

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

BerichterstatterIn: *Gr. Pipik - Percevic*

GZ.: A14 - 027330/2006/0013

Graz, 29.04.2021

05.14. 1 Bebauungsplan

„Annenstraße – Eggenberger Gürtel“
V. Bez., KG Gries

Beschluss

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

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

Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 05.14.0 Bebauungsplan „Annenstraße – Eggenberger Gürtel – Traungauergasse - Niesenbergergasse“, GZ: A 14-K- 932/2006 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 05.14.0 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 05.14.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Die Pläne des Einkaufszentrums wurden nie umgesetzt, daher wurden Teile des ursprünglichen Bebauungsplanes durch neue Bebauungspläne ersetzt, um Wohnbauten, die in den letzten Jahren entstanden sind, zu ermöglichen. Aufgrund dieser Umstände und dass der Eigentümer der Liegenschaft 1113, KG Gries um Änderungen des Bebauungsplanes angesucht hat, um ein Hotelprojekt umzusetzen, wurde sowohl die Verordnung und das Planwerk angepasst.

Verfahren

ANHÖRUNG

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Einwendungen

Während der Anhörungsfrist langten fünf Einwendungen, drei Stellungnahmen und eine Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Eine Einwendung ist nach der Frist eingelangt.

Die Nullmeldung wurde vom Land Steiermark - Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, Referat Wasser, Umwelt und Baukultur verfasst.

Stellungnahme 1: (OZ-0005)

Energie Graz

Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 05.14.1 keine Einwände.

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

seitens der Gasversorgung bestehen keine Einwände gegen BAB 05.14.1 Annenstraße – Eggenberger Gürtel!

Zusatz Energie Graz – Fernwärme

05.14.1 Bebauungsplan "Annenstraße – Eggenberger Gürtel"

Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme.

Der Gebäudebestand ist überwiegend mit Fernwärme versorgt, in der Annenstraße, Traungauergasse und Arnold-Luschin-Gasse sind Versorgungsleitungen mit ausreichender Leistungskapazität für die gesamte Fläche des Bebauungsplans vorhanden.

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

Zusatz Energie Graz – LED

Bezüglich Bebauungsplan 05.14.1 „Annenstraße – Eggenberger Gürtel“ gibt es seitens der Straßenbeleuchtung keinen Einwand

Zusatz Stromnetz Graz

Beim Bauvorhaben Annenstraße – Eggenberger Gürtel - Niesenbergergasse befindet sich im angegebenen Areal auf dem Grundstücken 1113 und 1111 zwei Umspannstation Annenstraße 67 und Traungauergasse 2 mit Hochspannungsleitungen. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), Umspannstation, Abbruchbescheid, sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

Von Seiten der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan kein Einwand, zu beachten ist nur das zwei Umspannstationen wieder im neuen Bau integriert werden müssen.

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 2 (OZ-0006)

Straßenamt der Stadt Graz

Nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes „05.14.1 Annenstraße – Eggenberger Gürtel“ wird von Seiten des Straßenamtes folgende Stellungnahme abgegeben:

- *Der Passus auf Seite 9 des Erläuterungsberichtes zum Radwegenetz scheint sich noch auf die erste Auflage des BPL zu beziehen. Die angeführten Radwege sind bereits umgesetzt*
- *Für den Arkadengang entlang des Eggenberger Gürtels sind vertragliche Regelungen auszuarbeiten, die langfristig die öffentliche Nutzung gewährleisten.*
- *Da im Bestand der Gehsteig auf Privatgrund verläuft, sind auch zur Annenstraße hin Grundstücksbereinigungen erforderlich. Eine Unterbauung des zukünftigen öGutes ist dabei zu vermeiden.*
- *Bezüglich der zulässigen Werbung wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der RVSen 05.06.11 und 05.06.12 unbedingt zu berücksichtigen sind. Aufgrund der vorspringenden Fassade kann hier besonders Punkt 4.3 der RBS 05.06.11 zum Tragen kommen.*
- *Die Lage der Tiefgaragenzufahrt ist im BPL nicht dargestellt. Diese ist möglichst weit von der Kreuzung Eggenberger Gürtel / Annenstraße abzurücken. Eine Fahrzeugbegegnung (Ein- und Ausfahrtsbereich) hat abseits der Flächen für den Fußgängerverkehr stattzufinden, wobei auch die Anordnung einer Abfertigungsanlage berücksichtigt werden muss.*
- *Im Bereich der Annenstraße sollte der Abgang - sofern möglich - entfernt werden, um hier eine Radverkehrsführung im Zweirichtungsverkehr auf Gehsteigniveau anbieten zu können. Die Anordnung einer derartigen Verkehrsanlage ist auch bei der Planung etwaiger Gastgartenbereiche für das Hotel zu berücksichtigen!*

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und in den Erläuterungsbericht eingefügt bzw. berichtigt.

Stellungnahme 3 (OZ-0008)

Verkehrsplanung der Stadt Graz

Nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes „05.14.1 Annenstraße – Eggenberger Gürtel“ nimmt die Abteilung für Verkehrsplanung folgend Stellung:

- *Gehwegbeziehungen welche auf Privatgrund verlaufen, sollten durch rechtliche Nutzungsvereinbarungen gesichert werden. Der Gehweg entlang der Annenstraße sollte ins öffentliche Gut übernommen werden, um fußgängerunfreundliche Nutzungen (z.B. Vorfahrten, Schanigärten) zu vermeiden. Als Vorschlag sollte die Straßenfluchtlinie gleich der Baufluchtlinie entsprechen.*
- *Die Lage der Tiefgaragenzufahrt sowie die Anzahl der Stellplätze ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich. (Hierzu die Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung vom 25.02.2019: „Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,1 und 0,19 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze. Pkw-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.“)*
- *Der Abgang im Bereich der Annenstraße sollte entfernt werden, um eine Radverkehrsführung zu ermöglichen.*
- *Entlang der Traungauergasse zwischen Annenstraße und Niesenberggasse befindet sich der Gehweg teilweise auf Privatgrund. Eine Flächenbereinigung sollte angestrebt werden.*

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und in den Erläuterungsbericht eingefügt bzw. berichtigt.

Einwendung 1: (OZ-0002)

Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 14 Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom März 2021 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 05.14.1 „Annenstraße – Eggenberger Gürtel“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als notwendig erachtet, 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:

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 im 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.“

Einwendung 2: (OZ-0004)

Land Steiermark – Abteilung 13 (Referat Bau- und Raumordnung)

Zu dem dem ggst. Verfahren zu Grunde liegenden Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwendungen bzw. Mängel:

- *Generell wird darauf hingewiesen, dass Änderungen von rechtskräftigen Bebauungsplänen grundsätzlich nur aufgrund geänderter Gesetzeslage bzw. aufgrund geänderter Planungsvoraussetzungen im öffentlichen Interesse möglich sind. Eine Änderung darf keinesfalls aus dem Grund der individuellen Begünstigung durchgeführt werden, sondern dürfen dafür ausschließlich objektive Kriterien im öffentlichen Interesse maßgebend sein, damit sich keine Ungleichbehandlung einzelner Bauwerber ergibt. Sämtliche Änderungen derzeit bestehender Festlegungen sind in diesem Sinne vertieft zu begründen und die Erläuterungen sind dahingehend zu ergänzen.*
- *Für die über den BPL geplante Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte ist die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich. Die abschließende Festlegung des § 3 (1) steht im Widerspruch zur Bebauungsdichteverordnung weshalb die Bestimmung, dass eine Überschreitung [...] des geplanten Maximalwertes von 5,0 zulässig sein soll, entsprechend zu überarbeiten ist.*
- *Unter Berücksichtigung der Mindestinhalte gem. § 41 (1) Z2 StROG ist trotz nahezu vollständiger Bebaubarkeit für sämtliche Teilflächen des Planungsgebietes auch der zulässige Bebauungsgrad festzulegen, wobei generell unterschiedliche Festlegungen für Teilflächen im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung zu begründen sind.*
- *Unterschiedliche Festlegungen von Gebäudehöhen für Teilflächen (Höhenzonierung) sowie die Festlegung für die Liegenschaft 1113 KG Gries zu den „Steckschildern“ (vgl. § 9 (3)) sind ebenfalls vertieft zu begründen.*
- *In § 5 (5), § 9 (3) und § 10 (1) sind die „zulässigen“ Formen von Dächern, von Werbeanlagen bzw. von Umbauten bei bestehenden Gebäuden durch verbindliche bzw. einschränkende Formulierungen (vgl. zB § 9 (1) „ausschließlich“) zu ersetzen.*
- *In § 5 (2) wird festgelegt, dass ua. für „kleinere Dachaufbauten“ Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig sind. Dem im Grunde widersprechend wird in § 9 (5) festgelegt, dass weder Haustechnik-Anlagen noch Solarkollektoren/Photovoltaikanlagen die Gebäudehöhen überragen dürfen, weshalb eine Prüfung und allenfalls Adaptierung der Festlegungen angeregt wird.*
- *In § 8 (3) wird die Mindesthöhe aller Fenster [...] der Obergeschosse an straßenseitigen Fassaden mit 2,40m festgelegt. In diesem Zusammenhang wird in den Erläuterungen auf Seite 12 eine Mindesthöhe von 2,30m angeführt, weshalb diesbezüglich um eine Prüfung ersucht wird.*
- *Da im vorliegenden Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes die Errichtung von Handelsbetrieben nicht ausgeschlossen wird, ist eine Klarstellung hinsichtlich möglicher Einkaufszentren im Planungsgebiet erforderlich bzw. ist im Wortlaut der Verordnung ein entsprechender Hinweis auf EZ-relevante Inhalte im Sinne des § 40 (4) Z2 StROG 2010 aufzunehmen.*
- *Hinsichtlich der konkreten Lage und Ausstattung von Fahrradabstellplätzen erfolgen detaillierte Erläuterungen. Für die konkrete Umsetzung sind jedoch entsprechende Festlegungen im Wortlaut der Verordnung erforderlich und wären diese gegebenen Falles dort zu ergänzen.*

Einwendungsbehandlung:

Geänderte Grundlagen/Bebauungsdichte/Bebauungsgrad

Der ursprüngliche Bebauungsplan 05.14.0 Bebauungsplan wurde am 5. Juni 2008 vom Grazer Gemeinderat beschlossen und wurde nach erfolgter Kundmachung im Amtsblatt am 19. Juni 2008 rechtskräftig.

In den letzten Jahren wurde für Teilbereiche des ursprünglichen Gültigkeitsbereiches neue Bebauungspläne erlassen. In einem weiteren Schritt wurde nun der Restbereich adaptiert. Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde nun die Festlegungen zur Fassadengestaltung, die ursprünglich für die geplante ECE Umsetzung im Bebauungsplan verordnet war, aus der Verordnung entfernt und im Zuge eines Architekturwettbewerbes überprüft ob, eine Überhöhungen des Gebäudes in

Teilbereichen möglich ist. Hier wurde vorallem auf die geänderte Umgebung (Unterführung des Eggenberger Gürtel, unterirdische Straßenbahnführung,...) in die Überlegungen miteingebunden.

Die Überschreitung der Bebauungsdichte wurde bereits 2008 gewährt und wurde im Änderungsverfahren nicht adaptiert.

Steckschilder und Ergänzungen in der Verordnung

In der Verordnung wurde für §5 (5) und §10 (1) das Wort „ausschließlich“ ergänzt. Für den §9 (3) wurde diese Ergänzung nicht vorgenommen, da sowohl Fassadenwerbungen als auch Steckschilder zulässig. Es wurde jedoch ergänzt, dass die Steckschilder nur im Falle einer Hotelnutzung zulässig sind, um die bessere Orientierbarkeit entlang dem übergeordneten Straßennetz dem Eggenberger Gürtel zu ermöglichen.

Überschreitungen der Gebäudehöhe

§5 (2) stellt auf Gebäuderelevante Teile (z.B.: Liftüberfahrt, ...) ab und lässt hier Überschreitungen im geringen Ausmaß zu, im § 9 (5) geht es u um die Lüftungszentralen, Technikzentralen, die nicht nur gestalterisch ein Gebäude prägen, sondern auch emissionstechnisch problematisch sein können. Es ist daher kein Widerspruch erkennbar.

Mindesthöhe aller Fenster

Der Widerspruch zwischen Verordnung und Erläuterungsbericht wurde bereinigt. Die Formulierung der Verordnung wurde in den Erläuterungsbericht übernommen.

Handelsflächen

Im Erläuterungsbericht wird auf den rechtskräftigen Deckplan 5 des 4.0 Stadtentwicklungskonzept verwiesen. Gemäß dem Deckplan liegt das Planungsbereich in der Kategorie A, somit gibt es keine Flächenbeschränkung. Lediglich die maximale Verkaufsfläche für Lebensmittelmärkte ist mit 5000 m² begrenzt.

Fahrradabstellplätze

Es wurde keine Regelung getroffen, weil das Steiermärkische Baugesetz eingehalten werden muss.

Einwendung 3: (OZ-0009)

Bürger

Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser daher mit folgender Begründung:

- *Wie auf Seite 2 des Erläuterungsberichtes §10 aufgeführt wollen Sie zur Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes beitragen.*
- *Das Gegenteil ist hier der Fall. Dieses geplante Projekt vermindert meine Lebensqualität massiv. Das geplante Bauprojekt nimmt mir Sicht und Sonne. Des Weiteren vermindert dieser Umbau wesentlich den Wert meines Hauses.*

Ich beantrage, die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.

Einwendungsbehandlung:

Der ursprüngliche Bebauungsplan 05.14.0 Bebauungsplan wurde am 5. Juni 2008 vom Grazer Gemeinderat beschlossen und wurde nach erfolgter Kundmachung im Amtsblatt am 19. Juni 2008 rechtskräftig.

Im direkten Anschluss an Ihre Liegenschaft hat es im gegenständlichen Verfahren keine Änderungen gegeben. Die Erhöhung der Gesamthöhe bezieht sich lediglich auf die Liegenschaften Annenstraße 65 und 67. Die Gesamthöhen der Liegenschaft Annenstraße 63 bleiben unverändert. Es kann daher keine Verschlechterung festgestellt werden.

Einwendung 4: (OZ-0010)

Bürger

- Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes verstößt eklatant gegen geltenden Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz bzw gegen § 2 lit c der Steiermärkischen Bauordnungsverordnung.

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt im "Kerngebiet" und weist gemäß dem geltenden Flächenwidmungsplan eine maximale Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 vor. Der Bebauungsplan sieht in § 3 der Verordnung eine Bebauungsdichte von 5,0 vor. Die höchstzulässige Bebauungsdichte wird also verdoppelt, dies widerspricht dem geltenden Flächenwidmungsplan sowie § 2 lit c der Steiermärkischen Bebauungsdichteverordnung. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte laut geltenden Flächenwidmungsplans um das Doppelte ist wie eine darauf basierende Baubewilligung rechtswidrig und würde von unserem Klienten im Rahmen des Bauverfahrens bekämpft werde,

- Der Bebauungsplan verstößt zudem eklatant gegen die geltenden Rechts- und Planungsgrundlagen des 4.0 Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Graz.

Hier insbesondere gegen die Bestimmungen der § 10 Abs 2 und Abs 4 iVm § 26 Abs 26 STEK. Gemäß § 10 Abs 2 muss die Wohnfunktion und Erhaltung bzw Verbesserung eines entsprechendes Wohnumfeldes gesichert werden. Durch den beglaubigten Bebauungsplan-entwurf, der auf dem Grundstück 794/2 die maximalen Gebäudehöhe von 10,5m bzw 15,00 m festlegt, wird Licht- und Sonneneinstrahlung auf der Liegenschaft unseres Klienten massiv beeinträchtigt und führt zwingend zu einer erheblichen Verschlechterung der Wohnqualität.

§ 10 Abs 4 iVm § 26 Abs 26 sieht die Sicherung der Qualität von Innenhöfen vor. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Gebäudehöhen von 10,5m sowie 15m an der Grundstücksgrenze widersprechen diesem Grundsatz.

Der Bebauungsplan wird in diesem Punkt – zur Verhinderung der Rechtswidrigkeit des nachfolgenden Bauvorhabens – abzuändern und die an der Liegenschaft angrenzenden maximalen Gebäudehöhen um zumindest 50 % zu reduzieren sein. Dies bedeutet, dass die Gebäudehöhen auf maximal 5,25m bzw 7,5m herabzusetzen sein werden.

Einwendungsbehandlung:

Der ursprüngliche Bebauungsplan 05.14.0 Bebauungsplan wurde am 5. Juni 2008 vom Grazer Gemeinderat beschlossen und wurde nach erfolgter Kundmachung im Amtsblatt am 19. Juni 2008 rechtskräftig. Damals auf Basis des 3.0 Stadtentwicklungskonzept und dem 3.0 Flächenwidmungsplan.

Die Überschreitungsmöglichkeit wurde damals im Bebauungsplan verordnet. Im Zuge des aktuellen Änderungsverfahrens kam es in diesem Punkt inhaltlich zu keiner Änderung.

Im direkten Anschluss an Ihre Liegenschaft hat es im gegenständlichen Verfahren keine Änderungen gegeben. Die Erhöhung der Gesamthöhe bezieht sich lediglich auf die Liegenschaften Annenstraße 65 und 67. Die Gesamthöhen der Liegenschaft Annenstraße 63 bleiben unverändert. Es kann daher keine Verschlechterung festgestellt werden.

Einwendung 5: (OZ-0011)

Bürger

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes verstößt eklatant gegen geltenden Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz bzw gegen § 2 lit c der Steiermärkischen Bebauungsverordnung.

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt im "Kerngebiet" und weist gemäß dem geltenden Flächenwidmungsplan eine maximale Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 vor. Der Bebauungsplan sieht in § 3 der Verordnung eine Bebauungsdichte von 5,0 vor. Die höchstzulässige Bebauungsdichte wird also verdoppelt, dies widerspricht dem geltenden Flächenwidmungsplan sowie § 2 lit c der Steiermärkischen Bebauungsdichteverordnung. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte laut geltenden Flächenwidmungsplans um das Doppelte ist wie eine darauf basierende Baubewilligung rechtswidrig und würde von unserem Klienten im Rahmen des Bauverfahrens bekämpft werden;

Der Bebauungsplan verstößt zudem eklatant gegen die geltenden Rechts- und Planungsgrundlagen des 4.0 Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Graz.

Hier insbesondere gegen die Bestimmungen der § 10 Abs 2 und Abs 4 iVm § 26 Abs 26 STEK.

Gemäß § 10 Abs 2 muss die Wohnfunktion und Erhaltung bzw Verbesserung eines entsprechendes Wohnumfeldes gesichert werden. Durch den beglaubigten Bebauungsplan-entwurf, der auf dem Grundstück 794/2 die maximalen Gebäudehöhe von 10,5m bzw 15,00 m festlegt, wird Licht- und Sonneneinstrahlung auf der Liegenschaft unseres Klienten massiv beeinträchtigt und führt zwingend zu einer erheblichen Verschlechterung der Wohnqualität.

§ 10 Abs 4 iVm § 26 Abs 26 sieht die Sicherung der Qualität von Innenhöfen vor.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Gebäudehöhen von 10,5m sowie 15m an der Grundstücksgrenze widersprechen diesem Grundsatz.

Der Bebauungsplan wird in diesem Punkt – zur Verhinderung der Rechtswidrigkeit des nachfolgenden Bauvorhabens – abzuändern und die an der Liegenschaft angrenzenden maximalen Gebäudehöhen um zumindest 50 % zu reduzieren sein. Dies bedeutet, dass die Gebäudehöhen auf maximal 5,25m bzw 7,5m herabzusetzen sein werden.

Einwendungsbehandlung:

Der ursprüngliche Bebauungsplan 05.14.0 Bebauungsplan wurde am 5. Juni 2008 vom Grazer Gemeinderat beschlossen und wurde nach erfolgter Kundmachung im Amtsblatt am 19. Juni 2008 rechtskräftig. Damals auf Basis des 3.0 Stadtentwicklungskonzept und dem 3.0 Flächenwidmungsplan.

Die Überschreitungsmöglichkeit wurde damals im Bebauungsplan verordnet. Im Zuge des aktuellen Änderungsverfahrens kam es in diesem Punkt inhaltlich zu keiner Änderung.

Im direkten Anschluss an Ihre Liegenschaft hat es im gegenständlichen Verfahren keine Änderungen gegeben. Die Erhöhung der Gesamthöhe bezieht sich lediglich auf die

Liegenschaften Annenstraße 65 und 67. Die Gesamthöhen der Liegenschaft Annenstraße 63 bleiben unverändert. Es kann daher keine Verschlechterung festgestellt werden.

Aufgrund der Einwendungen kam es zu keinen inhaltlichen Änderungen, lediglich zu Präzisierungen in der Verordnung und Ergänzungen im Erläuterungsbericht.

Nach der Frist eingelangt:

Einwendung 6: (OZ-0012)

Land Steiermark - Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, Referat Straßenbau und Verkehrswesen

Zur geplanten Änderung der Raumordnungspläne erhebt die Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, einen Einwand.

Für den Fall der Neuerrichtung von Bauwerken ist ein Abstand von der B67, Eggenberger Gürtel, im Ausmaß von mindestens 6m einzuhalten.

Es ist an einem Standort im Nahbereich des Bahnhofs wesentlich, dass ausreichend Platz für zeitgemäße, attraktive Geh- und Radwege sowie ausreichend breite Fahrstreifen für den Linienverkehr sowie die zugehörigen Maßnahmen berücksichtigt werden.

Die Baugrenzl意思en sowie die Baufluchtlinien sind daher entsprechend zurück zu versetzen.

Der Einwand gilt nicht, wenn es sich um Gründerzeitbauten handelt.

Es gelten die verkehrsplanerischen Grundsätze in unserer Allgemeinen Stellungnahme.

Einwendungsbehandlung:

Von der Abteilung 16- Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, Referat Wasser, Umwelt und Baukultur liegt eine Stellungnahme vor, dass es keinen Einwand gibt. (Nullmeldung) Im Zuge des Wettbewerbsverfahrens, dass 2020 stattgefunden hat und im Vorfeld des Änderungsverfahrens haben Abstimmungsgespräche mit Vertretern des Landes, der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum. Der verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz gegeben. Ursprünglich wurde von seitens des Landes auch eine Zufahrt vom Gürtel auf die Liegenschaft Annenstraße 67 zugestanden, umso verwunderlicher ist es nun, dass eine Freihaltezone entlang des Eggenberger Gürtel fordert. Aufgrund der vorrangigsten Aussagen ist eine Adaptierung zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr möglich.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 05.14.1 Bebauungsplan „Annenstraße - Eggenberger Gürtel“, 1. Änderung bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin:

DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

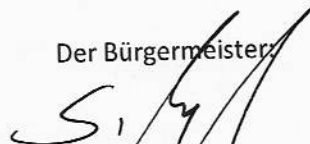
(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister:



Mag. Siegfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....

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 29.4.21

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: nein,

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Gries wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 06.25.1 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-04-15T12:18:02+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	2021-04-15T16:16:03+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	2021-04-16T11:17:15+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A14 - 027330/2006/0013

05.14.1 Bebauungsplan

„Annenstraße – Eggenberger Gürtel“
 V. Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 29. April 2021, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.14.1 Bebauungsplan „Annenstraße – Eggenberger Gürtel“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 06/2020 in Verbindung mit den § 8 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 71/2020 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, NUTZUNGEN

- (1) Gekuppelte und geschlossene Bebauung
- (2) Für die Liegenschaft 1113, KG Gries gilt folgendes:
 Im Osten muss an das Grundstück 1111, KG Gries angebaut werden. Im Süden muss bis zu einer Oberkante von 9,50 m an das Grundstück 1106 angebaut werden. Für die übrigen Obergeschosse kann der Grenzabstand ausgehend vom der Oberkante Sockelgeschoss herangezogen werden.
 In den Grenzabstand dürfen keine Bauteile ragen.
- (3) Für die Liegenschaft 1113, KG Gries ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Die Bebauungsdichte wird mit höchstens 5,0 festgelegt. Eine Überschreitung ist innerhalb der Festlegungen des Bebauungsplanes (Bauflucht- Baugrenzl原因en, Höhenzonierungen, ...) zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude und Nebengebäude festgelegt.

- (2) Die Baugrenz- und Baufluchtlinien gelten auch für Tiefgaragen, Einhausungen, Kellerabgänge, Fluchtstiegenhäuser, Vordächer, Stiegenhäuser, Balkone, Erker, Lifte, Werbeträger, u.dgl.
- (3) Die Baugrenz- und Baufluchtlinien gelten auch für unterirdische Bauteile sofern es sich nicht um Bestandsgeschosse handelt und/oder für den neu zu errichtenden, unterirdischen Fluchtweg (Verlängerung des Fluchtwegganges aus Archiv Stadtbauamt).

§ 5 TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER und RAUMHÖHEN

- (1) Höhenbezugspunkt für die im Planwerk eingetragenen traufenseitigen Gebäudehöhen: 362,00 im Präzisionsnivellement.
- (2) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Sollte auf dem Grundstück 1113 KG Gries ein Atrium mit Glasdach errichtet werden, so muss dieses über dem Erdgeschoss in einer Mindesthöhe von 4,30 m errichtet werden,
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 12 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.
- (5) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (6) Die Erdgeschossflächen müssen eine Geschosshöhe von mindestens 4,00 m aufweisen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume und Müllräume.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (3) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² zu betragen.
Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (4) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (5) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (6) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 8 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Längs des Eggenberger Gürtels, auf Grundstück 1113, hat die Bebauung im Erdgeschoss eine mindestens 2,50 m breite Arkadenkonstruktion (Gehwegerschließung) aufzuweisen.
- (2) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Für alle straßenseitigen Fassaden der Obergeschosse, gilt: alle Fenster, Türen, Belichtungsöffnungen und dgl. sind mindestens 2,40 m hoch auszuführen. Aufgrund von statischen Erfordernissen sind Unterschreitungen der Öffnungshöhen im untergeordneten Ausmaß zulässig.
- (4) Ein Fassadenschnitt im Maßstab 1:20 ist den Einreichunterlagen anzuschließen.
- (5) Die Nutzung der Dachfläche über der Höhenzonierung-Bereich von 26,00 m ist unzulässig.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich als Einzelbuchstaben an der Fassade montiert zulässig.
- (2) Werbeanlagen auf den Dächern sind unzulässig.
- (3) Für das Grundstück 1113, KG Gries ist im Falle einer Hotelnutzung je ein Steckschild im Ausmaß von 0,60m x 4,50m an der Annenstraßen-Fassade und der Eggenberger Gürtel-Fassade zulässig.
- (4) Werbepylone sind unzulässig.
- (5) Lüftungsanlagen, Technikzentralen udgl. sind entweder im Gebäude zu integrieren, als gestalterischer Teil der Gebäudehülle auszuformulieren oder entsprechend eingehaust innerhalb der Kontur des obersten Geschoßes auszubilden. Weder Haustechnik-Anlagen, noch Solarkollektoren /Photovoltaikanlagen dürfen die Gebäudehöhen überragen.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind ausschließlich Umbauten, Umnutzungen und Instandhaltungsarbeiten zulässig.
- (2) Die bestehende Brücke über die Traungauer Gasse kann umgebaut, saniert und instandgehalten werden, eine Neuerrichtung ist unzulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 13. Mai 2021 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

GZ.: A14 - 027330/2006/0013

Bearbeiter: DIⁱⁿ Elisabeth MahrEi

05.14. 1 Bebauungsplan

„Annenstraße – Eggenberger Gürtel“

V. Bez., KG Gries

Graz, 29.04.2021

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Der 05.14.0 Bebauungsplan „Annenstraße – Eggenberger Gürtel – Traungauergasse - Niesenbergergasse“ ist seit 19. Juni 2008 rechtskräftig und wurde ursprünglich für ein großes Einkaufszentrum „ECE Annenstraße“ erstellt.

Die Pläne des Einkaufszentrums wurden nie umgesetzt, daher wurden Teile des ursprünglichen Bebauungsplanes durch neue Bebauungspläne ersetzt, um Wohnbauten, die in den letzten Jahren entstanden sind, zu ermöglichen. Aufgrund dieser Umstände und dass der Eigentümer der Liegenschaft 1113, KG Gries um Änderungen des Bebauungsplanes angesucht hat, um ein Hotelprojekt umzusetzen, wurde sowohl die Verordnung und das Planwerk angepasst.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 12.302 m² auf.

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im „Kerngebiet“, teilweise Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Wettbewerbsergebnis „Hotel Annenstraße 67“, Sieger: Arch. Pucher

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

2. Verfahren

ANHÖRUNG

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Anhörung war eine Einsichtnahme in die Bebauungsplan-Änderung während der Amtsstunden im Stadtplanungsamt möglich.

Während der Anhörungsfrist langten fünf Einwendungen, drei Stellungnahmen und eine Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Eine Einwendung ist nach der Frist eingelangt.

Die Nullmeldung wurde vom Land Steiermark – Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, Referat Wasser, Umwelt und Baukultur verfasst.

Aufgrund der Einwendungen kam es zu keinen inhaltlichen Änderungen, lediglich zu Präzisierungen in der Verordnung und Ergänzungen im Erläuterungsbericht.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 12.302 m² brutto auf.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Die Grundstücke liegen gemäß Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept im „Stadtzentrum“ (gem. §10 STEK)



Auszug aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die grüne Umrandung markiert das Planungsgebiet.

§ 10 ZENTRUM: Stadtzentrum

- (1) *Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.*
- (2) *Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.*

- (3) *Erhaltung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume sowie der Struktur und Dimension der historischen Bebauung.*
- (4) *Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes.*
- (5) *Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26)*

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):

- Lage innerhalb der Kernstadt
- Lage der Grundstücke in der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung

Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsprogramm REPRO §5 (3).
Stadtentwicklungskonzept.



Die grüne Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):

- Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof

- Verkehr (Deckplan 3):

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

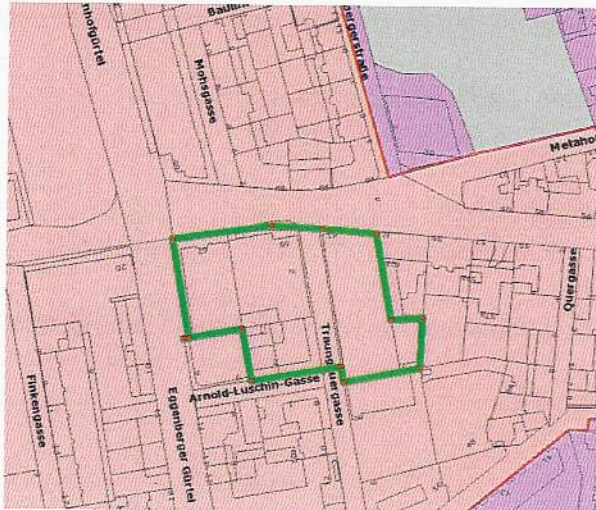
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

- Einkaufszentren (Deckplan 5):

Kategorie A: Keine Flächenbeschränkung für Einkaufszentren (maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 5.000 m²).

Auszug aus dem Deckplan 5 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die grüne Umrandung markiert das Planungsgebiet.



Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild

Die grüne
Umrandung
markiert das
Planungsgebiet.

Räumliches Leitbild:

- Bereichstypenplan: Bockrandbebauung
- Deckplan 1: „Teilraum 3 – Murvorstadt Lend - Gries“



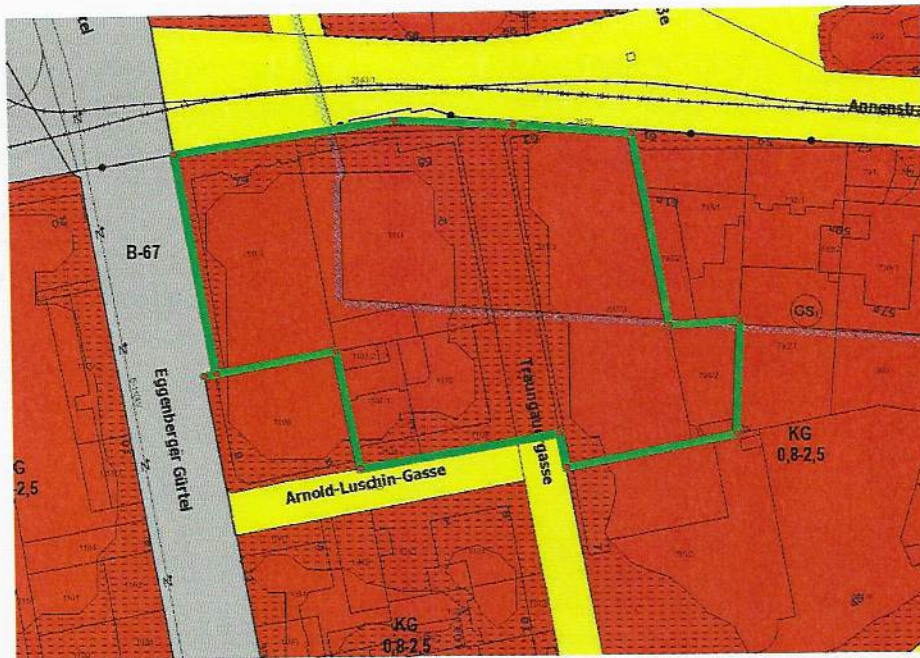
Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und
kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im „Kerngebiet“, teilweise
Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5.

Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan

Die grüne Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.



§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

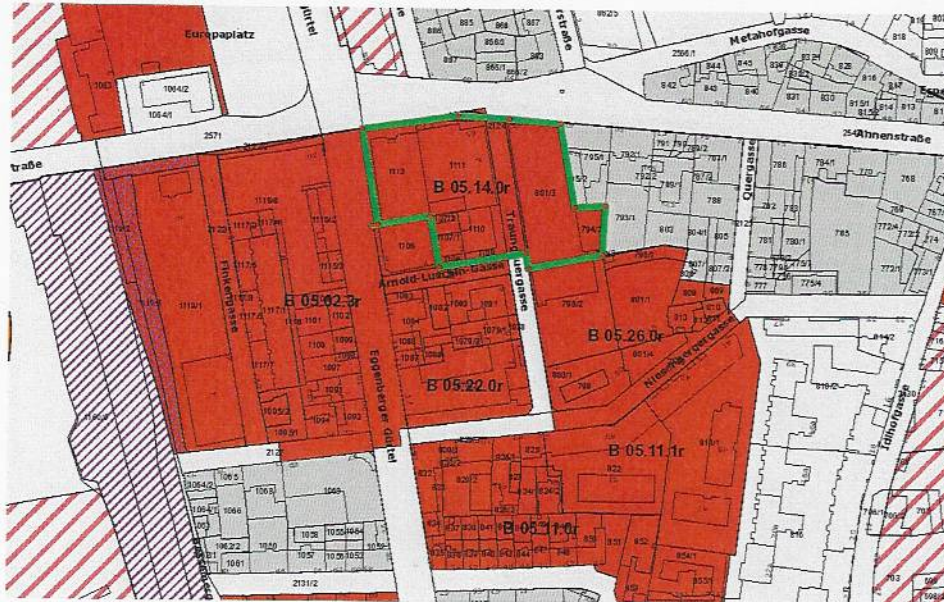
Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30 STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Kerngebiete	60	55	50

Bei Vorliegen einer Überschreitung sind für Neu-, Zu- und Umbauten die Nachweise der Einhaltung der festgelegten Schwellenwerte bzw. Widmungsgrenzwerte für die relevanten Bauplatzteile (unter Heranziehung von Lärmmessungen oder –gutachten) zu erbringen. Bei Nichteinhaltung dieser sind durch die Baubehörde entsprechende aktive (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand, eines Lärmschutzwalles, bauliche Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise an den Außenwänden, Fenstern und Decken bzw. Dächern und durch den Einbau von Schallschutzfenstern inkl. Lüftungseinrichtung) oder passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. entsprechende Anordnung, Form und Stellung der Gebäude) vorzuschreiben.

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
05.14.0 Bebauungsplan „Annenstraße – Eggenberger Gürtel – Traungaugasse – Niesenberggasse“ (rechtswirksam seit 19.06.2008)



Auszug aus dem
Deckplan 1 zum 4.0
Flächenwidmungsplan.

Die grüne Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010
idF LGBI Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich
Zentral entsorgt
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):
Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich



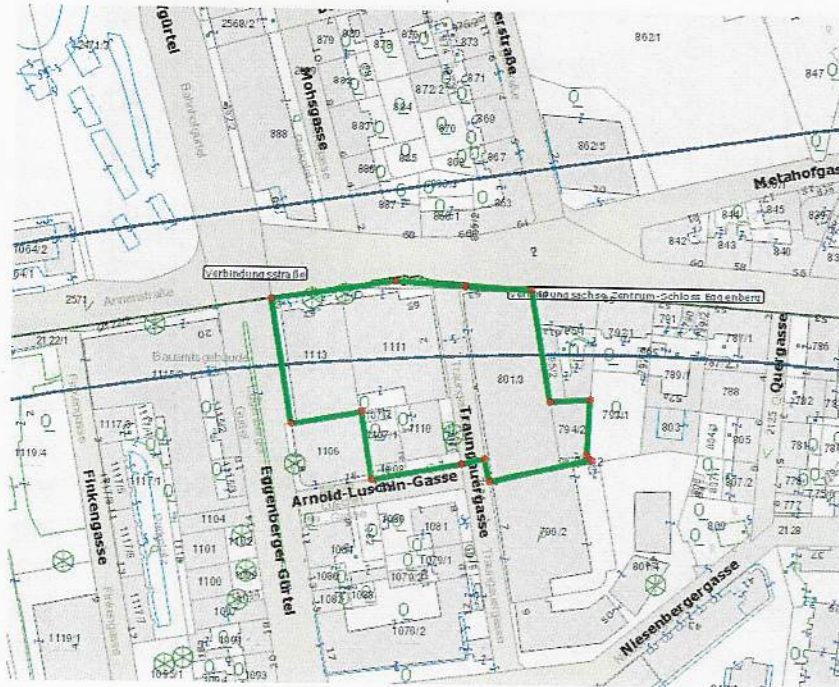
Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Stadtklimaanalyse:

- Klimatische Besonderheiten:
Klimatop Nr. 1 „Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind“
- Planerische Empfehlungen (gem. Stadtklimaanalyse): „Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen“

Sonstiges:

Die Liegenschaft liegt im Einzugsbereich der UNESCO Weltkulturerbe.



Auszug aus dem
Planwerk
Weltkulturerbe-Zonen

Die grüne Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

- **Situierung und Umgebung**

Der Bauplatz liegt nahe zum Grazer Hauptbahnhof, westlich verläuft der Eggenberger Gürtel (eine der wichtigsten Nord-Süd-Verbindungen der Stadt) und nördlich die Annenstraße.



Luftbild 1 (2019): Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet. **Folgende Gebäude und Einrichtungen wirken durch ihre Massivität prägend auf den Bauplatz bzw. dessen Umfeld:**

Beschreibung erfolgt teilweise in Stichworten;
unter Gebäudehöhen sind die traufenseitigen Gebäudehöhen zu verstehen.

Im Nordwesten:

Komplex des Grazer Hauptbahnhofes mit vorgelagertem Europaplatz
Hotel Daniel, 8-geschossig, Gebäudehöhe ca. 25,30 m.

Im Norden:

Gebäudekomplex des Hotel Europa, 6-geschossig davon 2-geschossige Sockelausbildung
(Erdgeschoss mit Hotellobby, Geschäftsnutzung sowie der unterirdischen Geschäftspassage –
„Annenpassage“), Gebäudehöhe ca. 20,60 m –
darüber liegendes Technikgeschoss Gebäudehöhe ca. 24,50 m.
Der weitere Gebietsbereich entlang der Annenstraße wird u.a. durch die Geschäfts-
und Wohnbebauungen bzw. durch gründerzeitliche Althausbebauungen
geprägt.

Im Westen:

An der Südostecke des Europaplatzes, an der Kreuzung Eggenberger Gürtel/
Annenstraße steht am „Angelpunkt“ dieses Gebietsbereiches das Bauamtsgebäude in Form
einer, als Dominante ausgebildeten, 11-geschossigen Eckbebauung mit angeschlossenem, 6-
geschossigem Geschäfts/Bürotrakt-Bauämtern, Gebäudehöhe ca. 20 m, im Eckbereich
bis 40 m.

Im Süden:

Auf der Nachbarliegenschaft schließt ein zweigeschossiger Baukörper direkt in gekuppelter
Bauweise an, aufgesetzt darauf ist ein 7-geschossiger Bauteil, der zu Wohnzwecken genutzt
wird.

Im Osten:

Direkt an den Bauplatz schließen das Bestandsgebäude des Möbelhauses „Leiner“ an, im
Erdgeschoss ist ein „Lebensmittelmarkt „Merkur“ angesiedelt.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.

Das Planungsgebiet weist Bestandsgebäude auf.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 150m.

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Annenstraße. Die Annenstraße
ist eine Gemeindestraße.

Öffentlicher Verkehr:

Das Planungsareal ist durch die Straßenbahnlinien 1,4,6 und 7 sowie durch die Buslinien 50, 52,

53, 58, 63 und 85 (Europaplatz) erschlossen.

Öffentlicher Verkehr - Taktverkehr:

Höchste Innerstädtische Bedienqualität: Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende.

Diverse Regionalbuslinien über die Haltestelle Hauptbahnhof.

Zugsverbindungen – über den Hauptbahnhof mittels nationaler und internationaler Zugsverbindungen.

Radwegenetz:

Im Bereich der Annenstraße / Babenbergerstraße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz in Richtung Westen nach Eggenberg. Durch die Niesenbergergasse führt die Radroute zur Eisenbahnunterführung in der Friedhofgasse

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5, 8 und 9 der VO)

Bebauungsweisen

Es wurde die gekuppelte und geschlossene Bebauung festgelegt.

Für die Liegenschaft 1113, KG Gries gilt folgendes:

Im Osten muss an das Grundstück 1111, KG Gries angebaut werden. Im Süden muss bis zu einer Oberkante von 9,50 m an das Grundstück 1106 angebaut werden. Für die übrigen Obergeschosse kann der Grenzabstand ausgehend vom der Oberkante Sockelgeschoss herangezogen werden.

In den Grenzabstand dürfen keine Bauteile ragen.

Eine damit mögliche Reduktion des Grenzabstandes der Obergeschoße über dem Sockel des Grundstückes 1113 ist gemäß StBauG §13, Absatz 8 im Sinne des Ortsbildschutzes städteplanerisch wünschenswert und erforderlich, da langfristig aus städtebaulichen Gründen eine geschlossene Blockrandbebauung in diesem Bereich angestrebt wird. Für den Schutz des Ortsbildes kommt es dabei nicht darauf an, ob dieser Bereich als Ortsbildschutzzone/Altstadtschutzzone nach dem GAEG festgelegt ist, die bestehenden baulichen Objekte von besonderem kulturhistorischem Wert sind oder eine völlige Einheitlichkeit der Bebauung gegeben ist. Ein Mindestmaß an gemeinsamer Charakteristik (wenn auch nicht vollständiger Einheitlichkeit) ist entlang des Eggenberger Gürtels zw. Annenstraße und Josef-Huber-Gasse vorhanden und bildet den städtebaulichen Maßstab für diesen Bebauungsplan.

Städtebauliche Zielsetzung ist somit die geschlossene Blockrandbebauung entlang des Eggenberger Gürtels zw. Annenstraße und Josef-Huber-Gasse. Diese ist in weiten Bereichen bereits historisch vorhanden (zB beidseitig zwischen Friedhofgasse und Prankergasse), unterbrochen wird sie derzeit noch durch meist eingeschossige Gewerbebauten und Baulücken. Das Eckgebäude Arnold-Luschin-Gasse zum Eggenberger Gürtel (Eggenberger Gürtel 9) weist in den 7 Obergeschossen über dem Sockel eine Brandwand in Richtung Westen zum Gürtel hin auf und bildet damit die einzige städtebauliche Ausnahme in der Bauweise durch die Querstellung des massiven Hauptbaukörpers. Das Gebäude wirkt daher als Solitärgebäude in einem sonst weitgehend geschlossenen Straßenzug. Im Bereich der Sockelgeschosse ist aber bereits eine zumindest teilweise gekuppelte Bebauung vorhanden.

Das Grundstück 1113 ist zwar nicht Teil der Altstadtschutzzone, jedoch Teil der Weltkulturerbeschutzzone „Verbindungsachse Zentrum – Schloss Eggenberg“ und unterliegt somit besonderen Gestaltungsansprüchen.

Auszug aus dem UNESCO Weltkulturerbe Graz, Managementplan 2013:

PUFFERZONE XII

Die Pufferzone ist demzufolge nicht Teil des Welterbes, sondern dient ihrem Schutz und soll dazu beitragen, die städtebauliche Qualität im Umfeld des Welterbes zu erhöhen. Insbesondere ist ihre Funktion die visuelle Integrität der Kernzone zu bewahren und einen stadtraumverträglichen Übergang zwischen Kernzone und der Stadtlandschaft als Ganzes zu gewährleisten. Die Pufferzone XII gliedert sich in 3 Teile:

1. Pufferzone um das Historische Zentrum
2. Pufferzone um die Schlossanlage Eggenberg
3. Pufferzone Verbindungsachse vom Historischen Zentrum nach Schloss Eggenberg

Zitat – Auszug: „*Bauliche Veränderungen in der Pufferzone sollen durch gestalterische Maßnahmen die Wertigkeit der physischen Verbindung zwischen dem Historischen Zentrum und Schloss Eggenberg verstärken und das Stadtquartier aufwerten.*“

Da ein zur Herstellung einer geschlossenen Gebäudefront städtebaulich gewünschter unmittelbarer Anbau an die Grundgrenze des Grundstückes 1113 über die bestehenden Sockelgeschosse hinaus aufgrund der vorhandenen Belichtungsöffnungen des Gebäudes Eggenberger Gürtel 9 wegen des Nachbarschutzes nicht möglich ist, ist eine Festlegung des Grenzabstandes durch die Einbeziehung der Sockelgeschosse (die Berechnung des erforderlichen Grenzabstandes erfolgt unter Weglassung der Sockelgeschosse, dh diese werden nicht als abstandsrelevante Geschosse berücksichtigt) im Sinne des angestrebten Ortsbildes jedenfalls erforderlich.

Nutzungen

Aufgrund der Lärmbelastung der beiden hochrangigen Straßen Eggenberger Gürtel und Annenstraße ist auf der Liegenschaft 1113, KG Gries die Wohnnutzung ausgeschlossen.

Bebauungsdichte

Im Zusammenhang mit der Lage des Bauplatzes, städtebauliche Schwerpunktsetzung, Lage an einer der stadträumlich wichtigsten Verkehrsachsen (Bahnhofgürtel, Eggenberger Gürtel und Annenstraße), also in Zusammenhang mit der sich aus der örtlichen Situation und der vorhandenen Verkehrsstruktur ergebenden Zentrumsposition, ist eine Überschreitung des Flächenwidmungsplan und der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinien, Höhenzonierungslinien, Gebäudehöhen etc.) tunlich.

Für die Ausformung, der möglichen Baumasse ist die Festlegung der Bauungsweise, der Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien sowie der maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen wesentlich. Dabei ist entscheidend, dass die Festsetzung dieser städtebaulichen Parameter (unter Berücksichtigung der Nutzung) von den Gebietscharakteristika, des zu betrachtenden Gebietsbereiches abgeleitet bzw. aus diesen heraus entwickelt wurden.

Ein besonderes Ziel für dieses Gebiet, ist die städtebauliche Integration in das umgebende Stadtgebiet und die Schaffung einer urbanen Atmosphäre. Hier sind über die Bebauungsplanumsetzung auch geänderte Strukturen (mit der Stärkung des Zentrums einhergehende Infrastrukturverbesserungen), die das Stadtbild entscheidend prägen werden, zu erwarten.

Baugrenz- und Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien festgelegt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Höhenzonierung

Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenschichtlinienplan gemäß Luftbildauswertung der Stadt Graz, Stadtvermessung Höhenbezugspunkt: 362,00 im Präzisionsnivellement (lt. Eintragung im Plan).

Atrium/Glasdach

Im Siegerprojekt des Wettbewerbsergebnisses wurde am Grundstück 1113, KG Gries ein Atrium mit Glasdach entworfen. Diese Qualität soll durch diese Festlegung abgesichert werden.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Die Höhe der Vegetationsschicht ist mit mind. 12 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) zu gewährleisten. Der Aufbau muss in jedem Fall eine einwandfreie Entwässerung gewährleisten.

Die Dachflächenbegrünung ist als Maßnahme zur Verbesserung der Durchgrünung anzusehen und ist sowohl auf Grund des Siedlungsbildes und der Dämpfung des Wärmeinseleffektes in Bereichen mit verdichteter Bebauungsstruktur von großer Bedeutung.

Photovoltaikanlagen und dergleichen sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und gestalterisch ins Dach zu integrieren: Photovoltaikanlagen und dergleichen sind als zusammenhängende Flächen oder Bänder möglichst rechteckig zu gestalten, möglichst in einem Feld zusammenzufassen (um eine ruhige Wirkung zu erzeugen), möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten.

Erdgeschosszone

Unter Berücksichtigung des Verkehrslärmkatasters und der Bestandsgebäude wurde die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen mit mindestens 4,00 m festgelegt, um beispielsweise Büro- oder Gewerbenutzungen zu ermöglichen.

Ausgenommen sind Gänge, Fahrradstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

Arkaden entlang des Eggenberger Gürtels

Hierin wird längs des Eggenberger Gürtels durch das Festhalten an der dortigen Arkadenkonstruktion die Wegeverbindung in diesem Bereich für die Zukunft abgesichert.

Fassadengestaltung und Fassadenschnitt

Für alle Fassaden der Obergeschosse, ausgenommen Fassaden, die zum Innenhof orientiert sind gilt: alle Fenster, Türen, Belichtungsöffnungen und dgl. sind mindestens 2,40 m hoch auszuführen. Aufgrund von statischen Erfordernissen sind Unterschreitungen der Öffnungshöhen im untergeordneten Ausmaß zulässig.

Ein Fassadenschnitt ist im Maßstab 1:20 ist den Einreichunterlagen beizubringen.

Werbungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan gab es keine Festlegungen zur Werbung. Nun wurde auf Festlegungen getroffen:

Werbeanlagen sind ausschließlich als Einzelbuchstaben an der Fassade montiert zulässig.

Werbeanlagen auf den Dächern sind unzulässig.

Für das Grundstück 1113, KG Gries ist je ein Steckschild im Ausmaß von 0,60m x 4,50m an der Annenstraßen-Fassade und der Eggenberger Gürtel-Fassade zulässig.

Werbepylone sind unzulässig.

Bezüglich der zulässigen Werbung wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der RVSen 05.06.11 und 05.06.12 unbedingt zu berücksichtigen sind.

Bestehende Gebäude und Brücke über die Traungauer Gasse

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Maßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten.

Dasselbe gilt für die Brücke. Eine neue Überbauung der Traungauer ist nicht zulässig.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 6 der VO)

Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Annenstraße aus. Eine Zufahrt vom Eggenberger Gürtel ist nicht zulässig. Die PKW- Stellplätze müssen in Tiefgaragen untergebracht werden.

Die zukünftige Tiefgaragenzu- und Abfahrt ist möglichst weit von der Kreuzung Eggenberger Gürtel / Annenstraße abzurücken. Eine Fahrzeugbegegnung (Ein- und Ausfahrtsbereich) hat abseits der Flächen für den Fußgängerverkehr stattzufinden, wobei auch die Anordnung einer Abfertigungsanlage berücksichtigt werden muss.

Fahrradabstellplätze

Die Abmessungen und die Ausführungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13, zu entnehmen.

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen (oberirdische Abstellflächen), ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den NutzerInnen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. Die festgelegte, überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze im Nahbereich der Eingänge erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

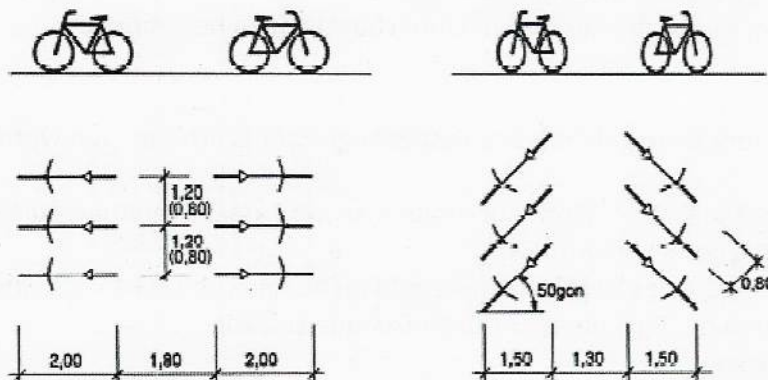


Abbildung 1: Maße für ebenerdige Fahrradaufstellflächen in m, Vgl.: RVS 03.02.13, S.54

Abstellanlagen für Fahrräder sind laut Stmk. Baugesetz §4, Abs. 1 folgend definiert:

- „**Abstellanlagen für Fahrräder:** Fahrrad-Abstellplätze mit felgenschonenden Vorrichtungen zum standsicheren Abstellen der Fahrräder und der Möglichkeit zum Absperrern des Fahrradrahmens,...

Fluchtweg- Baukörper in der Annenstraße

Im Bereich der Annenstraße sollte der Abgang entfernt werden, um hier eine Radverkehrsführung im Zweirichtungsverkehr auf Gehsteigniveau anbieten zu können. Die Anordnung einer derartigen Verkehrsanlage ist auch bei der Planung etwaiger Gastgartenbereiche für das Hotel zu berücksichtigen!

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 7 der VO)

Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen sind vor allem die Abstände zum aufgehenden Mauerwerk bzw. zu Auskragungen (z.B. Balkone) zu beachten. Daher gelten in Abhängigkeit von den jeweiligen Baumgrößen folgende Mindestabstände entsprechend den Freiraumplanerischen Standards:

Grundsätzlicher Pflanzabstand zu Büro- und Wohnraumfenster:

- Großkronige Bäume (1. Ordnung): mind. 10,0 m
- Mittelkronige Bäume (2. Ordnung): mind. 6,0 m
- Kleinkronige Bäume (3. Ordnung): mind. 3,0 m
- Schmale, säulenförmige Bäume: mind. 3,0 m

Abstand zu Mauern/kleineren Objekten mit Oberkante unter dem Kronenansatz: mind. 2,5 m.

Im Falle von straßenraumwirksamen mittel- bis großkronigen Bäumen (z.B. Allee) können die Abstände auf 4,5 – 6,0 m reduziert werden.

Je fünf oberirdischer Pkw-Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum in Verbindung mit den Stellflächen zu pflanzen. Dieser Richtwert gilt als Mindestvorgabe, umfangreichere Baumpflanzungen sind ausdrücklich erwünscht.

Bäume sind als Laubbäume Solitärhochstamm in Baumschulqualität mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Generell sind standortangepasste, robuste Pflanzenarten, die eine gute Überschilderung sicherstellen (großkronige Laubbäume), zu wählen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Oberflächenwässer

Die Entwässerung hat innerhalb der Bauplatzgrenzen zu erfolgen. Für die Oberflächenentwässerung sollen innovative Lösungen angedacht werden, die in einem Freiraumsystem integrierbar sind.

Tiefgaragenbegrünung

Die Mindestüberdeckungen für eine intensive Begrünung der unterbauten Flächen sind einzuhalten - die Vegetationsschicht hat mind. 1,00m zu betragen.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 05.14.1 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(DI Bernhard Inninger)
(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-04-15T16:16:00+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 (das Content-Management-System läst Links zu über 10 MB großen Dateien nicht zu), können wir Ihnen diese im Internet nicht (bzw. nur Teile davon) zugänglich machen.

Kopien/Scans davon liegen selbstverständlich zur Einsichtnahme für alle interessierten BürgerInnen in der Schriftleitung des Präsidialamtes (Rathaus, III. Stock, Zi. 311) auf oder können auf Wunsch auch per Mail übermittelt werden (sofern deren Mail-Server solche Datenvolumina bewältigen).

Wir ersuchen um Verständnis,
Ihre Schriftleitung