

Graz, 16. November 2023

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 14-221388/2022/0017

04.43.0 Bebauungsplan „Netzgasse – Lendkai – Keplerstraße - Neubaugasse“ IV. Bez., KG 63104 Lend

Beschluss

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

Für die Liegenschaften im Geviert Netzgasse – Lendkai – Keplerstraße - Neubaugasse, in KG 63104 Lend,
erstellt die Stadt Graz einen Bebauungsplan.Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundstücke: 1670, 1668, 1669, 1686/1, 1687/4, 1687/5, 1687/1,
1687/2, 1684/9, 1684/10, 1684/1, 1684/8, 1685, 1684/6, 1684/3, 1684/5, 1684/4, 1684/2, 1682, 1683, 1680,
1679, 1678, 1676, 1677/1, 1675, 1677/2, 1674 und 1672, alle KG Lend.Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgröße von 9.021 m².Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz liegt das Planungsgebiet
in einer Nutzungsüberlagerung „Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“,
Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert
von 0,8 bis 2,5.Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist zur
Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich die Erstellung
eines Bebauungsplanes erforderlich.In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das
Stadtplanungsamt erstellt.Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen
Bereich.

Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 15. Februar 2023 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 04.43.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Netzgasse – Lendkai – Keplerstraße – Neubaugasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 01. März 2023.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 02. März 2023 bis zum 04. Mai 2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde 13. April 2023, Im Rathaus, Trauungssaal, durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 02. März 2023 bis 04. Mai 2023 langten 5 Einwendungen, 2 Stellungnahmen und eine Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

Stellungnahme 1

Energie Graz GmbH & Co KG
Bereich Netze
Schönaugürtel 65
8010 Graz

„Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 04.43.0 keine Einwände.“

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas
Keine Einwände

Zusatz Energie Graz – Fernwärme
*Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet der Fernwärme.
Eine Versorgung ist aus allen genannten Straßen möglich, zu einem großen Teil sind die bestehenden Objekte im Bebauungsplangebiet bereits mit Fernwärme versorgt.
Seitens der Netze Fernwärme – NF gibt es **keinen Einwand** gegen den Bebauungsplan.*

Zusatz Energie Graz – Licht
Es gibt keine Einwände der KL – Straßenbeleuchtung

Zusatz Stromnetz Graz

Beim Bauvorhaben Netzgasse - Lendkai - Keplerstraße - Neubaugasse befinden sich im angegebenen Areal Hausanschlüsse (Niederspannung) und in der Netzgasse 6 eine Umspannstation mit Hochspannungsleitungen. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), Abbruchbescheid, sowie einem neuen Anschlusskonzept (Verlegung Umspannstation) Rücksprache zu halten.

Von Seiten der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan kein Einwand.“

Beantwortung:

Die eingebrachte Stellungnahme wurde bei der Beschlussfassung des 04.43.0 Bebauungsplanes „Netzgasse – Lendkai – Keplerstraße – Neubaugasse“ zu Kenntnis genommen werden.

Stellungnahme 2:

Straßenamt

„Betreffend die im Erläuterungsbericht angeführten Werbeanlagen ist festzuhalten, dass die Vorgaben gem. RVS 05.06.11 und 05.06.12 jedenfalls zu berücksichtigen sind. Es ist darauf zu Bedacht nehmen, dass visuelle Informationsträger für Verkehrsfremde Zwecke hinsichtlich der optischen Wirkung im Straßenraum unterschiedlich hohe Gefahrenpotentiale auslösen können. Für die Errichtung derartiger Einrichtungen ist eine Genehmigung seitens der Bau- und Anlagenbehörde einzuholen. Auch wird auf das allfällige Erfordernis der Ausnahme aus dem Bauverbotsbereich an Gemeindestraßen hingewiesen.

„Das Planungsgebiet liegt an vier öffentlichen Straßen. Im Bestand verfügen nur die Liegenschaften Neubaugasse 24, Netzgasse 4, 6a und 8a über PKW-Stellplätze bzw. Zufahrten.

Zukünftig ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen nur mehr auf folgenden Liegenschaften zulässig: Grundstücken Nr. 1678/4, 1686/1, 1684/1, 1684/8 und 1684/9; alle KG Lend zulässig. Die PKW-Stellplätze müssen in einer Tiefgarage zu errichten werden. Oberirdische Parkplätze sind nicht zulässig.“

Der Erläuterungsbericht gibt weder Auskunft im Detail über die Situierung der geplanten Tiefgarage, noch kann iVm der im Bebauungsplangebiet zulässigen Parkplatzzahl das generierte Verkehrsaufkommen und die Auswirkungen auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen beurteilt werden.

Grundsätzlich sind die Zufahrten möglichst weit von den umliegenden Kreuzungsbereichen abzurücken. Die Freihaltung der Sichtfelder im Bereich der Zufahrten ist jedenfalls zu berücksichtigen. Die Wartepositionen für die Tiefgaragenzu- und abfahrten sind abseits des fließenden Verkehrs, sowie der Flächen für den Fußgängerverkehr auf Privatgrund vorzusehen. Sie sind derart anzuordnen, dass wartende Kraftfahrzeuge weder den Fußgänger- noch den Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum beeinträchtigen.“

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und wird an die Grundeigentümer:in bzw. die Bauwerber:in weitergeleitet.

Zusätzlich möchte die Stadtplanung ergänzen, dass die Detailfragen erst in einem späteren Baubewilligungsverfahren geklärt werden können.

Einwendung 1:

Land Steiermark

Abteilung 13

Referat Bau- und Raumordnung

„Zu dem dem ggst. Verfahren zu Grunde liegenden Entwurf des Bebauungsplanes (BPLs) bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwendungen bzw. Mängel:

- Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in BPLen als „Mindestinhalte“ ua. jedenfalls auch die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. Diese werden in den Erläuterungen zum Teil angeführt, doch fehlt eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut und/oder in der Plandarstellung. Diese ist zu ergänzen.

Dabei ist ua. mit Verweis auf die Vorgabe „Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen“ darzulegen, wie sämtliche Vorgaben des Räumlichen Leitbildes im BPL verbindlich umgesetzt werden bzw. welche Ausnahmebestimmungen gegebenen Falles angewandt werden können, dass Vorgaben des Räumlichen Leitbildes im BPL nicht verbindlich festgelegt werden. Allenfalls sind Überarbeitungen von Festlegungen des BPLs erforderlich, um sämtlichen relevanten Bestimmungen des Räumlichen Leitbildes hinreichend zu entsprechen. Auf die Einhaltung der Bestimmungen des § 8 (1) StROG, ua. dass BPLe nicht dem Stadtentwicklungskonzept / dem Räumlichen Leitbild widersprechen dürfen, wird ergänzend hingewiesen.

- Zu § 2 (2) wird auch mit Verweis auf die Definition der „Wohnnutzfläche“ in § 7 (7) des BPLs um eine Klarstellung ersucht, auf welche konkrete Fläche bei der Berechnung der „Mindestwohnungs-größe“ abzustellen ist.

- Eine über einen BPL mögliche Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte bedarf einer Begründung im Sinne der Bestimmung des § 3 (1) der Bebauungsdichteverordnung. Dabei ist die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 (2) des BPLs und die Erläuterungen sind entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.

- Die geplanten Festlegungen der §§ 3 (3) u. (4), dass bei Erhalt des Hofgebäudes eine Dichteüberschreitung des straßenseitigen Gebäudes unzulässig ist und dass auf Teilflächen eine straßenseitige Bebauung nur dann möglich ist, wenn Gebäude im Hofbereich [...] abgebrochen werden, ist aus fachlicher Sicht in dieser Form auf Ebene des BPLs nicht möglich. Allenfalls wären zur Umsetzung

dieser Zielsetzungen Adaptierungen von Festlegungen des BPLs und/oder zivilrechtliche Vereinbarungen erforderlich.

- In § 3 (6) wird lediglich für eine Teilfläche des Planungsgebietes (Bauplatz A) eine Vorgabe zum maximal zulässigen Bebauungsgrad festgelegt. Unter Berücksichtigung der Mindestinhalte gem. § 41 (1) Z2 StROG ist der zulässige Bebauungsgrad für sämtliche Flächen des gesamten Planungs-gebietes festzulegen. Der Wortlaut ist dahingehend zu ergänzen, wobei unterschiedliche Festlegungen vertieft zu begründen sind.

- Gemäß den Vorgaben des § 41 (1) Z2 StROG idF LGBL 84/2022 ist als Mindestinhalt eines BPLs für sämtliche Flächen eines BPL-Gebietes auch der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung (mit Verweis auf die Begriffsbestimmung des Stmk. BauG) festzulegen. In § 4 Z18a Stmk. BauG ist die Bodenversiegelung wie folgt definiert: „Die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z.B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken.“ Grundsätzlich sind daher auch die Bestimmungen des § 3 (7) der Entwurfsunterlagen zum Versiegelungsgrad zu überarbeiten bzw. zu ergänzen, um die oa. Vorgabe des StROG hinreichend umzusetzen.

- Zu § 5 (6): Aufgrund der Festlegungen des FWP 4.00 – Allgemeines Wohngebiet bzw. Kerngebiet – ist eine differenzierte Geschäfts- bzw. Wohnnutzung im Erdgeschoß eines Gebäudes derzeit nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sodass in Bewilligungsverfahren möglicherweise differenziert nach Geschäfts- bzw. Wohnnutzung im Erdgeschoß im selben Gebäude unterschiedlich zulässige Höhen zu beurteilen sind. Auch iVm möglichen nachträglichen Nutzungsänderungen in Erdgeschoßzonen wird eine Prüfung der geplanten Festlegungen angeregt.

- Die in den §§ 8 (4) u. (5) angeführten Begriffe „versickerungsfähiges bzw. versiegeltes Umfeld“ sind nachvollziehbar zu definieren. Wie wird „das Umfeld“ abgegrenzt?

- Zum Teil sind Entscheidungsgrundlagen für einzelne Verordnungsinhalte (ua. zu Mindestwohnungs-größen, Bebauungs- u. Versiegelungsgrad, Stützmauern) nicht hinreichend erkennbar. Generell sind unterschiedliche Festlegungen für Teilflächen – ua. von Baugrenzlängen, Tiefe der bebaubaren Bereiche, Höhenentwicklungen, Abgrenzung von Bauplätzen, Neuerrichtung von PKW-Abstellflächen udgl. – unter Berücksichtigung der Bestandssituation, der geplanten Entwicklung und im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung vertieft zu begründen.

- Bei den Erläuterungen wird ua. die Beschreibungen zu Foto 16 „Verrohrung Petersbach, Liebenauer Hauptstraße“ hinterfragt. Im Wortlaut bzw. in den Erläuterungen werden unterschiedliche Höhen für das Messen des Mindestumfangs eines Baumes (1.00m bzw. 0.7m) angegeben, weshalb um generelle Prüfungen der Erläuterungen ersucht wird, um Widersprüche zu Wortlautfestlegungen auszuschließen und um zum Teil auch Zielsetzungen, die in den Erläuterungen angeführt werden (ua. keine Baumpflanzungen in Betonringen, Geländeänderungen iVm Ausnahmen bei Kinderspielplätzen und Baumpflanzungen auf Tiefgaragen udgl.) hinreichend verbindlich im Wortlaut des BPLs zu definieren.

Abschließend wird generell darauf aufmerksam gemacht, dass Anhörungs- bzw. Auflageunterlagen von Raumordnungsverfahren der Abteilung 13 zu Beginn der Verfahrensfristen jedenfalls auch gedruckt zu übermitteln sind. Es wird um entsprechende Berücksichtigung bei künftigen Verfahren ersucht.“

Einwendungsbehandlung:

Räumliche Leitbild

Das Räumliche Leitbild wurde in die Legende des Planwerkes übernommen.

Bebauungsdichtewerte

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes in allen drei Dimensionen - Länge, Tiefe, Höhe - durch Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en und Gebäudehöhen- bzw. Gesamthöhe-Begrenzungen und die teilweise Festlegung des Bebauungsgrades ist die mögliche Bruttogeschossfläche und somit die mögliche Bebauungsdichte festgelegt, auch wenn keine konkrete Zahl festgelegt worden ist.

Dichteüberschreitung und Hofgebäude

Nach Beratung durch die Juristen der Bau- und Anlagebehörde der Stadt Graz ist die Kombination, aus der Festlegung eines Bebauungsgrades, einer hofseitigen Entfernung der Gebäude und der Anordnung der Baumassen entlang der Straßenzüge, möglich.

Bodenversiegelung

§3 der Verordnung wurde ergänzt.

Der §3 (7) lautet nun

- (7) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

Begriffsdefinition

Das Stadtplanungsamt bietet Auskunft- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die Bürger:innen informiert. Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären. Die Definition von Begrifflichkeiten/Fachbegriffen – beispielsweise im Erläuterungsbericht – ist momentan nicht angedacht.

Generell wurden im Erläuterungsbericht Klarstellungen, Berichtigungen und Ergänzungen vorgenommen

Einwendung 2:

(Bürger:in)

„Die erlaubte Gesamthöhe am Bauplatz in der Netzgasse wurde mit 28 Meter zu hoch angesetzt. Das wurde auch von Amtsleiter DI Inninger und Bearbeiterin Dr. Mahr bei der öffentlichen Vorstellung des Plans im Rathaus bestätigt. Es wurde eine Korrektur des Planes auf 23 Meter Gesamthöhe angekündigt mit der ich einverstanden bin.

Weiters möchte ich festhalten, dass bei der Vorstellung des Plans ohne amtsseitigem Widerspruch vorgeschlagen wurde, dass eine gewerblich betriebene Tiefgarage ausgeschlossen wird, dass bei Neubauten im Geviert im Parterre auf eine gemischte Nutzung zu achten ist und dass bei einer Begrünung des Innenhofs großkronige Bäume vorgeschrieben werden. Auch wurde amtsseitig versichert, dass eine Änderung der geplanten Baugrenzlinie selbst auf Wunsch eines Bauwerbers ausgeschlossen ist. Sorge wurde geäußert, dass bei einem Abriss des Hofgebäudes angrenzende Bäume geschädigt

werden. Beim Bau einer Tiefgarage sollte auch eine andere Art der Nutzung, etwa als Fahrradabstellplatz, Lagerraum oder Ähnlichem berücksichtigt und ermöglicht werden.

Ich danke für die Möglichkeit für die ausführliche Einsichtnahme in den Plan und die öffentliche Diskussion. Ich glaube mit der Berücksichtigung dieser und möglicher anderer Einsprüche kann der Block und das ganze Viertel aufgewertet und für die Bewohner lebenswerter werden.“

Einwendungsbehandlung:

Höhenentwicklung

Für die Liegenschaften 1684/5, 1684/6, 1684/1, 1684/8, 1684/9 wurden im Planwerk die maximale Gesamthöhe mit 23,00 m festgelegt.

Baugrenzlinien

Die hofseitige Baugrenzlinie der Liegenschaften 1684/8 und 1684/9 wurde auf das aufgehende Mauerwerk im Bestand angepasst um ca. 50 cm nach Süden verschoben.

Tiefgarage

Da die Tiefgarage auf einige wenige Grundstücke beschränkt ist, wurden keine zusätzlichen Einschränkungen in der Verordnung festgeschrieben.

Baumpflanzungen

Gemäß §8 (2) der Bebauungsplanverordnung sind je 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumschutz

Die Hofbäume unterliegen der Grazer Baumschutzverordnung und liegen außerhalb des Bauplatzes A. Im Falle einer Baubewilligungsverfahren können zusätzliche Auflagen seitens der Bau- und Anlagenbehörde vorgeschrieben werden.

Einwendung 3:

„Zu § 2 Bebauungsweisen:

(1) gekuppelte Bebauung – geschlossene Bebauung

Wenn im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes eine gekuppelte und eine geschlossene Bauweise zulässig sind, sollte zumindest festgelegt werden, auf welchem Grundstück bzw. welchen Grundstücken (auch) eine gekuppelte Bauweise zulässig ist

Zu § 3 Bauplatz, Bebauungsdichte, Bebauungsgrad, Versiegelungsgrad

(1) Der Bauplatz A umfasst die Grundstücke 1684/1, 1684/8, 1684/9, 1684/10, 1685, 1686/1, 1687/4 und 1687/5, alle KG Lend mit einer Gesamtfläche von ca. 1974 m

(2) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Bauflichtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten der straßenseitig gelegenen Baukörper zulässig.

(3) Bei Erhalt des Hofgebäudes ist eine Dichteüberschreitung des straßenseitigen Gebäudes nicht zulässig.

(4) Für den Bauplatz A ist eine straßenseitige Bebauung nur dann möglich, wenn Gebäude bzw. Gebäudeteile im Hofbereich bis spätestens zum Zeitpunkt der Einbringung der Fertigstellungsanzeige des straßenseitigen Gebäudes tatsächlich abgebrochen wurde.

(5) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauelfläche definiert.

(6) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt: Bauplatz A max. Bebauungsgrad: 0,33

(7) Der Versiegelungsgrad wird wie folgt festgelegt: Bauplatz A max. Versiegelungsgrad: 0,4

(8) Innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände gemäß den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG zulässig.“

Zu Abs.1:

Die Festlegung von Grundstücken zu einem Bauplatz obliegt als Folge der aus dem Eigentumsrecht abzuleitenden Gestaltungsfreiheit ausschließlich dem Grundeigentümer, der festlegen kann, welche seiner Grundstücke einen Bauplatz bilden sollen. Eine Festlegung von Grundstücken zu einem Bauplatz durch die Behörde ist nicht zulässig und wäre rechtswidrig.

Zu Abs.2:

Die Festlegung der Zulässigkeit einer Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.) und für Dachraumbauten der straßenseitig gelegenen Baukörper, ist schlüssig und nachvollziehbar, enthält aber mit der Wortfolge „entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches)“ bereits die Begründung, die eigentlich ein Bestandteil des Erläuterungsberichtes sein sollte.

Zu Abs.3 und Abs.4.:

Die Festlegung, dass bei Erhalt des Hofgebäudes eine Dichteüberschreitung beim straßenseitigen Gebäude nicht zulässig ist, ist in dieser Form unzulässig, da einerseits nicht hervorgeht, für welches Grundstück bzw. Hofgebäude die Festlegung erfolgt und andererseits eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan und in § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte dann zulässig ist, wenn städtebauliche Gründe oder Gründe des Ortsbildes vorliegen. Eine dahingehende Verknüpfung, dass eine Überschreitung des Bebauungsdichtewertes – im Gegenstandsfall ist das der Bebauungsdichtewert von 2,5 – beim straßenseitigen Gebäude nur bei Entfernung eines konsentierten Hofgebäudes zulässig ist, lässt sich aus den anzuwendenden Regelungsinstrumenten keinesfalls ableiten und ist daher rechtswidrig.

Die in Abs.4 getroffene Festlegung, dass „ist für den Bauplatz A eine straßenseitige Bebauung nur dann möglich, wenn Gebäude bzw. Gebäudeteile im Hofbereich bis spätestens zum Zeitpunkt der Einbringung der Fertigstellungsanzeige des straßenseitigen Gebäudes tatsächlich abgebrochen wurde“, ist einerseits in der zeitlichen Abfolge nicht möglich und andererseits mangels entsprechender Rechtsgrundlage rechtswidrig.

Zu Abs.7:

Auch die Festlegung des Versiegelungsgrades wiederum ausschließlich für Bauplatz A mit max. 0,4 ist nicht nachvollziehbar.

Zu Abs.8:

Die Festlegung, wonach innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände gemäß den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG zulässig sind, ist unpräzise formuliert. Auf Grund der geschlossenen Bauweise und der damit verbundenen Blockrandbebauung besteht innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien keine Notwendigkeit eine Abstandsverkürzung zuzulassen. Abstandsverkürzungen wären, wenn erforderlich, vielmehr für die Bereiche zwischen den Baugrenzlinien und den hofseitigen Grundgrenzen festzulegen. Dies trifft auf die Eckbebauungen und hier vor allem auf das Grundstück Nr.1687/5 zu. Hier sollte die geplante Baugrenzlinie entfallen und zum Hofbereich des Grundstückes Nr. 1687/1 eine „offene Bebauung an der Grundgrenze“ festgelegt werden.

Zu § 4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien:

„§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

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

(2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

(3) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten und maximal die Hälfte der Gebäudelänge pro Geschöß betragen.

(4) Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.“

Der Verlauf der Baugrenzlinien ist derart festgelegt, dass die Baugrenzlinie durch das Stiegenhaus des Gebäudes „Keplerstraße 2/Lendkai 65“ verläuft. Beim Gebäude „Netzgasse 6 und 8“ verläuft die Baugrenzlinie ebenfalls durch das Gebäude. Hier sollte zumindest hofseitig die Außenwandebene des ursprünglichen straßenseitigen Gebäudes vor dem erfolgten Zubau für den Verlauf der Baugrenzlinie zu Grundstück Nr.1687/5 herangezogen werden und diese

sinnvollerweise linear fortgesetzt wird und nicht die im Entwurf ausgewiesenen „Sprünge“ lt. Bestand ausweist. Sinngemäß gilt dies wie ausgeführt auch für die Neubaugasse bis zum Haus 22, dessen Tiefe im Übergang aufgenommen werden könnte. Die geplante Baugrenzlinie auf dem Grundstück Nr. Nr.1687/5 sollte entfallen und zum Hofbereich des Grundstückes Nr. 1687/1 eine „offene Bebauung an der Grundgrenze“ festgelegt werden.

Zu § 5 Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer, EG-Zone:

„§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, EG-ZONE

(1) Im Planwerk ist die maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufenhöhen (GH. max.) und die maximal zulässige Gesamthöhe (GesH. max.) festgelegt. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.

(2) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

(3) Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

(4) Die Hauptfirstrichtung der Satteldächer hat parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.

(5) Haustechnikanlagen sind innerhalb des Dachraumes zu situieren.

(6) Die Geschosshöhe der Erdgeschosse hat bei einer Nicht-Wohnnutzung eine Raumhöhe von mindestens 3,80 m zu betragen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoß ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume mindestens 1,20 m vom jeweiligen straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben. Für maximal 1/3 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoß sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung – zulässig“.

Zu Abs.1:

Die im Planwerk festgelegten, maximal zulässigen Gebäudehöhen und Gesamthöhen werden mit Ausnahme des Gebäudes „Netzgasse 6 und 8“ von den jeweiligen Eckgebäuden abgeleitet, was zu unterschiedlichsten Höhenentwicklungen in den einzelnen Straßenzügen führt. Für das Straßenbild überhaupt nicht nachvollziehbar, ist die geplante Höhenentwicklung von 15,20m auf 10,50m Gebäudehöhe bzw. 20,50m auf 15,50m Gesamthöhe in der „Neubaugasse“ mit einer Höhenzonierungslinie, die willkürlich festgelegt erscheint. Im Erläuterungsbericht wird ausgeführt, dass auf Grund der bestehenden, gründerzeitlichen Bebauung die Gebäudehöhen durch eine höhenmäßige Anpassung an die Trauf- und Firstkanten der Gebäude „Lendkai 67 und 69“ festgelegt werden. Ein Blick auf die im Planwerk festgelegten, maximal zulässigen Gebäudehöhen und Gesamthöhen zeigt aber andere Höhenfestlegungen, nämlich in der „Netzgasse beim Eckgebäude Lendkai 73“ eine Gebäudehöhe von maximal 20,40m bzw. eine Gesamthöhe von 25,80m abfallend auf maximal 10,50m Gebäudehöhe bzw. 15,50m Gesamthöhe beim Eckgebäude „Netzgasse 2-Ecke Neubaugasse“. Beim Gebäude „Netzgasse 6 und 8“ wird die bestehende Gebäudehöhe von 16,00m bzw. eine Gesamthöhe von max. 28,00m – hier dürfte es sich um einen Schreibfehler handeln, und soll richtigerweise wohl 23,00m heißen – festgelegt. Mitten durch das Gebäude „Netzgasse 6“ verläuft dann eine Höhenzonierungslinie und wird die max. Gebäudehöhe von max. 16,00m auf max. 10,50m und die Gesamthöhe von max. 23,00 auf max. 15,50m reduziert.

Zur Schaffung einer städtebaulich sinnvollen Bebauung mit einem einheitlichen Straßenbild wäre für die Gebäude „Netzgasse 2 bis 12“ jedenfalls durchgängig eine Gebäudehöhe von max. 17,00m, also eine Erhöhung um 1,0m im Vergleich zum Entwurf, mit einer Gesamthöhe von max. 23,00m festzulegen und müsste die durch das Gebäude „Netzgasse 8“ verlaufende Höhenzonierungslinie entfallen. Für die hofseitige Gebäudehöhe müsste die Bestandshöhe „Netzgasse 10“ herangezogen werden.

Auch für das zukünftige Gebäude in der „Neubaugasse“ auf Grundstück Nr. 1687/4 müsste die Höhenzonierungslinie entfallen und eine Gebäudehöhe von max. 15,20m bzw. eine Gesamthöhe von max. 20,50m für das gesamte Gebäude festgelegt werden.

Zu § 9 Bestehende Gebäude:

§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE

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

(2) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden/Gebäudeteilen außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Nutzungsänderungen nicht zulässig“.

Die Festlegung, dass bei bestehenden, bewilligten Gebäuden/Gebäudeteilen außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen Nutzungsänderungen nicht zulässig sind, steht nicht in Einklang mit der Rechtslage, da zulässige Nutzungen von der Ausweisung im Flächenwidmungsplan abhängig sind. Entspricht eine Nutzung der jeweiligen Ausweisung im Flächenwidmungsplan, dann ist diese Nutzung bzw. auch eine Änderung der Nutzung zulässig.“

Einwendungsbehandlung:

Bebauungsweisen

Im gesamten Planungsgebiet sind wie, bereits im Bestand beide zulässig. Diese werden nun in der Verordnung festgelegt um keine Rechtswidrigkeit herbeizuführen.

Bauplatz

Nach Rücksprache mit der Bau- und Anlagenbehörde, aber auch mit der Aufsichtsbehörde des Land Steiermark kann festgehalten werden, dass wenn zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung ein Grundeigentümer über mehrere zusammenhängende Liegenschaften verfügt, ein gemeinsamer Bauplatz im Bebauungsplan festgelegt werden kann.

Hofgebäude

Die Hofgebäude sind im Planwerk klar ersichtlich. Es wurde jedoch trotzdem im Erläuterungsbericht die Grundstücksnummern ergänzt.

Netzgasse 6a: Grundstück 1648/10, KG Lend

Netzgasse 8a: Grundstück 1685, KG Lend

Teile des Gebäudes Neubaugasse 24 bzw. Netzgasse 6 und 8, die außerhalb der Baugrenzlinien sind:
Teile des Grundstücks: 1684/9 und 1648/8, KG Lend

Baugrenzlinien

Die hofseitige Baugrenzlinie der Liegenschaften 1684/8 und 1684/9 wurde auf das aufgehende Mauerwerk im Bestand angepasst um ca. 50 cm nach Süden verschoben.

Der Übergang zwischen den unterschiedlichen Gebäudetiefen und Gebäudehöhen ist jedoch am Grundstück 1684/9, KG Lend unverändert verblieben.

Höhenentwicklung

Für die Liegenschaften 1684/5, 1684/6, 1684/1, 1684/8, 1684/9, KG Lend wurden im Planwerk die maximale Gesamthöhe mit 23,00 m festgelegt.

Der Übergang zwischen den unterschiedlichen Gebäudetiefen und Gebäudehöhen ist jedoch am Grundstücken 1686/1 und 1687/4, KG Lend unverändert verblieben.

Nutzungsänderungen der Bestandsgebäude

Ziel des Bebauungsplans ist der Schutz der Innenhöfe und die Entkernung der Selbigen.

Nutzungsänderungen für Gebäude, die außerhalb der Baugrenzlinien liegen, zu ermöglichen würde diese Zielsetzung konterkarieren.

Einwendung 4:

(Bürger:in)

„Grundsätzlich finden wir die Entkernung des Innenhofs und die Schaffung größerer Grünflächen äußerst begrüßenswert. Allerdings befürchten wir, dass dies auf Kosten des bestehenden Baumbestandes geht. Die alte, gesunde Fichte und eine Kiefer stehen in einem minimalen Abstand zu dem Hofgebäude, das abgerissen werden soll, und wenn dann noch Grabungsarbeiten durchgeführt werden, besteht die große Wahrscheinlichkeit, dass die Gesundheit dieser Bäume in Mitleidenschaft gezogen wird, wobei eventuelle Neupflanzungen kein Ersatz für über viele Jahre entstandene Lebensräume sind

Dazu kommt, das völlige Schließen der Blockrandbebauung bringt kaum einen Lärmschutz, dafür aber ökologische Nachteile, da auch der derzeitige mögliche minimale Austausch an Leben endgültig unterbunden wird. Da auch in der

gesamten Umgebung keine völlig geschlossene Blockrandbebauung vorhanden ist, ersuchen wir dies für den Bereich Neubaugasse nochmals zu überdenken.

Weiters kommt es durch die angedachten Gesamthöhen der neuen Gebäude zu einer Beeinträchtigung der Fernsicht.“

Einwendungsbehandlung:

Baumschutz

Die Hofbäume unterliegen der Grazer Baumschutzverordnung und liegen außerhalb des Bauplatzes A. Im Falle einer Baubewilligungsverfahren können zusätzliche Auflagen seitens der Bau- und Anlagenbehörde vorgeschrieben werden.

Schließung des Blockrandes

Gemäß dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist für diesen Gebietsbereich eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz der Vorgärten und Innenhöfe festgelegt.

Im 1.0 Räumlichen Leitbild der Stadt Graz ist das Planungsgebiet als Bereichstyp „Blockrandbebauung“ im Teilraum Nr. 3 „Murvorstadt – Gries ausgewiesen.

Bereichstyp: § 4 Abs 2: „Blockrandbebauung“

*Die Blockrandbebauung verfügt als **kompakte straßenraumbildende Bebauung** über ein klares Ordnungsprinzip. Sie zeichnet sich im Regelfall durch eine vorwiegend einheitliche Traufenhöhe, eine durchgehende straßenseitige Bauflucht und einen **grünen bauplatzübergreifenden Innenhof** aus.*

Charakteristik:

straßenbegleitende und straßenraumbildende Bebauung mit begrünten Höfen und teilweise mit begrünten Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.

Festlegungen:

- *Bebauungsweise: geschlossen*
Im Bereich von Endgliedern oder traditionellen Solitärbauten (Element der gründerzeitlichen Stadtviertel) sind auch die gekuppelte bzw. die offene Bebauungsweise zulässig.
- *Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend*
Bereits in der klassischen Gründerzeit bestehen Bereiche mit grüner Vorgartenzone und Bereiche, in welchen die Gebäudeflucht der Straßenflucht entspricht.

Aufgrund der übergeordneten raumordnungsrechtlichen Instrumente kann nur die geschlossene Bebauung und die Schließung der Baulücke im Bebauungsplan vorgeschrieben werden. In der Umgebung gibt es sehr viele straßenbegleitende, geschlossene Bebauung, (Blockrandstrukturen), die Hoffreihaltung hat jedoch nicht bei allen Höfen gleich gut funktioniert bzw. ist teilweise noch nicht vollzogen worden.

Höhenentwicklung

Bei der Höhenentwicklung hat man, sehr genau auf die Bestandssituation Rücksicht genommen und nicht, wie eigentlich üblich eine annähernd einheitliche Höhenentwicklung in der Blockrandstruktur festgelegt, sondern hat die Höhen in der nordwestlichen Ecke deutlich reduziert.

Einwendung 5:

(Bürger:in)

„Wir waren letzten Freitag bei Ihnen und haben den Bebauungsplan durchgesprochen. Ich kann Ihre Argumentation was die Randbebauung angeht nachvollziehen. Ich möchte trotzdem anmerken, dass es die Außenwand und das gesamte Design/Styling des Legenstein Hauses, Neubaugasse 22 war, das uns dazu bewogen hat eine Wohnung darin zu erwerben.

Ich möchte gern zu Protokoll nehmen lassen, dass wir nicht damit einverstanden sind, dass direkt an die Fassade herangebaut wird und das Design damit verloren geht.“

Einwendungsbehandlung:

Gemäß dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist für diesen Gebietsbereich eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz der Vorgärten und Innenhöfe festgelegt.

Im 1.0 Räumlichen Leitbild der Stadt Graz ist das Planungsgebiet als Bereichstyp „Blockrandbebauung“ im Teilraum Nr. 3 „Murvorstadt – Gries ausgewiesen.

Bereichstyp: § 4 Abs 2: „Blockrandbebauung“

*Die Blockrandbebauung verfügt als **kompakte straßenraumbildende Bebauung** über ein klares Ordnungsprinzip. Sie zeichnet sich im Regelfall durch eine vorwiegend einheitliche Traufenhöhe, eine durchgehende straßenseitige Bauflucht und einen **grünen bauplatzübergreifenden Innenhof** aus.*

Charakteristik:

straßenbegleitende und straßenraumbildende Bebauung mit begrünten Höfen und teilweise mit begrünten Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.

Festlegungen:

- *Bauungsweise: geschlossen
Im Bereich von Endgliedern oder traditionellen Solitärbauten (Element der gründerzeitlichen Stadtviertel) sind auch die gekuppelte bzw. die offene Bauungsweise zulässig.*
- *Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
Bereits in der klassischen Gründerzeit bestehen Bereiche mit grüner Vorgartenzone und Bereiche, in welchen die Gebäudeflucht der Straßenflucht entspricht.*

Aufgrund der übergeordneten raumordnungsrechtlichen Instrumente kann nur die geschlossene Bebauung und die Schließung der Baulücke im Bebauungsplan vorgeschrieben werden. Das Wandmosaik war eine temporäre „Behübschung“, einer in der Regel sonst eher unattraktiven Brandwand.

Bezüglich der Einwendungserledigung, Präzisierung und Klarstellungen der Inhalte hat sich der 04.43.0 Bebauungsplan „Netzgasse – Lendkai – Keplerstraße - Neubaugasse“ in folgenden Punkten geändert:

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

PLANWERK

- Für die Liegenschaften 1684/5, 1684/6, 1684/1, 1684/8, 1684/9 wurden im Planwerk die maximale Gesamthöhe mit 23,00 m festgelegt.
- Die hofseitige Baugrenzlinie der Liegenschaften 1684/8 und 1684/9 wurde auf das aufgehende Mauerwerk im Bestand angepasst um ca. 50 cm nach Süden verschoben.
- In der Legende wurde die Festlegungen des 1.0 Räumliche Leitbild ergänzt.

VERORDNUNG

Die rot geschriebenen Worte wurden ergänzt.

§ 3 BAUPLATZ, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD, **BODENVERSIEGELUNG**

- (8) Der Bauplatz A umfasst die Grundstücke 1684/1, 1684/8, 1684/9, 1684/10, 1685, 1686/1, 1687/4 und 1687/5, alle KG Lend mit einer Gesamtfläche von ca. 1974 m².
- (9) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten der straßenseitig gelegenen Baukörper zulässig.
- (10) Bei Erhalt des Hofgebäudes ist eine Dichteüberschreitung des straßenseitigen Gebäudes nicht zulässig.
- (11) Für den Bauplatz A ist eine straßenseitige Bebauung nur dann möglich, wenn Gebäude bzw. Gebäudeteile im Hofbereich bis spätestens zum Zeitpunkt der Einbringung der Fertigstellungsanzeige des straßenseitigen Gebäudes tatsächlich abgebrochen wurde.
- (12) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Baufeldfläche definiert.
- (13) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:
Bauplatz A max. Bebauungsgrad: **0,4**
- (14) **Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.**
- (15) Innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände gemäß den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG zulässig.

Des Weiteren wurden Klarstellungen und Berichtigungen vorgenommen, die jedoch keine Auswirkung auf die inhaltliche Aussage der Verordnung oder dem Erläuterungsbericht haben. Im Erläuterungsbericht wurden auch noch einige Ergänzungen zum besseren Verständnismgemacht.

ANHÖRUNG

Die betroffenen Eigentümer:innen des Planungsgebiet wurden über die vorgenommene Änderung informiert und angehört. Während der Anhörungsfrist langten eine Einwendung ein.

Einwendung 1

Zur teilweisen Änderung des Entwurfs des 04.43.0 Bebauungsplanes „Netzgasse – Lendkai – Keplerstraße - Neubaugasse“, IV. Bez., KG 63104 Lend, wird folgende Stellungnahme abgegeben: Positiv wird die sinnvolle Anpassung der hofseitigen Baugrenzlinie Netzgasse gesehen, (wobei der angeführte Sprung nach Süden mit ca. 50cm beziffert wird – das Bestandsgebäude, sofern darauf abgezielt wurde springt aber ca. 1,60m ?

Negativ nach wie vor der geplante Höhengsprung im GST 1684/9 westseitig.

Wichtige Punkte, auch aus unserer ersten Einwendung sind, soweit ersichtlich, nicht beantwortet bzw. bearbeitet worden und bleibt unten Stehendes, mit Einschränkungen, aufrecht:

Zu § 2 BEBAUUNGSWEISEN:

„§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

(1) gekuppelte Bebauung geschlossene Bebauung

Wenn im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes eine gekuppelte und eine geschlossene Bauweise zulässig sind, sollte zumindest festgelegt werden, auf welchem Grundstück bzw. welchen Grundstücken (auch) eine gekuppelte Bauweise zulässig ist.

Zu § 3 BAUPLATZ, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD, VERSIEGELUNGSGRAD:

„§ 3 BAUPLATZ, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD, VERSIEGELUNGSGRAD

(1) Der Bauplatz A umfasst die Grundstücke 1684/1, 1684/8, 1684/9, 1684/10, 1685, 1686/1, 1687/4 und 1687/5, alle KG Lend mit einer Gesamtfläche von ca. 1974 m².

(2) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufuchtlinien, Baugrenzenlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten der straßenseitig gelegenen Baukörper zulässig.

(3) Bei Erhalt des Hofgebäudes ist eine Dichteüberschreitung des straßenseitigen Gebäudes nicht zulässig.

(4) Für den Bauplatz A ist eine straßenseitige Bebauung nur dann möglich, wenn Gebäude bzw. Gebäudeteile im Hofbereich bis spätestens zum Zeitpunkt der Einbringung der Fertigstellungsanzeige des straßenseitigen Gebäudes tatsächlich abgebrochen wurde.

(5) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Baufeldfläche definiert.

(6) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Bauplatz A max. Bebauungsgrad: 0,4

(7) Der Versiegelungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

(8) Innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzenlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände gemäß den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG zulässig.“

Zu Abs.1:

Die Festlegung von Grundstücken zu einem Bauplatz obliegt als Folge der aus dem Eigentumsrecht abzuleitenden Gestaltungsfreiheit ausschließlich dem Grundeigentümer, der festlegen kann, welche seiner Grundstücke einen Bauplatz bilden sollen. Eine Festlegung von Grundstücken zu einem Bauplatz durch die Behörde ist nicht zulässig und wäre rechtswidrig.

Zu Abs.2:

Die Festlegung der Zulässigkeit einer Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufuchtlinien, Baugrenzenlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.) und für Dachraumausbauten der straßenseitig gelegenen Baukörper, ist schlüssig und nachvollziehbar, enthält aber mit der Wortfolge „entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches)“ bereits die Begründung, die eigentlich ein Bestandteil des Erläuterungsberichtes sein sollte.

Zu Abs.3 und Abs.4:

Die Festlegung, dass bei Erhalt des Hofgebäudes eine Dichteüberschreitung beim straßenseitigen Gebäude nicht zulässig ist, ist in dieser Form unzulässig, da einerseits nicht hervorgeht, für welches Grundstück bzw. Hofgebäude die Festlegung erfolgt und andererseits eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan und in § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte dann zulässig ist, wenn städtebauliche Gründe oder Gründe des Ortsbildes vorliegen.

Eine dahingehende Verknüpfung, dass eine Überschreitung des Bebauungsdichtewertes – im Gegenstandsfall ist das der Bebauungsdichtewert von 2,5 – beim straßenseitigen Gebäude nur bei Entfernung eines konsentierten Hofgebäudes zulässig ist, lässt sich aus den anzuwendenden Regelungsinstrumenten keinesfalls ableiten und ist daher rechtswidrig.

Die in Abs.4 getroffene Festlegung, dass „ist für den Bauplatz A eine straßenseitige Bebauung nur dann möglich, wenn Gebäude bzw. Gebäudeteile im Hofbereich bis spätestens zum Zeitpunkt der Einbringung der Fertigstellungsanzeige des straßenseitigen Gebäudes tatsächlich abgebrochen wurde“, ist einerseits in der zeitlichen Abfolge nicht möglich und andererseits mangels entsprechender Rechtsgrundlage rechtswidrig.

Zu Abs.7:

Auch die Festlegung des Versiegelungsgrades wiederum ausschließlich für Bauplatz A mit max. 0,4 ist

nicht nachvollziehbar.

Zu Abs.8:

Die Festlegung, wonach innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände gemäß den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG zulässig sind, ist unpräzise formuliert. Auf Grund der geschlossenen Bebauungsweise und der damit verbundenen Blockrandbebauung besteht innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien keine Notwendigkeit eine Abstandsverkürzung zuzulassen. Abstandsverkürzungen wären, wenn erforderlich, vielmehr für die Bereiche zwischen den Baugrenzlinien und den hofseitigen Grundgrenzen festzulegen. Dies trifft auf die Eckbebauungen und hier vor allem auf das Grundstück Nr.1687/5 zu. Hier sollte die geplante Baugrenzlinie entfallen und zum Hofbereich des Grundstückes Nr. 1687/1 eine „offene Bebauung an der Grundgrenze“ festgelegt werden.

Zu § 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN:

„§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

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

(2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und

deren Einhausungen und dergleichen.

(3) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten und maximal die Hälfte der Gebäudelänge pro Geschoss betragen.

(4) Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.“

Der Verlauf der Baugrenzlinien ist derart festgelegt, dass die Baugrenzlinie durch das Stiegenhaus des Gebäudes „Keplerstraße 2/Lendkai 65“ verläuft. Beim Gebäude „Netzgasse 6 und 8“ verläuft die Baugrenzlinie ebenfalls durch das Gebäude. Hier sollte zumindest hofseitig die Außenwandebene des ursprünglichen straßenseitigen Gebäudes vor dem erfolgten Zubau für den Verlauf der Baugrenzlinie zu Grundstück Nr.1687/5 herangezogen werden und diese sinnvollerweise linear fortgesetzt werden und nicht die im Entwurf ausgewiesenen „Sprünge“ lt. Bestand ausweist. Sinngemäß gilt dies wie ausgeführt auch für die Neubaugasse bis zum Haus 22, dessen Tiefe im Übergang aufgenommen werden könnte. Die geplante Baugrenzlinie auf dem Grundstück Nr. Nr.1687/5 sollte entfallen und zum Hofbereich des Grundstückes Nr. 1687/1 eine „offene Bebauung an der Grundgrenze“ festgelegt werden.

Zu diesem Thema wurde teilweise, wie zu Beginn angeführt und auch im Übergang zu Haus Neubaugasse 22 reagiert. Vor allem aber der geplante Höhengsprung im GST 1684/9 und die Baugrenzlinie im Bereich GST 1687/5 erscheint uns nicht nachvollziehbar (Vorschlag siehe oben)

ZU § 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, EG-Zone:

„§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, EG-Zone

(1) Im Planwerk ist die maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufhöhen (GH. max.) und die maximal zulässige Gesamthöhe (GesH. max.) festgelegt. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.

(2) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

(3) Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

(4) Die Hauptfirstrichtung der Satteldächer hat parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.

(5) Haustechnikanlagen sind innerhalb des Dachraumes zu situieren.

(6) Die Geschosshöhe der Erdgeschosse hat bei einer Nicht-Wohnnutzung eine Raumhöhe von mindestens 3,80 m zu betragen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoß ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume mindestens 1,20 m vom jeweiligen straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben. Für maximal 1/3 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoß sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung – zulässig“.

Zu Abs.1:

Die im Planwerk festgelegten, maximal zulässigen Gebäudehöhen und Gesamthöhen werden mit Ausnahme des Gebäudes „Netzgasse 6 und 8“ von den jeweiligen Eckgebäuden abgeleitet, was zu unterschiedlichsten Höhenentwicklungen in den einzelnen Straßenzügen führt. Für das Straßenbild überhaupt nicht nachvollziehbar, ist die geplante Höhenentwicklung von 15,20m auf 10,50m Gebäudehöhe bzw. 20,50m auf 15,50m Gesamthöhe in der „Neubaugasse“ mit einer Höhenzonierungslinie, die willkürlich festgelegt erscheint. Im Erläuterungsbericht wird ausgeführt, dass auf Grund der bestehenden, gründerzeitlichen Bebauung die Gebäudehöhen durch eine höhenmäßige Anpassung an die Trauf- und Firstkanten der Gebäude „Lendkai 67 und 69“ festgelegt werden. Ein Blick auf die im Planwerk festgelegten, maximal zulässigen Gebäudehöhen und Gesamthöhen zeigt aber andere Höhenfestlegungen, nämlich in der „Netzgasse beim Eckgebäude Lendkai 73“ eine Gebäudehöhe von maximal 20,40m bzw. eine Gesamthöhe von 25,80m abfallend auf maximal 10,50m Gebäudehöhe bzw. 15,50m Gesamthöhe beim Eckgebäude „Netzgasse 2-Ecke Neubaugasse“.

Beim Gebäude „Netzgasse 6 und 8“ wird die bestehende Gebäudehöhe von 16,00m bzw. eine Gesamthöhe von max. 23,00m festgelegt. Mitten durch das Gebäude „Netzgasse 6“ verläuft dann eine Höhenzonierungslinie und wird die max. Gebäudehöhe von max. 16,00m auf max. 10,50m und die Gesamthöhe von max. 23,00 auf max. 15,50m reduziert. Zur Schaffung einer städtebaulich sinnvollen Bebauung mit einem einheitlichen Straßenbild wäre für die Gebäude „Netzgasse 2 bis 12“ jedenfalls durchgängig eine Gebäudehöhe von max. 17,00m, also eine Erhöhung um 1,0m im Vergleich zum Entwurf, mit einer Gesamthöhe von max. 23,00m festzulegen und müsste die durch das Gebäude „Netzgasse 8“ verlaufende Höhenzonierungslinie entfallen. Für die hofseitige Gebäudehöhe müsste die Bestandshöhe „Netzgasse 10“ herangezogen werden.

Auch für das zukünftige Gebäude in der „Neubaugasse“ auf Grundstück Nr. 1687/4 müsste die Höhenzonierungslinie entfallen und eine Gebäudehöhe von max. 15,20m bzw. eine Gesamthöhe von max. 20,50m für das gesamte Gebäude festgelegt werden.

ZU § 9 BESTEHENDE GEBÄUDE:

„§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE

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

(2) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden/Gebäudeteilen außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Nutzungsänderungen nicht zulässig“.

Die Festlegung, dass bei bestehenden, bewilligten Gebäuden/Gebäudeteilen außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen Nutzungsänderungen nicht zulässig sind, steht nicht in Einklang mit der Rechtslage, da zulässige Nutzungen von der Ausweisung im Flächenwidmungsplan abhängig sind. Entspricht eine Nutzung der jeweiligen Ausweisung im Flächenwidmungsplan, dann ist diese Nutzung bzw. auch eine Änderung der Nutzung zulässig

Einwendungsbehandlung:

Die Baugrenzlinie wurde am Grundstück 1648/8 und 1684/9, KG Lend auf die Außenmauer des Bestandshauses gesetzt. Zusätzlich wurde die Baugrenzlinie mit einer Bemaßung versehen. Die Gebäudetiefe beträgt 15,74 m.

Wiederholung der Einwendungsbehandlung zur ersten Einwendung während der Auflage

Bebauungsweisen

Im gesamten Planungsgebiet sind wie, bereits im Bestand beide zulässig. Diese werden nun in der Verordnung festgelegt um keine Rechtswidrigkeit herbeizuführen.

Bauplatz

Nach Rücksprache mit der Bau- und Anlagenbehörde, aber auch mit der Aufsichtsbehörde des Land Steiermark kann festgehalten werden, dass wenn zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung ein Grundeigentümer über mehrere zusammenhängende Liegenschaften verfügt, ein gemeinsamer Bauplatz im Bebauungsplan festgelegt werden kann.

Hofgebäude

Die Hofgebäude sind im Planwerk klar ersichtlich. Es wurde jedoch trotzdem im Erläuterungsbericht die Grundstücksnummern ergänzt.

Netzgasse 6a: Grundstück 1648/10, KG Lend

Netzgasse 8a: Grundstück 1685, KG Lend

Teile des Gebäudes Neubaugasse 24 bzw. Netzgasse 6 und 8, die außerhalb der Baugrenzlinien sind:
Teile des Grundstücks: 1684/9 und 1648/8, KG Lend

Baugrenzlinien

Die hofseitige Baugrenzlinie der Liegenschaften 1684/8 und 1684/9 wurde auf das aufgehende Mauerwerk im Bestand angepasst um ca. 50 cm nach Süden verschoben.

Der Übergang zwischen den unterschiedlichen Gebäudetiefen und Gebäudehöhen ist jedoch am Grundstück 1684/9, KG Lend unverändert verblieben.

Höhenentwicklung

Für die Liegenschaften 1684/5, 1684/6, 1684/1, 1684/8, 1684/9, KG Lend wurden im Planwerk die maximale Gesamthöhe mit 23,00 m festgelegt.

Der Übergang zwischen den unterschiedlichen Gebäudetiefen und Gebäudehöhen ist jedoch am Grundstücken 1686/1 und 1687/4, KG Lend unverändert verblieben.

Nutzungsänderungen der Bestandsgebäude

Ziel des Bebauungsplans ist der Schutz der Innenhöfe und die Entkernung der Selbigen.

Nutzungsänderungen für Gebäude, die außerhalb der Baugrenzlinien liegen, zu ermöglichen würde diese Zielsetzung konterkarieren.

Nach dem Anhörungsverfahren wurden keine weiteren Änderungen vorgenommen.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

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

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

Die Verständigung der Einwender:innen 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 Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 04.43.0 Bebauungsplan „Netzgasse – Lendkai – Keplerstraße - Neubaugasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen

Die Sachbearbeiterin:

DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

Mag.^a Judith Schwentner

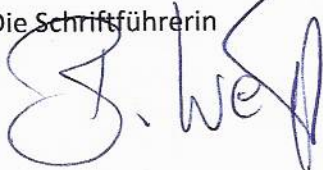
(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit 10 Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen
in der Sitzung des

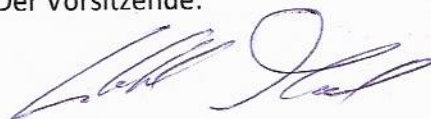
Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 15.11.2023

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von ³⁴ Gemeinderät:innen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 16.11.2023

Der/die Schriftführer:in:



Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja / nein, Datum: Dezember 2022
- Die Bürger:innenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat


Dem Bezirksrat Lend wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 04.43.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag keine Stellungnahme abgegeben.


Klima-Schutz Maßnahmen


Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Graz wurden in diesem Bebauungsplan auf folgende Themenbereiche besonders eingegangen:

- Boden- und Flächen-sparender Umgang mit den Liegenschaften
- Entsiegelung
- Freihaltung der (Innen-)Höfe
- Festlegung des Versiegelungsgrades
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Sicherung der Baumstandorte
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-11-03T11:29:24+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	2023-11-06T10:06:08+01:00
	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	2023-11-06T12:03:58+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-11-06T12:38:24+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.