

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Vanessa Bauer

BerichterstatteIn: GR DI TOFF

GZ: A14-013031/2020/0012

Graz, 29.04.2021

05.40.0 Bebauungsplan

„Lazarettgasse – Lissagasse – Custozzagasse“
V. Bez., KG: 63105 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

Auf der Liegenschaft Lazarettgasse 37 mit den Grundstücken 168/1 und 168/2 KG Gries soll das bestehende Gebäude aufgestockt werden (Neubau). Mit Schreiben vom 25.06.2020 hat die Silver Living Bau- und Projektbetreuung GmbH um die Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: 171, 172, 173, 165/6, 166, 168/1, 168/2, 169, 170 alle KG 63105 Gries.
Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von 12.133 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (seit 22.3.2018 rechtskräftig) ist dieser Bereich als Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 – 2,5 und als Allgemeines Wohngebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 – 1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich (Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten gem. 4.0 STEK §26Abs 26).

Zum Zeitpunkt des Ansuchens lag eine Vorplanung vor.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen der Stadt Graz wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich und der Schutz und die Revitalisierung von Innenhöfen und

Vorgärten. Der Bebauungsplan soll einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

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

- Bezirks- u. Stadtteilzentrum gem. § 11 STEK 4.0
- Wohngebiet mit hoher Dichte gem. §13 STEK 4.0

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16.09.2020 über die beabsichtigte Auflage des 05.40.0 Bebauungsplanes „Lazarettgasse – Lissagasse – Custozzagasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30.09.2020.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen EigentümerInnen der im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 01. Oktober 2020 bis zum 03. Dezember 2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde aufgrund des geltenden Verbotes von Präsenzveranstaltungen am 16. November 2020 im Livestream vorgestellt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 01. Oktober 2020 bis zum 03. Dezember 2020 langten 3 Einwendungen und 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

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

Einwendung 1 (OZ 0005 und OZ 0007 – Amt der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau)

1. Einwendung zur Bebauungsplan-Auflage

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

In den Unterlagen ist weder eine Erläuterung noch eine planliche Darstellung über die beabsichtigte Erschließung enthalten. Diese sind daher durch den Passus:

„Die Zufahrt darf nur über Nebenstraßen vorgenommen werden, eine Erschließung über die Lazarettgasse ist nicht gestattet“ mit dementsprechender Planergänzung zu vervollständigen.

Zusätzlich ist sicherzustellen, dass die Lärmfreistellung gewährleistet wird.“

2. Einwendung zur Bebauungsplan-Auflage

„Ergänzend und erläuternd zu unserem Einwand vom 21.9.2020 stellt die A 16 fest:
Das Bebauungsplangebiet grenzt an die B70 Packer Straße, im Ortsgebiet als „Kärntner Straße“ bezeichnet (im Plan fälschlich als L370 ausgewiesen) und die B67 Grazer Straße, im Ortsgebiet als Lazarettgürtel bezeichnet (im Plan fälschlich als B67c ausgewiesen). Beide Straßen wiesen bereits im Jahr 2014 einen JDTV von an die 24000 Fahrzeugen aus. Es ist daher essentiell, dass keinerlei nachteilige Beeinträchtigung auf diese wichtigen Straßenverbindungen ausgehen kann.
Mit dem Bebauungsplan werden 2 Bauplätze im Nahbereich der Lissagasse ausgewiesen, für die PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen vorgeschrieben sind. Über die Zufahrt gibt es weder Aussagen im Text noch eine planliche Darstellung. Eine Anbindung im Nahbereich der Kreuzung zu den Landesstraßen kann jedoch zu Verkehrsbehinderungen führen, die nachteilige Auswirkungen auf die wichtige Kreuzung B67/B70 haben.
Aus diesem Grund darf die Zufahrt keinesfalls direkt von der Lazarettgasse vorgesehen werden. Die Verordnung ist entsprechend zu ergänzen.“

Einwendungsbehandlung:

Zu- und Abfahrten zu Privatgrundstücken können im Bebauungsplan nicht dargestellt werden, da es, bis auf den Antragssteller des Bebauungsplanes, noch keine konkreten Projekte gibt. Bauverbot, Zufahrten, Anzahl von PKW-Stellplätzen und Bauplatzgrößen müssen im individuellen Baubewilligungsverfahren in Abstimmung der einzelnen Fachabteilungen festgelegt werden. Beim Projekt in der Lazarettgasse 37 mit den Grundstücken 168/1 und 168/2 KG Gries (Antragssteller des Bebauungsplanes) handelt es sich um eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes.

Die Baufluchtlinien, Baugrenzzlinien, Gebäudehöhen und Gesamthöhen sind so festgelegt, dass eine Lärmfreistellung gewährleistet ist.

Im Erläuterungsbericht auf der Seite 26 und 27 wurde folgendes ergänzt:

„Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die Lazarettgasse, die Lissagasse, die Oeverseegasse und die Custozzagasse (Gemeindestraßen). Im Südwesten grenzt der Lazarettgürtel, eine Bundesstraße (B 67 c), an das Bebauungsplangebiet.

Die Voraussetzung einer etwaigen Zufahrt, die Genehmigung der Zufahrt sowie die Ausnahmen vom Bauverbot gemäß Landes-Straßenverwaltungsgesetz sind mit den zuständigen Abteilungen dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen, und mit dem Land Steiermark abzustimmen.

Folgendes ist dabei unter anderem zu berücksichtigen:

Die Lage und Ausbildung geplanter Grundstückszufahrten sind mit dem Straßenamt abzustimmen. In weiterer Folge ist planbelegt um Zufahrtsgenehmigung anzusuchen. Die Wartepositionen für die Zu- und Abfahrt sind abseits des fließenden Verkehrs und der Flächen für den Fußgängerverkehr auf Privatgrund vorzusehen. Die Wartepositionen sind

derart anzuordnen, dass wartende Kraftfahrzeuge den Fußgänger- und Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum nicht beeinträchtigen.

Im Zufahrtsbereich ist sicherzustellen, dass die Sichtbeziehungen eingehalten und nicht durch Objekte eingeschränkt werden. Es wird empfohlen ggfs. entsprechende Sichtnachweise zu führen.

Durch die im Erläuterungsbericht unter Punkt 4 angeführte mögliche Nutzung der Erdgeschoßzone mittels Büro oder Gewerbe ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Leistungsfähigkeit der umliegenden Kreuzungsbereiche ist mittels verkehrstechnischem Gutachten nachzuweisen.

Hinsichtlich der Bauverbotszone gemäß Stmk LStVG ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen herzustellen.

Im südlichen Bereich (Lazarettgürtel) kann auch das Bauverbot des Landes Steiermark zu tragen kommen. Hierzu ist beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum um die Ausnahme aus dem Bauverbot gem. Stmk LStVG anzusuchen.“

Stellungnahme 1 (OZ 0006 – Amt der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit)

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom September 2020 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes „05.40.0 Lazarettgasse – Lissagasse – Custozzagasse“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung mitgeteilt, dass grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Es wird jedoch, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, um die im Planungsgebiet zusätzlich 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 Stellungnahme 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 Bauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“

Einwendung 2 (OZ 0008 Bauträgersgesellschaft)

„Im Namen der MEG Lazarettgasse, Artmann Andreas und Mitbesitzer als Grundeigentümer, wird von der Silver Living GmbH als bevollmächtigte Bauherrenvertreterin folgende Einwendung vorgebracht:

Die Einwendung betrifft die im Verordnungstext als „Bauplatz B“ beschriebenen Grundstücke 168/1 und 168/2 der KG Gries.

Auf diesen Liegenschaften befinden sich ein baubewilligtes Gebäude im Bereich der Lazarettgasse mit einer dichterlevanten Fläche von 1.176,95 m² sowie das Nebengebäude 1 mit einer dichterlevanten Fläche von rund 457 m² (inkl. Fläche des ausbaubaren Dachbodens) und das Nebengebäude 2 mit einer dichterlevanten Fläche von rund 114 m² (inkl. Fläche des ausbaubaren Dachbodens) im Hofbereich.

Der 05.40.0 Bauungsplan sieht derzeit keine Neubauten im Hofbereich und einen max. Bauungsgrad von 0,30 vor. Im Verordnungstext gibt es keine Klärung bezüglich der bestehenden Gebäude außerhalb der Baugrenzen samt Höhen und Änderungen des Verwendungszwecks.

Es wird versucht, im 05.40.0 Bauungsplan eine Umverteilung der bestehenden Massen der beiden Nebengebäude auf eine Neubebauung entlang der südlichen und östlichen Grundgrenze bzw. einen Dachbodenausbau und Nutzungsänderung zu ermöglichen.

Eine offene Bebauung an der Grundgrenze zu 165/6 (Bundesgymnasium) wird in diesem Zusammenhang als sinnvoll für eine zukünftige Wohnnutzung erachtet, da eine gekoppelte Bauweise an der Grundgrenze zwischen 168/2 und 165/6 im Bauungsplanentwurf ohnehin ausgeschlossen wird.

Um eine mögliche Überschreitung des Bauungsgrades von 0,3 für den Erhalt der bestehenden Baumassen wird ersucht.“

Einwendungsbehandlung:

Die Einwendung konnte insofern berücksichtigt werden, als dass im § 9 des Verordnungstextes folgendes ergänzt wurde:

„Am Bauplatz B beim L-förmigen Gebäude in der Lazarettgasse 37 a ist eine Aufklappung des Daches im Inneneck Richtung Norden bzw. Westen zulässig (gemäß Skizze im Erläuterungsbericht). Der Dachfirst und die östlichen bzw. südlichen Dachflächen zum Grundstück 165/6 KG Gries sind unverändert zu erhalten. Im Dachrandbereich ist ein ca. 2,00 m Bereich (beidseitig) unverändert zu erhalten. Die restlichen Gebäude im Innenhof des Bauplatzes B (gemäß Skizze im Erläuterungsbericht – die durchgestrichenen Gebäude) sind abzubauen. Der Innenhof ist zu begrünen. Öffnungen an den Grundgrenzen sind nicht zulässig.“

Der Erläuterungsbericht wurde betreffend den geänderten Inhalten ergänzt.

Stellungnahme 2 (OZ 0009 Straßenamt – Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen Stadt Graz)

„nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes „05.40.0 Lazarettgasse – Lissagasse - Custozzagasse“ wird von Seiten des Straßenamtes folgende Stellungnahme abgegeben:

- Zu- und Abfahrten zu Privatgrundstücken sind mangels entsprechender Darstellung im Bebauungsplan nicht beurteilbar. Die Lage und Ausbildung geplanter Grundstückszufahrten sind demnach mit dem Straßenamt separat abzustimmen. In weiterer Folge ist planbelegt um Zufahrtsgenehmigung anzusuchen.
- Die Wartepositionen für die Zu- und Abfahrt sind abseits des fließenden Verkehrs und der Flächen für den Fußgängerverkehr auf Privatgrund vorzusehen. Die Wartepositionen sind derart anzuordnen, dass wartende Kraftfahrzeuge den Fußgänger- und Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum nicht beeinträchtigen.
- Im Zufahrtsbereich ist sicherzustellen, dass die Sichtbeziehungen eingehalten und nicht durch Objekte eingeschränkt werden. Es wird empfohlen ggfs. entsprechende Sichtnachweise zu führen.
- Durch die im Erläuterungsbericht unter Punkt 4 angeführte mögliche Nutzung der Erdgeschoßzone mittels Büro oder Gewerbe ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Leistungsfähigkeit der umliegenden Kreuzungsbereiche ist mittels verkehrstechnischem Gutachten nachzuweisen.
- Hinsichtlich der Bauverbotszone gemäß Stmk LStVG ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen herzustellen.
- Es darf angemerkt werden, dass im südlichen Bereich (Lazarettgürtel) auch das Bauverbot des Landes Steiermark zu tragen kommen kann. Hierzu ist beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum um die Ausnahme aus dem Bauverbot gem. Stmk LStVG anzusuchen.
- Der entlang der Lazarettgasse bestehende Gehsteig befindet sich teils auf dem Privatgrundstück Nr. 166, EZ 111, KG 63105 Gries. Weiters ragt das Bestandsgebäude Haus Nr. 39 ins öffentliche Gut (Gst.Nr.: 2146/3, EZ 50000, KG 63105 Gries). Von Seiten des Straßenamtes darf festgehalten werden, dass hier eine Grundstücksbereinigung sinnvoll wäre. Es wird angeregt dies vorab im Zuge des Bebauungsplanes festzulegen, wodurch sich die Baugrenzlinie geringfügig ändern würde.“

Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme des Straßenamts (A 10/1) wird zur Kenntnis genommen. Zu- und Abfahrten zu Privatgrundstücken können im Bebauungsplan nicht dargestellt werden, da es, bis auf den Antragssteller des Bebauungsplanes, noch keine konkreten Projekte gibt. Bauverbot, Zufahrten, Anzahl von PKW-Stellplätzen und Bauplatzgrößen müssen im individuellen Baubewilligungsverfahren in Abstimmung der einzelnen Fachabteilungen festgelegt werden. Beim Projekt in der Lazarettgasse 37 mit den Grundstücken 168/1 und 168/2 KG Gries (Antragssteller des Bebauungsplanes) handelt es sich um eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes.

Im Erläuterungsbericht auf der Seite 26 und 27 wurde folgendes ergänzt:

„Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die Lazarettgasse, die Lissagasse, die Oeverseegasse und die Custozzagasse (Gemeindestraßen). Im Südwesten grenzt der Lazarettgürtel, eine Bundesstraße (B 67 c), an das Bebauungsplangebiet.“

Die Voraussetzung einer etwaigen Zufahrt, die Genehmigung der Zufahrt sowie die Ausnahmen vom Bauverbot gemäß Landes-Straßenverwaltungsgesetz sind mit den zuständigen Abteilungen dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen, und mit dem Land Steiermark abzustimmen.

Folgendes ist dabei unter anderem zu berücksichtigen:

Die Lage und Ausbildung geplanter Grundstückszufahrten sind mit dem Straßenamt abzustimmen. In weiterer Folge ist planbelegt um Zufahrtsgenehmigung anzusuchen. Die Wartepositionen für die Zu- und Abfahrt sind abseits des fließenden Verkehrs und der Flächen für den Fußgängerverkehr auf Privatgrund vorzusehen. Die Wartepositionen sind derart anzuordnen, dass wartende Kraftfahrzeuge den Fußgänger- und Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum nicht beeinträchtigen.

Im Zufahrtsbereich ist sicherzustellen, dass die Sichtbeziehungen eingehalten und nicht durch Objekte eingeschränkt werden. Es wird empfohlen ggfs. entsprechende Sichtnachweise zu führen.

Durch die im Erläuterungsbericht unter Punkt 4 angeführte mögliche Nutzung der Erdgeschoßzone mittels Büro oder Gewerbe ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Leistungsfähigkeit der umliegenden Kreuzungsbereiche ist mittels verkehrstechnischem Gutachten nachzuweisen.

Hinsichtlich der Bauverbotszone gemäß Stmk LStVG ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen herzustellen.

Im südlichen Bereich (Lazarettgürtel) kann auch das Bauverbot des Landes Steiermark zu tragen kommen. Hierzu ist beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum um die Ausnahme aus dem Bauverbot gem. Stmk LStVG anzusuchen.“

Abtretungen gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Im Erläuterungsbericht auf der Seite 27 wurde folgendes ergänzt:
„Grundabtretungen werden im Zuge der Baubewilligungsverfahren durchgeführt.“

Stellungnahme 3 (OZ 0010 – Energie Graz GmbH & Co KG)

„Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 05.40.0 keine Einwände.“

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

Bezüglich dem Bebauungsplan „05.40.0 Lazarettgasse - Lissagasse – Custozzagasse“ gibt es seitens AUB Erdgas keine Einwände.

Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme

05.40.0 „Lazarettgasse – Lissagasse - Custozzagasse“

Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet bzw. kurzfristigen Erweiterungsgebiet Fernwärme. Eine Versorgung ist aus allen genannten Gassen möglich. Die dem Ansuchen um Erstellung des Bebauungsplans zugrundeliegenden Objekte (Aufstockungen) sind aktuell mit Fernwärme versorgt. Seitens der Fernwärme Planung und Netz gibt es **keine Einwände** gegen den Bebauungsplan.

Zusatz Energie Graz – Bereich LED

Bezüglich dem Bebauungsplan „05.40.0 Lazarettgasse - Lissagasse – Custozzagasse“ gibt es seitens LED Straßenbeleuchtung keine Einwände.

Zusatz Stromnetz Graz

Beim Bauvorhaben Lazarettgasse – Lissagasse - Custozzagasse befindet sich im angegebenen Areal Niederspannungstrassen (Erdkabel und Freileitung). 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.“

Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Einwendung 3 (OZ 0011 – Amt der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 13 – Bau- und Raumordnung örtliche Raumplanung)

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

1. Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in Bebauungsplänen 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 der Verordnung. Diese ist zu ergänzen.
2. Die Festlegungen gem. § 2 (1) des BPLs, ausschließlich auf dem Grundstück 165/5 (eigentlich 165/6?) nach Westen zu Grundstück 166 eine gekuppelte Bebauung zu errichten, wird unter Berücksichtigung der Bestandssituation im Bereich des Bauplatzes A an der Lissagasse mit einer augenscheinlich dort derzeit bestehenden einseitig mit Brandwand (vgl. Erläuterungen Seite 14) zu Grundstück 165/6 angrenzenden Bebauung iVm den hier nun festgelegten Baufucht- bzw. -grenzlinien zwischen diesem Bauplatz und dem Schulgebäude hinterfragt, weshalb eine Prüfung der zulässigen Bauweisen (hier Richtung Nordwesten gekuppelt?) erforderlich ist.
3. Zu § 2 (2) wird um eine Klarstellung des Begriffs „Nutzfläche“ (vgl. „Wohnnutzfläche gem. § 7 (9) des BPLs) ersucht.
4. In § 3 werden für Teilflächen des Planungsgebietes Bauplätze ua. mit unterschiedlichen Vorgaben zum maximal zulässigen Bebauungsgrad festgelegt. Unter Berücksichtigung der Mindestinhalte gem. § 41 (1) Z2 StROG ist der zulässige Bebauungsgrad für sämtliche Bauplätze und auch für weitere Teilflächen des gesamten Planungsgebietes festzulegen. Unterschiedliche Festlegungen für Teilbereiche sind zu begründen.
5. Eine über einen BPL mögliche Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte bedarf einer Begründung im Sinne der Bestimmung des § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung. Dabei ist die Festlegung von konkreten Maximalwerten erforderlich. Die Festlegung des § 3 (7) steht daher im Widerspruch zur Bebauungsdichteverordnung und ist entsprechend zu überarbeiten.
6. Zur möglichen Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gem. § 3 (7) des BPLs wird auf die Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG hingewiesen.

7. Die Festlegung des § 4 (1), dass Baugrenzlinien ua. nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen gelten, steht scheinbar im Widerspruch zur Festlegung des § 7 (2), dass Tiefgaragenrampen in das Gebäude zu integrieren sind; diesbezüglich ist eine Klarstellung erforderlich.
8. In § 5 (3) wird einleitend festgelegt, dass die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen mindestens 3,90m jedoch maximal 5,00 m zu betragen hat.
Abschließend wird festgelegt, dass im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 1,00 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben ist. Die Raumhöhe (im Falle einer Wohnnutzung?) hat mindestens 3,20 m zu betragen.
In der Zusammenschau sind diese Höhenfestlegungen nicht hinreichend nachvollziehbar, sodass eine Klarstellung erforderlich ist. Dabei wird aufgrund der teilweisen Nutzung als Schulgebäude (gegebenen Falles mit Turn- und Festsälen in der Erdgeschosszone) auch eine Prüfung der Höhenfestlegungen angeregt.
9. Im Planungsgebiet wurden ua. auch Walmdächer errichtet. Diese Dachform wird im vorliegenden Entwurf ausgeschlossen, weshalb diesbezüglich ergänzende Erläuterungen erforderlich sind.
10. Aufgrund der gegebenen teilweisen Nutzung als Schulgebäude wird auch um Prüfung der Festlegungen des § 7, insbesondere der einschränkenden Vorgaben für die Errichtung von Fahrradabstellplätze iVm den Festlegungen des § 92 Stmk. BauG, ersucht.
11. Hinsichtlich Anlage und dauerhafte Erhaltung der im Planwerk dargestellten Grünflächen gem. § 8 (5) des BPLs wird ebenfalls um Prüfung der Übereinstimmung mit der baulichen Entwicklung von für den Schulbetrieb allenfalls auch künftig erforderlichen Anlagen (ua. Sportplatz) ersucht.
12. Die in § 8 (8) angeführten Begriffe „versiegeltes bzw. teilversiegeltes Umfeld“ sind nachvollziehbar zu definieren.
13. Im Räumlichen Leitbild wird für den Bereichstyp „Blockrandbebauung“ die Höhe von Werbeanlagen mit „Parapethöhe 1. OG bzw. max. Oberkante 5,00m“ festgelegt. Im Entwurf des Bebauungsplanes wird – begründet mit der geplanten Höhe der Erdgeschosszone von mindestens 3,90 m – davon abweichend die Höhe der max. Oberkante von Werbeanlagen mit 7,00 m festgelegt. Um diesen offensichtlichen Widerspruch zu bereinigen, ist gegebenen Falles in den Erläuterungen auf die entsprechende Ausnahmebestimmung des Räumlichen Leitbildes zu verweisen.
14. Zu den Erläuterungen zum Bebauungsgrad wird darauf hingewiesen, dass bei dessen Berechnung nicht nur Teile eines Gebäudes, sondern gegebenenfalls auch Teile baulicher Anlagen wie überdachte KFZ-Abstellflächen/Carports zu berücksichtigen sind (vgl. auch § 4 Z17 Stmk. BauG).“

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.

Die Inhalte des 1.0 Räumlichen Leitbildes sind im Erläuterungsbericht ausreichend dargelegt. Eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut der Verordnung ist nicht angedacht.

Ad 2.

Der Bestand zeigt eine gekuppelte Bebauungsweise zum Bauplatz A, genauer gesagt zum Hofgebäude Lissagasse 4 a. Künftig soll hier der Grenzabstand eingehalten werden. Der Bebauungsplan sieht dann eine gekuppelte Bebauungsweise im Südwesten zum Grundstück 166 vor, um eine Lärmfreistellung im Innenhof zu erreichen.

Ad 3.

Der § 2 Abs 2 des Verordnungstextes wurde konkretisiert:
„Die Mindestwohnungsgröße hat 30,00 m² zu betragen.“

Ad 4.

Im Erläuterungsbericht auf Seite 23 sowie im Verordnungstext im § 3 Abs 4 wurde der Bebauungsgrad definiert. Wenn man sich für den Bauplatz A und den Bauplatz B das Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche errechnet, ergeben sich zwei unterschiedliche Bebauungsgrade.

Im Erläuterungsbericht wurde begründet, weshalb bei den Bauplätzen A und B Bebauungsgrade festgelegt wurden.

Ad 5.

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

Ad 6.

Eine Unterschreitung der Gebäude- bzw. Grenzabstände kann lt. Juristen in der Bau- und Anlagenbehörde im Bebauungsplan festgelegt werden, wenn dies entsprechend begründet ist.

Dementsprechend wurde im Erläuterungsbericht auf der Seite 23 folgendes ergänzt:
„Die Gebäude- bzw. Grenzabstände sind teilweise bereits im Bestand unterschritten. Die bestehenden Gebäude wurden im Bebauungsplan gesichert. 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. Daher wurde auch im Bereich

der Lazarettgasse und der Lissagasse eine einheitliche Gebäude- und Gesamthöhe festgelegt. Die Baugrenzl原因en wurden so festgelegt, dass auch wirtschaftliche Grundrisse möglich sind.“

Ad 7.

Im Verordnungstext wurde der § 7 (2) korrigiert:

„Tiefgaragenrampen sind überwiegend in das Gebäude zu integrieren.“

Ad 8.

Diese Einwendung konnte insofern berücksichtigt werden, als dass im § 5 Abs 3 des Verordnungstextes das Grundstück 165/6, im Falle einer schulischen Nutzung, von dieser Regelung ausgenommen wurde.

Ad 9.

Im Bestand wurden Gebäude unter anderem auch mit Walmdächer errichtet. Im Bebauungsplan ist jedoch eine Erweiterung mit Satteldächern und Flachdächern angedacht, somit wurde das Walmdach nicht berücksichtigt.

Ad 10

Die Einwendung konnte insofern berücksichtigt werden, als dass im § 7 Abs 6 des Verordnungstextes das Grundstück 165/6, im Falle einer schulischen Nutzung, von der Regelung ausgenommen wurde. Es wurde ergänzt, dass für das Grundstück 165/6 Fahrradabstellplätze gemäß § 92 des Stmk. Baugesetz herzustellen sind.

Ad 11.

Innerhalb der Baufluchtlinien, der Baugrenzenlinien, der Gebäudehöhen und der Gesamthöhen wurden Möglichkeiten für eine bauliche Entwicklung für das Grundstück 165/6 (Schulareal) berücksichtigt. Allfällige erforderliche Anlagen (ua. Sportplatz) können aus platztechnischen Gründen nicht berücksichtigt werden.

Ad 12.

Das Stadtplanungsamt bietet Auskunft- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die BürgerInnen 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.

Ad 13.

Die Einwendung konnte insofern berücksichtigt werden, als dass im Erläuterungsbericht auf der Seite 32 auf die entsprechende Ausnahmebestimmung des Räumlichen Leitbildes verwiesen wurde:

„Im Räumlichen Leitbild sind für Werbeanlagen Ausnahmen festgelegt worden. Diese kommen hier zur Anwendung. In Abstimmung auf die jeweilige Fassadengliederung kann die Höhenbeschränkung für Standortwerbung an der Fassade geringfügig überschritten werden. Des Weiteren kommt es durch die Festlegung zu einer Verbesserung im Ortsbild.“

Ad 14.

Bei der Berechnung des Bebauungsgrads wurden auskragende Balkone berücksichtigt. Überdachte KFZ-Abstellflächen/Carports können nicht berücksichtigt werden, da es sich um einen Bebauungsplan zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten handelt. KFZ-Abstellflächen/Carports sind außerhalb der Bauflucht- und Baugrenzenlinien nicht zulässig.

ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM AUFLAGEENTWURF

Bezüglich der Einwendungserledigung wurde der 05.40.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten weiterentwickelt:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

VERORDNUNG

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN, VERWENDUNGSZWECK

- (2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,00 m² *Nutzfläche* zu betragen.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, AUFBAUTEN ÜBER DER MAXIMALEN GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER, RAUMHÖHEN

- (3) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen hat mindestens 3,90 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. Für 1/4 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoss sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt – zulässig. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 1,00 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben. Die Raumhöhe hat mindestens 3,20 m zu betragen. *Davon ausgenommen ist das Grundstück 165/6 KG Gries, im Falle einer schulischen Nutzung.*

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (2) Tiefgaragenrampen sind *überwiegend* in das Gebäude zu integrieren.
- (6) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen.
- Davon ausgenommen ist das Grundstück 165/6 KG Gries, im Falle einer schulischen Nutzung. Am Grundstück 165/6 KG Gries sind Fahrradabstellplätze gemäß § 92 Stmk. BauG herzustellen.*

§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (2) *Am Bauplatz B beim L-förmigen Gebäude in der Lazarettgasse 37 a ist eine Aufklappung des Daches im Inneneck Richtung Norden bzw. Westen zulässig (gemäß Skizze im Erläuterungsbericht). Der Dachfirst und die östlichen bzw. südlichen Dachflächen zum Grundstück 165/6 KG Gries sind unverändert zu erhalten. Im Dachrandbereich ist ein ca. 2,00 m Bereich (beidseitig) unverändert zu erhalten. Die restlichen Gebäude im Innenhof des Bauplatzes B (gemäß Skizze im Erläuterungsbericht – die durchgestrichenen Gebäude) sind abzubrechen. Der Innenhof ist zu begrünen. Öffnungen an den Grundgrenzen sind nicht zulässig.*

Der § 8 Freiflächen, Grüngestaltung wurde präzisiert:

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (2) Bei Neu- und Zubauten ist je angefangene Hoffläche von 150 m² ein Laubbaum zu pflanzen. Davon ausgenommen ist das Grundstück 165/6 KG Gries, im Falle einer schulischen Nutzung.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

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

Inhalt

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

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.
Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

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

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 05.40.0 Bebauungsplan „Lazarettgasse – Lissagasse – Custozzagasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin:

DIⁱⁿ Vanessa Bauer

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:



Mag. Siegfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....

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: 

| | | |
|---|--------------|---|
|  | Signiert von | Bauer Vanessa |
| | Zertifikat | CN=Bauer Vanessa,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT, |
| | Datum/Zeit | 2021-04-13T18:30:55+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 | 2021-04-15T15:23:00+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 | 2021-04-16T11:11:13+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