STADT GRAZ STADTPLANUNG

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

BerichterstatterIn: GR. DI TOPF

GZ: A14_062901/2014

Graz, 19.09.2019

05.25.1 Bebauungsplan
„Alte Poststraße - Feldgasse"
1. Änderung
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 Raumordnungsgesetz

Ausgangslage

Der Liegenschaftseigentümer BWSt Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Bauen und Wohnen Steiermark Ges.m.b.H sucht um Änderung des rechtswirksamen 05.25.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße – Feldgasse" an.

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst jene Flächen die hinsichtlich einer Nutzung der Erdgeschossflächen für Wohnzwecke unzulässig sind. So sind im 05.25.0 Bebauungsplan in den Gebäuden B1 und B2 Erdgeschossflächen für den Ausschluss für Wohnzwecke ausgewiesen.

Die nunmehr vorliegende Änderung betrifft lediglich das Gebäude B2. Im Gebäude B2 sind im 05.25.0 Bebauungsplan ca. 700 m² als unzulässige Erdgeschossfläche für Wohnzwecke ausgewiesen. Auf rund 545 m² in dieser Erdgeschossfläche war ursprünglich eine Kinderbetreuungseinrichtung geplant. Auf Grund der negativen Förderzusage durch das Land Steiermark ist eine wirtschaftliche Führung einer Kinderbetreuungseinrichtung nicht möglich. Von Seiten des Liegenschaftseigentümers BWSt Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Bauen und Wohnen Steiermark Ges.m.b.H wurde die Erdgeschossfläche nunmehr in Büro- und Geschäftsflächen umgeplant. Auf Grund des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) dürfen Wohnungsgenossenschaften bei Projekten einen maximalen Nutzungsmix von 50% Nicht-Wohnnutzung nicht übersteigen. Im gegenständlichen Projekt würde dies einen Nicht-Wohnungsanteil von rund 52% bedeuten.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zum WGG zu vermeiden wird der 05.25.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße – Feldgasse" im Bereich des Gebäudes B2 zum 05.25.1

Bebauungsplan „Alte Poststraße – Feldgasse", 1. Änderung geändert. Der Ausschluss einer Nutzung der Erdgeschossfläche für Wohnzwecke wird um rund 60 m² verringert.
Folgende Punkte wurden geändert:

VERORDNUNG

§ 2 Änderung des § 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN des Bebauungsplans 05.25.0

(2) Eine Nutzung der Erdgeschossflächen für Wohnzwecke ist bei folgenden Gebäuden unzulässig: Gebäude B1 und B2 (gemäß Eintragung im Plan).

§ 3 Änderung des § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER des Bebauungsplans 05.25.0

(2) Bei den Gebäuden B1 und B2 hat die Erdgeschosshöhe bei Nicht-Wohnnutzungen (Ausschluss für Wohnzwecke) mindestens 4,00m zu betragen.

PLANWERK
Verringerung der Fläche im Gebäude B2: Keine Wohnnutzung im EG

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 22.10.2015 beschlossenen 05.25.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße – Feldgasse" GZ.: A14 - 062901/2014 bleiben aufrecht.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht. Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß StROG 2010 und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept und 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 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 05.25.1 Bebauungsplan „Alte Poststraße - Feldgasse", 1. Änderung bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Der Bearbeiter:
Mag. Oliver Konrad
(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 in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

Stadtsenates am 18.9.2019

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 19.9.2019

Der/die Schriftführerin:

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- ☑ Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: nein
- ☑ keine Auflage notwendig

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Konrad Oliver
	Zertifikat	CN=Konrad Oliver,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-08-27T13:11:44+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	2019-08-27T14:33:12+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	2019-09-09T08:00:33+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: .....

STADT GRAZ

VERORDNUNG

Änderung des 05.25.0 Bebauungsplan
„Alte Poststraße – Feldgasse“
V. Bez., KG Gries

zur Fassung:

GZ.: A14 – 062901/2014

05.25.1 Bebauungsplan
„Alte Poststraße – Feldgasse“
1. Änderung
V. Bez., KG. Gries

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 19.09.2019 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.25.1 Bebauungsplan „Alte Poststraße – Feldgasse“, 1. Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 75/2015 und § 3 Abs. 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 Änderung des § 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN des Bebauungsplans 05.25.0

(2) Eine Nutzung der Erdgeschossflächen für Wohnzwecke ist bei folgenden Gebäuden unzulässig: Gebäude B1 und B2 (gemäß Eintragung im Plan).

§ 3 Änderung des § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER des Bebauungsplans 05.25.0

(2) Bei den Gebäuden B1 und B2 hat die Erdgeschosshöhe bei Nicht-Wohnnutzungen (Ausschluss für Wohnzwecke) mindestens 4,00m zu betragen.

§ 4 INKRAFTTRETEN

(1) Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 22.10.2015 beschlossenen 05.25.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße – Feldgasse", GZ.: A14 - 062901/2014 bleiben aufrecht.

(2) Der 05.25.1 Bebauungsplan „Alte Poststraße – Feldgasse" – 1. Änderung, GZ.: A14 – 062901/2014 tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes) in Kraft.

(3) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....

STADT GRAZ
STADTPLANUNG

Änderung des 05.25.0 Bebauungsplan
„Alte Poststraße – Feldgasse“
V. Bez., KG Gries

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

Graz, 19.09.2019

Zur Fassung:

GZ.: A14 – 062901/2014

05.25.1 Bebauungsplan
„Alte Poststraße - Feldgasse“
1. Änderung
V. Bez., KG Gries

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Der Liegenschaftseigentümer BWSt Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Bauen und Wohnen Steiermark Ges.m.b.H sucht um Änderung des rechtswirksamen 05.25.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße – Feldgasse“ an.

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst jene Flächen die hinsichtlich einer Nutzung der Erdgeschossflächen für Wohnzwecke unzulässig sind. So sind im 05.25.0 Bebauungsplan in den Gebäuden B1 und B2 Erdgeschossflächen für den Ausschluss für Wohnzwecke ausgewiesen.

Die nunmehr vorliegende Änderung betrifft lediglich das Gebäude B2. Im Gebäude B2 sind im 05.25.0 Bebauungsplan ca. 700 m² als unzulässige Erdgeschossfläche für Wohnzwecke ausgewiesen. Auf rund 545 m² in dieser Erdgeschossfläche war ursprünglich eine Kinderbetreuungseinrichtung geplant. Auf Grund der negativen Förderzusage durch das Land Steiermark ist eine wirtschaftliche Führung einer Kinderbetreuungseinrichtung nicht möglich. Von Seiten des Liegenschaftseigentümers BWSt Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Bauen und Wohnen Steiermark Ges.m.b.H wurde die Erdgeschossfläche nunmehr in Büro- und Geschäftsflächen umgeplant. Auf Grund des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) dürfen Wohnungsgenossenschaften bei Projekten einen maximalen Nutzungsmix von 50% Nicht-Wohnnutzung nicht übersteigen. Im gegenständlichen Projekt würde dies einen Nicht-Wohnungsanteil von rund 52% bedeuten.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zum WGG zu vermeiden wird der 05.25.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße – Feldgasse“ im Bereich des Gebäudes B2 zum 05.25.1 Bebauungsplan „Alte Poststraße – Feldgasse“, 1. Änderung geändert. Der Ausschluss einer Nutzung der Erdgeschossfläche für Wohnzwecke wird um rund 60 m² verringert.
Folgende Punkte wurden geändert:

VERORDNUNG

§ 2 Änderung des § 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN des Bebauungsplans 05.25.0

(2) Eine Nutzung der Erdgeschossflächen für Wohnzwecke ist bei folgenden Gebäuden unzulässig: Gebäude B1 und B2 (gemäß Eintragung im Plan).

§ 5 Änderung des § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER des Bebauungsplans 05.25.0

(2) Bei den Gebäuden B1 und B2 hat die Erdgeschosshöhe bei Nicht-Wohnnutzungen (Ausschluss für Wohnzwecke) mindestens 4,00m zu betragen.

PLANWERK

Verringerung der Fläche im Gebäude B2: Keine Wohnnutzung im EG

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 22.10.2015 beschlossenen 05.25.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße – Feldgasse" GZ.: A14 - 062901/2014 bleiben aufrecht.

2. ALLGEMEINES

- Der 05.25.1 Bebauungsplan „Alte Poststraße - Feldgasse", 1. Änderung besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1000 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.

- Der Plan ist als dreifärbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

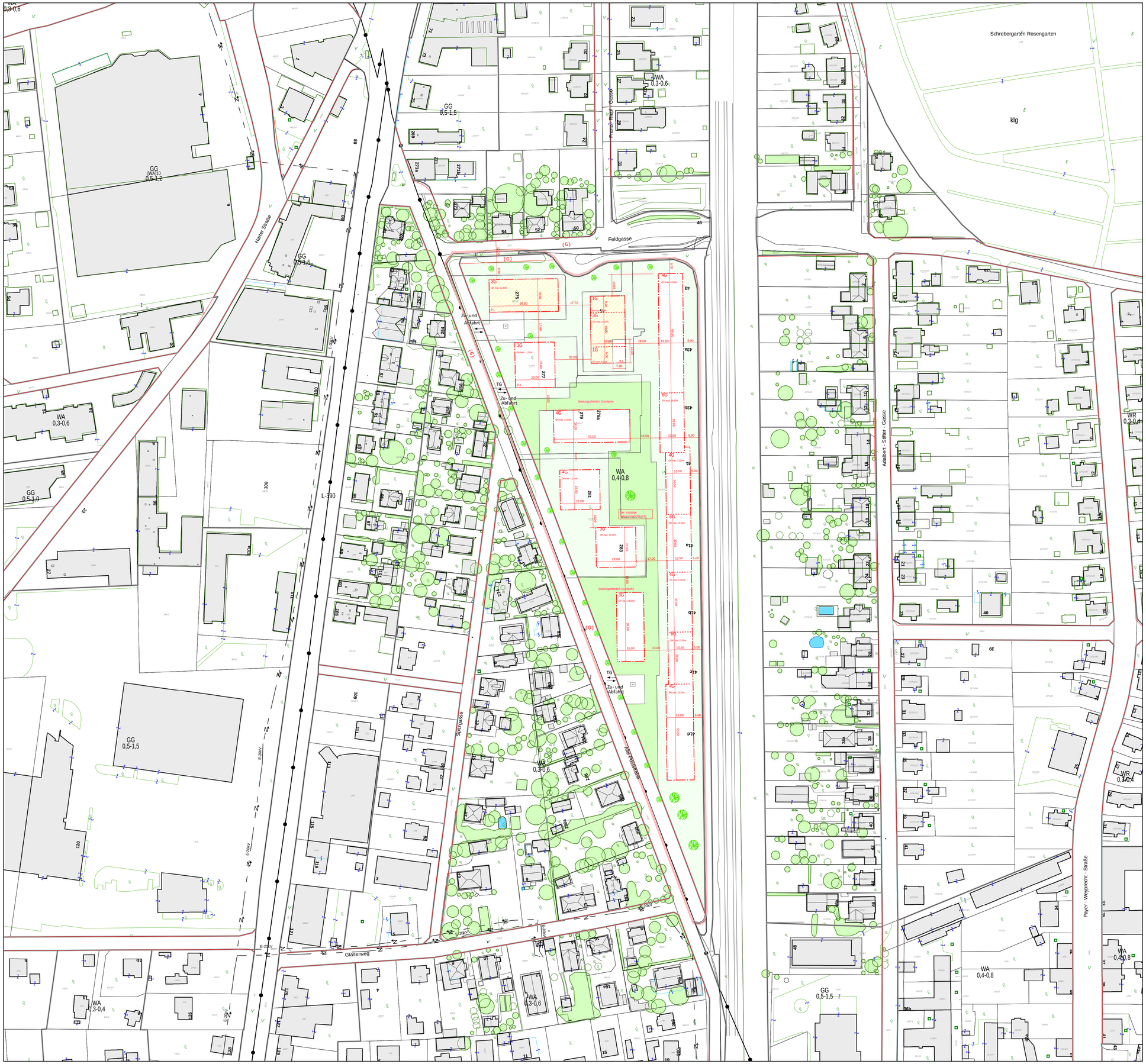
Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-08-27T14:33:09+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....



05.25.1 BEBAUUNGSPLAN - 1. ÄNDERUNG

"ALTE POSTSTRASSE - FELDGASSE"

A14_062901/2014

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4 - 0,8	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
	Katastralgemeindegrenzen

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

	Baugrenzlinie	Bebauung
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
6G	max. Geschoßanzahl	
GH.max.: 19,50m	max. Geschoßanzahl	
	Keine Wohnnutzung im EG	
TG	Zu/Abfahrt Tiefgarage (ungefähre Lage)	
	Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)	
P	Parkplatz (ungefähre Lage)	
	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
	Freifläche	Freiflächen
	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

25a	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
25a	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 26.421 m²

Maßstab: 1:1.000

N

05.25.1 BEBAUUNGSPLAN - 1. ÄNDERUNG

"ALT POSTSTRASSE - FELDGASSE"

A14_062901/2014

STADT GRAZ STADTPLANUNG

Datum: September 2019	FÜR DEN GEMEINDERAT:
Inhaltliche Bearbeitung: Mag. Oliver KONRAD	
Digitale Bearbeitung: Armin LANG	
Digitale Bearbeitung:	DI Bernhard INNINGER
AUFLAGE VON BIS	
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:	
RECHTSWIRKSAM AB:	

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt