STADT GRAZ STADTPLANUNG

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DI^in Angelika Lingenhöle-Kohlbach

BerichterstatterIn: GR Topf

GZ.: A 14- 052626/2016/0014

Graz, 6. Juni 2019

05.28.0 Bebauungsplan
„Brückengasse – Karlauplatz - Fabriksgasse"
V. Bez., KG Gries

Beschluss

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

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

Ausgangslage

Die grundbücherlichen Eigentümer des Grundstückes Nr.: 1410 haben um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan 2018 (rechtskräftig mit 22.03.2018) liegt das Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung) mit Einkaufszentrenausschluß" mit einer Bebauungsdichtewert von 0,8 -2,0.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 5.381 m² auf.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung der geordneten Siedlungsentwicklung im Gebietsbereich.

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 14. November 2018 über die beabsichtigte Auflage des 05.28.0 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 28. November 2018.

AUFLAGE
Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 29. November 2018 bis 31. Jänner 2019 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 13. Dezember 2018 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 29. November 2018 bis 31. Jänner 2019 langten 1 Stellungnahme der A16 Verkehr und Landeshochbau - Steiermärkischen Landesregierung, 1 Stellungnahme der A14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit, 3 Einwendungen von Bürger/innen, 1 Stellungnahme der Energie Graz GmbH & Co KG ein.

Stellungnahme 1 (OZ 0008 - A16 – Verkehr und Landeshochbau – Stmk. Landesregierung)

„Zum gegenständlichen Akt wird seitens der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, eine Nullmeldung erstattet."

Stellungnahme 2 (OZ 0009 – A14 - Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit - Land Steiermark)

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom November 2018 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 05.28.0 „Brückengasse – Karlauplatz – Fabriksgasse" wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung darauf hingewiesen, dass im Zuge weiteren Planungsschritte eine funktionsfähige Oberflächenentwässerung bzw. Abwasserentsorgung sicherzustellen sind."

Beantwortung:
Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

Einwendung 1 (0Z 0010 – Bürger)

„....Ein Nachteil dieses Bebauungsplanes ist die jetzt vorgesehene Lage der künftigen Tiefgarage, direkt nebendem Mühlgang und direkt neben dem Fuß- und Radweg entlang des Mühlganges.
Eine Verbesserung der jetzigen Gegebenheiten sollte erzielt werden, eine Verschlechterung ist zu erwarten.
In diesem Bereich liegt außerdem eine Möglichkeit zur Führung einer leistungsfähigen ÖV- bzw. Straßenbahnlinie in den SW. Der Stadt. Dies wird mit diesem BBPlan nicht ermöglicht, sondern erschwert und keine Trasse gesichert....
Für eine Verbesserung der Gesamtsituation der Stadt (ÖV, Naherholung u.v.a.m.) ist gemeinsam mit den Eigentümern des Cityparks nach Lösungen für eine geeignete ÖV-Trasse (oder auch Varianten) zu suchen und danach ein Bebauungsplan für eine geordnete Siedlungsentwicklung in Graz zu erstellen und zu beschließen."

Einwendungsbehandlung:
Die Lage der Tiefgaragenzufahrt für den Bauplatz A befindet sich in annähernd gleicher Lage wie im Bestand und im nähest möglichen Bereich zum Karlauplatz. Somit ist nur ein kleiner Abschnitt zum Karlauplatz hin, als Mischverkehrsfläche auszuführen. Die Engstelle an der Brückengasse im

Abschnitt des Bauplatz A soll auf ca. 5,0 m verbreitert werden und erhält damit die Breite wie im nördlichen Verlauf. Durch einen begleitenden Grünstreifen und Baumreihen soll dieser Abschnitt entlang des Mühlgangs weiter aufgewertet werden.
Im Hinblick auf die erwartende Frequenz an Zu- und Abfahrten zum Bauplatz A entspricht die Zufahrt den verkehrstechnischen und sicherheitstechnischen Erfordernissen.
Im 4.0 Flächenwidmungsplan wurden mögliche Trassenführungen von zukünftigen Straßenbahnprojekten ersichtlich gemacht. Damit kann im Vorfeld im Bebauungsplanverfahren oder Bauverfahren auf mögliche Trassenführungen reagiert werden. Derzeit gibt es für das gegenständliche Bebauungsplangebiet und auch im Umfeld keinerlei Ersichtlichmachung eines Straßenbahnprojektes.

Einwendung 2 (OZ 0011 – *Grundeigentümer/in vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei)*

1. Zum rechtlichen Handlungsspielraum des Entwurfs:
……Auch die §§ 40 und 41 ROG geben der Gemeinde kein Recht, im Bebauungsplan ohne ausdrücklich eingeräumte Befugnis von diesen höherrangigen Bestimmungen abzuweichen. So wird zB dadurch, dass ein Bebauungsplan gemäß § 41 Abs. 2 Z 1 ROG "Abtretungsflächen" festlegen kann, nichts daran geändert, dass diese Festlegung nur im Rahmen der von § 14 BauG vorgegebenen Grenzen zulässig ist.
Eine über den Mindestinhalt des § 41 Abs. 1 ROG hinausgehende, bis zum Maximalinhalt des § 41 Abs. 2 ROG gehende Regelung (also der für notwendig erachtete Umfang des Eingriffs in die Baufreiheit) ist gemäß § 40 Abs. 3 ROG zu begründen…
2. Zur Grundlagenforschung und zu den Vorgaben des RLB 1.0:
…Das RLB 1.0 sieht für das stark von Emissionen aus dem Straßenverkehr betroffene Planungsgebiet als Bereichstyp (als Planungsziel) den "Geschoßbau" vor. Bei überwiegender Wohnnutzung sind laut RLB 1.0 emissionsgeschützte Freiräume zu schaffen, der Straßenraum räumlich zu fassen (straßenraumbildende Bebauung) und ein Lärmschutz baulich auszubilden
Der Entwurf geht von diesen Vorgaben des RLB 1.0 begründungslos ab. Er ersetzt den vom RLB 1.0 vorgesehenen Bereichstyp "Geschoßbau" (§ 4 Abs. 5 RLB 1.0) durch den Bereichstyp (durch das Planungsziel) "Blockrandbebauung" (§ 4 Abs. 2 RLB 1.0)….
Zusammengefasst ist die Grundlagenforschung des Entwurfs auf Grund ihrer mangelnden Qualität für eine ordnungsgemäße Begründung des Bebauungsplans ungeeignet.
3. Zur Festlegung des Planungsgebietes:
…Die Überlegungen der Stadtplanung gingen in den ersten Besprechungen ua dahin, im Süden des Grundstücks 1398/2 unter Einbeziehung der Randgrundstücke Nr. 1399/1 und 1400 Baufluchtlinien und Baugrenzlinien vorzusehen, die dort ein (unzulässiges) von der Grundgrenze durchschnittenes Gebäude zur Folge gehabt hätten….
Nachdem sich die Einschreiter gegen diese Vorschläge ausgesprochen und unter Beiziehung des Sachverständigen aus dem Gebiet der Bauplanung DI Battyan mehrere Alternativen vorgeschlagen hatten, nimmt der nunmehrige Entwurf des Bebauungsplanes das Grundstück Nr. 1398/2 aus dem Planungsgebiet heraus und behandelt es gar nicht….
Die negativen Folgen des Ausschlusses aus dem Planungsprozess sind für das Grundstück 1398/2 gravierend, weil dessen Bebaubarkeit durch die derzeit vorgesehene Baufluchtlinie auf dem Grundstück 1410 (Pkt. 8), durch die derzeit vorgesehene Brandwand an der Westgrenze des Grundstücks 1401/1 (siehe oben) und durch die undeutlichen Regelungen betreffend die Zufahrten (Pkt. 18) beeinflusst wird….
4. Zur Festlegung bestimmter Bauplätze:
Der Entwurf legt in § 2 Abs. 4 vier Bauplätze "A, B, C, D" fest (in der Legende zum Plan als "zulässige Teilungslinien" bezeichnet). Für diese Festlegung besteht keine Rechtsgrundlage….
5. Zur Verpflichtung zur Abtretung von Grundstücksteilen an die Stadt Graz:
Der Entwurf macht entlang der Brückengasse, des Karlauplatzes und der Fabriksgasse auf den privaten Grundstücken des Planungsgebietes eine "Straßenfluchtlinie" als Grenze einer künftigen öffentlichen Verkehrsfläche (§ 4 Z 57 BauG) ersichtlich. …
Die Abtretungsverpflichtung und die auf den privaten Grundstücksflächen eingezeichnete Straßenfluchtlinie (die die Grenze der künftigen öffentlichen Verkehrsfläche bezeichnet) des Entwurfs sind rechtswidrig, weil

die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Abtretung nach § 14 Abs. 1 BauG nicht erfüllt sind (§ 8 Abs. 1 ROG; siehe Pkt. 1).....

6. Zur Verpflichtung, einen zusätzlichen "platzartigen Bereich" am Karlauplatz zu errichten und zu erhalten:

....Mit der Festlegung von Grünflächen unmittelbar an einer stark befahrenen Straße setzt der Entwurf Teile des bebaubaren Grundes einer starken Lärm- und Abgasimmission aus...Der Entwurf widerspricht dem in seinem Erläuterungsbericht und dem in den übergeordneten raumplanerischen Dokumenten dargelegten Planungsziel, emissionsgeschützte Freiräume zu schaffen. Die Schaffung von verkehrsexponierter Grünflächen widerspricht diesem Planungsziel...

Nach den Vorstellungen des Entwurfs sollen die Einschreiter auf ihren Grundstücken einen begrünten "platzartigen Bereich" schaffen und pflegen (§ 8 Abs. 1 BauG). ..Weder das STEK 4.0, noch der FIWPI 4.0, noch das RLB 1.0 sehen für Bauland in geschlossener Bauweise die Schaffung eines "platzartigen Bereichs" zur Erweiterung einer emissionsbelasteten öffentlichen Verkehrsfläche vor.....

7. Zur Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück 1405 (Karlauplatz 10):

Der Entwurf sieht zu Unrecht vor, dass der Grundstücksteil, auf dem der Altbau auf dem Grundstück 1405, Karlauplatz 10, steht, von einer Bebauung ausgenommen wird (Pkt. 6). Die vorgesehene Baufluchtlinie schließt dort einen Neubau aus...

Der Entwurf sollte demgegenüber vorsehen, dass auf dem Grundstück 1405 sowohl ein gänzlicher Neubau als auch ein Neubau bei Erhalt des Altbaus möglich sind....

8. Zur Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück 1410 ("Bauplatz A"):

Der Entwurf sieht an der nördlichen Grenze des Grundstückes 1410 eine „Baufluchtlinie" vor. Gemäß § 4 Z8 BauG ... ist eine Baufluchtlinie eine Linie, in die eine Hauptflucht oder eine Kante eines Bauwerkes „straßenseitig" zu stellen ist.... Eine Baufluchtlinie ist hier aber nicht zulässig, denn tatsächlich ist das Grundstück 1411 keine öffentliche Verkehrsfläche...

Davon abgesehen wäre der vom Entwurf vorgesehene Verlauf dieser Baufluchtlinie sachlich nicht gerechtfertigt, weil sie an der Nordwestgrenze des Grundstücks 1410 einen freizuhaltenden Zwickel...zu den Nachbargrenzen der Grundstücke 1411 und 1398/2 ausbildet....

9. Zu § 2 Abs. 1 und 2 des Entwurfs (Bauweise):

Statt "geschlossene und gekuppelte Bebauung" in § 2 Abs. 1 des Entwurfs müsste es "geschlossene oder gekuppelte Bebauung" heißen, weil ein Bauwerber nicht beides zugleich verwirklichen kann....

10. Zu § 2 Abs. 3 des Entwurfs (Nutzungen):

a) ....Ein Bebauungsplan ist nicht befugt, in einen konsentierten Altbestand (hier mit rechtmäßiger Nutzung in allen Ebenen ua zum Wohnen), der einem rechtskräftig bewilligten Bau entspricht, einzugreifen und eine Wohnnutzung zu verbieten. ..

b) ....Für die Grundstücke 1401/1 (Fabriksgasse 4) und 1402 (Fabriksgasse 2) sieht der Plan vor, dass eine Wohnnutzung im gesamten Erdgeschoß ausgeschlossen werden soll. Der Bebauungsplan sollte das Verbot der Wohnnutzung auf die straßenzugewandte Fläche beschränken...

11. Zu § 4 Abs. 2 des Entwurfs (Überschreitung der Baugrenzlinien):

§ 4 Abs. 2 des Entwurfs sieht bestimmte Ausnahmen (für Tiefgaragenrampen usw.) vor, für die die Baugrenzlinien keine Gültigkeit haben sollen. Diese Ausnahmen sind zu eng gefasst. Es gibt keine sachliche Rechtfertigung dafür, warum nicht auch Nebengebäude, Flugdächer, Vordächer und dgl. unter diese Ausnahmen fallen sollen...

12. Zu § 3 Abs. 2 und 3 des Entwurfs (Bebauungsdichte):

Der Entwurf hat in § 3 nur für den "Bauplatz A", nicht aber für die restlichen Grundstücke eine konkrete Angabe der nach dem Entwurf zulässigen Bebauungsdichten vorgenommen. Für die "Bauplätze" C und D wurden lediglich "indirekte" Festlegungen getroffen. Für den "Bauplatz" B wurden überhaupt keine Festlegungen getroffen.

Diese Vorgangsweise entspricht nicht dem Gesetz. § 41 Abs. 1 Z 2 lit. i ROG verlangt Festlegungen betreffend die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen durch eine (ziffernmäßige) Erhöhung oder Verringerung der im Flächenwidmungsplan angegebenen Grenzwerte der Bebauungsdichte...

13. Zu § 5 zweiter Abs. 4 des Entwurfs (Geschoßhöhe Erdgeschoß):

...Die Vorschreibung von 4 m hohen Erdgeschoßen widerspricht einem sparsamen Umgang mit Ressourcen (§ 4 Abs. 3 ROG)....

14. Zu § 6 Abs. 1 des Entwurfs (Ausschluss von Laubengängen):
....Der angegebene Grund, warum der Entwurf geschlossene Laubengänge verbieten möchte, ist nicht nachvollziehbar. Ein geschlossener Laubengang stellt - vor allem angesichts der Gegebenheiten in der Fabriksgasse, wo sich insbesondere keine "städtischen Fassaden" finden, - keine unpassende Fassade dar. Laubengänge bieten zudem eine gute Möglichkeit, iSd Ziele des Bereichstyps "Geschoßbau" den Wohnbereich von Lärm und Abgasen abzuschirmen...
15. Zu § 7 Abs. 5 des Entwurfs (Verpflichtung, bei Wohnungen eine bestimmte Zahl von PKW-Abstellplätzen zu errichten):
Gemäß § 7 Abs. 5 des Entwurfs ist je 65-75 m2 Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sollen jeweils die Ober- oder Untergrenze darstellen...
Da § 89 Abs. 4 iVm Abs. 3 BauG eine Verordnungsermächtigung nur in Bezug auf die Untergrenze der Zahl an Abstellplätze enthält (arg. "mindestens"), ist der Entwurf, soweit er bezogen auf die Wohnnutzflächen für die Zahl der Abstellplätze pro Bauplatz auch eine Obergrenze vorsieht, rechtswidrig.
16. Zu § 7 Abs. 1 des Entwurfs (Verpflichtung der Errichtung von Tiefgaragen):
....Wenn man als zutreffend unterstellt, dass im Planungsgebiet iSd § 89 Abs. 2 BauG die Errichtung von Garagen notwendig ist, so würde die darüberhinausgehende Verpflichtung zur Errichtung von Tiefgaragen voraussetzen, dass selbst bei Garagen eine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung und Gefährdung der Nachbarschaft zu erwarten ist. Es gibt keinen Anhaltspunkt dafür, dass dies im Planungsgebiet der Fall ist.
Der Erläuterungsbericht bleibt die (sachverständigen) Grundlagen und die Begründung (§ 41 Abs. 3 ROG) für die von ihm betreffend Tiefgaragen vorgenommene Einschränkung der Baufreiheit schuldig. Dies in einem Umfeld, in dem gegen die Errichtung von 2000 Stellplätzen in oberirdischen Parkhäusern, aber auch in freier Aufstellung beim benachbarten Einkaufszentrum keine Bedenken bestehen. Mangels der erforderlichen ordnungsgemäßen Begründung ist der Entwurf in diesem Punkt rechtswidrig....
17. Zu § 7 Abs. 2 des Entwurfs (Verpflichtung, Tiefgaragen auf fremdem Grund zu errichten):
Gemäß § 7 Abs. 2 des Entwurfs sind die Tiefgaragen [die nach dem Entwurf in Bezug auf einen bestimmten Bauplatz zu errichten sind] "innerhalb des Planungsgebietes und/oder auf dem Gst.Nr. 1398/2 zu errichten."..
Die genannte Vorschreibung, die gegen § 89 Abs. 5 BauG verstößt und in Rechte unbeteiligter Dritter eingreift, ist rechtswidrig.
18. Zu § 7 Abs. 2, 4 und 7 sowie § 8 Abs. 2 des Entwurfs (Zufahrt zum Grundstück 1398/2):
Diese Bestimmungen greifen in die gesicherten Zufahrten zum Grundstück 1398/2 ein. ..
...Die derzeitige Anordnung des § 8 Abs. 2 des Entwurfs, wonach "nicht bebaute Flächen zu begrünen sind", könnte dahin verstanden werden, dass auf den gegenständlichen Grundstücken 1401/1, 1401/2, 1403 und 1404 keine Zu und Abfahren bzw. keine - dem konsentierten Bestand entsprechenden – Erschließungen bzw. keine privaten Verkehrsflächen zulässig sind, weil nach dem Plan für den Bereich des Hauses Fabriksgasse 4 und des Hauses Karlauplatz 9 keine über die Bauflucht- und Baugrenzlinie hinausgehenden (dann) "bebauten Flächen" ausgewiesen sind und diese eben sämtlich ohne Ausnahme zu begrünen wären..
..Der Entwurf sollte iSd § 41 Abs. 1 Z 2 lit. e ROG klarstellen, dass er weder für die Zu- und Abfahrten noch für die Erschließungen irgendwelche Einschränkungen insbesondere betreffend die Errichtung privater Zufahrtsstraßen für das Grundstück 1398/2 vorsieht....
19. Zu § 10 des Entwurfs (bestehende Gebäude):
Gemäß § 10 des Entwurfs sind bei den bestehenden Gebäuden "außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen" nur Umbauten und Umnutzungen zulässig.
In gesetzesentsprechender Auslegung kann in dieser Anordnung nur eine Bekräftigung der in § 12 Abs. 3 BauG vorgesehenen Einschränkungen erblickt werden. Eine über § 12 Abs. 3 BauG hinausgehende Einschränkung wäre unzulässig....
Unabhängig vom Verlauf der Baufluchtlinie darf bei bestehenden Gebäuden die Baufreiheit nicht unnötig (ohne sachliche Rechtfertigung) eingeschränkt werden...
Das von § 10 des Entwurfs angeordnete Erfordernis eines „positiven" raumplanerischen Gutachtens für einen Dachgeschoßausbau ist gesetzlich nicht gedeckt....

Einwendungsbehandlung:

Ad 1) Rechtlicher Rahmen
Im § 41 (1) zum Steiermärkischen Raumordnungsgesetz i.d.g.F. werden die Mindestinhalte und im § 41(2) die möglichen Maximalinhalte im Bebauungsplan festgelegt. Die Festlegungen im 05.28.0 Bebauungsplan liegen innerhalb dieses gesetzlichen Rahmens.

Ad 2) Widerspruch Räumliches Leitbild
Auch wenn im 2. Auflage-Entwurf des „Räumlichen Leitbildes" als Bereichstyp definitiv nicht „Blockrandbebauung" sondern „Geschossbau" festgelegt wurde, so wird als weitere Festlegung für den Teilraum 3 „Murvorstadt Lend Gries" die straßenraumbildende bzw. straßenbegleitende Anordnung der Gebäude mit der Prämisse emissiongeschützte Freiräumen zu schaffen, gefordert. Die Bebauungsweise – ob offen, gekuppelt oder geschlossen – wurde im § 6 der Verordnung zum Räumlichen Leitbild -2. Auflage-Entwurf explizit nicht festgelegt. Eine geschlossene bzw. gekuppelte Bebauungsweise– wie im Bebauungsplan – steht daher nicht im Widerspruch zu den Festlegungen im Räumlichen Leitbild.
Aufgrund der Lärmemissionen im Bereich der umliegenden Straßen Karlauplatz, Fabriksgasse und der hohen Frequenz entlang der Erschließungsstraßen zu Citypark kann nur durch geschlossene Anordnung der Baukörper ein emissionsgeschützter Freiraum geschaffen werden.

Ad 3) Festlegung Planungsgebiet
Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit der Aufwendungen im Bebauungsplanverfahren wird versucht einen praktikablen Bereich als Planungsgebiet festzulegen. Für die Grundstücke Nr. 1382, 1400 und 1399/1 ist momentan keine bauliche Entwicklung für eine den Raumordnungsgrundsätzen und Steiermärkischen Baugesetz entsprechende Struktur und Gestaltung aufgrund des schwierigen Parzellenzuschnittes möglich. Bei Interesse der Eigentümer könnte durch entsprechende Maßnahmen (z. B. mit einer flächengleichen Grundumlegung) die Basis für eine bauliche Entwicklung gelegt werden und ein Bebauungsplan erstellt werden.

Ad 4) Festlegung Bauplatz
Für die Zuordnung von Festlegungen in der Verordnung zu bestimmten Flächen wurde die Einteilung in Bauplätzen vorgenommen. Diese entspricht den derzeitigen Eigentumsverhältnissen. Für das Baubewilligungsverfahren ist diese Bauplatzeinteilung nicht verbindlich. Es ist einerseits die Zusammenlegung mehrerer Bauplätze oder Aufteilung eines Bauplatzes möglich. Einzig die Festlegungen bezogen auf den jeweiligen Bauplatz (Bebauungsgrad etc.) gelten ebenso geteilt bzw. bei Zusammenlegung weiterhin auf die jeweilige Fläche bezogen.

Ad 5) Straßenfluchtlinie / Abtretung
Gemäß § 41 (1) zum Steiermärkischen Raumordnungsgesetz i.d.g.F. gehören die Eintragung der Verkehrsflächen und Straßenfluchtlinie neben anderen Festlegungen zu den sogenannten „Mindestinhalten" der Bebauungsplanung. Der Bebauungsplan legt die Linienführung dieser Verkehrsflächen fest, regelt jedoch weder die zeitliche Abfolge der Übertragung ins öffentliche Gut, noch ob diese Flächen durch eine unentgeltliche und lastenfreie Abtretung, durch vertragliche Regelung oder Grundeinlösung in das öffentliche Gut übertragen werden sollen. Der § 14 – Grundabtretung für Verkehrsflächen kommt nur bei unbebauten Grundstücken in Betracht. Da jedoch alle Liegenschaften schon bebaut sind, kommt die unentgeltliche und lastenfreie Abtretung gemäß §14 Abs 1 im Baubewilligungsverfahren nicht zur Anwendung.

Die festgelegten Straßenfluchtlinien wurden unter Einbeziehung der Abteilung für Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz entsprechend den notwendigen Verkehrs– und Erschließungserfordernissen für den Ausbau der Straße (Verbreiterung von Gehsteig, Radweg Fahrradspur etc.) festgelegt und kämen im Falle einer Neuerrichtung von Gebäuden zur Anwendung. Bei einer beabsichtigten baulichen Entwicklung gemäß Baugrenz- und Baufluchtlinien wird die Art der Übernahme in das öffentliche Gut zu regeln sein.
Allgemeine können Festlegungen nur innerhalb des Bebauungsplangebietes getroffen werden. Außerhalb des Planungsgebietes gibt es keinen zu beschließenden Rechtsinhalt.
Radwegführungen östlich des Karlauplatzes können daher nicht Bestandteil im gegenständlichen Verfahren sein.

Ad 6) „platzartiger" Bereich am Karlauplatz
Aufgrund dieser Einwendung wurde der § 8 (2) in der Verordnung folgendermaßen präzisiert: (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind gestaltete Platzflächen zum Karlauplatz oder Flächen, die der Erschließung dienen.
Laut Verordnung besteht keinerlei Verpflichtung bzgl. Errichtung und Erhalt eines „platzartigen Bereiches" am Karlauplatz.
Den Eigentümern steht es frei, Flächen zum Karlauplatz zu begrünen oder als qualitatives Vorfeld für Geschäfts- oder Dienstleistungsnutzungen auszubilden.
Allgemein dient der öffentliche Straßenraum des Karlauplatzes nicht nur dem motorisierten Verkehr, sondern wird ebenso von Fußgängern und Radfahrern, generell von Bewohnern des Stadtteiles frequentiert und ebenso als Ort wahrgenommen. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen von Anordnung der Baumassen und Frei- und Grünanlagen wird der Karlauplatz räumlich aufgeweitet, die Gebäude von den KFZ-Fahrbahnen weiter abgerückt und so nicht nur die Wohnnutzung in den oberen Geschossen verbessert, sondern ebenso durch ein attraktiveres Vorfeld mit Gestaltungsmöglichkeiten das Erdgeschoss aufgewertet.
Allgemein wird mit der Freiraumgestaltung entlang öffentlichen Verkehrsflächen dem § 26 Baulanddurchgrünung und § 27 Siedlungsraum und Bevölkerung im Stadtentwicklungskonzept durch Erweiterung der vorhandenen Stadtvegetation, Erhöhung des Baumbestandes im dicht bebauten Stadtgebietes und Baumpflanzungen entlang Straßenzügen entsprochen.

Ad 7) Anordnung der Gebäude auf Grundstück 1405
Dieser Einwendung kann zumindest teilweise entsprochen werden, indem bei Bauplatz B die Baufluchtlinie hinter dem Altbestand „Backhaus" in eine Baugrenzlinie umgewandelt wurde und so der Abstand zum Altbestand flexibler gestaltet werden kann. Mit der Möglichkeit eines erdgeschossigen Verbindungsbauwerkes kann ein baulicher Anschluss zum Backhaus hergestellt werden und so der Rahmen für Nutzungen in der Erdgeschosszone erweitert werden.
Die durch die Baugrenzlinien definierte, rückversetzte Anordnung der Baumassen auf Bauplatz B wird mit der gewünschten räumlichen Aufweitung des Platzes im Bereich des Mühlganges und möglichen Erhalts des „ortsbildprägenden" Backhauses begründet.

Ad 8) Anordnung Gebäude auf Grundstück 1410
Die Baufluchtlinie im Norden legt für eine geordnete bauliche Entwicklung eine Gebäudeflucht zur „privaten" Erschließungsstraße des angrenzenden Einkaufszentrums fest. Diese Baufluchtlinie verläuft dabei annähernd parallel zur Erschließungsstraße im Einfahrtsbereich der Karlauerstraße. Mit dem auf Grundstück 1410 vorgegebenen baulichen Rahmen soll eine städtisch-räumliche Fassung der Baumassen Richtung Norden erfolgen. Mit der in der Verordnung festgelegten Möglichkeit der Abstandsunterschreitung sowie offenen Bebauung an der Grundgrenze soll im Sinne des Ortsbildes eine gerade Häuserflucht mit einer Fassade und Gliederung durch Fensteröffnungen ermöglicht werden.

Die nördlich des Planungsgebietes gelegene, private Verkehrsfläche, stellt eine frequentierte Zufahrt zum Einkaufszentrum „City Park" dar. Auf der zwischen Zufahrt und angrenzender Grundstücke verbleibenden Zwickelfläche von Citypark ist aufgrund des geringen Abstandes von nur bereichsweise 11 m zu Gst.Nr. 1410 eine geordnete, städtische Bebauung gemäß allgemeiner Parameter (Flächenwidmungsplan, Stadtentwicklungskonzept und Räumliches Leitbild) nicht vorstellbar.
Mit Anbauen an die nördlich Grundgrenze wird die Bebauung städtisch gefasst und eine Weiterentwicklung Richtung Westen ermöglicht. Da diese Fassade nicht nur von der frequentierten Zufahrt zum Citypark, sondern ebenso von der Brückengasse einsehbar ist, kann daher im Sinne des Ortsbildes diese Anordnung begründet werden.

Ad 9) ad geschlossene und gekuppelte Bebauungsweise
Aufgrund dieser Einwendung wurde der § 2 (1) der Verordnung wie folgt geändert:
„Geschlossene oder gekuppelte Bebauung"
Damit ist sowohl die geschlossene als auch die gekuppelte Bebauungsweise zulässig.

Ad 10) ad Ausschluss Wohnnutzung
Gemäß § 41 Abs (2) des Raumordnungsgesetzes i.d.g.F können Nutzungen der Gebäude als zusätzlicher Inhalt im Bebauungsplan festgelegt werden.
Des Weiteren ist zur Funktionsdurchmischung gemäß 1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf 2. Auflage) - § 6 im Bebauungsplan eine verbindliche Festlegung zumindest im straßenseitigen Erdgeschoß zu treffen.
Für die im Bebauungsplan „schraffiert" dargestellten Flächen und beim Backhaus wurde daher festgelegt, dass in diesen Bereichen die Wohnnutzung nicht zulässig ist. Begründet wird dies mit der Vermeidung von Nutzungskonflikten (Emissionen) bei Wohnen im Erdgeschoss bei hoher Fußgänger- und Verkehrsfequenz und der erstrebten infrastrukturellen Aufwertung des öffentlichen Raumes entlang der Fabriksgasse und entlang des Karlauplatzes durch Förderung von wohnverträglichen Betriebs- Büro- und Geschäftsnutzungen.
Rechtmäßige Bestände werden von dieser Festlegung nicht berührt.
Entlang der Fabriksgasse wurde im Sinne der Einwendung jedoch die „schraffiert" dargestellte Fläche auf 6 m reduziert. Insbesondere soll damit die Möglichkeit gegeben werden, die für die Wohnnutzung erforderlichen Nebenräume (Fahrradräume, Kinderwagenräume Müllräume etc.) in dieser 6 m breiten Zone unterzubringen.

Ad 11) ad Nebengebäude, Flugdächer, Vordächer
Die Bauflucht- und Baugrenzlinien gelten nur für Hauptgebäude und nicht für Nebengebäude etc. Es ist jedoch zu beachten, dass mit dem Bebauungsgrad das Ausmaß der Überbauung des Bauplatzes beschränkt wird.
Mit dem Bebauungsgrad und der Forderung nach Begrünung von nicht bebauten Flächen wird das Ziel verfolgt qualitative Grünflächen zu erhalten und die Belegung wertvoller Hofflächen mit minderen Nutzungen zu beschränken.

Ad 12) ad Bebauungsdichte
Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird mit der Festlegung der Mindest- und Höchstwertes der Bebauungsdichte der mögliche bauliche Rahmen festgelegt. Wenn im Bebauungsplan nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die im Flächenwidmungsplan verordneten Werte.
Bei Erhalt des Backhauses, der Ausnutzung des durch die Baugrenzlinien vorgegebenen baulichen Rahmens und Errichtung von Verbindungsbauwerke von Backhaus zum Neubau ist eine

Ausnutzung des Bebauungsdichterahmens laut Flächenwidmungsplan knapp möglich. Eine gesonderte Regelung der Bebauungsdichte ist daher für den Bauplätze B nicht notwendig.
Bei den Bauplätzen C und D kann im Falle einer Neuverbauung, der gemäß Bauflucht- und Baugrenzlinien und Höhenwerte definierte baulichem Rahmen gemäß Flächenwidmungsplan möglicherweise nicht erreicht werden. Daher wurden diese Bauplätze in der Verordnung mit Begründung einer gewünschten räumlichen Fassung des Straßenraumes – insbesondere im Eckbereich - hinsichtlich des Bebauungsdichterahmens gesondert geregelt.

Ad 13) Geschoßhöhe
Eine attraktive Nutzung in den Erdgeschoßzonen der Fabriksgasse und am Karlauplatz bedarf einer gewissen Raumhöhe.
Da der öffentliche Raum entlang des Karlauplatz und Fabriksgasse ebenso für eine frequentierte fußläufige Nutzung ausgelegt ist, sollen damit Anreize für wohnverträgliche Büro-, Betriebs- und Geschäftsnutzungen geschaffen werden. Mit einer Mindestgeschoßhöhe von 4,0 m können einerseits die für Büro-, Betriebs- und Geschäftsnutzungen erforderlichen Raumhöhen erreicht werden, und anderseits allfällige technische Einbauten im Deckenbereich untergebracht werden.

Ad 14) Ausschluss Laubengang
In Rahmen der Bebauungsplanung können Festlegungen über die äußere Gestaltung von Fassaden getroffen werden. Städtisch, geschlossene Fassaden sind – wie ebenso an den Beständen Fabriksgasse 2, 4 und Karlauplatz 8 und 9 ablesbar, ein Merkmal einer straßenraumbildenden, städtischen Bebauung im Gebietsbereich. Der Ausschluss von Laubengangerschließung dient daher dem Erhalt und Weiterentwicklung der erwünschten Fassadenqualität und der Einfügung in das Straßen- und Ortsbild.

Ad 15) Obergrenze bei Verpflichtung PKW-Stellplätze rechtswidrig
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 im Bebauungsplan festgelegt, dass je 65-75 m² Wohnnutzfläche ein PWK-Stellplatz zu errichten ist. Diese Werte wurden von der Verkehrsplanung unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bushaltestellen), Kinderbetreuungsstätten, Schulen und Lebensmittelmärkten ermittelt.
Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss 2010). Darin wird die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt.

Ad 16) Tiefgarage
Im Rahmen der Bebauungsplanung sind Festlegungen zum ruhenden Verkehrs zu treffen (Mindestinhalt).
Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept wurde als Zielsetzung für den Gebietsbereich die weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße verordnet. Ebenso wurde im Räumlichen Leitbild – Entwurf 2. Auflage die Parkierung in der Tiefgarage im Neubaufall gefordert. Allenfalls sieht das Räumliche Leitbild geschlossene Hochgaragen zu stark emittierenden Verkehrsbändern vor. Diese Möglichkeit kommt jedoch nicht zu tragen, da geschlossene Hochgaragen nicht nur im Widerspruch zu einer erwünschten Aufwertung der Erdgeschosszone mit der Vorgabe einer entsprechenden Geschoßhöhe stehen, sondern ebenfalls laut Stadtentwicklungskonzept für „Innerstädtische Wohn- und Mischgebiete“ nicht in Betracht kommen.

Die Bauplätze weisen jeweils mehr als 1.000 m2 Fläche auf und liegen damit über der definierten Mindestgröße für Ausnahmeregelungen.
Im Neubaufall sind daher Tiefgaragen zu errichten.

Ad 17) Tiefgarage auf fremden Grund
Die in der Verordnung eröffnete Möglichkeit soll als Erleichterung für die Einwender/in zu sehen sein, im Sinne der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit und Bündelung der Zu- und Abfahrten eine Sammelgarage auf der angrenzenden, unbebauten Liegenschaft – welche sich ebenso im Eigentum eines Einwenders befindet - zu errichten.
Allgemein wird darauf hingewiesen, dass mit dieser Regelung zukünftigen Verfahren (Bebauungsplanverfahren) oder privatrechtlichen Einigungen nicht vorgegriffen werden kann.

Ad 18) Zufahrt Tiefgarage
Da derzeit weder konkrete Bauabsichten für die Bauplätze B, C und D bestehen, noch ersichtlich ist, ob und in welcher zeitlichen Abfolge und Bauplatzanordnung die Bauvorhaben erfolgen werden – kann die Lage der Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen derzeit nicht fixiert werden.
Die Lage der Zu- und Abfahrt zu Tiefgaragen ist gegebenenfalls bei Vorlage eines konkreten Projektes nach verkehrstechnischen Anforderungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahren mit der Stadt Graz (Straßenamt) abzustimmen. Ergänzt wird, dass alle Liegenschaften unmittelbar an öffentliches Gut grenzen und damit erschließbar sind.
Durch überwiegende Integration der Tiefgaragenzufahrt bzw. Rampen in das Hauptgebäude sollen die motorisierten Verkehrswege so kurz wie möglich gehalten und so die Emissionen im straßennahen Bereich abgefangen werden. Damit einhergehend ist das Ziel ruhige und begrünte Innenhöfe zu erhalten und die Belegung wertvoller Hofflächen mit Verkehrserschließungen und Rampenbauwerke zu verhindern.
Erschließungswege bzw. Zufahrten – ausgehend vom öffentlichen Gut bzw. der im Bebauungsplan festgelegten Straßenfluchtlinie sind über nicht bebaute Flächen möglich.
Im Sinne der Einwendung wurde der § 8 (2) in der Verordnung folgendermaßen präzisiert: (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind gestaltete Platzflächen, oder Flächen die der Erschließung dienen.

Ad 19) ad Baufreiheit bei bestehenden Gebäuden / Balkone Attika, Balkone Baufluchtlinie
In der Bebauungsplanung können zum Erhalt und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes Angaben über die äußere Gestaltung von Fassaden und Dächern definiert werden. Als Gründe für den Ausschluss von straßenseitigen Balkonen / Erker / Balkonen in der Dachtraufe, können neben der erwünschten Qualität von städtischen gestalteten Fassaden ebenso das Freihalten des Luftraumes über dem öffentlichen Gut genannt werden.
In geschlossenen Siedlungsbereichen / Innenhöfe haben sich Balkone zum begrünten und ruhigen Innenhof bewährt. Darüber hinaus sind straßenseitig Loggien und französische Balkone möglich.
Im Sinne der Einwendung wurde jedoch im § 10 „Bestehende Gebäude" das Erfordernis eines positiven raumplanerischen Gutachtens bei Dachgeschossausbauten bei bestehenden Gebäuden entlang der Fabriksgasse und dem Karlauplatz gestrichen.

<u>Einwendung 3 (OZ 0012 – Bürger)</u>

.....Gem. den Bestimmungen des § 4 Z. 8 StBauG 1995 ist eine Baufluchtlinie jene Linie, an die ein Gebäude heranzubauen ist. Wie soll demnach eine offene Bebauung möglich sein, wenn die Baufluchtlinie mit der Grundstücksgrenze zum Grdst. Nr. 1411, KG 63105 Gries ident ist?

Zusätzlich gilt es anzuführen, dass auf dem Grdst. Nr. 1411, KG 63105 Gries, eine aufrechte bzw. teilkonsumierte Baubewilligung für eine Lager- und Ausstellungshalle mit zwei Feuermauern besteht. Diese sehr wesentlichen örtlichen Gegebenheiten wurden im ggst. Entwurf des 05.28.0 Bebauungsplanes „Brückengasse - Karlauplatz - Fabrikgasse" jedoch nicht berücksichtigt.
Ein aus baurechtlicher Sicht sehr bemerkenswerte Bestimmungen stellt die Planungsvorgabe gern. § 4 (3) des Verordnungswortlautes dar.
Für Gst. Nr. 1410 gilt: Für die Bebauung innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien ist - ungeachtet der Geschossanzahl —zum Gst. Nr. 1411 eine Unterschreitung des baugesetzmäßigen Mindestabstandes zulässig.
Die Bestimmungen des § 13 StBauG 1995 werden dadurch aufgehoben, was jedoch aus Sicht der Einwendungsstellerin eine unzulässige Planungsvorgabe darstellt. Die Behörde kann geringere Abstände zu benachbarten Grundgrenzen zulassen, für Nebengebäude sowie wenn dies aus Gründen des Ortsbildschutzes oder aus Gründen der Barrierefreiheit erforderlich ist. Für die Einwendungsstellerin liegt jedoch keiner dieser Ausnahmetatbestände vor und liegt daher ein Widerspruch zu den allgemein gültigen baugesetzlichen Bestimmungen vor.

.....Eine Regelung der Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche - Karlauer Straße, Grdst. Nr. 2200, KG 63105 Gries, im ggst. Bebauungsplan nicht näher geregelt. Aus Sicht der Einwendungsstellerin bedarf es hier jedoch entsprechender Regelungen, da ein ordnungsgemäßes Zufahren zu den Bauplätzen ohne Beeinträchtigung der Flüssigkeit des Verkehrsaufkommens nicht möglich erscheint. Diesbezüglich bedarf es jedenfalls einer gesonderten verkehrsplanerischen Abstimmung.
Aufgrund der im Bebauungsplan ungeregelten Verkehrslösung im Bebauungsplan wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen auf unseren privaten Erschließungswegen erwartet. Hier wird eine entsprechende Lösung auszuarbeiten sein. Keinesfalls dürfen private Verkehrsflächen einer verstärkten Belastung zugeführt werden.
Anzuführen ist weiters, dass lediglich für den Bauplatz „A" Angaben für Stellplätze vorgeschrieben sind. Für die weiteren Bauplätze liegen keine diesbezüglichen Vorgaben vor. Aufgrund der Bestimmungen im räumlichen Leitbild sind jedenfalls nähere Vorgaben hinsichtl. Art und Umfang (Stellplatzanzahl) der Tiefgaragen im Planungsgebiet auszuführen.

Weiters ist die Vorgabe des § 7 (2) zu hinterfragen, wonach eine Tiefgarage innerhalb des Planungsgebietes und/oder auf dem westlich angrenzenden Grdst. Nr. 198/2, KG 63105 Gries zu errichten wäre. Das Grdst. Nr. 1398/2, KG 63105 Gries, unterliegt wie das ggst. Planungsgebiet der Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes.
Diese Vorgabe ist daher nicht direkt umsetzbar, da diese von weiteren zu erstellenden Planungsdokumenten und zu klärenden Vorfragen hinsichtlich der rechtlich gesicherten und ausreichend dimensionierten äußeren Anbindung aber auch von wasserrechtlichen Vorgaben (Lage im GS1) abhängig zu machen ist...

Abschließend erfolgt der Hinweis, dass Planungsüberlegungen hinsichtlich der Freihaltung einer ÖV Trasse im nördlichen Bereich des Grundstückes gänzlich unberücksichtigt geblieben sind.

<u>Einwendungsbehandlung:</u>

Ad Baufluchtlinie zu Gst.Nr. 1410
Die nördlich des Planungsgebietes gelegene, private Verkehrsfläche, stellt eine frequentierte Zufahrt zum Einkaufszentrum „City Park" dar.
Die Baufluchtlinie zu Gst.Nr. 1410 legt für eine geordnete bauliche Entwicklung eine gerade Gebäudeflucht zur „privaten" Erschließungsstraße des Einkaufszentrums „Citypark" fest. Diese Baufluchtlinie verläuft dabei annähernd parallel zur Erschließungsstraße im Einfahrtsbereich der Karlauerstraße.
Bei dem auf Grundstück 1410 vorgegebenen baulichen Rahmen soll eine städtisch-räumliche Fassung der Baumassen Richtung Norden erfolgen. Mit der in der Verordnung festgelegten Möglichkeit der Abstandsunterschreitung sowie offenen Bebauung an der Grundgrenze soll im

Sinne des Ortsbildes eine gerade Häuserflucht mit einer Fassade und Gliederung durch Fensteröffnungen ermöglicht werden.
Da diese Fassade nicht nur von der frequentierten Zufahrt zum Citypark, sondern ebenso von der Brückengasse einsehbar ist, kann daher im Sinne des Ortsbildes diese Anordnung begründet werden.
Allgemein haben die Festlegungen im Bebauungsplan jedoch keinerlei Einfluss auf aufrechte, jedoch nicht konsumierte Baubewilligungen außerhalb des Planungsgebietes.

Ad Zufahrt zu öffentlicher Verkehrsfläche
Da derzeit weder konkrete Bauabsichten für die Bauplätze B, C und D bestehen, noch ersichtlich ist, ob und in welcher zeitlichen Abfolge und Bauplatzanordnung die Bauvorhaben erfolgen werden – kann die Lage der Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen derzeit nicht fixiert werden.
Die Lage der Zu- und Abfahrt zu Tiefgaragen ist bei Vorlage eines konkreten Projektes nach verkehrstechnischen Anforderungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahren mit der Stadt Graz (Straßenamt) abzustimmen. Ergänzt wird, dass alle Liegenschaften unmittelbar an öffentliches Gut grenzen und damit erschließbar sind. Die Benützung von privaten Erschließungswegen außerhalb des Planungsgebietes kann nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden, sondern bedarf privatrechtlicher Übereinkünfte.
Durch überwiegende Integration der Tiefgaragenzufahrt bzw. Rampen in das Hauptgebäude sollen die motorisierten Verkehrswege so kurz wie möglich gehalten und so die Emissionen im straßennahen Bereich abgefangen werden. Damit einhergehend ist das Ziel ruhige und begrünte Innenhöfe zu erhalten und die Belegung wertvoller Hofflächen mit Verkehrserschließungen und Rampenbauwerke zu verhindern.

Ad Stellplatzangaben für Bauplätze
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 im Bebauungsplan festgelegt, dass bei Neubauten je 65-75 m² Wohnnutzfläche ein PWK-Stellplatz zu errichten ist. Diese Werte wurden von der Verkehrsplanung unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bushaltestellen), Kinderbetreuungsstätten, Schulen und Lebensmittelmärkten ermittelt und gilt für das gesamte Planungsgebiet.

Ad Tiefgarage auf westlich angrenzenden Grundstück
Allgemein sind die laut Bebauungsplan erforderlichen PKW-Stellplätze auf den jeweiligen Bauplätzen zu errichten
Die in der Verordnung eröffnete Alternative soll als Erleichterung zu sehen sein, im Sinne der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit durch mögliche Bündelung der Zu- und Abfahrten eine Sammelgarage auf der angrenzenden, unbebauten Liegenschaft – welche sich ebenso im Eigentum eines grundbücherlichen Eigentümers innerhalb des Planungsgebietes befindet - zu errichten.
Allgemein wird darauf hingewiesen, dass mit dieser Regelung zukünftigen Verfahren (Bebauungsplanverfahren) oder privatrechtlichen Einigungen nicht vorgegriffen werden kann.

Ad Freihaltung einer ÖV-Trasse
Im 4.0 Flächenwidmungsplan wurden mögliche Trassenführungen von zukünftigen Straßenbahnprojekten ersichtlich gemacht. Damit kann im Vorfeld im Bebauungsplanverfahren oder Bauverfahren auf mögliche Trassenführungen reagiert werden. Derzeit gibt es für das Bebauungsplangebiet und auch im Umfeld keinerlei Ersichtlichmachung eines Straßenbahnprojektes.

Stellungnahme 3 (OZ 0013 – Energie Graz GmbH & Co KG)

„Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 05.28.0 Brückengasse – Karlauplatz – Fabriksgasse keine Einwände...
Zusatz Stromnetz Graz
Beim Bauvorhaben Brückengasse – Karlauerplatz - Fabriksgasse befindet sich im angegebenen Areal Niederspannungstrassen. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.
Von Seiten der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan kein Einwand.
Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme
05.28.0 Bebauungsplan „Brückengasse – Karlauplatz - Fabriksgasse"
*Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme und im Fernwärmeanschlussgebiet 05/003. Eine Versorgung der Bebauung ist aus der Fabriksgasse und der Karlauerstraße (Karlauplatz) möglich. Seitens der Fernwärme Ausbau und Betrieb gibt es **keine Einwände** gegen den Bebauungsplan.*
Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas
*Der **05.28.0 Bebauungsplan „Brückengasse – Karlauplatz - Fabriksgasse"***
liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme und im Fernwärmeanschlussgebiet 05/003.
*Seitens der Abt. Erdgas Ausbau und Betrieb gibt es **keine Einwände** gegen den Bebauungsplan.*
Zusatz Energie Graz – Bereich LED-Beleuchtung
Bezüglich den Bebauungsplänen 05.28.0 und 04.32.0 gibt es seitens der Straßenbeleuchtung keine Einwände.

Beantwortung:
Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung und Präzisierung der Inhalte hat sich der 05.28.0 Bebauungsplan „Brückengasse – Karlauplatz - Fabriksgasse" in folgenden Punkten geändert: Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

VERORDNUNG:

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN, BAUPLÄTZE

(1) Geschlossene ~~und~~ oder gekuppelte Bebauung

(3) In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist eine Wohnnutzung nicht zulässig, wobei Flächen die zur Erschließung der Wohnnutzung dienen wie z. B. Eingänge und Stiegenhäuser in diese Flächen integriert werden können.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

(2) Laubengänge und Balkone entlang der Baufluchtlinien und entlang der Baugrenzlinien orientiert zum Karlauplatz und der Brückengasse sind nicht zulässig.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

(2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind gestaltete Flächen entlang des Karlauplatzes, oder Flächen die der Erschließung dienen.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Umnutzungen zulässig.
Bei den bestehenden straßenbegleitenden Gebäuden entlang der Fabriksgasse und dem Karlauplatz sind Dachgeschossausbauten zulässig. ~~Es ist dafür ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich.~~

PLANWERK:

Im Planwerk wurde eine Baufluchtlinie auf den Gst.Nr. 1410 (Bauplatz A) und 1405 (Bauplatz B) in eine Baugrenzlinie umgewandelt.
Entlang der Fabriksgasse wurde die „schraffierte" Fläche (= Ausschluss von Wohnnutzungen) auf eine Tiefe von 6 m zurückgenommen.

Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer bzw. 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 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan 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

am 5.6.2018

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 05.28.0 Bebauungsplan „Brückengasse – Karlauplatz - Fabriksgasse", bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Sachbearbeiterin:

DI[in] Angelika Lingenhöle-Kohlbach

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Stadtbaudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Für die Stadt Graz
Der Bürgermeister
als Stadtsenatsreferent:

(Mag. Siegfried Nagl)

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 6.6.2019

Der/die Schriftführerin:

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

☐☑ Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: 18.10.2017

☐☑ 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 abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Gries wurde am 26. November 2018 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 05.28.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag keine Stellungnahme abgegeben.

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Lingenhöle-Kohlbach Angelika
	Zertifikat	CN=Lingenhöle-Kohlbach Angelika,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-05-17T09:15:46+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-05-18T22:54:27+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-05-20T15:54:24+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

STADT GRAZ
PRÄSIDIALABTEILUNG

8011 Graz, Hauptplatz 1

Tel.: +43 316 872-2302
Fax: +43 316 872-2309
praesidialabteilung@stadt.graz.at

BearbeiterIn: Wolfgang Polz
Tel.: +43 316 872-2316
wolfgang.polz@stadt.graz.at

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

Parteienverkehr
Mo. bis Fr. 8 bis 12 Uhr
www.graz.at

Datenmenge für Internet-Upload zu groß

Sehr geehrte UserInnen,

da die Datenmenge der im GR-Bericht erwähnten Beilage/n für ein Upload als PDF-Datei zu groß ist (über 10 MB), können wir Ihnen diese im Internet nicht (bzw. nur einige davon) zugänglich machen.

Kopien davon liegen selbstverständlich zur Einsichtnahme für alle interessierten BürgerInnen in der Schriftleitung des Präsidialamtes (Rathaus, III. Stock, Zi. 311) auf.

Wir ersuchen um Verständnis,
Ihre Schriftleitung