

Bauer
Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Vanessa Bauer

BerichterstellerIn: *Gr. Di. Sack*

GZ: A 14-094070/2018/0015

Graz, 19.09.2019

02.16.0 Bebauungsplan

„Koßgasse – Plüddemanngasse – Am Ring“

II. Bez., KG St. Leonhard

IX. Bez., KG Waltendorf

Beschluss

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

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

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 13.06.2018 ersucht die Alt & Neu Bauträgersgesellschaft mbH als Eigentümer der Liegenschaft Koßgasse 25 Gst.Nr.: 1/9, .239, KG 63124 Waltendorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 14.447 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,2 ausgewiesen. 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.).

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegt eine Vorplanung der Alt & Neu Bauträgersgesellschaft mbH vor.

Ziel des Bebauungsplanes ist der Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

- Wohngebiet mit hoher Dichte gem. §13 STEK 4.0

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 10. April 2019 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 02.16.0 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 24. April 2019.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 25. April 2019 bis zum 27. Juni 2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 13. Mai 2019 im Star Inn Hotel, Waltendorfer Gürtel 8-10, durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 25. April 2019 bis zum 27. Juni 2019 langten 9 Einwendungen und 1 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Die Stellungnahme und die Einwendungen werden kursiv übernommen, in der Einwendungserledigung werden Zitate ebenso kursiv verfasst.

Einwendung 1 (OZ 0005 - Bürger)

„wie aus den von Ihnen vorgelegten Entwürfen ersichtlich ist, sieht der Bebauungsplan am Bauplatz B (Kofßgasse 13 und 15) einen, die Hofzone abschließenden „Kopfbau“ parallel zum Gebäude Kofßgasse 11, vor.

Laut Planungsunterlagen könnte ein „Kopfbau“ in sehr geringem Abstand errichtet werden (7 – 8 m zur Grundstücksgrenze), wodurch sich in Verbindung mit der geplanten 4-stöckigen Gebäudehöhe sowie der parallelen Anordnung eine komplette hofseitige Abschottung des Blockbaus (Kofßgasse 1, Bauplatz A) ergibt. Hierbei sollte erwähnt werden, dass viele der Wohnungen in besagtem Gebäude ausschließlich Fensterfronten Richtung Nordosten (hofseitig) besitzen; diesen würde das Sonnenlicht beinahe vollständig entzogen. Des Weiteren hätten die Bewohner des Gebäudes Kofßgasse 11 durch einen „Kopfbau“ keinerlei Einsicht in die begrünte Hofzone, was bei nach Nordost – orientierten Wohnungen zu einem erheblichen Verlust von Lebensqualität führen würde.

Aus vorangegangenen Gründen ist ein „Kopfbau“, wie er im Bebauungsplan vorgesehen ist, nicht zielführend, zumal das Gebäude Kofßgasse 11 bereits einen Abschluss des Hofes Richtung Südwesten darstellt. Durch die kürzlich erfolgte Komplettsanierung (2016 und 2019) wird das Gebäude auch noch längere Zeit bestehen bleiben. Eine Kompromisslösung für den Bauplatz B wäre beispielsweise die hofseitige Weiterführung der Gebäudeflucht bis zur vorgeschlagenen Bebauungsgrenze zum

Grundstück Koßgasse 11, wodurch für die Bewohner zumindest eine teilweise Einsicht in den Innenhof und eine Erhaltung der Lebensqualität gewährleistet werden würde. Auch andere Alternativen wären denkbar.“

Einwendungsbehandlung:

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzl意思 festgelegt. Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzl意思 so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist.

Gemäß Verordnungstext § 3 Abs 9 sind innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzl意思 Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass der Grenz- und Gebäudeabstand der festlegten Bebauung im Bebauungsplan dem gesetzmäßigen Abstand gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz entspricht. Die zukünftige Bebauung am Bauplatz B weist mit einem Grenzabstand von 7,00 m beziehungsweise 8,00 m zum angesprochenen Bestand „dem Bauplatz A“, das lt. Baugesetz erforderliche Maß auf.

Grundsätzlich können Veränderungen infolge der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet, die für ansässige Bewohner als nachteilig empfunden werden, nicht ausgeschlossen werden. Die unzumutbare Belästigung und Beeinträchtigung § 26 (Punkt 5) des Steiermärkischen Baugesetz i.d.g.F. beziehen sich auf den § 57 Abwässer, § 58 Sonstige Abflüsse, § 60 Abgase von Feuerstätten, § 66 Belüftung und Beheizung und § 88 Anforderungen (Änderung des Abflussverhältnisse bei Veränderung des Geländes), aber nicht auf Veränderungen in der Besonnung eines Grundstückes, da die Abstände von Gebäuden zur Grundstücksgrenze im §13 des Baugesetzes geregelt werden.

Einwendung 2 (OZ 0006 Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 14 - Wasserwirtschaft)

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Mai 2019 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes O2.16.0 „Koßgasse – Plüddemanngasse - Am Ring“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als notwendig erachtet, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird. Teile des gegenständlichen Planungsbereiches liegen im HQ100 bzw. HQ30 und ist diese Gefährdung im Zuge der weiteren Planungen zu berücksichtigen. Maßnahmen innerhalb des HQ30 sind wasserrechtlich zu bewilligen.

Der Weiteren wird, wie dies bereits bei vorangegangenen 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:

Es darf festgehalten werden, dass die ordnungsgemäße Verbringung der im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwässer erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann (§ 88 Stmk. Baugesetz) und nicht

Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist.

Ad Abwasserreinigungsanlage

„Wie die Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, mehrmals detailliert dargestellt hat, 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.“

Einwendung 3 (OZ 0007 - Bürger)

„Warum muss ein zweiter Radweg in unmittelbarer Nähe eines bereits bestehenden errichtet werden?“

Ca 150 m westlich des geplanten Radwegs (Am Ring -> Koßgasse) gibt es einen bestens ausgebauten zwischen der Schörgelgasse und der Koßgasse.

Es erscheint mir der Aufwand für die Errichtung und in weiterer Folge für die Erhaltung eines zweiten Radweges in unmittelbarer Nähe eines bereits bestehenden nicht notwendig. Der „Umweg“ kann den Radfahrern doch durchaus zugemutet werden.

Ich hoffe, es ist möglich meine Gedanken in die Beschlussfassung des Bebauungsplans einfließen zu lassen.“

Einwendungsbehandlung:

Ad Geh- und Radweg

Der 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.18 rechtswirksam) sieht eine Fuß- und Radwegverbindung in ungefährer Lage (punktierter Linie) von der Koßgasse zur Schörgelgasse vor. Die Schaffung neuer, attraktiver Durchwegungen entspricht der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020: als „Stadt der kurzen Wege“ und soll die sanfte Mobilität fördern. Auf die Herstellung von Durchwegungen für FußgängerInnen und RadfahrerInnen wird seitens der Stadt Graz besonderes Augenmerk gelegt. In diesem Zusammenhang ist für den Bebauungsplan 02.16.0 für die künftige Nord-Süd-Durchwegung durch das

Bebauungsplangebiet ein Geh- und Radweg berücksichtigt worden. Die öffentliche Durchwegung wird als reiner Geh- und Radweg bis zur Schörgelgasse angebunden.

Nach Rücksprache mit der Abteilung für Verkehrsplanung (A 10/8), dem Straßenamt (A 10/1) und der Holding Graz - Kommunale Dienstleistungen GmbH ist für die öffentliche Durchwegung (Geh- und Radweg) eine Durchfahrtsbreite von 4,00 m und eine Durchfahrts Höhe von 4,50 m erforderlich. Dies wurde in der zeichnerischen Darstellung (Plan) und im Erläuterungsbericht adaptiert.

Grundsätzlich können Veränderungen infolge der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet, die für ansässige BewohnerInnen als nachteilig empfunden werden, nicht ausgeschlossen werden.

Die unzumutbare Belästigung und Beeinträchtigung § 26 (Punkt 5) des Steiermärkischen Baugesetz i.d.g.F. beziehen sich auf den § 57 Abwässer, § 58 Sonstige Abflüsse, § 60 Abgase von Feuerstätten, § 66 Belüftung und Beheizung und § 88 Anforderungen (Änderung des Abflussverhältnisse bei Veränderung des Geländes), aber nicht auf Beeinträchtigungen, die aufgrund eines Geh- und Radweges resultieren.

Einwendung 4 (OZ 0008 Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau)

„Der gegenständliche Bereich umfasst Grundstücke entlang der B67c und B67a.

Es muss sichergestellt werden, dass mit der Änderung kein negativer Einfluss auf das Landesstraßennetz bewirkt wird.

Auch wenn aufgrund der bestehenden Bebauung der Ist-Zustand entlang der Plüddemanngasse in absehbarer Zukunft erhalten bleiben wird, sind die Baugrenze und die Baufluchtlinie so weit von der Landesstraße abzurücken, dass künftige Maßnahmen an der B67a nicht verunmöglicht werden. Der genaue Grenzverlauf ist mit der Abteilung 16 festzulegen.

Die Baugrenzlinien müssen für ALLE baulichen Anlagen gelten, die festgelegten Ausnahmemöglichkeiten sind zu löschen.

Es gelten die verkehrsplanerischen Grundsätze in unserer Allgemeinen Stellungnahme.“

Einwendungsbehandlung:

Die Inhalte des Bebauungsplans-Entwurf wurden vorab mit der Abteilung für Verkehrsplanung (A 10/8) sowie mit dem Straßenamt (A 10/1) der Stadt Graz abgeklärt. Ebenso wurden im Zuge der Bebauungsplanerstellung mit dem Land Steiermark, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau mit DI Wolfgang Feigl Abstimmungsgespräche geführt.

Die Bebauungsplanpflicht im gegenständlichen Planungsgebiet ergibt sich aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes zum Schutz und zur Freihaltung der Innenhöfe. In diesem Sinne erfolgt eine konsequente Weiterführung der bestehenden Blockrandstruktur.

Die für Graz typische straßenbegleitende Blockrandbebauung ist überwiegend mit 0,00 m an den Straßen situiert. Eine Erhöhung des Abstandes ist für das Straßenbild nicht zielführend.

Die verkehrsplanerischen Grundsätze wurden zur Kenntnis genommen.

Einwendung 5 (OZ 0009 - Bauträgersgesellschaft)

„Bezugnehmend auf den oa. Bebauungsplan in Auflage wollen wir hiermit innerhalb offener Frist folgende Verbesserungsvorschläge in Form einer Einwendung darlegen. Die Auflistung der Punkte bezieht sich auf die entsprechenden Paragraphen im Verordnungsentwurf:

- § 3.2. : „Je Bauplatz ist die Bebauung jeweils nach einheitlicher architektonischer Gestaltung und jeweils mittels eines gemeinsam durchgeführten Baubewilligungsverfahrens zu errichten.“

Bauplatz C besteht aus 2 voneinander unabhängigen Bebauungsbereichen (Koštgasse, Am Ring 5-7), welche sich zwar dzt. beide im Eigentum unserer Gesellschaft befinden, jedoch in getrennten Projekten abgewickelt werden! Die architektonische Gestaltung der beiden Projekte folgt den Gegebenheiten in der Koštgasse bzw. Am Ring. Eine einheitliche Gestaltung ist hier nicht sinnvoll und soll nicht zwingend gefordert werden.

Ein „gemeinsames“ Bewilligungsverfahren ist weder vom zeitlichen Ablauf noch vom projektorganisatorischen und projektgesellschaftlichen Ablauf vorgesehen und möglich.

Die beiden Liegenschaften wurden getrennt und zu ganz unterschiedlichen Zeitpunkten gekauft, weshalb von unserer Seite nicht garantiert werden kann, dass die baubehördlichen wie auch die bauliche Abwicklung zum selben Zeitpunkt erfolgt, die planerischen Arbeiten sind unterschiedlich weit fortgeschritten. Dies kann u.a. auch strategische oder finanzierungstechnische Hintergründe haben. Würden die beiden gegenständlichen Liegenschaften im Eigentum zweier völlig unabhängiger Gesellschaften oder Personen stehen, wäre eine Einreichung damit quasi unmöglich.

Es wird ersucht, diesen Punkt somit auf die Bauplätze A+B einzugrenzen oder entfallen zu lassen! Unabhängig davon wird die Tiefgaragenanbindung der TG „Am Ring“ über die Koštgasse erfolgen (entsprechend BBPL 02.12.0 -> § 7.6.).

- § 3.6.: „überbebauten“ -> „überbauten
- § 4.2.: Für die **Radwegdurchführung** durch die Gebäude soll die **Durchfahrtshöhe mit 3,00m** bis max. 3,50m als ausreichend erachtet werden. Die geforderte Höhe ist für diese Nutzung bei Weitem überzogen, nicht funktionell, erhöht die Baukosten und stellt überdies einen unverhältnismäßigen architektonischen Eingriff in die Fassadengestaltung dar. Idealerweise sollte die Durchfahrtshöhe mit der Raumhöhe im EG korrelieren, damit die Decke zum 1.OG ohne aufwendige Höhensprünge errichtet werden kann.

Auch die **Durchfahrtsbreite** sollte aus denselben Gründen für den Radweg mit **3,00m** statt 4,50m ausreichend bemessen sein.

§ 4 Pkt. 3: **Balkontiefen** sollten für modernes Wohnen bis zu 2,40 m statt 2,00 m ermöglicht werden. Gerade die eingeschränkten Freiflächen sind verantwortlich, dass Menschen ihren Wohnraum in der städtischen Peripherie suchen. Innerstädtische Lebensqualität ist nicht zuletzt von gut nutzbaren Freiflächen abhängig.

- § 5.2.: **Raumtiefen im EG:** „3,00m bis 3,50m“ statt 3,90 m bis 5,00m“ mit Verweis auf Mangel an Nutzungsbedarf für so hohe Räume in dieser Gegend. Drei Meter Raumhöhe ermöglicht noch immer eine Büro, Geschäfts- oder Ordinationsnutzung im EG. Eine Geschäfts- und Cafenutzung, wie möglicherweise angedacht, ist angesichts der steigenden Geschäftsflächenleerstände in Graz nicht zu erwarten. Niemand wird dort je ein Geschäft betreiben!

Im Falle der Beibehaltung der Raumhöhenforderung (3,90m-5,00m) muss zumindest gewährleistet sein, dass bei einer, auch seitens der Stadtplanung gewünschten, Ausbildung

einer **Hochparterrewohnsituation**, die oa. geforderten Raumhöhen ausgesetzt werden. z.B. Passus: „Werden im EG Hochparterrewohnungen innerhalb dieser geforderten Mindestraumhöhen (3,90m-5,00m) ausgebildet, so reicht für diese Wohnungen die baugesetzliche Raumhöhe.“

Das städtebauliche Ziel ist es ja, die Decke zum 1.OG in eine entsprechende Höhe zu bringen (z.B. eben über ein Hochparterre“) und nicht im EG unnötig hohen Räume zu schaffen.“

Einwendungsbehandlung:

Ad Bauplatz C

Der § 3 (2) der Verordnung entfällt.

Ad Radwegdurchführung

Nach Rücksprache mit der Abteilung für Verkehrsplanung (A 10/8), dem Straßenamt (A 10/1) und der Holding Graz - Kommunale Dienstleistungen GmbH ist für die öffentliche Durchwegung (Geh- und Radweg) eine Durchfahrtsbreite von 4,00 m und eine Durchfahrtshöhe von 4,50 m erforderlich. Dies wurde in der zeichnerischen Darstellung (Plan) und im Erläuterungsbericht adaptiert.

Ad Balkontiefen

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzl意思 festgelegt. Eine Gebäudetiefe von 13,00 m ist über das Grazer Stadtgebiet betrachtet ortsüblich.

Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzl意思 so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Gemäß Verordnungstext dürfen Balkone maximal 2,00 m über die Baugrenzl意思 vortreten. Ziel dieser Festlegung ist die Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich.

Ad Raumtiefen im EG

Der § 5 (2) der Verordnung wurde adaptiert:

Zitat:

„§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, RAUMHÖHEN, DÄCHER

- (2) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen hat mindestens 3,90 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 1,00 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben. Die Raumhöhe hat mindestens 3,20 m zu betragen.“

Einwendung 6 (OZ 0010 - Bürger)

„Ich möchte das Dachgeschoss des Hauses ausbauen, hofseitig einen Aufzug errichten und in weiterer Folge in diese Dachwohnung umziehen. Die Liegenschaft liegt im Wirkungsbereich des aktuellen Bebauungsplanes.

Die Gebäudehöhe (18m) und Gesamthöhe (22,50m) des Hauses wurde im Bebauungsplan mit Bezugnahme auf das straßenseitige Niveau festgelegt, das hofseitige Niveau liegt aber etwas tiefer, sodass schon jetzt das Dach in Bezug auf das Hofniveau oben angeführte Werte überschreitet. In

meinem Dachboden gibt es straßenseitig einen Kniestock mit einer üblichen Höhe von 1m, hofseitig gibt es derzeit keinen Kniestock, was dazu führt, dass sich der First in außermittiger Lage befindet. Im Zuge des Dachausbaues möchte ich die straßenseitige Dachfläche beibehalten, allerdings hofseitig einen Kniestock wie auf der Straßenseite ausbilden. Bei gleicher, bestehender Dachneigung würde sich die hofseitige Traufe und der First um ca. 50 cm erhöhen (siehe Skizze im Anhang), was aber nicht im Toleranzrahmen des Bebauungsplanes Deckung findet.

Daher ersuche ich Sie, mir diese Toleranz zu gewähren und die Gebäudehöhe und Gesamthöhe im Bebauungsplan um jeweils einen Meter anzuheben. Damit findet der Gebäudebestand im Bebauungsplanrahmen wirklich Deckung und es ist die geringfügige Toleranz für die oa. Maßnahme gegeben.“

Einwendungsbehandlung:

Die Liegenschaft „Am Ring 3“ wird im Bebauungsplan durch Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen und Gesamthöhen im Bestand beschrieben. Die städtebauliche Entwicklung entlang der Schörgelgasse Ecke Am Ring kann als abgeschlossen betrachtet werden. Der Bestand wird abgesichert.

Einwendung 7 (OZ 0011 - Bürger)

„Hinsichtlich der Verordnung Par. 4, Zif. (1) möchte ich festhalten, dass ich die vorliegende Formulierung so verstehe, dass nachträgliche Liftzubauten (wie z.B. bei unserem Bestandshaus in der Koßgasse 23 angedacht) die Baugrenzl原因en nicht für die Liftzubauten gelten. Nur Liftanlagen bei Neubauten dürfen im Zuge der Errichtung die Baugrenzl原因en nur um 2 m hofseitig überschreiten. Sollte ein Verständnisfehler meinerseits diesbezüglich vorliegen, bitte ich zu berücksichtigen, dass nachträgliche Liftzubauten die vorgegebenen Baugrenzl原因en hofseitig, tiefer als 2m überschreiten können, da dies technisch nur sehr eingeschränkt lösbar wäre.“

Einwendungsbehandlung:

Um den Verordnungstext besser verständlich zu machen, wurde der § 4 (1) der Verordnung adaptiert:

Zitat:

„§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

(1) Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragenrampen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen. Ausschließlich für Stiegenhäuser dürfen die Baugrenzl原因en hofseitig bis maximal 2,00 m und maximal 50 % der Bauplatzbreite entlang der Koßgasse überschritten werden.“

Einwendung 8 (OZ 0012 Lindner & Rock Rechtsanwälte für 4 Bürger)

„Gegen den Entwurf des Bebauungsplans werden nunmehr innerhalb offener Frist dahingehend Einwendungen erhoben, dass der gegenständliche Bebauungsplan in seinem Punkt 5 (Verkehrsanlagen) die Errichtung eines Geh- und Radweges vorsieht, welcher über das gesamte Grundstück der Antragsteller geführt werden soll.

Die geplante Verkehrsfläche soll eine Breite von 4,50 m aufweisen, die Höhe der Durchfahrtslichten soll sich auf 4,50 m belaufen. Der geplante Geh- und Radweg soll eine Verbindung zwischen Koßgasse und Schörgelgasse/Am Ring darstellen und sohin quer über das gesamte Grundstück der Antragsteller führen. Für die Errichtung eines Geh- und Radweges in vorgesehener Form, ist eine Abtretungsfläche im Ausmaß von 146,25 m² vorgesehen.

Das betroffene Grundstück der Antragssteller mit der Nr. 1/11 hat eine Gesamtfläche von 1.353, m². Sollte der Bebauungsplan in seiner derzeitig bestehenden Form bewilligt werden, würde der geplante Geh- und Radweg durch das bereits bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück führen. Da eine Anpassung der Wohngebäude nicht möglich ist, müssten diese vollständig entfernt werden und stellt dies einen unverhältnismäßigen und ungerechtfertigten Eingriff in das Eigentumsrecht der Antragsteller dar.

Die Entfernung eines vermieteten Wohngebäudes wirkt sich, abgesehen von den nachteiligen Folgen für die Antragsteller selbst, negativ auf die Schaffung und Erhaltung von attraktiven und leistbaren Wohnungen aus und steht der Intention der Stadt Graz, einen attraktiven städtischen Wohnraum zu schaffen, daher entgegen.

Ein Interesse an der Erhaltung von Wohnraum ist vor allem aus Gründen der Nachhaltigkeit, dem Entgegenwirken der Entvölkerung des inneren Stadtgebietes, der Reduktion der Pendlerströme, sowie der besseren Ausnutzung der städtischen Infrastruktur als gegeben zu erachten. [...]

Durch die Errichtung des Geh- und Radweges wären die Antragsteller darüber hinaus auch in der Nutzung und Verwertung ihrer Liegenschaft EZ 266, KG 63124 Waltendorf, mit dem Grundstück Nr 1/11 in sachlich nicht gerechtfertigter und unbilliger Weise dahingehend eingeschränkt, als dass das gegenständliche Grundstück seitens des Antragsstellers de facto zukünftig nicht mehr oder nur in sehr eingeschränktem Ausmaß bebaut werden könnte und bedeutet dies für die Antragsteller einen massiven wirtschaftlichen Verlust.

Die Entfernung der bestehenden Wohngebäuden sowie die zukünftige Unbebaubarkeit des Grundstückes wäre sowohl für die Antragssteller, als auch für die Stadt Graz in jeder Hinsicht äußerst unbefriedigend, unwirtschaftlich und in keinster Weise der Stadtentwicklung dienend und wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Schaffung einer Verkehrsfläche anstelle von Wohnraum eindeutig der Zielsetzung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich, Wohngebiete mit hoher Dichte gem. § 13 STEK 4.0, widerspricht.

Die Antragsteller sprechen sich aus sämtlichen oben genannten Gründen ausdrücklich gegen die Errichtung einer Verkehrsfläche im Bereich des Grundstücks 1/11 aus.

Sollten die Einwendungen der Antragssteller nicht beachtet werden und die Errichtung des Geh- und Radweges vorgesehen bleiben, führen die Antragssteller weiters aus, dass im gegenständlichen Bebauungsplan eine Höhe der Radwegdurchführung von 4,50 m vorgesehen ist. Die veranschlagte Höhe ist für die vorgesehene Nutzung bei weitem überzogen, nicht funktionell und stellt einen unverhältnismäßigen architektonischen und baupraktischen Eingriff dar. Die Durchfahrtshöhe wäre mit 3,00m bzw. höchstens 3,50m jedenfalls ausreichend und sollte idealerweise mit der Raumhöhe des EG korrelieren, damit – im Falle einer eventuellen Bebauung des Grundstücks, sollte dies möglich sein – die Decke zum 1 OG ohne aufwendige Höhensprünge errichtet werden kann.

Aus baupraktischen Gründen, wäre auch die Breite des Radweges, statt mit 4,50 m mit maximal 3,0 m zu bemessen.“

Ergänzung

„Ergänzend zum bereits erstatteten Vorbringen wird nunmehr ausgeführt, dass von der Errichtung eines Geh- und Radweges über die den Antragstellern eigentümliche Liegenschaft EZ 266 KG 63124 Waltendorf, gemäß Punkt 5. des gegenständlichen Bebauungsplans, schon deshalb abzusehen ist, weil bereits 100 Meter südlich von der geplanten Verkehrsfläche ein Radweg existiert, welcher die Koßgasse mit der Schörgelgasse/Am Ring verbindet.

Zumal bereits ein Fahrradweg besteht, der das Ziel der geplanten Verkehrsfläche des Bebauungsplans 02.16.0 (Verbindung von Koßgasse – Schörgelgasse/Am Ring) vollständig erfüllt, ist die Errichtung eines neuen Radweges über die Liegenschaft der Antragsteller keinesfalls notwendig und wären der damit verbundene wirtschaftliche und bauliche Aufwand, jedenfalls unverhältnismäßig.

Darüber hinaus, besteht an der Errichtung eines neuen Radweges kein öffentliches Interesse, zumal dem öffentlichen Interesse an einem an der gegenständlichen Örtlichkeit befindlichen Radweg, bereits durch den bestehenden Weg entsprochen wird. In diesem Zusammenhang wird weiters ausgeführt, dass der bestehende Radweg in die Koßgasse mündet und auf der linken Fahrbahnseite bis zu einer Fußgängerinsel weitergeführt wird, bei welcher, die stark befahrene Straße sicher überquert werden kann. Wird ein Radweg entsprechend des nunmehr vorliegenden Bebauungsplans errichtet, ist ein derartig sicheres Überqueren der Straße nicht möglich, zumal sich dieser planungsgemäß nahe an der Ampelkreuzung in einer Stauzone befindet und die von der Plüddemanngasse kommenden, rechts in die Koßgasse einbiegenden Fahrzeuge, direkt nach dem Abbiegevorgang wieder anhaltebereit sein müssten.

Die Antragsteller ersuchen, das obige Vorbringen ebenfalls zu berücksichtigen und wiederholen den **Antrag** den erstatteten Einwendungen stattzugeben und dem im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan 02.16.0 dahingehend abzuändern,

- 1.) als dass von der planmäßigen Errichtung des unter Punkt 5. dargestellten Geh- und Fahrradwegs über die den Antragstellern eigentümliche Liegenschaft EZ 266 KG 63124 Waltendorf, Grundstück 1/11, abgesehen wird, bzw. in eventu
- 2.) für den Fall, dass von der Errichtung der bezeichneten Verkehrsfläche nicht abgesehen wird, möge ausgesprochen werden, dass die Breite des geplanten Geh- und Radweges nicht mehr als max 3,0 m sowie die Höhe einer zu errichtenden Raddurchführung nicht mehr als max. 3,5 m zu betragen hat.“

Einwendungsbehandlung:

Ad Geh- und Radweg

Der 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.18 rechtswirksam) sieht eine Fuß- und Radwegverbindung in ungefähre Lage (punktierte Linie) von der Koßgasse zur Schörgelgasse vor. Die Schaffung neuer, attraktiver Durchwegungen entspricht der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020: als „Stadt der kurzen Wege“ und soll die sanfte Mobilität fördern. Auf die Herstellung von Durchwegungen für FußgängerInnen und RadfahrerInnen wird seitens der Stadt Graz besonderes Augenmerk gelegt. In diesem Zusammenhang ist für den Bebauungsplan 02.16.0 für die künftige Nord-Süd-Durchwegung durch das Bebauungsplangebiet ein Geh- und Radweg berücksichtigt worden. Die öffentliche Durchwegung wird als reiner Geh- und Radweg bis zur Schörgelgasse angebunden.

Nach Rücksprache mit der Abteilung für Verkehrsplanung (A 10/8), dem Straßenamt (A 10/1) und der Holding Graz - Kommunale Dienstleistungen GmbH ist für die öffentliche Durchwegung (Geh- und Radweg) eine Durchfahrtsbreite von 4,00 m und eine Durchfahrts Höhe von 4,50 m erforderlich. Dies wurde in der zeichnerischen Darstellung (Plan) und im Erläuterungsbericht adaptiert.

Grundsätzlich können Veränderungen infolge der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet, die für ansässige BewohnerInnen als nachteilig empfunden werden, nicht ausgeschlossen werden.

Die unzumutbare Belästigung und Beeinträchtigung § 26 (Punkt 5) des Steiermärkischen Baugesetz i.d.g.F. beziehen sich auf den § 57 Abwässer, § 58 Sonstige Abflüsse, § 60 Abgase von Feuerstätten, § 66 Belüftung und Beheizung und § 88 Anforderungen (Änderung des Abflussverhältnisse bei Veränderung des Geländes), aber nicht auf Beeinträchtigungen, die aufgrund eines Geh- und Radweges resultieren.

Ad Bebaubarkeit des Grundstücks

Alle Grundstücke, die im Bebauungsplangebiet liegen, sind im Deckplan 1 des 4.0 Flächenwidmungsplanes (seit 22.03.2018 rechtswirksam) als Flächen in geschlossenen Siedlungsbereichen ausgewiesen, für die zum Schutz der Innenhöfe und Vorgärten die Bebauungsplanpflicht festgelegt ist.

Durch den nun festgelegten Bebauungsrahmen wurde den Zielen gesetzeskonform bestmöglich entsprochen: eine gebietsverträgliche Bebauung mit größtmöglicher Freiraumqualität im Innenhof.

Die Bebauungsplanpflicht im gegenständlichen Planungsgebiet ergibt sich aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes zum Schutz und zur Freihaltung der Innenhöfe. In diesem Sinne erfolgt eine konsequente Weiterführung der bestehenden Blockrandstruktur. Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren, die bestehenden Hofbereiche zu entkernen. Der Innenhof wird von jeglicher neuen Bebauung freigehalten, ein Abbruch der bestehenden Einbauten wird angestrebt.

Langfristig soll der hochwertige Innenhof erhalten und noch weiter aufgewertet werden. Eine Verdichtung in den Randbereichen wird städtebaulich angestrebt, um zusätzlichen Wohnraum in gut infrastrukturell versorgten Gebieten zu ermöglichen.

Durch den Bebauungsplan werden Bebauungsmöglichkeiten aufgezeigt und geregelt. Bestandsrechte bleiben gemäß den Aussagen des Bebauungsplanes unberührt.

Stellungnahme 1 (OZ 0013 Straßenamt Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen Stadt Graz)

„Die vermutlich auf den Bauplätzen A und B vorgesehenen (nicht dargestellten) Tiefgaragenzufahrten in Kofßgasse (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 Warteposition sind ebenso derart anzuordnen, dass wartende Kraftfahrzeuge den Fußgänger- und Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum nicht beeinträchtigen. Um Zufahrtsgenehmigung ist bei der Straßenverwaltung anzusuchen. Ebenso ist um Zufahrt zu Bauplatz C bei der Straßenverwaltung anzusuchen, wobei nicht ersichtlich ist, ob diese über die Straße Am Ring oder die Kofßgasse erfolgen soll.

Wird der in der Planunterlage ausgewiesene Geh- und Radweg als solcher straßenpolizeilich verordnet, ist jegliche Nutzung für den Kfz-Verkehr unzulässig, dieser kann nicht (auch teilweise) als Zufahrt genutzt werden.

Für den dargestellten Geh- und Radweg ist aufgrund der Überbauung eine entsprechende Beleuchtung vorzusehen. Auch sind Überlegungen hinsichtlich der beidseitigen Fortführung des Geh- und Radweges anzustellen.“

Stellungnahmebehandlung:

Die Stellungnahme des Straßenamts (A 10/1) wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

Einwendung 9 (OZ 0014 - Bürger)

„Im Namen der Liegenschaftseigentümer der Liegenschaft 8010 Graz, Plüddemanngasse 38, Frau Mag. Elisabeth Zaponig und mir, mache ich als bevollmächtigter Immobilienverwalter binnen offener Frist Einwendungen gegen den Entwurf des 2.16.0 Bebauungsplan Koßgasse - Plüddemanngasse - Am Ring wie folgt:

Zwischen dem Haus Plüddemanngasse 34 und Plüddemanngasse 36 und zwischen dem Haus Plüddemanngasse 36 und Plüddemanngasse 38 ist eine Grenze unterschiedlicher Höhenzonen eingezeichnet. Somit bildet das Haus Plüddemanngasse 36 alleine eine Höhenzone (GH max. 18,00m, Ges H. max. 22,50 m).

Vom Haus Plüddemanngasse 38 geht die Höhenzone ums Eck bis zur Liegenschaft Koßgasse 27 (soweit aus dem Plan zu erkennen, GH max. 15,50m, Ges H. max. 20,00 m). Somit ist hier lt. Bebauungsplanentwurf ein Höhengsprung von 2,5 Meter gegeben.

Dies würde dies nach meinem Verständnis bedeuten, dass im Falle einer Neuerrichtung des Gebäudes Plüddemanngasse 38 das neu aufgeführte Gebäude nur mehr eine Gesamthöhe von 20 Meter haben dürfte, womit im Verhältnis zum vorhandenen Bestand eine Reduktion der Gebäudehöhe um 60 cm gegeben wäre.

Die Einwendungen richten sich daher gegen diese Festlegung der Höhenzonen.

Begründet wird dies damit, dass einerseits durch den Bebauungsplan im Falle einer Neuerrichtung die Gebäudehöhe des Hauses Plüddemanngasse 38 verringert werden würde, somit der Altbestand nicht abgesichert ist.

Weiters sprechen unseres Erachtens auch architektonische Gründe gegen eine solche Festlegung der Höhenzonen: Im den Bereichen der Blockrandverbauungen wurde im 19. Jahrhundert bis 1914 den Eckhäusern architektonisch immer eine besondere Stellung eingeräumt. Diese wurden sehr oft sowohl höher als auch in der architektonischen Gestaltung reicher als die angrenzenden Gebäude ausgeführt. Es gibt im Bezirk Leonhard sehr viele Beispiele dafür.

Es wird daher angeregt, dass die Häuser Plüddemanngasse 36 und Plüddemanngasse 38/Koßgasse 31 eine Höhenzone bilden und für beide die gleiche Traufenhöhe festgelegt wird. Damit würde die Ansicht von Seiten der der Plüddemanngasse architektonischer einheitlicher und der Höhengsprung würde erst zu einem allenfalls neu errichteten Gebäude Koßgasse 27 gegeben sein. Damit käme auch bei der Ansicht von der Koßgasse dem Haus Plüddemanngasse 38/Koßgasse 31 eine der Blockrandverbauung entsprechende Position zu.

Auch würde damit bei dem Haus Plüddemanngasse 38/Koßgasse 31 eine den übrigen Eckhäusern im Geviert Am Ring/Schörgelgasse/Plüddemanngasse/Koßgasse entsprechende Ausführung an einer markanten Position (soweit ersichtlich das erste Eckhaus einer Blockrandverbauung im Altbestand, wenn man von Süden kommt) möglich gemacht.

Sollte dies nicht möglich sein, so wird zumindest ersucht, dass das Haus Plüddemanngasse 38/Koßgasse 31 eine eigene Höhenzone entsprechend dem Bestand bildet, damit der Bestand abgesichert ist.“

Einwendungsbehandlung:

Das Haus Plüddemanngasse 38/Koßgasse 31 ist Teil der geschlossenen gründerzeitlichen Bebauung und fügt sich im Bestand in den Gebietscharakter und die Umgebung ein. Es stellt den Übergang von der gründerzeitlichen Bebauung mit teils 5 bis 6 Geschossen an der Plüddemanngasse zu der gründerzeitlichen Bebauung mit 4 Geschossen an der Koßgasse dar. Mit den gewählten Gebäudehöhen und den gewählten Gesamthöhen soll das Maß für eine städtebauliche Entwicklung vorgegeben werden und zwischen den Höhen der erhaltenswerten Bestände vermittelt werden. Die städtebauliche Entwicklung entlang der Plüddemanngasse Ecke Koßgasse kann als abgeschlossen betrachtet werden. Der Bestand wird abgesichert. Die Überschreitungszulässigkeit des Bebauungsdichtehöchstwertes soll Dachraumausbauten in den Bestandsgebäuden ermöglichen. Im Bereich der Koßgasse erfolgt ein Schließen des Hofes. Die bestehende 4-geschossige Bebauung gibt den städtebaulichen Rahmen vor. Eine annähernd durchgehende Trauflinie ist anzustreben. Im Bebauungsplan wurde daher für diesen Bauplatz maximal eine höhenmäßige Orientierung am Bestand festgelegt. Da die Bestandsbebauung entlang der Koßgasse niedriger ist als das Haus Plüddemanngasse 38/Koßgasse 31 wurden in diesem Fall die Gebäudehöhe sowie die Gesamthöhe abgerundet. Der Bestand ist für sich jedoch abgesichert. Im Falle eines Neubaus sind die festgelegte maximale Gebäudehöhe und die festgelegte maximale Gesamthöhe einzuhalten.

Durch den Bebauungsplan werden Bebauungsmöglichkeiten aufgezeigt und geregelt. Bestandsrechte bleiben gemäß den Aussagen des Bebauungsplanes unberührt.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung wurde der 02.16.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten weiterentwickelt:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

VERORDNUNG

Zu § 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BESTÄNDE

~~(2) Je Bauplatz ist die Bebauung jeweils nach einheitlicher architektonischer Gestaltung und jeweils mittels eines gemeinsam durchgeführten Baubewilligungsverfahrens zu errichten.~~

Zu § 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragenrampen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen. Ausschließlich für ~~Lifte und~~ Stiegenhäuser dürfen die Baugrenzlinien hofseitig bis maximal 2,00 m und maximal 50 % der Bauplatzbreite entlang der Koßgasse überschritten werden.“

Zu § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, RAUMHÖHEN, DÄCHER

- (2) Die ~~Raumhöhen der Erdgeschosse~~ Geschosshöhe der Erdgeschosszonen hat mindestens 3,90 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 1,00 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben. Die Raumhöhe hat mindestens 3,20 m zu betragen.

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG (PLAN)

- In der zeichnerischen Darstellung (Plan) wurde die Katastralgemeindegrenze in der Planzeichenerklärung ergänzt.
- In der zeichnerischen Darstellung (Plan) wurden die Linien des geplanten Ostgürtels entfernt.
- In der Planzeichenerklärung wurde die maximale Gebäudehöhe gemäß der zeichnerischen Darstellung (Plan) von 15,50 m auf 21,00 m korrigiert.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der Erläuterungsbericht wurde betreffend den geänderten Inhalte ergänzt und berichtigt. Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere EigentümerInnen bzw. Dritte.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht. Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen des Steiermärkisches Raumordnungsgesetzes und ist widerspruchsfrei zum 4.0 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

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 02.16.0 Bebauungsplan „Kofsgasse – Plüddemangasse – Am Ring“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin:

DIⁱⁿ Vanessa Bauer

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

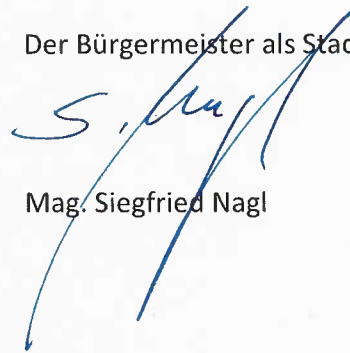
(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:



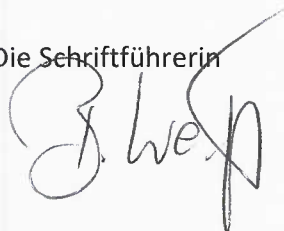
Mag. Siegfried Nagl

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

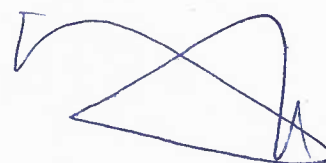
Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am 18.12.2019

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: ja, Datum: November 2018
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgt über die Auflage des Bebauungsplanes, diese ist für einen Zeitraum von mindestens 9 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgt innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wird im Amtsblatt veröffentlicht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat

Den Bezirksrat St. Leonhard und Waltendorf wird gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 02.16.0 Bebauungsplan „Koblgasse – Plüddemanngasse – Am Ring“ zur Stellungnahme und Information übermittelt.

	Signiert von	Bauer Vanessa
	Zertifikat	CN=Bauer Vanessa,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-03-26T10:59:28+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-03-27T13:02:02+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A 14- 094070/2018/0015

02.16.0 Bebauungsplan

"Kofßgasse - Plüddemanngasse - Am Ring"

II. Bez., KG: 63102 St. Leonhard

IX. Bez., KG: 63124 Waltendorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 19.09.2019, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 02.16.0 Bebauungsplan „Kofßgasse – Plüddemanngasse – Am Ring“ 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 63/2018 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

Für den Bauplatz A gilt:

offene Bebauung

Für die restlichen Grundstücke gelten:

gekuppelte Bebauung

geschlossene Bebauung

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BESTÄNDE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 3 Bauplätze (Bauplätze A, B und C) festgelegt. Die Bauplätze A, B und C bestehen aus mehreren Grundstücken mit einer Hofbebauung.
- (2) Der „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke 1852/1 und 1853 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 1137 m².
- (3) Der „Bauplatz B“ umfasst die Grundstücke .198, 1/15, 1/14 und .131 der KG Waltendorf mit einer Gesamtfläche von ca. 1799 m².
- (4) Der „Bauplatz C“ umfasst die Grundstücke 6/5, 6/6, .239 und 1/9 der KG Waltendorf mit einer Gesamtfläche von ca. 1527 m².
- (5) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (6) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *AD*

Bauplatz A	max. Bebauungsgrad: 0,41
Bauplatz B	max. Bebauungsgrad: 0,35
KG Waltendorf; Gst.Nr.: .190	max. Bebauungsgrad: 0,72
KG Waltendorf; Gst. Nr.: 1/8	max. Bebauungsgrad: 0,13
Bauplatz C	max. Bebauungsgrad: 0,48
KG Waltendorf; Gst. Nr.: 1/11	max. Bebauungsgrad: 0,39

- (7) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Bauflichtlinien, Baugrenzenlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten zulässig.
- (8) Innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzenlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Die Baugrenzenlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragenrampen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen. Ausschließlich für Stiegehäuser dürfen die Baugrenzenlinien hofseitig bis maximal 2,00 m und maximal 50 % der Bauplatzbreite entlang der Koßgasse überschritten werden.
- (2) In den im Plan blau schraffierten Bereichen ist das Erdgeschoss über eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m (gem. Eintrag im Plan) von baulichen Anlagen freizuhalten.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzenlinien vortreten. Davon ausgenommen sind die Grundstücke .238, .242, .10/2, .10/1 der KG Waltendorf. Hier dürfen Balkone maximal 1,50 m über die Baugrenzenlinien vortreten.
- (4) Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, RAUMHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl, die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen = Traufenhöhen (GH. max.) und die maximal zulässigen Gesamthöhen (GesH. max.) festgelegt. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau. Für Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (2) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen hat mindestens 3,90 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 1,00 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben. Die Raumhöhe hat mindestens 3,20 m zu betragen.
- (3) Im Plan ist für den Bauplatz A die maximal zulässige Geschoßanzahl eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen und Gesamthöhen:

Geschoßanzahl	Gebäudehöhe	Gesamthöhe
3G + PH	max. 10,50 m	max. 13,50 m

- (4) Zulässige Dachformen: Satteldächer. Ausgenommen davon ist der Bauplatz A. Hier ist ausschließlich ein begrüntes Flachdach oder flachgeneigtes Dach bis 10° zulässig.
- (5) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen. Davon ausgenommen ist der Bauplatz B. Hier ist das Satteldach Richtung Norden zu erweitern.
- (6) Satteldächer haben eine Neigung von mindestens 35° bis maximal 45° aufzuweisen.
- (7) Bei Satteldächern sind Haustechnikanlagen innerhalb des Dachraumes zu situieren. Für den Bauplatz A gilt: Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10° sind Haustechnikanlagen mindestens 3,00 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (8) Beim Bauplatz A ist ein Penthouse-Geschoss zulässig. Dieses muss mindestens 2,00 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden.
- (9) Für den Bauplatz A gilt: Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachfläche pro Bauplatz. Dachterrassen am Penthouse sind nicht möglich.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (5) Bei Satteldächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten, bei Dachgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (6) Für den Bauplatz A gilt: Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Tiefgaragenrampen sind in das Gebäude zu integrieren, wobei Rampen bis 5% Gefälle außerhalb des Gebäudes ohne Einhausung zulässig sind.
- (3) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 65 -75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Bei Neuerrichtung von Büro- und Verwaltungsgebäuden (bzw. Gebäuden mit diesen Nutzungen) sind je DienstnehmerIn zwischen 0,2 und 0,5 PKW-Abstellplätze herzustellen. Bei Neuerrichtung von Verkaufsgeschäftsflächen (Ladengeschäfte, Geschäftshäuser, EKZ) sind je 100 m² Verkaufsfläche zwischen 1,0

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *le*

und 7,0 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

- (4) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (5) In den Höfen sind oberirdische Kfz-Stellplätze nicht zulässig.
- (6) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (7) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen. Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.
- (8) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

Pflanzungen, Bäume

- (2) Pro 150 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Pro 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mindestens 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mindestens 9,00 m² herzustellen.
- (5) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume (2. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mindestens 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mindestens 9,00 m² herzustellen.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat


bei Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 10,00 m
bei Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,00 m
bei Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,00 m

zu betragen.

PKW-Abstellflächen

- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe zu überdecken.

**Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses**

Der Schriftführer: 

Geländeänderungen

- (8) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Hofniveaus im Ausmaß von maximal 0,50 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

Sonstiges

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

§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m, zulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.
- (4) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (5) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 03.10.2019 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:


Mag. Siegfried Nagl

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