

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Klemens Klinar

BerichterstatteIn *GR DI Georg TOPF*

GZ: A 14-052624/2016/0015

Graz, 15.3.2018

## 05.29.0 Bebauungsplan

„Lagergasse – Rosenkranzgasse – Grieskai -  
Zweiglgasse“

V. Bez., KG 63105 Gries

## Beschluss

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

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

## Ausgangslage

Mit Schreiben vom 25.4.2015 hat Herr Ing. Johannes Krainer eine Vollmacht der Eigentümer der Liegenschaft Lagergasse 15 EZ 50 KG 63105 Gries vorgelegt und um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Für die südlich folgende Nachbarliegenschaft wurde ebenfalls eine Vollmacht avisiert. Diese liegt bis heute jedoch nicht vor.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 5.238 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **3.0 Flächenwidmungsplan 2002** der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet [EZ]“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 und 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002).

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage** (Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) liegt das Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet (Einkaufszentren Ausschluss)“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 - 2,5.

Der Deckplan 1 ist im Planungsgebiet unverändert.

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

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.02 Stadtentwicklungskonzept** (Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) liegt das Planungsareal im Bereich „Stadtzentrum“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

## Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 28.6.2017 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 05.29.0 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 12.7.2017.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan aufgrund der Ferienzeit über 12 Wochen, in der Zeit vom 13.7.2017 bis 5.10.2017, zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Innerhalb der Auflagefrist wurde während der Amtsstunden (Montag bis Freitag, 8h bis 15h) der Bebauungsplan zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten (Dienstag und Freitag, 8h bis 12h) im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 13.9.2017 durchgeführt.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

## Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 13.7.2017 bis 5.10.2017 langten 10 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

### **Einwendung 1 (GZ: A14-052624/2016/0004):**

*Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum **Bebauungsplan 05.29.0 „Lagergasse/Rosenkranzgasse/Grieskai/Zweiglgasse“** kein Einwand.*

*Zusatz Bereich Fernwärme*

*Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme.*

*Anzustreben ist eine Versorgung der Bebauung aus der Lagergasse.*

Zusatz Stromnetz Graz GmbH & Co KG

Beim Bauvorhaben, Lagergasse, Rosenkranzgasse, Grieskai, Zweiglgasse befindet sich im angegebenen Areal keine Stromtrasse.

Die Niederspannungsleitungen verlaufen alle am öffentlichen Gut im Gehsteig.

Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft) sowie ein neues Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

**Einwendungsbehandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis und in den Erläuterungsbericht zur Information aufgenommen.

**Einwendung 2 (GZ: A14-052624/2016/0006) - 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.*

**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.“*

### **Einwendung 3 (GZ: A14-052624/2016/0005)**

*Eingewendet wird, dass die Vorschreibung einer max. 1,50 m hohen Einfriedung in nicht blickdichter Form keinen ausreichenden Schutz bietet und im Übrigen eine Gesamtverbauung der Lagergasse angestrebt wird.*

Einwendungsbehandlung:

Die Einwendung wurde berücksichtigt und der Verordnungstext dahin gehend geändert, dass die Vorschreibung bezüglich von Einfriedungen nur hofseitig wirksam wird.

### **Einwendung 4 (GZ: A14-052624/2016/0007)**

*Zusammengefasst wird eingewendet:*

- 1. Gegen die zu geringe Gebäudehöhe,*
- 2. gegen die zu geringe Bebauungsdichte,*
- 3. gegen die Regulierung der Lagergasse; die Lagergasse soll Einbahn werden.*

Einwendungsbehandlung:

zu 1. Im Erläuterungsbericht wird zur Festlegung der Gebäudehöhen ausgeführt:

*Das Planungsgebiet weist Bestandsgebäude auf: Der Grieskai, die Rosenkranzgasse und die Zweiglasse sind abgeschlossen gründerzeitlich in Blockrandform bebaut. Diese Bebauung befindet sich in der Altstadt-Schutzzone III gem. GAEG.*

*Die Gebäude sind durchwegs 4-geschossig, nur der nördlich Abschluss an der Rosenkranzgasse weist 6 Geschosse auf. ....*

*Westlich der Lagergasse (gegenüber der gg. Liegenschaft) befindet sich eine 3- bis 4-geschossige Gründerzeitbebauung (Gebäudehöhen 15,29 m, 11,68 m, 12,43 m, 11,73 m) mit neuzeitlichem, 4-geschossigem Abschluss mit Teilpenthouse im Norden Ecke Rosenkranzgasse. ....*

*Die Höhe der Neubebauung an der Lagergasse ist auf den Altbestand gegenüber und die zukünftige Straßenbreite (12,00 m) mit vier Geschoßen (max. Gebäudehöhe 13,00 m) abgestimmt.*

*Im Norden verengt sich der Gebäudeblock. Zur Entschärfung der Hofengstelle wird im nördlichen Abschluss eine hofseitige Abstufung auf drei Geschoße festgelegt. ....*

Der Bebauungsplan ist mit dieser Festlegung somit sehr ausgewogen.

zu 2. Bezogen auf die Nettobauplatzfläche kann, ausgehend von einer straßenseitig viergeschossigen, und hofseitig dreigeschossigen Bebauung, die maximal zulässige Bebauungsdichte von 2,5 gem. dem Flächenwidmungsplan annähernd ausgeschöpft werden.

Für den hofseitigen Gebäudeabstand wurde bereits eine Unterschreitung im Bebauungsplan festgelegt.

Im Erläuterungsbericht wird dazu ausgeführt:

*Für die Gst.Nr.: 73/ (auf dieses Grundstück bezieht sich die Einwendung), 73/2 und 77 ist eine Unterschreitung des Gebäudemindestabstandes zu den gegenüberliegenden Bestandsgebäuden zulässig, da nur dadurch eine Komplettierung des Baublockes möglich ist. Dies wird durch den Einsatz von Baufluchtlinien noch abgesichert. Der Grenzabstand wird dabei jedoch zumindest eingehalten.*

Eine weitere Verdichtung auf dem Bauplatz ist städtebaulich nicht argumentierbar.

zu 3. Im Erläuterungsbericht wird zur Lagergasse ausgeführt:

*Die Lagergasse weist in diesem Abschnitt im Bestand Breiten von 7,37 m – 8,63 m auf. Die Gehsteige sind beidseitig durchwegs schmaler als die vorgesehene Breite von mind. 2,0 m für Innenstadtbereiche. An der Westseite wird längsparkiert. Im nördlichen, breiteren Abschnitt, ist partiell auch an der Ostseite eine Längsparkierung gegeben. ....*

*Die Lagergasse wird entsprechend den zukünftigen städtebaulichen und verkehrlichen Anforderungen mit 12,00 m Breite reguliert (beidseitige, mind. 2,00 m breite Gehsteige; Fahrbahn ca. 5,50 m; Parkspur 2,00 m).  
Dafür werden Flächenabtretungen in Bauverfahren erforderlich.*

*Ausgehend von einer beidseitig durchschnittlich viergeschossigen Bebauung mit durchschnittlichen Gebäudehöhen von ca. 13,00 m ist eine Straßenbreite von 12,00 m zur Sicherstellung einer qualitativen Belichtung der angrenzenden, bestehenden und zukünftigen Bebauung erforderlich.*

*Bei dieser Straßenbreite ist es auch möglich, einen, den Bebauungsdichten und der überwiegenden Wohnnutzung adäquaten, öffentlichen Raum mit Baumpflanzungen herzustellen.*

Die Einführung einer Einbahn wird nach Abbruch der Altbestände an der Ostseite der Straße, die derzeit in die Regulierung hineinragen, mit den betroffenen Fachabteilungen unter Berücksichtigung der Straßengestaltung entschieden werden.

**Einwendung 5 - Stellungnahme (GZ: A14-052624/2016/0008) – Amt der Steiermärkischen Landesregierung – Abteilung 9 Kultur, Europa, Außenbeziehungen - Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission:**

*Der Bebauungsplan und der Verordnungstext widersprechen den Intentionen des GAEAG 2008 nicht und werden positiv beurteilt.*

**Einwendung 6 - Stellungnahme (GZ: A14-052624/2016/0009) -- Amt der Steiermärkischen Landesregierung – Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, Straßenbau und Verkehrswesen:**

Im Schreiben wird auf die Einhaltung der „Verkehrsplanerischen Grundsätze“ und die „Regionalen Verkehrskonzepte“ verwiesen.  
Festgehalten wird, dass sich der Bereich im Erhaltungs- und Verwaltungsbereich des Mag. Graz befindet.

**Einwendungsbehandlung:**

Dazu wird von der Verkehrsplanung in Bebauungsplanungen generell ausgesagt:

*Das Bebauungsplangebiet ist an keine Landesstraße angeschlossen und sind keine Landesstraßen direkt vom Verkehr aus dem Bebauungsplangebiet betroffen. Es sind daher keine Maßnahmen entsprechend den übermittelten „Verkehrsplanerischen Grundsätzen“ zu treffen. Es handelt sich bei ggst. BPL auch nicht um eine "Ansiedelung eines größeren Verkehrserregers", sodass kein Verkehrskonzept zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen, die bis in das Landesstraßennetz reichen, erforderlich ist.*

*Mit der gemeinsamen Umsetzung des Regionalen Verkehrskonzeptes Graz – Graz Umgebung (RVK G-GU) seitens Stadt, Land und Umlandgemeinden ist dessen Einhaltung gewährleistet. Bzgl. der Einhaltung des RVK G-GU wird darauf hingewiesen, dass das BPL-Gebiet sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden ist (Kategorie 1 - innerstädtische Bedienqualität) und damit dem RVK G-GU, das eine Siedlungsentwicklung in vom ÖV gut erschlossenen Gebieten fordert, entspricht.*

**Einwendung 7 - (GZ: A14-052624/2016/00010) - Amt der Steiermärkischen Landesregierung - Abteilung 15 - Energie, Wohnbau, Technik - Bautechnik und Gestaltung:**

Zusammengefasst wird mitgeteilt:

*Gegen die Änderung des Bebauungsplans wird aus Fachsicht folgender Einwand erhoben:*

*Es ist nicht nachvollziehbar, warum in der satteldachgeprägten Gründerzeitbebauung Flachdächer festgelegt werden, die im Widerspruch zur homogenen bestehenden Dachlandschaft steht. Es sind daher zumindest straßenseitig Steildächer auszubilden und die Traufhöhen auf die bestehenden Traufhöhen der viergeschossigen Bestandsbebauung in der Lagergasse bzw. der Zweiglgasse abzustimmen, um zukünftig eine geschlossene Blockrandbebauung und einen Straßenraum im Sinne eines homogenen Erscheinungsbildes zu erzielen.*

**Einwendungsbehandlung:**

Vorweg ist festzuhalten, dass es sich im Verfahren um keine Änderung sondern um die Neuerstellung eines Bebauungsplans handelt.

Klarzustellen ist, dass nicht per se Flachdächer festgelegt wurden, sondern Satteldächer und Flachdächer zulässig sind. Im Verordnungstext ist geregelt:

#### **§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER**

*Zulässige Dachformen: Satteldächer, Flachdächer.*

*Satteldächer haben eine Neigung von mindestens 35° bis maximal 41° aufzuweisen und sind in Ziegelerdeckung auszuführen. Die Hauptfirstrichtung hat parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.*

*Flachdächer sind mit einer Substrathöhe von mindestens 8 cm zu begrünen. ....*

In Abwägung, dass bereits Neubauten in der Umgebung Flachdächer aufweisen, werden daher sowohl Satteldächer als auch Flachdächer zugelassen.

Im Erläuterungsbericht wird weiters dazu ausgeführt:

*Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer zu begrünen. Ziele dieser Begrünung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 des Stadtentwicklungskonzeptes (Entwurf-2. Auflage) - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.*

Zur Information wird noch mitgeteilt, dass dieser Punkt in den Einwendungen generell sehr kontroverse eingebracht wurde:

Einerseits wird die Erhaltung und Fortführung des charakteristischen Satteldaches gefordert. In anderen Einwendungen werden aus kleinklimatischen Gründen, und um nicht noch zusätzliche Bebauungsdichte in Dachgeschossen zu lukrieren, alleinig begrünte Flachdächer gefordert.

Die Gebäudehöhen werden im Bereich der Lagergasse generell mit max. 13,00 m festgelegt. Das entspricht einer Viergeschoßigkeit über mehr als 55 m und somit über mehr als die Hälfte des Planungsgebietes in der Lagergasse.

Lediglich im Übergang zum bestehenden Eckgebäude Lagergasse / Zweiglasse mit einer Gebäudehöhe von 22,29 m Höhe wird ein Bindeglied mit einer Höhe von max. 16,00 m zugelassen.

Mit dieser Festlegung wird auch erreicht, dass auf diesem Bauplatz, entsprechend der Hochwertigkeit des Baulandes, die zulässige Bebauungsdichte annähernd ausgeschöpft werden kann.

Die Homogenität im Straßenbild bleibt gewährleistet.

Die Abteilung 9 - Kultur, Europa, Außenbeziehungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung (Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission) hat diesen Bebauungsplan positiv beurteilt.

#### **Einwendung 8 - (GZ: A14-052624/2016/00011)**

Zusammengefasst wird eingewendet:

1. *Gegen die zu hohe Bebauungsdichte von insgesamt 3,45 im Baublock,*
2. *die Hofeinbauten werden nicht freiwillig entfernt werden,*

3. *die Gebäudemindestabstände sind zur Sicherstellung der Belichtung einzuhalten, auch wenn der Baublock dadurch nicht komplettiert werden kann,*
4. *zulässige Dachformen sollten ausschließlich begrünte Flachdächer sein,*
5. *im Erdgeschoß sollten aus Gründen des Straßenbildes keine Parkplätze erlaubt sein,*
6. *bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zur Minimierung der Garagenzufahrten zuzulassen,*
7. *aufgrund der innerstädtischen Bedienqualität ist der Bedarf für 47 – 55 neue Parkplätze nicht gegeben, - dadurch würde im Lärmsanierungsgebiet noch mehr Lärm durch Zufahrten erzeugt werden,*
8. *das fünfgeschossige Bindeglied zum Eckgebäude Lagergasse / Zweiggasse sollte nicht in dieser Höhe zugelassen werden und damit ein Fehler durch einen weiteren Fehler kompensiert werden,*
9. *für die Erdgeschosszonen sind zusätzliche Qualitätskriterien zu definieren.*

#### Einwendungsbehandlung:

- zu 1. Die insgesamt hohe Bebauungsdichte im Geviert resultiert aus dem relativ schmalen Zuschnitt des Gevierts.  
Bei einer durchschnittlichen Hoftiefe von rund 20 m ist die Schließung des Gebäudeblocks mit einer überwiegend viergeschossigen Bebauung mit max. 13,00 m Gebäudehöhe und geringen Gebäudetiefen von 10,00 – 12,00 m durchaus vertretbar.  
Nur bei Angebot einer Bebauung an der Lagergasse kann zukünftig eine Entkernung des überwiegend bebauten und versiegelten Innenhofes erzielt werden.  
Mit der Schließung des Gebäudeblocks ist auch die Schaffung eines beruhigten Innenhofmilieus gewährleistet.

- zu 2. Dazu ist im Erläuterungsbericht grundsätzlich ausgeführt:  
*Bei Grundstücken, die eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzen aufweist, wird der Bebauungsgrad in einem solchen Maximalausmaß festgelegt, dass nur bei Bestandsentfernung (Hoffreimachung, Einhaltung der Straßenregulierung) eine Neubebauung möglich ist.*

Im Planwerk sind die betroffenen Gebäude in Innenhoflage bzw. die, im zukünftigen Straßenraum der regulierten Lagergasse gelegenen, mit einer Schraffur versehen, die festlegt, dass eine Entfernung Voraussetzung für eine Neubebauung ist.

- zu 3. Dazu ist im Erläuterungsbericht ausgeführt:  
*Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der geschlossenen Bebauung. Die geschlossene Bauweise entspricht der Bestandsbebauung und dem Gebietscharakter, der geprägt ist von der gründerzeitlichen Blockrandbebauung. ...  
Im Norden verengt sich der Gebäudeblock. Zur Entschärfung der Hofengstelle wird im nördlichen Abschluss eine hofseitige Abstufung auf drei Geschoße festgelegt.*

Weitere Begründungen für die Notwendigkeit der Schließung des Gebäudeblocks sind



der Einwendungsbearbeitung zu den Pkt. 1 und 7 zu entnehmen.

- zu 4. In Abwägung, dass in der Umgebung einerseits der charakteristische Altbestand ziegelgedeckte Satteldächer aufweist, andererseits Neubauten mit Flachdächern ausgestattet sind, werden daher sowohl ziegelgedeckte Satteldächer als auch Flachdächer zugelassen.
- zu 5. In Berücksichtigung dieser Einwendung wird im Erläuterungsbericht zur formalen Gestaltung von Gebäuden Folgendes eingefügt:

*Darüber hinaus wird in Bauverfahren darauf zu achten sein, dass die Gestaltung der Gebäude dem Duktus der Innenstadt gerecht wird. Dies gilt insbesondere für die Erdgeschoßzone, der für den Erlebniswert des öffentlichen Raums eine besondere Bedeutung zukommt.*

*Anzustreben sind Geschäftsnutzungen oder sonstige, öffentlich zugängliche Einrichtungen. Höher gelegte Erdgeschoßwohnungen sind in der verkehrlich untergeordneten Lagergasse ebenfalls vertretbar.*

*Nebenräume und Garagennutzungen werden, wenn sie im Straßenbild der Erdgeschoßzone dominieren, negativ zu sehen sein.*

- zu 6. Diese Einwendung ist bereits im Verordnungstext § 7 Abs 6 geregelt:  
*Bauplatzüberschreitende Tiefgaragen sind zulässig.*
- zu 7. Die Anzahl der PKW-Abstellplätze wurde wie bei vergleichbaren, aktuellen Innenstadtbebauungsplänen entsprechend den Vorgaben der Verkehrsplanung mit Mindest- und Höchstwerten in § 7 Abs 2 des Verordnungstextes geregelt:  
*Bei Neubauten ist je 60 - 70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.*

Dazu ist weiters im Erläuterungsbericht ausgeführt:

*Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Er wurde von vergleichbaren Bauungsplänen aus letzter Zeit abgeleitet und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen. Je 60 bis 70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Pkw-Stellplatz vorzusehen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen. ...*

*Können die notwendigen Pflichtabstellplätze nicht am Bauplatz hergestellt werden sind Ausnahmen nach §89(4) Baugesetz zulässig. Eine Reduktion bzw. ein Entfall der Abstellplätze ist somit in begründeten Fällen möglich.*

Mit der Reduzierung der erforderlichen PKW-Abstellplätze wird auch dem Sanierungsgebiet – Lärm Rechnung getragen.

Gleiches gilt für die Vorschreibung der geschlossenen Bebauung und der konsequenten Schließung des Gebäudeblocks, wodurch der Innenhof vor

Immissionen optimal geschützt wird.

- zu 8. Die Gebäudehöhen werden im Bereich der Lagergasse generell mit max. 13,00 m festgelegt. Das entspricht einer Viergeschoßigkeit über mehr als 55 m und somit über mehr als die Hälfte des Planungsgebietes in der Lagergasse.

Lediglich im Übergang zum bestehenden Eckgebäude Lagergasse / Zweiglasse mit einer Gebäudehöhe von 22,29 m Höhe wird ein Bindeglied mit einer Höhe von max. 16,00 m zugelassen.

Mit dieser Festlegung wird auch erreicht, dass auf dem Bauplatz, entsprechend der Hochwertigkeit des Baulandes, die zulässige Bebauungsdichte annähernd ausgeschöpft werden kann.

Die Homogenität im Straßenbild bleibt gewährleistet.

- zu 9. Siehe Erledigung unter Pkt. 5.

#### **Einwendung 9 - (GZ: A14-052624/2016/00012)**

Zusammengefasst wird eingewendet:

1. *Gegen § 3 Abs 2 der Verordnung, demnach Überschreitungen der festgesetzten Höchstwerte der Bebauungsdichte sowie der Gebäudehöhen, Dachformen etc. zulässig sind.*
2. *In § 5 Abs 2 werden sowohl Satteldächer als auch Flachdächer zugelassen.*

*Die bestehenden Gebäude im Bereich Grieskai, Zweiglasse, Rosenkranzgasse, sowie die westseitig gelegenen Gebäude in der Lagergasse haben – mit Ausnahme des Hauses Rosenkranzgasse / Lagergasse – Satteldächer mit Ziegeldeckung, weshalb Flachdächer (siehe Bausünde Eckhaus Lagergasse – Zweiglasse) das architektonische Erscheinungsbild des gesamten Gevierts wesentlich stören.*

*Die neue Verordnung sollte daher ausschließlich Satteldächer vorschreiben.*

3. *Es müsste unmissverständlich festgelegt werden, dass die Traufenhöhen der Häuser Zweiglasse 4 und Grieskai 57 von Neubauten an der Ostseite der Lagergasse keinesfalls überschritten, sondern sogar eher unterschritten werden.*

Einwendungsbehandlung:

- zu 1. In § 3 Abs 2 der Verordnung wird geregelt:  
*Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufuchtlinien, Baugrenzenlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten zulässig.*

Im Erläuterungsbericht ist dazu ausgeführt:

*Die Überschreitungszulässigkeit des Bebauungsdichtehöchstwertes soll Dachraumausbauten in den Bestandsgebäuden ermöglichen. Im Bereich der Neubebauung ist die zukünftige Baumasse derart festgelegt, dass Überschreitungen,*

wenn überhaupt, dann nur in sehr geringem Ausmaß zu erwarten sind. Hofeinbauten sind zu entfernen und dürfen auf keinen Fall für eine Überschreitung herangezogen werden – siehe dazu auch die Bebauungsgradfestlegung.

Es sind demnach keine Überschreitungen von Gebäudehöhen und Dachformen, wie missverständlich angenommen, gemäß dieser Regelung zulässig. Vielmehr sind nur bei Einhaltung von Gebäudehöhen und Dachformen Überschreitungen der maximal zulässigen Bebauungsdichte von 2,5 zulässig.

Bei dieser Regelung wird vor allem auf bestehende Dachräume im Altbestand abgezielt, deren Ausbau selbstverständlich im Rahmen der bestehenden Dachkonturen nach wie vor ermöglicht werden soll.

- zu 2. In Abwägung, dass in der Umgebung einerseits der charakteristische Altbestand ziegelgedeckte Satteldächer aufweist, andererseits Neubauten mit Flachdächern ausgestattet sind, werden daher sowohl ziegelgedeckte Satteldächer als auch Flachdächer zugelassen.

Im Verordnungstext ist daher geregelt:

#### *§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER*

*Zulässige Dachformen: Satteldächer, Flachdächer.*

*Satteldächer haben eine Neigung von mindestens 35° bis maximal 41° aufzuweisen und sind in Ziegeldeckung auszuführen. Die Hauptfirstrichtung hat parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.*

*Flachdächer sind mit einer Substrathöhe von mindestens 8 cm zu begrünen. ....*

Im Erläuterungsbericht wird weiters dazu ausgeführt:

*Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer zu begrünen. Ziele dieser Begrünung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 des Stadtentwicklungskonzeptes (Entwurf-2. Auflage) - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.*

Zur Information wird noch mitgeteilt, dass dieser Punkt in den Einwendungen generell sehr kontroverse eingebracht wurde:

Einerseits wird die Erhaltung und Fortführung des charakteristischen Satteldaches gefordert. In anderen Einwendungen werden aus kleinklimatischen Gründen, und um nicht noch zusätzliche Bebauungsdichte in Dachgeschossen zu lukrieren, alleinig begrünte Flachdächer gefordert.

- zu 3. Die angesprochenen Häuser Zweiglgasse 4 und Grieskai 57 weisen lt. photogrammetrischer Luftbildauswertung des Stadtvermessungsamtes Gebäudehöhen von 18,16 m bzw. 17,98 m auf.

Die festgelegten max. Gebäudehöhen für die Neubebauung in der Lagergasse betragen überwiegend 13,00 m, im südl. Abschluss 16,00 m und im nördlichen

Abschluss hofseitig 10,00 m.

Diese Werte liegen deutlich unter den, für die angesprochenen Bestandshäuser ermittelten.

Diesem Einwendungspunkt wird somit bereits im Entwurf Rechnung getragen.

### **Einwendung 10 - (GZ: A14-052624/2016/00013)**

Zusammengefasst wird eingewendet:

1. *Gegen die zu hohe Bebauungsdichte von insgesamt 3,45 im Baublock,*
2. *die Hofeinbauten werden nicht freiwillig entfernt werden,*
3. *die Gebäudemindestabstände sind zur Sicherstellung der Belichtung einzuhalten, auch wenn der Baublock dadurch nicht komplettiert werden kann,*
4. *zulässige Dachformen sollten ausschließlich begrünte Flachdächer sein,*
5. *im Erdgeschoß sollten aus Gründen des Straßenbildes keine Parkplätze erlaubt sein,*
6. *bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zur Minimierung der Garagenzufahrten zuzulassen,*
7. *aufgrund der innerstädtischen Bedienqualität ist der Bedarf für 47 – 55 neue Parkplätze nicht gegeben, - dadurch würde im Lärmsanierungsgebiet noch mehr Lärm durch Zufahrten erzeugt werden,*
8. *das fünfgeschossige Bindeglied zum Eckgebäude Lagergasse / Zweiglgasse sollte nicht in dieser Höhe zugelassen werden und damit ein Fehler durch einen weiteren Fehler kompensiert werden,*
9. *für die Erdgeschosszonen sind zusätzliche Qualitätskriterien zu definieren,*
10. *für die Lagergasse wird Wohnstraßencharakter sowie Baumpflanzungen an der Ostseite, wie in der Informationsveranstaltung vorgeschlagen, gefordert.*

Einwendungsbehandlung:

Zu 1. bis 9. siehe Erledigung der Einwendung 8, die in diesen Punkten ident ist.

Zu 10. Dazu wird auf den diesbezüglich ergänzten Erläuterungsbericht verwiesen:

*Ausgehend von einer beidseitig durchschnittlich viergeschossigen Bebauung mit durchschnittlichen Gebäudehöhen von ca. 13,00 m ist eine Straßenbreite von 12,00 m zur Sicherstellung einer qualitativen Belichtung der angrenzenden, bestehenden und zukünftigen Bebauung erforderlich.*

*Bei dieser Straßenbreite ist es auch möglich, einen, den Bebauungsdichten und der überwiegenden Wohnnutzung adäquaten, öffentlichen Raum mit Baumpflanzungen herzustellen.*

*Eine Überprüfung der Leitungseinbauten hat ergeben, dass an der Ostseite, nach Abbruch der Gebäude, die in die Regulierung ragen, die Pflanzung einer Baumreihe auf die Länge überwiegend möglich sein sollte.*

Die detaillierte Ausgestaltung hat nach Vorliegen dieser Voraussetzung in Abstimmung mit den betroffenen Ämtern und Stellen zu erfolgen.

#### **Einwendung 11 - (GZ: A14-052624/2016/00014)**

Diese Einwendung ist ident mit der Einwendung 10.

Zusätzlich wird eingewendet, dass die grundbücherlichen Eigentümer des Hauses Lagergasse 12 nicht über die Auflage des Bebauungsplanentwurfs informiert wurden.

Einwendungsbehandlung:

Siehe Erledigung der Einwendung 10.

Gemäß § 40 Abs 6 Z 1 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 sind im Verfahren zur Erstellung von Bebauungsplänen die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke anzuhören.

Die Liegenschaft Lagergasse 12 liegt außerhalb des Planungsgebietes.

Gemäß § 38 Abs 5 kann der Bebauungsplan in einer öffentlichen Versammlung vorgestellt werden. Davon wurde Gebrauch gemacht und der aufgelegte Entwurf am 13.9.2017 in einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt.

Über diese Informationsveranstaltung wurde durch eine Postwurfsendung großräumig informiert.

#### **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.29.0 Bebauungsplan in folgendem Punkt geändert:

VERORDNUNG:

§ 9 - SONSTIGES

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

Die Bezeichnung „hofseitige“ wurde ergänzt.

Diese Änderung hat keine Rückwirkung auf Dritte.

## **Inhalt**

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept 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 05.29.0 Bebauungsplan „Lagergasse – Rosenkranzgasse – Grieskai - Zweiglgasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Sachbearbeiter:

DI Klemens Klinar

(elektronisch unterfertigt)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterfertigt)

Der Stadtbaudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterfertigt)

Für die Stadt Graz

Der Bürgermeister

als Stadtsenatsreferent:



(Mag. Siegfried Nagl)

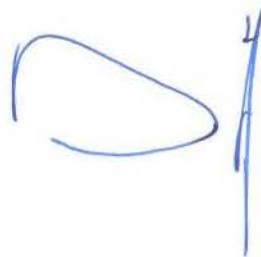
Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung  
am 14.3.2018

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 15/3/18

Der/die Schriftführerin:




Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: 03.04.2017
- 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](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Gries wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 05.29.0 Bebauungsplan „Lagergasse – Rosenkranzgasse – Grieskai - Zweiglasse“ zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	<b>Signiert von</b>	Klinar Klemens
	<b>Zertifikat</b>	CN=Klinar Klemens,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-03-01T18:41:28+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-03-02T08:48:39+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-03-02T15:22:31+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

## VERORDNUNG

GZ.: A14 – 052624/2016/0015

### 05.29.0 Bebauungsplan

„Lagergasse – Rosenkranzgasse – Grieskai - Zweiglasse“

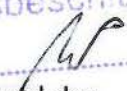
V. Bez., KG 63105 Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 15.3.2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.29.0 Bebauungsplan „Lagergasse – Rosenkranzgasse – Grieskai - Zweiglasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8, 11, und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 117/2016 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.

Bestandteil des  
 Gemeinderatsbeschlusses  
 Der Schriftführer: 

#### § 2 BEBAUUNGSWEISEN

Geschlossene Bebauung

#### § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

(1) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Gst.Nr.: 73/1 und 76	höchstens: 0,65
Gst.Nr.: 73/2	höchstens: 0,50
Gst.Nr.: 77	höchstens: 0,40

(2) Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufuchtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten zulässig.

#### § 4 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenlifte bzw. Rampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Liftzubauten an bestehenden Hauptgebäuden, Balkone und dergleichen.
- (3) Für die Gst.Nr.: 73/1, 73/2 und 77 gilt: Für die Bebauung innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien ist - ungeachtet der Geschossanzahl und Gebäudehöhe –eine Unterschreitung des Gebäudemindestabstandes zulässig.

#### § 5 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen = Traufenhöhen (GH) und/oder Gesamthöhen (GesH) festgelegt.  
Höhenbezugspunkt: das jeweilige Gehsteigniveau.
- (2) Zulässige Dachformen: Satteldächer, Flachdächer.
- (3) Satteldächer haben eine Neigung von mindestens 35° bis maximal 41° aufzuweisen und sind in Ziegeldeckung auszuführen. Die Hauptfirstrichtung hat parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (4) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Flachdächer sind mit einer Substrathöhe von mindestens 8 cm zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen, z.B. Stiegen- und Lifthäuser.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren und bei Flachdächern mindestens 3,0 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

#### § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker sind nicht zulässig.
- (3) Hofseitige Balkone sind frei auskragend auszubilden wobei die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten ist.
- (4) Balkone im Bereich der Dachtraufe und darüber sind nicht zulässig.
- (5) Gaupen haben von Traufe, First und Ortgang jeweils mindestens 1,5 m Abstand einzuhalten, die Summe ihrer Längen hat weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.

- (6) Hofseitig sind bei Satteldächern auch in das Dachvolumen eingeschnittene Terrassen zulässig. Die Terrasseneinschnitte in der Dachfläche sind so auszubilden, dass die Oberkante der Brüstung durch die Dachfläche begrenzt wird.
- (7) Straßenseitige Dachvorsprünge dürfen max. 50 cm über die Baufluchtlinie hervortreten.

## § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder in den Gebäuden zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 60 - 70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze. 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.
- (3) Ausnahmen sind zulässig, wenn die notwendigen Pflichtabstellplätze nicht am Bauplatz hergestellt werden können.
- (4) Die Tiefgaragenein- und ausfahrten sind in das Hauptgebäude zu integrieren.
- (5) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (6) Bauplatzüberschreitende Tiefgaragen sind zulässig.
- (7) Je angefangene 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (8) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. überwiegend im Gebäude zu integrieren.

## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen. Hinsichtlich der Situierung sind Abweichungen zulässig.

### Pflanzungen, Bäume

- (2) Bäume sind als Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe in Baumschulqualität, zu pflanzen und zu erhalten.
- (3) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m<sup>2</sup> zu betragen. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (4) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

### **PKW-Abstellflächen**

- (5) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- oder mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe, bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,00 m Höhe vorzusehen.

### **Geländeveränderungen**

- (6) Geländeveränderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) in den Höfen sind nur im Ausmaß von max. +/- 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

### **Sonstiges**

- (7) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen

## **§ 9 SONSTIGES**

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

## **§ 10 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 29.3.2018 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

### **Hinweis:**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Neubauten und Änderungsabsichten an Bestandsgebäuden in der Schutzzone, ein Gutachten der Altstadtsachverständigenkommission erforderlich ist.

Der Bürgermeister:



Mag. Siegfried Nagl



**05.29.0 BEBAUUNGSPLAN**  
**LAGERGASSE - ROSENKRANZGASSE - GRIESKAI - ZWEIGLGASSE**  
 A14\_052624/2016

**INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ**

	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches
	Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung) ausgenommen Einkaufszentren
0,3 - 2,5	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

**INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41**

	Baufuchtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
	max. Gesamthöhe	
	max. Gebäudehöhe	Verkehrsflächen
	Entfernung bei Neubau	
	Straßenfluchtlinie Gemeindestraße	Freiflächen
	Freifläche Neue Laubbaumpflanzung (ungefähre Standorte)	

**DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE**

	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)
	Bestand bereits bewilligt

**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. 5238 m²

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses  
 Maßstab: 1:500  
 Der Schriftführer:

**05.29.0 BEBAUUNGSPLAN**  
**LAGERGASSE - ROSENKRANZGASSE**  
**GRIESKAI - ZWEIGLGASSE**

A14\_052624/2016  
 Datum: Juni 2017, Oktober 2017, Februar 2018  
 Inhaltliche Bearbeitung: DI Klemens KLINAR  
 Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHKE

FÜR DEN GEMEINDERAT:  
  
 DI Bernhard WINNINGER

AUFLAGE VON BIS  
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:  
 RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt



GZ.: A14 – 052624/2016/0015

Bearbeiter: DI Klemens Klinar

## 05.29.0 Bebauungsplan

„Lagergasse – Rosenkranzgasse – Grieskai - Zweiglgasse“

V. Bez., KG 63105 Gries

Graz, 15.3.2018

Dok: Bebauungsplanung/05.29.0

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 25.4.2015 hat Herr Ing. Johannes Krainer eine Vollmacht der Eigentümer der Liegenschaft Lagergasse 15 EZ 50 KG 63105 Gries vorgelegt und um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Für die südlich folgende Nachbarliegenschaft wurde ebenfalls eine Vollmacht avisiert. Diese liegt bis heute jedoch nicht vor.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 5.238 m<sup>2</sup> auf.


Gemäß **3.0 Flächenwidmungsplan 2002** der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet [EZ]“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 und 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002).

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage** (Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) liegt das Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet (Einkaufszentren Ausschluss)“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 - 2,5.

Der Deckplan 1 ist im Planungsgebiet unverändert.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

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

### 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 28.6.2017 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 05.29.0 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 12.7.2017.



Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan aufgrund der Ferienzeit über 12 Wochen, in der Zeit vom 13.7.2017 bis 5.10.2017, zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Innerhalb der Auflagefrist wurde während der Amtsstunden (Montag bis Freitag, 8h bis 15h) der Bebauungsplan zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten (Dienstag und Freitag, 8h bis 12h) im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 13.9.2017 durchgeführt.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

### 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 5238 m<sup>2</sup> brutto lt. Grundbuchauszug vom 27.3.2017 auf.



Luftbild 1 (2015): Auszug aus den Geodaten (Graz). Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - **4.0 Stadtentwicklungskonzept** (seit 30.05.2013 rechtswirksam):  
„Stadtzentrum“



Auszug aus dem 4.0  
Stadtentwicklungskonzept.

Die gelbe Umrandung  
bezeichnet das BBPL-Areal.

und unverändert

- **4.02 Stadtentwicklungskonzept – Entwurf – 2. Auflage** (Auflage-Beschluss am 16.06.2016,  
End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig):  
„Stadtzentrum“



Auszug aus dem 4.02  
Stadtentwicklungskonzept  
Entwurf – 2.  
Auflage

Die gelbe Umrandung  
bezeichnet das BBPL-  
Areal.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: *W*

*§ 10 ZENTRUM: Stadtzentrum*

- (1) Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.*
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.*
- (3) Erhaltung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume sowie der Struktur und Dimension der historischen Bebauung.*
- (4) Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes.*
- (5) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26)*

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

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
  - Lage innerhalb der Kernstadt
  - Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
  
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):  
Das Planungsgebiet ist frei von Nutzungsbeschränkungen.
  
- Verkehr (Deckplan 3):  
 Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):  
 „Innerstädtische Bedienqualität“  
 Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende.



Auszug aus dem  
Deckplan 3 zum  
4.0  
Stadtentwicklungskonzept  
Entwurf  
2.Auflage.

Die gelbe  
Umrandung  
bezeichnet das  
BBPL-Areal.

- Verkehrslärm (Deckplan 4):

Lagergasse:	55-60 dB (LAeq, Nacht)
Rosenkranzgasse:	55-60 dB (LAeq, Nacht)
Grieskai:	65-70 dB (LAeq, Nacht)
Zweiglgasse:	70-75 dB (LAeq, Nacht)



Auszug aus dem Deckplan 4 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept Entwurf 2.Auflage.

Die gelbe Umrandung bezeichnet das BBPL-Areal.

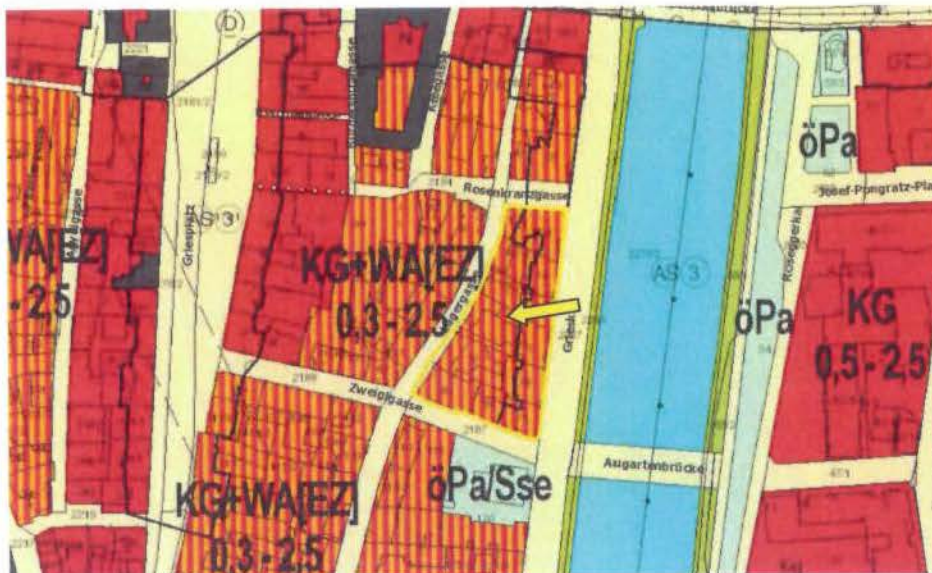
Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: *[Signature]*

- Einkaufszentren (Deckplan 5):  
Keine Einkaufszentren zulässig.

o Flächenwidmungsplan

**3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz:**

Das Planungsgebiet ist im 3.0 Flächenwidmungsplan als „Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet [EZ]“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 2,5 ausgewiesen.

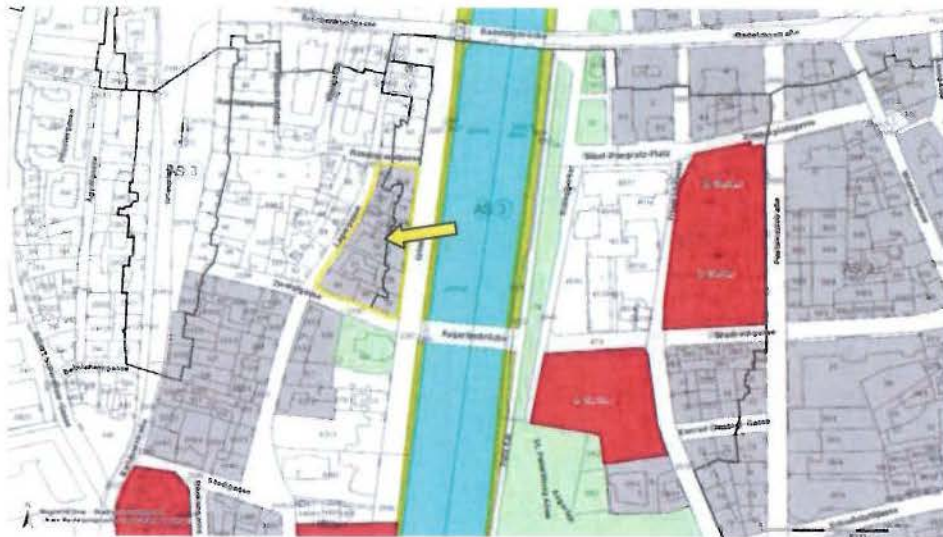


Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Der gelbe Pfeil bezeichnet das BBPL-Areal.

## Deckpläne zum 3.0 Flächenwidmungsplan

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 und 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002).



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

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurfes – 2. Auflage im „Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet (Einkaufszentren Ausschluss)“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 - 2,5.

Der Deckplan 1 ist im Planungsgebiet unverändert.



Auszug aus dem 4. Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage

Der gelbe Pfeil bezeichnet das BBPL-Areal.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:  
 aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme

Anzustreben ist eine Versorgung der Bebauung aus der Lagergasse.

Zusatz Stromnetz Graz GmbH & Co KG:

Beim Bauvorhaben, Lagergasse, Rosenkranzgasse, Grieskai, Zweiglasse befindet sich im angegebenen Areal keine Stromtrasse.

Die Niederspannungsleitungen verlaufen alle am öffentlichen Gut im Gehsteig.

Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft) sowie ein neues Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Grazer Baumschutzverordnung idgF:

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt östlich des Griesplatzes und deckt sich mit dem Geviert Lagergasse – Rosenkranzgasse – Grieskai – Zweiglasse.

Der Gebietscharakter ist gründerzeitlich bestimmt.

Im Norden:

Nördlich der Rosenkranzgasse 5 – 6 geschossige Gründerzeitbebauung.

Im Süden:

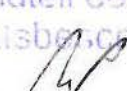
Synagoge freistehend mit Grünareal im Westen.

Im Osten:

Grieskai an der Mur.

Im Westen:

Westlich der Lagergasse befindet sich eine 3- bis 4-geschossige Gründerzeitbebauung (Gebäudehöhen 15,29 m, 11,68 m, 12,43 m, 11,73 m) mit neuzeitlichem, 4-geschossigem Abschluss mit Teilpenthouse im Norden Ecke Rosenkranzgasse.

Bestandteil des  
 Gemeinderatsbeschlusses  
 Der Schriftführer: 

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.

Es weist im Arealinneren untergeordnet Bestockung auf.

Das Planungsgebiet weist Bestandsgebäude auf:

Der Grieskai, die Rosenkranzgasse und die Zweiglgasse sind abgeschlossen gründerzeitlich in Blockrandform bebaut. Diese Bebauung befindet sich in der Altstadt-Schutzzone III gem. GAEG. Die Gebäude sind durchwegs 4-geschossig, nur der nördlich Abschluss an der Rosenkranzgasse weist 6 Geschosse auf.

Ecke Lagergasse Zweiglgasse wird dzt. ein 6-geschossiger Neubau mit Penthouse realisiert. In der Lagergasse befinden sich im Norden zwei 2-geschossige vorgründerzeitliche Altbestandsgebäude, die 1 – 3 m in die Regulierung der Lagergasse ragen. Der südliche Teil ist straßennahe überwiegend, abgesehen von Garagen und Flugdächern, unbebaut und wird als Abstell- und Lagerfläche, den Häusern am Grieskai zugeordnet, genutzt.

Im Arealinneren weist die Liegenschaft Grieskai 52 einen 2- bis 4-geschossigen Hofflügel auf, der an die nördliche Bauplatzgrenze gekuppelt ist. Auf der Liegenschaft Grieskai 54 befindet sich freistehend, an der südlichen Bauplatzgrenze, ein 1-geschossiges Altbestandsgebäude.

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

Der Bauplatz ist durch die Lärmentwicklungen aufgrund des Verkehrsaufkommens in den angrenzenden Straßen beeinträchtigt.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca.300 m. Kindergarten und diverse Schulen sind in Nahelage (Albert-Schweitzer-Gasse, Grieskai, Lagergasse) gegeben.



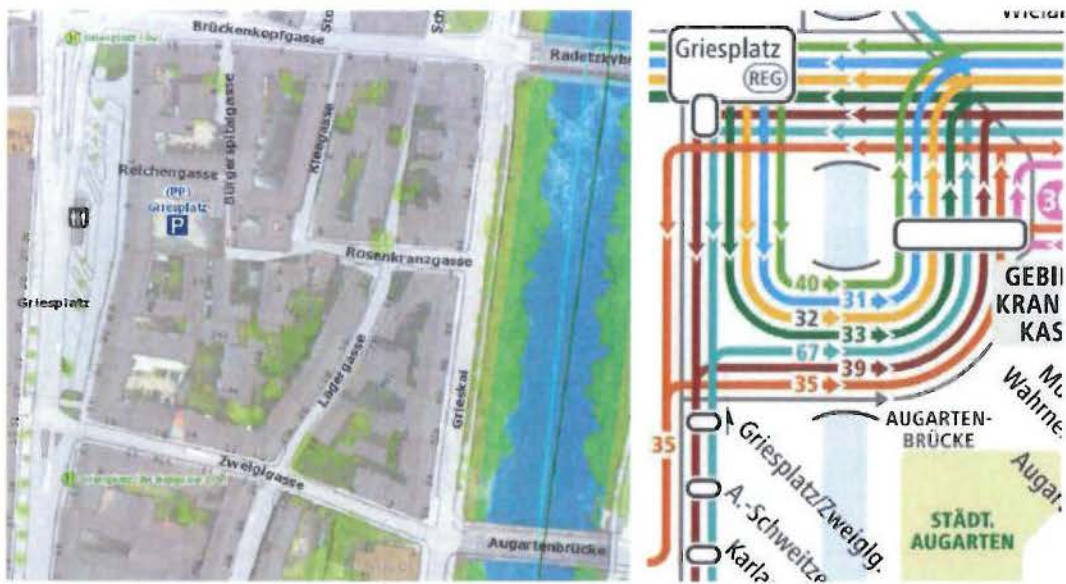
- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Westen von der Lagergasse, im Norden von der Rosenkranzgasse, im Osten vom Grieskai und im Süden von der Zweiglgasse begrenzt.

Die Lagergasse weist in diesem Abschnitt im Bestand Breiten von 7,37 m – 8,63 m auf. Die Gehsteige sind beidseitig durchwegs schmaler als die vorgesehene Breite von mind. 2,0 m für Innenstadtbereiche. An der Westseite wird längsparkiert. Im nördlichen, breiteren Abschnitt, ist partiell auch an der Ostseite eine Längsparkierung gegeben.

### Öffentlicher Verkehr:

Haltestellen mehrerer Buslinien befinden sich am Griesplatz.



### MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Grieskai und die Zweigl-gasse.

### Radverkehr/Fußwege

Über den Murradweg bestehen sehr gute Anbindungen an das städtische Radwegenetz.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

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

Anzustreben ist eine Versorgung der Bebauung aus der Lager-gasse.

Zusatz Stromnetz Graz GmbH & Co KG:

Beim Bauvorhaben, Lager-gasse, Rosenkranzgasse, Grieskai, Zweigl-gasse befindet sich im angegebenen Areal keine Stromtrasse.

Die Niederspannungsleitungen verlaufen alle am öffentlichen Gut im Gehsteig.

Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft) sowie ein neues Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 



#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 -6 der VO)

##### Zu § 2 Bauungsweise

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der geschlossenen Bebauung. Die geschlossene Bauungsweise entspricht der Bestandsbebauung und dem Gebietscharakter, der geprägt ist von der gründerzeitlichen Blockrandbebauung.



Variante mit zu begrünenden Flachdächern



Variante mit Satteldächern



##### Zu § 3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Bei Grundstücken, die eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien aufweist, wird der Bebauungsgrad in einem solchen Maximalausmaß festgelegt, dass nur bei Bestandsentfernung (Hoffreimachung, Einhaltung der Straßenregulierung) eine Neubebauung möglich ist.

Die Überschreitungszulässigkeit des Bebauungsdichtehöchstwertes soll Dachraumausbauten in den Bestandsgebäuden ermöglichen. Im Bereich der Neubebauung ist die zukünftige Baumasse derart festgelegt, dass Überschreitungen, wenn überhaupt, dann nur in sehr geringem Ausmaß zu erwarten sind. Hofeinbauten sind zu entfernen und dürfen auf keinen Fall für eine Überschreitung herangezogen werden – siehe dazu auch die Bebauungsgradfestlegung oben.

Zu § 4 Bauflucht- und Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt. Es wird dabei darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt sind, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Für die Gst.Nr.: 73/1, 73/2 und 77 ist eine Unterschreitung des Gebäudemindestabstandes zu den gegenüberliegenden Bestandsgebäuden zulässig, da nur dadurch eine Komplettierung des Baublockes möglich ist. Dies wird durch den Einsatz von Baufluchtlinien noch abgesichert. Der Grenzabstand wird dabei jedoch zumindest eingehalten. Der gründerzeitliche Altbestand wird durch Bauflucht- und Baugrenzlinien im Bestand beschrieben.

Zu § 5 Gebäudehöhen, Dächer

Der gründerzeitliche Altbestand wird durch Gebäudehöhen und Gesamthöhen im Bestand beschrieben.

Die Höhe der Neubebauung an der Lagergasse ist auf den Altbestand gegenüber und die zukünftige Straßenbreite mit vier Geschoßen abgestimmt.

Im Norden verengt sich der Gebäudeblock. Zur Entschärfung der Hofengstelle wird im nördlichen Abschluss eine hofseitige Abstufung auf drei Geschoße festgelegt.

Im Süden wird als Übergang zur Sechsgeschossigkeit ein fünfgeschossiges Bindeglied zugelassen. Möglich sind begrünte Flachdächer oder klassische Satteldächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 35° bis maximal 41° und Ziegeldeckung.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte in untergeordneten Ausmaß anzusehen sind. Ziele dieser Begrünung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 des Stadtentwicklungskonzeptes (Entwurf-2. Auflage) - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt. Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingt Haustechnikanlagen gem. § 5 (7) wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich bzw. die Wahrung nachbarlicher Intimsphären in Zusammenhang mit Balkonen und deren Auskrugung und Nähe zur Grundgrenze.

Darüber hinaus wird in Bauverfahren darauf zu achten sein, dass die Gestaltung der Gebäude dem Duktus der Innenstadt gerecht wird. Dies gilt insbesondere für die Erdgeschoßzone, der für den Erlebniswert des öffentlichen Raums eine besondere Bedeutung zukommt.

Anzustreben sind Geschäftsnutzungen oder sonstige, öffentlich zugängliche Einrichtungen. Höher gelegte Erdgeschoßwohnungen sind in der verkehrlich untergeordneten Lagergasse ebenfalls vertretbar.

Nebenräume und Garagennutzungen werden, wenn sie im Straßenbild der Erdgeschoßzone dominieren, negativ zu sehen sein.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu Planwerk und § 7 der VO)

Die Lagergasse wird entsprechend den zukünftigen städtebaulichen und verkehrlichen Anforderungen mit 12,00 m Breite reguliert (beidseitige, mind. 2,00 m breite Gehsteige; Fahrbahn ca. 5,50 m; Parkspur 2,00 m).

Dafür werden Flächenabtretungen in Bauverfahren erforderlich.

Ausgehend von einer beidseitig durchschnittlich viergeschossigen Bebauung mit durchschnittlichen Gebäudehöhen von ca. 13,00 m ist eine Straßenbreite von 12,00 m zur Sicherstellung einer qualitativen Belichtung der angrenzenden, bestehenden und zukünftigen Bebauung erforderlich.

Bei dieser Straßenbreite ist es auch möglich, einen, den Bebauungsdichten und der überwiegenden Wohnnutzung adäquaten, öffentlichen Raum mit Baumpflanzungen herzustellen.

Eine Überprüfung der Leitungseinbauten hat ergeben, dass an der Ostseite, nach Abbruch der Gebäude, die in die Regulierung ragen, die Pflanzung einer Baumreihe auf die Länge überwiegend möglich sein sollte.

Die detaillierte Ausgestaltung hat nach Vorliegen dieser Voraussetzung in Abstimmung mit den betroffenen Ämtern und Stellen zu erfolgen.

### Zu § (1-5) PKW-Stellplatzschlüssel

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu erfolgen. Abstellplätze in den Höfen sind nicht zulässig.

Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Er wird von vergleichbaren Bebauungsplänen aus letzter Zeit abgeleitet und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen. Je 60 bis 70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Pkw-Stellplatz vorzusehen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen. Hinweis: Die Wohnnutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Können die notwendigen Pflichtabstellplätze nicht am Bauplatz hergestellt werden sind Ausnahmen nach §89(4) Baugesetz zulässig. Eine Reduktion bzw. ein Entfall der Abstellplätze ist somit in begründeten Fällen möglich.

### Zu § 7 (5-8) Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Die festgelegte, überwiegend *gebäudeintegrierte* Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen

Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Die Freiflächenplanung ist vorzugsweise in Zusammenarbeit mit einer/m FreiraumplanerIn – zu gestalten. Die Innenbereiche der Anlage werden für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Hinsichtlich der Freihaltungen von Hofbereichen vor Unterbauungen wird auf die Bestimmung im Stadtentwicklungskonzept verwiesen.

### Zur § 8 (1-5) Baumpflanzungen

Im Bebauungsplan werden Bäume als Mindestanzahl definiert. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Standorte“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

### Zu § 8 (6,7) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage


Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken. Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis +/- 0,5 m zulässig.

### Zu § 8 (8) Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

### Zu § 9 Sonstiges

Die Festlegung zu den hofseitigen Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Freiraum einengende Situationen vermeiden.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

## 7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

Der 05.29.0 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.

### Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Neubauten und Änderungsabsichten an Bestandsgebäuden in der Schutzzone, ein Gutachten der Altstadtsachverständigenkommission erforderlich ist.

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)

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-03-02T08:48:33+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.