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage als „Sanierungsgebiet Hochwasser“ ausgewiesen.

Entsprechende hydrologische Nachweise sind bei einer geplanten Bebauung dieser Liegenschaften im nachfolgenden Bauverfahren beizubringen.

Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0033) - Bezirksfraktion der Grünen St. Leonhard

„Folgendes möchten wir hierzu anmerken und zu bedenken geben:

- *die innerstädtischen Möglichkeiten einer Verdichtung mit Wohnbauprojekten wahrzunehmen, sind sicherlich eine unausweichliche und richtige Maßnahme, in Hinblick auf den prognostizierten Zuzug in die Stadt*
- *allerdings, damit auch gleichzeitig das Verkehrsaufkommen des MIV in der Nebenstraße Leonhardgürtel sowie entlang der ÖV-Achse Leonhardstraße zu multiplizieren, ist ohne Zweifel nicht der richtige Weg*
- *gerade Menschen, die die Möglichkeit haben sich neu und zentrumsnah in der Stadt anzusiedeln, werden – wenn die Rahmenbedingungen passen – auch bereit sein, ihre Mobilitätsmöglichkeiten neu zu überdenken*
- *gerade von Seiten der Stadtplanung müssen hier neue, visionäre und mutige Konzepte angeboten werden – gerade betreffend Verkehrsaufkommens bei den Haupteinfahrtsstraßen*

- *es kann nicht das Ziel der Stadt Graz sein, neue Wohnprojekte in Zentrumsnähe mit zusätzlichen übermäßig starken Verkehrsbelastungen zu koppeln*

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

*(4) Bei Neubauten ist je ~~65-75 m²~~ **85-95 m²** Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.*

(5) Die BetreiberIn (die EigentümerIn) verpflichtet sich gegenüber der Stadt Graz, für die NutzerInnen (EigentümerInnen, MieterInnen, Firmen, etc.) in den Tiefgaragen, bzw. im Bereich der im Erdgeschoß gelegenen Fahrradabstellplätze sowohl Ladestationen für E-Mobile (Kraftfahrzeuge als auch Elektro-Fahrräder) im Ausmaß von zumindest 15 % der gesamten realisierten Stellplätze für KFZ bzw. Fahrräder anzubieten.

(6) Die BetreiberIn (die EigentümerIn) verpflichtet sich, mit einem Carsharing-Anbieter einen zumindest über 10 Jahre laufenden Vertrag für Carsharing und E-Carsharing abzuschließen sowie die notwendige Infrastruktur in Tiefgaragen-Lage herzustellen und ausschließlich den NutzerInnen (EigentümerInnen, MieterInnen, Firmen, etc.) zugänglich zu machen. In der Tiefgarage sind 10% der Parkplätze für Carsharing zu reservieren.

*(7) Je angefangene ~~35 m²~~ **25 m²** Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Fahrradabstellplätze sind jedenfalls überdacht, im Erdgeschoßbereich und innerhalb der Baufucht- und Baugrenzlinien zu errichten.*

(9) Die Festlegungen im § 7 - Unterpunkte (1) bis (8) sind in einen Mobilitätsvertrag, abgeschlossen zwischen der Stadt Graz und der/dem InvestorIn zu formulieren und vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz als Voraussetzung zu diesem Bebauungsplan zu beschließen.

Einwendungsbehandlung:

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den Bebauungsplan 02.14.0 festgelegt, dass je 65-75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz zu errichten ist. Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltstellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss 2010). Darin werden die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt. Darin werden die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt. Für eventuelle gewerbliche Nutzungen im Erdgeschossbereich gelten die Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes.

Eine vertragliche Vereinbarung der beschriebenen Verkehrsthemen (bspw. innerhalb eines Mobilitätsvertrages) konnte im gegenständlichen Bebauungsplan aufgrund der geringen Flächenpotentiale und des Fehlens von (raumordnungs-)rechtlich verbindlichen Aufschließungserfordernissen nicht erzielt werden.

Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0034)

„Bebauung und Dichte:

(...) Ein Lückenschluss beim Haus Nr. 53 berücksichtigt nicht die Lage des Hauseingangs. Die Lücke müsste freigehalten bleiben. Da die Merangasse stark von Lärm und schlechter Luftgüte belastet ist, dient die Lücke in der Häuserzeile der Zufuhr von Frischluft und der Minderung des Straßenlärms.

Bebauung Grundstück Nr.368:

Zur Villa Haus Nr. 55 wird zwar ein Gebäudeabstand von 5 m festgelegt, die beabsichtigte städtebauliche Wirkung durch ein Abrücken der Bebauung wird durch den zu geringen Abstand und wegen der Erhöhung des Eckgebäudes auf 6 Geschosse zunichte gemacht. In der Begründung für eine erhöhte Bebauungsdichte und für die Geschossanzahl wird auf die gegenüberliegende, in der Morellenfeldgasse an der Kreuzung situierte Wohnbebauung verwiesen. Die beiden 8-geschoßigen Gebäude wurden in den 60-er Jahren errichtet – damals ohne Rücksicht auf den Gebietscharakter, mit stark erhöhter Dichte. (...) Daher muss die Dichteerhöhung auf ein gebietsverträglicheres Maß reduziert werden.

Einwände gegen die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss

Da das konzipierte Gebäude an der Straßenfluchtlinie in der Merangasse liegt, ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss problematisch. (...) Der Bebauungsplan-Entwurf liefert aber keine plausible städtebauliche Begründung für den Standort.

Meine Einwände gegen eine Ausweisung gewerblicher Nutzung (z. B. Handel): (...) Leerstände gewerblicher Flächen finden sich nahe in der Leonhardskirche und im nördlichen Bereich der Merangasse.

An der Kreuzung zur Morellenfeldgasse wurden in den Wohnbauten Gewerbeflächen im Erdgeschoss zu Wohnungen umgebaut. (...)

Einwendungen zu den Verkehrsanlagen öffentlicher Verkehr/ Fuß-Radwege:

Im Bebauungsplan-Entwurf wird auf die Neugestaltung einer Busspur durch das Planungsgebiet verwiesen. Dies steht im Widerspruch zur Infoveranstaltung für die BürgerInnen, da der dort vorgestellte Entwurf eine zweispurige Bustrasse mit einer Grüninsel als Ersatz für den Park zeigte. (...) Gibt es tatsächlich soviel Zeitersparnis für den Busverkehr, die den Verlust der öffentlichen Grünanlage an der Morellenfeldgasse rechtfertigen könnte? (...)

Einwendungen zu Frei- und Grünraumgestaltung:

Das Soziale Grün an der Morellenfeldgasse, als Wegverbindung zu Kindergärten, Schulen, Sportstätten gelegen, stellt einen wichtigen Baustein des „Grünen Netzes“ im Bezirk dar. Es verbessert das Kleinklima und dient der Erholung als Kompensation für Straßenlärm und schlechter Luftgüte. (...)

Im Bebauungsplan-Entwurf sind gebietstypische Vorgartenzonen in ausreichender Breite nicht enthalten. Dies steht im Widerspruch zum Schutz und Erhaltung der Qualität von Vorgärten.

Der hohe Bebauungsgrad (0,7) im Planungsgebiet auf Grundstück Nr. 368 lässt wenig Standorte für großkronige Bäume (wegen des Kontakts zum Grundwasser langlebig, das

lokale Klima günstig beeinflussend) als gebietstypische Innenhofbepflanzung zu Dies steht im Widerspruch zum Schutz und Erhaltung der Qualität von Innenhöfen.“

Einwendungsbehandlung:

Mit Hinweis auf die hohe Wachstumsrate der Stadt Graz (derzeit rund 3000-5000 Personen pro Jahr) darf festgehalten werden, dass entsprechender Wohnraum im gesamten Stadtgebiet bereitgestellt werden muss. Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept wird auf die diesbezüglichen Strategien der Stadt Graz hingewiesen: Primär wird ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen angestrebt. Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen und Nachverdichtungen in bebauten Gebieten, oder Flächenrecycling, wie die Umnutzung von ehemaligen Kasernen bzw. innerstädtischen Gewerbearealen, werden unter Berücksichtigung der Umgebung grundsätzlich einer Ausdehnung des Baulandes vorgezogen. Diese Strategie kommt gleichermaßen im gesamten Stadtgebiet zur Anwendung.

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept). Gemäß Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde daher die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Die Bebauung innerhalb des gegenständlichen Planungsbereiches bildet daher den südlichen Abschluss dieser Blockrandbebauung und bildet eine klare Abgrenzung zu den Bereichen mit offener Bebauung südöstlich des Leonhardbaches. Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurden in Abwägung der betreffenden Schutzinteressen und unter Rücksichtnahme auf die bestehenden Charakteristika des öffentlichen Raumes Straßen- und Baufluchtlinien bzw. Baugrenzen festgelegt; dabei wurde der städtebaulich adäquaten Hofbildung der Vorzug gegeben. Bezugnehmend auf die Einwendung zur Höhe der geplanten Gebäude wird darauf verwiesen, dass sich die Festlegungen zu den möglichen Gebäudehöhen im Bebauungsplangebiet aus den bestehenden Bauwerkshöhen im gegenständlichen Geviert und dem angrenzenden Gebietsbereich ableiten. Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe für sechsgeschossige Gebäudeteile auf dem Grundstück Nr. 368 auf 21,00 m reduziert. Im Zusammenhang mit dem ebenfalls vorgeschriebenen Abrücken eines möglichen Neubaus von der Merangasse wird ein städtebaulich verträgliches Erscheinungsbild im betreffenden Straßenabschnitt erzielt.

Wie dem Verkehrslärmkataster (Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage) entnommen werden kann, ist im Bereich der Baulücke (zwischen den Häusern Merangasse 51 und 53) ein deutlich erhöhter Lärmpegel im Hof gegeben. Aus städtebaulicher Sicht stellt daher der geschlossene Blockrand das adäquate Mittel für diesen Gebietsbereich dar. Es wird festgehalten, dass es sich bei der geplanten Blockrandbebauung um ein historisch entwickeltes, und im Bereich von stark befahrenen Straßenzügen vielfach erprobtes, städtebauliches Bauungsprinzip handelt, das auf der Abfolge öffentlicher Straßenraum – Bebauung – privater Freiraum beruht. Durch die Definition von entsprechenden Baukörperhöhen (14,0 – 16,0 m) wird die Errichtung von Wohneinheiten mit lärmabgewandtem Grünraumbezug ermöglicht.

Festlegungen zum Bebauungsplan können gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz ausschließlich innerhalb des Gültigkeitsbereiches getroffen werden – hierfür ist das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bauland maßgeblich. Aufgabe der Bebauungsplanung

in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte ist die Flächenvorsorge durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien. Hierfür wurde, wie im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dargestellt und beschrieben, ein Vorentwurfskonzept zur Überprüfung des Flächenbedarfs für eine mögliche Bustrasse im Bereich Morellenfeldgasse – Leonhardgürtel durch die Abteilung für Verkehrsplanung beauftragt. Daraus resultiert, dass die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind; darüber hinaus besteht zwischen dem 02.14.0 Bebauungsplan und dem beschriebenen Vorentwurfskonzept keine Kausalität. Der Erhalt der Grünfläche im Bereich Leonhardbach bzw. die Umsetzung eines eventuellen Verkehrsprojektes wird (aufgrund der Lage außerhalb des Gültigkeitsbereiches) nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan bestimmt.

Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde der gegenständliche Bebauungsplan überarbeitet; es konnten folgende Einwendungspunkte berücksichtigt werden:

Um eine Blickbeziehung auf die gründerzeitliche Villa (Merangasse Nr. 55) aus südlicher Richtung zu ermöglichen wurde die mögliche Bebauung an der südlichen Grenze des Planungsbereiches um 5,00 m Richtung Osten verschoben und damit die Errichtung einer gemeinsamen Vorplatzsituation ermöglicht. Zudem wurde die maximal zulässige Raumhöhe im Erdgeschoss auf 5,00 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 21,00 m reduziert um eine Einfügung des möglichen Baukörpers in den Gebietsbereich zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die bestehende Lärmbelastung an der Merangasse wird in der Erdgeschosszone die Wohnnutzung im straßennahen Bereich ausgeschlossen (gelbe Schraffur im Plan). Die entsprechende Fläche wurde jedoch auf ein Minimum reduziert. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass mit der Ausweisung der Fläche „Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss“ nicht unmittelbar die Umsetzung von Gewerbeflächen verbunden ist. Innerhalb derartiger Bereiche können ebenso für die Wohnnutzung erforderliche Nebenräume (bspw. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume etc.) situiert werden.

Der bebaubare Bereich zwischen dem Haus Merangasse Nr. 53 und dem nördlich anschließenden Gebäude („Baulücke“) wurde in Abstimmung mit der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission erweitert um eine harmonische Einfügung in den Bestand zu gewährleisten.

Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0035 sowie 0036)

„1) Die Höhe des vorgesehenen Baukörpers:

(...) Ein Bauvorhaben in der angeführten Größe würde das – innerhalb der Altstadt-Schutzzone III gelegene – Areal in seinem historisch entstandenen Charakter stark beeinträchtigen. Der achtgeschossige Bau an der gegenüber liegenden Ecke Merangasse-Morellenfeldgasse ist dagegen kein Argument. (...) Ein Detailspekt ist auch, dass es nach dem derzeit vorliegenden Plan den Anschein hat, dass der Blick auf die gründerzeitliche Villa Merangasse 55 durch den Neubau aus mehreren Blickwinkeln versperrt wird. Nun besteht angesichts des derzeitigen Zustands dieser Villa die Gefahr, dass dieser Bau früher oder später abgerissen werden muss. Die mangelnde Möglichkeit einer Intervention in diesem Fall und die daraus resultierende Option eines späteren straßenseitigen Neubaus kann aber kein

Argument sein, auf den baulichen Charakter des Areals von vornherein keine Rücksicht zu nehmen.

2) Nutzung des Erdgeschosses für gewerbliche Nutzung:

Aus sozialraumplanerischer Sicht ist dieses Vorhaben kontraproduktiv. Vorrang müsste hier eine (Wieder-)Belebung der Leonhardstraße haben, gegenüber dem Abziehen von Geschäftslokalen in einen Bereich, der nichts von einer gewachsenen Geschäftsstraße mit der entsprechenden Infrastruktur hat und anderen Zwecken dient.

3) Die ökologische und verkehrsplanerische Perspektive:

a) Das im Erläuterungsbericht (S. 2) zitierte 4.0 STEK führt unter Anderem den Punkt „(7) Beschränkung der Bodenversiegelung“ an. Das Bauvorhaben bewirkt allerdings das genaue Gegenteil. Es versiegelt offene, als Grünfläche angelegten (...) Boden. Die im Bebauungsplan zugesagte Begrünung der Freiflächen über Tiefgaragen kann dafür nicht annähernd ein Ersatz sein. (...)

b) Die angeführte Bodenversiegelung ist auch im Umbau der Verbindung Merangasse – Morellenfeldgasse – Leonhardgürtel angelegt. Dieses Vorhaben, das lt. Bebauungsplan im Kontext mit der Errichtung des geplanten Gebäudes steht, würde die derzeitige Grünanlage entlang des Leonhardbaches, die sanfter Mobilität – FußgängerInnen und RadfahrerInnen – vorbehalten ist, zerstören. Die vorgesehene Errichtung einer „Grüninsel mit Baumpflanzungen“ (S. 8) wäre in keiner Weise ein geeigneter Ersatz.

c) Da der Erläuterungsbericht den Punkt „Verkehrsanlagen“ anführt, richtet sich diese Einwendung auch gegen den „Umbau und die Neugestaltung“ (S. 8) der genannten Verbindung. [...]

Einwendungsbehandlung:

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage ist das gesamte Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen (womit ein Baurecht verbunden ist). Mit Hinweis auf die hohe Wachstumsrate der Stadt Graz (derzeit rund 3000-5000 Personen pro Jahr) darf festgehalten werden, dass entsprechender Wohnraum im gesamten Stadtgebiet bereitgestellt werden muss. Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept wird auf die diesbezüglichen Strategien der Stadt Graz hingewiesen: Primär wird ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen angestrebt. Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen und Nachverdichtungen in bebauten Gebieten, oder Flächenrecycling, wie die Umnutzung von ehemaligen Kasernen bzw. innerstädtischen Gewerbearealen, werden unter Berücksichtigung der Umgebung grundsätzlich einer Ausdehnung des Baulandes vorgezogen. Diese Strategie kommt gleichermaßen im gesamten Stadtgebiet zur Anwendung.

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept). Gemäß Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde daher die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Die Bebauung innerhalb des gegenständlichen Planungsbereiches bildet daher den südlichen Abschluss dieser Blockrandbebauung und bildet eine klare Abgrenzung zu den Bereichen mit offener Bebauung südöstlich des Leonhardbaches. Bezugnehmend auf die Einwendung zur Höhe der geplanten Gebäude wird darauf verwiesen, dass sich die Festlegungen zu den möglichen Gebäudehöhen im Bebauungsplangebiet aus

den bestehenden Bauwerkshöhen im gegenständlichen Geviert und dem angrenzenden Gebietsbereich ableiten. Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe für sechsgeschossige Gebäudeteile auf dem Grundstück Nr. 368 auf 21,00 m reduziert. Im Zusammenhang mit dem ebenfalls vorgeschriebenen Abrücken eines möglichen Neubaus von der Merangasse wird ein städtebaulich verträgliches Erscheinungsbild im betreffenden Straßenabschnitt erzielt.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurden in Abwägung der unterschiedlichsten städtebaulichen Rahmenbedingungen und unter Rücksichtnahme auf die bestehenden Charakteristika des öffentlichen Raumes Straßen- und Baufluchtlinien bzw. Baugrenzlinien sowie ein maximaler Bebauungsgrad festgelegt. Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und zur Verbesserung des Kleinklimas wurden zudem Begrünungsmaßnahmen (wie z.B. Begrünung von Innenhöfen durch ökologisch wirksame Substratschichten über Tiefgaragen oder Begrünung von Dachflächen) im Bebauungsplan verordnet.

Festlegungen zum Bebauungsplan können gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz ausschließlich innerhalb des Gültigkeitsbereiches getroffen werden – hierfür ist das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bauland maßgeblich. Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte ist die Flächenvorsorge durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien. Hierfür wurde, wie im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dargestellt und beschrieben, ein Vorentwurfskonzept zur Überprüfung des Flächenbedarfs für eine mögliche Bustrasse im Bereich Morellenfeldgasse – Leonhardgürtel durch die Abteilung für Verkehrsplanung beauftragt. Daraus resultiert, dass die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind; darüber hinaus besteht zwischen dem 02.14.0 Bebauungsplan und dem beschriebenen Vorentwurfskonzept keine Kausalität. Der Erhalt der Grünfläche im Bereich Leonhardbach bzw. die Umsetzung eines eventuellen Verkehrsprojektes wird (aufgrund der Lage außerhalb des Gültigkeitsbereiches) nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan bestimmt.

Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde der gegenständliche Bebauungsplan überarbeitet; es konnten folgende Einwendungspunkte berücksichtigt werden:

Um eine Blickbeziehung auf die gründerzeitliche Villa (Merangasse Nr. 55) aus südlicher Richtung zu ermöglichen wurde die mögliche Bebauung an der südlichen Grenze des Planungsbereiches um 5,00 m Richtung Osten verschoben und damit die Errichtung einer gemeinsamen Vorplatzsituation ermöglicht. Zudem wurde die maximal zulässige Raumhöhe im Erdgeschoss auf 5,00 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 21,00 m reduziert um eine Einfügung des möglichen Baukörpers in den Gebietsbereich zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die bestehende Lärmbelastung an der Merangasse wird in der Erdgeschosszone die Wohnnutzung im straßennahen Bereich ausgeschlossen (gelbe Schraffur im Plan). Die entsprechende Fläche wurde jedoch auf ein Minimum reduziert. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass mit der Ausweisung der Fläche „Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss“ nicht unmittelbar die Umsetzung von Gewerbeflächen verbunden ist. Innerhalb derartiger Bereiche können ebenso für die Wohnnutzung erforderliche Nebenräume (bspw. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume etc.) situiert werden.

Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0037)

„Die Bebauungsdichte wird, wie auch im Rahmen der Informationsveranstaltung verlautbart, deutlich überschritten, angeblich bis 2,2 bei einer ausgewiesenen Bebauungsdichte von 0,6-1,4. Dies wurde mit einer bereits bestehenden Baubewilligung mit offenbar außergewöhnlich hoher Bebauungsdichte, die einen Teil des Bebauungsareals betrifft, argumentiert.

Mit dem Instrument des Bebauungsplans sollte hier wohl nun aber korrigierend eingegriffen werden und nicht die ehemalige, wie auch immer zustande gekommene, deutlich überhöhte Bebauungsdichte einfach fortgeschrieben werden. Eine Bebauungsdichte, wie sie im Flächenwidmungsplan 4.0 für Allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist, sollte für das im Vergleich zum Vorprojekt nun deutlich größere Areal angestrebt werden.

Die seitens der Stadtplanung geäußerte Befürchtung, dass das ursprüngliche Projekt im Falle einer Reduktion der derzeit im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Dichte realisiert werden könnte, kann in Anbetracht der doch gänzlich anderen Dimension des nun vorliegenden Planungsgebietes nicht nachvollzogen werden.

Wenig detailliert wird im Entwurf auf die Verkehrsanlagen eingegangen. Auf Nachfrage bei der Informationsveranstaltung sollen angeblich ca. 87-100 PKW Stellplätze möglich bzw. vorgesehen sein. Ob sich diese Angabe nur auf kalkulierte Plätze für Wohnnutzfläche bezieht, oder ob für die im Erdgeschoss vorgesehen Handelsflächen weitere Stellplätze möglich sind, ist unklar und sollte auch klar ausgewiesen werden. Auch wird bezüglich der Lage der Tiefgaragenzufahrt planerisch keine Darstellung gemacht. Insgesamt wird durch die (wenn auch derzeit noch unklare) Fallzahl der vorgesehenen PKW-Stellplätze in jedem Fall die Verkehrsdichte des motorisierten Individualverkehrs auf der Ostgürteltrasse zunehmen, was ja offenbar im Sinne der im Maßnahmenprogramm für das Mobilitätskonzept 2020 vorgesehenen „Gürteltrasse für den Gesamtverkehr“ ist (s.63/64). Das Bemühen für eine Trasse für den öffentlichen Verkehr kann davon sicher nicht abgeleitet werden, wenn sich diese zusätzlichen (natürlich gerade auch zu Stoßzeiten vorhandenen) PKWs auf der Trasse bewegen und diese blockieren.

Die Raumhöhe (5m) im Erdgeschoss an der Seite des Leonhardgürtels kann nicht nachvollzogen werden, da hier ja keine gewerbliche Nutzung vordefiniert ist.“

Einwendungsbehandlung:

Mit Hinweis auf die hohe Wachstumsrate der Stadt Graz (derzeit rund 3000-5000 Personen pro Jahr) darf festgehalten werden, dass entsprechender Wohnraum im gesamten Stadtgebiet bereitgestellt werden muss. Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept wird auf die diesbezüglichen Strategien der Stadt Graz hingewiesen: Primär wird ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen angestrebt. Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen und Nachverdichtungen in bebauten Gebieten, oder Flächenrecycling, wie die Umnutzung von ehemaligen Kasernen bzw. innerstädtischen Gewerbearealen, werden unter Berücksichtigung der Umgebung grundsätzlich einer Ausdehnung des Baulandes vorgezogen. Diese Strategie kommt gleichermaßen im gesamten Stadtgebiet zur Anwendung.

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept). Gemäß Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde

daher die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Die Bebauung innerhalb des gegenständlichen Planungsbereiches bildet daher den südlichen Abschluss dieser Blockrandbebauung und bildet eine klare Abgrenzung zu den Bereichen mit offener Bebauung südöstlich des Leonhardbaches. Die Bebauungsdichte im Planungsgebiet lässt sich aus den städtebaulichen Rahmenbedingungen im gegenständlichen Geviert und dem angrenzenden Gebietsbereich ableiten.

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den Bebauungsplan O2.14.0 festgelegt, dass je 65-75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz zu errichten ist. Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltestellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss Herbst 2010). Darin werden die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt. Für eventuelle gewerbliche Nutzungen im Erdgeschossbereich gelten die Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die mögliche Höhenentwicklung einerseits durch die Vorgabe von maximalen Gebäudehöhen, andererseits durch die Angabe maximaler Geschossanzahlen limitiert. Durch das Verhältnis der Geschossanzahl zur Gebäudehöhe werden in der Erdgeschosszone differenzierte Nutzungen (für die größere Raum- bzw. Geschosshöhen erforderlich sind) ermöglicht. Eine Mindestraumhöhe von 3,50 m ist jedoch ausschließlich für die im Plan definierte Fläche „Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss“ vorgeschrieben.

**Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0038) – Amt der Steiermärkischen Landesregierung – Abteilung 9
Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission**

„1) Die um sechs Meter von der Ebene der Blockrandbebauung zurückspringende Baufluchtlinie erscheint aus altstadtrechtlichen Gründen nicht notwendig, stört vielmehr den Charakter der bis Nummer 51 geschlossenen Bebauung. Ein Baulückenschluss - in der Ebene der bestehenden, angrenzenden Bauwerke - wird durchaus positiv betrachtet, allerdings wird auf einen sensiblen Umgang mit der bestehenden Bebauung (Merangasse 53) hingewiesen. Die Baugrenzlinie könnte jedoch vom Blockrand etwas in die Grundstückstiefe verschoben werden, um auf die Qualität der Entwürfe reagieren zu können. Als Dachform wird ein Flachdach vorgeschlagen, als Höhenbegrenzung der Attika wird die Traufe des niedereren Nachbargebäudes Merangasse 51 festgelegt.

2) Die im Bebauungsplan dargestellte Baumasse von ein- bis sechs Geschossen südöstlich der ehemaligen "Parksauna" wird in der dargestellten Projektierung als problematisch erachtet und wird von der ASVK negativ begutachtet. Vor allem die Festlegung der Baufluchtlinie entlang der Merangasse wertet das schutzwürdige Gebäude Merangasse 55 ab, da die stadträumliche Qualität des dreiseitig gestalteten Schlusspunktes der geschlossenen Bebauung entlang der Merangasse und die Verbindung zu den freistehenden Villen am Fuß des Ruckerlbergs und dem Grünraum gänzlich verloren geht. In der geplanten Baumassenverteilung ist ein Abstand von lediglich 8m zwischen dem zweigeschossigen geschützten Gebäude und dem neuen sechsgeschossigen Bauwerk geplant. Das neue

Bauvolumen bedrängt zu massiv die schutzwürdige Bebauung und beeinträchtigt die stadträumliche Qualität dieses Straßenabschnittes der Merangasse. Es wäre erstrebenswert, die Fassade bzw. das Erscheinungsbild der "ehemaligen Parksaua" auch in Zukunft bedeutungsvoll im Vordergrund stehen zu lassen. Um das hoch schutzwürdige Gebäude der ehemaligen "Parksaua" auch in weiterer Zukunft von mehreren Blickwinkeln betrachten zu können, wäre es erstrebenswert, den im Bebauungsplan vorgeschlagenen Baukörper zumindest auf die halbe Achse des Villenbaukörpers (mind. 6,5m) nach Osten zu verschieben."

Einwendungsbehandlung:

Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde der gegenständliche Bebauungsplan überarbeitet; in Abstimmung mit der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission konnten die Einwendungspunkte berücksichtigt werden:

Um eine Blickbeziehung auf die gründerzeitliche Villa (Merangasse Nr. 55) aus südlicher Richtung zu ermöglichen wurde die mögliche Bebauung an der südlichen Grenze des Planungsbereiches um 5,00 m Richtung Osten verschoben und damit die Errichtung einer gemeinsamen Vorplatzsituation ermöglicht. Zudem wurde die maximal zulässige Raumhöhe im Erdgeschoss auf 5,00 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 21,00 m reduziert um eine Einfügung des möglichen Baukörpers in den Gebietsbereich zu gewährleisten.

Der bebaubare Bereich zwischen dem Haus Merangasse Nr. 53 und dem nördlich anschließenden Gebäude („Baulücke“) wurde straßenseitig erweitert um eine harmonische Einfügung in den Bestand zu gewährleisten.

Einwendung: (GZ: A 14-044288/2016/0039) – Amt der Steiermärkischen Landesregierung – Abteilung 14 Wasserwirtschaftliche Planung

Laut aktuellem Informationsstand ist die Kläranlage Gössendorf der Stadt Graz derzeit mit einer Abwasserfracht von über 100% des wasserrechtlichen Konsenses belastet und soll in Hinblick auf die Größe des Planungsgebietes darauf eingegangen werden, ob für die anfallenden Abwässer noch ausreichend Reinigungskapazitäten vorhanden sind bzw. neue zu schaffen sein werden.

Weiters wird als notwendig erachtet, dass der Bebauungsplan durch ein Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird. Gleichzeitig sollen bereits die Maßnahmen beschrieben werden, welche zur Hochwasserfreistellung von Teilen des Planungsgebietes, welche im Ha 100 liegen, notwendig sind.

Einwendungsbehandlung:

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung wie folgt Stellung:

Es ist zwar die auf 500.000 EW bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH₄-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar

steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen. Diese wird vermutlich im Mai 2017 fertiggestellt werden und in einem Detailprojekt bzw. enger Abstimmung mit den zuständigen Stellen, insbesondere mit den Abteilungen 13 und 14, des Landes. Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen.

Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage ist das gesamte Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Südöstlich vom Planungsgebiet verläuft der Leonhardbach. Die Liegenschaften Nr. 368 und 369; KG St. Leonhard liegen Großteils innerhalb des HQ 100-Ausuferungsbereiches dieses Gewässers und sind daher gemäß Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage als „Sanierungsgebiet Hochwasser“ ausgewiesen.

Entsprechende hydrologische Nachweise sind bei einer geplanten Bebauung dieser Liegenschaften im nachfolgenden Bauverfahren beizubringen.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 02.14.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Änderungen im Planwerk:

1. Änderung der Baugrenzlinien und Höhenvorgaben für die Bebauung der Baulücke auf Gst. Nr. 370 (zwischen den Häusern Merangasse Nr. 51 und 53).
2. Änderung der Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien für den Baukörper auf den Grundstücken Nr. 368 und 369.
3. Entfall der Erdgeschoss-Freihaltezone auf den Grundstücken Nr. 368 und 369.
4. Reduktion der Festlegung „Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss“ im Bereich des Leonhardgürtels.

Änderungen im Verordnungswortlaut: (textliche Änderungen sind unterstrichen bzw. durchgestrichen dargestellt)

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (2) **Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 2,5 festgelegt.**

~~Die Überschreitung des mit § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist zulässig.~~

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (2) Balkone dürfen maximal 2,0 m über die ~~Baugrenzt-~~ **Baugrenzlinien** vortreten; **straßenseitige Balkone zur Merangasse sind nicht zulässig.**
- (3) Über die ~~Straßen~~ **Baufluchtlinie** hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig, **ausgenommen am Leonhardgürtel.**

~~(3) Im den im Plan blau schraffierten Bereichen ist das Erdgeschoss über einer Firsthöhe von mind. 3,50 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Stützengürtel zulässig.~~

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschößanzahlen und Dachformen für Neubauten eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäude- und Gesamthöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe (Firsthöhe):
1 G	max. 5,50 m	
2 G	max. 9,50 m	max. 14,00 m
3 G	max. 14,00 m	max. 19,50 m
4 G	max. 16,00 m	
6 G	max. 21,00 m 21,00 m	

- (6) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 2 (2) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,50 m **jedoch maximal 5,00 m** zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (3) **Balkone dürfen über die Höhenzonierungslinie maximal 2,0 m vortreten.**

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (5) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.

~~Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien anzubringen.~~

- (7) **Sämtliche Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien zu errichten.**

Aufgrund dieser Änderungen wurden diverse Anhörungen durchgeführt und teilweise wiederholte Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingebracht (siehe vorstehende Auflistung der Einwendungen).

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 und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2. Auflage) sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2. Auflage) 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 02.14.0 Bebauungsplan „Merangasse – Leonhardgürtel – Morellenfeldgasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

DI Markus Dröscher

(elektronisch unterfertigt)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterfertigt)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterfertigt)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

Mag. Sigfried Nagl



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

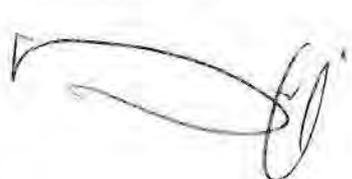
Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....7.2.2018.....

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 21.2.18

Der/die SchriftführerIn: 

Vorhabenliste/ BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja, Datum: 22.07.2016
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat II. St. Leonhard wurde am 13.07.2017 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 02.14.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag am 28.09.2017 teilweise befürwortet.

	Signiert von	Dröscher Markus
	Zertifikat	CN=Dröscher Markus,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-02-02T10:37:37+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-02-02T11:28:08+01:00
	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	2018-02-02T13:17:24+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A 14-044288/2016/0043

02.14.0 Bebauungsplan

„Merangasse – Leonhardgürtel – Morellenfeldgasse“
 II. Bez., KG St. Leonhard

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses
 Der Schriftführer: 

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 08.02.2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 02.14.0 Bebauungsplan „Merangasse – Leonhardgürtel – Morellenfeldgasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 61/2017 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 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) gekuppelte Bebauung
 geschlossene Bebauung
- (2) In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.
- (3) Handelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bebauungsgrad: höchstens 0,7
- (2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 2,5 festgelegt.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (2) Balkone dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenzlinien vortreten; straßenseitige Balkone zur Merangasse sind nicht zulässig.
- (3) Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig, ausgenommen am Leonhardgürtel.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen und Dachformen für Neubauten eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäude- und Gesamthöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe (Firsthöhe):
1 G	max. 5,50 m	
2 G	max. 9,50 m	max. 14,00 m
3 G	max. 14,00 m	max. 19,50 m
4 G	max. 16,00 m	
6 G	max. 21,00 m	

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt: 363,0 im Präzisionsnivellement (Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintragung im Plan: Leonhardgürtel). Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Bei Neubauten sind Dächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.
Bei Gebäuden innerhalb der Altstadtsschutzzone III (straßenseitige Gebäude auf den Grundstücken Nr. 368 und 370; KG St. Leonhard) sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig; ausgenommen Zubauten.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (5) Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10° sind Haustechnikanlagen mindestens 2,50 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
Bei Satteldächern sind Haustechnikanlagen innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (6) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 2 (2) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,50 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Dachterrassen auf dem sechsgeschossigen Gebäudeteil sind nicht zulässig.
- (3) Balkone dürfen über die Höhenzonierungslinie maximal 2,0 m vortreten.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (3) Zufahrten zu Tiefgaragen sind ausschließlich vom Leonhardgürtel zulässig.
- (4) Bei Neubauten ist je 65-75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (5) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.

- (6) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (7) Sämtliche Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl意思 zu errichten.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Je 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist min. ein Laubbaum auf dem Bauplatz zu pflanzen.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (6) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m.
- (7) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Lärmschutzwände im Bereich der Merangasse sind in Form von transparenten (Glas-)Konstruktionen zulässig.
- (2) Werbeeinrichtungen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig.
- (3) Werbeanlagen sind ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert (maximale Oberkante 5,50 m) zulässig.
- (4) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen mit einer Höhe bis max. 2,0 m zulässig.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 22.02.2018 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

Hinweis zur Altstadt-Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz:

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

Der Bürgermeister:



Mag. Siegfried Nagl

02.14.0 BEBAUUNGSPLAN

"MERANGASSE - LEONHARDGÜRTEL - MORELLENFELDASSE"

AI4_044288/2016

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,2 - 1,4 Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
- Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
- Altstadt Schutzzone III.

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

- Baufluchtlinie
- Baugrenzlinie
- Grenze unterschiedlicher Höhenzonen
- max. Geschosfanzahl 6G
- Höhenbezugspunkt @ 363,0
- max. Gebäudehöhe GH.max 13,50m
- Keine Wohnnutzung im Erdgeschoß
- Bebauung

- Straßenfluchtlinie
- Gemeindestraße (G)
- Freifläche
- Verkehrsflächen
- Freiflächen

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

- Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
- 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. 3.730 m²

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: *Armin Lang*

Maßstab: 1:500

02.14.0 BEBAUUNGSPLAN

"MERANGASSE - LEONHARDGÜRTEL - MORELLENFELDASSE"

AI4_044288/2016

DATUM: Februar 2018
Inhaltliche Bearbeitung: DI Markus DRÖSCHER
Digitale Bearbeitung: Armin LANG

AUFLAGE VON BIS
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:
RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung); Stadtvermessungsamt

(WA)
0,2-0,8



02.14.0 Bebauungsplan

„Merangasse – Leonhardgürtel – Morellenfeldgasse“

II. Bez., KG St. Leonhard

Graz, 08.02.2018

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Auf den Liegenschaften Nr. 368 und 369; KG St. Leonhard soll ein Neubau durch die Chronos GmbH errichtet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Liegenschaft Nr. 368; KG St. Leonhard eine rechtskräftige Baubewilligung für ein Wohngebäude mit 27 Wohneinheiten und 27 PKW-Stellplätzen in einer Tiefgarage (mit der Adresse Merangasse 55a) besteht. Zwischenzeitlich wurde das angrenzende Grundstück Nr. 369 von der Chronos GmbH erworben; es wird daher eine gemeinsame Entwicklung dieser Flächen angestrebt. Zur Errichtung eines entsprechenden Neubaus ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-1,4 ausgewiesen.

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

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) ist das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wird daher ein Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 3.750 m² auf.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 28.06.2017 über die beabsichtigte Auflage des 02.14.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 12.07.2017.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 12 Wochen, in der Zeit vom 13.07.2017 bis zum 05.10.2017 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 18.09.2017 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 37 Einwendungen und Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 02.14.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Änderungen im Planwerk:

1. Änderung der Baugrenzlinien und Höhenvorgaben für die Bebauung der Baulücke auf Gst. Nr. 370 (zwischen den Häusern Merangasse Nr. 51 und 53).
2. Änderung der Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien für den Baukörper auf den Grundstücken Nr. 368 und 369.
3. Entfall der Erdgeschoss-Freihaltezone auf den Grundstücken Nr. 368 und 369.
4. Reduktion der Festlegung „Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss“ im Bereich des Leonhardgürtels.

Änderungen im Verordnungswortlaut: (textliche Änderungen sind unterstrichen bzw. durchgestrichen dargestellt)

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 2,5 festgelegt.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Balkone dürfen maximal 2,0 m über die ~~Baugrenzlinien~~ Baugrenzlinien vortreten; straßenseitige Balkone zur Merangasse sind nicht zulässig.
- (2) Über die ~~Baugrenzlinie~~ Baufluchtlinie hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig, ausgenommen am Leonhardgürtel.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen und Dachformen für Neubauten eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäude- und Gesamthöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe (Firsthöhe):
1 G	max. 5,50 m	
2 G	max. 9,50 m	max. 14,00 m
3 G	max. 14,00 m	max. 19,50 m
4 G	max. 16,00 m	
6 G	max. <u>21,00 m</u>	

- (6) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 2 (2) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,50 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (3) Balkone dürfen über die Höhenzonierungslinie maximal 2,0 m vortreten.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (5) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (7) Sämtliche Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl意思 zu errichten.

3. Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept (seit 30.05.2013 rechtswirksam) bzw. 4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf - 2. Auflage (Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig):

§ 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“ - orange)

- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.
- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.



Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Altstadtsschutzzone III (teilweise)
- Verkehr (Deckplan 3):
 - Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“
 - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

Räumliches Leitbild zum 4.0 STEK - Entwurfsauflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016, noch nicht rechtskräftig):

Bereichstyp „Blockrandbebauung“ innerhalb des Teilraums Nr. 2:

<i>Bebauungsweise:</i>	<i>geschlossen</i>
<i>Lage zur Straße:</i>	<i>straßenraumbildend, straßenbegleitend</i>
<i>Funktionsdurchmischung:</i>	<i>im Zuge von BPL verbindliche Festlegungen treffen</i>
<i>Begrünung:</i>	<i>Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe</i>
<i>Zulässige Parkierungsformen:</i>	<i>Tiefgarage, keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten</i>
<i>Sonstige Festlegungen:</i>	<i>Ausschluss von straßenseitigen Laubengangerschließungen, Ausschluss von straßenseitigen Lärmschutzwänden</i>

- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:
Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 1,4 festgelegt.



Auszug aus dem 3.0
 Flächenwidmungs-
 plan 2002.

Die Umrandung
 markiert das
 Planungsgebiet.

4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig):

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage ist das gesamte Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,4 ausgewiesen.

Die straßenseitigen Bereiche sind überwiegend als Lärmsanierungsgebiete gekennzeichnet.



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

Die Umrandung
 markiert das
 Planungsgebiet.

- **Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):**
 Gemäß Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan besteht eine Bauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen (§ 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept).
- **Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2):**
 Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. **Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.**

- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3):



Auszug aus dem Deckplan 3:

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Südöstlich vom Planungsgebiet verläuft der Leonhardbach – die Liegenschaften Nr. 368 und 369; KG St. Leonhard liegen teilweise innerhalb des HQ 100 – Ausuferungsbereiches.

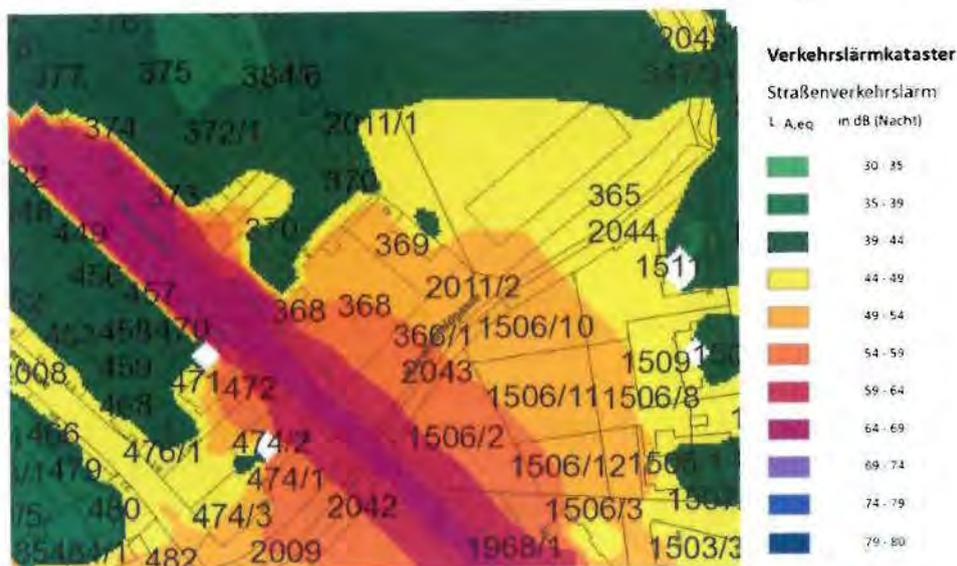
Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):

Die Grundstücke liegen bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):

Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich



- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:
aktuelles Versorgungsgebiet bzw. kurz- und mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme.
- Stadtklimaanalyse
Klimatopkarte: „Gründerzeitgürtel mit noch starker Überwärmung mit Frischluftzubringereinfluss aus Nordost (3c)“

Planerische Hinweise (Gebietsbereich 2): begrünte Straßen und Höfe, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung, Gebäudeausrichtung gemäß nächtlicher Strömungsrichtung (siehe gelbe Pfeile im untenstehenden Kartenausschnitt!)



- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet bildet den südöstlichen Abschluss eines Gevierts mit überwiegender Blockrandbebauung an der nordöstlichen Straßenseite der Merangasse und liegt direkt an der Kreuzung mit der Morellenfeldgasse bzw. im Bereich nordwestlich des Leonhardbaches. Östlich wird das Planungsgebiet vom Leonhardgürtel begrenzt. Den nordwestlichen Abschluss des gegenständlichen Gevierts bilden bis zu neungeschossige Wohngebäude entlang der Leonhardstraße.

Bei der Bebauung entlang der Merangasse handelt es sich um eine späthistorische, überwiegend dreigeschossige Blockrandbebauung, wobei die Häuser Merangasse Nr. 53 und 55 (innerhalb des Gültigkeitsbereiches) derzeit von der geschlossenen Bebauung abgesetzt sind und das südöstliche Endglied dieser Bebauung darstellen. Die Bebauung entlang der Merangasse liegt beidseitig innerhalb der Altstadt-Schutzzone III gem. Grazer Altstadterhaltungsgesetz.

Den südlichen Abschluss an der südwestlichen Straßenseite der Merangasse bildet ein freistehendes, achtgeschossiges Wohngebäude im Kreuzungsbereich mit der Morellenfeldgasse. Südlich anschließend kommt ein öffentlicher Spielplatz am Leonhardbach zu liegen.

Das Erscheinungsbild des Leonhardgürtels ist von einem lang gestreckten, viergeschossigen Wohngebäude mit Satteldach an der westlichen Straßenseite und den Freiflächen des östlich angrenzenden Schulareals mit einer straßenbegleitenden Baumreihe entlang der östlichen Straßenseite geprägt.



Luftbild/ Schrägaufnahme (2015): Blick in nördliche Richtung. Die gelbe Umrandung bezeichnet Das Planungsgebiet. © Stadt Graz - Stadtvermessung

- Topographie/ Baumbestand/ Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben und weist vor allem im Bereich der südöstlichen Freiflächen eine Bepflanzung auf.

Das Planungsgebiet ist mit zwei- bzw. dreigeschossigen Gebäuden mit Walmdächern an der Merangasse bebaut. Im Bereich des Grundstücks Nr. 370 sind eingeschossige Garagen bzw. Nebengebäude entlang der nördlichen und südlichen Grundgrenze gegeben.

- Umwelteinflüsse

Südöstlich vom Planungsgebiet verläuft der Leonhardbach. Die Liegenschaften Nr. 368 und 369; KG St. Leonhard liegen Großteils innerhalb des HQ 100-Ausuferungsbereiches dieses Gewässers und sind daher gemäß Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage als „Sanierungsgebiet Hochwasser“ ausgewiesen.

Entsprechende hydrologische Nachweise sind bei einer geplanten Bebauung dieser Liegenschaften im nachfolgenden Bauverfahren beizubringen.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500 m.

Nächstgelegene Schulen:

Private VS und NMS der Ursulinen, Leonhardstraße 62; ca. 300 m Entfernung

VS Graz – Niebelungen, Niebelungengasse 18; ca. 330 m Entfernung

BG/ BRG Lichtenfelsgasse, Lichtenfelsgasse 3; ca. 700 m Entfernung

Nächstgelegene Kindergärten:

Kindergarten Schillerstraße 31a; ca. 200 m Entfernung

Kindergarten der Ursulinen, Leonhardstraße 62; ca. 300 m Entfernung

Kindergarten der Kinderfreunde, Pappenheimgasse 8; ca. 350 m Entfernung

- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet liegt an der Merangasse (B-67a) und den Gemeindestraßen Leonhardgürtel und Morellenfeldgasse.

Hinweis (Amt der Steiermärkischen Landesregierung – Abteilung 16 Straßenbau und Verkehrswesen):

Es gelten die Abstandsbestimmungen des Landes-Straßenverwaltungsgesetzes.

Ausnahmen dazu müssen im konkreten Fall zuvor bei der zuständigen Straßenverwaltung planbelegt beantragt werden. Lärmschutzwände und Werbeeinrichtungen zur Merangasse sowie Einfriedungen dürfen nur nach vorheriger Genehmigung durch die zuständige Straßenverwaltung errichtet werden.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist für den betreffenden Gebietsbereich als sehr gut anzusehen. Der Planungsbereich liegt in der Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende).

Im Bereich Morellenfeldgasse und Leonhardgürtel besteht ein Anschluss an das Radwegnetz der Stadt Graz.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in den angrenzenden Straßen. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines

Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen.

Hinweis seitens der Holding Graz - Wasserwirtschaft:

Bei Starkregen kann es in diesem Bereich zu einem Überstau aus dem Kanalnetz und der Straßenentwässerung kommen. Dies ist in den nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.

Hinweis der Energie Graz – Bereich Fernwärme:

Eine Versorgung der Bebauung ist aus der Merangasse, aus der Morellenfeldgasse und grundsätzlich auch vom Leonhardgürtel möglich.

Im östlichen Bereich des Planungsgebietes (Gst. Nr. 369; KG St. Leonhard) liegt eine grundbücherlich besicherte, erdverlegte, vorisolierte Fernwärmehauptleitung DN400/400 als Verbindung zwischen dem Leonhardgürtel und der Morellenfeldgasse.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf werden die Bebauungsstrukturen des Gebietsbereiches fortgeschrieben und städtebaulich auf die spezifische Situation im Kreuzungsbereich reagiert.



3D-Darstellung einer möglichen Bebauung im Planungsbereich des 02.14.0 Bebauungsplanes – Blick entlang der Merangasse Richtung Süden.

Die Bestandsgebäude Merangasse Nr. 53 und 55, welche innerhalb der Altstadtsschutzzone liegen, werden durch die Festlegungen des 02.14.0 Bebauungsplanes erhalten. Eine behutsame Ergänzung dieses Bestandes wird in Form eines Lückenschlusses zum nördlich angrenzenden Haus Nr. 51 in Fortsetzung der bestehenden Straßen- und Gebäudefluchten ermöglicht. Eine Erweiterung des Bestandsgebäudes Merangasse Nr. 53 kann –

entsprechend den Vorgaben der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission – bis zu einer Gebäudehöhe von 13,50 m mit einem Flachdach erfolgen.

Entlang der südlichen und östlichen Grenzen des Planungsgebietes ist die Errichtung eines abgewinkelten Baukörpers mit einer Höhe von vier bis max. sechs Geschossen als Vervollständigung der Blockrandbebauung im Geviert vorgesehen. Der Bebauungsplan-Entwurf reagiert hierbei auf die Höhenentwicklung und Bauweisen der umgebenden Bebauungsstrukturen. Als südlicher Abschluss der Blockrandbebauung im Geviert wird die Errichtung eines sechsgeschossigen Gebäudeteiles auf dem Grundstück Nr. 368 ermöglicht. Aufgrund der historischen und gestalterischen Bedeutung der Bestandsvilla auf der Liegenschaft Merangasse Nr. 55 wird die Baugrenzlinie für Neubauten im südlichen Anschluss um 5,0 m von der Straßenflucht abgerückt und somit das Erscheinungsbild der Villa im Straßenzug bedeutend gestärkt. Die rückwärtigen Teile dieser Bebauung sind entsprechend der nördlich anschließenden Bebauung am Leonhardgürtel mit vier Geschossen begrenzt. *Im Zuge der Errichtung dieser Bebauung sind die, im Hofbereich bestehenden ungenutzten Gebäude (Garagen) abzutreten*
 Unter Berücksichtigung des Verkehrslärmkatasters für die Merangasse wird in der Erdgeschosszone die Wohnnutzung im straßennahen Bereich ausgeschlossen (gelbe Schraffur im Plan). Um eventuelle Büro- oder Gewerbenutzungen zu ermöglichen wurden eine Mindestraumhöhe von 3,50 m sowie eine maximale Raumhöhe von 5,00 m für diese Bereiche festgelegt.

7.2.18
Mals

Die maximale Bebauungsdichte ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) mit 1,4 ausgewiesen. Gemäß dem Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Im Bereich der bestehenden Blockrandbebauung entlang der Merangasse sind Bebauungsdichte-Überschreitungen teilweise gegeben. Im Hinblick auf die vorherrschenden Bebauungsstrukturen und Höhenentwicklung im Gebietsbereich und im Zusammenhang mit der bestehenden Grundstückskonfiguration sind Bebauungsdichte-Überschreitungen bis maximal 2,5 zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung der Blockrandbebauung zulässig.

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

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Bestandteil des
Gemeindefarbeschlusses
Der Schriftführer: *[Signature]*

Das Planungsgebiet wird von der Merangasse (B-67a) und den Gemeindestraßen Leonhardgürtel und Morellenfeldgasse begrenzt.

Zur Überprüfung des Flächenbedarfs für eine mögliche Bustrasse im Bereich Morellenfeldgasse – Leonhardgürtel wurde durch die Abteilung für Verkehrsplanung die Erstellung eines Vorentwurfskonzeptes beauftragt. Diese Planung sieht eine einspurige Verbindung zwischen Morellenfeldgasse und Leonhardgürtel vor, die dem öffentlichen Verkehr vorbehalten ist. In diesem Bereich ist zudem die Errichtung einer Grüninsel mit Baumplantungen vorgesehen. Die bestehenden Geh- und Radwegverbindungen entlang

der Morellenfeldgasse und des Leonhardgürtels bleiben erhalten und sind in die Neugestaltung miteinbezogen.

Daraus resultiert, dass die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind; lediglich im Bereich der südlichen Ecke des Planungsgebietes ist eine „Eckabschrägung“ im Ausmaß von 1,5 m² als Abtretung erforderlich.

Darüber hinaus besteht zwischen dem 02.14.0 Bebauungsplan und dem beschriebenen Vorentwurfskonzept kein Zusammenhang. Der Erhalt der Grünfläche im Bereich Leonhardbach bzw. die Umsetzung einer möglichen Bustrasse wird (aufgrund der Lage außerhalb des Gültigkeitsbereiches) nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan bestimmt.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO):

Bei der Errichtung von Neubauten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 65 - 75 m² Wohnnutzfläche) in Tiefgaragen unterzubringen.

Fahrradabstellplätze sind in einem Ausmaß von 1 Stellplatz je 35 m² Wohnnutzfläche zu errichten, davon sind 15 % für Besucher anzuordnen. Abstellflächen sind grundsätzlich fahrend erreichbar, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt im Nahbereich der Eingänge unterzubringen.

Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind Fahrradabstellplätze überwiegend im Gebäude zu integrieren bzw. innerhalb der Baufucht- und Baugrenzlinien zu errichten.

Für eventuelle gewerbliche Nutzungen im Erdgeschossbereich gelten die Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes.

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

Aufgrund der spezifischen Lage des Planungsgebietes und der städtebaulichen Konfiguration des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes als Abschluss der bestehenden Blockrandbebauung sowie des bestehenden, innenliegenden Hofbereiches wird ein erhöhter Bebauungsgrad erzielt.

Um eine intensive Begrünung der hofseitigen Freiflächen zu gewährleisten sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 1,0 m Höhe) auszuführen. Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10 ° sind mit einer Substrathöhe von mindestens 15 cm zu begrünen.

Je 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist min. ein Laubbaum auf dem Bauplatz zu pflanzen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

7. ALLGEMEINES (siehe dazu §§ 1 & 10 der VO)

- Der 02.14.0 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:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-02-02T11:28:13+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 