

A14_K_546_1996_52

Bearbeiter:DI. Schenn/Fritz
Dok: \04.03.1\Erl

04.03.1 Bebauungsplan
„Lendplatz - Keplerstraße –
Neubaugasse“, 1. Änderung
IV.Bez., KG. Lend

Graz, am 15.3.2010

Beschluss**ERLÄUTERUNGSBERICHT****1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 5.2.2010 ersucht die Lendplatz Immobilien Verwertungsges.m.b.H. als Eigentümer der Liegenschaft Lendplatz 35 und 38 KGLend um die Änderung des 04.03 Bebauungsplanes „Lendplatz, Keplerstraße, Neubaugasse“. Die gewünschte Änderung begründet sich aus der Baulückenschließung der Liegenschaften Lendplatz 35 und 38. Im Wesentlichen werden Änderungen der Höhenzonierungslinien und Gebäudehöhenfestlegungen vorgenommen um, auf der Liegenschaft 38 (nach dem jetzigen Planungstand) die Hotelnutzung fortzusetzen und im Bereich der Liegenschaft 35 im Erdgeschoss eine Geschäftsnutzung und in den Obergeschossen eine Büronutzung zu ermöglichen. Weiters erfolgt mit dieser Änderung eine Anpassung an den jetzigen Rechtsbestand.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 7.300 m² auf.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzepte von Architekt Dipl.-Ing. Norbert Müller

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0

Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.1.1 für den gegenständlichen Bereich:

„Stadtzentrum“

- Sicherung der Wohnfunktion und Schaffung eines akzeptablen Wohnumfeldes
- Stärkung der Funktion als Stadtzentrum und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung, Unterhaltung

2. Verfahren

Zur 1. Änderung des 04.03.1 Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 25.2.2010 bis zum 12.3.2010 ein Anhörungsverfahren durchgeführt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die, für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG i.d.F. LGBl. Nr. 89/2008).

Während der Anhörungsfrist vom 25.2.2010 bis 12.3.2010 langte eine Einwendung im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen der Verordnung des 04.03 Bebauungsplanes, zur Fassung des 04.03.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung – inklusive Erläuterungen:
(siehe - Verordnung zum 04.03.1 Bebauungsplan, 1. Änderung)

VERORDNUNG:

Änderung der Verordnung zum 04.03 Bebauungsplan, zur Fassung 04.03.1, 1.Änderung:

§ 1

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

Inhalt verbleibt

§ 2

- (1) Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragraphen weitere Anordnungen getroffen.
- (2) Im Falle von Widersprüchen zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

entfällt

Erläuterung:

Der im § 2 angeführte Inhalt gilt ohnehin und unabhängig von dieser Feststellung im Verordnungstext und ist daher entbehrlich.

§ 3

PLANUNGSGEBIET

Der Bebauungsplan betrifft die im Planwerk innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke im Ausmaß von ca. 7300 m².

entfällt

Erläuterung:

Die Größe des Planungsgebietes ist im Planwerk angegeben. Eine Feststellung im Verordnungstext ist entbehrlich.

§ 4

VERKEHRSANLAGEN UND ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

nunmehr §3 der VO zum 04.03.1 BPL, 1.Änderung

Bestehende Verkehrsanlagen:

Lendplatz

Keplerstraße

Neubaugasse

Die Grundinanspruchnahme zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen in der Keplerstraße und in der Neubaugasse ist notwendig und beträgt insgesamt ca. 275 m².

Inhalt verbleibt

§ 5

BEBAUUNGSWEISE

nunmehr §2 der VO zum 04.03.1 BPL, 1.Änderung

Innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen ist die geschlossene Bauweise zulässig.

Inhalt verbleibt

§ 6

BEBAUUNGSDICHTE

nunmehr §4 der VO zum 04.03.1 BPL, 1.Änderung

Die Bebauungsdichte wird mit mindestens 0,5 und höchstens 2,5 festgelegt.

Inhalt wird geändert

Erläuterung:

Eine Überschreitung des, im 3.0 Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen, etc.) zulässig, womit die, im Bebauungsplan intendierte städtebauliche Entwicklung gewahrt wird. Die Festlegung der Bebauungsdichte mit höchstens 2,5 entfällt daher.

§ 7 BEBAUUNGSGRAD

Der Bebauungsgrad wird mit höchstens 0,85 festgelegt.

entfällt

Erläuterung:

Für die historische, kleinteilige Bebauung (es bestehen kleine Bauplatzflächen, geschlossene Bauweise, dichte Urbanität u. dgl.) und der im Gebiet traditionellen Geschäftsnutzung besteht ein hoher Bedarf an Flächen im Erdgeschoss (Verkaufsräume, Lager u. dgl.). Einzelne Liegenschaften sind bereits zur Gänze bebaut. Daher wird von der Festlegung des Bebauungsgrades abgesehen und für die Neubauten die Ausbildung von Flachdächern verordnet, welche zu begrünen sind (Kompensationsmaßnahmen zur Versiegelung).

§ 8 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

nunmehr §5 der VO zum 04.03.1 BPL, 1.Änderung

- (1) Für Baufluchtlinien und Baugrenzl原因en gelten die im Stmk Baugesetz § 12 festgelegten Bedingungen.

entfällt

- (2) Die festgelegten Baufluchtlinien und Baugrenzl原因en gelten nicht für Tiefgaragen, oberirdische Tiefgarageneinhausungen, Rampenkonstruktionen, Werbeträger u. dgl.

Inhalt verbleibt und wird ergänzt

§ 9 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

nunmehr §6 der VO zum 04.03.1 BPL, 1.Änderung

- (1) Die traufenseitigen Gebäudehöhen werden mit höchstens 5,00 m, 8,00 m, 10,00 m, 13,00 m, 14,00 m bzw. 16,30 m gemäß Eintragung im Planwerk festgelegt.

Höhenfixpunkt 531.30 im Präzisionsniveau.

Inhalt wird geändert

- (2) Maximal zulässige Gebäudehöhe:
Im Bereich der traufenseitigen Gebäudehöhe von höchstens 16,30 m: 18,50 m.
Im Bereich der traufenseitigen Gebäudehöhe von maximal 5,00 m und 8,00 m:
Gesamthöhe ist gleich Traufenhöhe (Flachdach).

Inhalt wird ergänzt und konkretisiert

- (3) Dächer sind mit Dachneigungen von 0° bis 50 ° zulässig.

Inhalt wird geändert

- (4) Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
Davon ausgenommen sind Terrassen, Vordächer und Dachkonstruktionen als Glaskonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser udgl.

Inhalt wird ergänzt

- (5) Für Stiegen- und Lifthäuser, Brandrauchentlüftungsanlage, Lüftungsanlagen udgl. sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe (First) zulässig.

Inhalt verbleibt

Erläuterung zu § 9:

Die Änderung, Ergänzung und Konkretisierung dieses §9 umfasst Festlegung von Flachdächern in definierten Höhenzonierungsbereichen (bei Neubauten) mit der Maßgabe, dass diese Flachdächer mit einer Substrathöhe von mindestens 8cm zu begrünen sind. Die möglichen Ausnahmen sind angeführt. Ansonsten sind Dächer (Steildächer, wie beim historischen Altbestand bzw. Steildachflächen zur Anpassung an Bestände) zulässig. Auf einen Ziffernsturz zum angegebenen Höhenfixpunkt (in der Erstfassung des Bebauungsplanes) wird hingewiesen. Der Höhenfixpunkt lautet entsprechend der Luftbildauswertung 351.30 im Präzisionsnivelement (nicht jedoch 531,30).

§ 10

VERWENDUNGSZWECK, VERKAUFSFLÄCHE; GESAMTBETRIEBSFLÄCHE

- (1) Als Verwendungszweck sind alle in einem "Kern-, Büro- u. Geschäftsgebiet" möglichen Nutzungen im gesamten, vom Bebauungsplan umfassten Bereich zulässig.
- (2) Pro Bauplatz darf im Falle der Errichtung eines Einkaufszentrums I oder eines Einkaufszentrums II die Gesamtbetriebsfläche höchstens zwei Drittel der maximal

möglichen Bruttogeschossfläche und die Verkaufsfläche höchstens die Hälfte der maximal möglichen Bruttogeschossfläche betragen.

- (3) Weiters gilt im Falle der Errichtung eines Einkaufszentrums I, dass pro Bauplatz die Gesamtbetriebsfläche von 5000 m² und die Verkaufsfläche von 3000 m² bzw. dass im Falle der Errichtung eines Einkaufszentrums II pro Bauplatz die Gesamtbetriebsfläche von 6500 m² und die Verkaufsfläche von 5000 m² gemäß dem Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur (EZ - Verordnung) nicht überschritten werden darf.

entfällt

Erläuterung:

Die Nutzung entsprechend dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist im Flächenwidmungsplan festgelegt und gilt als Nutzungsfestlegung ebenso für den vom Bebauungsplan umfassten Bereich, womit diese Festlegung für den Bebauungsplan entfallen kann.

§ 11

KFZ-ABSTELLPLÄTZE

nunmehr §7 der VO zum 04.03.1 BPL, 1.Änderung

Im Falle der Errichtung von Einkaufszentren sind die gemäß Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen KFZ-Abstellplätze in Tiefgaragen herzustellen. Ansonsten gelten die Bestimmungen § 71 Stmk. Baugesetz.

Inhalt wird geändert

Erläuterung:

Inhalt der Änderung ist, das Abstellen der KFZ in Tiefgaragen bzw. im Gebäude integriert bzw. dass PKW-Abstellflächen im Freien nur im untergeordneten Ausmaß zulässig sind (Behindertenstellplätze u. dgl.).

§ 12

ANLEGUNG VON GRÜNFLÄCHEN UND PFLANZUNGEN

nunmehr §8 der VO zum 04.03.1 BPL, 1.Änderung

Die nicht bebauten Flächen, die nicht als Verkehrsfläche oder Lagerfläche im Freien u. dgl. verwendet werden, sind als Grünflächen gärtnerisch mit Strauch-, und Baumpflanzungen auszugestalten.

Inhalt verbleibt bzw. wird ergänzt

Erläuterung:

Hier wird auf die auf den § 8 „Freiflächen und Grüngestaltung“ der Verordnung zum 04.03.1 Bebauungsplan, 1. Änderung, hingewiesen.

PLANWERK:

Es werden die Baugrenzlinien bzw. Höhenzonierungslinien auf den Liegenschaften

Lendplatz 38:

Hotel Mercure:

Lendplatz 35:

Keplerstraße 15 (Reifen Dworschak):

geändert – Näheres siehe unter Punkt 4 des Erläuterungsberichtes: „Inhalt des Bebauungsplanes – Bebauung“ und die Darstellungen im Planwerk.

Der, vom Gemeinderat am 25.10.2001 beschlossenen 04.03.0. Bebauungsplanes „Lendplatz, Keplerstraße, Neubaugasse“, GZ.: A14-K-546/1996-37, rechtswirksam mit 12.04.2002 wird entsprechend der geänderten Planungsvoraussetzungen geändert und wird in der Fassung des 04.03.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung verlautbart (siehe Verordnungstext).

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 7.300m² brutto

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 3.0 Stadtentwicklungskonzept: *Stadtzentrum*
 - 3.0 Flächenwidmungsplan: *KG 05-2.5*
 - Deckpläne;
Karten:
Energieversorgung (Karte 3): *Vorranggebiet für Fernwärme*
 - Räumliches Leitbild: *Historische Vorstadt mit weitgehend geschlossener, raumbegrenzender Bebauung*

- Topographie

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben bis leicht geneigt, Höhenlage im Bereich von 351,30 im Präzissionsnivellement.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Keplerstraße und den Lendplatz / Wienerstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist unmittelbar gegeben:

- Buslinie 58 und 63 bzw. 40 und 67, Haltestellen in der Keplerstraße und am Lendplatz,

Im Bereich der Keplerstraße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasser - entsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Liegenschaft Lendplatz 38:

Es wird die Gebäudebreite auf 16m erhöht und nach Rücksprung um 2,50m im letzten Geschoss ein Geschoss mit Flachdachausbildung im Kontext mit dem Hotelbau ermöglicht (wobei die Höhe des Flachdaches, die Firsthöhe des südlichen benachbarten Gebäudes Lendplatz 39 weiterhin unterschreitet).

Die traufenseitigen Gebäudehöhen betragen nun maximal 14m bzw. 17m.

Hotel Mercure:

Es werden eine bestehende Eingangsschleuse und ein Wintergarten in der Neubaugasse gegenüber der Erstfassung des Bebauungsplanes nunmehr mit Baugrenzenlinien umfasst und in die Änderung des Bebauungsplanes integriert.

Liegenschaft Lendplatz 35:

Es soll eine Geschäftsnutzung im Erdgeschoss sowie eine Büronutzung in den anderen Geschossen ermöglicht werden. Ein ca. 8m x 14m großer Hof ist über dem Erdgeschoss angeordnet (Belichtung, Belüftung, begrüntes Flachdach / Terrasse).

Vom Lendplatz her, ist nach einem 2-geschossigen Gebäudeteil, ein zurückgesetztes Geschoss angeordnet und in der Nordostecke der Liegenschaft ein kleinflächiges Penthouse. Die traufenseitigen Gebäudehöhen betragen nun maximal 5,8m, 9,5m, 10m, 12m bzw. 15,5m. Damit wird ein kleinteilig strukturierter, mehrfach gestaffelter Bebauungsrahmen festgelegt.

Keplerstraße 15 (Reifen Dworschak):

Im Anschluss an das Hotelgebäude wird in einer Trakttiefe von 10m eine Gebäudehöhe von 11m (vorher 8m) festgesetzt. Im Hofbereich wird die Gebäudehöhe entsprechend des baubewilligten Hallengebäudes von 5,0m auf 5,5m angehoben. Im Anschluss an die Liegenschaft Lendplatz 34 wird hier ein Rücksprung des 13m hohen Gebäudeteils, angeordnet um einen städtebaulich harmonischeren Übergang zur Liegenschaft Lendplatz 34 zu erreichen.

Die Kleinteiligkeit des städtebaulichen Charakters spiegelt sich auch in den Festlegungen dieses Bebauungsplanes wieder. Es soll damit, entsprechend der Verkehrslage und der Tradition als Geschäftsgebiet (mit einer gemischten Nutzung - Geschäfts/Gewerbe/Büro- und Wohnnutzung) ein Bereich mit dichter urbaner Struktur ermöglicht und weiter entwickelt werden.

Hinsichtlich der Bebauungsdichte gilt nun:

Eine Überschreitung des, im 3.0 Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen, etc.) zulässig, womit die, im Bebauungsplan intendierte städtebauliche Entwicklung gewahrt wird.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 3 der VO)

Die Bebauungsplanänderung betrifft nicht die Verkehrsanlagen – diese sind gleichlautend, wie in der Erstfassung.

Das Planungsgebiet war anlässlich der Erstellung des 04.03 Bebauungsplanes (Erstfassung) gänzlich bebaut – die nunmehrige Änderung betrifft im Wesentlichen Baugrenzl原因en, Höhenzonierungsl原因en und Gebäudehöhen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Hier ist auf die Freiraumplanerischen Standards betreffend die Baulandgestaltung hinzuweisen, welche in diesen 04.03.1 Bebauungsplan, 1. Änderung eingearbeitet worden sind.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 04.03.1 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem

Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.

- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

Für den Gemeinderat:

(D.I. Josef Rogl)