

GZ: A14-146357/2015-0012

Bearbeiter: DI Friedrich Schenn

04.03.2 Bebauungsplan

Lendplatz - Keplerstraße - Neubaugasse

2. Änderung

IV.Bez., KG Lend

Graz, 07.07.2016

Dok: BBPL 04.03.2

Lendplatz-Keplerstraße-Neubaugasse-

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt für das Gebiet östlich des Lendplatzes, südliche der Keplerstraße bzw. westlich der Neubaugasse den rechtswirksamen Bebauungsplan 04.03.1 „Lendplatz - Keplerstraße - Neubaugasse“, 1. Änderung zur Fassung der Bebauungsplanung 04.03.2 zu ändern. An das Planungsgebiet grenzt der Lendplatz im Westen, die Keplerstraße im Norden und die Neubaugasse im Osten (siehe - Plan zum 04.03.2 Bebauungsplan).

Derzeit ist für die Grundstücke, KG Lend, 101, 102/1, 102/2, 110/1, 110/2 und 111 der 04.03.1 Bebauungsplan „Lendplatz - Keplerstraße - Neubaugasse“ 1. Änderung, beschlossen vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz am 25. März 2010, rechtswirksam. Das Planungsgebiet weist eine Fläche von ca. 7.300m² auf. Der 04.03.2 Bebauungsplan „Lendplatz - Keplerstraße - Neubaugasse“, 2. Änderung hat Nutzungen, entsprechend der Baugebietskategorie „Kerngebiet“ zuzulassen.

Ziel der Änderung ist eine funktionelle Stärkung der gemischten Nutzungen der Liegenschaften am Lendplatz und an der Keplerstraße durch bauliche Erweiterungen - insbesondere die *Stärkung der Zentrumsfunktion*.

In der Frage der Grundlagen zur Änderung des 04.03.1 Bebauungsplanes zur Fassung des 04.03.2 Bebauungsplanes, 2. Änderung wird auf das öffentliche Interesse an der **„Verbesserung der Qualität der Dachlandschaft“** und am **zu verbessernden Fassadenbild zum Lendplatz**, unter anderem basierend auf einer positiven Stellungnahme ABT09-60194/2014-25 vom 22.04.2016 der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission zum 04.03.2 Bebauungsplan hingewiesen:

Das Dach der Gebäudeflügel in der Neubaugasse ist mit haustechnischen Anlagen umfassend belegt. Dadurch wird das Erscheinungsbild im Straßenraum, insbesondere aber auch der Blick vom Schlossberg auf den Lendplatz negativ beeinflusst. Im Zuge eines Umbaus werden die haustechnischen Anlagen von der straßenseitigen Fassade um 3m abgerückt und „eingehaust“. Mit dem Umhüllen der haustechnischen Anlagen mittels durchlässigen Materialien (z.B. Streckmetall) kann ein wesentlich verbessertes Erscheinungsbild der Dachlandschaft in diesem Bereich erzielt werden.

Es ist zu betonen dass, der Bereich des Bebauungsplangebiets an der östlichen Seite des Lendplatzes von der Keplerstraße zum südlichen Ende der Neubaugasse bzw. der Bereich südlich der Keplerstraße vom Lendplatz bis zur Neubaugasse noch einer weiteren städtebaulichen Entwicklung bedarf.

Nur das Haus Lendplatz 39 / Neubaugasse 1 ist an der östlichen Platzfront der Lendplatzes zwischen Keplerstraße und Neubaugasse als schutzwürdig zu erachten. Es handelt sich um ein 3-geschossiges Eckhaus mit strenger Biedermeierfassade. Wobei der First des ziegelgedeckten Satteldaches eine Höhe von ca. 18m aufweist. Daran schließt das 5 geschossige Hotelgebäude Lendplatz 38 an, welches ein Flachdach mit einer Attikahöhe von 17m aufweist. Hier im Süden des Planungsgebietes, längs dieser 130m langen Fassade zum Lendplatz hin, wird der höhenmäßige Schwerpunkt fokussiert. Das in zentraler Position situierte Hotel Mercure weist lediglich eine Gebäudehöhe von 14m auf – und das Geschäftshaus Lendplatz 34 / Ecke Keplerstraße lediglich 2 bzw. teilweise 3 Geschosse mit Satteldach (Eintragung im Bebauungsplan 04.03.1: GH max.: 13m). Es ist hier eine dem Gebiet nicht entsprechende, niedrige Geschossigkeit und Gebäudehöhe für dieses, aus den späten 80-iger Jahren des 20. Jahrhunderts stammende Geschäftshaus festzustellen. Dies ist nicht nur unter dem Aspekt der Betrachtung der Bebauung am Lendplatz, sondern auch bei Betrachtung der Gebäudehöhen in der Keplerstraße (Häuser 16, 18 und 20) evident. Hier bestehen Gebäudehöhen von 16m und Firsthöhen bis zu 20,6m über dem Niveau der Keplerstraße. **Der östliche Abschluss der Bebauung des Lendplatzes ist also ein, städtebaulich zu entwickelnder Bereich. Die „fallende Gebäudehöhe“ von Haus Lendplatz 39 zu Haus Lendplatz 34 soll in dieser Form, nicht mehr aufrecht erhalten werden und ausgleichender festgesetzt werden.**

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5-2,5 ausgewiesen.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegt das Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichtewert von 0,8-2,5.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan – 2.Änderung auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes und gemäß dem 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2. Auflage, GR-Beschluss vom 16.06.2016) für den gegenständlichen Bereich:

§ 12 ZENTRUM: Überörtlich bedeutsame Einrichtung (Signatur „Zentrum“ mit Ersichtlichmachung der bereichsbestimmenden Nutzung - schwarze Punktschraffur)

- (1) Verträgliche Einbettung in das Umfeld, Gestaltung der Übergänge.
- (2) Verbesserte Einbeziehung in das Geh- und Radwegenetz, Reduzierung nicht öffentlich zugänglicher Bereiche.
- (4) Weitgehende Unterbringung der PKW – Abstellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes haben folgende Abstimmungen stattgefunden:

- Nach rechtlicher Beratung wurde die Verordnung zum Bebauungsplan redigiert bzw. in Anpassung an die Rechtslage ergänzt.
- Stadtvermessungsamt: Luftbildauswertung vom 5.8.2015
- Stellungnahme der Verkehrsplanung A10/8-019948/2016-002 vom 07.03.2016
- Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission – Vortrag von Planungsabsichten und Potenzialen – diskutiert in mehreren Gesprächen; positives Gutachten ABT09-60194/2014-25 vom 22.04.2016

Verfahren

Anhörungsverfahren:

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 Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Einwendungen - Stellungnahmen - Gutachten

Während der Anhörungsfrist vom 17.02.2016 bis 04.03.2016 langte eine Einwendung (privater Einwender, nördlich der Keplerstraße wohnend) im Stadtplanungsamt ein. Im Weiteren langten Stellungnahmen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung: Abteilung 13 Bau- und Raumordnung - Örtliche Raumplanung, Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik / Bautechnik und Gestaltung, Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, sowie eine Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz im Stadtplanungsamt ein.

Ebenso im Verfahren wurde ein Gutachten ABT09-60194/2014-25 vom 22.04.2016 der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission eingebracht.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.03.2 Bebauungsplan „Lendplatz – Keplerstraße – Neubaugasse“, 2. Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

Die Verordnung wurde redigiert ohne inhaltliche Änderungen, ausgenommen §7 der Verordnung, welcher durch die Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz erweitert wurde:

§7 Hinzufügungen (in roter Farbe):

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

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

(2) Bei Neubauten ist je 60 - 70 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.

Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

(3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

(4) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.2 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.

(5) Befreiungen von der Pflicht zur Schaffung von PKW-Abstellplätzen nach dem Steiermärkischen Baugesetz sind im Einzelfall zulässig.

(6) Tiefgaragenrampen sind in die Hauptgebäude zu integrieren.

(7) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen, 15% der Stellplatzanzahl sind Besuchern zuzuordnen.

PLANWERK:

Plangrafische Eintragung im Bereich der Neubaugasse:

(dunkelgrau –weiß schraffierte Fläche):

Nutzung im 6.Geschoss: Haustechnische Anlagen (Einhausung)

(blau –weiß schraffierte Fläche): betrifft das Eckhaus Lendplatz 34 / Keplerstraße 21:

EG: Durchgang Lichte Höhe min. 2,7m

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

2. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 7.300 m² auf und beinhaltet folgende Grundstücke der KG Lend: 101, 102/1, 102/2, 110/1, 110/2, 111

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2. Auflage):

„ZENTRUM“

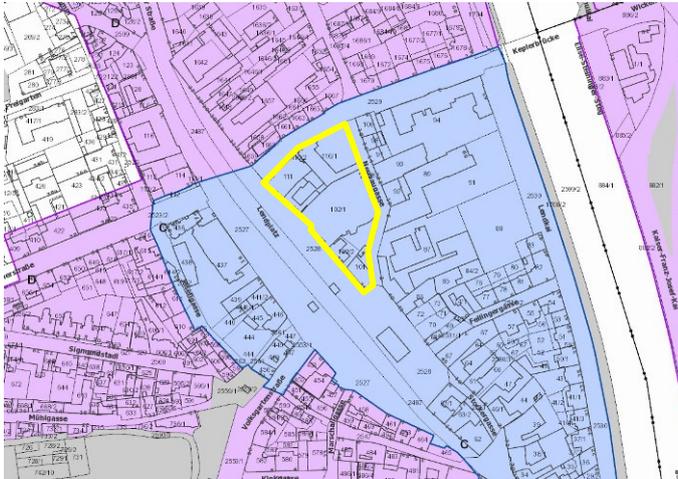


Ausschnitt aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Die gelbe Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

- Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2. Auflage):
 - Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1): „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“
 - Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2): Der Bauplatz liegt innerhalb der Altstadtsschutzzone 3 und in der UNESCO Weltkulturerbe Pufferzone – Historisches Zentrum.
 - Verkehr (Deckplan 3): Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“ Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

– Einkaufszentren (Deckplan 5):



Auszug aus dem 4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf Auflage

Der gelbe Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Kategorie C: Flächenbeschränkung für Einkaufszentren – maximal 2.000 m² Verkaufsfläche (maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 800 m²).

Die angeführten Flächen gelten als Maximalwerte. Die Festlegungen im Flächenwidmungsplan dürfen diesen Rahmen nicht überschreiten.

Die Errichtung von sonstigen Handelsbetrieben richtet sich in den jeweiligen Baugebietskategorien nach den Bestimmungen des §30 StROG 2010.

- Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz
Der Bauplatz liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 2,5 und gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) im „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5.



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Der gelbe Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungs-
plan Entwurf -
2.Auflage

Der gelbe Pfeil be-
zeichnet das Pla-
nungsgebiet.

§ 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 Nachtstunden – überschritten wird.

- Deckpläne zum Flächenwidmungsplan zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf – 2. Auflage):
 - Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage):
Bebauungsplan 04.03.1 – rechtswirksam
 - Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - Auflage :
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 Entwurf – 2.Auflage):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Im kommunalen Entsorgungsbereich
- Verkehrslärmkataster Nacht (Karte 2A):
Lendplatz: 54 bis 59 dB (LAeq, Nacht)
Neubaugasse: 49 bis 54 dB (LAeq, Nacht)
Keplerstraße: 59 bis 64 dB (LAeq, Nacht)

- Räumliches Leitbild (Karte 4) Entwurf-Auflage:
Bereichstyp § 4 Abs 2: „Blockrandbebauung“
(derzeit im Auflageverfahren - Rechtswirksamkeit ist nicht gegeben)
- Kommunales Energiekonzept (2011)
Aktuelles Versorgungsgebiet für Fernwärme
- Stadtklimaanalyse
Klimatop Zone 1: Innerstädtische Wärmeinsel (Kernzone ganzjährig)
Planerische Empfehlungen: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung weitestgehend durchführen
- Situierung und Umgebung

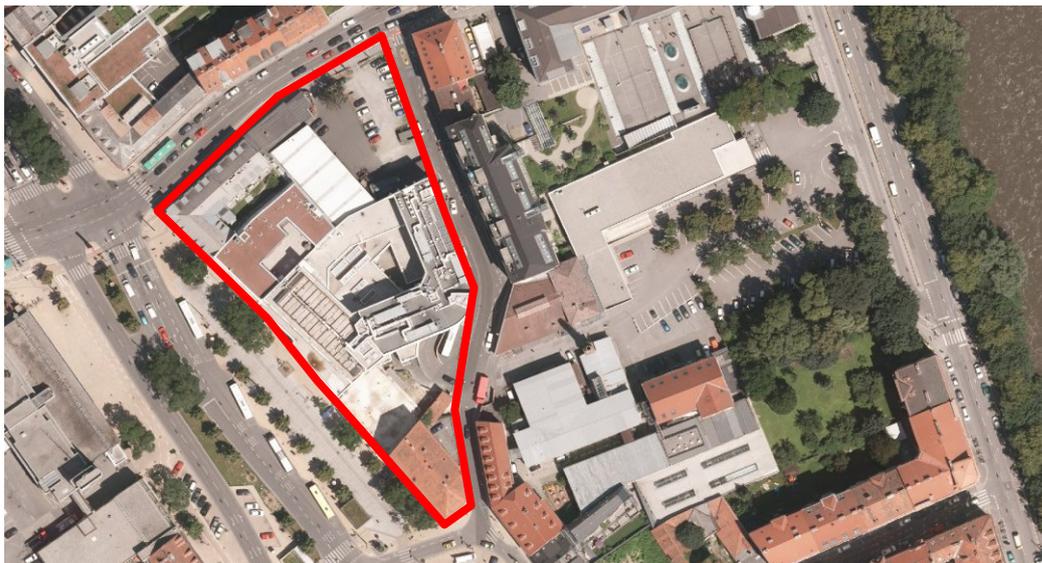
Das Planungsgebiet wird vom Lendplatz, der Keplerstraße und der Neubaugasse umfasst.

Das Flächenausmaß des Baulandes beträgt ca. 7.300 m².

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Stadtzentrum westlich der Mur inmitten der historisch gewachsenen, sogenannten Murvorstadt ehemals „Oberes Lend“ genannt.

Aufgrund der zentralen Lage sowie der infrastrukturellen Gegebenheiten und eines weitgehend erhaltenen Altbestandes mit 2- bis 4-gesch. Häusern mit schlichten Fronten aus dem 17. und 18. Jahrhundert in der Umgebung, ist dieses Baugebiet von hoher städtebaulicher Qualität und Bedeutung.



Luftbild 1 (2011):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.



Luftbild 2:
Schrägaufnahme:
Microsoft Company
© / Vexcel Imaging
GmbH,
Graz/Austria; Blick
in Nord-Richtung



Luftbild 3:
Schrägaufnahme: Micro-
soft Company © / Vexcel
Imaging GmbH,
Graz/Austria; Blick in
West-Richtung

Kleinräumige Umgebung:

Grundsätzlich lassen sich 4 Strukturen sowohl von ihrer Gebäudetypologie, ihrer Lage als auch von ihrem Entstehungszeitraum ablesen:

- a) Die älteste Bebauung befindet sich im Bereich des Lendplatzes. Wenngleich mehrmals umgebaut und erneuert, blieb die im Vergleich zur Größe des Platzes doch verhältnismäßig flache Bebauung in Teilen erhalten. Die dadurch in weiten Bereichen des Platzes bestehende Sichtverbindung zum Wahrzeichen der Stadt, dem Schloßberg, ermöglicht die, für die Orientierung notwendige Einbindung in die Stadtstruktur. Weiteres Kennzeichen bilden die lang nach hinten gestreckten, wirtschaftlichen Nutzungen dienenden Höfe, die zumeist von L-förmigen Gebäuden gebildet werden. Dadurch wirken diese Gebäude sowohl zum Platz als auch zu den dahinterliegenden Bereichen raumbildend.

- b) Der zweite Bereich lässt sich in der der Keplerstraße mit seiner 4-gesch. Bebauung ablesen. Mit dem Haus Keplerstraße 20 endet die späthistorische Bebauung und erzeugt einen Höhengsprung zur wesentlich niederen Lendplatzbebauung, nördliche der Keplerstraße. Gebäudehöhen in der Keplerstraße (Häuser 16, 18 und 20) bis 16m und Firsthöhen bis zu 20,6m über dem Niveau der Keplerstraße. So bringt etwa der Übergang vom Objekt Keplerstraße 20 zu 22 einen ca. 11,50 m großen Sprung mit sich.
- c) Obwohl nicht im Planungsgebiet gelegen, ist das wegen seiner vertikalen Dominanz hereinwirkende Hochhaus Lendplatz 20/Keplerstraße 22 in die Betrachtungen mit einzubeziehen. Als Teil eines nie vollendeten städtebaulichen Konzeptes wirkt der Solitär als Orientierungsobjekt und vertikale Dominante (Gebäudehöhe ca. 46m) auf den langgestreckten Lendplatz.
- d) Im Bereich der Neubaugasse befinden sich vor allem Zweckbauten aus dem Bereich Handel und Industrie. Ohne wesentlichen städtebaulichen Ansatz mit dem vordringlichsten Ziel der Funktionserfüllung entstanden sie im Hintergrund der sie umgebenden Randbebauungen. Im Bereich der gründerzeitlichen Hofbebauung am Lendkai, bestehen „Hofgebäude in Innenlagen“. Östlich der Neubaugasse besteht das „Vinzentinum“ mit der, der Straße zugewandten Gebäudehöhe von ca. 16,50 m und mächtigem Steildach - Firsthöhe ca. 25m.

Dachformen:

Neben dem vorherrschenden Satteldach mit teilweisen Walmausbildungen (Dachneigungen 35° - 47°) finden sich auch Flachdächer, teilweise begrünt und vereinzelt Pultdächer.

- Topographie

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell auf Grund der zentralen Lage sehr gut erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nahelage.

Nächstgelegene Schulen:

VS Gabelsberger, Gabelsbergerstraße 1, ca. 350m Entfernung

NMS Graz-Kepler, Keplerstraße 52, ca. 350m Entfernung

BRG Kepler, Keplerstraße 1, ca. 100m Entfernung

Nächstgelegener Kindergarten:

Städtischer Kindergarten Kinkgasse, Kinkgasse 2, ca. 100m Entfernung

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Keplerstraße, Lendplatz und Neubaugasse.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300m Radius (Buslinie) gegeben.

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

- Buslinie 40 und 67, Haltestelle Lendplatz, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 58 und 63, Lendplatz, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Regionalbuslinie G 10 (110,111) Haltestelle Lendplatz, ca. 30 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr

Im Bereich des Lendplatzes besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz. In der Keplerstraße ist ein Radweg und in der Weißeneggergasse ist eine „Radroute in einer Tempo 30-Straße“ vorhanden. Entlang der Volksgartenstraße befindet sich ein Busfahrstreifen der von RadfahrerInnen benutzt werden darf.

- Ver- und Entsorgung
Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Mühlgasse, Sigmundstadl und Weißeneggergasse.

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.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet.

3. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Die Stadt Graz beabsichtigt für das Gebiet östlich des Lendplatzes, südliche der Keplerstraße bzw. westlich der Neubaugasse den rechtswirksamen Bebauungsplan 04.03.1 „Lendplatz - Keplerstraße - Neubaugasse“, 1. Änderung zur Fassung der Bebauungsplanung 04.03.2 zu ändern.

Derzeit ist für die Grundstücke, KG Lend, 101, 102/1, 102/2, 110/1,110/2 und 111 der 04.03.1 Bebauungsplan „Lendplatz - Keplerstraße - Neubaugasse“ 1. Änderung, beschlossen vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz am 25.März 2010, rechtswirksam.

Das Planungsgebiet weist eine Fläche von ca. 7.300m² auf. Der 04.03.2 Bebauungsplan „Lendplatz - Keplerstraße - Neubaugasse“, 2. Änderung hat Nutzungen, entsprechend der Baugebietskategorie „Kerngebiet“ zuzulassen.

Ziel der Änderung ist eine funktionelle Stärkung der gemischten Nutzungen der Liegenschaften am Lendplatz und an der Keplerstraße durch bauliche Erweiterungen - insbesondere die Stärkung der Zentrumsfunktion.

In der Frage der Grundlagen zur Änderung des 04.03.1 Bebauungsplanes zur Fassung des 04.03.2 Bebauungsplanes, 2. Änderung wird auf das öffentliche Interesse an der „**Verbesserung der Qualität der Dachlandschaft und am zu verbessernden Fassadenbild zum Lendplatz**“, unter anderem, basierend auf einer positiven Stellungnahme ABT09-60194/2014-25 vom 22.04.2016 der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission zum 04.03.2 Bebauungsplan hingewiesen - explizit wird festgehalten:

„Durch die geplante Einhausung der Haustechnikanlage am Dach des Hotels im Bereich der Neubaugasse wird eine wesentliche Verbesserung des Erscheinungsbildes erreicht, wobei die Blickbeziehung vom Schlossberg auf die Qualität der Dachlandschaft wie ein verbessertes Fassadenbild zum Lendplatz hier ein wesentlicher Maßstab ist, der geeignet ist, die Planungsabsicht aus der Sicht der Altstadterhaltung zu begrüßen (Zitat Ende). Hier wird, das öffentliche Interesse, wie oben ausgeführt von der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission unmissverständlich zum Ausdruck gebracht.

Zur Klarlegung betreffend diese Einhausung wird im Plan der Bereich in der Neubaugasse welcher für diese technische Baumaßnahme, liegend über der Höhe von 16,30m und bis max. 19,60m reichend nun als - *Haustechnische Anlagen* bezeichnet, ausgewiesen. Lt. § 5(6) der Verordnung sind haustechnische Anlagen mindestens 3m vom Dachsaum rückzuversetzen. Der Rücksprung hat nicht zur Hofseite, jedenfalls aber zur Straßenseite zu erfolgen [siehe Planeintragung -dunkelgrau schraffierte Fläche für: Haustechnische Anlagen (Einhausung)].

Bauliche Änderungen und städtebauliche Parameter in Detail:

Aufstockungen Lendplatz 35, 37 und Neubaugasse 11 (Liegenschaft - ein Eigentümer):

Lendplatz 37:

Hotel Mercure (Gstk.: 102/1), Aufstockung um 2 Geschosse, Gebäudehöhe max.: 19,60m (vorher lt. 04.03.1 Bebauungsplan: 14m) zusätzliche Bruttogeschossfläche ca. 1.350m²

Aufbauten zur Neubaugasse 11:

Im straßenseitigen Bereich, Neubaugasse 11 (Hotel) wird die Gebäudehöhe (Oberkante der Attika mit 16,30m) beibehalten. Daraufhin folgend ist um 3m rückspringend, die „Einhausung“ der haustechnischen Anlagen herzustellen. Diese Umhüllung der Anlagen erfolgt mittels eines durchlässigen Materials (z.B. Streckmetall). Lendplatz 35:

Lendplatz 35:

Büronutzung – derzeit „Jugend am Werk“, Aufstockung um 2 Geschosse, Gebäudehöhe max.: 18m (vorher: 12m), zusätzliche Bruttogeschossfläche ca. 560m².

Bebauungsdichtezuwachs in Summe: Lendplatz 35, 37 und Neubaugasse 11:

Die maximale mögliche Bebauungsdichte für den Gebäudekomplex Lendplatz 35, 37, sowie Neubaugasse 11 wird ca. 3,05 betragen (Berechnung ohne durchlässige Einhausung der Haustechnikanlage): Zuwachs auf dem 3.882m² großen Bauplatz Gstk.: 102/1: 1.910m² bzw. Zuwachs der Bebauungsdichte für Gstk.: 102/1: 0,5.

Lendplatz 38:

Hotelnutzung, Geschossanzahl sowie Bebauungsdichte verbleibt, wie jetziger Status.

Lendplatz 39, Neubaugasse 1

Geschossanzahl sowie Bebauungsdichte verbleibt, wie jetziger Status.

Aufstockung zur Keplerstraße:

Keplerstraße 15:

Derzeitige Gewerbenutzung (Reifenhandel), Bebauungsdichte max. ca. 2,90 (vorher ca. 2,80), Gebäudehöhe an der Keplerstraße max.: 18m (vorher: 13m), Gebäudehöhe an der Neubaugasse verbleibt mit 16,30m, Verlust von Gebäudehöhe von 11m auf 5,80m an der südlichen Bauplatzgrenze im Bereich des Innenhofes, Innenhof nun: Überplattung begrünt, mit der Höhe 5,80m.

Keplerstraße 21, Lendplatz 34:

Gewerbenutzung (Handel, Büro) Aufstockung, Gebäudehöhe an der Keplerstraße sowie am Lendplatz max. 18m (vorher: 13m).

Die maximal erzielbare Bebauungsdichte für das Eckhaus Keplerstraße 21, Lendplatz 34 beträgt ca. 4,0. Zuwachs auf dem 686m² großen Bauplatz Gstk.: 111: ca. 824m² bzw. Zuwachs der Bebauungsdichte für Gstk.: 111: 1,2.

Zur Bebauungsdichteüberschreitung:

In der Bebauungsdichteverordnung idgF kann nach § 3 Abs. 1 „der im Flächenwidmungsplan angegebene Höchstwert der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, städtebauliche Schwerpunktsetzungen[...]in Betracht.“

Unter diesen Aspekten ist eine Bebauungsdichteerhöhung im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung begründbar. Der Gebietsbereich verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur - Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen, Schulen und Kindergärten befinden sich in einem Nahebereich (siehe dazu auch Angaben im 04.03.2 Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan). Die vorhandene Infrastruktur soll durch die Projektumsetzung noch verstärkt werden. Weiters spricht die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Kategorie 1, mit Innerstädtischer Bedienqualität) sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze fast ausschließlich in Tiefgaragen – siehe §7 der Verordnung zum Bebauungsplan) für die, nach den Kriterien der Bebauungsdichteverordnung zu begründenden Dichteüberschreitung. Die städtebaulichen Gründe für die Bebauungsdichteüberschreitung liegen für das Planungsgebiet des Bebauungsplanes vor. Entsprechend der, in der Bebauungsdichteverordnung in §3 (1) angeführten Kriterien, war die Grundlage für eine, im Gebietsbereich verträgliche Bebauungsdichteüberschreitung zu handhaben.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Grundstückszufahrten bestehen entlang der Neubaugasse sowie entlang der Keplerstraße. Zusätzliche Zufahrten sind nicht erforderlich.

Für das Bebauungsplangebiet ist eine sehr gute ÖV – Anbindung gegeben.

Die PKW – Abstellplätze sind in Tiefgaragen herzustellen. Die Tiefgaragenzu- und abfahrten sind in die Gebäude zu integrieren.

Je angefangene 35m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.

Zufahrten zum Gstk.: 110/1 und 110/2:

Bei einem Bauverfahren zur Errichtung eines Neubaus auf dem Grundstück 110/1 und 110/2 sind die bestehenden Zufahrten entlang der Keplerstraße aufzulassen und es ist jene in der Neubaugasse zu nutzen. Bei Lageveränderung dieser Zufahrt ist auf einen Kreuzungsabstand von 20 m und einer ausreichenden Sichtbeziehung zu achten.

Pkw-Stellplätze

Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie auf Grund der Lage ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von 60-70 m² Wohnnutzfläche je Stellplatz.

Für mögliche andere Nutzungen errechnen sich die Pkw-Stellplätze nach den Vorgaben des „Leitfaden Mobilität für Bauvorhaben“, welcher auf der Homepage der Verkehrsplanung (<http://www.graz.at/verkehrsplanung>) unter Downloads zu finden ist. Diese Stellplatzvorgaben sind sowohl als Ober- als auch als Untergrenzen zu sehen. Im Wesentlichen wird dies Regelung die Eckliegenschaft Keplerstraße / Neubaugasse (Gstk.: 110/1 und 110/2) betreffen, da die anderen Liegenschaften bebaut sind und die Errichtung einer Tiefgarage auf Grund der Bestände auszuschließen ist. Im Neubaufall ist, bei Bauplätzen mit, für Tiefgaragen zu kleinen Bauplatzflächen, die Befreiung von der Pflicht zur Schaffung von PKW-Abstellplätzen nach dem Steiermärkischen Baugesetz zulässig.

Bestand von PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen:

Für die Hotelnutzung, Geschäfte und die Dienstleistungseinrichtungen stehen im Bestand auf den Gstk.: 102/1 und 102/2 (Lendplatz 35, 37 38 bzw. Neubaugasse 11) 266 Abstellplätze in Tiefgaragen zur Verfügung (Zu- und Abfahrt in der Neubaugasse).

Fahrradabstellplätze

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant, ist eine Dezentralisierung der Abstellanlagen zu forcieren, um den Nutzern den kurz-möglichsten Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen. Je 35 m² Nutzfläche ist 1 Fahrradabstellplatz erforderlich, davon sind 15% für Besucher auszuführen. Für mögliche andere Nutzungen errechnen sich die Fahrradabstellplätze nach den Vorgaben des „Leitfaden Mobilität für Bauvorhaben“, welcher auf der Homepage der Verkehrsplanung (<http://www.graz.at/verkehrsplanung>) unter Downloads zu finden ist.

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

Straßenraum

Im Bereich des Lendplatzes befindet sich ein großzügiger Fußgängerbereich. Entlang der Keplerstraße wird ein getrennter Geh- und Radweg geführt. An der Kreuzung Lendplatz/Keplerstraße ist im Bestand die Erdgeschoßzone als Arkade ausgeführt. Zur Sicherung der Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich und der Aufstellfläche bei der Fußgängerquerung ist diese auch zukünftig zu sichern und von Verbauungen, ausgenommen bestehender Stützkonstruktionen, freizuhalten (siehe Planeintragung).

Entlang der Westseite der Neubaugasse besteht bis zum Grundstück 110/1 ein Gehsteig. Dieser ist bei einer Neubebauung des Grundstückes 110/1 bis zur Keplerstraße mit 2,0 m Breite weiterzuführen.

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen sind im Falle einer Neubebauung der Grundstücke 110/1 und 110/2 auszubauen und ins öffentliche Gut zu übertragen. Eine diesbezügliche Vereinbarung zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Graz liegt zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes vor.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG, SONSTIGES (siehe dazu §8 der VO)

Flachdächer, sowie bis max. 5° geneigte Dächer sind zu begrünen, wobei die Substrathöhe mindestens 10 cm zu betragen hat.

Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Vegetationsschicht zu überdecken.

Auf den Grundstücken 110/1 und 111 sind die Überdachungen (lt. Eintragung im Plan als „Überplattung begrünt“ bezeichnet) mit einer Substrathöhe von mindestens 50cm zu begrünen.

Damit wird für Pflanzungen im Innenhof ein entsprechend hoher Erdkörper gewährleistet. Im Übrigen wird auf die Inhalte §8 der Verordnung – FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN hingewiesen.

6. ALLGEMEINES (siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

Sonstiges

Der rechtswirksame 04.03.1 Bebauungsplan „Lendplatz - Keplerstraße - Neubaugasse“

1. Änderung ist auf der Homepage der Stadt Graz zu finden:

<http://www.graz.at/bebauungsplanung>

- Der 04.03.2 Bebauungsplan, 2. Änderung „Lendplatz – Keplerstraße - Neubaugasse“, 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 der erfolgten Anhörung des Bebauungsplan-Entwurfes werden die innerhalb der Anhörungsfrist eingegangenen Einwendungen bearbeitet. Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit den Einwendungsbehandlungen dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden.

Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
elektronisch signiert

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2016-07-14T15:07:42+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.