

A 14_006058_2015

Bearbeiter: DI Wipfler

**04.21.0 Bebauungsplan
Neubaugasse/Buhngasse/
Lendkai/Pflanzengasse**

Graz, am 01.03.2016

IV.Bez., KG Lend

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt wurde von der Projekt Lendkai 113 GmbH & Co KG, Kaiserfeldgasse 22, 8010 Graz, als Eigentümerin der Liegenschaft Lendkai 113 (Grundstücke Nr. 1761 und 1762 der KG Lend), ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Baufläche für eine Neubebauung und einen Baulückenschluss an der Ecke Buhngasse/Lendkai genutzt werden soll. Es soll ein Wohngebäude errichtet werden.

Die Größe des Bauplatzes beträgt 525 m².

Gemäß den Deckplänen 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan und zum 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf liegt der Bauplatz in einem Gebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Der Bauplatz befindet sich dabei in dem Straßengebiet Neubaugasse/Buhngasse/Lendkai/Pflanzengasse, jenem Gebietsbereich, für dessen Großteil in Folge der Bebauungsplan erstellt wird und der eine Gesamtgröße von ca. 13.178 m² aufweist.

Im Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept die Ausweisung „Wohngebiet hoher Dichte“ festgelegt.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,2 ausgewiesen.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf wird im Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,2 festgelegt.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Ausweisung „Wohngebiet hoher Dichte“ sicherzustellen.

2. Verfahren

Der 04.21.0 Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 15.10.2015 bis zum 10.12.2015 (8 Wochen) öffentlich aufgelegt. Es erfolgte am 24.11.2015 auch eine Bürgerinformationsveranstaltung in der Schrödingerschule.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

3. Einwendungen – Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Während der Anhörungsfrist langten 9 Einwendungen und 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigungen und den Vorbringen bei der Bürgerinformationsveranstaltung wurde der Bebauungsplan redigiert und hat sich in folgenden Punkten inhaltlich geändert:

- Verordnung § 8 (3), es wurde eingefügt (fette Schrift):
Oberirdische Kfz-Stellplätze **und Fahrbahnen** in den Innenhöfen sind nicht zulässig.
- Verordnung § 8 (4), es wurde eingefügt (fette Schrift):
Je 35 m² Wohnnutzfläche ist ein **überdachter** Fahrradabstellplatz herzustellen.
- Verordnung § 9 (6), es wurde eingefügt (fette Schrift):
Zur Nachbargrundgrenze freistehende Brandwände sind – wenn technisch möglich **und der betreffende Nachbar dies nicht ausdrücklich untersagt** - durch geeignete Kletterpflanzen (Efeu oder dgl.) flächig zu begrünen.
- Planwerk: die Hauszeile entlang des Lendkais wurde um 0,5 m verbreitert.
- Planwerk: die Hauszeile entlang der Buhngasse wurde beim Grundstück Nr. 1761 um 1,0 m verbreitert.
- Planwerk: es wurden zusätzlich 3 Baumpflanzungen festgelegt.

Diese Änderungen erfolgten aufgrund der Einwendungen und Vorbringen bei der BürgerInformationsveranstaltung und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

4. Das Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept:
Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz ist im Gebietsbereich die Ausweisung „Wohngebiet hoher Dichte“ festgelegt.
 - Flächenwidmungsplan – 2002:
Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Allgemeines Wohngebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 1,2“ ausgewiesen.
 - 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf:
Im 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf ist „Allgemeines Wohngebiet 0,6 – 1,2“ festgelegt.
 - Deckplan 1 (Baulandzonierung):
Es ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.
 - Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung):
Der Bereich liegt in der Beschränkungszone – es gilt für anzeigepflichtige Heizanlagen das Verbot von festen Brennstoffen.
 - Deckplan 3 (Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche): Nicht betroffen
 - Karte 1 (Abwasserentsorgung): Bauland – kanalisiert
 - Kommunales Energiekonzept:
aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme (eine Teilfläche auch: kurz- bis mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme)

- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Zentrums von Graz und etwas weiter nördlich der Keplerbrücke zwischen der Neubaugasse und dem Lendkai.

Der Gebietsbereich wird durch straßenbegleitende Bebauung (Blockrandbebauungen) und teilweise noch gering genutzte Flächen bestimmt. Dabei stammen die Gebäude aus der Gründerzeit und aus jüngerer Zeit.

Entlang des Lendkais ist die Bebauung sehr inhomogen. Entlang der Pflanzengasse ist durchgehend hohe gründerzeitliche Bebauung gegeben.

Entlang der Neubaugasse ist das bestimmende städtebauliche Muster - drei hohe Altbaugeschosse mit Satteldach oder 4 Neubaugeschosse mit Satteldach oder Penthouse-Geschoss - ablesbar.

Der Gebietsbereich ist infolge seiner nahen Lage zum Zentrum als „Wohngebiet hoher Dichte“ ausgewiesen und „verträgt“ dadurch die bestimmende, 4-geschossige Bebauung plus die dazugehörige Dach- oder Penthouse-Ausbildung.

- Baubestand im Planungsgebiet – nahezu alle Gebäude sind Wohngebäude

Im Osten (von Norden beginnend):

- Lendkai 113: 2 1/2-geschossiges Altgebäude mit Satteldach
- Lendkai 111: zurückversetzt von der Bauflucht; älteres Gebäude, hoher Sockel; 2 hohe Altbaugeschosse, ausgebautes Satteldach
- Lendkai 107: L-förmiges, 1 1/2-geschossiges Gebäude mit Satteldach
- Lendkai 107a: 3-geschossiges, neueres Gebäude mit Flachdach
- Lendkai 105: 1 1/2-geschossig mit ausgebautem Satteldach
- Lendkai 105a: 2-geschossig mit flachem Pultdach
- Lendkai 103a: 2 1/2-geschossig mit Satteldach
- Lendkai 103: 1-geschossig mit Pultdach

Im Westen (von Süden beginnend):

- Neubaugasse 60: 2-geschossig mit ausgebautem Walmdach; Hofgebäude 1- bis 2-geschossig, Satteldach
- Neubaugasse 62: 2-geschossig mit Satteldach
- Neubaugasse 64, 66 und 66a: 1 1/2-geschossige Altgebäude vor der Straßenfluchtlinie; hier wird demnächst ein Bauprojekt eingereicht. Dieses neue Wohngebäude ist 4-geschossig mit Satteldach und Tiefgarage geplant und weist im Erdgeschoß eine Kinderbetreuungseinrichtung auf.
- Neubaugasse 68: 3-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach; teilweise ausgebautes Dach
- Neubaugasse 70: 4- bis 5-geschossig, Satteldach
- Neubaugasse 72: 4-geschossig, Satteldach
- Neubaugasse 74: 3- bis 4-geschossig, Satteldach

Im Norden:

- Entlang der Buhngasse: ältere, 1 1/2-geschossige Gebäude auf kleinteiligen Grundstückszuschnitten
- Nördlich der Buhngasse: hier entsteht zur Zeit ebenso ein Bebauungsplan

- Baubestand am Bauplatz der Antragstellerin

Lendkai 113: Es befindet sich am Bauplatz ein 2-geschossiges Altgebäude (ehemaliges Gasthaus) mit Satteldach. Dieses soll abgebrochen werden.

- Topographie/Baumbestand

Das Planungsgebiet ist annähernd eben; ebenso der Bauplatz der Antragstellerin. Im Planungsgebiet sind zahlreiche Bäume im Innenbereich gegeben.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen in mittlerer Entfernung (Lendplatz) gut erschlossen.

- Erschließung/Verkehr

Zufahrt:

Das Planungsgebiet liegt an der Haupterschließungsstraße Lendkai. Zudem ist der Straßenraster von Aufschließungsstraßen mit Neubaugasse, Pflanzengasse und Buhngasse (diese wird langfristig auf 12,00 m verbreitet) gegeben.

Eine Zufahrt zum Bauplatz der Antragstellerin erfolgt von der Buhngasse aus.

Öffentlicher Verkehr:

Das Planungsgebiet liegt nahe der Wiener Straße (Buslinien – Haltestellen ca. 250 m entfernt). Der Lendplatz ist in mittlerer Entfernung gegeben (zahlreiche Buslinien).

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in allen umgebenden Straßen.

Die Oberflächen- und Dachwässer sind durch ein Entsorgungssystem (Versickerung) abzuleiten.

Gemäß dem „Kommunalen Energiekonzept“ liegt der Bereich in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme (eine Teilfläche auch: kurz- bis mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme).

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

a. Bauplatz der Antragstellerin (Lendkai 113):

Der Bebauungsplan ermöglicht eine 4-geschossige Eckbebauung an der Ecke Lendkai/ Buhngasse. Zudem ist ein zurückspringendes Dachgeschoß (Penthouse-Geschoß) zulässig.

Es besteht hier ein Baupotential von ca. 15-17 Wohneinheiten.

Da vorerst die möglichen Gebäude an der Buhngasse und am Lendkai 111 nicht errichtet werden sollen, ist für die jetzt geplante Bebauung Folgendes u.a. maßgeblich:

- eher niedrige Gebäudehöhe mit maximal 12,60 m (maximal 15,60 m für das Penthousegeschoß)
- Begrenzung der Gebäudetiefe auf maximal 12,00 bzw. 12,50 m
- allseitiges, deutliches Zurückspringen des Penthouse-Geschosses, auch im Süden
- Begrünung der entstehenden Brandwände
- Abrücken der Dachterrassen von den Brandwänden
- Keine Dachterrassen über dem Penthouse-Geschoß

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Im weiteren Planungsgebiet werden die Baumassen in ortstypischer Weise in geschlossener, straßennaher Bebauung festgelegt.

Zudem ist wesentlich, dass das Baugeviert einen sehr großen Innenbereich aufweist und dabei die Liegenschaften Lendkai 103a und 111 sehr weit hineinragen. Aus diesen Gründen ist es städtebaulich zulässig, auf diesen Liegenschaften auch im Innenbereich eine Bebauung zuzulassen.

Der Hofbereich des Straßengeviertes Neubaugasse/Buhngasse/Lendkai/Pflanzengasse ist derart groß, dass er eine Innenbreite von 77 m bis 87 m und eine Länge von 87 m bis 100 m aufweist. Zudem sind die Eigentumsverhältnisse so, dass der größte Teil der Innen-Hoffläche zwei Grundeigentümern gehört, die bei einer ausschließlichen Randbebauung nur eine äußerst geringe Bebauungsdichte (entsprechend einem größeren Einfamilienwohnhaus) errichten könnten. Im Sinne eines Gleichheitsgrundsatzes ist es aus städtebaulicher Sicht nicht möglich, diese Flächen zur Gänze von Bebauung auszuschließen, gibt ja das 4.0 Stadtentwicklungskonzept vor, dass „...bei geeigneten Höfen eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig ist“. Gleichzeitig ist ein „Wohngebiet hoher Dichte“ gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept gegeben.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Abstände des inneren Baukörpers zu den Randbebauungen ca. 29 bis ca. 45 m betragen und die Haupttraufe mit 12,60 m festgelegt ist (ohne das deutlich zurückspringende Penthouse-Geschoß).

Eine städtebauliche Analyse der Bebauung in dem Gebiet auch unter Bezug auf Neubebauungen im Gebiet zeigt, dass 3-geschossige Gründerzeitgebäude (mit hohen Altbaugeschossen) und dem entsprechend 4-geschossige Gebäude aus neuerer Zeit maßstabbildend sind.

Zudem sind Dachkörper (Satteldächer) gegeben. Bei neuerer Bebauung sind statt den Steildächern auch zurückgesetzte Dachgeschosse (Penthouse-Geschosse) möglich.

Es werden daher im Bebauungsplan die Höhen der Gebäude mit einer Regelhöhe von maximal 12,60 m festgelegt. Zudem ergeben sich die Möglichkeiten ein Satteldach (bei Baulücken) oder von zurückspringenden Dachgeschossen (Penthouse-Geschosse bei größeren, zusammenhängenden Neubebauungen) zu errichten.

Die Gebäude können innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl意思 und der zulässigen Höhen entwickelt werden. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte innerhalb dieser Festlegungen und ist zulässig. Dies ist auch bei Ausbauten bestehender Dachböden und bei Liftzubauten gegeben. Im Sinne der im Stadtentwicklungskonzept festgelegten Forderung „Freihaltung der Innenhöfe“ sind bei bestehenden Gebäuden im Innenbereich Sanierungsmaßnahmen, jedoch keine Zubauten (ausgenommen Wintergärten bis 30 m²) zulässig.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

a. Bauplatz der Antragstellerin:

Hier wird infolge der Kleinheit des Bauplatzes eine Pkw-Parkierung im Erdgeschoß hergestellt. Die Zufahrt erfolgt von der Buhngasse aus.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

In der Innenzone werden, wenn technisch möglich, Tiefgaragen zugelassen und bei Neubebauungen auf Bauplätzen von über 800 m² gefordert. Eine oberirdische Parkierung in den Hofzonen ist nicht möglich. Für eine Verbreiterung der Neubaugasse sind jene Flächen, die im Flächenwidmungsplan als Verkehrsflächen ausgewiesen sind im Bauverfahren an das öffentliche Gut zu übertragen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

a. Bauplatz der Antragstellerin:

Der Innenbereich wird intensiv begrünt und u.a. für Kinderspielflächen genutzt. Die Flachdächer bei der neuen Bebauung sind zu begrünen – ausgenommen Dachterrassen.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Die Festlegungen im Bebauungsplan sichern die von Bebauung frei zu haltenden Flächen ab. Somit können Grünflächen ausgebildet bzw. erhalten bleiben. Eine offene Pkw-Parkierung ist nicht zulässig. Flachdächer bei neuen Bauungen sind zu begrünen. Ein bestehender markanter Großbaum im Südwesten kann erhalten werden. Zahlreiche Baumpflanzungen sind bei Neubauten zu tätigen. Die beabsichtigte Fällung von Bäumen, die der Baumschutz-Verordnung unterliegen, ist gemäß der Baumschutz-Verordnung bei der A10/5, Abteilung für Grünraum und Gewässer, anzuzeigen.

8. ALLGEMEINES

- Der 04.21.0 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 Stadtplanes von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter und Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)
(elektr. gefertigt)

Beilagen:

- Luftbild Schrägaufnahme mit Angabe des Bebauungsplangebietes und des Bauplatzes der Antragstellerin (Quelle Bing)
- Diverse Fotos



Planungsgebiet: rot umrandet


Bauplatz der Antragstellerin: Pfeil



Foto: Straßenzug der Neubaugasse von Norden aus



Foto: Straßenzug der Pflanzengasse von Westen aus

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2016-03-17T10:32:59+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.