

GZ: A14-001300/2014/0027

Bearbeiterin: DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

Graz, 05.07.2018

#### **04.17.1 Bebauungsplan**

#### **„Wiener Straße – Grüne Gasse“, 1. Änderung**

IV.Bez., KG Lend

#### **Beschluss**

### **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

#### **1. Ausgangslage**

Der 04.17.0 Bebauungsplan „Wienerstraße – Grüne Gasse“ wurde am 03.07.2014 vom Gemeinderat beschlossen und am 16.07.2014 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz veröffentlicht.

Bei der Ausarbeitung des 04.17.0 Bebauungsplanes wurden folgende Vorplanungen/Gutachten berücksichtigt:

- Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan „04.17.0: Wiener Straße – Grüne Gasse“, Verfasser DI Wolfgang Köck, Pentaplan ZT GmbH Arch.
- Verkehrsplanung – Stellungnahme vom 29.01.2014
- Stadtvermessungsamt: Luftbildauswertung vom 14.04.2014
- Zustimmung der Zufahrt in der Wiener Straße vom Straßenamt vom 09.12.2013
- Umweltamt – Stellungnahme vom 03.02.2014
- Stellungnahme Bundesdenkmalamt vom 24.02.2014

Im Zuge der Erstellung des westliche gelegenen, 04.24.0 Bebauungsplanes „Wiener Straße 34 – Grüne Gasse“ und des vorgeschalteten Wettbewerbes wurde Idee eines gemeinsamen öffentlichen Platzes manifestiert.

Östlich und westlich des denkmalgeschützten Hauses Grüne Gasse 17 sollten Neubauten den zukünftigen öffentlichen Platz begrenzen. Das denkmalgeschützte Haus sollte somit direkt am Platz stehen. Die Lage des östlichen Neubaus wurde bereits im 04.17.0 Bebauungsplan fixiert.

Um diese neue städtebauliche Idee abzusichern, wurden Vertragsverhandlungen mit den Eigentümern der betroffenen Liegenschaften aufgenommen und ein Konsens über die Inhalte gefunden.

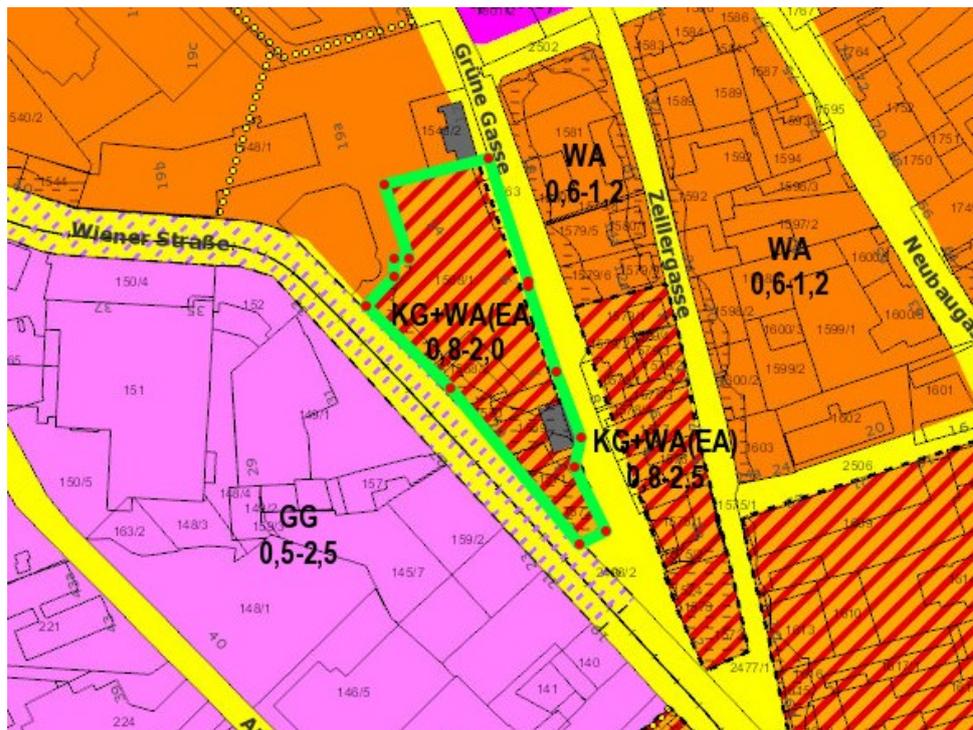
Um die gewünschte öffentliche Nutzung und die Beispielbarkeit des neuen Platzes, die in einem privatrechtlichen Vertrag abgesichert wird, auch im Sinne des Steiermärkischen Raumordnungsrechtes zu gewährleisten, bedarf es einer Änderung des 04.17.0 Bebauungsplanes.

## 2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde in enger Abstimmung mit der Bau- und Anlagenbehörde und den betroffenen Eigentümern vorgenommen. Die gegenständlichen Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

## 3. Planungsgebiet

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan sind die Flächen innerhalb des Planungsgebietes daher als „Kerngebiet – mit Einkaufszentrumsausschluss“ überlagert mit „Allgemeinem Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,0 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die grüne Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Bezüglich der Beschreibung der weiteren bestehenden Rechts- und Planungsgrundlagen sowie der grundlegenden städtebaulichen Festlegungen für den 04.17.1 Bebauungsplan wird auf den Erläuterungsbericht zum 04.17.0 Bebauungsplan verwiesen.

Nachstehend werden die konkreten Änderungen im 04.17.0 Bebauungsplan erläutert.

## 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Inhalt der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung ist die Festlegung eines öffentlichen Platzes.

Für die Ausgestaltung der Platzfläche wurde ein Gutachterverfahren mit 3 Teilnehmern durchgeführt, um die gewünschte Qualität des Platzes abzusichern.

### Planwerk:

Im Planwerk wurde die ca. 431 m<sup>2</sup> große Platzfläche eingetragen und mit der Bezeichnung „Öffentlicher Platz“ und einem (V) für Verkehrsfläche versehen.

In Bezug auf die zwischenzeitlich erfolgte Kundmachung des 4.0 Flächenwidmungsplanes (Rechtskraft mit 22.03.2018) wurden die erforderlichen Plangrundlagen (Darstellung der Inhalte des 4.0 Flächenwidmungsplanes im Bebauungsplan) aktualisiert.

Verordnung:

In der Verordnung wurde im §3 (1) die Bebauungsdichte für die Gstke.: 1563, 1568/1, 1568/2, 1569, 1570, KG Lend wird mit höchstens 2,40 der Bauplatzfläche festgelegt.

1563 (vormals 1561, 1563, 1564, 1565/2, 1566/2), 1568/1, 1568/2, 1569 und 1570 haben eine Baulandgröße gemäß Flächenwidmungsplan von ca. 3.425 m<sup>2</sup>. Dieser Baulandanteil wird durch die Festlegung der Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „öffentlicher Platz“ im Umfang von ca. 431 m<sup>2</sup> auf 2995 m<sup>2</sup> verringert.

Dadurch ergibt sich eine Dichteerhöhung, diese wird mit maximal 2,40 festgelegt.

**5. Inhalt des Bebauungsplanes: PKW-ABSTELLPLÄTZE. FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

Innerhalb dieses Themenbereiches wurden keine Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen.

**6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

Innerhalb dieses Themenbereiches wurden keine Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen.

**7. ALLGEMEINES**

- Der 04.17.1 Bebauungsplan „Wiener Straße 34 – Grüne Gasse“, 1. Änderung 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.

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

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger  
(elektronisch unterschrieben)

