

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Thomas Wagner

BerichterstatteIn: *GR Gmp. Lotte*

GZ: A 14 – 045400/2017/0015

Graz, 04.07.2019

14.22.0 Bebauungsplan

„Karl-Morre-Straße – Reininghausstraße –
Koloniegasse – Königshoferstraße“
XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

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 dem Schreiben vom 07. Juli 2017 ersucht die ÖWGES Gemeinnützige
Wohnbaugesellschaft m. b. H. als Eigentümerin der Liegenschaft Gst. Nr. 302/6, EZ 1177,
KG 63109 Baierdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Liegenschaften:

.182, .184, .191, .207/2, .208, .211, .280, .431, .432, 299/2, 301/7, 302/3, 302/6, 306/4,
316/13, 318/3, 318/8, 318/11, 318/21, 375/2, 375/4, alle KG Baierdorf

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 18.469 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** liegt das Bebauungsplangebiet im „Allgemeinen
Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 -1,2. Gemäß Deckplan 1
(Bebauungsplanzonierungsplan) 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
4.0 Flächenwidmungsplan idgF.).

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF** liegt das
Planungsareal im Bereich „Wohngebiet mit hoher Dichte gem. §13 STEK 4.0“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept, hervorgegangen aus dem geladenen Architektur-Wettbewerb;
Verfasser: FIPE architecture

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis
des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich, das heißt konkret die Vervollständigung des Gevierts im Sinne einer Fortführung der im Norden und Südosten bereits teils vorhandenen Blockrandstruktur. Dies umfasst auch die Einfügung neuer Baumassen unter Rücksichtnahme auf den Bestand und den Ausbau des lokalen öffentlichen Fuß- und Radwegenetzes.

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13. Februar 2019 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 14.22.0 Bebauungsplan "Karl-Morre-Straße - Reininghausstraße - Koloniegasse - Königshoferstraße" 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 27. Februar 2019.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 28. Februar 2019 bis zum 02. Mai 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 20. März 2019 in der greenbox, Eggenberger Allee 31 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 28. Februar 2019 bis 02. Mai 2019 langten 5 Einwendungen, 2 Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1 (OZ 0005)

„PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze:

Pro 60 bis 70 m² Wohnnutzfläche einer Neubauwohnung muss ein Stellplatz bzw. ein Tiefengaragenplatz und ein Fahrradabstellplatz errichtet werden. Neubauwohnungen bis 59 m² Wohnnutzfläche brauchen laut Gesetz nur einen halben Stellplatz und zwei Fahrradabstellplätze! [...]

Wo stellen die Wohnungseigentümer oder Wohnungsmieter mit Wohnungen bis zu 59 m² Wohnnutzfläche ihre Autos dann ab? Es sind jetzt schon zu wenig Parkplätze auf öffentlichem Grund vorhanden. [...]

Was passiert, wenn die ÖWG Wohnbau auf dem Grundstück 302/6, KG Baierdorf nur Neubauwohnungen bis 59 m² Wohnnutzfläche baut? Wird dann keine Tiefgarage bzw. Stellplatz auf dem besagten Grundstück errichtet? [...]

Wohnungsanzahl Gst. 302/6, KG Baierdorf:

Wie viele Neubauwohnungen können auf dem Grundstück 302/6, KG Baierdorf gebaut werden? Gibt es da einen Verbauungsschlüssel im Sinne der geplanten und geordneten Bebauungsstruktur in Form der Blockrandbebauung und der jetzt bestehenden Baudichte? [...]

Verkehrsanlage Koloniegasse:

[...] Meine Befürchtung liegt nahe, dass die Koloniegasse eine Durchzugsstraße wird und die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr zunimmt. [...]

In Planung ist auch ein unterirdischer Rad- und Fußweg auf dem Grundstück 302/6, KG Baierdorf. [...] Von der Bauernfeldstraße her müssen die Radfahrer ohnehin die stark befahrene Karl-Morre-Straße überqueren.

Tiefgaragenzufahrt Karl-Morre-Straße:

[...] Entsteht nicht ein großer Stau beim Abbiegen der Autos in der Karl-Morre-Straße, die vom Süden her (Reininghausstraße) in Richtung Norden in die Tiefgarage in der Karl-Morre-Straße einfahren müssen?

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die jetzt schon vorhandenen öffentlichen Verkehrsverbindungen in der Karl-Morre-Straße und Reininghausstraße sind schon zu wenig! Das öffentliche Verkehrsnetz muss unbedingt verstärkt werden, wenn so viele Neubauwohnungen auf dem Grundstück 302/6, KG Baierdorf errichtet werden! [...]

Muss das Stadtplanungsamt Graz das erforderliche Verkehrskonzept nicht mit einplanen?

Ab- und Oberflächenwässer:

Macht man sich im Stadtplanungsamt keine Sorgen darüber, wo das Regenwasser hin versickern kann, wenn so viele Neubauten errichtet werden dürfen und dadurch das Erdreich zubetoniert wird? [...]

Wird das Kanalsystem in Graz alle zusätzlichen Abwässer problemlos abtransportieren können, wenn der zurzeit herrschende Bauboom nicht bald eingebremst wird?

Bebauung Gst. 375/2, KG Baierdorf (Koloniegasse 43):

Wenn das jetzt bestehende gegenüberliegende Wohnhaus von der Koloniegasse 42 (Erdgeschoß, 1. Stock und Dachausbau sowie Tiefgarage) einmal verkauft oder durch höhere Gewalt vernichtet wird, muss das eventuell neu zu errichtende Wohnhaus nach dem jetzigen Entwurf des Bebauungsplanes und nach anschließender Genehmigung durch den Gemeinderat in Blockrandbebauung errichtet werden. Wie verhält es sich da mit dem Sonneneinstrahlungswinkel? Die Koloniegasse hat in diesem Bereich keine Breite von 25 Meter, sondern nur 20 Meter!“

Einwendungsbehandlung:

Ad PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den 14.22.0 Bebauungsplan festgelegt, dass je angefangenen 60 - 70 m² Wohnnutzfläche ein PKW – Abstellplatz und je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz zu errichten ist. Diese Werte wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltestellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss Herbst 2010). Darin wird die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt.

Als Wohnnutzfläche wird die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert und ist nicht mit dem Begriff Wohnung gem. § 4

Begriffsbestimmungen Zif.63 Stmk. Baugesetz gleichzusetzen.

Können die notwendigen Pflichtabstellplätze gem. §7 (3) auf Grund der Bauplatzgröße oder des Zuschnitts des Bauplatzes nicht am Bauplatz hergestellt werden sind Ausnahmen nach §89(4) Stmk. Baugesetz zulässig. Eine Reduktion bzw. ein Entfall der Abstellplätze ist somit nur in begründeten Fällen möglich.

Ad Verkehrsbelastung

Die vorgebrachten Einwendungen, Verkehrsaufkommen im Stadtteil, weiterer Siedlungswachstum, Thematik Parkplatzsuche, Lebensqualität können in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz nicht abgehandelt werden.

Ad Wohnungsanzahl Gst. 302/6, KG Baierdorf

Die vorgebrachte Frage hinsichtlich einer zukünftigen Wohnungsanzahl für das Gst. 302/6, KG Baierdorf kann in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz nicht abgehandelt werden.

Ad Geh- und Radverbindung

Ausgehend vom Kreuzungsbereich Karl-Morre-Straße/Bauernfeldstraße wird für den Bebauungsplan eine öffentlich nutzbare, niveaugleiche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer festgelegt, welche zukünftig als Geh- und Radverbindung in Ost-West Orientierung zur Karl-Frisch-Gasse geführt wird.

Ad Zufahrt Tiefgarage von der Karl-Morre-Straße

Eine Zufahrt in eine zukünftige Tiefgarage von der Karl-Morre-Straße aus wird im einzelnen Bauvorhaben nach Vorliegen einer konkreten Planung im Bauverfahren geregelt. Darüber hinaus ist eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung der Zufahrt zu erstellen, mit der geklärt wird, ob ein Linksabbieger erforderlich ist bzw. ob die Zufahrt richtungsgebunden ausgeführt werden muss.

Ad öffentlicher Verkehr

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanes kann die langfristige Entwicklung zur Gebäudeanordnung, zur Grüngestaltung, etc. getroffen werden. Verkehrsplanerische Festlegungen im Stadtteil können nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz nicht im konkreten Bebauungsplanverfahren abgehandelt werden.

Ad Ab- und Oberflächenwässer

Es darf festgehalten werden, dass die ordnungsgemäße Verbringung der, im Planungsgebiet anfallenden Ab- und Oberflächenwässer erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann (§ 57 u. § 88 Stmk. Baugesetz) und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist. Weiters kann festgehalten werden, dass es im Zuge der Bautätigkeit zu keiner Verschlechterung der Oberflächenentwässerung für die Anrainerschaft kommen darf.

Ad Bebauung Gst. 375/2, KG Baierdorf (Koloniegasse 43)

Bezugnehmend auf die Einwendung zu den Höhen der zukünftigen Gebäude, darf auf die rechtskräftigen Planungsgrundlagen für den Gebietsbereich hingewiesen werden.

Beim Bebauungsplanareal handelt es sich gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept um ein „Wohngebiet hoher Dichte“. Entsprechend dem 4.0 Flächenwidmungsplan um ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von max. 1,2. Diese Ausweisung (Nutzung und Dichte) erstreckt sich ebenso über einen großen Teil der Umgebung.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage und einem verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Gebiet entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes. Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festlegungen einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (Traufhöhe) von 10,50 m und einer maximal zulässigen Gesamthöhe als Obergrenze von 13,50 m stellen keine Ausnahme im Gebietsbereich dar. Ebenso im südlich Bereich des Planungsareals, entlang der Reininghausstraße sowie westlich der Koloniegasse finden sich 3 bis 4 geschossige Gebäude mit vergleichbaren Gebäude- und Gesamthöhen wieder.

Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien und Baufuchtlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Entlang der Koloniegasse definieren die Baugrenzlinien eine geschlossene, straßenraumbildende Bebauung, die sich in ihrer Positionierung sowie Höhenentwicklung an dem Bestandsgebäude orientiert. Diese zukünftige Bebauung soll als Lärmschutzriegel für die dahinterliegenden Innenhöfe und Gärten dienen. Im Rahmen der städtebaulich und baugesetzlich argumentierbaren Möglichkeiten wird der Bebauungsplan somit dem Ziel des Schließens des Innenhofes im gegebenen Gebietsbereich gerecht.

Einwendung 2 (OZ 0006)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit
Wartingergasse 43
8010 Graz

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Februar 2019 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 14.22.0 „Karl-Morre-Straße – Reininghausstraße – Koloniegasse – Königshoferstraße“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung, wie dies bereits bei vorrangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.“

Einwendungsbehandlung:

Ad Abwasserreinigungsanlage

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:

„Wie in beiliegendem Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf 500.000 EW60 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.“ [...]

„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.“

Nullmeldung 1 (OZ 0007)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau
Stempfergasse 7
8010 Graz**

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

Einwendung 3 (OZ 0008)

„Erhöhung der max. Gebäudehöhe in der Karl-Morre-Straße, Gst. 302/6, KG Baierdorf von 17,50 m auf 18,00 m, wobei die max. Gesamthöhe von 21,50 m unverändert bleiben kann.“

Begründung:

Im südlichen Erdgeschossbereich in der Karl-Morre-Straße befindet sich zukünftig ein Durchgang, der für die öffentliche Durchwegung des Gevierts dient. Dieser Durchgang, sowie auch der Wartebereich für den öffentlichen Verkehr im Bereich der Karl-Morre-Straße müssen eine lichte Höhe von mind. 4,00 m aufweisen, um öffentlich wirksam zu sein. Um das äußere Erscheinungsbild des Wettbewerbsergebnisses umsetzen zu können, ist hinsichtlich der konstruktiv- und statisch notwendigen Elemente, eine zusätzliche Konstruktionshöhe von ca. 0,50 m erforderlich. Das Erdgeschoss erhöht sich um dieses Maß, wobei die max. Gesamthöhe des Gebäudes von 21,50 m unberührt bleibt.“

Einwendungsbehandlung:

Ad Erhöhung der max. Gebäudehöhe

Bezugnehmend auf die Einwendung zu der Erhöhung der max. Gebäudehöhe in der Karl-Morre-Straße für das Gst. 302/6, KG Baierdorf, darf auf die rechtskräftigen Planungsgrundlagen für den Gebietsbereich hingewiesen werden.

Beim Bebauungsplanareal handelt es sich gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept um ein „Wohngebiet hoher Dichte“. Entsprechend dem 4.0 Flächenwidmungsplan um ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von max. 1,2. Diese Ausweisung (Nutzung und Dichte) erstreckt sich ebenso über einen großen Teil der Umgebung.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage und einem verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Gebiet entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes. Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festlegungen einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (Traufhöhe) von 17,50 m und einer maximal zulässigen Gesamthöhe als Obergrenze von 21,50 m stellen keine Ausnahme im Gebietsbereich dar. Ebenso im Kreuzungsbereich Karl-Morre-Straße / Bauernfeldstraße finden sich 5- bis 6-geschossige Gebäude mit vergleichbaren als auch größeren Gebäude- und Gesamthöhen wieder.

In Anbetracht der zukünftigen öffentlichen Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer von der Karl-Morre-Straße zur Koloniegasse und die damit einhergehende überhöhte Erdgeschosszone ist eine Anhebung der max. Geschoßhöhe für das straßen- und hofseitig zurückspringende Penthouse-Geschoß von 17,50 m auf 18,00 m argumentierbar, obgleich sich die max. Gesamthöhe von 21,50 m nicht ändert.

Einwendung 4 (OZ 0009)

„[...] die ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. erhebt innerhalb offener Frist das Rechtsmittel der Berufung gegen § 7, Punkt 2 des Entwurfs der Verordnung und begründet wie folgt:

Durch die gute Anbindung (Bushaltestelle vor dem Gebäude Karl-Morre-Straße bzw. durch in Teilen noch festzulegenden Punkte in einem bereits in Arbeit befindlichen Mobilitätsvertrag (Lastenrad, Mobilitätsberatung, Anzeigetafeln für den öffentlichen Verkehr usw.) ist der gegenständlich verordnete Stellplatzschlüssel als zu hoch anzusehen.

Im Hinblick auf eine zukunftsorientierte Verkehrsentwicklung in der Stadt Graz wird seitens des Projektwerbers ein reduzierter Stellplatzschlüssel angestrebt (zw. 90-110 m² Wohnnutzfläche – 1 PKW-Abstellplatz).“

Einwendungsbehandlung:

Ad Änderung Stellplatzschlüssel gemäß § 7 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze, Abs. (2)
Bezugnehmend auf das Telefonat am 06. Juni 2019 mit Prok. Dipl.-Ing. Hans Schaffer, ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. und der darauffolgenden Email vom 13. Juni 2019 wird festgehalten, dass seitens des Eigentümervertreter keine Reduzierung des Stellplatzschlüssel mehr angestrebt wird und daher weiterhin bei Neubauten je 60 – 70 m² ein PKW-Abstellplatz herzustellen ist. Darüber hinaus wird die in Aussicht gestellte Möglichkeit zur Inanspruchnahme eines „Mobilitätsvertrages“ nicht geltend gemacht.

Stellungnahme 1 (OZ 0010)

**Mag. Abt. 10/1 – Straßenamt
Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen**

„Nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes 14.22.0 „Karl-Morre-Straße – Reininghausstraße – Koloniegasse - Königshoferstraße“ darf seitens A10/1 folgende Stellungnahme abgegeben werden:

- *Die geplanten Tiefgaragenzufahrten (Lage und Ausbildung) sind mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen separat abzustimmen. Die Wartepositionen für die Tiefgarageneinfahrten sind abseits des fließenden Verkehrs und der Flächen für den Fußgängerverkehr auf Privatgrund vorzusehen. Die Wartepositionen sind ebenso derart anzuordnen, dass wartende Kraftfahrzeuge den Fußgänger- und Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum nicht beeinträchtigen. Um Zufahrtsgenehmigung ist bei der Straßenverwaltung anzusuchen.*

- *Bei der Ausführung der Baumpflanzungen sind an den Zufahrten die entsprechenden (reduzierten) Sichtweiten zu berücksichtigen.*
- *Eine Nutzung der Fuß- und Radwegverbindung in westlicher Verlängerung der Bauernfeldstraße für den Kfz-Verkehr, wie z.B. eine Durchfahrt für Müllsammelfahrzeuge, würde der Verordnung eines Geh- und Radweges widersprechen.*
- *Die Ausführung der für den Geh- und Radverkehr öffentlich nutzbaren Flächen auf Privatgrund ist im Vorfeld mit der Holding Graz Services Stadtraum abzustimmen. Da eine Übernahme von Teilflächen des abschnittsweise überbauten Geh- und Radweges in das öffentliche Gut der Stadt Graz nicht vorgesehen ist, sind entsprechende Servitutsvereinbarungen (Fuß- und Radverkehr, Bushaltestelle usw.), zu definieren. Bei all jenen Flächen, wo öffentlicher Verkehr stattfinden wird, sind hinsichtlich der Wegehalterpflichten, wie z.B. Herstellung, Erhaltung und Winterdienst, entsprechende Vereinbarungen nach Rücksprache mit dem Straßenamt zu treffen, wobei diese Bereiche ebenso anhand von Lageplanarstellungen zu dokumentieren sind.*
- *Eine entsprechende Straßenbeleuchtung des Geh- und Radweges zwischen der Koloniegasse und der Karl-Morre-Straße ist gem. den Vorgaben der Stadt Graz bzw. Energie Graz vom/von der ProjektwerberIn herzustellen und der Stadt Graz zu übergeben. Im Zuge der öffentlich nutzbaren Verkehrsflächen ist vertraglich sicherzustellen, dass zur Betreibung und Erhaltung der Straßenbeleuchtung eine entsprechende Dienstbarkeit vom/von der ProjektwerberIn bzw. LiegenschaftseigentümerIn zugunsten der Stadt Graz eingeräumt wird.*
- *Die Einmündung des geplanten Geh- und Radweges an der Westseite der Karl-Morre-Straße steht im Konflikt mit den an dieser Stelle bestehenden Schutzweg.*
- *Entsprechende Verkehrsmaßnahmen gem. StVO, wie z.B. die Verordnung eines Geh- und Radweges, sind im Zuge eines straßenpolizeilichen Verfahrens festzulegen.“*

Beantwortung:

Die Stellungnahme des A10/1 - Straßenamts wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

Stellungnahme 2 (OZ 0011)

**Energie Graz GmbH & Co KG
Schönaugürtel 65
8010 Graz**

„Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 14.22.0 keine Einwände.“

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

Bezüglich des Bebauungsplanes 14.22.0 „Karl-Morre-Straße – Reininghausstraße – Koloniegasse – Königshoferstraße“ gibt es seitens der Erdgasversorgung keine Einwände.

Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme

[...] Stellungnahme der Fernwärme Ausbau und Betrieb zum Bebauungsplan 14.22.0 Bebauungsplan „Karl-Morre-Straße – Reininghausstraße – Koloniegasse – Königshoferstraße“

Der Bebauungsplan liegt im aktuellen Versorgungsgebiet und kurzfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme.

Eine Versorgung ist in der Königshoferstraße, der Karl-Morre-Straße und der Reininghausstraße an jeder Stelle möglich, ein Anschluss in der Koloniegasse sollte entweder möglichst weit südlich oder möglichst weit nördlich erfolgen.

Seitens der Fernwärme Planung und Netz gibt es keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Zusatz Energie Graz – Bereich LED

Bezüglich dem Bebauungsplan 14.22.0 „Karl-Morre-Straße – Reininghausstraße – Koloniegasse – Königshoferstraße“ gibt es seitens der Straßenbeleuchtung keine Einwände.

Zusatz Stromnetz Graz

Beim Bauvorhaben BAB 14.22.0 Karl-Morre-Straße – Reininghausstraße – Koloniegasse – Königshoferstraße befinden sich im angegebenen Areal keine Stromtrassen. Alle Stromleitungen sind im östlichen Gehsteig. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.“

Beantwortung:

Die Stellungnahme der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

Einwendung 5 (OZ 0012)

„[...] Ich bin Eigentümer der Grundstücke .211, 318/11, .207/2 sowie 302/3, allesamt im Bereich des oben genannten Bebauungsplanes, und möchte hiermit wie folgt einwenden:

1) § 5 Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Für meine Grundstücke soll verordnet werden: Gebäudehöhe 13,50 m, Gesamthöhe 17,00 m, Dachneigung 35 – 41°. Tatsächlich weist das – unlängst errichtete – Gebäude am südlich direkt angrenzenden Grundstück 318/3 größere Gebäudehöhen auf, nämlich eine Traufhöhe von ca. 13,60 m und eine Firsthöhe von 17,66 m (lt. Polierplan). Ich bin daher der Meinung, dass es zumindest möglich sein müsste, die Höhe der Feuermauer an meiner Grundgrenze weiterzuführen. Das umso mehr, als der BBPL auf den Grundstücken nördlich meiner Liegenschaft ohnehin größere Gebäudehöhen vorsieht! Es kann wohl nicht die Intention des BBPL sein, dass ich gegenüber dem südlichen Bestand um einen $\frac{3}{4}$ m nach unten springen muss, nur damit die Häuserzeile dann im Norden wieder ein Geschöß nach oben springt.

2) § 4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Höhenzonierung

Für die nördlich direkt angrenzenden Grundstücke (Liegenschaft ÖWGES) soll eine Bebauungstiefe von 15,00 m und Gebäudehöhe bis 21,50 m verordnet werden. Dies würde auf meinen Grundstücken aufgrund der größeren Tiefe und Höhe die Besonnung beeinträchtigen. Da die Grundstückstiefe und die Tiefe des Blockes im Bereich meiner Liegenschaft aber ohnehin nicht geringer sind, und die ÖWGES auch mir gegenüber in der Koloniegasse eine Gebäudetiefe von sogar 16,00 m zugestanden bekommen soll, sehe ich das als absolute Unbegleichhandlung und ersuche um dieselbe Gebäudetiefe und –höhe wie die Nachbarschaft!

3) § 6 (5) Formale Gestaltung von Gebäuden

Offensichtlich soll verordnet werden, dass die Traufe von Satteldächern auch im Bereich von eingeschnittenen Terrassen in einer Breite von mind. 1,00 m durchgehen muss. Ich ersuche darum, dass im Bereich von Balkonen oder Terrassen des obersten Geschosses (dessen Fußboden sich voraussichtlich etwas unter der Traufhöhe befinden wird) die Traufe unterbrochen werden kann, damit die Möglichkeit besteht, Terrassen mit ausreichender Tiefe für eine echte Aufenthaltsqualität zu errichten!“

Einwendungsbehandlung:

Ad Pkt. 1 Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Einwendung wurde der 14.22.0 Bebauungsplan überarbeitet und auch im Bereich der Liegenschaften Reininghausstraße Nr. 66-70 und Karl-Morre-Straße Nr. 78-86 geringfügig abgeändert. Die Festlegung für die Höhenentwicklung wurde dahingehend adaptiert, dass für diesen Teilabschnitt der Blockrandbebauung eine maximale Gesamthöhe von 17,50 m festgelegt wurde. Hiermit wurde die zulässige Gesamthöhe auf die im Gebietsbereich bereits vorhandenen Höhen abgestimmt (wie z.B. die Bestandsgebäude im Kreuzungsbereich Karl-Morre-Straße/Reininghausstraße oder die Bebauung östlich der Karl-Morre-Straße).

Ad Pkt. 2 Baugrenzlinien, Bauflichtlinien, Höhenzonierung

Die Bebauungsmöglichkeiten für das Gst. Nr. 302/3, KG Baierdorf (Karl-Morre-Straße 78) wurde unter Bedachtnahme der eingegangenen Einwendung in Bezug auf die Grundfläche und die Höhenentwicklung überarbeitet, sodass die städtebauliche Einfügung eines möglichen Neubaus in die bestehende Bebauungsstruktur bezüglich seiner Maßstäblichkeit und seines Volumens gewährleistet ist. Im Hinblick auf die Bebauungstiefe wird die hofseitige Baugrenzlinie um 2,00 m in Richtung Westen versetzt, sodass sich eine Gesamttiefe von 15,00 m ergibt. Im südlichen Bereich der Liegenschaft zum angrenzenden Gst. .207/2, KG Baierdorf verringert sich das Ausmaß der bebaubaren Fläche in Anlehnung an die Gebäudetiefen der bestehenden Blockrandbebauung auf 13,00 m.

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung ist der mögliche Baukörper im Kontext zur sechsgeschossigen Bebauung im Kreuzungsbereich Karl-Morre-Straße/Bauernfeldstraße und der südlich vorhanden dreigeschossigen Blockrandstruktur aus der Gründerzeit zu sehen.

Ad Pkt. 3 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild werden daher Mindestabstände von eingeschnittenen Dachterrassen und Dachgauben zu Traufe, First und Ortgang sowie Maximallängen von Gauben festgelegt.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.22.0 Bebauungsplan „Karl-Morre-Straße – Reininghausstraße – Koloniegasse – Königshoferstraße“ geringfügig geändert.

Die kursiv geschriebene, unterstrichene Zahl wurde ergänzt.

Die kursiv geschriebene, durchgestrichene Zahl wurde gelöscht.

VERORDNUNG:

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

(2) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Gst.Nr. .207/2; EZ 268 und Gst.Nr. 302/3; EZ 375 max. Bebauungsgrad: ~~0,35~~ 0,37

PLANWERK:

Nach erneuter Überprüfung des Planwerks wurde die Gebäudehöhe entlang der Karl-Morre-Straße für die Gst. Nr. 302/6, KG Baierdorf von 17,50 m auf 18,00 m für die entsprechende Höhenzone geändert.

In der Karl-Morre-Straße wurde für die Gst. Nr. 302/3, .207/2, 318/11, .211, 318/3, .184, .182 sowie in der Reininghausstraße für die Gst. Nr. .191, 375/2, 299/2, alle KG Baierdorf die max. Gesamthöhe von 17,00 m auf 17,50 m angehoben.

Betreffend Änderungen der Baugrenzl原因en wurde die Gebäudetiefe für das Gst. Nr. 302/3, KG Baierdorf von 13,00 m auf 15,00 m in Anlehnung an die für das Gst. Nr. 302/6, KG Baierdorf getroffenen Festlegungen angepasst.

Die Eigentümer/in des Gst. Nr. 302/6 wurde über die vorgenommene Änderung informiert und angehört.

Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer bzw. Dritte.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Der Erläuterungsbericht wurde betreffend die geänderten Inhalte ergänzt und berichtigt.

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 idgF. 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

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 14.22.0 Bebauungsplan „Karl-Morre-Straße – Reininghausstraße – Koloniegasse - Königshoferstraße“ bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

DI Thomas Wagner
(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterschrieben)

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 3.4.2011.....

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 4.7.2019

Der/die Schriftführerin:




Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja, Datum: Februar 2019
- 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 Eggenberg wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 14.22.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Wagner Thomas
	Zertifikat	CN=Wagner Thomas,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-21T10:00:25+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-25T09:53:19+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-25T16:59:30+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

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