

A 14_009003_2017

Bearbeiter: DI Wipfler

**04.08.1 Bebauungsplan
„Lendkai/Netzgasse/Neubaugasse/
Pflanzengasse – 1.Änderung“**

Graz, am 01.09.2017

IV. Bez., KG Lend

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Projektvorstellung im Dezember 2016 wurde das Stadtplanungsamt von Herrn Ing. Herbert Amon (Robert Bieber GmbH & Co KG, zukünftig Herbert Amon GmbH & Co KG), als Eigentümer von großen Teilflächen im Bebauungsplangebiet (insgesamt ca. 9.250 m²), ersucht, den gültigen Bebauungsplan 04.08.0 „Lendkai/Netzgasse/Neubaugasse/Pflanzengasse“ abzuändern.

Es sollen in einem Bereich nahe der Neubaugasse die dortigen alten Bauten (ehemalige Lederfabrik Bieber, dann umgebaut in Wohn-, Büro und Lagernutzungen, mit 29 offenen Pkw-Stellplätzen im Innenbereich) abgebrochen werden und ein Hotel im hochwertigen Qualitätsbereich errichtet werden. Dazu soll auch eine Tiefgarage mit ca. 120 Stellplätzen errichtet werden.

Das neue Hotelgebäude (Entwurf vom Architekturbüro DI Christian Leeb) soll im Wesentlichen 4- bis 5-geschossig mit einem zurückspringenden 6. Geschoß ausgebildet werden. Ein zurückspringendes, niedriges Technikgeschoss (Technik, Pool, Sauna und kleine Sanitäreinheit) ist am Dach vorgesehen.

Die Zufahrt erfolgt im Bereich der bestehenden Zufahrt im Südwesten.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.02 Stadtentwicklungskonzept als „Stadtzentrum“ (südlicher Teil) und als „Wohngebiet hoher Dichte“ (nördlicher Teil) festgelegt.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet – ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 2,0 (südlicher Teil) und als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,4 (nördlicher Teil) ausgewiesen. Im Osten ist

„Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet – ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 2,5 gegeben.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan, 2. Entwurf, ist dieser Bereich als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,0 (südlicher Teil) und als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,4 (nördlicher Teil) ausgewiesen. Im Osten ist eine „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 gegeben.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung sicherzustellen. Der Bebauungsentwurf wurde vom Stadtplanungsamt geprüft und weiterbearbeitet. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde durch das Stadtplanungsamt in Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen erstellt.

Im Bereich der Bebauungsplan-Änderung werden die Baugrenzlinien, die Höhenzonen und die Gebäudehöhen neu definiert und Verordnungsfestlegungen getroffen. Zudem wird die bestehende Verordnung zum bestehenden Bebauungsplan der heutigen Systematik angeglichen. Ein Erläuterungsbericht ist der Bebauungsplan-Änderung beigelegt.

2. Verfahren und Einwendungen

Der 04.08.1 Bebauungsplan, 1. Änderung, wurde in der Zeit vom 25.05.2017 bis zum 20.07.2017 (8 Wochen) öffentlich aufgelegt. Am 30.05.2017 fand auch in der HLW Schrödingerschule eine Bürgerinformation zum Bebauungsplan statt.

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.

Während der Anhörungsfrist langten 2 Einwendungen und 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigungen, den Vorbringen bei der Bürgerinformationsveranstaltung und dem Ersuchen des Antragstellers - das Projekt wurde in der Zwischenzeit mit dem Fachbeirat der Stadt Graz weiterentwickelt - wurde der Bebauungsplan-Entwurf u.a. in folgenden Punkten weiterentwickelt (die Änderungen sind fett dargestellt; Erläuterungen dazu sind kursiv geschrieben):

- Verordnung § 2 Bebauungsweise:
(2) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.
(Anm.: Dies dient dazu die Eckbebauung Lendkai 95/Pflanzengasse 1 abzusichern).
- Verordnung § 4 (2) Baugrenzlinien:
Die Baugrenzlinien gelten nicht für Nebengebäude, Flugdächer, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerräume, Liftzubauten, Balkone **und Loggien mit einer Tiefe bis 2 m, Lichthöfe, eingebaute** Fluchtstiegen, **Installationsschächte** und dergleichen. *(Anm.: Die Ausnahmen wurden genauer definiert).*
- Verordnung § 4 (3): Bei einem Hotelbau darf ein Vordach an der Neubaugasse straßenseitig maximal **1,50 m** *(vorher 2,30 m)* über die Grundgrenze vorspringen. *(Anm.: Das Vordach wurde verkleinert).*
- Verordnung § 5 (2) Gebäudehöhen:
3 GH: **12,40 m** *(neu eingefügt)*
- Verordnung § 5 (3):
Für Stiegenhäuser, Lifte, **Installationsschächte und dgl.** sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- Verordnung § 6 (4) Formale Gestaltung von Gebäuden:
Balkone in der Höhe der Dachtraufe sind **bei Gebäuden mit Satteldächern** nicht zulässig.

Planwerk:

- Die westliche Baugrenzlinie beim Hotel wurde in eine Baufluchtlinie umgewandelt *(gemäß Vorbringen bei der Bürgerinformation).*
- Der Höhenbezugspunkt wurde korrigiert *(im Auflageplan war leider eine falsche Zahl angegeben. Die Höhenlage der Gebäude ändert sich jedoch nicht).*
- Der bestehende Fußweg im Osten, zwischen der Sackstraße Lendkai und dem Lendkai, wurde eingetragen *(gemäß einer Einwendung).*
- Die Standorte der Laubbaumpflanzungen im südlichen Hofbereich wurden geändert; die Anzahl der Bäume bleibt jedoch gleich.

Diese Änderungen sind geringfügig und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

3. Das Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.02 Stadtentwicklungskonzept:
Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.02 Stadtentwicklungskonzept als „Stadtzentrum“ (südlicher Teil) und als „Wohngebiet hoher Dichte“ (nördlicher Teil) ausgewiesen.
 - 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:
Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet – ausgenommen

Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 2,0 (südlicher Teil), als „Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet – ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 2,5 (östlicher Teil) und als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,4 (nördlicher Teil) festgelegt.

- 4.0 Flächenwidmungsplan-2. Entwurf:
Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan, 2. Entwurf, ist dieser Bereich als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet mit Einkaufszentren-ausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,0 (südlicher Teil), als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet mit Einkaufszentren-ausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 (östlicher Teil), und als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,4 (nördlicher Teil) ausgewiesen.
- Deckplan 1 (Baulandzonierung):
Es existiert der rechtsgültige Bebauungsplan 04.08.0 „Lendkai/Netzgasse/Neubaugasse/Pflanzengasse“, rechtswirksam mit 23.05.2003.
- 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
- Kommunales Energiekonzept:
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet
- Großräumige Lage:

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

Der Gebietsbereich ist infolge seiner nahen Lage zum Zentrum im Stadtentwicklungskonzept als „Stadtzentrum“ und „Wohngebiet hoher Dichte“ ausgewiesen und „verträgt“ dadurch eine dichtere und teilweise höhere Bebauung. Auch die angestrebte Hotelnutzung entspricht den Intentionen des Stadtentwicklungskonzeptes und ermöglicht eine Aufwertung des Gebietsbereiches.

Der Gebietsbereich wird durch straßenbegleitende Bebauungen - hohe Blockrandbebauungen aus der Gründerzeit und teilweise vor kurzem bebauten Liegenschaften - bestimmt. Im gegenständlichen Straßengeviert sind infolge der Größe des Baublocks bereits im Bestand zwei Hofzonen (eine südliche und eine nördliche) ausgebildet. Diese Hofzonen bleiben auch jetzt von Bebauung überwiegend frei; es wird die alte Bebauung durch eine Neubebauung ersetzt.

- Baubestand im Planungsgebiet

Im Westen (von Süden beginnend):

- Neubaugasse 32 und 34: neuere Wohngebäude, 5-geschossig mit flachgeneigtem Satteldach (das oberste Geschoss zurückspringend); Mietwohnungen
- Neubaugasse 38a bis 38c: neueres Wohngebäude, 5-geschossig mit Flachdach (das oberste Geschoss zurückspringend), Mietwohnungen
- Neubaugasse 52: neueres Wohngebäude, 3-geschossig mit Satteldach
- Neubaugasse 56: hohes, gründerzeitliches Wohngebäude, 4-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit ausgebautem Satteldach (zahlreiche Gaupen)

Im Norden (von Westen beginnend):

- Pflanzengasse 9: hohes, gründerzeitliches Wohngebäude, 4-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit ausgebautem Satteldach (zahlreiche Gaupen)
- Pflanzengasse 7: hohes, gründerzeitliches Wohngebäude, Sockel, 3-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit ausgebautem Satteldach (Gaupen in Richtung Hof)
- Pflanzengasse 5: hohes, gründerzeitliches Wohngebäude, Sockel, 3-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach
- Pflanzengasse 3: hohes, gründerzeitliches Wohngebäude, Sockel, 3-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit ausgebautem Satteldach (Gaupen in Richtung Hof)
- Pflanzengasse 1: altes, vorstädtisches Wohngebäude, 1 1/2-geschossig und 2-geschossig mit ausgebautem Satteldach (Gaupen)

Im Osten (von Norden beginnend):

- Lendkai 93: hohes, gründerzeitliches Wohngebäude, Sockel, 3-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit ausgebautem Satteldach (zahlreiche Gaupen)
- Lendkai 93a: Einfamilienwohnhaus aus den 70er Jahren in Hoflage; dieses Gebäude liegt mit seiner Innenhoflage komplett außerhalb des gültigen Bebauungsmuster der Blockrandbebauung
- Lendkai 91: gründerzeitliches Wohngebäude mit ausgebautem Satteldach, 2 1/2-geschossig
- Lendkai 89 und 89a: städtische Wohngebäude aus neuerer Zeit, 4 Baukörper jeweils 5-geschossig mit Flachdach; Mietwohnungen
- Lendkai 87: älterer Baubestand, 1 1/2-geschossig mit Satteldachformen
- Lendkai 79: hohes, gründerzeitliches Wohngebäude mit Satteldach; straßenseitig 4 hohe Altbaugeschosse; hofseitig 5 hohe Altbaugeschosse
- Lendkai 77: hohes, gründerzeitliches Wohngebäude mit Satteldach; straßenseitig 4 hohe Altbaugeschosse; hofseitig 5 hohe Altbaugeschosse
- Lendkai 75: hohes, gründerzeitliches Wohngebäude mit Satteldach; straßenseitig 4 hohe Altbaugeschosse; hofseitig 5 hohe Altbaugeschosse

Im Süden (von Osten beginnend):

- Netzgasse 11: hohes, gründerzeitliches Wohngebäude mit Satteldach; straßenseitig 4 hohe Altbaugeschosse; hofseitig 5 hohe Altbaugeschosse
- Netzgasse 9: neueres Wohngebäude, 6-geschossig mit flachgeneigtem Satteldach (das oberste Geschoss zurückspringend); Mietwohnungen
- Netzgasse 7: neueres Wohngebäude, 5-geschossig mit flachgeneigtem Satteldach (das oberste Geschoss zurückspringend); Mietwohnungen
- Netzgasse 5: neueres Wohngebäude, 5-geschossig mit flachgeneigtem Satteldach (das oberste Geschoss zurückspringend); Mietwohnungen

- Baubestand am Areal des Antragstellers für die Bebauungsplanänderung

Es befinden sich am Areal (insgesamt ca. 9.250 m²) ältere Gebäude, welche im Zuge der Neubebauung abgebrochen werden sollen:

- Neubaugasse 40, 40a und 40b: großflächige, bis 2-geschossige (hohe Geschosse) Gebäude mit Büro- und Lagernutzungen.
- Neubaugasse 42, 42a und 44: sehr großes, winkelförmig angelegtes, 5-geschossiges Gebäude mit sehr hohen Geschosshöhen mit Satteldach (infolge der hohen Geschosse ist das Gebäude mit einem 6- bis 7-geschossigem Gebäude vergleichbar). Das Gebäude wurde zuletzt für Wohnzwecke genutzt.

An der Neubaugasse 48 und 50 befindet sich ein neueres, 2 1/2-geschossiges, privates Wohngebäude mit Satteldach. Das Gebäude soll vorerst erhalten werden und erst später einem eventuellen Hotelausbau zur Verfügung stehen. Diesem Gebäude ist ein sehr großer Teil des dicht begrüntem nördlichen Innenhofes zugeordnet.

An der Stichstraße vom Lendkai befinden sich die Wohngebäude Gebäude 83 und 83 a. Diese sind 3- und 5-geschossig mit Flachdächern gegeben. Diese Gebäude sollen vorerst erhalten werden und erst später einem eventuellen Hotelausbau zur Verfügung stehen.

Lendkai 81: 5-geschossiges und 6-geschossiges Wohngebäude aus neuerer Zeit mit flachgeneigtem Satteldach; Mietwohnungen (dieses Wohngebäude ist auch im Eigentum des Antragstellers). Es soll langfristig erhalten bleiben und ist von der Bebauungsplan-Änderung nicht betroffen.

- Topographie/Baubestand

Das Gebietsbereich ist es annähernd eben. Im nördlichen Innenbereich des Bebauungsplangebietes sind zahlreiche Bäume gegeben. Einige Bäume finden sich auch im Südosten.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen in mittlerer Entfernung (Lendplatz) sehr gut erschlossen. Das Stadtzentrum ist zudem fußläufig erreichbar.

- Erschließung/Verkehr zur Bebauungsplanänderung:

Zufahrt:

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt an der Neubaugasse nahe der Keplerstraße. Das Straßenraster von Aufschließungsstraßen ist mit der Neubaugasse, der Pflanzengasse, dem Lendkai (übergeordnete Straße) und der Netzgasse gegeben.

Die Zufahrt zum Bauplatz der Antragstellerin erfolgt von der Neubaugasse aus.

Öffentlicher Verkehr:

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt nahe zum Lendplatz. Dort sind zahlreiche Buslinien gegeben. In mittlerer Entfernung liegt auch die Haltestelle „Keplerbrücke“ der Straßenbahnlinien 4 und 5.

Eine fußläufige Anbindung in das Stadtzentrum ist über die Keplerstraße, die Keplerbrücke und den Kaiser-Franz-Josef-Kai gegeben. Ebenso ist das Stadtzentrum über den Lendplatz und die Mariahilfer Straße erreichbar.

- 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 im aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme.

4. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung: BEBAUUNG

Der Bebauungsplan-Änderung ermöglicht entlang der Neubaugasse eine Bebauung mit einem Hotel mit 4 bis 5 Geschossen plus teilweise ein zurückgesetztes sechstes Geschöß. Dabei ist die Bebauung von der Straßenfluchtlinie der Neubaugasse im Bereich des geplanten Hotels im Erdgeschoß um 3,00 m, im ersten bis vierten Geschöß um 1,50 m, im fünften Geschöß um 3,00 m und im sechsten Geschöß um 4,50 m von der straßen-

seitigen Grundgrenze zurückgesetzt (aufgehendes Mauerwerk) und abgestaffelt um den Straßenraum dort aufzuweiten.

In Richtung Osten wird die Bebauung weitergeführt - dort ist eine bestehende Bebauung auch in der Lage so gegeben - und abgestaffelt bis zu einem 3-geschossigen, bestehenden Wohngebäude geführt.

Diverse eingehauste, notwendige Technikbereiche sowie ein Saunahaus und ein Pool sind auf dem geplanten Flachdach zulässig, müssen jedoch gegenüber dem darunterliegenden Geschoß –bis auf geringe Ausnahmen - deutlich zurückgesetzt angeordnet werden.

Im Erdgeschoß ist eine flächige, 1-geschossige Bebauung noch in Richtung Norden und (an den Gebäuden an der Neubaugasse) noch in Richtung Osten möglich.

Im Richtung Süden sind ein 2-geschossiger Teil (dort ist auch eine kleinere Galerieebene gegeben) und ein 1-geschossiger Teil (Tiefgaragenzufahrt), sowie eine begrünte Lärmschutzwand an der südlichen Grundgrenze zulässig (Anmerkung: Die Eigentümerin der südlichen Liegenschaft, die Siedungsgenossenschaft Rottenmann, bestätigt grundsätzlich keine Einwendungen zu der geplanten Lärmschutz-wand zu haben).

Im Untergeschoß sind Wellnessbereiche, diverse Lager und im zweiten und dritten Untergeschoß die Tiefgarage geplant. Für Nichtwohnnutzungen ist hier eine Überschreitung der Bebauungsdichte (Bebauungsdichte unterirdisch) zulässig.

Ein Vordach in Richtung Neubaugasse darf maximal 1,50 m vor die Grundgrenze vorspringen.

Die Neubebauung mit einem Hotel der gehobenen Qualitätsklasse entspricht den Intentionen des Stadtentwicklungskonzeptes (zentrumsnahe Lage für eine solche Nutzung) und führt zu einer Anhebung der Wertigkeit des Gebietsbereiches. Die noch mögliche Baumasse auf dem großen Areal der Liegenschaften „Amon“ wird hier umgesetzt und konzentriert, dafür der Innenbereich im Norden und im Südosten von Bebauung freigehalten.

Es werden in Summe am Areal „Amon“ jetzt ca. 5.000 m Bruttogeschoßfläche abgebrochen und dafür ca. 10.000 m² Bruttogeschoßfläche neu errichtet. Dies entspricht in etwa der Bruttogeschoßfläche, welche am Areal „Amon“ noch errichtet werden dürfte. Infolge der Konzentration auf ein größeres Gebäude und seiner Lage ist es notwendig für diese Flächen eine Überschreitung der Bebauungsdichte im Rahmen der Baugrenzlinien und Höhenfestlegungen des Bebauungsplanes für Nichtwohnnutzungen (Hotel) zuzulassen. Auch eine eventuell später geplante Erweiterung des Hotels wurde berücksichtigt.

5. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung: VERKEHRSANLAGEN

Auszug aus der Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung: „Für die geänderte Nutzung wurde eine Verkehrsuntersuchung inklusive Leistungsfähigkeitsuntersuchungen an relevanten Kreuzungspunkten vom Verkehrsplanungsbüro IKK durchgeführt. Weiters wurde die Befahrbarkeit der Neubaugasse mit Bussen untersucht.... Aufgrund der geringen Verkehrsfrequenzen, der geringen Fahrgeschwindigkeit (30 km/h) und der vorhandenen Ausweichmöglichkeiten sind keine größeren Behinderungen zu erwarten“.

Für das Hotelprojekt ist eine Pkw-Parkierung in einer Tiefgarage herzustellen. Es gilt dabei eine Gesamt-Kfz-Stellplatzobergrenze von 130 Stellplätzen für die Hotelnutzung inkl. Seminarbereich und Restaurant. Die Zufahrt erfolgt von der Neubaugasse aus. Eine Durchbindung der Tiefgarage bis zum Lendkai ist herzustellen.

Die jetzt am Areal bestehenden oberirdische Parkplätze (ca. 29 Stück) entfallen.

In der Neubaugasse kann eine Haltebucht, jedoch kein Parkplatz für Reisebusse errichtet werden. Der Gehsteig vor dem Hotel ist zu verbreitern. Eine vertragliche Regelung über die verbreiterte Straßen- und Gehsteignutzung auf privatem Grund wurde abgeschlossen. Es kann dazu angemerkt werden, dass die Erdgeschoß Fassade an der Neubaugasse um ca. 3,00 m von der Grundgrenze zurückweichen wird um ein geeignetes Vorfeld, einen verbreiterten Gehsteig, eine verbreiterte Straße und ein geeignetes Entree zum Hotel zu erreichen.

6. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Die Außenbereiche um das Hotelprojekt werden intensiv begrünt bzw. sind schon so gegeben. So gehört zirka die Hälfte des nördlichen Innenbereichs zum Areal des Antragstellers und wird unverändert und gut durchgrünt belassen.

Im Südosten sind mindestens 8 Pflanzungen mit Laubbäumen zu tätigen bzw. wenn schon vorhanden, dann zu erhalten. Die vorhandene Freifläche wird erhalten.

Die Flachdächer bei der neuen Bebauung sind zu begrünen.

7. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung außerhalb des Areals des Antragstellers:

Hier wird nur die Liegenschaft Neubaugasse 52 erfasst. Es werden dort mehr Geschosse zugelassen. Es wird damit langfristig eine Angleichung an die geplante südliche Bebauung und an die vorhandene nördliche Eckbebauung erreicht.

8. Bestehender Bebauungsplan außerhalb der Bebauungsplan-Änderung:

Hier bleiben die Festlegungen des bestehenden Bebauungsplanes nahezu unverändert. Es kann aufgezeigt werden, dass bis auf die Baulücken Pflanzengasse 1, Lendkai 93a und Lendkai 87 alle Liegenschaften den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen und der Bebauungsplan hier den Bestand abbildet.

Im Sinne der Weiterentwicklung des Bebauungsplanes wurde jedoch festgelegt: Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist für die Liegenschaften Neubaugasse 52, Lendkai 87 bis 95 und Pflanzengasse 1 im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes zulässig. Damit kann ein geschlossenes Gesamtbild an den Straßen erreicht werden und können die dortig vorhandenen Baulücken gut geschlossen werden.

9. ALLGEMEINES

- Der 04.08.1 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 Stadtplanes 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.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

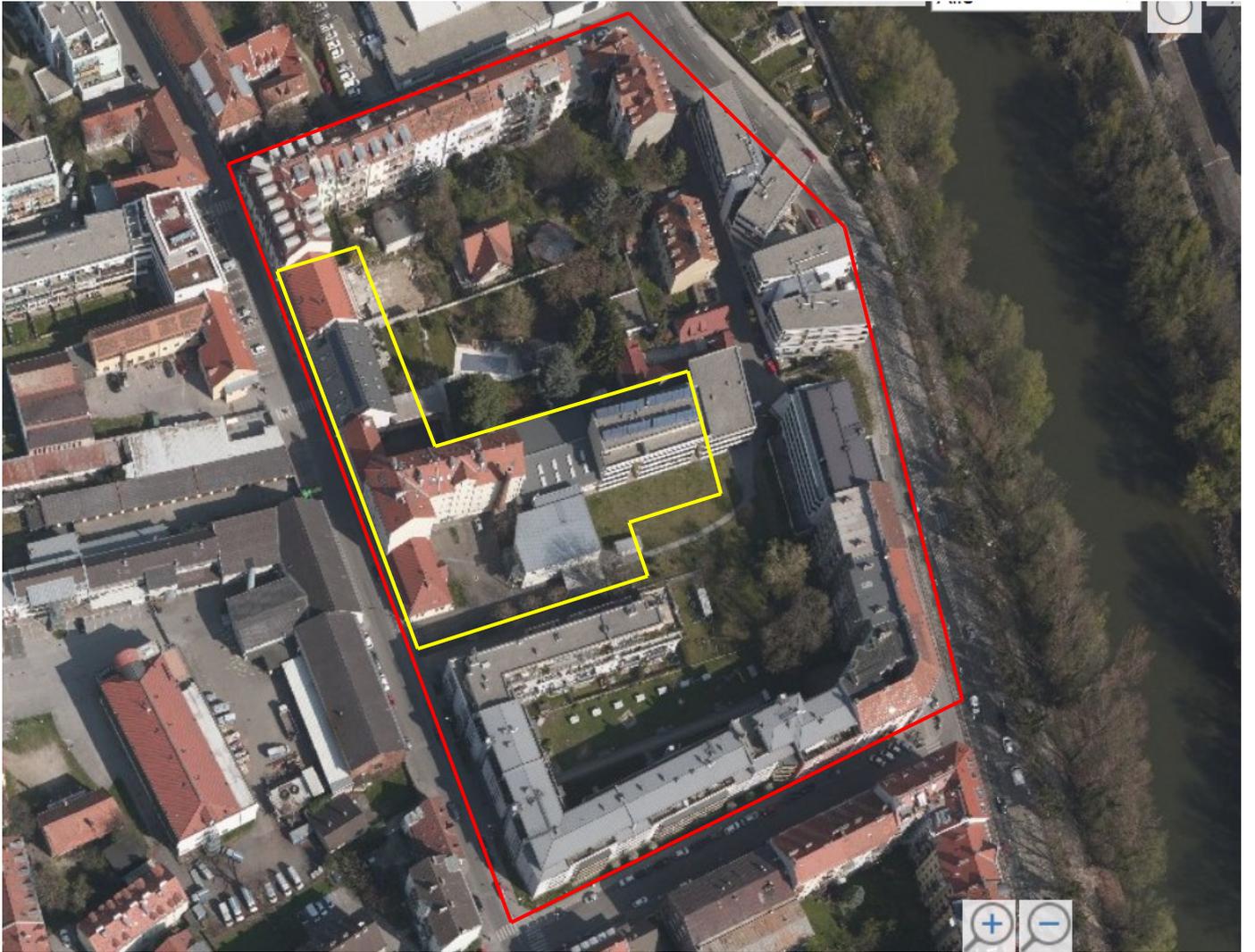
Ab der nachfolgenden Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

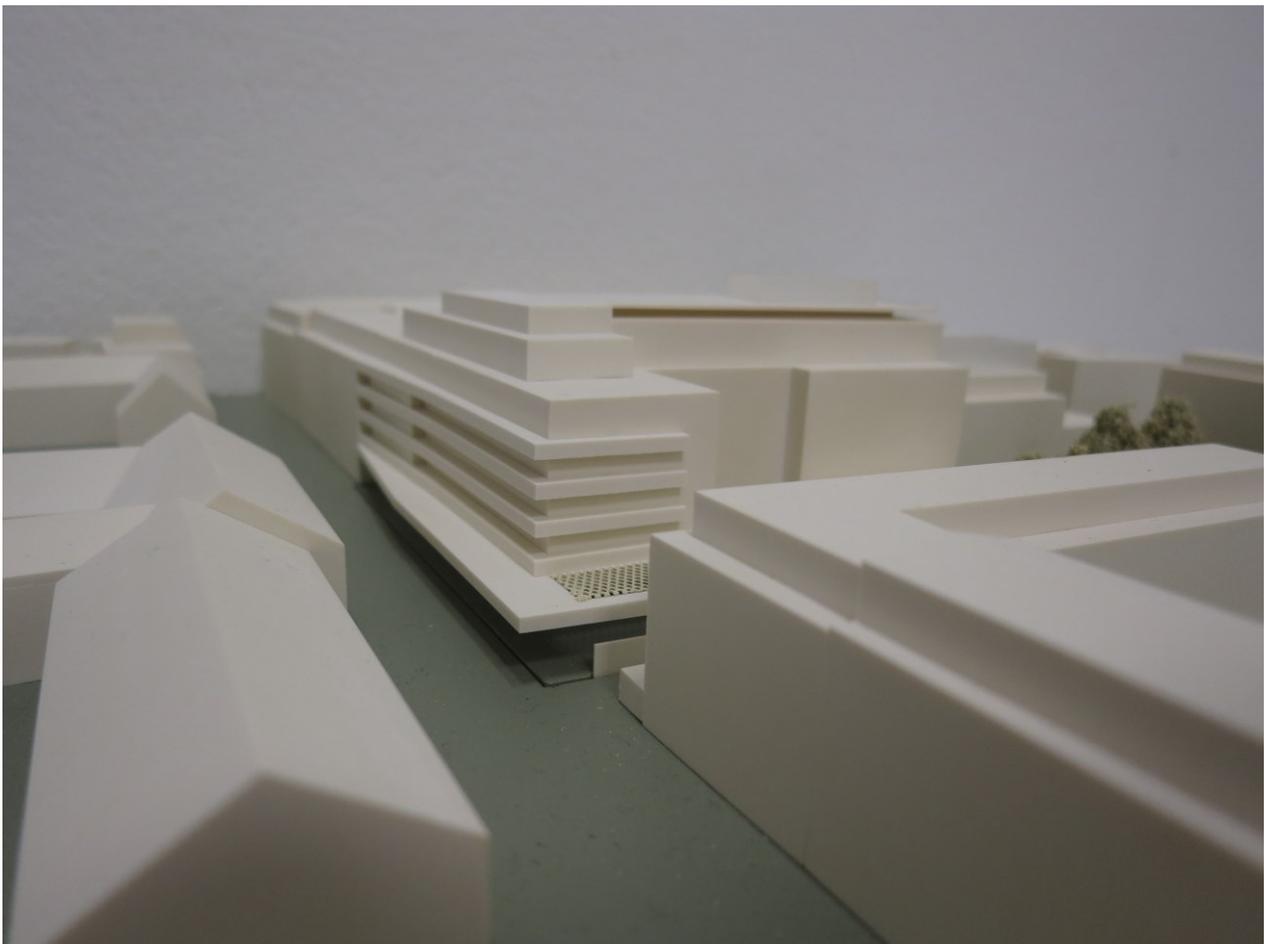
Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektr. gefertigt)

Beilagen:

- Luftbild Schrägaufnahme mit Angabe des Bebauungsplangebietes (rot) und des Bereichs der Änderung (gelb) (Quelle: Stadtvermessungsamt)
- Schaubild geplantes Hotel an der Neubaugasse
- Modellfoto
- Bestehender Bebauungsplan (Plandarstellung)







04.08 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"Lendkai/Netzgasse/Neubaugasse/Pflanzengasse"

GZ: A14 - K - 778/2002

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ

KG+WAEZ Ken-, Bau- und Geschäftszug mit Allgemeinem Nutzungsbereich ausgenommen Einkaufszentren

0.3 - 2.5 Mindest- und Höchstwert der Bebauungsdichte

WA Allgemeines Wohngebiet

0.2-1.4 Mindest- und Höchstwert der Bebauungsdichte

— Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

AS Altstadtschutzzone III

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STMK. ROG 74 §28

—	Baugrenzlinien	Bebauung
- - -	Baufuchlinien	
- · - · -	Grenzen unterschiedlicher Höhenzonen	Freiflächen
40	Maximale Geschosshöhen	
○	Größte/su pflanzende Bäume umgebende Lage	Verkehrsf Flächen
(G)	Gemeindestraße	
—	Strassenfluchtlinien	

DARSTELLUNG DES BESTANDES

□	Gebäudegrundriß mit Raumnummer	gemäß Katasterplan
○	Bäume gemäß Bestand	

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖßEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 25.318 M²

MASSTAB: 1:1000

Stadtplanungsamt

04.08 BEBAUUNGSPLAN

Oktober 2002 FOR DEN GEMEINDERAT:

BEARB.: DI. PETER WIFFLER

DIGITALE BEARB.: ALEXANDER REISCHGOFER

DI. HEINZ ROSMANN

AUFLAGE DES ENTWURFS VON: BIS:

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE: KATASTERDATEN VOM STADTVERMESSUNGSAMT