

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DI Markus Dröscher

BerichterstatterIn:

GZ: A 14_053825_2014_0502

Graz, 01.10.2015

03.20.0 Bebauungsplan

„Grillparzerstraße – Richard-Wagner-Gasse – Bergmannngasse – Lindweg - Körblergasse“

III. Bez., KG Geidorf

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates
Raumordnungsgesetz

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 19.12.2013 ersucht die Firma PVI Projektentwicklung- und Verwertung GmbH als Eigentümerin der Liegenschaften Gst: 804/4, 804/42 und 843/4 der KG 63103 Geidorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das gesamte Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 50.200 m² auf.

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

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. 4.0 Stadtentwicklungskonzept, § 26 Abs. 26 erforderlich.

Im Auflageentwurf des 4.0 Flächenwidmungsplanes ist der Gebietsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,2 ausgewiesen.

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

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

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 21.01.2015 über die beabsichtigte Auflage des 03.20.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 05.02.2015.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Entwurf zum 03.20.0 Bebauungsplan „Grillparzerstraße – Richard-Wagner-

Gasse – Bergmannsgasse – Lindweg - Körblergasse“ wurde in der Zeit vom 05.02.2015 bis zum 02.04.2015 (8 Wochen) öffentlich aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 25.02.2015 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist langten 438 Einwendungen und Stellungnahmen fristgerecht im Stadtplanungsamt ein. Weitere 54 Einwendungen sind nach Ablauf der Einwendungsfrist eingelangt (da es sich hierbei überwiegend um Serien-Einwendungen handelt, wurden auch diese Einwendungsschreiben in die Einwendungserledigung mit einbezogen und beantwortet).

Insgesamt wurden 492 Einwendungen zum Bebauungsplan-Entwurf registriert.

Die Einwendungen zum Bebauungsplan wurden Großteils in Form von Serien-Einwendungen vorgebracht. Dabei wurden 197 Einwendungen der Serie I, 207 Stück der Serie II und 21 Einwendungen der Serie III registriert. 67 Einwendungsschreiben wurden als individuell textierte Einwendungen berücksichtigt (wobei auch hierbei teilweise gleichlautende Schreiben enthalten sind).

Hinweis: Drei Einwendungen wurden in der Einwendungsbehandlung nicht berücksichtigt: Seitens des Amtes der Stmk. Landesregierung – Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau wurde eine Nullmeldung erstattet (GZ: A14-053825/2014/0012), bei zwei Einwendungen (GZ: A14-053825/2014/0038 und 0208) ist eine Zustellung der Einwendungserledigung aufgrund der fehlenden Postanschrift nicht möglich!

Die Einwendungserledigung wurde in Themenbereiche untergliedert – die entsprechenden Beantwortungstexte sind am Ende der Einwendungen zusammengefasst und thematisch geordnet abgebildet. Im Anschluss an die jeweiligen Einwendungstexte wird auf diese themenbezogenen Beantwortungstexte verwiesen.

Folgende Punkte wurden in den **Serien-Einwendungen I und II** vorgebracht:

(Anmerkung: Die Serien-Einwendungen I enthalten die nachfolgend zitierten Punkte 1-3; die Serien-Einwendungen II wurden jeweils um den 4. Punkt ergänzt.)

„1. Keine Neubauten auf den Grundstücken 804/42, 804/4 und 820/4.

Der Neubau auf 804/42 weist eine zu dichte Bebauung auf und zerstört das optische Stadt- und Siedlungsbild. Den städtebaulichen Abschluss bildet die denkmalgeschützte Postsiedlung. 804/42 & 804/4 sind Grünflächen und erhaltenswert. Unzumutbare Beschattung der Häuser Lindweg 10-18 und 24 & Verbauung der grünen Innenhöfe.

2. Kein Neubau einer Tiefgarage („Quartiersgarage“) mit 150 Stellplätzen unter den Grundstücken 804/4, 804/42 und 843/4 – statt dessen Forcieren von Car Sharing Konzepten

Erhöhung der Lärm- und Schadstoffemissionen durch Zunahme des Verkehrs in den Einbahnstraßen – vom Lärm sind sowohl Anwohner, als auch das Altenpflegeheim, das Sanatorium und das Kloster betroffen. Kein Bedarf für die überdimensionierte Tiefgarage – viele freie Parkplätze und Tiefgaragen in der Umgebung. Gefahr der Blockierung der Grundwasserströme vom Zusertalbach, mit nachfolgendem Grundwasserstau und Zerstörung der bestehenden denkmalgeschützten Bausubstanz durch erhöhte Feuchtigkeit.

3. Zerstörung von Grünraum und Erholungsflächen – statt dessen Ankauf der Flächen durch die Stadt Graz und Neugestaltung in Spiel- und Erholungsflächen für ALLE umliegenden Bewohner.“

4. Keine Überbauung der historischen Villen in der Richard-Wagner-Gasse 13, 15, 25 & 27, die einen Abbruch und eine dichte Neubebauung möglich macht, sondern die Gebäude statt dessen als schützenswert kennzeichnen.“

Einwendungsbehandlung:

Zu Punkt 1: **BEB I**

Zu Punkt 2: **VK I**

Zu Punkt 3: **GR I**

Zu Punkt 4: **BEB II**

Folgende Punkte wurden in der **Serien-Einwendung III** (zusammengefasst) vorgebracht:

„Einwendung 1:

Der geplante Baukörper am nördlichen Ende der Grillparzerstraße auf Grundstück Nr. 804/42 überschreitet die max. zulässige Bebauungsdichte des gegenständlichen Grundstückes mit 1,5 statt max. 1,2 wesentlich. Auf Grund der damit größeren Anzahl von Bewohnern und den damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommen entsteht eine wesentliche Erhöhung der Lärm- und Schadstoffimmissionsbelastung der Anrainer. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte ist daher abzulehnen.

Einwendung 2:

Die im Erläuterungsbericht dargestellte Unterversorgung mit PKW-Stellplätzen entspricht nicht der Tatsache. Es sind ausreichend PKW-Stellplätze vorhanden! Es wird daher ein Einwand gegen die Errichtung von „Quartiersgaragen“ mit einer Anzahl von 150 PKW-Stallplätzen eingebracht und es wird beantragt die Anzahl der TG Plätze entsprechend dem KFZ Stellplatzschlüssel = 1 Abstellplatz je 80-90 m² zu begrenzen.

Einwendung 3:

Der Bebauungsplan stellt im östlichen Teil der Richard Wagnergasse nicht den Istzustand dar, weil die Flächen seit Jahrzehnten an die Liegenschaftseigentümer „verpachtet“ sind. Diese Flächen sind nicht als Verkehrsflächen ausgebildet, sondern sind entsprechend dem Stadtentwicklungskonzept Graz 4.0 als Vorgarten gestaltet. Eine „Abtragung“ dieser Vorgärten steht somit im Widerspruch zu § 26 Baulanddurchgrünung und widerspricht auch dem Grundsatz „Graz bekennt sich zum Schutz seines Grünraumes“. Durch eine Verbreiterung wird zusätzlicher Verkehr angezogen und es besteht die Möglichkeit dass die Richard Wagnergasse als Durchzugsstraße genutzt wird.“

Einwendungsbehandlung:

Zu Punkt 1: **BEB III**

Zu Punkt 2: **VK I**

Zu Punkt 3: **GR II**

Ergänzend zu den Serien-Einwendungen wurden nachstehend angeführte Einwendungen eingebracht:

Einwendung 1 (GZ: A14-053825/2014/0006):

„Meine Frau und ich wohnen in der Grillparzerstraße 59 seit ca. 5 Jahren im zweiten Stock. Durch ihr Bauvorhaben wollen sie uns 15 m vor unserer Wohnung ein 5 stöckiges Wohnhaus hinstellen.

Dadurch wird uns die komplette Aussicht und das letzte Grün weggenommen dann können wir anstelle der Aussicht die neuen Nachbarn beim Essen zuschauen.

Auch wird die Lärmbelästigung die jetzt schon sehr hoch ist viel größer werden und vor allem aber wird die Feinstaubbelastung dadurch sicher nicht besser werden wenn hier noch mehr Autos fahren.

Meine Frau und ich sind strikt gegen das Bauvorhaben.“

Einwendungsbehandlung:
BEB IV, VK II

Einwendung 2 (GZ: A14-053825/2014/0007):

„Vor drei Monaten haben mein Mann und ich uns im Glauben an ein ruhiges Wohngebiet eine Wohnung der denkmalgeschützten Häuserzeile am Lindweg 14 gekauft und freuten uns schon sehr darauf, unsere Eigentumswohnung ab September 2015 beziehen zu können. Mit Entsetzen haben wir nun die Kundmachung des geplanten Bauwerksprojektes unserer Innenhöfe von unserem Wohnungsverkäufer überliefert bekommen.

Wir fragen uns nun, wie die Stadt Graz ein Bauwerksprojekt genehmigen kann, das nicht nur das Gesamtbild der Innenhöfe des Lindweges /Ende Grillparzerstraße vollkommen zerstört und zusätzlich noch einen 5- beziehungsweise 4-stöckigen Kubus am Grundstück 804/42 als „schönen“ Abschluss der Grillparzerstraße darstellt, der sich aber in keiner Weise an die angrenzende denkmalgeschützte Häuserzeile des Lindweges in ihrer bogenförmigen Anordnung orientiert.

Abgesehen von dem störenden Gesamtbild dieser geplanten Kubatur, welche die von der Stadt Graz vorgesehene Maximalbauwerksdichte von 1,2 bezogen auf das Grundstück 804/42 um einiges überschreitet, schränkt dieses Gebäude auch die Besonnung der bestehenden Wohnungen des Wohnhauses am Lindweg 14 und 16 massiv ein – dies nicht nur in den Wintermonaten, wo im Falle der Errichtung dieses Gebäudes mit keiner Sonneneinstrahlung vom Süden mehr zu rechnen ist. Wie kann es sein, dass die Bauwerksdichte auf diesem Grundstück überschritten werden darf, obwohl die Bauwerksdichte von 1,2 der Stadt Graz als an sich sehr hoch eingestuft wird und im umliegenden Gebiet bereits mehrmals überschritten wurde?

Wenn die Bauwerksdichte des Grundstückes 804/42 nicht verhindert werden kann, wäre es zumindest wünschenswert, dass dieser Wohnbau auf maximal 3 Stockwerke begrenzt und in seiner Form abgeändert und der Häuserzeile des Lindweges angepasst wird!

In Bezug auf die geplante Tiefgaragenerrichtung, begrenzt mit 150 Parkplätzen, stellt sich die Frage mit welcher Begründung hier eine Notwendigkeit besteht, vor allem wo in der umliegenden grünen Zone stets Parkplätze frei sind und weitere Parkplätze in umliegenden Tiefgaragen, wie in der Bergmannngasse, nach wie vor zur Vermietung frei stehen. Da scheint die Vermutung naheliegend, dass die Tiefgaragenplätze kommerziell genutzt und einmal vorwiegend an Personen vermietet werden, die am WIFI tätig sind. Da der Gehweg mit dem Durchgang, der von der Grillparzerstraße zum Lindweg führt, sich in Besitz von Herrn K. befindet, liegt die Befürchtung nahe, dass dieser von Mietern eines Tiefgaragenplatzes als Abkürzung und Zugangsweg zum WIFI verwendet wird, wodurch die „Ruhe“ und Integrität der Anrainer zusätzlich gestört und gefährdet wird.

Die Errichtung einer Tiefgarage im Ausmaß von 150 Parkplätzen am Grundstück 804/4 stellt sich somit als keinesfalls bedarfsorientiert dar, würde aber eine erhöhte dauerhafte Verkehrsbelastung für das betroffene Wohngebiet mit sich bringen, was wiederum für alle Anrainer eine erhöhte Lärm- und Feinstaubbelastung bedeutet.

Es stellen sich für mich folgende begründete Fragen:

Wer legt hier die Obergrenze von 150 Parkplätzen fest? Wie wird der Parkplatzbedarf berechnet? Auf welche Fläche beziehen sich die errechneten Parkplätze – auf die geplante Wohnfläche des Bauwerksprojektes oder Grundfläche des Grundstückes 804/4? Oder dürfen auf beliebigen Grünflächen der Stadt Graz Tiefgaragen errichtet werden, die lediglich mit einem Meter Erde überschüttet werden müssen? Hier ist schließlich der Tiefgaragenparkplatz auf einer denkmalgeschützten Wiese geplant! Wo sollen die Kohlendioxidgase der Tiefgarage abgeleitet werden?

Zusätzlich frage ich mich, wie mit der erhöhten Verkehrsbelastung durch die Zufahrt über die Grillparzerstraße und die Richard-Wagner-Gasse umgegangen wird, und ob hier die Errichtung von Radwegen in die Planung miteinbezogen wurde?

Sind überdies auch Besucherparkplätze in die Bauwerkspläne der Grundstücke 804/4 und 804/42 miteinberechnet, oder werden hierfür weitere Grünflächen abgezweigt?

Kann man sagen welche Auswirkungen die Errichtung einer Tiefgarage im Ausmaß von 150 Parkplätzen auf den Grundwasserspiegel und das Versickern der Oberflächenwasser der umliegenden Grundstücke und Gebäude hat?

Gibt es ein Gutachten über die aktuelle und durch die geplanten Bauvorhaben erwartete Feinstaubbelastung, die in Graz an sich ja schon grenzwertig beziehungsweise häufig überschritten ist, in diesem Wohngebiet?

Ist der alte Baumbestand in dem Bebauungsplan berücksichtigt worden und wird dieser erhalten bleiben?

Ist ein gemeinnütziger Spielplatz für die unterschiedlichen Altersstufen in dem gesamten Bebauungsareal vorgesehen oder ist dieser auf den jeweiligen Grundstücken 804/4 und 804/42 eingeplant? Bislang wurde dieser meines Wissens nirgends berücksichtigt.

Ich hoffe sehr, dass die mit den Bauvorhaben einhergehende Lärm- und Feinstaubbelastung bedingt durch die jahrelangen Bauvorgänge und dem danach einsetzenden erhöhten Verkehrsaufkommen letztendlich keinerlei gesundheitliche Auswirkungen auf unsere Kinder und uns bedingen, sondern im besten Fall nur unsere Lebensqualität beeinträchtigen.

In diesem Sinn interessiert mich dazu die Meinung der Stadt Graz, die sich ja vor allem durch unsere schönen Innenhöfe und Grünflächen mit einer bestehenden Tiervielfalt, die, wie selbst bemerkt, sogar Spechte umfasst, als „Wohnstadt“ auszeichnet und sich damit auch selbst rühmt und neuerdings sogar Grünflächen zur Erhaltung derer sucht.

Es wäre somit von hohem Wert für alle Anrainer und deren Familien, wenn Sie als Verantwortliche der Stadtentwicklung der Stadt Graz das Bebauungsprojekt dieser Grundstücke nochmals überdenken und zum selben Schluss kommen, dass dieses in der vorliegenden Form nicht im Sinne der Stadt Graz liegen kann und Sie als Verantwortliche für unseren zukünftigen Lebensraum das Bebauungsprojekt den Wünschen der Anrainer anpassen.

Die Vorfreude auf unsere jüngst erstandene Eigentumswohnung ist auf alle Fälle durch das vorliegende Bebauungsprojekt erheblich gewichen, abgesehen davon, ist für uns die damit verbundene Wertminderung unserer Wohnung schmerzlich zu ertragen.“

Einwendungsbehandlung:

BEB I, BEB III, VK I, VK II, VK III, VK IV, GR I, GR III

Einwendung 3 (GZ: A14-053825/2014/0008):

„Vorweg möchte ich Ihnen aus dem Verkaufsprospekt der Postsiedlungswohnungen zitieren, Grundlage für den Ankauf der Wohnungen durch die heutigen Eigentümer, auch in einem persönlichen Gespräch mit Herrn K. bestätigt.

Zitat: Der südliche Gartenbereich wird als Parkanlage gestaltet und integriert einen Kinderspielplatz. Von einer Parkanlage ist auch nach etlichen Jahren nichts zu sehen, im Gegenteil wurden etliche Bäume, die eine gewisse botanische Vielfalt darstellten, geschlägert. Von einem Kinderspielplatz ist auch nichts zu sehen, im Gegenteil - es wurde den Kindern bzw. den Eltern gegenüber ein Betretungsverbot der großen Grünfläche ausgesprochen.

Dazu Zitat aus dem Verkaufsprospekt: Im großen, verkehrsfreien Grünareal finden Kinder einen tollen Spielplatz vor.

Aus diesen Zitaten kann man klar erkennen, dass vor allem Familien mit Kindern angesprochen wurden, und es sind auch tatsächlich viele Kinder und Jugendliche in der Siedlung beheimatet. Wie will man gegenüber den Bürgern der Zukunft und auch den heutigen Wählern argumentieren, dass im Weichteil der Grünanlage eine Tiefgarage mit 150 Stellplätzen errichten will, gleich viele wie beim Kunsthaus - selten ausgelastet obwohl im Zentrum der Stadt gelegen - mit einem enormen Verkehrsaufkommen und zusätzlicher Luftverschmutzung. Die Notwendigkeit einer solchen Garage erschließt sich den Bewohnern des gesamten Viertels in keiner Weise, da genügend Stellplätze für PKW in den umliegenden Straßen vorhanden sind, und sogar vis a vis der Postsiedlung in der Bergmannngasse Tiefgaragenplätze zur Miete angeboten werden. Das zitierte Verkehrsaufkommen ist heute schon am Lindweg durch die Zufahrt zum WIFI ganz erheblich was sich durch so eine Tiefgarage auch in den Süden der Anlage ausdehnen würde.

Der geplante Neubau am Ende der Grillparzerstraße mit 4-5 Stockwerken ist sicherlich kein krönender Abschluss vor den denkmalgeschützten Posthäusern, die eine besondere harmonische Achse in dem Geidorfviertel darstellen.

Dass als Messlatte ein Gebäude dienen soll, dessen 2 letzte Stockwerke im Prinzip illegal errichtet wurden, kann nur als Verhöhnung der Bürger betrachtet werden.

Zum Abschluss meiner Ausführungen noch ein Zitat aus dem Verkaufsprospekt: Obwohl sich ihre Wohnung nahe der Innenstadt befindet, wohnen sie im Grünen.

Ich ersuche Sie, geschätzte Herren, den Bebauungsplan mit den Auswüchsen der Tiefgarage und der Höhe des geplanten Wohnbaues nochmals zu überdenken und verbleibe mit freundlichen Grüßen als Eigentümer der Wohnung Lindweg 8.“

Einwendungsbehandlung:

VK I, BEB III, BEB V

Einwendung 4 (GZ: A14-053825/2014/0009):

Neubauten Oberirdisch:

Anscheinend wird hier die Baudichte überschritten. Als Maßstab wird unter anderem ein Gebäude in der Grillparzerstraße genommen, welches selbst gegen jede Regel zu hoch gebaut wurde. Es wird im Bebauungsplan nicht festgelegt, wie weit die Überschreitungen der Baudichte gehen darf, was uns auch für die Zukunft große Sorgen bereitet. Das geplante Projekt am Ende der Grillparzerstraße übertrifft aber alles. Ein „städtebaulicher“ Abschluss soll hier geschaffen werden? Wer so etwas sagt, hat den momentanen Anblick offensichtlich noch nicht gesehen. Es gibt kaum einen schöneren Abschluss für die Grillparzerstraße als die Postsiedlung aus der Gründerzeit. Na ja, bis auf den Bauzaun, den der Besitzer des Grundstückes hier seit 9 Jahren !! aufgestellt hat!! Beide Bauten sind ein wirklich unglaublich „brutaler“ Einschnitt in die Ansicht der Postsiedlung, welche unter Denkmalschutz steht und auch in unser Leben! Unser Blick auf den Schlossberg wird somit nicht mehr vorhanden sein. Wir hätten durch diese Baumaßnahme eine lange Zeit mit einer enorm großen Baustelle vor uns. Die Vernichtung der Grünflächen und der vorhandenen, teilweise sehr alten Bäume ist hier anscheinend kein Thema über das sich zu schreiben lohnt. Auch wenn hier die Stadtplanung der Stadt Graz nichts dafür kann möchte ich darauf hinweisen, dass beim Verkauf der Wohnungen sogar im Prospekt damit geworben wurde, dass der Innenhof als Parkanlage gestaltet wird, ein Kinderspielplatz errichtet wird und diese Lage als Wohnen im Grünen beworben wurde. Das war einer der Gründe, warum wir uns für diese Wohnung entschieden haben. Die Realität ist, dass der Besitzer der Grundstücke uns und unseren Kindern sogar das Betreten dieser Flächen mit Androhung von rechtlichen Schritten untersagt hat!

Tiefgarage:

Es soll eine Tiefgarage mit 150!! Stellplätzen gebaut werden! Das ist für dieses Wohngebiet und die Verkehrssituation in der Tat sehr fragwürdig. Beim Infoabend mussten wir erfahren, dass diese Tiefgarage auch gewerblich genutzt werden könnte. Zudem wird noch darüber diskutiert, den Durchgang durch die Postsiedlung und somit auch durch die Privatstraße Lindweg für die Öffentlichkeit zu öffnen! Es würde somit nichts mehr im Weg stehen, diese Garage an die WIFI zu vermieten und somit den Durchfahrtsverkehr und den Durchgangsverkehr extrem stark zu erhöhen. Kein Anwohner hat hier Interesse an einer Tiefgarage. Das hat die Frage von DI Inninger am Infoabend wohl deutlich machen können. In der Umgebung gibt es Tiefgaragenplätze zu mieten und schon die braucht niemand. Gibt es hier eine Bedarfsanalyse? Sollte diese Garage gebaut werden, würde der Verkehr in der gesamten Umgebung stark zunehmen. Schon jetzt gibt es zu Stoßzeiten Stausituationen am Lindweg und in der Bergmannsgasse. Auch in der Kreuzgasse, wo ein Krankenhaus und ein Kloster vorhanden sind würde das spürbar werden. Auch ein Altersheim in der Grillparzerstraße wäre hier betroffen. Über Feinstaub, Emissionen und Schmutz muss bitte auch nachgedacht werden. Auch hier fordere ich eine genaue Analyse, wenn ich diese Forderung hier stellen darf! Wo kommen die Abluftrohre aus der Garage? Über der Garage soll dann wieder alles begrünt werden! Der Besitzer wird hier sicherlich kein großes Engagement zeigen. Wie oben schon erwähnt wurden uns hier Parkanlagen und ein Spielfeld verkauft! Wer versichert uns, dass in einigen

Jahren dann auf der Tiefgarage nicht doch Häuser gebaut werden können? Wir müssen leider erleben, dass ein Plan ein Ablaufdatum hat! Sollten alle Bauten in der momentanen Planung so gebaut werden, was passiert dann mit dem Grundwasser? Das ganze Gebiet ist leicht abschüssig. Wo soll das Wasser um die Garage hinfließen? In unsere Keller, an unsere Hausmauern ? Noch ein persönlicher Punkt, nein ein geradezu unglaublich böser Punkt. Einige der älteren Damen haben noch Ihre Kleingärten auf dem Grundstück 804/4, welche sie laut Vertrag so lange behalten und pflegen dürfen, bis sie nicht mehr in Ihrer Wohnung wohnen ,d.h. lebenslang ! Der einzige Zugang zu dieser Grünfläche ist ein Tor vom Lindweg, welches sie bis jetzt mit ihren Hausschlüsseln öffnen konnten. Nun wurden vom Besitzer die Schlösser gewechselt und somit diesen Damen der Weg zu Ihrem Garten erschwert. So sieht die Zukunft aus! Wie alle betroffenen Anwohner bin ich strikt gegen diese Baumaßnahmen bzw. gegen diese Maßnahmen in diesen Dimensionen! Ein Gemeinderat soll doch zum Wohl der Bürger entscheiden. Kann es sein, dass hier das Wohl einer Firma oder Person wichtiger ist als das Wohl der Anwohner? Wir sehen uns hier vor einer enorm großen Baustelle die lange Zeit dauern wird. Hier wohnen überwiegende Familien mit Kindern. Die anstehende Lärm und Schmutzbelästigung durch die Baustellen können wir kaum erfassen. Sollte die Tiefgarage gebaut werden, würde direkt an unserer Gartengrenze ein tiefes Loch gegraben werden. Unsere Gärten wären mit großer Sicherheit längere Zeit nicht nutzbar, entweder aufgrund von Lärm und Schmutz oder weil es für Kinder einfach zu gefährlich ist. Nach den Bauten würde sehr sicher nichts mehr so sein wie früher. Der Besitzer der Grundstücke hat uns bereits oft gezeigt, dass ihm unsere Anliegen und unser Wohl komplett egal ist. Meine Familie und ich haben unseren Lebensmittelpunkt hier gesetzt und wir hoffen und glauben „noch“ an die Politik, daran, dass die von uns gewählten Vertreter eine Entscheidung im Sinne der Anwohner, die zum Großteil aus Familien mit Kindern und Pensionisten besteht, treffen werden! Dieses Schreiben wird als Mail aber auch als Einschreiben geschickt, damit auch nichts verloren gehen kann!“

Zusammenfassend aus dem Mail vom 08.03.2015 an Herrn Stadtrat Eustacchio:

Ich schreibe hier im Namen einiger Anwohner des Lindweges im Bezirk Geidorf in Graz. Hier wohnen überwiegend Familien mit kleinen Kindern, die oft ihre ganzen Mittel in den Kauf Ihrer Wohnungen gesteckt haben. Wir wissen, dass wir in einem Stadt-Paradies wohnen, was auch einer der Hauptgründe für den Kauf dieser Wohnungen war.

Bisher war die Bebauung des Innenhofes durch Vorgaben der Stadt Graz (Schutz von Innenhöfen und Grünraum) nicht möglich. Nun gibt es aber einen neuen Bebauungsplan der Stadt und hier ist plötzlich doch einiges möglich.

Es ist schon etwas seltsam, dass durch einen neuen Bebauungsplan einfach so alles geändert werden kann, dass Denkmalschutzgründe anscheinend nur teilweise zählen. Im Anhang ein Schreiben vom Bundesdenkmalamt von 2012. Hier wird darauf hingewiesen, dass die Freiflächen eine spezifische Bedeutung für den Denkmalschutz haben. Ausserdem noch ein Schreiben aus 2014 vom Büro für Bauangelegenheiten im Bürgermeisteramt. Auch hier wird geschrieben, dass hier "derzeit" kein Bau geplant sei !? Wir wissen schon seit längerem, dass der Besitzer hier etwas bauen möchte !?! Nur deshalb haben wir uns bereits über solche Massnahmen erkundigt.

Der Bürgermeister hat in vielen Zeitungsartikeln deutlich gemacht, dass Grünflächen geschützt werden müssen um der Bevölkerung Platz zur Erholung zu lassen !

Wir möchten nicht naiv erscheinen. Wir werden die Bauvorhaben nicht verhindern können, aber vielleicht kann man noch über die Dimensionen verhandeln. Wir wissen, dass wir in einer sehr schönen Stadt leben die sich weiterentwickeln muss, aber gerade im Bezirk Geidorf wird gerade gebaut bzw. wurde in der kurzen Vergangenheit sehr viel gebaut. Viele Wohnungen hier stehen offensichtlich leer !

Ich habe Ihnen an dieses Mail alle uns vorliegenden Informationen angefügt.

Für uns gibt es hier zwei kritische Punkte:

Die Überschreitung der Baudichte: Lt. Flächenwidmungsplan 2002 ist eine Baudichte von max. 1,2 in dem Gebiet möglich. Durch die sehr unterschiedliche und verschiedenen Epochen zuzuordnende Verbauung kommt es im Bestand schon jetzt zu Überschreitungen (7stöckiges Gebäude in der

Grillparzerstraße z.B.), aber auch im Altbestand zu Unterschreitungen. Das sollte dennoch nicht als Argument für weitere Überschreitungen dienen. Noch dazu wird im Bebauungsplan nicht festgelegt, wie weit diese Überschreitung gehen kann! Dagegen sollten auf alle Fälle Einwendungen gemacht werden, wurde uns geraten! (Diese Aussage stammt von der Initiative für ein unverwechselbares Graz) Zugegeben, dieser Punkt ist für einen Laien nur schwer zu verstehen !

Die Tiefgarage mit 150 PKW-Abstellplätzen als Quartiersgarage: Das ist für das Wohngebiet bzw. die Verkehrs- und Erschliessungssituation in der Tat sehr fragwürdig. Hier wollen wir auf alle Fälle auf ein Gutachten drängen, d.h. auf eine Bedarfsanalyse, aber vor allem auch auf ein Gutachten betreffend die Emissionen.

Wir fragen uns hier: Wer soll hier parken? Die meisten Anwohner haben bereits eigene Parkplätze und ich persönlich könnte und möchte mir eine Tiefgarage nicht leisten. Zudem gibt es gleich nebenan noch ein Haus, in welchem seit über einem Jahr Tiefgaragenplätze angeboten werden und nicht vermietet werden können. Sollten nun "Fremde" hier parken, würde sich der Verkehr in diesem Gebiet deutlich erhöhen. Die WIFI sorgt für weiteres, hohes Verkehrsaufkommen in diesem Gebiet. Was für Umwelteinflüsse kommen durch eine Tiefgarage auf uns zu?

Und das Wichtigste: Was hindert die Stadt Graz daran, dass der Bebauungsplan in einigen Jahren wieder so angepasst wird, dass auf dieser Tiefgarage doch Häuser gebaut werden dürfen?

Wir haben jahrelang darum gekämpft, dass der Verkehr an und um den Lindweg zumindest etwas "verlangsamt" und "beruhigt" wird. Wir wurden auch in der Vergangenheit unterstützt, indem die Parkplätze abwechselnd auf beiden Strassenseiten angeordnet wurden. Nun soll hier durch mehr Wohnungen und speziell dieser Tiefgarage der Verkehr in diesem Gebiet erhöht werden ??!

Kürzlich fand der Informationsabend der Stadt Graz statt. Hier durften wir ausserdem noch erfahren, dass diese Tiefgarage gewerblich genutzt werden könnte. Noch dazu verhandelt die Stadt mit dem Besitzer der Grundstücke darüber, ob der Durchgang durch die alte Postsiedlung und die Begehung der Privatstrasse Lindweg für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden kann. In diesem Fall würde nichts im Wege stehen, diese Garage an die WIFI zu vermieten und wir hätten hier Durchfahrts- und Durchgangsverkehr, der nicht tragbar wäre.

Im Stadtbauamt macht man sich anscheinend keine Sorgen über dieses mögliche, extrem erhöhte Verkehrsaufkommen dieser Massnahmen. Nicht nur wir, sondern auch die Kreuzgasse wäre durch diesen Verkehr betroffen. Hier gibt es ein Altersheim, ein Krankenhaus und ein Kloster. Die Feinstaubbelastung interessiert hier plötzlich niemanden mehr.

Kein Einziger der anwesenden Anwohner (ca. 140 Leute inklusive Bezirksräte und Gemeinderäte) waren für diese Bebauung. Kein Einziger benötigt hier eine Tiefgarage !

Einwendungsbehandlung:

BEB III, BEB V, GR I, VK I, VK II, VK V, VK VI, S I, S II, S III

Einwendung 5 (GZ: A14-053825/2014/0010):

Zusätzlich zu einer Einwendung der Serie I wurden folgende Inhalte vorgebracht:

„1- Es gibt unsere Meinung nach kein Parkplatzmangel am unserer Ende der Grillparzerstraße. Wir haben immer direkt vor unserem Tür parken können. Wenn neue Gebäude auch die notwendigen Parkplätze für die Einwohner vorsehen, sollte es auch nicht zu einem Mangel kommen. Wir sehen auch nicht ein, dass man ein wirtschaftliche Tiefgarage am Ende der Grillparzerstraße erlaubt, wenn dieser nicht einmal für die dort Einwohner einen Vorteil darstellt. Falls es doch wirtschaftlich funktionieren sollte würde es uns nur Nachteile bringen: Verkehr, Parkplatzmangel weil die Leute eventuell erst in der Straße und dann im Tiefgarage parken würden.

2- Auf den Grundstücke 842, 838, 839 ist eine neue Baugrenzlinie vorgesehen. Egal ob die Entfernung 5m wie im Entwurf oder 7m (z.B. mit 5 Stockgebäude) besteht, würde so ein Gebäude vor unserer Terrasse so wie vor alle anderen Terrassen vom Gebäude stehen. Das Gebäude am Grillparzerstraße 49 ist hauptsächlich mit Sicht in Richtung Ost gebaut worden. Da das heutige Haus am Richard-

Wagner Gasse 15 etwas zurückgezogen nach Nord ist, gibt es zurzeit keine Sichtblockierung und keine Einsicht von Nachbarn. Es würde reichen die neue Baugrenzlinie ein paar Meter Richtung Nord zu ziehen um eine massive Verschlechterung zu vermeiden - man könnte es auch als L darstellen, mit einem dünneren Teil im West. Muss die Baugrenzlinie oder das Innenhof quadratisch sein? Dass der Besitzer der Grundstück 842 angeblich nicht verkaufen will und dass der Bau innerhalb dieser neuen Baugrenzlinie heute noch nicht wahrscheinlich ist, ist meine Meinung nach kein Grund, um eine Verschlechterung der Lebensqualität und der Wohnungswerte am Grillparzerstraße 49 zu erlauben.“

Einwendungsbehandlung:

BEB I, BEB II, VK I, GR I

Einwendung 6 (GZ: A14-053825/2014/0011):

„Mit Ihrem Vorhaben in der Grillparzerstraße im innen Hof ein 3-5 Geschossiges Haus hinzubauen, wo für viele Tiere ein Lebensraum besteht ist ein Wahnsinn.

Künftig kann ich dann meinen neuen Nachbarn zu winken. (Abstand 18 Meter, ist nicht die Welt) Wenn ich daran denke wo der jetzige Nussbaum steht, der ein Inventar dieses Innenhofes ist. In dieser Jahreszeit wird dann auch keine Sonne mehr vorhanden sein (Nord Seite) wenn dieses Gebäude vor uns ist. Darüber hinaus wird der Verkehr Richard-Wagner-Gasse Ecker Grillparzerstraße komplett zusammen brechen.“

Einwendungsbehandlung:

BEB I, GR I, GR II

Einwendung 7 (GZ: A14-053825/2014/0013):

Hier meine schriftliche Einwände gegen das Vorhaben den Innenhof zu bebauen. Erstens ist die Gegend ohnehin schon sehr verbaut, zweitens ist der Innenhof Heimat für unzählige Singvögel und auch 2 Eichhörnchen sind täglich zu sehen. Igel sieht man in der warmen Jahreszeit ebenso.

Das Vorhaben ist einfach eine bodenlose Frechheit und würde die gewohnte Umgebung einfach verschandeln. Die Zufahrten in den Innenhof sind einfach nicht gegeben und ein Lärmpegel würde der ganzen Gegend nicht gut tun.

Ich ersuche sie noch hinzuzufügen das die Stadtplaner mal Google Earth verwenden sollten und sich die Verdichtung unserer Stadt eher Richtung Süden ausrichten sollte. Als Beispiel würde sich bei ORF Park, eine große Fläche anbieten. Und wenn die Stadt an Geld kommen will dann sollte sie aus dieser Fläche einfach Gärten machen die man Mieten kann.

Meine Zustelladresse ist die Grillparzerstraße 59/1/8 und euer Vorhaben würde genau meine Wohnung verdunkeln.

Einwendungsbehandlung:

BEB IV, GR I, S VI

Der Lebensraum der Tiere, beispielsweise von Vögeln, Eichhörnchen und Igel ist in der Raumordnung als Thema nicht erfasst und kann somit in der Bebauungsplanung nicht anders, als durch den Erhalt von Grünflächen berücksichtigt werden.

Mit der raumordnungsrechtlichen Ausweisung von Bauland ist untrennbar ein Baurecht verbunden. Ein Eingriff in dieses Eigentumsrecht durch die (vorgeschlagene) Substitution von Bauvorhaben auf anderen Liegenschaften (wie z.B. beim ORF-Park) ist nicht möglich.

Mit der Erstellung von Bebauungsplänen wird „eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des Baulandes“ vorgenommen; die Umsetzung einzelner Bauvorhaben erfolgt durch den/die (privaten) Liegenschaftseigentümer. Die vorgeschlagene Vermietung von Gärten wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen, ein entsprechender Erlös gebührt jedoch dem/der (privaten) EigentümerIn.

Einwendung 8 (GZ: A14-053825/2014/0014):

Wir haben uns für diese Wohnung entschieden um unserem, damals neugeborenen Kind ein schönes Leben zu bieten. Uns wurde viel versprochen. Eine Parkanlage, ein Spielplatz und auch, dass der Innenhof der alten Postsiedlung grün und unbebaut bleibt. Aufgrund der denkmalgeschützten Ansicht der Postsiedlung waren wir uns dessen auch sicher.

Auch unser Bürgermeister verspricht laut Zeitungsartikeln häufig, dass mehr Grünflächen für die Grazer Stadtbevölkerung geschützt werden müssen.

Ich möchte nun darum bitten, dass überprüft wird, ob hier der Denkmalschutz beachtet wird! Wir haben strenge Auflagen, wir dürfen an der Fassade nichts verändern, die Ansicht muss aus Denkmalgründen gleich bleiben. Nun werden Häuser davor gebaut, wer sieht dann noch die Ansicht?

Außerdem möchte ich darum bitten, dass die Höhe der geplanten Neubauten nochmals überprüft wird. Die kommt mir deutlich zu hoch vor. Angeblich wurde schon das Hochhaus vor unserem Garten rechtswidrig zu hoch gebaut!

Es wurde über Besucherparkplätze gesprochen. Wo sind diese Parkplätze geplant? Ist die Menge begrenzt?

Die Tiefgarage: Hier möchte ich dringend um eine Bedarfsanalyse bitten und um Überprüfung von Umweltauflagen. In einer Stadt, in welcher die Feinstaubbelastung schon so groß ist, kann doch nicht mitten in eine Wohnsiedlung eine Tiefgarage gebaut werden, die keiner benötigt.

Können Sie uns versichern, dass in Zukunft auf dieser etwaigen Tiefgarage keine Häuser mehr gebaut werden?

Was passiert mit dem Grundwasser, wenn alle dies Bauvorhaben ausgeführt werden? Auch hier bitte ich um professionelle Überprüfung!

Wir könne uns das Ausmaß einer solch großen Baustelle kaum vorstellen. Unsere Gärten wären dann einen langen Zeitraum nicht nutzbar aufgrund der Staub- und Lärmbelastung.

Es kann doch nicht im Sinne der Stadt Graz sein, den Freiraum der hier lebenden Kinder einzuschränken und die Lebensqualität in der Stadt immer weiter zu verschlechtern!

Einwendungsbehandlung:

GR I, BEB V, VK I, VK IV, S II, S III, DMS

Einwendung 9 (GZ: A14-053825/2014/0015):

„- Die Postsiedlung Lindweg ist denkmalgeschützt, d.h. wir dürfen unser Haus weder thermisch isolieren, noch dürfen wir eine PV-Anlage am Dach installieren, um dieses städtebauliche "Juwel" nicht zu entstellen. Insbesondere das geplante Gebäude auf Grundstück 804/42 führt dazu, dass die Postsiedlung in ihrer jetzigen Form nicht mehr wahrnehmbar ist. Das Gebäude als Abschluss der Grillparzerstraße zu argumentieren ist vor diesem Hintergrund nicht nachvollziehbar, da die Postsiedlung schon jetzt den geeigneten Abschluss darstellt. Deshalb wäre es aus städtebaulicher Sicht, v.a. in Bezug auf die Erhaltung von Innenhöfen wie in Graz angestrebt, ideal auf dem Grundstück gar kein Gebäude vorzusehen, auch wenn dies gesetzlich möglich ist und eine Verdichtung dafürspricht. Letztlich handelt es sich um einen Interessenskonflikt, der nicht zwangsläufig im Sinne einer stärkeren Verdichtung interpretiert werden muss. Gerade zukunftsorientierte Entscheidungen zu treffen, die nicht nur vom aktuellen Siedlungsdruck geprägt sind, sollte im Rahmen eines Bebauungsplanes meiner Meinung ausreichend berücksichtigt werden - und Grünflächen, die einmal geopfert werden, sind nur sehr schwer wiederherstellbar. Aufgrund der Erfahrungen von Städten wie Freiburg, die vorbildlich sind und wo eines der Erfolgsrezepte die Erhaltung von Grünflächen in der Stadt ist, stellen meiner Meinung gute Gründe dafür dar den vorherrschenden Grünraum zu erhalten und ihn allenfalls für andere Nutzungen - Stichwort "Kleingärten wie vor dem Verkauf der Postsiedlung" - zu öffnen.

- Das angrenzende Grundstück 804/36 ist gem. Bombenblindgängerverzeichnis potentiell mit Fliegerbomben kontaminiert. Aus diesem Grund stellt eine Bautätigkeit auf Grundstück 804/42 ein Sicherheitsrisiko für die Bewohner der Postsiedlung und die Bausubstanz der Häuser am Lindweg dar.

- Das Grundstück 804/42 stellt darüber hinaus eine Besonderheit dar. Die Grundstücksgrenze ist direkt an der Gebäudegrenze der Häuser des Lindwegs. Der Grundstückseigentümer hat bei der Parifizierung offenbar darauf geachtet, dass - bei gegebener Bebauungsdichte - die erlaubte Geschossfläche maximiert wird. Teile des Grundstücks 804/42 sind aber funktional jedenfalls den bestehenden Häusern der Postsiedlung zuzuordnen. Auch wenn gesetzlich deshalb natürlich die bestehenden Grundstücksgrenzen zählen, stellt ein Bebauungsplan ein Instrument dar, das die funktionale Zugehörigkeit berücksichtigen kann - und sollte - und im konkreten Fall nur den tatsächlich dem potentiellen neuen Gebäude zugehörigen Grundstückanteil als Grundlage für die Berechnung der zulässigen Geschossfläche heranzieht, Spielraum dafür besteht auch rechtlich durch das Wählen einer niedrigeren Dichte. Wenn das nicht passiert, wird das Ausnutzen aller gesetzlichen Möglichkeiten - auch wenn dies sicher nicht der Intention des Gesetzgebers entspricht - belohnt, zu Lasten des Gemeinwohls und mit alleinigem Vorteil für den Bauträger. Dies wäre ein Signal, das andere Bauträger sicher gerne sehen würden, aber für Bürger wie mich in keiner Weise nachvollziehbar ist. Im konkreten Fall wendet sich der Einwand gegen die geplante Erlaubnis die im 3.0 Flächenwidmungsplan zulässige Bebauungsdichte überschreiten zu dürfen. Schon beim Heranziehen der gesamten Grundstücksfläche beträgt die erlaubte Bebauungsdichte 1,5 und liegt damit schon 25% über dem Höchstwert für gemischte Wohngebiete. Zieht man nun nur die funktional zuordenbare Fläche heran, liegt die im Entwurf erlaubte Dichte über 1,8! Es ist für mich überhaupt nicht nachvollziehbar, wie das gerechtfertigt sein soll und den Zielsetzungen der Stadtentwicklung entsprechen soll, ganz zu schweigen von den negativen Effekten auf die direkt Betroffenen (bspw. Schatten!). Wenn schon gebaut werden soll - trotz aller guten Gründe es nicht zu tun - dann weniger hoch und weniger groß, als im jetzigen Entwurf, bspw. durch die Begrenzung der erlaubten Dichte mit 1,0!

- In unserer Gegend besteht kein Parkplatzproblem. Eine "Quartiersgarage" ist deshalb nicht nötig und die gesetzlich erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist jedenfalls ausreichend. Der einzige Grund für temporäre Parkplatznot ist der Komplex WK/ WIFI/ FH Campus 02. Und der Innenhof Postsiedlung sollte nun sicher nicht dafür herhalten müssen, dieses Problem zu lösen. Ganz im Gegenteil ist es so, dass die Errichtung einer "Quartiersgarage" mit hoher Wahrscheinlichkeit dazu führt, dass diese letztlich gewerblich genutzt wird (bspw. von WK Kunden oä.). Außerdem würde dies auch das Verkehrsaufkommen unnötig erhöhen. Es ist schon durch die Verwertung des Innenhofes Postsiedlung so, dass das Verkehrsaufkommen im Bereich Kreuzgasse, Grillparzerstraße, Richard-Wagner-Gasse, Lindweg deutlich steigen wird - und ein Konzept für die Forcierung des öffentlichen Verkehrs bzw. des Radverkehrs ist nicht erkennbar. In einer Feinstaub-geplagten Stadt wie Graz sollte dies aber genauso wichtig sein, wie die Verwertung von Baugründen - zumindest aus der Perspektive des Gemeinwohls.

- Ich begrüße die geplante, gesamte Übernahme des Durchgangs durch die Stadt Graz - obwohl mir dieser durch ein Servitut ohnehin unwiderruflich zusteht.“

Einwendungsbehandlung:

BEB I, BEB III, GR I, VK I, S IV

Das Grundstück Nr. 804/42 ist gegenüber der Postsiedlung klar abgegrenzt; die beschriebene Besonderheit bezieht sich auf das Grundstück Nr. 804/4. Hierbei handelt es sich um eine Liegenschaft, die bis an die Fassaden der Postsiedlung reicht. Die im Bebauungsplan für dieses Grundstück festgelegte Baufläche ermöglicht eine Bebauungsdichte von 0,38; selbst bei einem geforderten Abzug der funktionell der Postsiedlung zugehörigen Flächen (10 m breiter Gartenstreifen südlich der Gebäude) ergibt sich eine, für den Gebietsbereich äußerst geringe Bebauungsdichte von ca. 0,48.

Einwendung 10 (GZ: A14-053825/2014/0016):

„- Ich habe als Mutter von zwei Schulkindern große Sorge um die Sicherheit und um die Gesundheit meiner Kinder. Sorge um die Sicherheit, da, wenn diese überdimensionierte "Quartierstiefgarage" wirklich genehmigt werden sollte, der Schulweg unserer Kinder - alleine am Lindweg sind ca. 30 schulpflichtige Kinder, die diesen Weg als täglichen Schulweg benutzen, durch die Nadelöhrsituation massiv gefährdet ist. Sorge um die Gesundheit, da Graz ohnehin schon durch den Feinstaub extrem

geplagt ist und diese "Verkehrslawine" sich auf die Gesundheit unserer Kinder bedenklich auswirken würde.

Derzeit sind wir "noch" in der glücklichen Lage, dass die Kinder sicher und ohne massive Autoabgasbelastung in die Schule zu Fuß oder mit dem Fahrrad gehen können. "Noch" gehören wir zu jenen, die das Fahrrad als tägliches Fortbewegungsmittel zur Arbeit oder auch zur Schule benützen.

- Ich habe als Mutter auch große Sorge, dass die Bombenblindgänger, die hier unter den Grünflächen, die bebaut werden sollen, im Zuge der Bauarbeiten explodieren. Wer kann uns garantieren, dass hier nichts passieren wird?

- Wir wohnen schon seit 17 Jahren im Bezirk Geidorf und leider mussten wir feststellen, dass dieser "lebenswerte" Bezirk von Graz durch die Bauvorhaben der letzten Jahre massiv an Lebensqualität eingebüßt hat. Mit der Bebauung jedes grünen "Fleckchens" geht ein Stück Lebensqualität für die Bewohner unwiederbringlich verloren. Viele Familien tragen dem Rechnung und ziehen mit ihren Kindern daher an den "Speckgürtel" von Graz. Dadurch, dass sie dann aber die Infrastruktur an Schulen, Sportmöglichkeiten usw. hier in Graz nutzen, verursachen sie wiederum ein enormes zusätzliches Verkehrsaufkommen. Ist das das Ziel? Wohl eher nicht, wo der Feinstaub als Bedrohung über der Stadt kreist.

- Uns ist schon klar, dass Wohnraum benötigt wird, aber wurde bereits erhoben, wie viele Wohnungen der "neueren Bauprojekte" in unserem Bezirk noch käuflich zu erwerben sind? Durch die immens hohen Preise kann sich selbst eine Familie, wo beide Eltern Akademiker sind und einem Beruf nachgehen, sich diese nicht leisten. Es sind die Bauträger, die hier Unsummen daran verdienen und es sind die Anleger, die hier ihr Geld "parken".

- Ich bitte Sie um Berücksichtigung, dass der Innenhof der Postsiedlung ein Juwel ist, das in Graz seinesgleichen sucht. Durch die Bauvorhaben würde der Charakter dieser denkmalgeschützten Siedlung auf Immer verloren gehen. Verloren geht damit auch wertvoller Grünraum für sehr viele Kinder, die hier täglich spielen und auch für sehr viele Tiere, die hier Unterschlupf finden.

- Ich bitte Sie daher um eine Entscheidung für ein lebenswertes Graz der Zukunft, wo es noch Erholungs- und Spielflächen, wo es noch Gärten (urban gardening) und Plätze der Begegnung für die Bewohner gibt, wo es nicht gesundheitsgefährdend ist, mit dem Fahrrad zu fahren oder zu Fuß zu gehen, wo die Menschen noch gerne leben und nicht nur die "Infrastruktur" konsumieren und dann wieder an den Speckgürtel "flüchten".

- Ich bitte Sie daher um eine Entscheidung, im Sinne einer Entscheidung für das Gemeinwohl, der Sicherheit und Gesundheit vor allem für unsere Kinder, und nicht für eine Entscheidung zur Gunsten von Bauträgern, damit unsere Stadt weiterhin lebenswert bleibt.“

Einwendungsbehandlung:

GR I, S IV, S VI

Einwendung 11 (GZ: A14-053825/2014/0017):

„1 . Parkdruck in der Grillparzerstraße

Den gibt es jetzt im Bereich Grillparzerstraße nicht. Den gab es als die blaue Zone bis zur Richard Wagner Gasse reichte und im letzten Rest der Grillparzerstraße noch keine Grüne Zone war. Seit es die Grüne Zone gibt ist dieser Parkdruck verschwunden.

2 . Durchgang Postsiedlung Wir finden auch nicht gut, dass der Durchgang durch die Postsiedlung aufgemacht wird. Dadurch entsteht in der Grillparzerstraße tatsächlich wesentlich mehr Verkehr durch Benutzung der Tiefgarage für Klienten der Wifi.

3 . Tiefgarage

Wenn es eine Tiefgarage sein soll, sollte sich die Anzahl der Plätze nur nach dem Bedarf des darüber befindlichen Hauses richten. Also keine Überdimensionierung da es jetzt schon Leerstand von Tiefgaragenplätze in den bestehenden Tiefgaragen gibt!“

Einwendungsbehandlung:

VK I, VK V

Einwendung 12 (GZ: A14-053825/2014/0018):

1. „Einwände auf Basis von Umweltschutzaspekten:

Bezogen auf das Gebäude mit 4 und 5 Etagen auf dem Grundstück 804/42. Diese Bebauung wird folgendes verursachen:

Der Verlust der ästhetischen und landschaftlichen Werte: aus Luft- und Bodenansichten kann man betrachten, dass die „alte Postsiedlung,, die perfekte strategische Abgrenzung ist, welche auch unter "Denkmalschutz (OBJ 19.571)" wegen historischer und / oder künstlerischen und / oder kulturellen Gründe steht.

Der Neubau schadet den architektonischen und städtebaulichen Design des Bezirkes Geidorf an sich, weil die „alte Postsiedlung,, eine überwiegend sichtbare Siedlung am Ende der Grillparzerstraße ist, welche aus wunderschönen alten Gebäuden (Gründerzeitbauten) besteht.

Der Neubau verursacht eine visuelle Verschlechterung, weil er, durch eine Zerstörung der Hofstruktur, die Harmonie der gesamten Postsiedlung unterbricht.

Die Verkleinerung von Grünflächen durch den Missbrauch der zulässigen Bebauungsdichte.

Bezogen auf dem Bau von 150 Parkplätzen. Diese Bebauung wird folgendes verursachen:

Erhöhte Schadstoffe (Lärm und Luftverschmutzung) durch die Zunahme des Verkehrs in der Zone. Der Fehlende Bedarf nach 150 TG- Plätzen wird täglich durch leere Parkräume in den umliegenden Straßen bewiesen.

Alle diese wichtigen Gründe sind unbedingt zu berücksichtigen, da Geidorf ein besonders ruhiges Wohngebiet ist und sich auch ein Kloster, ein Krankenhaus und ein Pflegeheim in der unmittelbaren Umgebung befinden.

2. Einwände wegen architektonischen und monumentalen Aspekten

Bezogen auf die Gebäude auf den Grundstücke 804/42 und 804/4. Diese Bebauung wird folgendes verursachen:

Eine Verschlechterung des architektonischen Erbes, welche unter "Denkmalschutz (OBJ 19.571)" steht. Durch die ausgefallene Nähe und der außergewöhnliche Höhe der geplanten Gebäude auf den Grundstücken 804/42 und 804/4, werden Schattenwürfe auf den bestehen Gärten und Häuser der „alte Postsiedlung,, verursacht.

Da die Fassade „alte Postsiedlung,, unter Denkmalschutz (OBJ 19.571) steht und keine architektonische Änderung für Isolierung möglich wäre, ist eine Verbreitung von Feuchtigkeit und Schimmel zu befürchten, dem nur mit intensivem Heizen und damit einhergehenden mit einen Anstieg der Heizkosten zu begegnen ist.

Es sollte erwähnt werden, dass im Laufe des Jahres, die Kellerräume von Feuchtigkeit und Schimmel betroffen sind.

Wenn Sonnenstunden an der Fassade der „alte Postsiedlung ,, reduziert würden, es könnten irreparable Schäden für die „geschützten Fassaden“ auslösen.

Verringerte Helligkeit innerhalb der Häuser und Gärten.

Bezogen auf dem Bau von 150 Parkplätzen. Diese Bebauung wird folgendes verursachen:

Hydrographische Umleitung des Grundwassers welche die Keller der „alte Postsiedlung,, mit hohen Wahrscheinlichkeit beeinflussen könnte, was die irreversiblen Feuchtigkeitseffekte nach sich ziehen könnte.

3. Einwände wegen wirtschaftlichen und sozialen Aspekten

Bezogen auf die Gebäude auf den Grundstücke 804/42 und 804/4 und auf dem Bau von 150 Parkplätzen. Diese Bebauung wird folgendes verursachen:

Verminderung des Wohlbefinden und Lebensqualität der jetzige Bewohner der „alte Postsiedlung,, welche bisher, als nicht-zentrale Wohngebiet bezeichnet war, grün und ruhig, mit wenig Verkehr und getrennt von der Auswirkungen der Lärm und Umweltverschmutzung.

Abnahme der Sicherheit in der Siedlung, wegen der Umwandlung des jetzigen ruhigen Areal in eine von Menschen hochfrequentierte Gegend, Menschen die, rund um die Uhr, und ständig, den Durchgang der „alte Postsiedlung“ nutzen werden. Diese Bewegung von Menschen wird verursacht durch:

- Zukünftige Pendler welche gleichzeitig 1) die gute Kommunikation zwischen der Peripherie und der Stadt Graz (mit den öffentlichen Verkehrsmitteln: Busse 39 und N2) und 2) die Vorteile der neuen zu mietenden Parkplätze, benutzen werden.
- Es ist auch zu erwarten, dass die WIFI Besucher (Kurse 8-21 Uhr, auch am Samstag) ständig der Durchgang der „alte Postsiedlung“ überqueren werden um die Vorteile der verfügbaren Garagenplätze zu gebrauchen.

Notwendigkeit von verstärkten Sicherheitsmaßnahmen welche in Innenstädten sowie in Zonen mit hohem Fußgängerverkehr typisch angewandt werden (z.B. Zäune für Gärten, Gitter an den Fenstern, Alarmanlagen), die gleichzeitig zusätzlichen Kosten für die Eigentümer der „alte Postsiedlung“ bedeuten würden.

Unruhe und Sorge um die Kinder der Siedlung, welche die gemeinsamen und privaten Grünflächen besuchen, was eine erhöhte Wachsamkeit der Eltern, wegen der neuen frequentierten Grünanlagen, verlangen wird.

Verminderung der Preis der bestehender Häuser in der Siedlung durch die qualitative Devaluation (z.B. die Verschlechterung Fassade durch Feuchtigkeit und Sonnenmangel), sowie durch die Abwertung der Wahrnehmung (Verschlechterung der Aussicht, weniger Helligkeit und Gärten im Schatten)“

Einwendungsbehandlung:

BEB I, VK I, DMS, S I

Einwendung 13 (GZ: A14-053825/2014/0019 sowie 0207):

„1. Das Haus Lindweg 14 schaut Richtung Süden und genießt die Sonne das ganze Jahr. Wenn nun Richtung Süden was gebaut wird, sollte es unbedingt auch die Besonnung berücksichtigt werden und daher möchte ich Sie bitten um eine Beschattungsstudie.

2. Auf dem Grundstück 804/42 laut Bebauungsplan wird die Baudichte den Koeffizient 1,2 deutlich überschreiten (ca. 1,5). Beim Info-Abend die Erklärung dafür war das es insgesamt auf beide Grundstücke, 804/4 und 804/42, die Baudichte bei etwa 0,44 liegen würde und somit deutlich unter der maximale Grenze von 1,2. Hier würde aber aus meiner Sicht nicht berücksichtigt das:

a. Der Grundstück 804/42 viel kleiner ist und in Wirklichkeit die Einschränkungen beim Grundstück 804/4 kompensieren muss, damit der Bauträger, der beide besitzt, genug bauen darf.

b. Der Grundstück 804/4 geht bis zur Fassade der denkmalgeschützte Postsiedlung und somit zählt zur Rechnung des Koeffizient eine viel größere Fläche, die in der Tat die gemietete Gärten der Postsiedlung repräsentiert. Diese Aufteilung der Grundstücke wurde von Bauträger bei der Sanierung der Postsiedlung gemacht.

c. Der Baukörper auf Grundstück 804/42 mit seiner Kubatur würde disharmonisch den Innenhof aufteilen.

3. Auf dem Grundstück 804/4 wäre zusätzlich noch ein Quartier-Parkplatz bis zu 150 Parkplätze vorgesehen. Die Motivation dafür wäre die Mangel von Parkplätze, was es auf jeden Fall nicht stimmt nachdem wir Bewohner noch nie Problemen selber gehabt haben und sogar unsere Gästen konnten immer auf der Grillparzerstraße einen Platz finden. In Wirklichkeit das ist sogar eine Gegend wo zu viele Parkplätze vorliegen. Unter anderen, unsere Terrasse liegt genau über den Gehweg Richtung Lindweg, derzeit privat, und befürchten wir dass das Fußgänger-Verkehr für diese Garage genau unter unsere Terrasse durchgehen würde mit entsprechende Lärmstörung.“

Einwendungsbehandlung:

BEB I, GR I, VK I

Die im Bebauungsplan für das Grundstück Nr. 804/4 festgelegte Baufläche ermöglicht eine Bebauungsdichte von 0,38; selbst bei einem geforderten Abzug der funktionell der Postsiedlung zugehörigen Flächen (10 m breiter Gartenstreifen südlich der Gebäude) ergibt sich eine, für den Gebietsbereich äußerst geringe Bebauungsdichte von ca. 0,48.

Einwendung 14 (GZ: A14-053825/2014/0020):

„1) Laut Flächenwidmungsplan 2002 ist in diesem Bereich eine Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,2 vorgesehen. Durch einen der geplanten Bauten würde auf der Grundfläche (804/42) die Dichte massiv überschritten. Keiner der zulässigen Gründe für eine Dichteüberschreitung trifft hier zu!

2) Angeblich soll eine ausreichende Vorgartenzone gewährleistet werden. Wo wäre dann der Vorgarten der Villa Nr. 27? Dies widerspricht STEK 4.0 § 26, Abs. 26 (Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten)

3) Zumindest die Familie List hat meines Wissens nicht vor ihre Villa abtragen zu lassen. Was soll dann dieses Bauvorhaben? Bedeutet das, dass jeder Grazer Villenbesitzer zur Abtretung seines Eigentums gezwungen werden kann, wenn ein Bauunternehmen davon profitiert? Damit wären alle Grazer Grundstücksbesitzer potenzielle Opfer!!!

Im Entwurf des Bebauungsplans wird versucht die Zerstörung dieser Villen durchzusetzen.

Ich lebe seit 14 Jahren in Geidorf und bin entsetzt, dass seit ca. 10 Jahren ein Viertel mit Gründerzeitbauten, zentrumsnahen Grünräumen und Vorgärten aus Profitgier in eine gesichtslose Betonwüste verwandelt wird.“

Einwendungsbehandlung:

BEB II, BEB III, GR II, S III

Einwendung 15 (GZ: A14-053825/2014/0021):

Seitens der Bezirksvorstehung Geidorf ergeht folgende Stellungnahme:

Grundsätzlich wird eine, durch einen Bebauungsplan verordnete, Festlegung jeder künftigen Bebauung der betroffenen Grundstücke in dem geplanten Ausmaß und in der genannten Bebauungsdichte positiv beurteilt. Folgende Punkte scheinen nicht nur aus Sicht des Bezirkrates Geidorf, sondern auch aus jener der AnwohnerInnen als unbedingt berücksichtigungswürdig.

- Der im Bebauungsplanentwurf verzeichnete Baukörper am Ende der Grillparzerstraße stellt keinen adäquaten, städtebaulichen Abschluss dar, sondern stört – durch die Lage, das denkmalgeschützte Ambiente mit dem sichelförmigen Grünstreifen vor den Posthäusern. Nicht nur das, es unterbindet künftig den Blick von Süden auf das genannte Ensemble. Mit dem Abstand von 18 Metern wird nicht nur der Grünstreifen unterbrochen, sondern auch die Sicht für die Häuser Lindweg Nr. 14 und 16 eingeschränkt und behindert unseres Erachtens nach, in den sonnenarmen Monaten, die Besonnung derselben. Es wird dringend ersucht die Positionierung dieses Baukörpers nochmals zu überdenken und eine Verschiebung zu erreichen. Sollte dies nicht möglich sein, sollte die für dieses Gebäude geplante Geschoszahl und somit die Bebauungsdichte auf andere Baukörper im Bebauungsplangebiet verlagert werden. Aus Sicht der Bezirksvorstehung wäre die Streichung dieses Baukörpers die meist gewünschte Lösung. So kann sowohl der Grünraum erhalten werden, als auch ein Blick auf das geschützte Bau-Ensemble bewahrt werden. Die Baudichte sollte auf andere Baukörper aufgeschlagen werden.
- Die geplanten Besucherparkplätze müssen zahlenmäßig festgelegt werden. Zweckmäßig erscheint ein Schlüssel von 1 Stellplatz pro 20 Wohneinheiten jedoch mindestens 2 pro Baukörper. Weiteres wäre auf Grund des beschränkten Stellplatzangebots zu prüfen, ob oder in welchem Ausmaß eine Fremdvermietung unterbunden werden kann.
- Die Festlegungen der ungefähren Lagen der Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragenanlagen mögen so positioniert werden, dass diese einerseits im Nahbereich des übergeordneten Straßennetzes zu liegen kommen und andererseits so, dass es zu möglichst wenigen Umwegefahrten kommt.
- Weiters möge geprüft werden, ob die Lage der geplanten Gebäude und selbstverständlich auch der dazugehörigen unterirdischen Einbauten so geändert werden kann, dass eine möglichst große Anzahl erhaltenswerter Bestandsbäume nicht in jedem Fall verloren gehen müssen.

- *Schließlich meinen wir, dass auf die Durchwegung im Bereich des jetzigen Gehweges zwischen Lindweg und Grillparzerstraße unbedingt zu achten ist. In der Folge wäre unbedingt ein Rad- und Gehweg sicherzustellen.*

Einwendungsbehandlung:

BEB I, VK IV, VK V, VK VI, GR III

Einwendung 16 (GZ: A14-053825/2014/0027):

1. *„Einschränkung der Bauhöhe ganz allgemein.*
2. *Einschränkung der Baudichte auf dem Grundstück 804/42 auf 1,2 mit entsprechende bessere Formgebung des Gebäudes damit der Innenhof harmonisch bleibt und Berücksichtigung der Besonnung.*
3. *Die Entfernung der Quartiergarage aus dem Bebauungsplan.*

Begründung:

- 1) *Bauhöhe: die maximale Bauhöhe soll nicht dem de facto Zustand angepasst werden, der laut Information die zur Bauzeit geltenden Höhen überschritten hat, sondern den Grundsätzen einer harmonischen Siedlungsentwicklung in einer auf Grund des Vorhandenseins von Villen und denkmalgeschützten Häusern sehr lebenswerten Wohnumgebung. Es gilt wohl auch neben den berechtigten Bauinteressen den Wohn- und Wohnungswert für die hier lebenden Menschen zu erhalten.*
- 2) *Auf dem Grundstück 804/42 laut Bebauungsplan wird die Baudichte den Koeffizient 1,2 deutlich überschreiten (ca. 1,5). Als Begründung wurde angeführt, dass insgesamt auf beiden Grundstücken (804/4 und 804/42) die Baudichte bei etwa 0,44 liegen würde und somit deutlich unter der maximalen Grenze von 1,2. Hier wurde aber aus meiner Sicht nicht berücksichtigt das:*
 - a. *das Grundstück 804/42 die Einschränkungen beim Grundstück 804/4 kompensieren muss, zum Vorteil für den Bauträger, der Besitzer beider Grundstücke ist.*
 - b. *Der Grundstück 804/4 reicht bis zur Fassade der denkmalgeschützten Postsiedlung und somit wird zur Berechnung des Koeffizienten eine Fläche herangezogen, die die vom Bauträger vermieteten Gärten der Postsiedlung mit inkludiert. Auch das ist m.M. nach unzulässig.*
 - c. *Der Baukörper auf Grundstück 804/42 mit seiner maximal möglichen Kubatur würde den Innenhof zudem zerstören.*
- 3) *Auf dem Grundstück 804/4 wäre zusätzlich noch ein Quartier-Parkplatz bis zu 150 Parkplätze vorgesehen. Die Begründung hierfür war der Mangel an Parkplätzen; diese Begründung ist nicht nachvollziehbar, da in dem umliegenden Straßen immer genügend Parkplätze für Besucher zur Verfügung standen, seit ich am Lindweg wohne. Es besteht die Gefahr einer gewerblichen Nutzung dieser zusätzlichen Parkplätze, was nicht im Sinne der Planer sein kann; außerdem sollte doch im Interesse eines zeitgemäßen Mobilitätsmanagements einer Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel der Vorrang vor dem privaten PKW-Verkehr gegeben werden. Auch das trägt zur Beibehaltung der Wohnqualität in unserer Siedlung bei.“*

Einwendungsbehandlung:

BEB I, BEB III, BEB V, VK I

Einwendung 17 (GZ: A14-053825/2014/0028 sowie 0044, 0128, 0135, 0333, 0418):

- a) *Fehlende Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung
Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes verstößt gegen das Gebot einer geordneten Siedlungsentwicklung.*

Die Errichtung einer derart großen Anzahl an zusätzlichen Wohnungen und Tiefgaragenplätzen auf großen innenhofartigen Grünflächen zerstört die bisherige Siedlungsstruktur. Die geplante Verdichtung führt zu einer deutlichen Zunahme des Verkehrs und der damit einhergehenden Belastungen durch Lärm, Abgase und Feinstaub in einem ohnehin schon sehr stark belasteten Wohngebiet.

Von einer geordneten Siedlungsentwicklung im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes und entsprechend den Erwartungen der hier wohnenden Menschen kann bei dem vorliegenden Entwurf nicht gesprochen werden. Vielmehr werden hier offensichtlich die Interessen des Investors an einer Profitmaximierung in den Vordergrund gestellt.

b) Verletzung denkmalgeschützter Strukturen

Durch die geplante Verbauung der großen innenhofartigen Grünflächen geht der Charakter der denkmalgeschützten „Postsiedlung“ verloren.

Im diesbezüglichen Bescheid des Bundesdenkmalamtes (GZ: 31.522/1/2000) wird das öffentliche Interesse am Erhalt der „Postsiedlung“ nicht nur mit der Architektur der Siedlungsbauten am Lindweg/Bergmannsgasse begründet, sondern auch mit den Vorgärten und dem zusammenhängenden Innenhof. In diesem Bescheid wird weiters die Möglichkeit zur Bewirtschaftung des Innenhofes durch die Bewohner hervorgehoben.

Der vorliegende Entwurf ignoriert diese Vorgaben und sieht eine größtmögliche Verbauung vor. Wir verlangen die Einholung einer Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes zum vorliegenden Entwurf.

c) Vorgärten/Innenhöfe in der Richard-Wagner-Gasse/Bergmannsgasse/Lindweg

Im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan wird auf Seite 8 unter anderem die Bedeutung des Schutzes und der Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten betont. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes sieht aber genau das Gegenteil vor. Dass der vorliegende Entwurf entgegen den Vorgaben des Denkmalschutzes eine Verbauung des großen begrünten Innenhofes der „Postsiedlung“ vorsieht, wurde bereits unter b) eingewendet. Unabhängig davon sprechen wir uns – im Einklang mit dem Erläuterungsbericht – gegen die Verbauung von Innenhöfen aus; diese sind als solche zu erhalten.

Die Vorgärten der beiden Jugendstillvillen Richard-Wagner-Gasse 13 und 15 wurden mitsamt den dort befindlichen Sträuchern und Bäumen bereits vor Jahren, nämlich im Zuge der Errichtung des siebengeschossigen Wohnblockes an der Ecke Richard-Wagner-Gasse/Grillparzerstraße, ohne Zustimmung der Hauseigentümer weggerissen und zuasphaltiert. Dieser wertvolle Grünraum wurde somit bereits für – einige wenige – Parkplätze geopfert.

Im oberen Teil der Richard-Wagner-Gasse, östlich der Grillparzerstraße, sind die Vorgärten derzeit noch erhalten. Im vorliegenden Entwurf werden diese aber gedanklich ebenfalls bereits eliminiert. Der Planersteller ignoriert hier ganz offensichtlich die diesbezügliche Festlegung im Stadtentwicklungskonzept (§ 26 Abs. 26 und 27 STEK 4.0).

Das oben erwähnte siebengeschossige Eckhaus Richard-Wagner-Gasse/Grillparzerstraße wurde übrigens widerrechtlich höher gebaut als ursprünglich vorgesehen. Mittlerweile wird dieser Bau als Bestand betrachtet, weil niemand auf die Idee kommt, wieder ein oder zwei Stockwerke abtragen zu lassen. Dieser erhöhte Bestand ist allerdings wiederum das Maß für die fünfgeschossige Verbauung im Bebauungsplan. Damit werden alte Bausünden als Rechtfertigung für neue missbraucht. Wir lehnen diese Vorgehensweise, insbesondere aber eine Perpetuierung dieses „Konzepts“ strikt ab.

d) Baulanddurchgrünung und Stadtvegetation

Die Bebauung von Innenhöfen ist gemäß Stadtentwicklungskonzept nur in Ausnahmefällen möglich. Warum ein solcher „Ausnahmefall“ im vorliegenden Entwurf bejaht wird, ist völlig unklar, weshalb der Bebauungsplan mangelhaft ist.

Gleichermaßen sprechen wir uns gegen die Methode aus, nicht im Eigentum des Projektwerbers stehende Grünflächen für die Gesamtbewertung und Rechtfertigung der Verbauung heranzuziehen. Es kann nicht sein, dass ein Bauwerber sein Grundstück maximal verbaut und die angrenzenden Grundeigentümer den verbleibenden „zweiten grünen Innenhof“ zur Verfügung stellen (müssen).

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass bestehende Grünflächen gemäß § 26 STEK 4.0 bewahrt werden müssen und der Bebauungsplan gegen diese Vorgaben verstößt.

e) Baugrenzlinien Richard-Wagner-Gasse 13 und 15

Bei den beiden Häusern Richard-Wagner-Gasse 13 und 15 handelt es sich um zwei freistehende Villen auf getrennten Liegenschaften. Beide Villen verfügen jeweils über einen großen Garten. Beide Villen sind über 100 Jahre alt, von ausgezeichneter Bausubstanz und wurden zudem vor einigen Jahren generalsaniert. Die jeweiligen Eigentümer wohnen seit Jahrzehnten mit ihren Familien in diesen Häusern und man darf davon ausgehen, dass dies für weitere Jahrzehnte so bleiben wird.

Dessen ungeachtet hat der Planersteller über diese beiden Liegenschaften Soll-Baugrenzlinien eingezeichnet, die den Bestand völlig ignorieren. Anstelle der bestehenden Villen hat er die Errichtung eines weiteren fünfgeschossigen Wohnblockes über beide Liegenschaften vorgesehen. Dies ist in keiner Weise akzeptabel, weil dadurch die bauliche Gestaltung auf diesen Grundstücken in eine Richtung beeinflusst wird, die weder mit dem Bestand noch mit dem Willen der Eigentümer irgendeine Übereinstimmung aufweist. Mit dem in der Begründung des Entwurfes angeführten, „gedachten“ Hof der (unvollendeten) Blockrandbebauung an der westlichen Seite der Grillparzerstraße wird zudem der Bestand des freistehenden Hauses Richard-Wagner-Gasse 15 ignoriert. Dieser „Hof“ existiert in der Realität schlicht nicht. Der Bebauungsplan wird somit mit einem Zustand begründet, der erst durch den Bebauungsplan selbst geschaffen werden soll. Das ist unzulässig. Der Planersteller hat die Baugrenzlinien zudem gezogen, ohne mit dem Eigentümer Rücksprache zu halten.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf orientiert sich vorrangig an den Interessen von Investoren, die wertvolle Grünflächen zerstören wollen, ignoriert aber im Übrigen alle anderen Interessen. Insbesondere werden die bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt. Die Eigentümer der bestehenden Villen Richard-Wagner-Gasse 13 und 15 werden – aus heiterem Himmel – mit der Vorschreibung von Kubaturen konfrontiert, welche ihre Liegenschaften wesentlich in ihrer Entwicklung einschränken. Wir lehnen diese einseitige Vorgehensweise mit Nachdruck ab.

Bei den genannten Villen handelt es sich um schutzwürdige Gebäude eines Gründerzeit- und Villenviertels und als solche sind sie auch im Bebauungsplan einzuzeichnen und als erhaltenswürdig zu deklarieren.

Als Miteigentümer der Liegenschaft Richard-Wagner-Gasse 13 sprechen wir uns dezidiert gegen jeden Eingriff in unser Eigentum durch den vorliegenden Bebauungsplan aus. Damit meinen wir auch jede Beschränkung unseres Eigentumsrechts durch behördliche Willkürakte ohne sachliche Rechtfertigung. Wir nehmen zur Kenntnis, dass der Projektwerber in regem Austausch mit der Baubehörde steht und der Bebauungsplan dessen Interessen dient. Wir sehen aber nicht ein, warum die Eigentümer der Nachbarliegenschaften gegen deren Willen und ohne gefragt zu werden, die nachteiligen Folgen dieser Investoreninteressen tragen sollen.

f) Neuer Baukörper auf dem Grundstück 804/4 – Verletzung Grenzabstand

Die unter e) bereits angesprochene willkürliche und unter Missachtung des Bestandes „gedachte“ Hofsituation bildet für den Planersteller offensichtlich die Grundlage für die Verbauung des grünen Innenhofes mit einem Baukörper auf dem Grundstück 804/4 mit einer Grundfläche von 46 x 22 Metern und fünf Geschossen. Dieser wuchtige Baukörper mit rund 5.000 m² Wohnfläche (!) wurde mit einem Abstand von nur 5 Metern zu unserem Grundstück Nr. 841 eingezeichnet.

Bei fünf Geschossen ist der Abstand von nur 5 Metern nicht gesetzeskonform. Der gesetzliche Grenzabstand beträgt gemäß § 13 Abs 2 stmkBauG in diesem Fall nämlich mindestens 7 Meter.

Im Übrigen halten wir fest, dass Sie im Rahmen der Informationsveranstaltung am 25.02.2015 über unseren diesbezüglichen Vorhalt hin angaben, „natürlich“ in Kenntnis der Abstandsbestimmungen zu sein und den Grenzabstand trotzdem bewusst mit nur fünf Metern eingezeichnet zu haben.

Das von Ihnen gebrachte Argument, ein Bau dürfe im Grenzbereich dann eben nur 3 Geschosse hoch sein, greift in rechtlicher Hinsicht aber zu kurz, weil bereits der Bebauungsplan die Vorgaben des steiermärkischen Baugesetzes einhalten muss. Wenn es dem Planersteller möglich ist, auf der

Westseite des geplanten Komplexes bei der Gebäudehöhe zu differenzieren (dort sind nur 3 Geschosse vorgesehen), so muss dies auch für die Südseite gelten.

Wenn es wirklich um die Erhaltung größerer Hofflächen gehen würde, müsste dieser neue Baukörper außerdem viel eher in der gedachten westseitigen Verlängerung des Hauses auf dem Grundstück 804/34 eingeplant werden. Die im Entwurf getroffene Festlegung der Baugrenzen für diesen Baukörper ist aber offensichtlich mit bestmöglicher Schonung der Liegenschaft des Projektwerbers und Eigentümers der Liegenschaft Nr. 804/4 (PVI) und ohne jedwede Berücksichtigung der Auswirkungen auf die unmittelbaren Anrainer erfolgt. Unseres Erachtens muss der gesetzliche Mindestabstand auf jeden Fall bereits im Bebauungsplan eingehalten werden.

Der betreffende Baukörper wird von uns aber insgesamt abgelehnt, weil er nicht nur den Charakter des erhaltenswürdigen Innenhofes zerstört, sondern aufgrund der Innenhoflage auch eine unzumutbare Belastung durch zusätzlichen Verkehr, Staub, Abgase und Lärm mit sich bringt.

g) Tiefgaragen und Quartiersgaragen

Im Bebauungsplan wird zusätzlich zu den gemäß Stellplatzschlüssel erforderlichen PKW-Abstellplätzen die Möglichkeit zur Errichtung einer Quartiersgarage mit 150 PKW-Stellplätzen vorgesehen.

Vorweg möchten wir dazu festhalten, dass es in der Umgebung bereits mehr als ausreichend Tiefgaragenplätze gibt. Dies ist schon daran erkennbar, dass an mehreren Stellen rund um das gegenständliche Bebauungsgebiet auf Plakaten freie Tiefgaragenstellplätze angeboten werden.

Die Ausfahrt für die auf dem Grundstück 843/4 vorgesehene Tiefgarage ist in der Richard-Wagner-Gasse geplant. Dies, obwohl die Richard-Wagner-Gasse eine Einbahn in östliche Richtung ist und somit alle, die aus dieser Garage heraus nach Norden fahren wollen, rund um den gesamten Block fahren müssten.

Auf unsere Frage, warum die Zu- und Abfahrt nicht über die bereits bestehende Ein- und Ausfahrt von diesem Grundstück 843/4 in die Bergmannngasse erfolgen kann, wurde uns von Ihnen erklärt, dass es sich dabei um eine Landesstrasse handelt und die erforderliche Genehmigung hier „viel komplizierter“ zu bekommen sei. Unseres Erachtens ist dieses Argument nicht überzeugend, dies insbesondere, weil die angesprochene Ausfahrt bereits existiert.

Außerdem wäre eine Zu- und Abfahrt auch über den Lindweg (und somit wiederum über die Bergmannngasse) möglich, weil das Grundstück 843/4 über eine ebenfalls bereits bestehende Zufahrt zwischen den Häusern Lindweg 2 und 4 genau so gut erreicht werden kann. Die Zufahrt wäre dann freilich auf der dem Projektwerber gehörenden Liegenschaft situiert, die offensichtlich so gering wie möglich beeinträchtigt werden soll.

Wir sprechen uns ausdrücklich gegen den Bau einer Tiefgarage mit einer Zufahrt über die Richard-Wagner-Gasse aus. Dies insbesondere auch deshalb, weil damit eine unzumutbare Belastung durch zusätzlichen Verkehr, Staub, Abgase und Lärm verbunden wäre.

Weder die hier angeführte und bereits bestehende Zu- und Abfahrt über die Bergmannngasse noch die auf dem Grundstück 843/4 bereits existierenden Parkplätze (ca. 15 bis 20) sind im Planentwurf eingezeichnet. Dasselbe gilt für die geplante Zufahrt über die Richard-Wagner-Gasse. Unseres Erachtens liegt darin ein Verstoß gegen § 41 stmkROG, weil nach dieser Bestimmung sowohl die öffentlichen als auch die privaten Verkehrsflächen im Bebauungsplan eingezeichnet werden müssen. Offensichtlich sollen die Auswirkungen des gegenständlichen Bebauungsplans nicht in ihrer vollen Dimension erkennbar sein. Die Verkehrsflächen gehören aber zum „Mindestinhalt“ eines Bebauungsplans. Bezüglich des Altbestandes ist ein „versehentlicher Planungsfehler“ ohnehin kaum denkbar. Umso mehr sind wir der Ansicht, dass bei der Planerstellung sachfremde Motive und Willkür eine Rolle spielen.

h) Überschreitung der zulässigen Dichte

Der Flächenwidmungsplan 2002 sieht für das vom Bebauungsplan betroffene „allgemeine Wohngebiet“ eine Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,2 vor. Zumindest eines der geplanten Gebäude

würde auf dem betroffenen Grundstück 804/42 aber zu einer eindeutigen Überschreitung der zulässigen Dichte führen.

Eine allfällige punktuelle Dichteüberschreitung durch den Altbestand in der Umgebung kann keine Rechtfertigung für den Bebauungsplan sein, weil Bausünden der Vergangenheit sonst immer eine Legalisierung von Bausünden der Gegenwart bedeuten würden und es zu einer unzulässigen Dichte-Spirale käme.

Mögliche Ausnahmen für eine Dichteüberschreitung (Verkehrerschließung, Ensemblekomplettierung odgl) liegen bei richtiger Betrachtung nicht vor. Es gibt weder einen Bedarf, unverbaute Innenhöfe zu erschließen, noch existiert ein „Ensemble“ das mit einem fünfgeschossigen Neubaubunker geschlossen werden müsste.

i) Auswirkung Grundwasser/Lärm/Staub

Im Entwurf werden zwar verschiedene Stellungnahmen hinsichtlich Baumbewertung, Verkehrsplanung etc angeführt, allerdings gibt es keine Gutachten für die Auswirkungen auf die bestehenden Altbauten durch die Beeinflussung des Grundwassers infolge der Neuerrichtung von Gebäuden, insbesondere der Tiefgaragen.

Die gesundheitsschädigenden Auswirkungen durch die erhöhten Staub-, Abgas- und Lärmimmissionen werden weder beschrieben noch bewertet. Die diesbezügliche Extrembelastung durch Schwerfahrzeuge während der Bauphase mit möglichen Langzeitschädigungen für den Altbestand wird ebenfalls mit keinem Wort erwähnt.

Wir fordern eine Überprüfung der angesprochenen Punkte durch unabhängige Sachverständige, Offenlegung dieser Gutachten sowie Neuauflage des Bebauungsplans zur Erhebung von allfälligen Einwendungen, nachdem die Betroffenen ausreichend Gelegenheit hatten, diese Gutachten zu prüfen.

j) Baumschutz/Altbestand

Angeblich existiert zwar bereits eine Baumbewertung, allerdings befindet sich im Bereich der vorgesehenen Baugrenzenlinien ein schutzwürdiger Altbaumbestand mit einem besonders erhaltenswerten Nussbaum. Wir verlangen eine plausible Begutachtung durch externe Sachverständige, ob dieser Altbaumbestand wirklich der Gewinnmaximierung des Investors geopfert werden muss.

k) Freiflächen/Kinderspielflächen

Im vorliegenden Entwurf fehlen nicht nur die bereits bestehenden Verkehrsflächen, sondern es wurden auch keinerlei Freiflächen, Zugangswege oder Kinderspielflächen eingeplant. Dies entspricht in keiner Weise einer zeitgemäßen Stadtplanung. Wir lehnen ausdrücklich einen Bebauungsplan ab, der sich intensiv mit dem Bau einer „Quartiersgarage“ beschäftigt (150 Garagenplätze für eine unbekannte Anzahl von Wohnungen), dabei aber auf wesentliche Indikatoren einer lebenswerten Stadt nach dem Grazer LQI-Modell vergisst oder diese ignoriert.

l) Öffentlicher Verkehr/Radwege

In den Erläuterungen zum Bebauungsplan werden auf Seite 5 auch Busverbindungen mit Abend- und Wochenendverkehr angeführt, die mit der tatsächlichen Taktzeit frappant nicht übereinstimmen. Weiters wird für den Bereich Richard-Wagner-Gasse / Grillparzerstraße von einem Anschluss an das Radwegnetz der Stadt Graz gesprochen, welches hier in der Realität nicht existiert. Wir bezweifeln, dass der Bebauungsplan eine verbindliche Grundlage für eine vernünftige Bustaktung und/oder ein adäquates Radwegnetz darstellt. Sofern der Bebauungsplan nicht plötzlich derartige positive Überraschungen gewährleisten kann, sind die auffallenden Abweichungen von der Realität symptomatisch für diesen fehlerhaften Bebauungsplan.

m) Wohnungsbedarf im Bebauungsgebiet

Aufgrund der intensiven Bautätigkeiten im Umfeld dieses Bebauungsplanes in den letzten Jahren wurden sehr viele Grünflächen, teilweise parkähnliche Gärten, schonungslos verbaut und damit ein

Überangebot an Luxuswohnungen geschaffen, die mittlerweile zum Teil wieder leer stehen, dies inklusive der dazugehörigen Garagen. Die in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Objekte haben mit leistbaren Wohnungen für Jungfamilien wenig bis gar nichts zu tun.

Auch die zuständige Behörde muss sich daher die Frage stellen, ob es im Sinne der geordneten städtebaulichen Siedlungsentwicklung ist, die letzten verbleibenden Innenhöfe und Vorgärten den profitorientierten Planungen privater Investoren zu opfern. Wir sind der Überzeugung, dass die Antwort ein klares „Nein“ ist.

n) Zusammenfassung

Die angeführten Einwände zeigen neben den vielen Mängeln und Fehlern im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes auch eine grobe Missachtung der Anrainerinteressen auf. Insgesamt entsteht der Eindruck, dass in diesem Entwurf in erster Linie die Interessen des Projektwerbers berücksichtigt werden. Anrainer und Nachbarn werden zwar angehört, ob deren berechnete Interessen und Anliegen aber auch ausreichend berücksichtigt werden, wird sich erst zeigen.

Wir weisen den Entwurf aufgrund der angeführten Einwendungen und aufgezeigten Mängeln als Ganzes zurück. Hinsichtlich der unseres Erachtens vorliegenden Gesetzeswidrigkeiten behalten wir uns mit Blick auf § 302 StGB die Prüfung und Einleitung weiterer Schritte vor.

Einwendungsbehandlung:

BEB II, BEB III, BEB IV, BEB VI, GR I, GR II, GR III, DMS, VK I, VK II, VK III, VK VI, VK VII, VK VIII, S III, S IV, S VI

Einwendung 18 (GZ: A14-053825/2014/0030 sowie 0331):

„Geplante PKW Abstellplätze:

Im §7 des Bebauungsplanes ist von 2 Formen von Parkplätzen die Rede:

Abstellplätze für Besucher im Freien sind im untergeordneten Ausmaß zulässig. Was bedeutet das für den geplanten Bau am Grundstück 804/4? Von wie vielen Parkplätzen sprechen wir hier? Wo genau werden diese sein (nicht ersichtlich am Plan)? Wo werden die Zufahrten sein?

Derzeit ist der Innenhof am Grundstück 804/4 völlig verkehrsfrei, und damit eine Wohltat für alle Anrainer, ich würde mir wünschen, dass das so bleibt.

Dazu habe ich im Erläuterungsbericht Seite 8 (26 Schutz von Innenhöfen ...) eine interessante Passage gefunden:

Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige begrünte Räume,... Fernhalten des (ruhenden) motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.

Wie wird das sichergestellt? All das kann ich aus dem Plan bzw. dem Bericht nicht herauslesen.

Die Errichtung einer Tiefgarage („Quartiersgarage“) mit einer maximalen Anzahl von 150 PKW Stellplätzen:

Im Erläuterungsbericht auf Seite 10 wird dies mit einer „Unterversorgung mit PKW Abstellplätzen bezogen auf den Stellplatzschlüssel“ begründet.

Dieser Begründung kann ich nicht folgen. Derzeit kommt es zu einer Überbelegung der Parkplätze im gegenständlichen Bebauungsgebiet nur zu Schulungszeiten an der WiFi (Freitagabend /Samstagvormittag). Die restliche Zeit sind immer Parkplätze in der Grünen Zone frei. Rechnet man die neu in Genehmigung befindlichen Gebäude am Grundstück 804/4 und 804/42) würde sich in etwa ein Bedarf an 60 neuen Parkplätzen ergeben. Der Bedarf der restlichen 90 Plätze bleibt mir schleierhaft. Für mich wirkt es eher befremdlich, dass der Durchgang von der Grillparzerstraße zum Lindweg, welcher derzeit nur für Anrainer mit Schlüssel passierbar ist, öffentlich gemacht werden soll. Mir scheint es eher, dass diese Garage die Parkplatzsorgen der WKO lösen helfen soll, und der Bauträger sich mit der Vermietung der Parkplätze an die WKO ein Zubrot verdienen will (auf Kosten der durch den entstehenden Verkehr und lärmgeplagten Anrainer natürlich). Das Parkplatzproblem der WKO sollte also nicht auf die Anrainer übergewälzt werden, sondern von der WKO auf dem eigenen bestehenden Areal gelöst werden. Die beschriebene Tiefgarage(n) also als Quartiersgarage (also als KFZ-Stellmöglichkeit für Anwohner) zu bezeichnen, kann also nur als Verhöhnung der

betroffenen Anwohner gemeint sein. Nun meine konkreten Fragen zu dieser geplanten Tiefgarage: Gibt es für diese 150 Parkplatz umfassende Quartiergarage(n) eine konkrete Bedarfsstudie? Sollten diese Garagen wirklich in diesem Ausmaß gebaut werden: Sind die Zufahrtswege zur Tiefgarage, welche am Entwurf eingezeichnet sind die einzig möglichen, oder müssen wir Anrainer noch mit anderen Möglichkeiten rechnen? Gibt es ein Verkehrskonzept (Zufahrten, Einbahnregelungen, Radwege, Fußwege,...) zu dem sich erhöhenden Verkehr, und wie sieht dieses aus?

Verkehrsanlagen: Im Erläuterungsbericht auf Seite 10 ist von einer erforderlichen Erweiterung des Kreuzungsbereiches Lindweg/Bergmannngasse die Rede. Es gab meines Wissens in der Vergangenheit Bestrebungen den Lindweg als Einbahnstraße zu führen. Dies wäre denke ich eine gute Idee, um den Verkehr zur WKO fernzuhalten (es gibt eine eigene Zufahrt nördlich der Shell Tankstelle in der Bergmannngasse), und auch den Verkehr abzuhalten, der über Lindweg/Körblergasse Richtung Süden den Geidorfplatz umfahren will. Nun will man anscheinend das Nadelöhr Lindweg verbreitern, was aber nicht funktionieren wird, weil die Engstelle Lindweg 4 erhalten bleibt. Schon jetzt muss der Verkehr davon abgehalten werden über den Gehsteig zu fahren, indem die Anrainer Begrenzungen auf den Gehsteig stellen (zu sehen am Gehsteig vor dem Haus Lindweg 4). Trotzdem wurde ich schon mehrmals mit mir am Gehsteigentgegenkommenden PKW und auch LKW konfrontiert! Wird nun der Kreuzungsbereich verbreitert, führt das nur dazu, dass noch mehr Verkehr verleitet wird, über den Lindweg auszuweichen! Welche Überlegungen stehen hinter der Verbreiterung des Kreuzungsbereiches?

Bebauung Grundstück 804/4 Die Häuser der Postsiedlung stehen doch unter Denkmalschutz, und damit kommt auch den Freiflächen davor eine besondere Bedeutung zu. Ich kann mich an die Zeit erinnern, als ich im Jahr 2005 mich für die Wohnungen in den Posthäusern zu interessieren begann. Mir wurde damals mitgeteilt, dass es sein kann, dass die Wohnungen im Erdgeschoss aus Denkmalschutzgründen keinen direkten Zugang zu den davorliegenden Gärten bekommen könnten. U.a. deshalb habe ich mich für eine Dachgeschosswohnung entschieden. Auch hier gab es lange Unklarheit über die Ausformung der Dachgauben, ebenso wurden die originalen Kamine aus Denkmalschutzgründen durch Attrappen ersetzt, um die Posthäuser bzw. deren äußeres Erscheinungsbild nicht zu verändern - da ja denkmalgeschützt. Von außen (speziell vom Süden) betrachtet sind die Häuser nun wirklich schön anzuschauen. Nun scheint sich einiges geändert zu haben. Ohne großes Aufheben wird ein 5stöckiger Bau am Grundstück 804/4 genehmigt, der den wunderschönen und auch ruhigen Innenhof mit Blick auf die Posthäuser nun wohl eher nicht verschönern wird. Bäume, die auf diesem Innenhof stehen werden dem wahrscheinlichen Neubau zum Opfer fallen, speziell jener bis zu 20m hohe Baum, der genau dort steht, wo das neu zu errichtende Gebäude stehen soll. Auch wird eine immense Tiefgarage angedacht, deren Bau den Innenhof während der Bauphase zu einem Alptraum und danach für immer (nicht zum Positiven) verändern wird.“

Einwendungsbehandlung:

VK I, VK IV, VK IX, DMS

Einwendung 19 (GZ: A14-053825/2014/0086 sowie 0087):

„Städtebau

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf der Stadt Graz für den oben genannten Bereich sieht für den derzeitigen Innenhofbereich zwei Baukörper sowie Tiefgaragen mit bis zu 150 Stellplätzen vor.

Am Ende der Grillparzerstraße am Grundstück 804/42 ist eine 4- bis 5-geschossige Bebauung vorgesehen, welche laut Information des Stadtplanungsamts einen „städtebaulichen Abschluss“ der Grillparzerstraße bilden soll.

Der städtebauliche Abschluss der Grillparzerstraße **ist** die denkmalgeschützte Postsiedlung. Dass sich zwischen Postsiedlung und dem Ende der Grillparzerstraße eine „Gstettn“ entwickelt hat, ist eigentlich nur dem Besitzer der Grundstücke zuzuschreiben, der damals in den Verkaufsgesprächen und auch in den Unterlagen von Carports, zugänglichen Grünräumen und Kinderspielflächen gesprochen und geschrieben hat, welche aber niemals verwirklicht wurden – einzig ein Schotterparkplatz wurde den Eigentümern zur Anmietung von Parkplätzen zur Verfügung gestellt.

Betrachtet man die projektierte Form dieses Gebäudes städtebaulich bzw. in einem Schwarzplan, ist dieser „zukünftige“ Baukörper völlig aus dem städtebaulichen Kontext herausgerissen. Er bildet weder diesen erhofften Abschluss, da er durch diese L-Form und Positionierung in dieser Form nicht schließen kann, noch steht er in irgendeinem Bezug zu den umliegenden Bestandsgebäuden.

Nähert man sich der Postsiedlung von der Grillparzerstraße von Süden her, komplettiert sich immer mehr das Bild der Postsiedlung, einer gebogenen, geschlossenen, zusammenhängenden Siedlung, welche ganz besonders ab dem Ende der Grillparzerstraße in seiner Ganzheit und Komplexität als abschließendes Ensemble dieser ersichtlich ist.

Würde man am Ende der Grillparzerstraße einen Baukörper situieren, verliert die Postsiedlung seinen ganzheitlichen Charakter, da sie durch diesen gebrochen wird. Der projektierte Baukörper wirkt wie ein Schnitt in dem gesamten Ensemble. Aufgrund der projektierten Höhe von 5 Geschossen am Ende der Grillparzerstraße ist die Postsiedlung danach nicht einmal mehr ansatzweise in seiner Gesamtheit erkennbar, da die 5 Geschosse die Firsthöhe der Postsiedlung bei Weitem überragen und diese so im Gesamten nicht mehr spürbar bzw. erkennbar ist.

Eine Bebauung am Ende der Grillparzerstraße würde unweigerlich zu einem Unsichtbarwerden der Postsiedlung aus jener städtebaulichen Perspektive führen, aus welcher sie seit jeher für alle Bewohner des Viertels einsehbar und in ihrer Gesamtheit ersichtlich war und so zu einem identitätsbildenden und identitätsstiftenden Merkmal für die Bewohner des Viertels geworden ist.

Städtebaulich passt die vorgegebene Kubatur rein gar nicht ins Erscheinungsbild. Sie unterbricht die durchgehende Linie der Siedlung am Lindweg sowie den von der Bergmannsgasse zur Körblergasse durchgehenden, sich verjüngenden, sichelförmigen Grünbereich.

Die Teilung der gesamten Grünfläche durch eine Kubatur dieser Form und Größe kann nicht die letzte städtebauliche Weisheit sein, im Gegenteil: Sie ist ein städtebaulicher Sündenfall. Es mag sich zwar im westlichen Bereich der Grünfläche eine rechteckige Fläche entstehen, oberhalb des Durchgangsweges zerfällt jedoch dadurch die gesamte Grünanlage.

Bebauungsdichte

Beim vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist ersichtlich, dass die geplante Bebauung am Ende der Grillparzerstraße die Dichte bei Weitem überschreitet.

Die projektierte Fläche (Baugrenzlinien) hat eine Größe von ca. 25 x 12 m bei 4 OG und 15 x 15 m bei 5 OG – das ergibt eine BGF von ca. 2100 m². Daraus ergibt sich eine Dichte von ca. 1,5. Im Flächenwidmungsplan ist eine Dichte von 0,2 – 1,2 ausgewiesen.

Es ist kein Argument, dass die Dichte in diesem Gebiet schon bei früheren Gebäuden überschritten wurde.

Rein baurechtlich gesehen handelt es sich bei den Grundstücken 804/4 und 804/42 um zwei eigenständige Grundstücke, die zufälligerweise den gleichen Besitzer haben und früher auch ein Grundstück waren. Nun sind es zwei Grundstücke. Es kann daher nicht die Dichte über beide Grundstücke gerechnet werden, sondern jedes Grundstück muss einzeln berechnet werden.

Moralisch gesehen müsste man daher, wenn man die beiden Grundstücke als ein Grundstück für die Dichte zusammenfasst, ebenso die Vereinbarungen und Vorgaben des Denkmalschutzes, welche für das Grundstück 804/4 vorgegeben sind auch auf das Grundstück 804/42 erweitern. Dies würde zu anderen Abstandsbestimmungen und Höhenentwicklungen auf diesem Grundstück zur denkmalgeschützten Postsiedlung führen.

Obwohl seitens der Stadt schon in den Vorbemerkungen von einer partiellen, auf die jeweilige Situation angepassten Erhöhung der Dichte die Rede ist und bei den angrenzenden Gebäuden die Dichte immer wieder (legal oder illegal) überhöht wurde, sollte man diesen Fehler nicht auf dieses Grundstück übertragen, sondern dieses Grundstück aufgrund seiner räumlichen Nähe zur denkmalgeschützten Postsiedlung städtebaulich differenzierter betrachten.

Nachteile für bestehende Wohngebäude

Abgesehen von der städtebaulichen Tragödie befürchte ich ganz besonders für die Häuser Lindweg 12, 14 und 16 sowie Gebäuden in der Grillparzerstraße und Richard-Wagner-Gasse enorme Nachteile bei der Besonnung, besonders in den Wintermonaten. Eine Besonnungsstudie wurde bereits seitens der Bewohner angefordert.

Da wir in den Häusern des Lindwegs schon seit Anbeginn mit Feuchtigkeitsproblemen des

Mauerwerks besonders an der Nordseite zu kämpfen haben, werden sich diese auch auf die Südseite, die Keller und die Gärten auswirken.

Darüber hinaus ist natürlich mit einer dramatischen und geradezu besitzstörenden Wertminderung besonders der Liegenschaft Lindweg 14 zu rechnen, wenn ein 5-Gebäude genau davor errichtet wird.

Beim projektierten Gebäude am Grundstück 804/4 ist anzumerken, dass die Baugrenzlinie nicht den Abstandsbestimmungen zu den Grundstücken in der Richard-Wagner-Gasse entspricht, ebenso entspricht der Abstand des projektierten Gebäudes am Grundstück 804/42 zum Grundstück 804/36 nicht dem Steiermärkischen Baugesetz.

Tiefgarage und Grundwasser

Eine Tiefgarage mit bis zu 150 Parkplätzen unter dem denkmalgeschützten Freibereich der Postsiedlung zu errichten, kann nur mit rein kommerziellen Hintergedanken passieren. Auch wenn es dafür eine Verkehrsplanungsstudie gibt, der Bedarf ist in der Realität nicht gegeben. Rundherum stehen Parkplätze in der grünen Zone leer und auch Tiefgaragenplätze kann man immer wieder in der näheren Umgebung mieten. Es wäre eher angebracht, seitens der Stadt mit der WKO Gespräche zu führen, dass diese auf ihrem Areal eine Hochgarage o.ä. errichtet um den die Lebensqualität der Anwohner massiv beeinträchtigenden Parktourismus der Besucher der WKO und des Campus 02, der unser Gebiet betrifft, einzudämmen. Wohin sollten eigentlich die Abgase der Tiefgarage abgeleitet werden? Wo sollten die Zu- und Abfahrten der Tiefgarage sein? Dies ist im Bebauungsplan nur sehr vage ersichtlich. Wie soll der Verkehr zukünftig in den umliegenden Einbahnstraßen geregelt werden, wenn hier mit einem stark erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist? Wie kann unterbunden werden, dass diese Garage kommerziell genutzt werden darf – um nicht ein noch höheres und sich multiplizierendes Verkehrsaufkommen gewärtigen zu müssen? Mit welchen zusätzlichen Emissionen und Feinstaubbelastungen hat das Gebiet zu rechnen? Gibt es hierfür Studien? Es muss auch berücksichtigt werden, dass sich an der zukünftigen Ausfahrt von der Tiefgarage (Grillparzerstraße aufgrund der Einbahnregelung) ein Seniorenwohnheim, die Privatklinik der Kreuzschwestern und das Kloster befindet. Es ist in der Tat erstaunlich, dass die Stadt Graz offensichtlich kalkuliert und aktiv Beihilfe dazu leistet, auch die letzten Wohngebiete zu Verkehrsdurchzugsgebieten umzuwandeln. Wie soll das grundwassertechnisch funktionieren, wenn die gesamte Grünfläche durch eine Tiefgarage zubetoniert wird? Wohin sollen die Fließwässer abfließen können? Ich befürchte, dass es zu enormen Nachteilen kommt und unsere Keller noch feuchter werden als sie schon sind und sich dies dann auf die denkmalgeschützte Bausubstanz erheblich auswirken wird. Ebenso die Oberflächenwässer – auch wenn von einer allgemeinen Übersättigung von 1 m die Rede ist – die Regenfälle werden immer massiver und es ist schon als fahrlässig zu bezeichnen, dass auch noch die letzten natürlichen Freiflächen zubetoniert werden und man damit erneut offenen Auges schwere Gefährdungen der bestehenden aber auch der neu errichteten Gebäude in Kauf nimmt, ja herbeiführt.

Bebauungsplan – Erläuterungsbericht

S.4, Situierung und Umgebung:

„Den nördlichen Abschluss des Bebauungsplangebietes bildet die denkmalgeschützte, sogenannte Postsiedlung, die aus drei Bauteilen besteht: einem Dreigeschossigen L – Förmigen Baukörper entlang der Bergmannsgasse sowie zwei Baukörpern in Form von zweigeschossigen Wohnhäusern, die sich in gekrümmter Form entlang des Lindwegs erstrecken.“

Die gekrümmte Form der Postsiedlung ist ein zusammenhängender bogenförmiger Baukörper, der zwar verschiedene Zwischenelemente im oberen Bereich der Siedlung aufweist, jedoch als Ganzes und nicht als zwei Baukörper wahrgenommen wird.

S.6. letzter Absatz

„Die Grillparzerstraße teilt das Planungsgebiet in Nord – Süd – Richtung;“

Das Planungsgebiet wird durch die Grillparzerstraße in Ost-West Richtung getrennt. S.8, (26) Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen insbesondere durch: (Teil C, Kap. 2.9):

“...wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.“

Die Häuser Lindweg 12,14,16 sind, wie oben in den Einwänden (Pkt. 3 und 4) angeführt, durch die vorgeschlagene Bebauung in vielen Punkten beeinträchtigt. S.8 ... Hierzu wird im Teil C „Naturraum und Umwelt“ Kapitel 2.9 „Baulanddurchgrünung und Stadtvegetation“ zum 4.0 STEK

erläutert: „Dabei ist nach erfolgter Bebauung ein Verhältnis von geringster Hofweite zur durchschnittlichen Höhe der begrenzenden Bebauung (Gebäudehöhe gemäß §4 Z.31 STBauG) von mindestens 3:1 anzustreben, in geeigneten Bereichen kann dieses Verhältnis unter Beachtung der Belichtung und Besonnung der bestehenden Wohnnutzungen auf 2,5:1 vermindert werden. Durch dieses Größenverhältnis ist gesichert, dass eine ausreichende Freiraum- und städtebauliche Qualität gewährleistet ist.“

Die projektierte Gebäudehöhe des Neubaus am Grundstück 804/42 ist $4 G = 13,50 \text{ m}$, die Häuser am Lindweg weisen $2G$ auf $= 7,50 \text{ m}$. Danach müsste ein Abstand von mind. 26 m zwischen diesen beiden Gebäuden eingehalten werden.

S.9, Das Gebäude am Grundstück 804/42 ist im Luftbild nicht dargestellt und im Text mit keinem Wort beschrieben.

S.11: 6. Inhalt des Bebauungsplanes: Frei- und Grünraumgestaltung

„Der Bebauungsplan sieht durch die festgelegten bebaubaren Flächen den wesentlichen Erhalt bzw. eine Gliederung der bestehenden Grünflächen bei einer Einfügung städtebaulich verträglicher Baumassen vor.“

Unter verträglichen Baumassen verstehen wir in diesem städtebaulichen Kontext etwas anderes.

Es wäre sehr wünschenswert, wenn von Seiten der Stadtplanung die Notwendigkeit, die Kubatur, die Positionierung, die Höhenentwicklung und die Dichte des Baukörpers am Ende der Grillparzerstraße noch einmal überdacht wird, ebenso wie die Notwendigkeit eines Tiefgaragenbaus dieser Dimension, der weit über den Bedarf der unmittelbaren Anwohner hinausgeht und einen Teil des Viertels gleichsam zum Parkplatz degradiert.

Ebenso sollte dringendst ein unabhängiges verkehrsplanerisches Konzept, ein wissenschaftlichen Ansprüchen genügendes Emissionsgutachten und ein fundiertes geologisches Gutachten bezüglich der Tiefgaragen und Ihrer Zu- und Abfahrten vorgelegt werden, da diese im Bebauungsplan nur sehr vage bis gar nicht erkennbar sind.“

Einwendungsbehandlung:

BEB I, BEB III, BEB VI, VK I, VK II, VK VI

Einwendung 20 (GZ: A14-053825/2014/0129):

„Die Einwendungen beziehen sich auf das westlich dieses Wohnhauses geplante Gebäude. Laut BBPL-Entwurf ist die Errichtung dieses Gebäudes in einem Abstand von nur 15 m (bei 7 Geschossen des Hauses Grillparzerstraße 59 und maximal 5 Geschossen des geplanten Gebäudes) vorgesehen. Dadurch würden vor allem die westseitig gelegenen Wohnungen Grillparzerstraße 59 nachmittags total beschattet und damit die Wohnqualität eklatant verschlechtert werden. Im Gegensatz dazu ist der Abstand des geplanten Gebäudes zu der Postsiedlung entlang der Bergmannngasse bei jeweils 3 Geschossen mit 30 m festgelegt. Wir ersuchen Sie, den Bebauungsplan im Sinne einer allgemeinen Zufriedenstellung anzupassen.“

Dem Schreiben wurden Unterschriften von 24 AnrainerInnen angeschlossen.

Einwendungsbehandlung:

BEB IV

Einwendung 21 (GZ: A14-053825/2014/0134):

- Bitte um Einsicht in die im BPlan erwähnten Stellungnahmen und Vorplanungen
 - Stellungnahme Bundesdenkmalamt vom 03.11.2014
 - Baumbewertung vom 10.11.2014
 - Luftbildauswertung der Stadtvermessung vom 21.11.2014
 - Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung vom 18.12.2014
- Bitte um Prüfung des Verkehrsaufkommens
 - Kreuzung Grillparzerstraße – Richard Wagner Gasse

- Kreuzung Richard Wagner Gasse - Bergmanngasse
- Bitte um Aufklärung ob die Tiefgarage tatsächlich trotz der vorliegenden Flächenwidmung "gewerblich" benutzt werden darf
- Bitte um Konkretisierung (zB max. 3 Stück) der Lage und der Anzahl der oberirdischen PKW Abstellplätze für Besucher
- Bitte um Prüfung der Grundwasserströme und deren Beeinflussung durch das gegenständliche Projekt
- Bitte um Vorschreibung von – möglichst überdachten – Fahrradstellplätzen
- Bitte um Aufklärung ob die Nord – Süd Durchwegung der Postsiedlung bis zum Lindweg fortgeführt wird
- Bitte um konkrete Definition der Zulässigen Überschreitung der Attikahöhe mit Technikaufbauten (zB max. ½ Geschoßhöhe)“

Einwendungsbehandlung:

VK I, VK IV, VK V

Wie bereits in der Beantwortung Ihrer E-Mail vom 26.03.2015 mitgeteilt, ist eine persönliche Einsichtnahme in die angesprochenen Stellungnahmen als Grundstückseigentümer im Stadtplanungsamt möglich. Eine Weitergabe dieser Unterlagen ist jedoch im Bebauungsplanverfahren nicht vorgesehen.

Eine weitere Beschränkung (der Höhe) von Technikaufbauten auf Flachdächern ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht notwendig; durch die Bestimmung, wonach diese 3,50 m von Fassaden abgerückt zu situieren sind wird sichergestellt, dass üblich dimensionierte Aufbauten nur untergeordnet in Erscheinung treten. Eine abschließende Beurteilung diverser Technikaufbauten erfolgt anhand eines konkreten Bauprojekts im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren.

Einwendung 22 (GZ: A14-053825/2014/0136):

Vielen Dank für die gut strukturierte und professionell geführte Informationsveranstaltung zum Bebauungsplanentwurf. Wir sind froh, dass uns die Möglichkeit gegeben wird, unsere ernsthaften Bedenken in Form von begründeten Einwendungen schriftlich vorzutragen.

1. *Einwendung betreff Bauvorhaben auf der Fläche 804/42:*

Ein Gebäude von 4 bzw. 5 Geschoßen könnte ein städtebaulicher Abschluss des Straßenraumes von der Grillparzerstraße aus gesehen, sein. Von der Seite der denkmalgeschützten Postsiedlung aus gesehen, ist die geplante Gesamthöhe bedeutend zu hoch und stellt sich für uns als „architektonische Bedrohung“ dar. Positiv zu erwähnen ist, dass ein Gebäudeabstand von 18 m geplant ist.

Wir finden an dieser Stelle folgende Gebäudehöhe passend: 2 Geschoße in Richtung Grillparzerstraße 1 Geschoß in Richtung Lindweg/ Postsiedlung.

2. *Einwendung betreff Errichtung einer Quartiersgarage mit 150 PKW-Stellplätzen:*

Je eine Tiefgarage mit den an die neu geplanten Gebäude angepassten PKW-Stellplätzen ist notwendig. Eine Garagenanlage mit 150 PKW-Stellplätzen erscheint uns jedoch einerseits unnötig und andererseits unpassend im Sinne eines Verkehrs- und Umweltinparktes mit Begründung der nadelöhrartigen Straßensituationen: die Sackstraße und die Einbahnstraße. Unser Einwand zur Quartiersgarage bezieht sich auf: Lärmbelastung, Feinstaubbelastung, Umweltbelastung, Minderung der Wohnqualität – kurz: „Ein Stückchen ruhiges Graz wird vergewaltigt“.

Wir bitten Sie aufrichtig, unsere beiden Einwendungen sorgfältig zu prüfen!

Wir wünschen uns ein faires und umweltverträgliches Ergebnis für alle Beteiligten!

Einwendungsbehandlung:

BEB I, VK I

Einwendung 23 (GZ: A14-053825/2014/0137):

Als Eigentümer habe ich folgende Einwände gegen den 03.20.0 Bebauungsplan:

- 1. Die völlig überdimensionierten Neubauten auf den bestehenden Grünflächen mindern die Wohnqualität der anwesenden Bevölkerung in unzumutbarer Weise. Vor allem das 5-geschossige Haus auf dem Grundstück 804/42 ist viel zu nah an der alten Poststraße geplant um den Ansprüchen einer menschenfreundlichen Bebauungsplanung zu genügen.*
- 2. Die Tiefgarage für 150 Autos würde die Verkehrs- und Lärmbelastung im Wohnviertel gravierend erhöhen. Ein solches „Verkehrskonzept“ für den sanften Wohnraum unseres Viertels ist entgegen den Zielen der Stadtentwicklung.*

Diese Einwände begründe und unterstreiche ich durch folgende seriöse Formulierungen der stadtplanerischen Ziele für Graz, die Ihnen auch bekannt sein dürften.

- 1. Freiraumplanerischen Standards: Eine wesentliche kommunalpolitische Zielsetzung stellen der Erhalt und die weitere Aufwertung des Grünraumes als notwendige Voraussetzung für die Sicherung der Lebensqualität, die Gewährleistung von Naherholung sowie die Verbesserung des Stadtklimas dar. Darin enthalten sind freiraumplanerische Standards als interne Richtlinien zur Freiraumgestaltung im Bauland ebenso wie Beurteilungsgrundlagen für Verfahren.“ Publizierter Endbericht Smart City Graz.*
- 2. Um einerseits dem schleichenden Verlust an Grünraum im Grazer Stadtgebiet entgegen zu wirken und andererseits der Bevölkerung eine alternative Möglichkeit der Fortbewegung zum PKW zu bieten, wurde die Erstellung eines Strategie- und Maßnahmenplanes zur vernetzten Fortbewegung auf attraktiven Grünen Wegen durch Graz entwickelt, der als Masterplan „Grünes Netz Graz“ mittel- bis langfristig seine Umsetzung finden wird. Mit diesem gesamtstädtischen Strategiepapier wird gewährleistet, dass bei punktuellen Interventionen (Bauanträge, Bebauungsplanung etc.) die funktionelle Vernetzung im Stadtgefüge nicht übersehen wird. ... Die Hauptintension ist das Erreichen einer umfassenden Stadtentwicklung im Sinne der anwesenden Bevölkerung, d.h. gleichrangige Bewertung bei der Entwicklung von Grün- und Freiräumen zur übrigen Infrastruktur wie Verkehr, Wohnen und Arbeiten. Damit ist im Detail das Erhalten und Verbessern der Lebens- und Wohnqualität durch das Sichern, Gliedern und Vernetzen der bestehenden Grün-, Freiräume und Stadtteile gemeint“ Stadt Graz, Grünes Netz Graz.*

Im Gegensatz zum vorliegenden Bebauungsplan, dafür aber ganz im Sinne der oben beschriebenen Zielsetzungen wäre aus stadtplanerischen Gesichtspunkten für die anwesende Bevölkerung vielmehr folgendes umzusetzen, bzw. als Auflage an die Eigentümerin zu erteilen:

- 1. Öffnung und Gestaltung des nicht genutzten Spielplatzes der Grillparzerstraße für alle Bewohner des Viertels. (Momentan nicht genutzt und leicht verfallen)*
- 2. Zuweisung des alten Grünstreifens (hofseitige Freiflächen) vor den Gärten der alten Postsiedlung als gemeinsamer und verbindender Grünraum inklusive Verbindung zum Spielplatz. (Momentan auf vorbildliche, gemeinschaftliche Art genutzt, wo diese Möglichkeit besteht – es ist jedoch noch viel Potential vorhanden.*
- 3. Wiederbelebung der bewirtschafteten Gärten der alten Postsiedlung im Sinne von Urban Gardening. (Momentan liegen diese brach bzw. verfallen in einen ungenutzten bzw. ungepflegten Zustand)*
- 4. Öffnung des Durchgangs Grillparzerstraße-Lindweg um die sanfte Wegfreiheit für alle Fußgänger wieder herzustellen. (Momentan ist dieser alte Fußgängerweg durch ein niedriges Gittertor für alle Nicht-Lindweg-Bewohner versperrt)*

Einwendungsbehandlung:

BEB I, GR I, VK I, VK V

Beim Grünen Netz Graz handelt es sich um eine Strategie wie bestehende Grünflächen erhalten und miteinander als Grünelemente verbunden werden können. Die Inhalte des Grünen Netzes wurden beim 03.20.0 Bebauungsplan durch den überwiegenden Erhalt der Grünflächen umgesetzt.

Bezüglich der vorgeschlagenen „Auflagen an die Eigentümerin“ darf festgehalten werden:

- Beim Spielplatz in der Grillparzerstraße handelt es sich um private Flächen – eine öffentliche Zugänglichkeit bzw. eine Verbesserung der Gestaltung kann durch den Bebauungsplan nicht erwirkt werden.
- Im Verordnungstext zum 03.20.0 Bebauungsplan sind Gestaltungsvorgaben für Freiflächen enthalten, eine gemeinschaftliche Nutzung dieser privaten Flächen kann jedoch durch den Bebauungsplan nicht verordnet werden.
- **VK V**

Einwendung 24 (GZ: A14-053825/2014/0205):

Gegen den aufgelegten Entwurf 03.20.0 erhebe ich folgende schwerwiegende Einwendungen:

Der Charakter dieses Stadtviertels würde weiter zu seinem Nachteil verändert werden. Durch die Postsiedlung ist dieser Bereich praktisch von zwei Seiten von denkmalgeschützten Bauten umgeben; hier ist daher die Entwicklung aus städtebaulichen Gründen mit größter Rücksichtnahme zu planen. Es kann nicht im Sinne einer der Allgemeinheit verpflichteten Stadtplanung sein, die weitere Entwicklung an Fehlentscheidungen der Vergangenheit zu orientieren, wie es im Planungsgebiet an mehreren Stellen geschehen ist: die Eckbebauungen Grillparzerstraße Nr. 49 und Nr. 57/59 sind für das Viertel ebenso störend wie das Punkthochhaus Richard-Wagner-Gasse 33 und können nicht als Begründung für eine weitere unbegründete Verdichtung gesehen werden.

Es ist auch auf die Vorhaltungen der EU zu erinnern, die der Stadt Graz wegen der CO₂-Belastung und dem hohen Feinstaubgehalt bei einem weiteren Bevölkerungszuwachs mit Strafen droht.

Konkrete Vorwürfe:

1) Bebauungspläne werden auf der Basis des jeweils gültigen Flächenwidmungsplanes erstellt und dieser wiederum auf der Basis des (beim Beschluß des FLÄWI) gültigen STEK, der BBPlan muß dzt. jedenfalls die Inhalte des STEK 3.0 (bzw. gegebenenfalls 3.21) berücksichtigen. Weil Graz aber auch ein neues (u. gültiges) STEK 4.0 hat, muss ein BBPlan dzt. sowohl die Bestimmungen des STEK 3.0 als auch die des STEK 4.0 erfüllen. Im Erläuterungsbericht ist das aber nicht erkennbar und auf der ganzen Stadt-Homepage ist kein STEK 3.0 mehr zu finden ist.

Die Rechtsunsicherheit (was gilt vom STEK 3.0, was schon vom STEK 4.0) ist daher fatal und der Bebauungsplan damit nicht rechtsgültig.

2) Gemäß Räumlichem Leitbild aus 2002 liegen die Flächen für beide geplanten Objekte in der Kategorie „Verdichtete Wohngebiete mäßiger Höhenentwicklung“, würden also diesem Leitbild krass widersprechen. Noch stärker wird das klar, wenn die Absichten/Ziele des Räumlichen Leitbildes konkret angesprochen werden. Da heißt es nämlich: a) „Bewahren – Erhalten“ gilt für die gackerlgelben Flächen, auf denen zwei Objekte neu gebaut werden sollen, aber auch für die Villen Richard-Wagner-Gasse 13 und 15; b) „Bewahren mit veränderbaren Nutzungen in funktionstüchtigen Bau- und Raumstrukturen mit gutem Bauzustand“ gilt für die hellgelben Flächen beiderseits der Grillparzerstraße aber auch nördlich des östlichen Teiles der Richard-Wagner-Gasse, womit die Villen Nr. 25 und 27 dazugehören.

Der Bebauungsplan hat die Ziele des Räumlichen Leitbildes nicht berücksichtigt, ja nicht einmal genannt!

3) Der Flächenwidmungsplan 2002 sieht hier „Allgemeines Wohngebiet“ und eine Bebauungsdichte von 0,2 – 1,2 vor. Zumindest eine der geplanten Bauten würde auf der ihr zugeordneten Grundfläche (804/42) aber eine bei weitem überhöhte Dichte erreichen. Als Begründung können die Dichteüberschreitungen von Altbauten, die vor dem Flächenwidmungsplan errichtet wurden und nicht einmal unmittelbar angrenzen, nicht gelten; es käme ansonsten zu einer fortgesetzten Dichte-Spirale! Da in der zitierten Verordnung als städtebaulich zulässige Gründe für Überschreitungen der Dichte neben der Verkehrserschließung u.a. angeführt sind: Einfügung in die umgebende Bebauung und

Ensemblekomplettierung, lässt darauf schließen, dass eine Überschreitung nicht zulässig ist, wenn diese beiden Gründe verletzt werden würden.

Die zu erwartenden Dichte-Überschreitungen sind daher nicht ausreichend begründet.

4) Die Bebauungsplanpflicht für den Planungsbereich ist lt. STEK 4.0 § 26, Abs. 26 begründet mit: „Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen“. Die hier offensichtlich angesprochene Zulässigkeit einer „Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt“ begründet nicht ausreichend den geplanten Baukörper zwischen dem Ende der Grillparzerstraße und der Postsiedlung mit einem Abstand von nur 18,0 m; schon gar nicht ist dabei „die Auswirkung auf den Wohnungsbestand“ berücksichtigt.

Der Entwurf widerspricht daher dem Schutzgedanken für Innenhöfe und Vorgärten.

5) Die Ausnahmen vom Verbot des Einbaues in Innenhöfe sind durch Auflösung in Teilhöfe begründet. Dies gelingt dem vorliegenden BBPlan jedoch nicht. a) Die graue Schraffur des „Hofes der Postsiedlung“ läuft geradewegs über die zum Bau vorgesehene Fläche 804/42 nördlich der Grillparzerstraße. b) „Der (gedachte) Hof der (unvollendeten) Blockrandbebauung an der westlichen Seite der Grillparzerstraße“ läuft über das Villengebäude Richard-Wagner-Gasse 15; ist also in der Realität nicht vorhanden. Eine erst durch den Bebauungsplan zu erzwingende Baugrenzlinie kann nicht als Basis für Begründungen dienen. Dass bei Schließung von Baulücken und Zubauten ein raumplanerisches Gutachten genügt, mag sein, trifft hier aber nicht zu. Es gibt keine Baulücken und die geplanten Bauten sind keine Zubauten.

Dass die Stadtplanung in ihrem Bebauungsplan-Entwurf eigene – falsche – städtebauliche Begründungen anführt und natürlich positiv bewertet, ist sicher nicht rechtskonform.

6) Die Eigentümer der Villen Richard-Wagner-Gasse 13 und 15 wollen ihre wertvollen und in bestem Zustand befindlichen Bauten unbedingt erhalten und denken nicht daran, sie durch fünfgeschossige Wohnblöcke zu ersetzen. Ihnen durch einen Bebauungsplan de facto einen Abbruch und Ersatz aufzuzwingen, ist unfassbar und wohl rechtlich nicht durchsetzbar. Das gilt auch für die gekuppelten Villenbauten Richard-Wagner-Gasse 25 und 27, für die ebenfalls der Ersatz durch einen Wohnblock geplant wäre. (...) Es ist daher die Aufgabe eines Bebauungsplanes, auf die erwünschte Erhaltung der genannten Bauten zu dringen und das auch in der Verordnung festzuschreiben. Damit den Besitzern aber kleinere Veränderungen möglich gemacht werden, muss in der Verordnung festgehalten werden, dass das derzeitige Bauvolumen auch in Maßen verändert werden darf, und Zubauten oder Anbauten bzw. Nebengebäude (im Rahmen der erlaubten Bebauungsdichte) möglich sind.

Der Bebauungsplan-Entwurf verabsäumt es, im textlichen Teil die erhaltenswerten Bauten anzuführen und versucht im Gegenteil, die Zerstörung der Bauten zu erzwingen.

7) Lt. Erläuterungsbericht sei für die Bebauung an der Ecke Körblergasse/Richard-Wagner-Gasse „durch die Festlegung straßenseitiger Baufluchtlinien eine ausreichende Vorgartenzone“ sichergestellt, diese Linie orientiert sich an dem heute in der Realität gegebenen Straßenrand weiter westlich davon. Auch wenn Teile der hier bestehenden Gärten im öffentlichen Eigentum stehen und an die Hausbesitzer nur vermietet sind, würde durch diese also verkehrstechnisch nicht nötige Straßenfluchtlinie der bestehende Vorgarten der Villa auf Nr. 27 zu beseitigen sein. Oder soll das Haus einfach nach hinten „verschoben“ werden?

Es kann nicht Ziel eines Bebauungsplanes sein, in früheren Zeiten nicht umgesetzte Straßenfluchtlinien auf Kosten von bestehendem Grünraum durchzuziehen.

8) Laut Freiflächenausstattungsanalyse zum 4.0 STEK gehört der Bereich zu „Geidorf Süd“. Hier wird bei einem Richtwert von 10m² je Einwohner ein Defizit an Freiflächen (d.h. öffentlich zugängliche Sport-, Spiel- und Parkanlagen) von 3,8m² je Einwohner konstatiert, das ist eine Fläche von 5,5 ha und bedeutet „mittleren Handlungsbedarf“!

Der Bebauungsplan-Entwurf würde durch Erhöhung der Einwohnerzahl das Defizit bei der Freiflächenausstattung von „Geidorf Süd“ weiter vergrößern, was den Intentionen des Stadtentwicklungskonzeptes widerspricht.

Einwendungsbehandlung:

BEB II, BEB III, BEB IV, GR I, GR II, S VII

Im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wurden unter Rücksichtnahme auf die bestehenden Gebäudestrukturen städtebauliche Potentialflächen für eine Ergänzung des Bestandes definiert. In Folge der Einwendungen wurde der Bebauungsplan (unter Berücksichtigung teils diametral divergierender Interessen) in mehreren Punkten überarbeitet.

Aus dem Bebauungsplan-Entwurf und dem Erläuterungsbericht ist zu entnehmen, dass die weitere Entwicklung innerhalb des Planungsgebietes nicht etwa an den „Fehlentscheidungen der Vergangenheit“ orientiert ist, sondern durch die getroffenen Festlegungen vielmehr eine maximale Höhenentwicklung von fünf Geschossen bzw. 16,50 m traufseitiger Gebäudehöhe als Obergrenze definiert wurde. Dies umfasst auch die fragmentarische Blockrandbebauung westlich der Grillparzerstraße mit den Häusern Nr. 49 und 55-59.

In Bezug auf die hohe Feinstaubbelastung wird darauf hingewiesen, dass entsprechend der prognostizierten Wachstumsrate der Stadt Graz (derzeit rund 3000-5000 Personen pro Jahr) die Bereitstellung von Wohnraum ein beherrschendes Thema der Stadtentwicklung ist. Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept wird auf die diesbezüglichen Strategien der Stadt Graz hingewiesen: Primär wird ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen angestrebt. Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen und Nachverdichtungen in bebauten Gebieten, oder Flächenrecycling, wie die Umnutzung von ehemaligen Kasernen bzw. innerstädtischen Gewerbearealen, werden unter Berücksichtigung der Umgebung grundsätzlich einer Ausdehnung des Baulandes vorgezogen. Ob die angeführte Strafandrohung durch die EU Auswirkungen auf das derzeitige Bevölkerungswachstum haben wird, kann im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nicht abschließend geklärt werden.

Bezugnehmend auf die vermutete Rechtsunsicherheit darf auf § 34 der Verordnung zum 4.0 STEK hingewiesen werden, wonach „mit Inkrafttreten des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes das 3.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.F. 3.11 außer Kraft tritt.“

Einwendung 25 (GZ: A14-053825/2014/0206):

- 1. Im Bebauungsplan-Entwurf 03.20.0 wurde auf die detaillierte Darstellung von Zufahrten (z.B. Zufahrt Bergmanngasse zu Grundstück 843/4) verzichtet oder vergessen.*
- 2. Der geplante Baukörper am nördlichen Ende der Grillparzerstraße bildet keinen adäquaten, städtebaulichen Abschluss des Straßenraumes Richtung Norden. Ein adäquater Abschluss ist durch die alte Postsiedlung gegeben. Jeder objektive Stadtbewohner/Innen würd dieses neue Gebäude als störend und nicht passend empfinden.*
- 3. Dichteüberschreitung auf Grundstück Nr. 804/42. Laut Bebauungsplan liegt die Dichte derzeit bei ca. 1,5. Der gültige Flächenwidmungsplan siehe eine Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,2.*
- 4. Im Innenhof der Postsiedlung sind derzeit zwei Baukörper und sowie Tiefgaragen mit bis zu 150 Stellplätzen vorgesehen. Die Bebauung führt unweigerlich zur Vernichtung und Dezimierung von Grünflächen.*
- 5. Aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen ist mit einer Erhöhung der Schadstoffbelastung zu rechnen. Studien belegen, dass die Grazer aufgrund der erhöhten Feinstaubbelastung bereits eine reduzierte Lebenserwartung von ca. 17 Monaten haben. Die Bebauung und das damit verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen bei gleichzeitiger Zerstörung von Grünflächen führt zu einer weiteren gesundheitlichen Beeinträchtigung für Kinder und Erwachsene.*
- 6. Zitat aus dem 4.0 STEK: „Eine ergänzende Bebauung von Innenhöfen ist nur in Ausnahmefällen möglich. Dabei ist nach erfolgter Bebauung ein Verhältnis von geringster Hofweite zur durchschnittlichen Höhe der begrenzenden Bebauung (Gebäudehöhe gemäß §4 Z.31 StBauG) von mindestens 3:1 anzustreben, in geeigneten Bereichen kann dieses*

Verhältnis unter Beachtung der Belichtung und Besonnung der bestehenden Wohnnutzungen auf 2,5:1 vermindert werden. Durch dieses Größenverhältnis ist gesichert, dass eine ausreichende Freiraum- und städtebauliche Qualität gewährleistet ist.“

Bei dem Gebäude auf Grundstück Nr. 804/42 würde es sich um eine ergänzende Bebauung handeln, wobei hier das Verhältnis 3:1 missachtet, keine Rücksicht auf die Belichtung und Besonnung genommen wurde, sodass hier kein ausreichender Freiraum- und städtebauliche Qualität gewährleistet ist.

7. Zitat aus dem 4.0 STEK: *„Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen. Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.“*

In wie weit wurde bei der Planung des Baukörpers auf dem Grundstück Nr. 804/42 sowie der Tiefgarage mit 150 Stellplätzen mögliche Auswirkungen auf die Postsiedlung berücksichtigt? Man muss davon ausgehen, dass durch den Baukörper südlich der Postsiedlung eine zunehmende Verschattung resultiert. In Kombination mit den Veränderungen der Bodengegebenheiten ist eine Erhöhung der Feuchtigkeit und somit Beeinträchtigung der Bausubstanz der alten Postsiedlung zu erwarten. Wer wird dann die Kosten für die Sanierung übernehmen?

8. *Zu Inhalt des Bebauungsplanes: Bebauung (Punkt 4 Erläuterungsbericht): Der Baukörper des Grundstück Nr. 804/42 wird kaum erwähnt. Im Luftbild 2 wurde auf das Einzeichnen des Baukörpers verzichtet bzw. vergessen.*

Einwendungsbehandlung:

BEB I, BEB III, GR I, VK I, VK II, VK VII

Einwendung 26 (GZ: A14-053825/2014/0210):

- (1) *„Der vorliegende Entwurf eines Bebauungsplanes entbehrt eines detaillierten Verkehrskonzeptes, welches aber eine der Grundsäulen eines BP sein sollte. Der Hinweis auf die Innenstadtnähe und die Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel steht zudem in krassem Widerspruch zur Überdimensionierung der Tiefgarage mit 150 Stellplätzen und zur fehlenden Begrenzung von Besucherparkplätzen. Die erhöhte Belastung durch fließenden wie stehenden motorisierten Individualverkehr in den engen Nebengassen (v.a. Grillparzerstraße und Richard-Wagner-Gasse) wird nicht berücksichtigt. In dieser Sache ist die lapidare Antwort auf den von BürgerInnen bei der Bürgerversammlung vorgetragenen Vorschlag, die Zufahrt zur Tiefgarage über die Bergmannngasse zu führen, diese sei Landesstraße und man bekomme dafür sicherlich keine Genehmigung, mehr als unbefriedigend. Zu fordern ist daher:*
- (a) *Die Tiefgaragenplätze sind auf das an die zentrale Lage und günstige Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz notwendige Ausmaß zu begrenzen und zwar ausschließlich für die neu zu erbauenden Wohnungen. Die Gesamtzahl sollte damit 60-70 Stellplätze nicht übersteigen.*
 - (b) *Besucherparkplätze sind mit maximal 2 Stellplätzen pro neuem Baukörper zu beschränken.*
 - (c) *Eine von der Wohnnutzung unabhängige gewerbliche Nutzung von PKW-Stellplätzen sollte unterbunden werden.*
 - (d) *Die Möglichkeit einer Tiefgaragenzufahrt über die Bergmannngasse ist zu prüfen und mit dem Land Steiermark auszuverhandeln.*
 - (e) *Zwischen Lindweg und Grillparzerstraße sollte der Durchgang derart gesichert werden, dass hier die Führung eines Geh- und Radweges möglich wird.*
- (2) *Der geplante Baukörper am Ende der Grillparzerstraße ist alles andere als ein „adäquater städtebaulicher Abschluss“, wie im Bebauungsplanentwurf suggeriert wird. Vielmehr stört er*

den Blick auf das denkmalgeschützte Ensemble der sogenannten „Postsiedlung“ samt Selbstversorgungsgärten und stellt somit einen städtebaulichen Bruch dar. Zudem beeinträchtigt der Baukörper durch seine Dimension den Sonnenstrahleneinfall und beschattet damit einige der Wohnungen der Postsiedlung in unzumutbarem Ausmaß aber auch den bisher sonnigen Garten. In Graz ist derzeit ein verbal auch von der Stadtpolitik unterstützter starker Trend zu Selbstversorgergärten zu beobachten, der hier in der Praxis konterkariert wird. Zu fordern ist daher:

- (a) Die Positionierung und Dimensionierung des Baukörpers auf dem Grundstück 804/42 darf nicht in dieser Form vorgesehen werden.
 - (b) Die zur Postsiedlung gehörenden Versorgergärten müssen in einer Erdaufschüttung erhalten werden, die großkronige Bäume und Obstbäume zulässt.
- (3) Die historischen Villen in der Richard-Wagner-Gasse (Nr. 13, 15, 25, 27) sollten als schützenswert gekennzeichnet werden.“

Einwendungsbehandlung:

BEB I, BEB II, BEB III, VK I, VK V, VK VI, V VII

Einwendung 27 (GZ: A14-053825/2014/0211):

Stadtbild, Räumliches Leitbild

Gemäß Stadtentwicklungskonzept hat die Stadtplanung auf den Erhalt des Stadtbildes zu achten. Der angesprochene Bereich ist praktisch von zwei Seiten von denkmalgeschützten Bauten – der Postsiedlung – umgeben; Der Charakter dieses Stadtviertels würde ganz klar zu seinem Nachteil verändert werden. Durch die denkmalgeschützte Postsiedlung ist hier daher die Entwicklung aus städtebaulichen Gründen mit größter Rücksichtnahme zu planen. (...)

Freiflächen

Laut Freiflächenausstattungsanalyse gehört der Bereich zu „Geidorf Süd“. Hier wird bei einem Richtwert von 10m² je Einwohner ein Defizit an Freiflächen (d.h. öffentlich zugängliche Sport-, Spiel- und Parkanlagen) von 3,8m² je Einwohner konstatiert, das ist eine Fläche von 5,5 ha und bedeutet „mittleren Handlungsbedarf“! (...)

Der Bebauungsplan-Entwurf würde auf Grund der Erhöhung der Einwohnerzahl das Defizit weiter vergrößern, was den Intentionen des gültigen Stadtentwicklungskonzeptes widerspricht.

Schutz von Innenhöfen und Vorgärten

Die Bebauungsplanpflicht für den Planungsbereich ist lt. STEK 4.0 § 26, Abs. 26 begründet mit: „Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen“. Der Entwurf widerspricht offensichtlich dem Schutzgedanken für Innenhöfe und Vorgärten und lässt mangelnde Kenntnisse bei der Ausarbeitung vermuten.

Im Sachprogramm Grünraum wird für den Bezirk Geidorf unter den Maßnahmen (auf Seite 36 unter Punkt 6) der Schutz der Innenhöfe und Vorgärten angeführt. Das Sapro Grünraum ist eine Verordnung (4.12.1997) der Stadt Graz. Die darin angeführten bzw. Planungen sind damit umzusetzen. Diese dienen nach reiflicher Überlegung der erarbeitenden Arbeitsgruppe der Erhaltung bzw. Sicherung der städtischen Lebens- und Wohnqualität.

Die auf Seite 4 gezeigte Aufnahme des Erläuterungsberichtes zeigt die bereits gemachten Fehler gegen das räumliche Leitbild. Wenn auch das nicht mehr ungeschehen gemacht werden kann, sind weitere Fehler zu vermeiden und die noch vorhandene Freifläche den umliegenden Bewohnern als Naherholungsgebiet durch Pflanzung weiterer Bäume und Errichtung von Aufenthalts- und Begegnungsstätten zu Verfügung zu stellen. Der Wohn- und Lebenswert der bestehenden Gebäude wird dadurch gehoben.

Es wird daher beantragt,

1. Die vorhandene Freifläche bzw. den Grünraum zu sichern und dadurch den Verordnungen des Gemeinderates Folge zu leisten. Nämlich der bezirksbezogenen Maßnahme des SAPRO

Grünraum, die lautet: für den Bezirk Geidorf die Innenhöfe zu schützen – heißt nicht durch Bebauen zu zerstören.

- 2. Die vorhandene Freifläche bzw. den vorhandenen Grünraum nicht zu bebauen und somit dem Erfordernis, dem räumlichen Leitbild als gültigen Teil des Stadtentwicklungskonzeptes zu entsprechen.*

Einwendungsbehandlung:

BEB IV, BEB VII, GR I

Einwendung 28 (GZ: A14-053825/2014/0244):

Zu o. a. Bebauungsplanentwurf bringen wir als betroffener Eigentümer im gegenständlichen Planungsgebiet hiermit in der offenen Frist folgende begründete Einwendungen ein:

1) Der Charakter des Stadtviertels wird entartet.

Es ist mir bewusst, dass wir in einer Stadt leben und eine Stadt sich weiterentwickeln können muss. Die Richtung aber, in die sie sich weiter entwickelt, sollte von deren Bewohner bestimmt werden und in ihrem Interesse geschehen. Bei diesem Entwurf ist es ersichtlich, dass nicht zuerst ihr derzeitiger Charakter angeschaut wurde und mit heutigen Mitteln in diesem Stil weitergeplant worden ist. Denn dann würde man versuchen den Villencharakter weiter zu führen. Das heißt, man würde versuchen, entweder einige moderne Villen im Ensemble, oder eine Villen-Reihe behutsam hinein zu postieren und nur die dafür notwendige (und nicht mehr) Erhöhung der Baudichte zu bewirken. Aber nein! Es entsteht der Eindruck, dass ein Investor ausgerechnet hat, was er maximal braucht und es soll dann die ihm passende Baudichte bestimmt werden.

Es drängt sich die Frage auf, sind hierfür zuständige Personen von den Bürgern bezahlt um die Interessen der Stadt und der Bürger zu vertreten, oder von den Investoren? Und die Bürger erwarten ein deutliches Zeichen als Antwort auf diese Frage.

2) Im Punkt 4 des Erläuterungsberichts: Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG steht folgendes: „...der östliche Bereich des Planungsgebietes wird überwiegend von Wohnanlagen in offener bzw. gekuppelter Bauweise mit umliegenden Grün- und Freiräumen geprägt. Diese städtebauliche Struktur soll im betreffenden Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplanes weiterentwickelt werden.“

Doch gerade in diesem Bereich ist die Verbreiterung der Richard-Wagner-Gasse mit Vernichtung der Vorgärten geplant. Anscheinend bedeutet das Wort „Weiterentwickeln“ = Bäume fällen und betonieren? Und dann, wenn es vollbracht ist, sollen die neugeschaffenen Zustände wiederum als Vorlage für die nächste „Weiterentwicklung“ dienen.

3) Auch unter Punkt 4 auf der Seite 7 steht weiterhin: „Aufgrund der bestehenden Grundstückskonfiguration und der zu geringen Grenz- und Gebäudeabstände erscheint eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung dieser Liegenschaften jedoch nur bei einem Grundstückstausch möglich.“ Wieso wird das als einzige sinnvolle städtebauliche Entwicklung bestimmt und von wem? Von den Investoren oder seitens der Stadtentwickler??? Wäre eine Entwicklung im Stile des Villenviertels nicht sinnvoll? Wäre es nicht möglich eine Villen-Reihe oder ein paar Villen ohne Grundstückstausch hinein zu bauen?

4) Null Konsequenz in der Gestaltung des Planungsgebiets: Auch unter Punkt 4 wird geschrieben: „Auf den Grundstücken Nr. 820/4 und 820/6 ... Durch das Abrücken der Baugrenzlinie von der Straßenflucht wird das prägende städtebauliche Muster der straßenbegleitenden Bebauung mit Vorgartenzone weitergeführt.“

Gleichzeitig besteht man auf die Verbreiterung der Richard-Wagner-Gasse durch die Vernichtung der Vorgärten und teilweise Enteignung der Eigentümer. Was jetzt? Soll „ein prägendes städtebauliches Muster der straßenbegleitenden Bebauung mit Vorgartenzone erhalten“ oder vernichtet werden. Ist es schützenswert oder nicht? Steht man dazu, dass eines da ist und erhalten bleiben soll, oder wozu steht dieser Plan überhaupt?

5) Tiefgaragen und Quartiersgaragen: Wie aus dem Bild erkennbar, gibt es einen Parkplatz mit der Ein und Ausfahrt in die Bergmannsgasse. Wieso der Planersteller unbedingt eine Ausfahrt in die Ri-Wa-

Gasse will, die Einbahn in östliche Richtung ist und somit alle, die aus dieser Garage heraus fahren wollen, einen Umweg durch Wohngebiet fahren müssten, ist nicht nachvollziehbar.

6) Argumentation mit nicht existierenden Situationen: Auf der Seite 10 steht weiterhin: „Im Gebietsbereich sind Wohngebäude mit innen liegender Erschließung charakteristisch.“

Ich stehe vor meiner Villa RiWa (Richard-Wagner-Gasse 25), schaue und schaue und sehe nirgends ein Wohngebäude mit innen liegender Erschließung. Es gibt einzelne solche Gebäude, aber sie sind im Planungsbereich sicherlich nicht charakteristisch.

7) Seite 10: „Der Bebauungsplan ermöglicht daher gemäß den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 in der Fassung LGBl. 58/2011 sowohl für bestehende Gebäude als auch für Neubauten eine Überschreitung der Bebauungsdichte gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan.“

Eine Überschreitung wäre wenn es von 0,8-1,2 auf 0,8 – 1,3 ginge. Aber zwischen 0,8 auf (wahrscheinliche) 1,6 ist eine Verdoppelung. Wie hoch wird denn überhaupt die Überschreitung der Baudichte durch geplante Bauten ausfallen? Wieso ist das nirgends erwähnt?

8) Fehlende Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung: Die Errichtung einer derart großen Anzahl an zusätzlichen Wohnungen und Tiefgaragenplätzen auf großen innenhofartigen Grünflächen zerstört die bisherige Siedlungsstruktur. Es ist keine Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur sondern ihre Entartung.

9) Verletzung denkmalgeschützter Strukturen:

Durch die geplante Verbauung der großen innenhofartigen Grünflächen geht der Charakter der denkmalgeschützten „Postsiedlung“ verloren. Gerade aus dem Innenhof betrachtet wird die Postsiedlung in ihrer Form erkennbar. Dies wird aber durch den geplanten Bau eigentlich unmöglich.

Einwendungsbehandlung:

BEB I, BEB III, GR II, VK VI, VK VIII, DMS, S V

Bezüglich der unter Punkt 6 vorgebrachten Thematik wird erläuternd ausgeführt: Bei Gebäuden mit innen liegender Erschließung handelt es sich um solche Gebäude mit Stiegen und Gängen innerhalb der Gebäudehülle im Gegensatz zu Gebäuden (mit außen liegenden Erschließungssystemen) mit sog. „Laubengängen“ vor der Fassade. Außen liegende Erschließungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, weshalb die Errichtung in der Verordnung untersagt wurde.

Einwendung 29 (GZ: A14-053825/2014/0266):

1. „Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer: Durch die maximale Gebäudehöhe 5G von 16,50 m, im Bereich der Parzellenummer 843/5 ist der Sonneneinfall nicht mehr im entsprechenden Ausmaß gegeben.“
2. Zu § 7 PKW Abstellplätze Absatz 2 – Quartiergarage 843/4: Die Gewährung einer Quartiergarage mit 150 PKW Stellplätzen wird aufgrund des damit verbundenen und zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommen abgelehnt.“

Einwendungsbehandlung:

BEB IV, VK I

Einwendung 30 (GZ: A14-053825/2014/0267): Bundesdenkmalamt

Zum vorliegenden Entwurf des 03.20.0 Bebauungsplans für den Bereich „Grillparzerstraße - Richard-Wagner-Gasse – Bergmannngasse – Lindweg - Körblergasse“ übermittelt das Bundesdenkmalamt folgende Einwendung im Rahmen des Anhörungsverfahrens gem. § 40 Abs 6 Z1 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010. Die nachfolgenden Darstellungen beziehen sich dabei auf den Erläuterungsbericht vom 8. Januar 2015.

Zu 4. „Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG“, S. 6:

Die Anlage der „Postsiedlung“ steht unter Denkmalschutz, dies bedeutet, dass es sich nicht nur um den Gebäudebestand per se handelt, sondern auch um die umgebenden Freiflächen, die im Unterschutzstellungsbescheid auch mit den entsprechenden Grundstücksnummern (804/29, 804/4) klar definiert sind. Dies ist damit begründet, dass die Anlegung von Vorgärten sowie die Bewirtschaftung des Hofes zur Selbstversorgung durch die Bewohner der Siedlung von vorne herein in

die Planung integriert waren, denn dies wurde als ideale Wohnform programmatisch angesehen und sollte die Ernährung auch im Krieg sichern. Damit ergibt sich vor allem für das Grundstück 804/4 eine deutliche Festlegung auf „Garten- und Grünraum“, deren Funktion sich auch anhand älterer Luftbilder bis weit in die zweite Hälfte des vorigen Jahrhunderts nachvollziehen lässt. Gegenwärtig indiziert noch der Heckenbestand die frühere großräumige Gliederung, innerhalb derer die Gartenflächen den umgebenden Bewohnern zur Verfügung gestellt worden waren. Dieses ehemalige Gartenareal erstreckte sich auf den Großteil der Freifläche der Siedlung, die gleichsam vom nordseitigen Bogen des Lindwegs sowie der Bebauung der Bergmannsgasse und den im Wesentlichen solitären Bauten in der Richard-Wagner-Gasse eingefasst wurde, also einen sehr großen gärtnerischen Funktionsraum umfasst hat. Der Denkmalschutz bezieht sich auf Grundstück 804/4 daher nicht nur auf die in „Luftbild 1 (2011)“ beschränkte graue Schraffur, sondern umfasst das gesamte Grundstück! Alle auf diesem Grundstück vorgesehenen verändernden Maßnahmen sind demzufolge nach dem Denkmalschutzgesetz bewilligungspflichtig. (Anmerkung: Dies betrifft auch den Neubau! Bei den diesbezüglichen denkmalfachlichen Abwägungen zu einer allfälligen Bebauung des Grundstücks ohne Verlust der Aussagekraft des Denkmals wurde die Begrenzung auf den westlich an den Wohnbau auf Gst.Nr. 804/34 benachbarten Bereich wie er im Entwurf dargestellt ist, als noch vertretbar erachtet, da die Bedeutung des Freiraumes in den übrigen Bereichen noch in ausreichendem Ausmaß erhalten und damit die wirtschaftshistorische Komponente ablesbar bleibt.)

Zu dem geplanten Baukörper am nördlichen Ende der Grillparzerstraße, S.8:

Das Grundstück 804/42 unterliegt nicht dem Denkmalschutzgesetz, in rechtlicher Hinsicht besteht hier also keine Zuständigkeit des Bundesdenkmalamtes. In denkmalfachlicher Hinsicht kann jedoch der Ansicht, dass hier ein 4- und 5-geschossiger Neubau einen adäquaten städtebaulichen Abschluss des Straßenraumes „Grillparzerstraße“ Richtung Norden bildet, nicht gefolgt bzw. dieser zugestimmt werden. Vielmehr handelt es sich bei der heutigen Ausbildung dieser Straße um eine erst relativ spät in die gegenwärtige Dimension gebrachte Verkehrsfläche, frühere Luftbilder zeigen sie nur als untergeordneten Erschließungseinschnitt für allfällige rezente Bebauung, der schließlich in einen kaum gestaltwirksamen Gehweg mündete und damit die Freifläche nicht abgeschlossen, sondern sie vielmehr als städtischer Freiraum erlebbar gemacht und die Wohnanlage Lindweg auch von dieser Seite aus in das Stadtgefüge eingegliedert hat. Damit stellt die Bebauung des Lindwegs die strukturelle Begrenzung der Grillparzerstraße dar. Die Positionierung eines Baukörpers an ihrem Ende ist als prinzipieller Bruch im Verständnis der Siedlungsstruktur zu bewerten. Sehr gut lässt sich dies überdies auf dem „Luftbild 2 (2011)“ nachvollziehen, auf dem die den Hof definierende einheitlich graue Schraffur sich nicht mit einem Baukörper auf 804/42 vereinbaren lässt. Diese schraffierte Fläche sollte in der Tat unbedingt festgelegt und von Bebauung freigehalten werden. Eine Betrachtung des Gestaltungsraumes allein von der Grillparzerstraße aus ist nicht anzuerkennen.

Zu 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN, S. 10:

Die – bislang dem Bundesdenkmalamt nicht bekannte – Unterbauung des Grundstücks 804/4 mit einer Tiefgarage wird wie erwähnt einem denkmalrechtlichen Verfahren nach § 5 DMSG zu unterziehen sein. Eine behördliche Bewilligung dafür kann nur unter Einhaltung folgender Parameter in Aussicht gestellt werden: Die Bauarbeiten dürfen nicht zu baulichen Schäden an den denkmalgeschützten Gebäuden führen. Die Freiflächen sind nach der Errichtung einer Tiefgarage wieder im vorherigen Erscheinungsbild herzustellen. Dies bedeutet, dass die Tiefgarage in einer derartigen Tiefe positioniert werden muss, dass das gegenwärtige Bodenniveau eingehalten wird. Weiters ist darauf zu achten, dass keine infrastrukturellen Einrichtungen bzw. Aufbauten (Be-, Entlüftung, Zu-/Abfahrt etc.) zu einer Beeinträchtigung dieses Grundstücks führen. Solche müssen auf anderen, vom Schutz nicht betroffenen Flächen positioniert werden.

Zu 6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG, S. 11:

Bei der Vegetationsschicht muss unter Hinweis auf das erwähnte Erscheinungsbild ihre Stärke entweder wiederum Gras- und Heckenbewuchs oder aber auch eine Rückführung der Nutzung als Gartenflächen (zB Urban Gardening) ermöglichen. Hier stellt sich die Frage, ob die vorgegebene Schicht von nur mind. 1 Meter ausreichend sein wird. Abschließend wird noch darauf verwiesen, dass auch allfällige Grünraumplanungen auf Grundstück 804/4 bewilligungspflichtig nach dem Denkmalschutzgesetz sein werden. Jedenfalls wird dabei darauf zu achten sein, dass die

sozialhistorische Dimension dieser ehemaligen Gartenfläche in ihrer Gliederung sowie mit dem Pflanzenbewuchs ablesbar bleibt (dzt. zB durch die Wiesen- und Heckenstrukturen gut dokumentiert) und nicht durch eine intensive parkartige Neugestaltung verunklärt wird.

Einwendungsbehandlung:

Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept sind die Grundstücke 804/42, 804/4 und 820/4 als „Wohngebiet hoher Dichte“ ausgewiesen; gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 handelt es sich um vollwertiges Bauland mit der Widmung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,2. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept, § 26 Abs. 26 erforderlich. Unter Berücksichtigung dieser Festlegungen und im Hinblick auf die beträchtlichen Abmessungen der bestehenden Hofsituation sowie der bestehenden Bebauungsstrukturen werden im 03.20.0 Bebauungsplan Baufelder definiert.

Auf die Zuständigkeiten des Bundesdenkmalamtes wurde in der Einwendung hingewiesen.

Die Bebauungsmöglichkeiten für das Grundstück Nr. 804/42 wurden unter Bedachtnahme der eingegangenen Einwendungen (und unter Einbindung des Bundesdenkmalamtes) in Bezug auf die Grundfläche und die Höhenentwicklung überarbeitet, sodass die städtebauliche Einfügung des Neubaus in die bestehende Bebauungsstruktur bezüglich seiner Maßstäblichkeit und seines Volumens gewährleistet ist. Im Hinblick auf die Höhenentwicklung vermittelt der mögliche Baukörper zwischen der fünfgeschossigen Blockrandbebauung an der Grillparzerstraße und der leicht erhöht liegenden, zweigeschossigen Anlage der Postsiedlung.

Die gestalterische Beurteilung von Bauvorhaben und damit auch die Beurteilung eines konkreten Tiefgaragenprojekts erfolgt im Zuge des Bauverfahrens. Zum Schutz der denkmalgeschützten Baustrukturen wurde ein Abstand von 10,0 m für unterirdische Einbauten im Bebauungsplan berücksichtigt. Durch die Festlegungen des 03.20.0 Bebauungsplanes wurde für eine adäquate Umsetzung von Bauprojekten ausreichend Vorsorge getragen. Betreffend das Grundstück Nr. 804/4 wird das Bundesdenkmalamt sowohl im Bauverfahren als auch bei einem vorbereitenden Architekturwettbewerb eingebunden sein.

Um eine Gestaltung der bestehenden Freiflächen gemäß den Vorgaben des Bundesdenkmalamtes zu ermöglichen wurden die in der Verordnung enthaltenen Pflanzgebote überarbeitet. Im Hinblick auf die Überschüttung der geplanten Tiefgarage wird nach Rücksprache mit der Abteilung Grünraum und Gewässer festgehalten, dass eine Gartennutzung (wie z.B. „urban gardening“) bei der vorgeschriebenen Vegetationsschicht von min. 1,0 m Höhe möglich ist.

Einwendung 31 (GZ: A14-053825/2014/0269):

Ich erhebe Einspruch bezüglich der beabsichtigten Errichtung eines 5stöckigen Gebäudes am Ende der Grillparzerstraße und des 5stöckigen Gebäudes auf den Grünflächen.

Begründung:

Der Lindweg steht unter Denkmalschutz. Ein 5stöckiges Gebäude am Ende der Grillparzerstraße und in den Grünflächen würde die Sicht auf das Gebäude Juwel der ehemaligen Post verhindern. Der Charakter dieser einmaligen Baukonstellation würde massiv beeinträchtigt werden.

Wozu wird der Lindweg unter Denkmalschutz gestellt, wenn danach die Ansicht und die dazugehörige Umgebung zerstört wird? (...)

Die angedachten Tiefgaragen verschärfen die Verkehrssituation in diesem Gebiet. Die engen Gassen in diesem Viertel sind dafür nicht geeignet. Daher erhebe ich auch dafür meinen Einspruch. (...)

Einwendungsbehandlung:

BEB I, DMS

Einwendung 32 (GZ: A14-053825/2014/0273):

„- alle Bebauungsvorhaben, auf den Liegenschaften 804/4, 804/42 und 843/4 stellen für die umliegenden Liegenschaften eine signifikante Wertminderung ihrer Immobilien dar. Diese Wertminderung kommt durch starke Reduktion von Sonnenstunden, erhöhten Verkehrslärm, erhöhte Luftverschmutzung, Reduktion der Verkehrssicherheit, Erhöhung der Bebauungsdichte und grundsätzliche Reduktion von grüner Fläche bzw. insbesondere Aussicht zustande. Hierbei verfolgt die Stadt Graz den Grundsatz: Gewinn eines Einzelnen vor Wert-/Vermögenserhalt und vor allem Lebensqualität hunderter Bewohner.

- Das Argument der hohen Notwendigkeit neuer Wohnflächen aufgrund der starken Zunahme an Bevölkerung in Graz ist insofern nicht haltbar, da besonders in Graz sehr viele Wohnungen frei stehen, unbewohnt sind bzw. unvermietete Zweitwohnungen sind. Ökologisch wertvoller wäre eine Sanierungsoffensive. Ein Umdenken in Richtung Erhalt bestehender Substanz ist hier notwendig.

- Insbesondere das Bauvorhaben am Ende der Grillparzerstraße ist in dieser Form sehr bedenklich. Dabei sind vor allem die geplanten Geschoßhöhen von 5G bzw. 4G entschieden zu kritisieren. Geschoßhöhen der unmittelbar benachbarten Liegenschaften: Postsiedlung mit 2G bzw. der Richard-Wagner-Gasse 29 mit 4OG, die Liegenschaft 825 ebenso mit 2G. Als zweiten Punkt ist hierbei sicherlich der Abstand zur unmittelbar sich dahinter befindlichen Postsiedlung zu erwähnen. Vor allem das Gebäude der Liegenschaft 804/21 wird eine drastische Wertminderung und eine starke Reduktion der Lebensqualität erfahren.

Die Liegenschaften, Richard-Wagner-Gasse 29, der nordöstliche Teil der Postsiedlung ab 804/38 und die Liegenschaft 825 werden eine entscheidende Reduktion der Licht-/Sonnenstunden erfahren, woraus ebenso eine signifikante Wertminderung und eine Reduktion der Lebensqualität erfolgt.

- Eine weitere Reduktion der Lebensqualität und eine Wertminderung der Immobilien im gesamten betroffenen Viertel resultiert aus dem stark erhöhten Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm. Ein besonderes Kennzeichen dieses Stadtteils und im Allgemeinen von der Stadt Graz ist die radfahrerfreundliche Umgebung, die dadurch entschieden gestört wird.

- Durch diese starke Erhöhung der Bebauungsdichte im 03.20.0 Bebauungsplan werden Wasserdrainagen stark überlastet. Das Gefälle in Richtung Körblergasse bzw. Rosenhügels bewirkte bereits in jüngster Vergangenheit massive Schäden durch Überflutung von Tiefgaragen und Kellerabteilen. Die derzeitigen Sickerschächte sind nicht auf zusätzliche Wassermengen ausgelegt. Die Grünflächen sind hierbei äußerst notwendig, um dem Regenwasser die Möglichkeit des Versickerns zu geben!! Andernfalls ist im Zuge der Bebauung mit weiteren Schäden zu rechnen. Die Dichte und Intensität der Regenfälle werden in Zukunft nicht abnehmen. Darauf sei an dieser Stelle dezent hingewiesen.

- Im gesamten Bereich ist durch dieses Bauvorhaben mit einer Reduktion der Verkehrssicherheit gegeben, im Übrigen für alle Verkehrsteilnehmer. Wie in Wohnstraßen und gering befahrenen Straßen üblich, werden die Grillparzer-Straße und die Richard-Wagner-Gasse als Sharedspace von Fußgängern benutzt. Die Erhöhung der Bebauungsdichte zieht logischerweise eine Überholung des Verkehrskonzeptes mit sich, wobei Zebrastreifen, eventuell Ampeln und Straßenverbreiterungen vorzusehen sind, wodurch der gesamte Charakter der Umgebung bzw. dieses Besiedlungsgebietes zerstört wird.

- Das Ende der Grillparzerstraße als Einbahnstraße besitzt bereits 2 Tiefgaragen. Es ist hierbei sehr sehr stark zu hinterfragen, ob eine weitere Tiefgarage in dieser Wohn-/Einbahnstraße überhaupt zulässig ist. Die Einsichtbarkeit der Straße ist von den Verkehrsteilnehmern nicht gegeben. Eine 100 m lange Einbahnstraße mit bereits beidseitiger Parkmöglichkeit würde sehr sehr stark überlastet sein.

- Das geplante Bauvorhaben 804/4 unmittelbar hinter der Liegenschaft 841 beinhaltet ähnliche Problematik wie die geplante Liegenschaft am Ende der Grillparzerstraße 804/42. Die geplante Geschoßhöhe ist in Hinblick auf die Geschoßhöhen der benachbarten Gebäude

(841 und Postsiedlung, etc.) viel zu überzogen. Die Einfahrt der Tiefgarage für 804/4 ist direkt angrenzend an 841, dessen Gebäude aus der Zeit der vorigen Jahrhundertwende (1902!) stammt. Die Wertminderung dieser Immobilie (841) ist besonders drastisch. Im Weiteren treffen auch hier die bereits oben genannten Kritikpunkte des erhöhten Verkehrslärm, -aufkommens und reduzierten Verkehrssicherheit zu. Auch hier in diesem Abschnitt müsste die Richard-Wagner-Gasse verändert werden. Ebenso wäre dann ein Ampelsystem an der Kreuzung zur Grillparzerstraße notwendig, wodurch die Lebensqualität aller Bewohner dieses Viertels reduziert wird und der besondere Charakter dieser Gegend verändert wird.

Wir fordern nun folgende Änderungen im Bebauungsplanes:

804/4:

- Reduktion der möglichen Geschoßhöhe auf 2G/3G.(!!)
- Reduktion der Grundfläche
- starke Reduktion der Tiefgaragenplätze
- Platzierung der Tiefgarageneinfahrt auf die Bergmannngasse (obwohl Landesstraße)

804/42:

- Reduktion der möglichen Geschoßhöhe auf 1G/2G. (!!)
- Verrückung des Gebäudes Richtung Westen
- Reduktion der Grundfläche
- starke Reduktion der Tiefgaragenplätze oder gemeinsame Tiefgarage mit 804/4
- Erhalt der bisherigen Straßen und des bisherigen Verkehrskonzeptes!“

Einwendungsbehandlung:

BEB I, BEB III, BEB IV, GR I, VK I, S I, S VI

Einwendung 33 (GZ: A14-053825/2014/0274):

Der Grünraum würde zur Gänze durch den Bau der Tiefgarage zerstört werden. Größere Bäume könnten auf dem Substratboden eines Tiefgaragendaches auch nicht wachsen. Im Umkreis des Planungsgebietes sind mehr als genug Parkplätze, nur werden diese von vielen Pendlern besetzt. Da wäre aber die Politik gefragt und nicht die Stadtplanung. Daher ist die Tiefgarage in diesem Ausmaß abzulehnen.

Die Neubauten, vor allem am Ende der Grillparzerstraße (massive Überhöhung der Bebauungsdichte und Missachtung der Abstandsgrenzen), würde dem Innenhof ein weiteres Korsett auferlegen und der denkmalgeschützten Postsiedlung den optischen Todesstoß versetzen. In diesem Bereich ist laut Erläuterungsbericht Seite 7 Zitat: Die Bebauungsdichte innerhalb der geschlossenen Bebauung liegt mit Werten zwischen 1,6 (Grillparzerstraße 49) und 4,4 (Grillparzerstraße 57-59) weit über dem im Fläwi definierten Maximalwert. Deswegen wäre nur eine äußerst geringe Bebauung dieses Innenhofes verträglich.

Sehr geehrte Stadtplanung und Mitglieder des Gemeinderates, lehnen sie diesen Bebauungsplan ab, denn, Graz, Grüne Stadt im Herzen der Grünen Mark Österreichs, verliert ihre Identität, wenn ihre alten Innenhöfe weiter verbaut und nachverdichtet werden, obwohl im Stek 4.0 das Gegenteil verordnet wird.

Einwendungsbehandlung:

BEB I, VK I

Einwendung 34 (GZ: A14-053825/2014/0275):

„-> Bezüglich des auf dem Grundstück 804/4 geplanten Neubaus stellt sich mir folgende Frage: inwieweit ist die Grenzlinie/Fluchtlinie dieses Gebäudes in Richtung Westen fixiert? ist garantiert, dass das Gebäude genau mit der Linie des bereits bestehenden Gebäudes auf 804/34 abschließt oder besteht auch die Möglichkeit, dass der Neubau noch weiter nach Westen in Richtung Postsiedlung verlagert wird?

-> Auf Seite 9 des vorgelegten Erläuterungsberichts ist von zwei "Hofsituationen" die Rede, wobei ich mich auf den grau schraffierten Hof der Postsiedlung beziehen möchte. Dem Bericht entnehme ich, dass es auch darum geht, Höfe in ihrer Form zu erhalten. Daher auch die Festlegung des geplanten rot schraffierten Gebäudes AUSSERHALB beider Höfe.

Warum wird dann ein weiteres neues Gebäude genau inmitten des grau schraffierten Hofes vorgesehen? Dadurch wird dieser Hof vollkommen unterbrochen.

Umgekehrt ausgedrückt: Wenn der grau schraffierte Hof an dieser Stelle (auf Höhe der Häuser Lindweg 12/14) unterbrochen wird, welche Garantie gibt es dann, dass es auf Höhe Nummer 6 vielleicht auch demnächst eine "Unterbrechung" in Form eines Neubaus gibt???

-> PKW-Stellplätze: Aus eigener Erfahrung wissen die Bewohner des betroffenen Gebietes, dass ihre Parkplätze besonders durch die Nähe zu WKO und Wifi oftmals "fremd" besetzt sind.

Die Einplanung von übermäßig vielen Parkplätzen ist daher allein schon aus genanntem Grund nicht begrüßenswert. Abgesehen davon, soll der wertvolle Grünraum auch nicht an Parkplätze vergeudet werden.

Die für die beiden Neubauten geplante Tiefgarage ist laut Bericht mit 150 Stellplätzen vorgesehen. Um eine Verwendung für gewerbliche Zwecke zu vermeiden, sollte die Anzahl der TG-Stellplätze verringert werden und dafür die öffentliche Verkehrsanbindung gefördert werden. (bessere Taktung der Buslinien, besonders auch in der Nacht).“

Einwendungsbehandlung:

BEB IV, VK I, S III

Einwendung 35 (GZ: A14-053825/2014/0330):

Als Baurechtsinhaberin des Grundstücks 804/34; KG Geidorf, welches seitens unseres Unternehmens mit 49 Mietwohnungen bebaut wurde, erheben wir zum Schutze unserer Mieter innerhalb der Auflagefrist Einwendung gegen den Bebauungsplan mit folgender Begründung:

Durch den westlich unseres Objektes vorgesehenen fünfgeschossigen Baukörper werden sowohl Belichtung als auch Besonnung der westorientierten Wohnungen und deren Loggien massiv beeinträchtigt, in den Untergeschossen zur Gänze unterbunden.

Der Abstand der künftigen Baugrenzlinie zu unserer Grundgrenze beträgt laut Bebauungsplan 15m. Der Gebäudeabstand von ca. 16,0 m entspricht gerade noch dem bauordnungsgemäßen Mindestabstand.

Dem gegenüber ist von den geplanten Baugrenzlinien bis zur vorhandenen Bebauung entlang der Bergmanngasse ein Abstand von 30m vorgesehen. (...) Dies würde zu einer massiven Benachteiligung der Bewohner unseres Bestandsobjektes führen.

Im Sinne einer Gleichbehandlung aller Bewohner schlagen wir vor, im Interesse der Aufrechterhaltung einer für alle Bewohner akzeptablen Wohnqualität, für ausgeglichene Gebäudeabstände zu sorgen.

Einwendungsbehandlung:

BEB IV

Einwendung 36 (GZ: A14-053825/2014/0332):

„Ich finde es bedenklich, dass die denkmalgeschützten Häuser der Postsiedlung, welche schließlich ein Ensemble bilden, durch die Bebauung der dazugehörigen Gärten im Charakter enorm gestört werden. Die Häuserreihen, welche durch den Straßenverlauf in dieser speziell gekrümmten L-Linie errichtet wurden, umfassen durch diese Ausrichtung nach Süden den Grünraum in einer Weise, dass dieser Garten- und Hofcharakter in einem erhält. Eine Bebauung dieser Fläche stört den Sinn einer solchen Fläche als Nutz- und Erholungsraum massiv. Hier soll Grünraum bewusst zerstört werden, wo an vielen Stellen der Stadt durch den Trend des Urban Gardening versucht wird, Grünraum wieder herzustellen und ansprechend zu nutzen.“

Einwendungsbehandlung:

BEB I, DMS

Einwendung 37 (GZ: A14-053825/2014/0358):

„1. Keine Neubauten auf den Grundstücken 804/42, 804/4 und 820/4.

Der Neubau auf 804/42 weist eine zu dichte Bebauung auf und zerstört das optische Stadt- und Siedlungsbild. Den städtebaulichen Abschluss bildet die denkmalgeschützte Postsiedlung. 804/42 & 804/4 sind Grünflächen und erhaltenswert. Unzumutbare Beschattung der Häuser Lindweg 10-18 und 24 & Verbauung der grünen Innenhöfe.

2. Kein Neubau einer Tiefgarage („Quartiersgarage“) mit 150 Stellplätzen unter den Grundstücken 804/4, 804/42 und 843/4 – statt dessen Forcieren von Car Sharing Konzepten

Erhöhung der Lärm- und Schadstoffemissionen durch Zunahme des Verkehrs in den Einbahnstraßen – vom Lärm sind sowohl Anwohner, als auch das Altenpflegeheim, das Sanatorium und das Kloster betroffen. Kein Bedarf für die überdimensionierte Tiefgarage – viele freie Parkplätze und Tiefgaragen in der Umgebung. Gefahr der Blockierung der Grundwasserströme vom Zusertalbach, mit nachfolgendem Grundwasserstau und Zerstörung der bestehenden denkmalgeschützten Bausubstanz durch erhöhte Feuchtigkeit.

3. Zerstörung von Grünraum und Erholungsflächen – statt dessen Ankauf der Flächen durch die Stadt Graz und Neugestaltung in Spiel- und Erholungsflächen für ALLE umliegenden Bewohner.

4. Keine Überbauung der historischen Villen in der Richard-Wagner-Gasse 13, 15, 25 & 27, die einen Abbruch und eine dichte Neubebauung möglich macht, sondern die Gebäude statt dessen als schützenswert kennzeichnen.

5. kein öffentlicher Durchgang unter Haus Lindweg 14.“

Einwendungsbehandlung:

BEB I, BEB II, VK I, VK V, GR I

Einwendung 38 (GZ: A14-053825/2014/0416):

Ich lebe seit mehreren Jahren in den denkmalgeschützten ehemaligen Posthäusern. Der Charakter dieser Gebäude ist in dieser Konstellation einzigartig im Bezirk Geidorf und auch in der Stadt Graz. Die Bebauung der Innenhofflächen würde diesen einzigartigen Charakter unwiderruflich zerstören und den Denkmalschutz ad absurdum führen.

[...]

Als betroffener Anrainer möchte ich auch darauf hinweisen, dass dieser Bau sehr nahe an meine Wohnung gebaut wird, weshalb ich wohl auch einen Beeinträchtigung der einfallenden Sonne und zusätzlicher Lärm auf meine Wohnung zu erwarten sein wird.

[...]

Die Tiefgaragen werden ebenso direkt in den Innenhof des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes gebaut. Die Verkehrsanbindung dafür ist nicht für diesen Verkehr ausgelegt und wird für alle betroffenen Anrainer zu noch mehr Lärm führen.

[...]

Einwendungsbehandlung:

BEB I, GR I, DMS, VK I, VK II

Einwendung 39 (GZ: A14-053825/2014/0417):

Städtebaulicher Ansatz zur Bebauung Grillparzerstraße

Die städtebauliche Argumentation der Bebauung am Ende der Grillparzerstraße im Erläuterungsbericht ist nicht nachvollziehbar. In Anbetracht dessen, dass die Grillparzerstraße eine kilometerlange Achse bildet, ist die neue Baumasse kein adäquater Abschluss. Diesen bildet auf alle Fälle die „Postsiedlung“, welche städtebaulich gesehen ein viel stärkeres Element als Abschluss des Quartiers bildet. (...) Durch die Situierung vor dem Ensemble der Postsiedlung werden keine „Höfe“ gebildet, wie angeführt, sondern lediglich der vorgelagerte Grüngürtel der Postsiedlung verbaut und

die Durchgängigkeit zerstört. (...) Wir verlangen die vorgeschlagene Bebauung nochmals zu überprüfen und fordern deshalb ein städtebauliches Gutachten eines unabhängigen Ziviltechnikers.

Dimensionierung der Tiefgarage

Die unterirdische Parkierung ist grundsätzlich erfreulich, allerdings ist die hohe Anzahl an geplanten Stellflächen nicht nachvollziehbar. (...) Durch die damit einhergehenden Belastungen durch Lärm, Abgase und Feinstaub lehnen wir die Dimensionierung ab. Wir verlangen die vorgeschlagene Anzahl an Tiefgargenplätze nochmals in Form einer Bedarfserhebung zu überprüfen. Zusätzlich fordern wir ein Emissionsgutachten eines unabhängigen Büros. In der Anlage übermitteln wir Ihnen Fotos der Parkplatzsituation (...).

Lage der Tiefgaragenein- u. Ausfahrt Richard-Wagner-Gasse

Die geplante Ein- und Ausfahrt in der Richard-Wagner-Gasse nimmt nicht Bezug auf die bestehende Verkehrssituation. Das vorhandene Einbahnsystem zwingt dazu, dass der Verkehr durch das gesamte Quartier geleitet wird. Wir verlangen alternative Positionen der Tiefgaragenein- und Ausfahrt entlang der Bergmannsgasse und fordern ergänzend die Erstellung eines Gutachtens eines unabhängigen Verkehrsplaners.

Wir weisen den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes aufgrund der oben angeführten Einwendungen zurück.

Einwendungsbehandlung:

BEB I, GR I, VK I, VK II, VK VI, VK VII

Einwendung 40 (GZ: A14-053825/2014/0419):

„: Die geplante Bebauung am Ende der Grillparzerstraße EZ: 804/42 zerstört die gesamte Charakteristik der Postsiedlung mit ihren Innenhöfen. Die besondere Bogenform wird massiv gestört, das gesamte Ensemble verliert seinen ursprünglichen und auch denkmalgeschützten Wert.

· Die von Ihnen als „einheitlich gestaltete Siedlung - inklusive hofseitiger Freiflächen“ (Erläuterungen S.6- Luftbild grau schraffiert) wird durch den geplanten Bau zerstört. Der Bau führt zu einer totalen Veränderung des Gebietscharakters

· Der vorhandene Abschluss der Grillparzerstraße durch die Siedlungsform und die Grünflächen der Postsiedlung dürfte nie durch einen Klotz ersetzt werden. · Die beschriebene Hofdurchtrennung ist gerade unter den Aspekten „Stek 4.0Teil C Natur und Umwelt Kap.2.9“ für mich nicht nachvollziehbar: An der Stelle die den Hof trennen soll, hat das geplante Gebäude die breiteste Ausdehnung. Somit ist auch die unmittelbare Auswirkung auf die Häuser der Postsiedlung 14, 12 und 16 am stärksten. Es ist keine Berücksichtigung von Höhenverhältnissen und Hofweiten, keine Beachtung der Belichtung und Besonnung der bestehenden Wohnungen erkennbar und klare Einbußen der Freiraum- und städtebaulichen Qualität sind die Folge. Die so geschaffenen Hofteile können ihre gewünschte Wirkung so sicher nicht entfalten (Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige und gut begrünte Räume, zur Entsiegelung und Reduktion von konfliktträchtigen Nutzungen). Ein Bekenntnis zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten ist aus der Planung nicht ersichtlich.

· In der Umgebung werden alle möglichen Bauflächen bis aufs letzte ausgenutzt und zugebaut, die Veränderung des erhaltenswürdigen Gebietscharakters ist im Bezirk Geidorf ist kaum mehr aufzuhalten. Die Chance einer aktiven Stadtentwicklung sollte hier genutzt werden, da alle getroffenen Planungen unumgänglich sind und die Ressource Grünraum dann auch endgültig erschöpft ist. Der Bedarf an Grün- Frei und Erholungsflächen wird auch durch die ständig steigende EinwohnerInnenzahl immer höher - hier hätten Sie die Möglichkeit vorausschauend zu „bewahren“ (war auch das Ziel früherer STEKS).

· Die Referenzwerte bestehender Gebäude für Baudichten im Planungsbereich sind teilweise über den im Flächenwidmungsplan angegebenen Werten. Daraus auch eine weitere Überschreitung der vorgegebenen Dichte anzuleiten halte ich für falsch.

Bezogen auf den Bau auf 804/42 ist Dichte überschritten, ein städteplanerisches oder ein

stadtmorphologisches Gutachten, das diese erklärt, sollte vorliegen (Stek 4.0, S77).

Auswirkungen auf die denkmalgeschützte Postsiedlung:

· Die Bebauungsplanung kann schwerwiegende Folgen auf die bestehenden Häuser der Postsiedlung haben: Durch Beschattung und Rückstau von Wasser durch großflächige Garagierungen wird eine Verschlechterung der Bausubstanz dahingehend befürchtet, dass bereits bestehende Probleme mit Feuchtigkeit der Gemäuer (besonders Keller, aber auch Wände) noch verschlimmert werden. Der Denkmalschutz lässt auch eine Wärmedämmung der Fassade der Siedlung nicht zu. Um Schäden durch Schimmel zu vermeiden, wird mit höheren Heizkosten zu rechnen sein.

· Eine Wertminderung der bestehenden Wohnungen ist von Immobilienmaklern bestätigt worden. (Besonders betroffen sind hier die Häuser 14,12 und 16. · Der Denkmalschutz war ursprünglich auch auf das vor der Siedlung liegend Grundstück bezogen, durch eine Trennung und Neuschaffung der Parzelle 804/42 wurde dieses Grundstück nicht unter Schutz gestellt. Um jedoch den Ensembleschutzaspekt zu gewähren, sollte wie auch bei den anderen Gebäuden, ein entsprechender Abstand (30 m) für Neubauten eingehalten werden.

Natur und Umweltaspekte: · „Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen“ ist laut STEK ein Ziel, das durch Bebauung und den Plan einer Quartiersgarage mit bis zu 150 Stellplätzen nicht erreicht werden kann. Laut Lärmkataster ist die Belastung in der Bergmannngasse ohnedies so hoch, dass es sich um ein Lärmsanierungsgebiet handelt, eine weitere Zunahme durch Verkehrslärm, vor allem in den bisher noch ruhigeren Seiten- und Nebenstraßen ist nicht

zumutbar. Die Erstellung von Lärmgutachten kann hier Klarheit bringen. · Die Dimensionierung der Garage ist nicht zu rechtfertigen, als Anlageübermittle ich Ihnen Fotos (Februar 2015) die rechtfertigen, dass 150 Plätze sicher nicht benötigt werden, um den Bedarf der Wohnbevölkerung zu decken sondern, eher zu gewerblichen Zwecken verwendet würden. In der Umgebung gibt es ausreichend mietbare Garagenplätze, der Schutz des Bodens vor unnötiger Versiegelung sollte im Vordergrund stehen (ist auch Ziel im STEK). Die Luftbilder im Bebauungsplan zeigen ebenfalls eine große Zahl freier Parkplätze.

· Die Verkehrssituation im Plangebiet ist ohnedies schwierig. Enge Gassen oder Engstellen sowie Einbahnsysteme führen schon jetzt zu Problemen, für eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist eine vorausschauende Planung (Verkehrsgutachten) nötig. Zusätzlich zum Bebauungsplan sind weitere Bauvorhaben in der unmittelbaren Nachbarschaft geplant, dies sollte bei der Planung auch berücksichtigt werden.

· Die Sicherung der Grünräume in der Stadt sollten als Ziel verfolgt werden. Ihre eigenen Publikationen und Gestaltungsstandards weisen auf klimatische Funktion von Grünflächen und auch die Effekte der starken Verbauung und Versiegelung des Bodens hin. In einer Zone (Gründerzeitgürtel mit noch starker Überwärmung) wo Bewahrung von Grünflächen möglich, ist sollte dies auch umgesetzt werden.

· Erhaltung der für Kleinklima, Luftaustausch und Luftgüte bedeutsamen Bereiche, weitere Verbesserung der Luftgüte insbesondere durch die Berücksichtigung der Luftströme bei der Situierung der Baukörper sind zielführende Maßnahmen. Ein Abschluss der Grillparzerstraße mit der geplanten Verbauung ist hier kontraindiziert und verschlechtert die Belüftung oder Frischluftzufuhr aus dem Norden.

· Die Berücksichtigung erhaltenswerter Bäume ist laut Plan nicht gegeben, einmächtiger Nussbaum steht mitten im geplanten Gebäude weitere Bäume sind nicht eingezeichnet.

· Die Angaben zu „sanfter Mobilität“ sind teilweise falsch, Radwege und Busverbindungen oder Betriebszeiten sind falsch angegeben und stellen die Situation falsch dar, hierbei wird eine Verzerrung der Realität zugunsten der Argumentation für die Bebauung erzeugt. Schaffung von Wohnraum versus Befriedigung von Anlegerinteressen und der Interessen der Bauträger??

· Zusätzlicher Wohnbedarf in Graz ist unumstritten. Ich bezweifle, dass die derzeitige Immobiliensituation und die Bauprojekte im Bezirk Geidorf auf diesen Bedarf ausgerichtet sind. Gegen vermutlich großen Widerstand der benachbarten Bevölkerung wachsen überall Wohnsilos aus dem kostbaren Boden. Quadratmeterpreise von ca. 4.000 bis 4.500 € sind für diejenigen die zuziehen wollen nicht erschwinglich. Viele Wohnungen stehen leer und dienen als Spekulationsobjekte zur Zeiten niedriger Zinssätze. Ein Bebauungsplan bietet hier Möglichkeit gegenzusteuern und in Graz

wichtige Zonen nachhaltig zu sichern.

· Bei der gegenständlichen Planung hat die Verwertungsfirma bereits mehrfach Profit aus der Liegenschaft lukriert. Kauf der Postimmobilien, Verkauf einer Fläche an eine Wohnbaugenossenschaft, Sanierung und Ausbau der Dachböden der Postsiedlung, aktueller Bebauungsplan... Dabei wurde mit der Ressource Bauland sehr sparsam umgegangen, scheinbar wurde Grund verwertet, die Parifizierung erfolgte auch immer mit äußerster Bedachtnahme auf spätere Bauprojekte. Zugleich gab es beim Kauf der Wohnungen Zusagen, dass die vorgelagerten Flächen unbebaut blieben, und auch Verkaufsprospekte (füge ich als Anlage hinzu), weisen auf Gartenerhalt und Grünflächennutzung hin. Es wurden sonnige Wohnungen und parkähnliche Umgebung im Grünen verkauft. Ruhe, Verkehrsarmut und Spielplätze waren ebenfalls Argumente um uns als Käufer zu werben. (Mir ist bewusst, dass diese Argumentation für den Bebauungsplan nur zum Teil relevant sein muss, jedoch appelliere ich, bei der Abwägung der Interessen die versprochenen Visionen, die sich nun endgültig auflösen, zu berücksichtigen) Abschließend danke ich für die Möglichkeit Einwendungen einzubringen, ich hatte als Bürger der Stadt Graz bisher den Eindruck, dass Kommunikation und Beteiligung nicht nur Worthülsen in Ihren Konzepten sind. Ich hoffe, dass meine Einwende Berücksichtigt werden. Als vom Bau auf 804/42 unmittelbar Betroffener wünsche ich, dass hier vom geplanten Bau abgesehen werden kann. Sollte dies nicht der Fall sein, so ist eine Reduktion der Höhe und auch der Breite des Gebäudes mein größter Wunsch.“

Einwendungsbehandlung:

BEB I, BEB III, GR I, GR III, DMS, VK I, S VI

Gemäß Luftbildauswertung haben die Gebäude am Lindweg (“Postsiedlung”) eine Firsthöhe von rd. 13,50 m; gegenüber dem Baufeld am Ende der Grillparzerstraße besteht zudem ein Niveauunterschied von ca. 1,50 m. Die möglichen dreigeschossigen Gebäudeteile auf dem Grundstück Nr. 804/42 liegen somit (bei einer Höhenentwicklung von max. 10,50 m) im Vergleich der absoluten Höhen rund 4,50 m tiefer als die Firstlinie der Postsiedlung. Diese stellt jedoch in ihrer Lage und Ausdehnung einen deutlichen „Querriegel“ zur beschriebenen „Frischlufztzufuhr aus dem Norden“ dar. Eine Beeinträchtigung der Luftströme ist daher nicht zu erwarten, zumal die mögliche, fünfgeschossige Bebauung im Bereich der Liegenschaften Richard-Wagner-Gasse 13 & 15 aus dem Bebauungsplan gestrichen wurde.

Einwendung 41 (GZ: A14-053825/2014/0420 sowie 0421):

„Ich möchte hiermit Einwand gegen den Bebauungsplan erheben. Mit der Begründung der Zerstörung von Grünraum und Erholungsflächen, die für die Bewohner der Stadt Graz einen wesentlichen Anteil in puncto Lebensqualität ausmachen.

Zudem weist der Neubau auf 804/42 eine zu dichte Bebauung auf und zerstört das optische Stadt- und Siedlungsbild.

Wann und wo wurde der Bedarf für eine Tiefgarage für 150 Stellplätze erhoben? Ich sehe diesen Bedarf nicht.

Desweiteren möchte ich festhalten, dass ich vor dem Kauf der Wohnung in Ihrem Amt war (mit weiteren Wohnungskäufern) und uns Mitgeteilt worden ist, dass Aufgrund der Bebauungsdichte kein weiterer Bau möglich wäre. Was hat sich seit dem verändert dass das jetzt möglich ist?“

Einwendungsbehandlung:

BEB I, GR I, VK I, S III

Einwendung 42 (GZ: A14-053825/2014/0422):

[...]

Aus dem Entwurf des 03.20.0 Bebauungsplan ergibt sich, dass auch das Grundstück Nr. 804/28 (Lindweg 22-24) – auf welchem das Wohnungseigentum des Einschreiters begründet ist – Teil des Planungsgebietes ist.

[...]

Die durch den Verordnungstext generelle Zulässigerklärung der Errichtung eines drei- bis viergeschossigen Gebäudes auf den Grundstücken Nr. 820/4 und 820/6 im Rahmen des 03.20.0 Bebauungsplanes würde in concreto dazu führen, dass die Liegenschaft des Einschreiters schlicht „eingekesselt“ würde, wodurch Immissionen hierauf entstünden:

- Mangelnde Belichtung
- Lichtentzug
- Bemoosung der Liegenschaft zufolge des Lichtentzuges
- Lärmbelästigung durch „nahe“ Nachbarn, insbesondere auch gewerblicher Natur
- Wenig/ schlechte Luftzufuhr

Der Einschreiter würde durch diese Festlegung sachlich in nicht gerechtfertigter Weise in seinen subjektiven Rechten beeinträchtigt werden.

Anmerkung: Konsequenterweise können derartige Auswirkungen auf das Wohnungseigentum auch zu deren Entwertung führen.

Durch den gegenständlichen Vorgang wird der Einschreiter in seinen subjektiven Rechten maßgeblich beeinträchtigt.

Einwendungsbehandlung:

Die bebaubare Fläche auf den Grundstücken Nr. 820/4 und 820/6 ist derart angelegt, dass der baugesetzmäßige Mindestabstand (von 5,0 m bei dreigeschossigen Gebäuden) zur nordwestlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird. Zwischen dieser nordwestlichen Grundstücksgrenze und der Liegenschaft des Einschreiters befindet sich ein weiteres Grundstück (Nr. 820/5), das gemäß vorliegendem Bebauungsplan (abgesehen von Nebengebäuden) nicht bebaut werden kann. Von der südöstlichen Gebäudefront des Wohnhauses des Einschreiters bis zu einem möglichen dreigeschossigen Gebäude(-teil) auf den Grundstücken Nr. 820/4 und 820/6 besteht ein (Gebäude-)Abstand von 14,0 m – der maßgebliche Gebäudeabstand gemäß Baugesetz müsste 9,0 m betragen. Zu möglichen viergeschossigen Gebäudeteilen ist ein Abstand von min. 24,0 m gegeben (gegenüber erforderlichen 10,0 m laut Baugesetz). Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Liegenschaft des Einschreiters ist daher nicht erkennbar.

Einwendung 43 (GZ: A14-053825/2014/0423):

Gegen den aufgelegten Bebauungsplan erhebe ich folgende schwerwiegende Einwendungen:

1) Rechtlich

Nach § 28 (8) STEK 4.0 stellt das Räumliche Leitbild eine Voraussetzung für einen nachfolgenden Bebauungsplan sowie für die nachfolgenden Bauverfahren dar. (Wortlaut STEK 4.0). Das räumliche Leitbild als Kapitel des STEK 4.0 mit Verordnungsrang liegt nicht vor. Gemäß § 22 (7) StROG 2010 kann die Gemeinde ein räumliches Leitbild erlassen. Diese Kann-Bestimmung wird durch den § 28 (8) des STEK 4.0 jedoch zur selbstverpflichtenden Ist-Bestimmung. (...) Alle Bebauungspläne seit Inkrafttreten des StROG 2010 und erst recht seit Inkrafttreten und Verlautbarung des STEK 4.0 § 28 (8) im Wortlaut mit seiner Selbstbindung sind seither mit Behebung bedroht.

2) Planerisch

2.1 Die Überschreitung der zulässigen Dichte durch das Bauvorhaben tritt ein.

2.2 Die Fluchtlinien sind durch den beabsichtigten Amtsbebauungsplan willkürlich und ohne Berücksichtigung des Bestandes gezogen. Er geht vom Ziel aus, das Maximum des Altbestandes in Zukunft grundlos zu zerstören. Auf den Ensembleschutz und den genius loci des Quartiers wird nicht geachtet.

2.3 Das verfügbare Nettobauland wird dadurch verkleinert, nur der Straßenraum wird verbreitert.

2.4 Das Ziel der für die GZ festgehaltenen „Revitalisierung der Innenhöfe und Bestandsschonung“ wird durch den Entwurf gröblich mißachtet.

Die Bearbeitung des Amtsbebauungsplanes läßt auf fachlich fehlende Qualifikation für Bebauungsvorhaben in alter Umgebung schließen. Eine Referatsleitung für die entsprechende Aufgabe ist anzustreben und einzurichten.

Bei Nichtberücksichtigung der Einwendung und Ausbleiben der Neubearbeitung mit Verursachung von Schaden von wird die Amtshaftung und die persönliche Haftung aller hier unterfertigenden Personen und in der Folge an dieser Stelle festgehalten.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.)

Im § 28 (8) des 4.0 STEK ist die Überarbeitung des „Räumlichen Leitbildes“ und der Erlass eines „Räumlichen Leitbildes“ gem. § 22 Abs 7 StROG 2010 als Grundlage für die Bebauungsplanung und Bauverfahren verordnet worden.

Der Behauptung, dass alle Bebauungspläne seit Inkrafttreten des StROG 2010 und erst recht seit dem Inkrafttreten und Verlautbarung des 4.0 STEK mit Behebung bedroht sind, weil ein solches (verordnetes) „Räumliches Leitbild“ nicht vorliegt, ist nicht nachvollziehbar; dies insbesondere weil dieser Einwand letztlich dem Gesetzgeber schlichtweg Unvernunft und Realitätsferne attestiert. Weder der Gesetzgeber intendierte, noch die örtliche Raumordnungsbehörde könnte die Erlassung eines „Räumlichen Leitbildes“ unter der Prämisse, dass (lediglich nach einem Grundsatzbeschluss zur Überarbeitung) vor der Erlassung des „Räumlichen Leitbildes“ sämtliche Bebauungspläne von einer Behebung bedroht wären, beikommen. Damit wäre die verantwortliche Behörde - die örtliche Raumordnungsbehörde - Auslöser für einen (selbst erzeugten) Stopp der gesamten städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde. Auch die Stadt Graz kann und wird sich so ein Ausmaß an raumordnungspolitischer und wirtschaftlicher Unvernunft nicht leisten wollen und können. Dieser enorme, wirtschaftliche Schaden, z. B. die absolute Behinderung der Schaffung von Wohnraum u.a. kann nur als nicht durchdachte *Realitätsferne* bezeichnet werden. Dieser Vorwurf würde letztlich den Gesetzgeber und erst in weiterer Folge die örtliche Raumordnungsbehörde treffen. Keine Gemeinde würde die Erlassung eines „Räumlichen Leitbildes“ verordnen, wenn zwangsläufig ein daraufhin folgender Stopp der gesamten baulichen Entwicklung einer Gemeinde einherginge. Diese Befürchtung kann aber auch deshalb nicht geteilt werden, weil im 4.0 Stadtentwicklungskonzept lediglich der Auftrag das Räumliche Leitbild zu überarbeiten und (danach) ein Räumliches Leitbild zu erlassen enthalten ist! Dass, die damit verbundene fundierte Vorarbeit einen hohen Zeitaufwand nach sich zieht, ist in Expertenkreisen unbestritten! Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass (auch heute) für die Stadt Graz ein „Räumliches Leitbild“ als grundlegende Entscheidungshilfe für die jeweiligen Verfahren zur Verfügung steht. Das „Räumliche Leitbild“ wird derzeit überarbeitet.

Ad 2.1

Die Überschreitung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Höchstwertes der Bebauungsdichte wird entsprechend des 03.20.0 Bebauungsplanes, §3 der Verordnung zu handhaben sein bzw. auch in den, dafür vorgesehenen Bereichen eintreten (siehe dazu VO §3 Abs 2 mit einer Hinzufügung in der Beschlussfassung).

Ad 2.2

Zu der bloßen Behauptung, dass die Fluchtlinien willkürlich und ohne Berücksichtigung des Bestandes gezogen wurden, wird mangels der gelieferten Begründung auf diese Einwendung im Detail nicht weiter eingegangen. Sollte diese Einwendung aber auch die denkmalgeschützten Villen Richard-Wagner-Gasse 13 und 15 umfassen, wird auf die Änderung - Entfall der villenumgrenzenden Baugrenzlينien im Plan - hingewiesen, womit nun lediglich der bauliche Ist-Zustand der denkmalgeschützten Villen wiedergegeben wird.

Ad 2.3

Im Bereich von Teilflächen von Liegenschaften in der Richard-Wagner-Gasse (z. B. Hausnummer 27,31 und Körblergasse 77) werden lediglich die jetzt schon, als Verkehrsfläche im

Flächenwidmungsplan ausgewiesene Flächen als solche abgegrenzt. Eine Änderung Nettobaulands kann damit nicht argumentiert werden (diese Flächen sind als Verkehrsflächen ausgewiesen).

Ad 2.4

Die bloße Behauptung, dass der Bebauungsplan die „Revitalisierung der Innenhöfe und des Bestandes...“ gröblich missachtet, dass die fachliche Qualifikationen zur Erstellung des Bebauungsplanes fehlt sowie die Amtshaftung androht, kann nicht nachvollzogen werden. Hierzu fehlt dieser Einwendung jegliche Begründung. Hinsichtlich der Aufgaben des Stadtplanungsamtes, in diesem Falle der Erstellung einer Bebauungsplanung können Informationen auf der Homepage der Stadtplanung abgerufen werden. Bei fachlichen Fragen zur Bebauungsplanung steht Ihnen der Referatsleiter DI Friedrich Schenn zur Verfügung. Hinsichtlich der Androhung der Amtshaftung, ist auf die Entscheidungspflicht der örtlichen Raumordnungsbehörde hinzuweisen. Die Erstellung des 03.20.0 Bebauungsplanes erfolgte entsprechend der hierfür vorgesehenen rechtlichen Grundlagen. Ihre Einwendungen konnte daher nur teilweise berücksichtigt werden.

Einwendung 44 (GZ: A14-053825/2014/0424):

„1. Gebäude auf Grundstück 804/42 - Überschreitung der Bebauungsdichte

Der 4 und 5 geschossige Baukörper am Ende der Grillparzerstraße überschreitet auf Grund der Größe die max. zulässige Bebauungsdichte des gegenständlichen Grundstückes mit ca. 1,5 statt 1,2. Auf Grund der damit größeren Anzahl von Bewohnern und den damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommen entsteht eine wesentliche Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung der Anrainer. Wir lehnen daher eine auf Grund der vorhandenen Infrastruktur zulässige Überschreitung des im FWPL festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ab, da im Bereich des Bebauungsplanes schon in früheren Zeiten massive Überschreitungen der Bebauungsdichten (Eckebebauung Grillparzerstraße Nr. 57/59 und Hochhaus Richard-Wagner-Gasse 33) zugelassen wurden.

2. Tiefgarage mit 150 Stellplätzen auf den Grundstücken 804/4, 804/42 und 843/4

Durch die Zunahme des Verkehrs in den Einbahnstraßen erhöht sich die Lärm- und Schadstoffbelastung für die Anwohner, das Altenpflegeheim, das Kloster und das Sanatorium. In der Umgebung gibt es viele freie Parkplätze und Tiefgaragen, daher gibt es kein Bedarf für eine überdimensionierte Tiefgarage. Durch den Bau der Tiefgarage droht die Gefahr der Blockierung der Grundwasserströme vom Zusertalbach mit nachfolgendem Grundwasserstau und der Zerstörung der bestehenden denkmalgeschützten Bausubstanz des Lindweges durch erhöhte Feuchtigkeit. Wir fordern daher eine Reduktion der Tiefgaragengröße.“

Einwendungsbehandlung:

BEB III, VK I

Einwendung 45 (GZ: A14-053825/2014/0425): Amt der Stmk. Landesregierung - Abteilung 13

„In der Präambel der Verordnung wird auf die Bestimmungen der §§ 40 und 41 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 Bezug genommen. Es ist daher davon auszugehen, dass der Bebauungsplan den Mindestinhalten der zitierten gesetzlichen Bestimmungen entsprechen muss. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die Festlegungen betreffend Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr unzureichend sind. So ist zB die Lage der Tiefgarage sowie der oberirdischen Parkplätze aus dem Plan nicht ersichtlich. Auch die Festlegung, wonach bei Neubauten je 80 – 90 m2 Bruttogeschoßfläche (Wohnnutzung) ein PKW-Abstellplatz in einer Tiefgarage oder im Hauptgebäude integriert herzustellen ist, ist nicht ausreichend konkret definiert.

Hinsichtlich der Möglichkeit an der Schaffung einer Quartiersgarage mit bis zu 150 PKW-Stellplätzen bedarf es einer ergänzenden Begründung. So ist nachzuweisen, dass für die geplanten PKW-Abstellplätze eine Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche mit ausreichender Kapazität möglich ist.

Darüber hinaus ist in den Erläuterungen darzulegen, unter welchen Voraussetzungen die lt. § 7 des Verordnungswortlautes festgelegte Variante 1 oder Variante 2 zur Ausführung kommen muss.

Gem. § 3 des Wortlautes wird die Überschreitung des im geltenden Flächenwidmungsplan festgelegten Höchstwertes der Bebauungsdichte als zulässig erachtet.

Im Sinne der Rechtssicherheit ist zu definieren, bis zu welchem Ausmaß die Bebauungsdichteüberschreitung im Bauverfahren zulässig ist.

Entsprechend den Vorgaben der maßgeblichen Bestimmungen des § 41 StROG 2010 ist auch der Bebauungsgrad festzulegen.

Der im Plan dargestellte Gültigkeitsbereich umfasst u.a. auch Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan als Verkehrsflächen ausgewiesen sind. Dazu ist festzuhalten, dass die Erlassung von Bebauungsplänen nur für Baugebiete zulässig ist.

Um eine den raumordnungsgesetzlichen Bestimmungen entsprechende Planung sicherzustellen wird empfohlen die vorangeführten Mängel durch Korrektur bzw. Ergänzung der Unterlagen zu berücksichtigen.“

Einwendungsbehandlung:

VK I, VK IV, VK VIII

Das Ausmaß der zulässigen Bebauungsdichteüberschreitung ergibt sich indirekt aus den, im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen bezüglich bebaubarer Fläche und maximaler Geschossanzahl.

Der zum Beschluss vorliegende Bebauungsplan wird eine vergleichsweise geringe zusätzliche Bruttogeschossfläche von ca. 9.300 m² ermöglichen. Bezogen auf das hohe bestehende Verkehrsaufkommen in der Bergmannsgasse und der Grabenstraße ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus diesen zusätzlichen ca. 9.300 m² Bruttogeschossfläche als sehr gering einzustufen. Das zusätzliche Kfz-Verkehrsaufkommen aus diesen Flächen wird zu einem geringfügig höheren Kfz-Verkehrsaufkommen im niederrangigen Straßennetz wie der Richard-Wagner-Gasse oder der Grillparzerstraße führen. Auf Grund des geringen bestehenden Verkehrsaufkommens in diesen Straßen würden Leistungsfähigkeitsberechnungen keine maßgeblichen Änderungen der Leistungsfähigkeit ergeben. Die Erläuterungen zu § 7 Abs. 2 der Verordnung wurden ergänzt (siehe Ausführungen im Erläuterungsbericht).

Eine Regelung zum Bebauungsgrad wurde eingefügt, die Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches wurde an die Baulandgrenzen angepasst. Der Einwendung wurde damit teilweise entsprochen.

Einwendung 46 (GZ: A14-053825/2014/0426):

Bebauungsplanpflicht und Stadtentwicklungskonzepte 3.0 und 4.0:

Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist im vorliegenden Fall gemäß Deckplan 1 des 3.0 Flächenwidmungsplanes erforderlich und basiert auf Pt. 2.2.4 im 3.0 STEK. Dieser Punkt bezieht sich auf die Stadtvegetation allgemein und konkret auf den „Schutz der Innenhöfe und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen, Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes bei Einbauten und Tiefgaragen.“

Gemäß §4 im Verordnungstext des Flächenwidmungsplanes 3.0 zur Baulandzonierung genügt „bei der Schließung von Baulücken und bei Zubauten ein raumplanerisches Gutachten.“ Hier geht es aber nicht um eine Schließung von Baulücken oder eine Errichtung von Zubauten, sondern um umfangreiche Neubeuten in einem Innenhof, die jetzt offensichtlich durch den vorliegenden Bebauungsplan 03.20.0 durchgesetzt werden sollen – im Widerspruch zu den Bestimmungen im STEK 3.0!

[...]

Das STEK 4.0 ist seit Ende Mai 2013 rechtskräftig und hier beim vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls zu berücksichtigen. (Bis zur Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes 4.0 müssen beide Stadtentwicklungskonzepte berücksichtigt werden, eine wahlweise Anwendung des einen ohne Berücksichtigung des anderen wäre unzulässig).

[...]

Dichte bzw. Überschreitung der maximalen Dichte:

Gemäß § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung können „die im Flächenwidmungsplan und im § 2 angegebenen Höchstwerte 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, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen, Dachraumausbauten und Zubauten in Betracht.“

Im vorliegenden Erläuterungsbericht wird auf die Möglichkeit für eine Überschreitung der maximalen Dichte hingewiesen mit dem Hinweis auf die gute öffentliche Verkehrserschließung und auf den sparsamen Umgang mit der Ressource Boden sofort auf die Zulässigkeit der Überschreitung geschlossen.

Bei dieser Schlussfolgerung kann es sich allerdings lediglich um einen Irrtum handeln: bei einer (vorerst theoretischen) Möglichkeit muss ja wohl zuerst generell die Anwendbarkeit im vorliegenden Anlassfall geprüft werden, müssen diese Bestimmungen gegenübergestellt und abgewogen und nachvollziehbar dargestellt werden.

Der 3.0 Flächenwidmungsplan beruht auf dem STEK 3.0, das für innerstädtische Wohngebiete hoher Dichte keine Überschreitungen der maximalen Dichte vorsieht (...). Wenn nicht einmal auf die rechtliche Basis für diesen Bebauungsplan eingegangen wird, die nach wie vor gültig ist, und diese Bestimmungen im STEK 3.0 völlig ausgeblendet werden, können die Begründungen für die Überschreitung hier nicht zutreffen.

Die Ausführungen im vorliegenden Erläuterungsbericht zur Baulandzonierung kommen einer Verdrehung der Tatsachen sehr nahe: für die Baulandzonierung gemäß „Deckplan 1“ stellt eindeutig der Verordnungstext des 3.0 Flächenwidmungsplanes die rechtliche Grundlage dar (...).

Im vorliegenden Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan 03.20.0 wird sogar vom Deckplan 1 direkt auf das STEK 4.0 verwiesen (...). Der primäre Zweck des Bebauungsplanes zum Schutz der Innenhöfe und Vorgärten wird hier völlig ignoriert.

Räumliches Leitbild:

Sowohl in den Erläuterungen zum 3.0 Flächenwidmungsplan in Kap. 8 zur Bebauungsdichte als auch im Erläuterungsbericht zum vorliegenden Bebauungsplan wird auf das Räumliche Leitbild hingewiesen.

[...]

Während in der Karte 4 des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 lediglich die Ist-Situation dargestellt ist, geht das Sachkonzept weit darüber hinaus und enthält sowohl allgemeine Strategien, als auch konkrete Handlungsanweisungen für die Beurteilung im Einzelfall, es wurde auch der Soll-Zustand dargestellt.

Für die Beurteilung durch die Behörde müsste jedenfalls auch die Darstellung aus dem Räumlichen Leitbild der Stadt Graz, aus dem die vorgesehene Entwicklung „vom Ist zu Soll“ für den relevanten Bereich in die Beurteilung miteinfließen.

Im Bereich der Postsiedlung liegt gemäß diesem Sachkonzept die Priorität eindeutig auf „Bewahren – Erhalten“ (...).

Freiflächenausstattung und Grünraumbedarf:

Im Zuge der Erarbeitung des STEK 4.0 wurde eine ausführliche Studie für den Freiflächenbedarf in den einzelnen Stadtteilen von Graz erstellt und auch im Verordnungstext verankert (speziell in den §§ 26 ff).

[...]

Zu den Stadtteilen mit dem größten Bedarf an Freiflächen gehört auch der Stadtteil Geidorf-Süd. In diesem Stadtteil gab es 2009 einen Bedarf an öffentlichen Grünflächen von etwa 5,5 ha. Aus der kartographischen Darstellung ist außerdem ersichtlich, dass der Fehlbedarf an öffentlichen Grünflächen vor allem in dieser Gegend besteht. (...)

Im Stadtteil Geidorf-Süd sind in den letzten Jahren mehrere große Bauprojekte realisiert worden. Alleine in den letzten 6 Jahren ist aber Zahl der Bewohner/innen in Geidorf um 10% angestiegen! Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen ist somit nicht reduziert worden, er ist deutlich größer geworden. Der im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan 03.20.0 enthaltene Hinweis auf den Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden bezieht sich nicht nur auf Bauland, sondern ebenso auf die Freiflächen bzw. generell den Flächenverbrauch. In Übereinstimmung mit den Bestimmungen in den Stadtentwicklungskonzepten 3.0 und 4.0, aber auch im 3.0 Flächenwidmungsplan (mit Deckplan 1) sollten in diesem Bereich konsequent zusätzliche öffentliche Grünflächen geschaffen und keinesfalls private Grünflächen zerstört werden.

Berücksichtigung der Luftströme bei der Situierung der Gebäude:

Die Verbesserung der Luftgüte sollte in Graz unbestritten sein. Durch Bebauungspläne kann mit der Festlegung und Begrenzung der Anzahl der KFZ-Stellplätze das Ausmaß der Emissionen und Immissionen beeinflusst werden, durch die Festlegung emissionsarmer Heizanlagen und durch die Situierung der Baukörper. (...)

In diesem Zusammenhang ist nicht verständlich, warum für die Gebäude in der Richard-Wagner-Gasse eine Situierung quer zur Hauptwindrichtung vorgesehen ist und es ist auch nicht verständlich, warum die geplanten Gebäude im Innenhof höher als die bestehenden Gebäude auf der Außenseite des Innenhofes werden sollen. Der Hinweis auf eine gute Verkehrserschließung im Erläuterungsbericht kann ja nicht alle anderen Kriterien kompensieren und bedeutungslos machen.

Eine weitere Verdichtung in diesem Bereich der Stadt ist hoch problematisch und sollte im öffentlichen Interesse (u.a. im Hinblick auf die Luftreinhaltung) unterbleiben.

Verkehrerschließung:

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Bebauungsplangebiet gut erreichbar; dies trifft auf den KFZ-Verkehr ebenfalls zu. Sowohl die neu errichteten Wohngebäude in diesem Teil von Geidorf also auch der Ausbau der Bürogebäude im Bereich der Wirtschaftskammer haben jedoch einen zusätzlichen Stellplatzbedarf und ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zur Folge. Besonders der Geidorfplatz erreicht aber schon jetzt häufig die Grenzen seiner Kapazität.

Mit der Steigerung der Einwohnerzahlen in Graz Umgebung, in Graz selbst, aber auch konkret im Bereich des bzw. im Bebauungsplangebiet(es) ist auch eine Steigerung der Zahl der Verkehrserreger verbunden. Das Ausmaß dieser Kapazitäts-Engpässe sollte rechtzeitig vor der Beschlussfassung des Bebauungsplanes 03.20.0 untersucht und vorgelegt werden.

Eine Verlagerung von KFZ-Fahrten auf den öffentlichen Verkehr ist in diesem Teil des Stadtgebietes jedenfalls schwierig.

Im vorliegenden Erläuterungsbericht wird angeführt, dass der Bebauungsplan eine Überschreitung der Bebauungsdichte gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan ermöglicht. „Begründet wird dies durch die gute Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung unter Hinweis auf den Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden. (...)"

Es fehlt bisher jedoch der Nachweis, dass die relevanten Bestimmungen im Raumordnungsgesetz, im STEK, im Flächenwidmungsplan, etc., auch tatsächlich eingehalten werden. Die in dieser Einwendung angeführten und anzuwendenden Bestimmungen ermöglichen die geplanten Einbauten im Innenhof und die Dichte-Überschreitungen nicht. Dieser Nachweis ist noch zu erbringen.

Einwendungsbehandlung:

BEB III, GR I, S VII

Bezugnehmend auf die offensichtliche Fehlinterpretation, dass im 03.20.0 Bebauungsplan die Inhalte des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes zu berücksichtigen wären, darf auf § 34 der Verordnung zum 4.0 STEK hingewiesen werden, wonach „mit Inkrafttreten des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes das 3.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.F. 3.11 außer Kraft tritt.“ Ein direkter Zusammenhang zwischen dem Deckplan 1 (zum 3.0 Flächenwidmungsplan) und dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept kann nicht

hergestellt werden; der Deckplan 1 (zum 3.0 FLÄWI) enthält den Verweis auf § 26, Abs. 26 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes!

Gemäß Luftbildauswertung haben die Gebäude am Lindweg ("Postsiedlung") eine Firsthöhe von rd. 13,50 m; gegenüber dem Baufeld am Ende der Grillparzerstraße besteht zudem ein Niveauunterschied von ca. 1,50 m. Die möglichen dreigeschossigen Gebäudeteile auf dem Grundstück Nr. 804/42 liegen somit (bei einer Höhenentwicklung von max. 10,50 m) im Vergleich der absoluten Höhen rund 4,50 m tiefer als die Firstlinie der Postsiedlung. Diese stellt jedoch in ihrer Lage und Ausdehnung einen deutlichen „Querriegel“ zur beschriebenen Hauptwindrichtung dar. Eine Beeinträchtigung der Luftströme ist daher nicht zu erwarten, zumal die mögliche, fünfgeschossige Bebauung im Bereich der Liegenschaften Richard-Wagner-Gasse 13 & 15 aus dem Bebauungsplan gestrichen wurde.

In Bezug auf die beschriebene Verkehrsproblematik wird darauf hingewiesen, dass entsprechend der prognostizierten Wachstumsrate der Stadt Graz (derzeit rund 3000-5000 Personen pro Jahr) die Bereitstellung von Wohnraum ein beherrschendes Thema der Stadtentwicklung ist. Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept wird auf die diesbezüglichen Strategien der Stadt Graz hingewiesen: Primär wird ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen angestrebt. Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen und Nachverdichtungen in bebauten Gebieten, oder Flächenrecycling, wie die Umnutzung von ehemaligen Kasernen bzw. innerstädtischen Gewerbearealen, werden unter Berücksichtigung der Umgebung grundsätzlich einer Ausdehnung des Baulandes vorgezogen.

Der zum Beschluss vorliegende Bebauungsplan wird eine vergleichsweise geringe zusätzliche Bruttogeschossfläche von ca. 9.300 m² ermöglichen. Bezogen auf das hohe bestehende Verkehrsaufkommen in der Bergmannsgasse und der Grabenstraße ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus diesen zusätzlichen ca. 9.300 m² Bruttogeschossfläche als sehr gering einzustufen. Das zusätzliche Kfz-Verkehrsaufkommen aus diesen Flächen wird zu einem geringfügig höheren Kfz-Verkehrsaufkommen im niederrangigen Straßennetz wie der Richard-Wagner-Gasse oder der Grillparzerstraße führen. Auf Grund des geringen bestehenden Verkehrsaufkommens in diesen Straßen würden Leistungsfähigkeitsberechnungen keine maßgeblichen Änderungen der Leistungsfähigkeit ergeben.

Einwendung 47 (GZ: A14-053825/2014/0442):

1.) Kein Neubau auf dem Grundstück 804/42, 804/4, 843/2

a) *Gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept § 26 Abs. 26, über den Schutz und die Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen, ist diese Fläche kein geeigneter Hof um ihn zu gliedern, zumal hier eine willkürliche Trennung der Fläche in die Liegenschaft 804/4, 804/42 und 843/4 vorgenommen wurde.*

b) *Der geplante Neubau auf Grundstück Nr. 804/42 zerstört das optische Stadt und Siedlungsbild des denkmalgeschützten Lindweg und wird in keiner Weise städtebaulichen Grundsätzen gerecht. Die gesamte Fläche liegt in eine Bewahren-Erhalten Schutzgebiet der Stadt Graz (Altstadtschutz) und ist dort explizit ausgewiesen.*

Die Parzellierung des Grundstück 804/4 in 804/42 wurde nur zum Zweck der Umgehung des Denkmalschutz durchgeführt. Hier wurden die Wohnungseigentümer der Häuser am Lindweg getäuscht denen vom Bauwerber maximal ein Carport bzw. eine Tiefgarage avisiert wurde.

Bei der Berechnung der Baudichte bezieht sich das Stadtplanungsamt willkürlich, entweder auf die Gesamtfläche des Grundstücks, dann wieder, wenn es um Abstandsgrenzen oder Innenhöfe geht, auf getrennte Grundstücke, die dann als Berechnungsgrundlage angenommen werden. Hier erkenne ich keine aufrechte, nachvollziehbare Argumentation.

c) *Unzumutbare Beschattung der Häuser Lindweg 12, 14 und 16.*

d) *Zerstörung der Grünflächen im Innenhof. Verlust von Altbäumen, Gartenanlagen und Konvektionsflächen, damit Erhöhung der Staubbelastung und Erhöhung der Temperaturen im Sommer.*

e) *Zunahme des Verkehrsaufkommens.*

- 2.) *Kein Neubau einer Tiefgarage (Quartiersgarage) mit 150 Stellplätzen unter den Grundstücken 804/4, 804/42, 843/4*
 - a) *Gefahr der Blockierung der Grundwasserströme vom Zusertalbach, mit folgendem Grundwasserstau und Zerstörung der denkmalgeschützten Bausubstanz durch die erhöhte Feuchtigkeit.*
 - b) *Fehlender Bedarf (ständig freie Plätze in der grünen Zone)*
 - c) *Erhöhung der Lärm und Schadstoffemissionen, bei umliegenden Krankenhäusern und Altersheimen durch Zunahme des Verkehrs.*
 - d) *Belastung aller Anrainer durch die Abgase und den Verkehr durch Zu- und Abfahrten der Tiefgarage.*
- 3.) *Fehlende Gestaltung durch die Stadt Graz*
Um dieses städtebauliche „Desaster“ am Ende der Grillparzerstraße zu vermeiden, sollte auch ein Grundstückstausch (804/4 mit 820/4) der Stadt Graz mit dem Bauwerber in Betracht gezogen werden. Damit könnte die Stadt Graz eine Freifläche gestalten.

Einwendungsbehandlung:

BEB I, GR I, VK I

Das städtebauliche Konzept für das Planungsgebiet beschreibt das Ausmaß langfristiger baulicher Entwicklungspotentiale für den Gebietsbereich. Die Verfügbarkeit einzelner Liegenschaften (z.B. für den vorgeschlagenen Grundstückstausch) unterliegt (privat-)wirtschaftlichen Interessen, die der Bebauungsplan nicht zu regeln vermag.

Einwendung 48 (GZ: A14-053825/2014/0443):

- 1.) *Veränderung der Baudichte und Baugrenzl原因en über die beiden alten Villen in der Richard-Wagner-Gasse (zw. Bergmannngasse und Grillparzerstraße).*
Mit Erhöhung der Bebauungsmöglichkeit werden die beiden alten Villen zu Spekulationsobjekten. Diese beiden Villen sollen erhalten werden und nicht klotzigen Neubauten weichen müssen.
- 2.) *Veränderung der Baudichte und Baugrenzl原因en über den Straßenbau- und Wirtschaftshof Ecke Richard-Wagner-Gasse und Körblergasse.*
Die Baudichte muss so festgelegt sein, dass nur eine Bebauung mit 3 Geschossen nach Westen und 2 Geschossen in der Körblergasse möglich ist, nur dann ist wirklich eine überleitende Höhenentwicklung gegeben.
- 3.) *Baugrenzl原因en und Baudichte auf Grundstück Nr. 804/4 – rotschraffiert im Luftbild 2 des Erläuterungsberichtes vom 8.1.2015 durch Hr. DI Markus Dröscher.*
Die Baugrenzl原因en müssen auf eine kleinere Baufläche zurückgesetzt werden, die Bauart mit den Häusern der Postsiedlung Bergmannngasse gleichgesetzt werden, es ist keinesfalls an der alten Bausünde der siebengeschossigen Wohngebäude Grillparzerstraße 49 und 57-59 Maß zu nehmen! Die vorgesehene Bebauung ermöglicht einen überdimensionierten Fremdkörper als Bauklotz weil Balkone und Terrassen nicht in die Baudichte und die Baugrenzl原因en eingerechnet werden. Parifizieren Sie das Grundstück, so dass eben nur ein kleiner Wohnbau möglich ist und belegen Sie die Restflächen mit Bauverbot.
- 4.) *Zufahrtsregelung für Gebäude auf Grundstück Nr. 804/4.*
Die Zufahrt zu diesem Wohnhaus darf nur über die bereits bestehende Zufahrt aus der Bergmannngasse erfolgen. Eine Zufahrt erst in der Richard-Wagner-Gasse darf nicht möglich sein, da dadurch der Verkehr über die Grillparzerstraße – Kreuzgasse abfließt und in der Grillparzerstraße befinden sich ein Altersheim und ein Sanatorium mit Erholungspark entlang der Straße. Wenn es aus der Landesstraße keine Zufahrtsbewilligung gibt, dann ist kein Bebauungsplan umzusetzen!
- 5.) *Baugrenzl原因en und Größe für einen Baukörper am Ende der Grillparzerstraße, Grundstück Nr. 804/42.*
Die Baudichte und die Baugrenzl原因en am Nordende der Grillparzerstraße sind so festzulegen, dass nur ein Gebäudewie die Reihenhäuser am Lindweg möglich ist, womit es zu keiner Beschattung

dieser Gebäude kommen kann und den denkmalgeschützten Häusern im Charakter dazu passend ist. Eine Beschattungsstudie ist eine Augenauswischerei um eine weitere Bausünde zu gestatten.

6.) Baustellenverkehr

Der Baustellenverkehr ist für Grundstück Nr. 804/4 ausschließlich über die Bergmannngasse abzuwickeln, die bereits asphaltierte Zufahrt aus der Richard-Wagner-Gasse mit Fahrverbot für Baufahrzeuge zu belegen. Der Baustellenverkehr für Grundstück Nr. 804/42 ist nur über die Richard-Wagner-Gasse und Grillparzerstraße abzuwickeln, die Richard-Wagner-Gasse ist ab Ecke Grillparzerstraße mit einem Fahrverbot für Baufahrzeuge wegen der Steigung bei der Einmündung in die Körblergasse zu belegen.

7.) Tiefgarage

Die Dimension der Tiefgarage ist so zu beschränken, dass diese nur die PKW des Wohnhauses auf Grundstück Nr. 804/4 mit Zu- und Abfahrt nur über die Bergmannngasse aufnehmen kann; d.h. die Stellplätze sind mit einer weit geringeren Zahl als 150 zu begrenzen und als Auflage ist die gewerbliche Nutzung zu verbieten.

Einwendungsbehandlung:

BEB II, BEB III, BEB IV, GR I, VK I, VK VII, S II

Einwendung 49 (GZ: A14-053825/2014/0480):

„Ich wohne seit 1978 in der Richard Wagner Gasse Nr. 33, also in unmittelbarer Nachbarschaft der beiden "gefährdeten" Villen auf der einen bzw. vom Wirtschaftshof auf der anderen Seite.

Ich kann Ihnen aufgrund meiner Erfahrungen in den letzten 37 Jahren berichten, dass die bestehenden Strukturen die Richard Wagner Gasse zu einem LEBENSWERTEN Lebensraum auszeichnen: gute Luftqualität durch viel Grün, Ruhe und weitgehend gefahrlose Verkehrssituation durch wenig Verkehr, dazu zufriedene, glückliche_BewohnerInnen in den hier stehenden Wohngebäuden. All diese positiven Aspekte sind auch für die vielen PatientInnen im Sanatorium der Kreuzschwester und die BewohnerInnen des Altenpflegeheimes in unserer Gasse sehr wichtig und lebensnotwendig.

Unsere kleine, schmale Gasse ist unserer Meinung nach absolut ungeeignet für die Folgen der im Bebauungsplan beabsichtigten Maßnahmen. Die Errichtung der drei vorgesehenen Häuser und der Garagen in unserem Block würde nach unseren Schätzungen 60-70 neue Wohnungen, grob geschätzt 150 zusätzliche Bewohner, dutzende zusätzliche Autos bewirken. Die Folgen wären mit einer wohl sehr hohen Wahrscheinlichkeit für alle, die jetzt hier leben, auffallend unangenehm: unvergleichbar höherer Verkehrsaufkommen, schlechtere Luft, Lärm, in späterer Folge ev. soziale Spannungen, vielen (auch mir und meiner Familie) würden Hochhäuser "vor die Nase gesetzt", etc. Die Gegend würde ihren Charme und ihre schönen, gepflegten und gut erhaltenen Altbauvillen verlieren.

Aus unserer Sicht lassen die geplanten Eingriffe in die bestehenden und hervorragend lebenswert funktionierenden Strukturen in unserer Gegend und ihre Folgen keine Verbesserung sondern einen sehr traurigen, nahezu brutalen Eingriff in unsere Wohn- und Lebensqualität befürchten.

Deshalb fragen wir: Warum bestehende, gut funktionierende Strukturen verschlechtern?

Außerdem beweisen soziologische und psychologische Studien, dass jede Erhöhung der Ansiedlungsdichte die im betroffenen Gebiet lebenden Menschen (und auch die neu ankommenden Bewohner) nicht glücklicher macht.

Daher ist es uns ein sehr großes Anliegen, Sie und sämtliche Verantwortlichen der Stadt Graz höflich zu ersuchen den Bebauungsplan auch unter den beschriebenen Aspekten nochmals zu überdenken und von Ihrem Vorhaben in der Richard Wagner Gasse Abstand zu nehmen.“

Einwendungsbehandlung:

BEB I, BEB II, GR I

Einwendung 50 (GZ: A14-053825/2014/0481 sowie 0482, 0483, 0484, 0485, 0486):

Gegen den Bebauungsplan erheben wir in offener Frist Einspruch und begründen diesen wie folgt:

Eine seit Jahrzehnten traditionelle lebendige Funktion an Schrebergärten, Erholungs- und Kommunikationsraum der hier ansässigen Bewohner soll hier zu Gunsten der Interessen von Investoren verbaut werden. Die das Erscheinungsbild prägenden, über Hundert Jahre alten großkronigen Bäume wurden schon vor Jahren trotz heftiger Proteste der ansässigen Bewohner gefällt. Unserer Meinung nach wird die geplante Nachverdichtung, die in Graz immer mehr um sich greift, geradezu exzessiv vorangetrieben. Es wird unserem Erachten nach systematisch die Gesamtheit der innerstädtischen ökologisch bedeutsamen Flächen zugunsten der Investoren zerstört. Das Begrünen von Flachdächern und Tiefgaragen ist zwar lobenswert, birgt aber den Nachteil in sich, dass z.B. keine großkronigen und damit klimaverbessernden Laubbäume gepflanzt werden können.

Auf den Grundstücken Nr. 804/4, 804/42, 843/4 soll eine Tiefgarage mit 150 Stellplätzen errichtet werden. Abgesehen von einer sehr hohen Belastung der Umwelt wäre diese Untersuchung auf Verträglichkeit einer solchen Masse an PKW's eine Grundvoraussetzung für die Erstellung dieses Bebauungsplanes gewesen und hätte als Bestandteil beigefügt werden müssen. Daher stellen wir den Antrag, das Verfahren bis zur Verfügbarkeit eines solchen Gutachtens auszusetzen und danach in angemessener Frist zur Stellungnahme der Betroffenen wieder weiterzuführen. Soweit beurteilbar, soll die Zufahrt zur Tiefgarage zwischen den Häusern Richard-Wagner-Gasse 11 und 13 erfolgen, und vermutlich weiter entlang der Ostseite der denkmalgeschützten Häuser der Postsiedlung über eine Abfahrtsrampe in die Tiefgarage führen. Nun wurden die Häuser Bergmannsgasse Nr. 52 bis Nr. 62 schon damals so orientiert, dass die Wohnräumlichkeiten samt Balkonen zur Ostseite, also zu den damaligen Heimgärten gelegt wurden. Nun wird durch diese geplante Tiefgaragenzufahrt auch noch die Lebensqualität der Bewohner an der Ostseite dieser Häuser reduziert.

Nun sollen in der neuen Tiefgarage noch 150 Stellplätze dazu kommen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf erscheint die Anzahl der Stellplätze viel zu hoch. Gem. §89 Stmk BauG ist je Wohneinheit lediglich ein Abstellplatz zu errichten.

Aufgrund der oben genannten negativen Auswirkungen und Schäden an unserer Lebensqualität im Falle der Umsetzung des Bebauungsplanes in dieser Form, stellen wir folgende Anträge auf Abänderung des Entwurfes:

- 1) Die Erstellung eines Lärm- Abgas- und Feinstaubgutachtens für die Tiefgarage*
- 2) Verkleinerung der Tiefgarage auf die nach dem Stmk BauG erforderliche Anzahl*
- 3) Verbindliche Formulierung im Bebauungsplan einer bereits ab der Richard-Wagner-Gasse unterirdisch geführten Tiefgaragenzufahrt*
- 4) Vorschreibung einer kompletten Einhausung der Tiefgarage bereits im Bebauungsplan mit Luftschutzfiltern und Lärmschutzelementen im Abluftkanal*

Den Schreiben wurden Unterschriften von 47 AnrainerInnen angeschlossen.

Einwendungsbehandlung:

VK I, VK VI, DMS

EINWENDUNGEN NACH THEMENGRUPPEN:

- **BEBAUUNG:**

(BEB I)

Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept sind die Grundstücke 804/42, 804/4 und 820/4 als „Wohngebiet hoher Dichte“ ausgewiesen; gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 handelt es sich um vollwertiges Bauland mit der Widmung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,2. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept, § 26 Abs. 26 erforderlich. Unter Berücksichtigung dieser Festlegungen

und im Hinblick auf die beträchtlichen Abmessungen der bestehenden Hofsituation sowie der bestehenden Bebauungsstrukturen werden im 03.20.0 Bebauungsplan Baufelder definiert.

Die Bebauungsmöglichkeiten für das Grundstück Nr. 804/42 wurden unter Bedachtnahme der eingegangenen Einwendungen (und unter Einbindung des Bundesdenkmalamtes) in Bezug auf die Grundfläche und die Höhenentwicklung überarbeitet, sodass die städtebauliche Einfügung des Neubaus in die bestehende Bebauungsstruktur bezüglich seiner Maßstäblichkeit und seines Volumens gewährleistet ist. Im Hinblick auf die Höhenentwicklung vermittelt der mögliche Baukörper zwischen der fünfgeschossigen Blockrandbebauung an der Grillparzerstraße und der leicht erhöht liegenden, zweigeschossigen Anlage der Postsiedlung. Die Möglichkeit einer Bebauungsdichteüberschreitung für die Grundstücke Nr. 804/4 und 804/42 wurde aufgrund ihrer spezifischen Lage und Konfiguration in der Verordnung zum Bebauungsplan ausgeschlossen. Eine gestalterische Beurteilung eines Bauvorhabens kann selbstverständlich erst anhand eines konkreten Bauprojekts erfolgen.

In Bezug auf den Einwand einer unzumutbaren Beschattung der Häuser am Lindweg wurde eine Beschattungsstudie erstellt. Eine übermäßige Beschattung kann hierbei durch die abgeänderten Bebauungsmöglichkeiten für das Grundstück Nr. 804/42 (niedrigere Gebäudehöhe und erhöhter Gebäudeabstand) ausgeschlossen werden. Laut Baugesetz hat der Gebäudeabstand hier min. 9,0 m zu betragen; mit der Situierung des Baukörpers im 03.20.0 Bebauungsplan wird ein Gebäudeabstand von rd. 20,0 m erreicht.

(BEB II)

Die Bebauungsfestlegungen (Bauflucht- und Baugrenzl意思en sowie Geschossanzahl) für die Grundstücke Nr. 838, 839, 840, 841 und 842 (Richard-Wagner-Gasse 13 und 15) wurden in Folge der Einwendungen (der Eigentümer) aus dem Bebauungsplan gestrichen. Im Zusammenhang mit den Festlegungen des Verordnungstextes zum Bebauungsplan (siehe § 4 Abs. 3) ist der Erhalt der Bestandsgebäude gewährleistet.

Im Gegensatz zu den Liegenschaften Richard-Wagner-Gasse 13 und 15 wurden die gekuppelten Gebäude auf den Grundstücken Nr. 830 und 831 bereits im Bebauungsplan-Entwurf in ihrem Bestand (in ihrer Grundfläche und ihrer Höhenentwicklung) beschrieben, lediglich im rückwärtigen Teil des Grundstücks Nr. 830 sind Erweiterungspotentiale gegeben. Im Bereich der Häuser Richard-Wagner-Gasse 25 und 27 wurden die Festlegungen des Bebauungsplan-Entwurfes daher beibehalten, ein gänzlicher Entfall der Bebauungsfestlegungen für diese Liegenschaften ist nicht erforderlich. Dem Einwendungspunkt wurde damit teilweise entsprochen.

(BEB III)

Die Bebauungsmöglichkeiten für das Grundstück Nr. 804/42 wurden unter Bedachtnahme der eingegangenen Einwendungen (und unter Einbindung des Bundesdenkmalamtes) in Bezug auf die Grundfläche und die Höhenentwicklung überarbeitet, die Möglichkeit einer Bebauungsdichteüberschreitung wurde für die Grundstücke Nr. 804/4 und 804/42 aufgrund ihrer spezifischen Lage und Konfiguration in der Verordnung zum Bebauungsplan ausgeschlossen. Dem Einwendungspunkt wurde damit entsprochen.

(BEB IV)

Das Gebäude Grillparzerstraße Nr. 59 steht in einem Abstand von nur rd. 1,0 m zur westlichen Grundstücksgrenze auf der Liegenschaft Nr. 804/35; KG Geidorf. Hierbei ist eine deutliche Unterschreitung des baugesetzmäßigen Grenzabstandes gegeben (der Grenzabstand für ein siebengeschossiges Gebäude beträgt laut Stmk. BauG 1995 mindestens 9,0 m!).

Die bebaubare Fläche auf dem Grundstück Nr. 804/4 weist jedoch einen Abstand von 15,0 m zur östlichen Grundstücksgrenze bzw. einen Abstand von 16,0 m zum Gebäude Grillparzerstraße Nr. 59 auf und kompensiert somit die Abstandsunterschreitung auf der Nachbarliegenschaft. Die Einhaltung

des baugesetzmäßigen Gebäudeabstandes wird somit durch die Festlegungen im Bebauungsplan abgesichert.

Die Hoffläche zwischen der Blockrandbebauung an der Grillparzerstraße und der Bebauung entlang der Bergmannngasse hat eine Ausdehnung von rd. 105 m x rd. 125 m in Nord-Südrichtung (vom Haus Lindweg Nr. 6 bis Richard-Wagner-Gasse 13). Zwischen den Gebäuden Grillparzerstraße Nr. 57/59 und dem Haus Bergmannngasse Nr. 60 ist ein Abstand von rd. 65 m gegeben.

Der Baukörper auf Gst. Nr. 804/4 vermittelt zwischen den unterschiedlichen Hofbereichen und gliedert gleichzeitig die bestehenden Grünzonen in mehrere kompakte Freiflächen, die weiterhin miteinander verbunden sind und Blickbeziehungen untereinander zulassen. (siehe Ausführungen im Erläuterungsbericht)

(BEB V)

Im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wurden unter Rücksichtnahme auf die bestehenden Gebäudestrukturen städtebauliche Potentialflächen für eine Ergänzung des Bestandes definiert. In Folge der Einwendungen wurde der Bebauungsplan (unter Berücksichtigung teils diametral divergierender Interessen) in mehreren Punkten überarbeitet.

Aus dem Bebauungsplan-Entwurf und dem Erläuterungsbericht ist zu entnehmen, dass die weitere Entwicklung innerhalb des Planungsgebietes nicht etwa an den „Fehlentscheidungen der Vergangenheit“ orientiert ist, sondern durch die getroffenen Festlegungen vielmehr eine maximale Höhenentwicklung von fünf Geschossen bzw. 16,50 m traufseitiger Gebäudehöhe als Obergrenze definiert wurde. Dies umfasst auch die fragmentarische Blockrandbebauung westlich der Grillparzerstraße mit den Häusern Nr. 49 und 55-59.

(BEB VI)

Die plangrafischen Festlegungen für Gst. Nr. 804/4 definieren eine bebaubare Fläche, die durch Baugrenzzlinien in ihrer maximalen Ausdehnung beschränkt ist. Der Abstand dieser bebaubaren Fläche zum südlich angrenzenden Gst. Nr. 841 ist mit 5,00 m eingetragen.

Gemäß § 4 Stmk. BauG („Begriffsbestimmungen“) handelt es sich hierbei um Linien, die durch oberirdische Teile von Gebäuden nicht überschritten werden dürfen (für Nebengebäude können Ausnahmen festgelegt werden). Zudem wird im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan-Entwurf (unter Pkt. 4 „Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG“) darauf hingewiesen, dass „unabhängig von den Baugrenzzlinien die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995“ zur Geltung kommen. Eine eventuelle Zulässigkeit von verringerten Grenzabständen ist in der entsprechenden Verordnung nicht enthalten. Folgerichtig ist davon auszugehen, dass der baugesetzmäßige Grenzabstand im nachfolgenden Bauverfahren jedenfalls einzuhalten ist.

- **GRÜNRAUM:**

(GR I)

Der gesamte Planungsbereich ist im 4.0 Stadtentwicklungskonzept als „Wohngebiet hoher Dichte“ ausgewiesen; gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 handelt es sich um vollwertiges Bauland mit der Widmung „Allgemeines Wohngebiet“. Ausweisungen wie z.B. „Eignungszone Freizeit, Sport, Ökologie“ (gem. 4.0 STEK) sind im Planungsbereich nicht vorhanden; Aufschließungsgebiete oder Vorbehaltsflächen sind im 3.0 Flächenwidmungsplan nicht definiert.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen 03.20.0 Bebauungsplan werden rund 88 % der bestehenden Grünflächen auf den Grundstücken Nr. 804/4 und 804/42 freigehalten! (Die bebaubare Fläche auf diesen beiden Liegenschaften umfasst rd. 1550 m² - bezogen auf deren Grundfläche entspricht dies einem Bebauungsgrad von lediglich 0,12!) Auf den Grundstücken Nr. 820/4 und 820/6 wird die bebaubare Fläche (und damit der Bebauungsgrad) gegenüber dem Bestand um rd. 150 m² reduziert. Zusätzlich enthält die Verordnung zum 03.20.0 Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben, die eine Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Gebietsbereich gewährleistet.

Die Errichtung von Kinderspielplätzen bei konkreten Bauprojekten ist im Bauverfahren geregelt. Auf dem Grundstück Nr. 804/4 wird die Lage und Ausgestaltung des entsprechenden Kinderspielplatzes zudem nach dem Denkmalschutzgesetz zu beurteilen sein. Für die Zugänglichkeit und Nutzung dieser Baulandflächen durch die Öffentlichkeit fehlen die rechtlichen Grundlagen und können diese durch den Bebauungsplan nicht in diesem Sinne gelöst werden.

(GR II)

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“ Bei den genannten Flächen handelt es sich jedoch um Verkehrsflächen (gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan), die derzeit als Gartenflächen genutzt werden. Im Hinblick darauf wurde die Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches des 03.20.0 Bebauungsplanes an die Baulandgrenzen gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan angepasst.

Die angesprochenen, im 3.0 Flächenwidmungsplan als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesenen Flächen (deren Nutzung als Garten über zivilrechtliche Vereinbarungen geregelt ist) bleiben vom Bebauungsplan daher unberührt.

(GR III)

Für den gesamten Gebietsbereich wurde eine Baumbewertung (Baumkontrolle nach ÖN L1122) durchgeführt. Hierbei wurden Einzelbäume und Baumgruppen in die Kategorien „nicht erhaltenswert“, „erhaltenswert“ und „besonders erhaltenswert“ eingeteilt und insgesamt acht Einzelbäume bzw. Baumgruppen als „besonders erhaltenswert“ dokumentiert. Sämtliche Bäume der Kategorie „besonders erhaltenswert“ liegen außerhalb der, im Bebauungsplan definierten Bauflucht- und Baugrenzenlinien – eine graphische Kennzeichnung ist daher nicht notwendig. Im Hinblick auf ein mögliches Bauvorhaben auf dem Grundstück Nr. 804/42 wurde jedoch die westlich (auf der Liegenschaft Nr. 804/4) anschließende Baumgruppe in der Plandarstellung als „zu erhaltende(r) Baum(gruppe)“ markiert.

- **VERKEHR:**

(VK I)

Der Einwendung wurde entsprochen; die Möglichkeit zur Errichtung einer Quartiersgarage entfällt. Der KFZ-Stellplatzschlüssel (1 PKW-Stellplatz je 80-90 m² Bruttogeschossfläche) wurde beibehalten. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Nr. 804/4 und 843/4; für eine gemeinsame Tiefgarage auf diesen beiden Liegenschaften wurde eine max. Anzahl von 65 PKW-Stellplätzen festgelegt.

Der zum Beschluss vorliegende Bebauungsplan wird eine vergleichsweise geringe zusätzliche Bruttogeschossfläche von ca. 9.300 m² ermöglichen. Bezogen auf das hohe bestehende Verkehrsaufkommen in der Bergmannsgasse und der Grabenstraße ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus diesen zusätzlichen ca. 9.300 m² Bruttogeschossfläche als sehr gering einzustufen. Das zusätzliche Kfz-Verkehrsaufkommen aus diesen Flächen wird zu einem geringfügig höheren Kfz-Verkehrsaufkommen im niederrangigen Straßennetz wie der Richard-Wagner-Gasse oder der Grillparzerstraße führen. Auf Grund des geringen bestehenden Verkehrsaufkommens in diesen Straßen würden Leistungsfähigkeitsberechnungen keine maßgeblichen Änderungen der Leistungsfähigkeit ergeben.

Die Belange der Grundwasserströme und einer damit verbundenen, eventuellen Beeinträchtigung bestehender Gebäude könnten erst anhand eines konkreten Projekts im Zuge des Bauverfahrens geprüft werden.

(VK II)

Der zum Beschluss vorliegende Bebauungsplan wird eine vergleichsweise geringe zusätzliche Bruttogeschossfläche von ca. 9.300 m² ermöglichen. Bezogen auf das hohe bestehende

Verkehrsaufkommen in der Bergmannsgasse und der Grabenstraße ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus diesen zusätzlichen ca. 9.300 m² Bruttogeschossfläche als sehr gering einzustufen. Das zusätzliche Kfz-Verkehrsaufkommen aus diesen Flächen wird zu einem geringfügig höheren Kfz-Verkehrsaufkommen im niederrangigen Straßennetz wie der Richard-Wagner-Gasse oder der Grillparzerstraße führen. Auf Grund des geringen bestehenden Verkehrsaufkommens in diesen Straßen würden Leistungsfähigkeitsberechnungen keine maßgeblichen Änderungen der Leistungsfähigkeit ergeben.

In Bezug auf die zu erwartende Lärm- und Feinstaubbelastung wurden immissionstechnische Gutachten (zu den Themen Schall und Luftschadstoffe) der Dr. Pfeiler GmbH vorgelegt. Auf Basis der nunmehr im Bebauungsplan erlaubten max. 65 PKW-Stellplätze auf den GSt. Nr. 804/4 und 843/4 wurden die Auswirkungen auf die unmittelbare Wohnnachbarschaft überprüft.

Demnach werden laut schalltechnischem Gutachten die nach dem Flächenwidmungsplan geltenden Planungsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet in Summe eingehalten bzw. in Summe nicht weiter erhöht. *„Es werden keine den Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen im nächstgelegenen Wohnnachbarschaftsbereich verursacht.“*

Hinsichtlich der Feinstaubbelastung wird gutachterlich festgestellt, dass *„die Immissionszusatzbelastungen im maßgeblichen Nachbarschaftsbereich, hervorgerufen durch verkehrsbedingte Emissionen des gegenständlichen Bauvorhabens, deutlich unterhalb der Irrelevanzkriterien gemäß Immissionsschutzgesetz liegen.“* (Auszug aus den Gutachten der Dr. Pfeiler GmbH)

Eine Überprüfung der tatsächlichen Lärm- und Feinstaubbelastung, sowie eine technische Beurteilung der Lage und Ausführung geplanter Abluftanlagen können erst anhand konkreter Bauprojekte im Bauverfahren erfolgen.

Es darf zudem festgehalten werden, dass durch die Lage des geplanten Baukörpers auf dem GSt. Nr. 804/4 eine gewisse lärmabschirmende Wirkung gegenüber der Bergmannsgasse erzielt wird. Durch die Festlegungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Unterbringung der PKW-Abstellplätze (in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert) und die Lage von Zufahrtsrampen im Nahebereich der umliegenden Gemeindestraßen kann ein zusätzlicher Lärmeintrag in den Hofbereich weitestgehend vermieden werden.

(VK III)

Im Bereich Richard-Wagner-Gasse, Grillparzerstraße und Körblergasse besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz. Dabei handelt es sich gemäß Radkarte der Stadt Graz um „Radrouten in Tempo-30- bzw. Tempo-50-Straßen“. Eine Erweiterung des bestehenden Radwegenetzes bzw. eine zusätzliche Errichtung von Radwegen im Bebauungsplangebiet ist gemäß Stellungnahme der Verkehrsplanung derzeit nicht vorgesehen.

(VK IV)

Seitens der Verkehrsplanung wurde für das Planungsgebiet ein Stellplatzschlüssel von 80 bis 90 m² Bruttogeschossfläche (BGF) je Stellplatz bei Wohnnutzung festgelegt. In dieser Festlegung ist die erforderliche Anzahl an Besucherparkplätzen (für Wohnnutzung) enthalten. Für andere Nutzungen gelten die Werte laut § 89, Abs.3 des Steiermärkischen Baugesetzes. Aufgrund unterschiedlicher Grundstückgrößen im Planungsgebiet sowie im Hinblick auf erhaltenswerte Gebäudebestände kann die Errichtung von Tiefgaragen bzw. gebäudeintegrierter Stellplätze nicht überall gleichermaßen umgesetzt werden.

Die Errichtung von oberirdischen (Besucher-)Stellplätzen im Bebauungsplangebiet ist daher zulässig. Bei einer möglichen Neuerrichtung von (zusätzlichen) Stellplätzen im Planungsgebiet sind Lage und Anzahl im Bauverfahren zu konkretisieren und unter Bedachtnahme auf den Bestand abschließend zu

beurteilen; bestehende und konsenterte Stellplätze bleiben von den Bestimmungen des Bebauungsplanes unberührt.

(VK V)

Gemäß der Stellungnahme der Verkehrsplanung sind (entsprechend den Zielen des Mobilitätskonzeptes 2020) kurze Fuß-, Fahrrad- und ÖV-gerechte Wege zu fördern und allgemein Verbindungen für FußgängerInnen und RadfahrerInnen herzustellen. In Verlängerung der Grillparzerstraße soll eine Durchwegung für FußgeherInnen von der Grillparzerstraße zum Lindweg hergestellt werden. Eine entsprechende Verbindung wurde daher im Bebauungsplan berücksichtigt.

(VK VI)

Derzeit kommt es aufgrund der möglichen Lage der Tiefgaragenzufahrten und der bestehenden Einbahnregelungen zu Umwegfahrten. Nach Rücksprache mit dem Straßenamt ist eine Aufhebung der Einbahnregelung für die Richard-Wagner-Gasse (im Abschnitt zwischen der Bergmannngasse und dem Haus Nr. 13) möglich. Straßenrechtliche Festlegungen können jedoch (mangels Gültigkeit des Bebauungsplanes auf Verkehrsflächen) im Bebauungsplanverfahren nicht getroffen werden!

(VK VII)

Die Möglichkeit einer Zufahrt zum Grundstück Nr. 804/4 von der Bergmannngasse wurde durch das Amt der Steiermärkischen Landesregierung - Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau überprüft und in einer Stellungnahme vom 26.05.2015 abschlägig beurteilt.

(VK VIII)

Der vorliegende 03.20.0 Bebauungsplan enthält sowohl öffentliche als auch private Verkehrsflächen und wird somit dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 gerecht. Der Verzicht auf die graphische Markierung von bestehenden PKW-Abstellflächen bekräftigt die städtebauliche Zielsetzung nach § 26, Abs. 26 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche). Aufgrund unterschiedlicher Grundstückgrößen im Planungsgebiet sowie im Hinblick auf erhaltenswerte Gebäudebestände kann die Errichtung von Tiefgaragen bzw. gebäudeintegrierter Stellplätze nicht überall gleichermaßen umgesetzt werden. Die Errichtung von oberirdischen (Besucher-)Stellplätzen im Bebauungsplangebiet ist daher zulässig. Bei einer möglichen Neuerrichtung von (zusätzlichen) Stellplätzen im Planungsgebiet sind Lage und Anzahl im Bauverfahren zu konkretisieren und unter Bedachtnahme auf den Bestand abschließend zu beurteilen; bestehende und konsenterte Stellplätze bleiben von den Bestimmungen des Bebauungsplanes unberührt.

(VK IX)

Bei der „Erweiterung des Kreuzungsbereiches“ Lindweg – Bergmannngasse handelt es sich um eine geplante Anpassung des Flächenwidmungsplanes und der Grundstücksbesitzverhältnisse an die bestehende Gehsteigsituation – eine Verbreiterung der Fahrbahn des Lindweges ist gemäß Stellungnahme der Verkehrsplanung nicht geplant.

- **SONSTIGE:**

(S I)

Vermutete „Wertminderungen von Immobilien durch die Festlegungen in einem Bebauungsplanverfahren“ bzw. vermutete nachteilige Auswirkungen auf bestehende Pacht- oder Nutzungsvereinbarungen sind auf den Zivilrechtsweg zu verweisen. Gleiches gilt für die Einwendungen, wonach der begrünte Hof als Kauf- bzw. Verkaufsargument für die umliegenden Wohnungen hervorgehoben wurde.

(S II)

Fragestellungen im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben wie z.B. Zeitplan, Bauablauf, Zulieferung, (Fein-)Staubentwicklung, Erschütterungen, Lärmbelastung, Baustellenabsicherung können im Bebauungsplanverfahren nicht beantwortet werden, hierbei ist auf das nachfolgende Bauverfahren zu verweisen.

(S III)

Im 3.0 Stadtentwicklungskonzept wurde der Gebietsbereich als „Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichte“ bezeichnet; damit verbunden war die Freihaltung von Innenhöfen. Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept (rechtswirksam seit 30.05.2013) ermöglicht erstmals die Gliederung von Innenhöfen durch Bebauung unter definierten Rahmenbedingungen. Im Zuge der Bebauungsplanerstellung wurde die Übereinstimmung mit diesen Rahmenbedingungen überprüft.

Der L-förmige Hof der Postsiedlung hat eine Ausdehnung von rd. 270 m in West-Ostrichtung (zwischen dem Haus Lindweg Nr. 2 und Nr. 24) und rd. 125 m in Nord-Südrichtung (vom Haus Lindweg Nr. 6 bis Richard-Wagner-Gasse 13). Zwischen den Gebäuden Grillparzerstraße Nr. 57/59 und den Gebäuden Lindweg 12/14 weist der Grünraum eine Breite von rd. 45 m auf; zum Haus Bergmannngasse Nr. 60 ist ein Abstand von rd. 65 m gegeben. Zwischen der Blockrandbebauung an der Grillparzerstraße und der Bebauung entlang der Bergmannngasse ist ein Abstand von rd. 105 m gegeben.

Ein Bebauungsplan definiert durch die Lage und Größe von Bau- und Freiflächen Bebauungspotentiale für den Gebietsbereich. Außerhalb der, durch Bauflucht- und Baugrenzlinien definierten Bauflächen ist eine oberirdische Bebauung (ausgenommen Nebengebäude) nicht möglich. Ein Bebauungsplan wird vom Gemeinderat beschlossen und könnte nur bei „einer wesentlichen Änderung der Planungsvoraussetzungen“ geändert werden.

(S IV)

Hinsichtlich der im Gebietsbereich verzeichnet Verdachtsflächen im Bombenblindgänger-kataster ist auf den Informationscharakter dieser Karte hinzuweisen - Bebauungseinschränkungen für das Bebauungsplanverfahren können daraus nicht abgeleitet werden, bei der Bauausführung sind die ausführenden Unternehmen durch den Grundstückseigentümer auf die potentielle Gefährdung hinzuweisen.

(S V)

Die geordnete Siedlungsentwicklung wird über das Planungsinstrument der Bebauungsplanung sichergestellt. Durch den vorliegenden 03.20.0 Bebauungsplan wird auf Basis der bestehenden Planungsgrundlagen und der Analyse der städtebaulichen Rahmenbedingungen eine Ergänzung der bestehenden Bebauungsstruktur ermöglicht. Zur Darlegung der diesbezüglichen Überlegungen wurde ein entsprechender Erläuterungsbericht verfasst.

(S VI)

Mit Hinweis auf die hohe Wachstumsrate der Stadt Graz (derzeit rund 3000-5000 Personen pro Jahr) darf festgehalten werden, dass entsprechender Wohnraum im gesamten Stadtgebiet bereitgestellt werden muss. Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept wird auf die diesbezüglichen Strategien der Stadt Graz hingewiesen: Primär wird ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen angestrebt. Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen und Nachverdichtungen in bebauten Gebieten, oder Flächenrecycling, wie die Umnutzung von ehemaligen Kasernen bzw. innerstädtischen Gewerbearealen, werden unter Berücksichtigung der Umgebung grundsätzlich einer Ausdehnung des Baulandes vorgezogen. Diese Strategie kommt gleichermaßen im gesamten Stadtgebiet zur Anwendung. Durch die Erstellung von Bebauungsplänen können jedoch (privat-)wirtschaftliche

Aspekte wie z.B. Mietkosten bzw. Kaufpreise, aktueller Leerstand (durch ein Überangebot von Anlegerwohnungen), Wohnbedarf im Viertel, etc. nicht geregelt werden.

(S VII)

Das Räumliche Leitbild wurde in Ergänzung zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept erarbeitet und enthält generelle Zielsetzungen für unterschiedliche Gebietskategorien im gesamten Stadtgebiet. Diese Gestaltungsrichtlinie hat jedoch keinen Verordnungscharakter (wie der 3.0 Flächenwidmungsplan oder das 4.0 Stadtentwicklungskonzept). Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept weist nunmehr den Gebietsbereich als „Wohngebiet hoher Dichte“ aus und ermöglicht überdies erstmals die Bebauung von geeigneten Höfen unter definierten Bedingungen. Die Kennzeichnung „Bewahren – Erhalten“ in den Zielsetzungen des Räumlichen Leitbildes kann daher in diesem Zusammenhang nur dahingehend interpretiert werden, dass die vorhandenen Grünflächen in einem größtmöglichen Ausmaß erhalten werden sollen.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen 03.20.0 Bebauungsplan werden rund 88 % der bestehenden Grünflächen auf den Grundstücken Nr. 804/4 und 804/42 freigehalten! (Die bebaubare Fläche auf diesen beiden Liegenschaften umfasst rd. 1550 m² - bezogen auf deren Grundfläche entspricht dies einem Bebauungsgrad von lediglich 0,12!) Auf den Grundstücken Nr. 820/4 und 820/6 wird die bebaubare Fläche (und damit der Bebauungsgrad) gegenüber dem Bestand um rd. 150 m² reduziert. Zusätzlich enthält die Verordnung zum 03.20.0 Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben, die eine Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Gebietsbereich gewährleistet.

Der Bebauungsplan erfüllt daher diese Zielsetzungen und erzielt durch die geplante Höhenentwicklung einen städtebaulichen Übergang zwischen den unterschiedlichen Gebietskategorien.

(DMS)

Der Denkmalschutz bezieht sich gemäß Bescheid auf die Gebäude der Postsiedlung (Bergmannsgasse 52-62, Lindweg 2-24) und auf das bisher unbebaute Grundstück Nr. 804/4 - demzufolge sind alle auf diesem Grundstück vorgesehenen (Bau-)Maßnahmen nach dem Denkmalschutzgesetz bewilligungspflichtig. Im Hinblick auf die beabsichtigte Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Bundesdenkmalamt bereits frühzeitig um eine schriftliche Stellungnahme (Voranfrage) ersucht. Bezüglich der Bebauungsmöglichkeiten auf Grundstück Nr. 804/4 wurde seitens des Bundesdenkmalamtes festgehalten, dass „die dokumentarische Fähigkeit des restlichen unbebauten Grundstücks als ausreichend betrachtet wird.“ Zudem wurden die Bebauungsmöglichkeiten für das Grundstück Nr. 804/42 unter Einbindung des Bundesdenkmalamtes in Bezug auf die Grundfläche und die Höhenentwicklung überarbeitet.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 03.20.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen bzw. durchgestrichen dargestellt)

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der Bebauungsgrad entspricht dem Ausmaß der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (bebaubare Flächen gem. Baugrenzlinien und Baufluchtlinien).
- (2) Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im

Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzen, Gebäudehöhen etc.) zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Nr. 804/4 und 804/42; KG Geidorf.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (2) Abweichend von Abs. 1 ist die Errichtung einer Tiefgarage (~~„Quartiersgarage“~~) mit einer max. Anzahl von 65 PKW-Stellplätzen auf den Grundstücken Nr. 804/4, ~~804/42~~ und 843/4; KG Geidorf zulässig. (...)

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (2) Je 500 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein mittel- oder großkroniger Laubbaum auf dem Bauplatz zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind die Hofflächen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Gst. Nr. 804/4).
- (3) Im Planwerk ist der zu erhaltende Baumbestand eingetragen. Bei der Errichtung von (ober- und unterirdischen) Bauwerken in diesem Bereich ist ein ausreichender Abstand einzuhalten.

PLANWERK:

1. Anpassung der Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches an die Baulandgrenzen
2. Änderung der Baugrenzen und Höhengaben für Gst. Nr. 804/42
3. Einfügung von Erhaltungsgeboten für schützenswerte Bäume auf dem Grundstück Nr. 804/4
4. Änderung der Höhenzonierungslinien und Höhengaben für Gst. Nr. 820/6 (Adresse Körblergasse Nr. 77)
5. Entfall der Bebauungsfestlegungen für die Grundstücke Nr. 838, 839, 840, 841 und 842 (Adresse Richard-Wagner-Gasse Nr. 13 und 15)
6. Entfall der Symbole für Tiefgaragen Zu- und Abfahrten im Bereich Richard-Wagner-Gasse 11-13 und Grillparzerstraße

Aufgrund dieser Änderungen wurde eine Anhörung durchgeführt. Es wurden keine weiteren Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingebracht.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 03.20.0 Bebauungsplan „Grillparzerstraße – Richard-Wagner-Gasse – Bergmannngasse – Lindweg - Körblergasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

DI Markus Dröscher

(elektronisch unterfertigt)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterfertigt)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterfertigt)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

Mag. Sigfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

Stadtsenates am.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 1.10.2015

Der/die Schriftführerin:

AW

⊛ Korrektur im Anschluss am 30.9.2015:

Der Bezirksrat hat mit 28.3.2015 eine Einwendung übermittelt, die im vorliegenden Bericht auf Seiten 15f. wörtlich wiedergegeben ist. *Korr. Schweiff*

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: 06.02.2015
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.
- Das Referat für BürgerInnenbeteiligung wurde in Erarbeitung des Beteiligungskonzeptes einbezogen.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Geidorf wurde am 04.02.2015 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteherinnen/Bezirksvorsteher 2009, der 03.20.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

⊛

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Bebauungsplan in seiner Einwendung vom 18.03.2015 grundsätzlich befürwortet.

	Signiert von	Dröscher Markus
	Zertifikat	CN=Dröscher Markus,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-09-16T16:33:24+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2015-09-16T17:05:11+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

03.20.0 Bebauungsplan

„Grillparzerstraße – Richard-Wagner-Gasse – Bergmannngasse –
Lindweg - Körblergasse“

III. Bez., KG Geidorf

Bearbeiter:
DI Markus Dröscher

Graz, 01.10.2015

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 19.12.2013 ersucht die Firma PVI Projektentwicklung- und Verwertung GmbH als Eigentümerin der Liegenschaften Gst: 804/4, 804/42 und 843/4 der KG 63103 Geidorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das gesamte Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 50.200 m² auf.

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

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. 4.0 Stadtentwicklungskonzept, § 26 Abs. 26 erforderlich.

Im Auflageentwurf des 4.0 Flächenwidmungsplanes ist der Gebietsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,2 ausgewiesen.

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

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

Es liegen folgende Vorplanungen und Stellungnahmen vor:

- Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes vom 03.11.2014
- Baubewertung vom 10.11.2014; Monsberger Gartenarchitektur GmbH
- Luftbildauswertung der Stadtvermessung vom 21.11.2014
- Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung vom 18.12.2014

Während der Auflagefrist sind zusätzlich folgende Gutachten und Stellungnahmen eingelangt:

- Immissionstechnisches Gutachten Luft vom 23.04.2015; Dr. Pfeiler GmbH
- Immissionstechnisches Gutachten Schall vom 24.04.2015; Dr. Pfeiler GmbH
- Stellungnahme Amt der Steiermärkischen Landesregierung - Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau vom 26.05.2015

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 21.01.2015 über die beabsichtigte Auflage des 03.20.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 05.02.2015. Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Entwurf zum 03.20.0 Bebauungsplan „Grillparzerstraße – Richard-Wagner-Gasse – Bergmannsgasse – Lindweg - Körblergasse“ wurde in der Zeit vom 05.02.2015 bis zum 02.04.2015 (8 Wochen) während der Amtsstunden öffentlich aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 25.02.2015 durchgeführt.

Insgesamt wurden 492 Einwendungen zum Bebauungsplan-Entwurf registriert. Dabei wurden 425 Schriftstücke in Form von Serien-Einwendungen eingebracht, 67 Einwendungsschreiben wurden als individuell textierte Einwendungen vorgebracht. Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 03.20.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen bzw. durchgestrichen dargestellt)

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der Bebauungsgrad entspricht dem Ausmaß der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (bebaubare Flächen gem. Baugrenzlinien und Baufluchtlinien).
- (2) Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Nr. 804/4 und 804/42; KG Geidorf.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (2) Abweichend von Abs. 1 ist die Errichtung einer Tiefgarage (~~„Quartiersgarage“~~) mit einer max. Anzahl von 65 PKW-Stellplätzen auf den Grundstücken Nr. 804/4, ~~804/42~~ und 843/4; KG Geidorf zulässig. (...)

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (2) Je 500 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein mittel- oder großkroniger Laubbaum auf dem Bauplatz zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind die Hofflächen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Gst. Nr. 804/4).
- (3) Im Planwerk ist der zu erhaltende Baumbestand eingetragen. Bei der Errichtung von (ober- und unterirdischen) Bauwerken in diesem Bereich ist ein ausreichender Abstand einzuhalten.

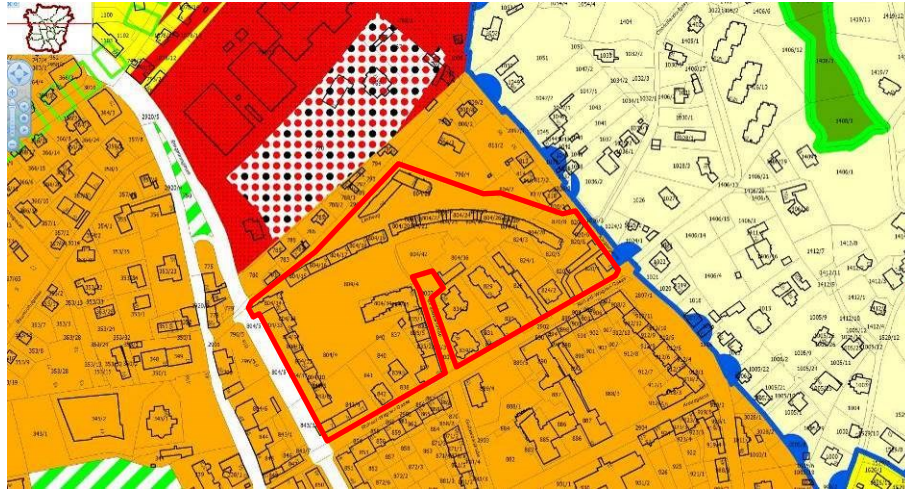
PLANWERK:

1. Anpassung der Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches an die Baulandgrenzen
2. Änderung der Baugrenzlinien und Höhenvorgaben für Gst. Nr. 804/42
3. Einfügung von Erhaltungsgeboten für schützenswerte Bäume auf dem Grundstück Nr. 804/4
4. Änderung der Höhenzonierungslinien und Höhenvorgaben für Gst. Nr. 820/6 (Adresse Körblergasse Nr. 77)
5. Entfall der Bebauungsfestlegungen für die Grundstücke Nr. 838, 839, 840, 841 und 842 (Adresse Richard-Wagner-Gasse Nr. 13 und 15)
6. Entfall der Symbole für Tiefgaragen Zu- und Abfahrten im Bereich Richard-Wagner-Gasse 11-13 und Grillparzerstraße

3. Das Planungsgebiet

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

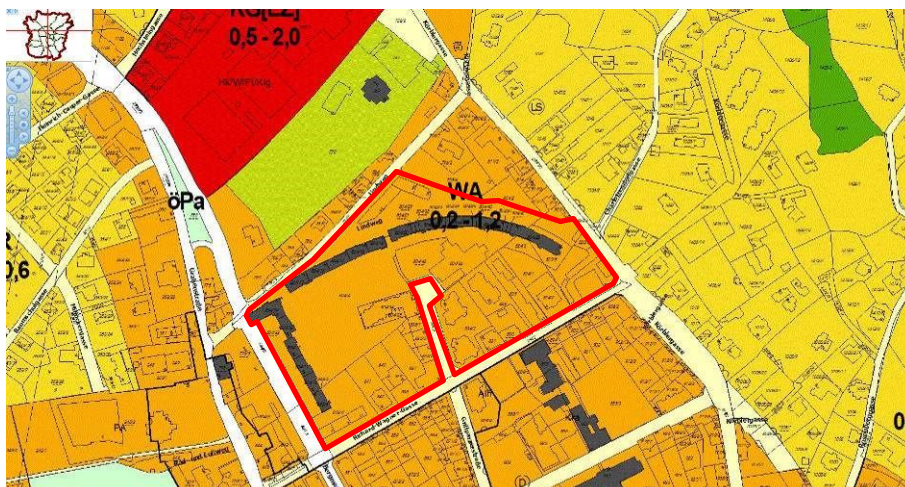
- 4.0 Stadtentwicklungskonzept:
„Wohngebiet hoher Dichte“



Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

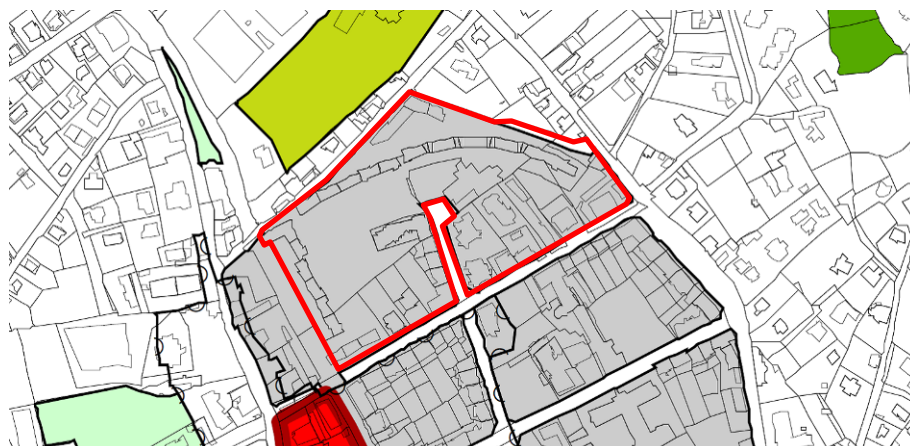
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Siedlungs- und Industrielandschaften
 - Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO §5 (3)
- Verkehr (Deckplan 3):
 - Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende.
- Verkehrslärm (Deckplan 4):
 - Grillparzerstraße: 44 bis 50 dB (L A,eq, Nacht)
 - Richard-Wagner-Gasse (ost): 50 bis 55 dB (L A,eq, Nacht)
 - Richard-Wagner-Gasse (west), Lindweg: 60 bis 65 dB (L A,eq, Nacht)
 - Körblergasse: 65 bis 70 dB (L A,eq, Nacht)
 - Bergmannsgasse: 70 bis 75 dB (L A,eq, Nacht)
- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002
„Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,2.



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

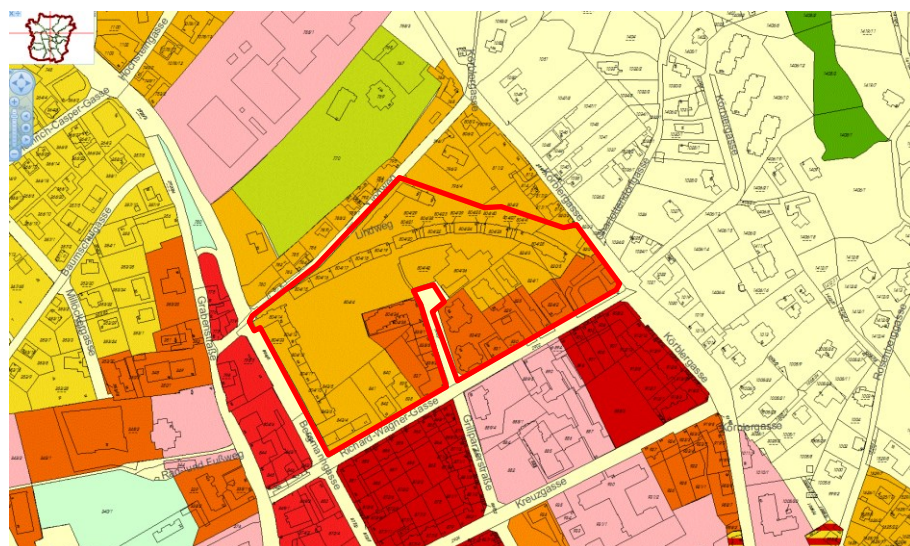
- Baulandzonierung (Deckplan 1):
Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. 4.0 Stadtentwicklungskonzept, § 26 Abs. 26.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 30 (7) StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan:
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. Das Planungsgebiet liegt innerhalb dieser Beschränkungszone.
- Räumliches Leitbild (Karte 4):
Gemäß „Räumlichem Leitbild“ ist der Bereich westlich und östlich der Grillparzerstraße sowie nördlich der Richard-Wagner-Gasse als „Mehrgeschossige, dichte Wohnbebauung in Form von freistehenden Volumen“ ausgewiesen. Der westliche und nördliche Teil des Planungsgebietes wird als „Verdichtete Wohngebiete mäßiger Höhenentwicklung“ bezeichnet.



Auszug aus der Karte 4 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:
aktuelles Versorgungsgebiet bzw. kurz- und mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme.

Situierung und Umgebung:



Schrägaufnahme (2007): Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in nördliche Richtung.

Den nördlichen Abschluss des Bebauungsplangebietes bildet die denkmalgeschützte, sogenannte „Postsiedlung“, die aus drei Bauteilen besteht: einem dreigeschossigen, L-förmigen Baukörper entlang der Bergmannngasse sowie zwei Baukörpern in Form von zweigeschossigen Wohnhäusern, die sich in einer gekrümmten Grundform entlang des Lindweges erstrecken.

Der Bereich nordwestlich des Lindweges wird vom Areal der Wirtschaftskammer mit dem bis zu achtgeschossigen Gebäudekomplex dominiert.

Entlang der Grillparzerstraße (innerhalb des Planungsgebietes als Sackgasse geführt) bzw. der südlichen Straßenseite der Richard-Wagner-Gasse erstreckt sich ein Bereich mit einer Blockrandbebauung, die teilweise bis zu siebengeschossige Wohngebäude umfasst.

Der östliche Teil des Planungsgebietes besteht aus freistehenden bzw. teilweise gekuppelten Wohnhäusern mit zwei bis fünf Geschossen; die Ausnahme bildet das neugeschossige Wohnhaus Richard-Wagner-Gasse Nr. 33. An der Kreuzung Richard-Wagner-Gasse – Körblergasse liegt ein Areal mit niedrigen Hallengebäuden (Werkstätten und Lager der GBG).

Östlich der Körblergasse erstreckt sich ein Bereich mit Einfamilienhaus- und Villenbebauung mit ausgedehnten, begrünten Freiflächen.

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung im Bereich zwischen Bergmannngasse und Grillparzerstraße annähernd eben. Entlang der Richard-Wagner-Gasse steigt das Gelände Richtung Osten (ab dem Haus Nr. 31 zur Körblergasse hin) um ca. 6,0m an.

Dem gekrümmten Verlauf der Postsiedlung folgend besteht im Hofbereich eine Geländekante von rund 1,0 – 2,0m.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500 – 1.000m.

Nächstgelegene Schulen:

- VS der Kirchlich Pädagogischen Hochschule/ Bischöfliches Gymnasium/ Lange Gasse 2/ ca. 0,5 km Entfernung
- BG/ BRG Graz, Kirchengasse/ Kirchengasse 5/ ca. 0,5 km Entfernung
- VS und NMS der Pädagogischen Hochschule / Hasnerplatz 12/ ca. 0,7 km Entfernung
- VS Graz Geidorf/ Muchargasse 23/ ca. 0,8 km Entfernung

Nächstgelegene Kindergärten:

- Evangelischer Kindergarten/ Grabenstraße 59/ ca. 0,4 km Entfernung
- Kath. Pfarrkindergarten / Vogelweiderstraße 2/ ca. 0,7 km Entfernung

- Erschließung/ Verkehr

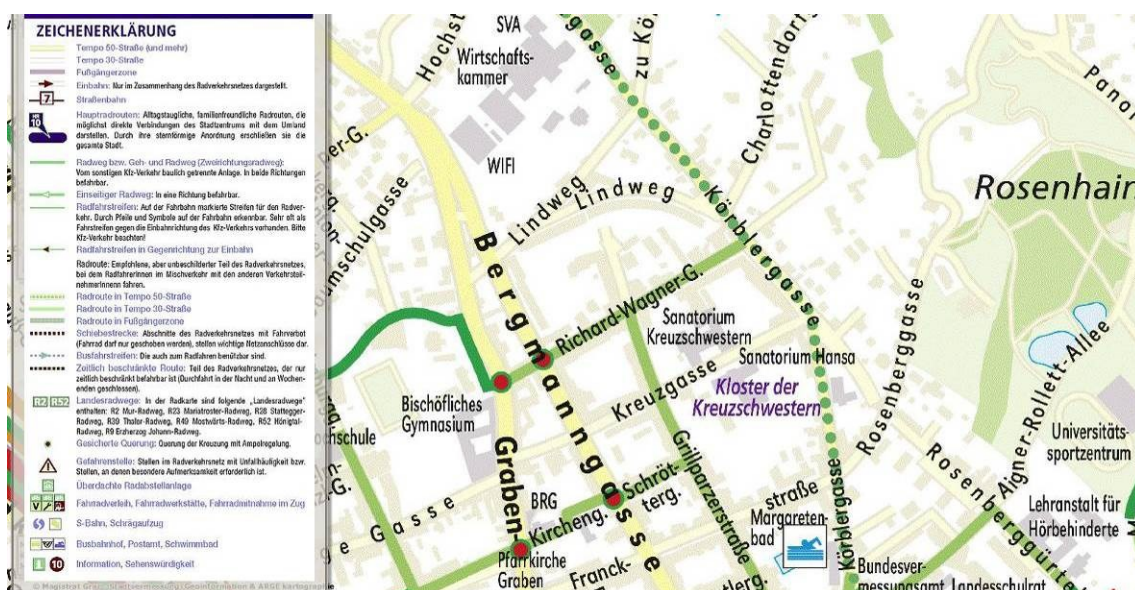
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Lindweg und die Richard-Wagner-Gasse zur Bergmannngasse.

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist innerhalb eines 300 m-Radius gegeben:

- Buslinie 39, Haltestelle Richard-Wagner-Gasse, ca. 10-15 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr.
- Buslinie 41/ 41E, Haltestelle Graz WIFI, ca. 15-20 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr.

Gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept entspricht diese Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz der „Kategorie 1: Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende).

Im Bereich Richard-Wagner-Gasse/ Grillparzerstraße und Körblergasse besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.



Auszug aus der Online-Radkarte der Stadt Graz.

(<http://geodaten1.graz.at/WebOffice/synserver?project=radkarte&client=flex>)

- Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in den angrenzenden Straßenzügen: Grillparzerstraße – Richard-Wagner-Gasse – Bergmannngasse – Lindweg – Körblergasse.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet im aktuellen Versorgungsgebiet bzw. in einem kurz- und mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme.

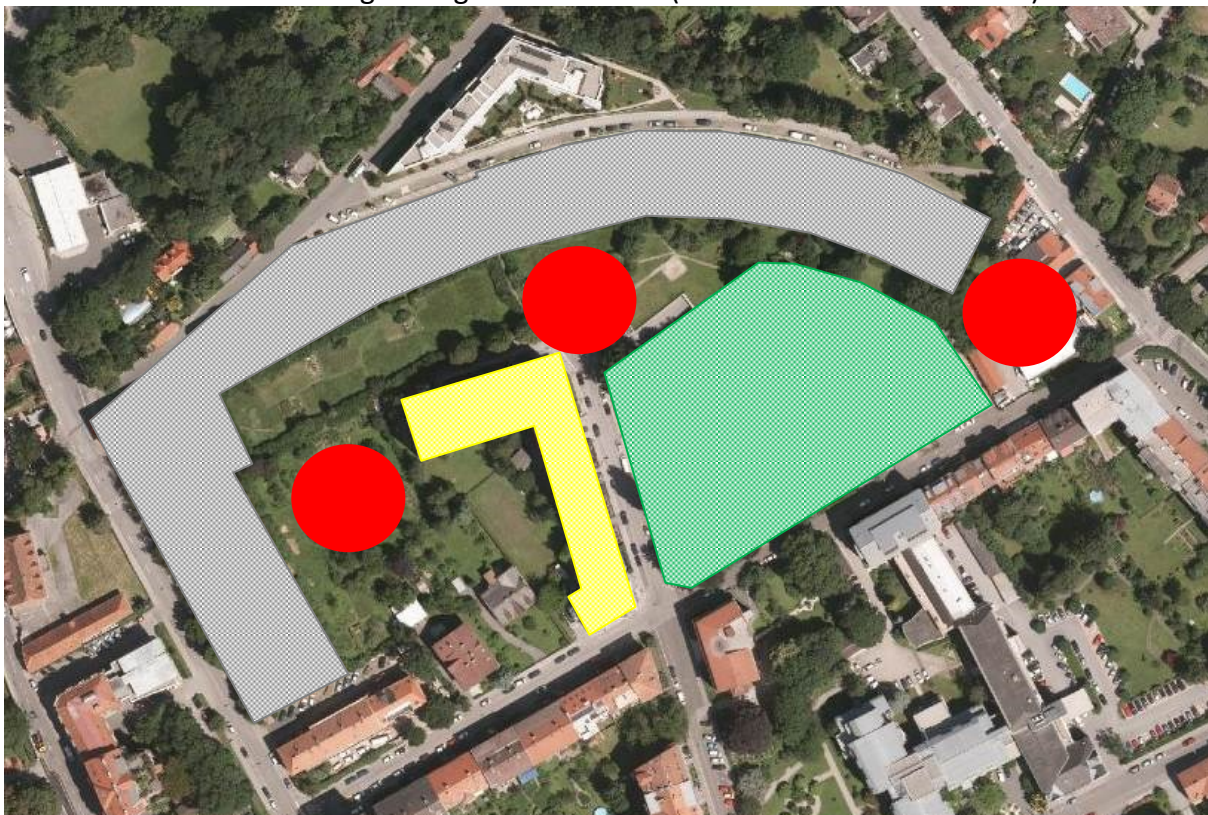
Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Das Planungsgebiet gliedert sich in drei wesentliche Bebauungsstrukturen:

- Der nördliche und westliche Teil mit der denkmalgeschützten „Postsiedlung“ (entlang des Lindweges und der Bergmannngasse) als einheitlich gestaltete Siedlung inklusive der hofseitigen Freiflächen (graue Schraffur im Luftbild 1).
- Der zentrale Bereich westlich der Grillparzerstraße als L-förmiges Fragment einer Blockrandstruktur mit schmalen straßenseitigen Vorgärten (gelbe Schraffur im Luftbild 1).
- Der Bereich östlich der Grillparzerstraße mit Wohnanlagen in offener bzw. gekuppelter Bauweise (grüne Schraffur im Luftbild 1).

Im Bereich der Schnittstellen dieser unterschiedlichen Baustrukturen ergeben sich städtebauliche Potentialflächen für eine Ergänzung des Bestandes (rote Schraffur im Luftbild 1).



Luftbild 1 (2011): Auszug aus den GeoDaten Graz

Gemäß Deckplan 1 „Baulandzonierung“ zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept besteht für den gegenständlichen Planungsbereich eine Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (§ 26 Abs. 26).

(26) Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen insbesondere durch: (Teil C, Kap. 2.9)

- *Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.*
- *Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen. **Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig**, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.*
- *Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.*
- *Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.*
- *Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche anzustreben.*

Hierzu wird im Teil C „Naturraum und Umwelt“ Kapitel 2.9 „Baulanddurchgrünung und Stadtvegetation“ zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept erläutert:

Eine ergänzende Bebauung von Innenhöfen ist nur in Ausnahmefällen möglich. Dabei ist nach erfolgter Bebauung ein Verhältnis von geringster Hofweite zur durchschnittlichen Höhe der begrenzenden Bebauung (Gebäudehöhe gemäß §4 Z.31 StBauG) von mindestens 3:1 anzustreben, in geeigneten Bereichen kann dieses Verhältnis unter Beachtung der Belichtung und Besonnung der bestehenden Wohnnutzungen auf 2,5:1 vermindert werden. Durch dieses Größenverhältnis ist gesichert, dass eine ausreichende Freiraum- und städtebauliche Qualität gewährleistet ist.

Aus städtebaulicher bzw. stadtmorphologischer Betrachtung lassen sich im Gebietsbereich zwei Hofsituationen abgrenzen:

- Der Hof der „Postsiedlung“, der sich entlang der östlichen und südlichen Seite der Bebauung erstreckt (hellgrüne Schraffur im Luftbild 2) sowie
- der (gedachte) Hof der (unvollendeten) Blockrandbebauung an der westlichen Seite der Grillparzerstraße (dunkelgrüne Schraffur im Luftbild 2)

Der L-förmige Hof der Postsiedlung hat eine Ausdehnung von rd. 270 m in West-Ostrichtung (zwischen dem Haus Lindweg Nr. 2 und Nr. 24) und rd. 125 m in Nord-Südrichtung (vom Haus Lindweg Nr. 6 bis Richard-Wagner-Gasse 13). Zwischen den Gebäuden Grillparzerstraße Nr. 57/59 und den Gebäuden Lindweg 12/14 weist der Grünraum eine Breite von rd. 45 m auf; zum Haus Bergmannngasse Nr. 60 ist ein Abstand von rd. 65 m gegeben. Zwischen der Blockrandbebauung an der Grillparzerstraße und der Bebauung entlang der Bergmannngasse ist ein Abstand von rd. 105 m gegeben.

Unter Berücksichtigung der Festlegungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes, des 3.0 Flächenwidmungsplanes sowie der bestehenden Bebauungsstrukturen werden aus diesen Rahmenbedingungen im Bebauungsplan Baufelder definiert (rote Schraffur im Luftbild 2).



Luftbild 2 (2011): Auszug aus den GeoDaten Graz

An der westlichen Schnittstelle (zwischen „Postsiedlung“ und Blockrandbebauung) wird zwischen den beschriebenen Hofsituationen ein länglicher Baukörper in Nordwest-Südost-Richtung definiert (rot schraffierte Fläche links im Luftbild 2). Dieser Baukörper vermittelt zwischen den unterschiedlichen Hofbereichen und gliedert gleichzeitig die bestehenden Grünzonen in mehrere kompakte Freiflächen, die weiterhin miteinander verbunden sind und Blickbeziehungen untereinander zulassen. Der Baukörper am nördlichen Ende der Grillparzerstraße bildet die zentrale Schnittstelle (rot schraffierte Fläche in der Bildmitte) und teilt die langgestreckte Grünfläche südlich der Häuser Lindweg 4-24 in zwei gleichwertige, kompakte Teilflächen, die durch den erhöhten Gebäudeabstand Richtung Norden (zu den Häusern Lindweg 14/16) miteinander verbunden sind. Am östlichen Rand des Planungsgebietes bildet die abgewinkelte Bebauung auf dem Grundstück 820/4 (Körblergasse 77) den Abschluss der östlichen Hoffläche.

Der nördliche und westliche Teil des Planungsgebietes wird von der denkmalgeschützten „Postsiedlung“ geprägt. Das öffentliche Interesse am Erhalt der „Postsiedlung“ wurde vom Bundesdenkmalamt per Bescheid (GZ: 31.522/1/2000) festgestellt:

Die Architektur am Lindweg/ Bergmannngasse kann als Modell für die sog. „Landschaftsform“ angesehen werden und ist mit deutschen Siedlungsbauten der späten Dreißigerjahre zu vergleichen (...). Verbunden war diese Form mit standesgemäßer Schlichtheit, Kosten sparender Sachlichkeit und handwerklicher Materialgerechtigkeit (...). Weiters war die Anlegung von Vorgärten und die Bewirtschaftung des Innenhofes durch die Bewohner der Siedlung von vorne herein in die Planung miteinbezogen. (...)

Im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude der „Postsiedlung“ (Bergmannngasse 52-62 und Lindweg 2-24) sind daher lediglich Umbauten und Instandsetzungsarbeiten zulässig.

Östlich der Bebauung an der Bergmannsgasse kommt auf dem Grundstück Nr. 804/4 eine Baufläche mit max. Abmessungen von 46,0 x 25,0 m zu liegen. Durch die Staffelung der möglichen Bebauung (max. 5 Geschosse bzw. 3 Geschosse an der westlichen Baugrenzlinie) wird ein Übergang zwischen dem siebengeschossigen Bestandsgebäude an der Grillparzerstraße und den dreigeschossigen Gebäuden der „Postsiedlung“ an der Bergmannsgasse geschaffen. Der Hofbereich westlich der Baufläche auf der Liegenschaft 804/4 entspricht z.B. durch die traufseitigen Gebäudehöhen von max. 10,5 m und einer Hofbreite von 30,0 m dem Verhältnis gemäß Erläuterungen im 4.0 STEK.

Der Denkmalschutz bezieht sich gemäß oben zitiertem Bescheid auch auf das bisher unbebaute Grundstück Nr. 804/4 - demzufolge sind alle auf diesem Grundstück vorgesehenen Maßnahmen nach dem Denkmalschutzgesetz bewilligungspflichtig. In Bezug auf die Baugrenzen auf dieser Liegenschaft wurde seitens des Bundesdenkmalamtes schriftlich festgehalten, dass „die dokumentarische Fähigkeit des restlichen unbebauten Grundstücks als ausreichend betrachtet wird.“

In Verbindung mit den Bestandsgebäuden an der Grillparzerstraße ergibt sich im südöstlichen Bereich ein kompakter, annähernd quadratischer Hof. Den südliche Abschluss bilden die beiden Villen auf den Grundstücken Nr. 838, 839, 840, 841 und 842 (Adressen Richard-Wagner-Gasse 13 und 15), die im Hinblick auf die zahlreichen Einwendungen nunmehr durch den Bebauungsplan in ihrem derzeitigen Bestand bestätigt werden. Das Gebäude Richard-Wagner-Gasse 9-11 wird in der bestehenden Grundfläche beschrieben, kann jedoch nach den Festlegungen des Bebauungsplanes um ein Geschoss aufgestockt werden.

Der zentrale Bereich des Planungsgebietes wird vom Zusammentreffen aller drei Bebauungsstrukturen geprägt.

Das südliche Endglied der geschlossenen Bebauung westlich der Grillparzerstraße (Grillparzerstraße 49) ist siebengeschossig und an der Richard-Wagner-Gasse über Eck ausgebildet. Die nördlich anschließenden Wohngebäude Grillparzerstraße 51 und 53 bilden den ältesten Teil der Blockrandbebauung und weisen eine traufseitige Gebäudehöhe von rund 16,10 – 16,50 m (vier Altbaugeschosse) und ausgebaute Satteldächer auf. Darauf folgend befindet sich ein siebengeschossiges Wohngebäude mit einer Hofdurchfahrt. Durch die Grundstückskonfiguration sind die hofseitigen Grenzabstände bei den Gebäuden Grillparzerstraße 51 - 55 teilweise (deutlich) unterschritten!

Die siebengeschossigen Gebäude Grillparzerstraße 57 und 59 bilden den nördlichen Abschluss der Bebauung und sind winkelförmig angeordnet. Das Gebäude (mit der Grundstücksnummer 804/34) weist Abstände von rund 1,00 – 1,50 m zum angrenzenden Grundstück Nr. 804/4 auf! Die Bebauungsdichte innerhalb der geschlossenen Bebauung liegt mit Werten zwischen 1,6 (Grillparzerstraße 49) und 4,4 (Grillparzerstraße 57-59) weit über den im Flächenwidmungsplan definierten Maximalwerten.

Die geschlossene Bebauung wird durch die Festlegungen der Bauflucht- und Baugrenzlinien in diesem Bereich im Bestand beschrieben, die Gebäudehöhe wird mit 16,50 m (5 Geschosse) auf das ursprüngliche Maß der Blockrandbebauung (Gebäude Grillparzerstraße 51 und 53) beschränkt. Der nördliche Abschluss der geschlossenen Bebauung auf den Grundstücken Nr. 804/34 und 804/35 wird (im Neubaufall) als Endglied mit einer offenen Bebauung an der nördlichen Grundgrenze ermöglicht. Aufgrund des Baualters und des Erhaltungszustandes des bestehenden Wohngebäudes Grillparzerstraße 57 und 59 ist jedoch aus städtebaulicher Sicht davon auszugehen, dass der langfristige Erhalt des Objekts durch Umbauten und Instandhaltungsmaßnahmen gesichert werden kann.

Der geplante Baukörper am nördlichen Ende der Grillparzerstraße (Grundstück Nr. 804/42) bildet einen adäquaten, städtebaulichen Abschluss des Straßenraumes Richtung Norden.

Durch die maximale Höhenentwicklung und die Abstufung Richtung Norden wird ein Bezug zu den umliegenden Gebäudestrukturen hergestellt: Die straßenseitig festgelegte Höhe von max. 5 Geschossen korrespondiert mit der Höhe der Blockrandbebauung an der Grillparzerstraße; durch die max. Höhe von 3 Geschossen für die nördlichen Gebäudeteile (in diesem Bereich wurde die max. Höhe gegenüber dem Auflage-Entwurf um ein Geschoss reduziert) wird ein Übergang zur leicht erhöht liegenden „Postsiedlung“ geschaffen. Zu den denkmalgeschützten Gebäuden wird zudem ein erhöhter Gebäudeabstand von > 20,0 m eingehalten (Abstand gem. BauG = 9,0 m).

Der Bereich östlich der Grillparzerstraße (die das Planungsgebiet in Nord-Süd-Richtung teilt) wird überwiegend von Wohnanlagen in offener bzw. gekuppelter Bauweise mit umliegenden Grün- und Freiräumen geprägt. Diese städtebauliche Struktur soll im betreffenden Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplanes weiterentwickelt werden.

Die Wohngebäude auf den Grundstücken Nr. 834/2, 831, 830 und 829 werden durch die Festlegungen im Bebauungsplan in der städtebaulichen Charakteristik und ihren bestehenden Volumen (Bauflächen und Gebäudehöhen) beschrieben.

Auf dem östlich anschließenden, schmalen Grundstück Nr. 825 befindet sich ein zwei- bzw. dreigeschossiges Wohngebäude mit westlich vorgelagerten Balkonen und PKW-Stellplätzen. Das bestehende Gebäude weist an der östlichen Grundstücksgrenze (in überwiegenden Bereichen) zu geringe Grenzabstände auf. Auf der Liegenschaft Nr. 824/2 ragt ein Wohnhaus mit neun Geschossen über die umgebenden Objekte. Die Grenzabstände Richtung Südwesten und Nordosten sind hier (mit rund 3,20 m – 4,40 m statt 10,00 m) deutlich unterschritten. Das Grundstück Nr. 824/1 ist derzeit unbebaut und dient als Freifläche für dieses Wohngebäude. Das städtebauliche Prinzip der offenen Bauweise mit umliegenden Grünräumen soll in diesem Bereich fortgesetzt werden. Aufgrund der bestehenden Grundstückskonfiguration und der zu geringen Grenz- und Gebäudeabstände erscheint eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung dieser Liegenschaften jedoch nur bei einem Grundstückstausch möglich. Für diese Grundstücke werden daher keine Festlegungen im Rahmen dieses Bebauungsplanes getroffen.

Auf den Grundstücken Nr. 820/4 und 820/6 befinden sich derzeit niedrige (Hallen-)Gebäude die als Werkstätten genutzt werden. Der Bebauungsplan ermöglicht auf diesen Liegenschaften ein Wohngebäude, das entlang der Körblergasse dreigeschossig (bzw. im westlichen Grundstücksteil viergeschossig) errichtet werden kann und somit einen städtebaulichen Abschluss zur Körblergasse bildet. In der Höhenentwicklung vermittelt dieser Baukörper zwischen den hochragenden Gebäuden im Westen und Süden dieser Liegenschaften und der nördlich anschließenden „Postsiedlung“ bzw. der Villenbebauung östlich der Körblergasse. Durch die Festlegung straßenseitiger Baufluchtlinien in diesem Bereich wird eine ausreichende Vorgartenzone sichergestellt.

Im Gebietsbereich sind Wohngebäude mit innen liegender Erschließung charakteristisch. Die Errichtung von Gebäuden mit Laubengangerschließung ist daher im Hinblick auf das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht zulässig.

Die maximale Bebauungsdichte ist gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 mit 1,2 ausgewiesen. Im Bereich südöstlich der Richard-Wagner-Gasse ist eine max. Bebauungsdichte von 1,4 gegeben. Wie die städtebauliche Analyse des Gebietsbereiches zeigt, ergeben sich aufgrund der unterschiedlichen Baustrukturen sowie der gegebenen Grundstückskonfiguration und der Bestandsgebäude (teilweise deutliche) Bebauungsdichteüberschreitungen bei einer

ausgezeichneten Frei- und Grünraumausstattung. Zum Erhalt der bestehenden, funktionstüchtigen Baustrukturen ermöglicht der Bebauungsplan daher eine Überschreitung der Bebauungsdichte (laut 3.0 Flächenwidmungsplan). Begründet wird dies unter Hinweis auf die Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 (in der Fassung LGBl. 58/2011) mit der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden.

Aufgrund der spezifischen Lage und der Konfiguration der Grundstücke Nr. 804/4 und 804/42 wurden diese von der Möglichkeit der Dichteüberschreitung ausgenommen.

Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Der Bebauungsplan beinhaltet im Wesentlichen eine Ergänzung der bestehenden städtebaulichen Strukturen durch drei Baukörper auf den Grundstücken Nr. 804/4, 804/42 und 820/4 bzw. 820/6. Das daraus resultierende Flächenpotential von ca. 9.300 m² bedeutet eine Steigerung der Bebauungsdichte um ~ 0,18 bezogen auf die Baulandflächen gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan. Durch die Festlegungen dieses Bebauungsplanes ergibt sich eine Erweiterung der bebauten Flächen im Ausmaß von rd. 1.500 m² - dies entspricht einer Erhöhung des Bebauungsgrades um + 0,03 bezogen auf das gesamte Planungsgebiet.

Folgende städtebauliche Kennwerte werden durch die im Bebauungsplan festgelegten max. Bauvolumen auf den Grundstücken Nr. 804/4, 804/42 und 820/4 bzw. 820/6 erreicht:

Gst. Nr. 804/4:	Bebauungsgrad: 0,09	Bebauungsdichte: 0,38
Gst. Nr. 804/42:	Bebauungsgrad: 0,38	Bebauungsdichte: 1,20
Gst. Nr. 820/4 und 820/6:	Bebauungsgrad: 0,39	Bebauungsdichte: 1,34

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen Bergmannsgasse, Richard-Wagner-Gasse, Lindweg und Körblergasse begrenzt.

Im Bereich der Kreuzung Lindweg- Bergmannsgasse ist eine Abtretung im Ausmaß von ca. 87 m² erforderlich; hierbei handelt es sich lediglich um die Übernahme bereits als Gehsteig ausgebauter Flächen ins öffentliche Gut.

Entlang der Richard-Wagner-Gasse sind bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan folgende (Grundstücks-)Teilflächen als Verkehrsflächen ausgewiesen:

- rund 47 m² von Grundstück Nr. 830
- rund 76 m² von Grundstück Nr. 825
- rund 307 m² von Grundstück Nr. 820/4

Im Bereich der Körblergasse ist eine zusätzliche Fläche von rd. 73 m² von Grundstück Nr. 820/4 zur Errichtung einer Bushaltestelle erforderlich.

Der bestehende Privatweg nördlich der Gebäude Lindweg 10-24 wird entsprechend seiner Funktion als Erschließungs- und PKW-Abstellfläche als Verkehrsfläche (V) im Bebauungsplan eingetragen.

Die Grillparzerstraße (Gemeindestraße) teilt das Planungsgebiet als Sackstraße in zwei Teile. In Verlängerung der Grillparzerstraße Richtung Norden befindet sich ein kurzer Abschnitt einer Gehwegverbindung (zum Lindweg) bereits im öffentlichen Gut. Eine öffentlich nutzbare Durchwegung für Fußgänger bis zum Lindweg soll ermöglicht werden. Hierfür wird die Durchwegung über das Grundstück Nr. 804/4 durch eine entsprechende Vereinbarung mit dem Grundeigentümer rechtlich gesichert.

Für das Planungsgebiet wurde ein KFZ-Stellplatzschlüssel von 1 PKW-Abstellplatz je 80-90 m² Bruttogeschossfläche (bei Wohnnutzung) festgelegt. Die erforderlichen PKW-Abstellplätze sind grundsätzlich in Tiefgaragen unterzubringen. Im Hinblick auf die Bebauungs- und Erweiterungsmöglichkeiten auf den Grundstücken Nr. 804/4 und 843/4 bzw. als Ersatz für offene PKW-Abstellflächen (z.B. im Abtausch für Besucher-Abstellplätze) wird die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage mit einer maximalen Anzahl von 65 PKW-Stellplätzen ermöglicht. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstückgrößen im Planungsgebiet kann jedoch die Errichtung von Tiefgaragen nicht generell vorgeschrieben werden. Im Hinblick auf § 26 Abs. 26 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes ist die Errichtung von Besucherparkplätzen im Freien nur im untergeordneten Ausmaß zulässig. Bestehende, konsentrierte PKW-Abstellflächen im Planungsgebiet bleiben von den Festlegungen des Bebauungsplanes unberührt.

Die Möglichkeit einer Zufahrt zum Grundstück Nr. 804/4 von der Bergmannsgasse wurde durch das Amt der Steiermärkischen Landesregierung - Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau überprüft und in einer Stellungnahme vom 26.05.2015 abschlägig beurteilt.

In Bezug auf die zu erwartende Lärm- und Feinstaubbelastung wurden immissionstechnische Gutachten (zu den Themen Schall und Luftschadstoffe) der Dr. Pfeiler GmbH vorgelegt. Auf Basis der nunmehr im Bebauungsplan erlaubten max. 65 PKW-Stellplätze auf den GSt. Nr. 804/4 und 843/4 wurden die Auswirkungen auf die unmittelbare Wohnnachbarschaft überprüft.

Demnach werden laut schalltechnischem Gutachten die nach dem Flächenwidmungsplan geltenden Planungsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet in Summe eingehalten bzw. in Summe nicht weiter erhöht. *„Es werden keine den Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen im nächstgelegenen Wohnnachbarschaftsbereich verursacht.“*

Hinsichtlich der Feinstaubbelastung wird gutachterlich festgestellt, dass *„die Immissionszusatzbelastungen im maßgeblichen Nachbarschaftsbereich, hervorgerufen durch verkehrsbedingte Emissionen des gegenständlichen Bauvorhabens, deutlich unterhalb der Irrelevanzkriterien gemäß Immissionsschutzgesetz liegen.“* (Auszug aus den Gutachten der Dr. Pfeiler GmbH)

Auf die graphische Markierung von möglichen Tiefgaragenzufahrten wurde aufgrund des Entfalls der „Quartiersgarage“ im Bebauungsplan verzichtet. Die Lage der Zu- und Abfahrten für Tiefgaragen wird im Bauverfahren geregelt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Der Bebauungsplan sieht durch die festgelegten bebaubaren Flächen den wesentlichen Erhalt bzw. eine Gliederung der bestehenden Grünflächen bei einer Einfügung städtebaulich verträglicher Baumassen vor.

Für den gesamten Gebietsbereich wurde eine Baumbewertung (Baumkontrolle nach ÖN L1122) durchgeführt. Hierbei wurden Einzelbäume und Baumgruppen in die Kategorien „nicht erhaltenswert“, „erhaltenswert“ und „besonders erhaltenswert“ eingeteilt und insgesamt acht

Einzelbäume bzw. Baumgruppen als „besonders erhaltenswert“ dokumentiert. Sämtliche Bäume der Kategorie „besonders erhaltenswert“ liegen außerhalb der, im Bebauungsplan definierten Bauflucht- und Baugrenzl原因en – eine graphische Kennzeichnung ist daher Großteils nicht notwendig. Im Hinblick auf ein mögliches Bauvorhaben auf dem Grundstück Nr. 804/42 wurde jedoch die westlich (auf der Liegenschaft Nr. 804/4) anschließende Baumgruppe in der Plandarstellung als „zu erhaltende(r) Baum(gruppe)“ markiert.

Tiefgaragen sind gemäß dem Bebauungsplan mit einer ökologisch wirksamen Vegetationsschicht von min. 1,0 m zu überschütten um den Erhalt der zusammenhängenden Grünräume zu gewährleisten. Die der Postsiedlung zugehörigen Privatgärten sind in einer Breite von min. 10,0 m von einer Unterbauung (durch Tiefgaragen) freizuhalten.

Die unbebauten Flächen sind durch die Neupflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen (je 500 m² Freifläche) zu gestalten. Aufgrund der Vorgaben des Bundesdenkmalamtes wurde das Grundstück Nr. 804/4 von diesem Pflanzgebot ausgenommen; für diese Flächen soll in Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt ein Freiraumkonzept erarbeitet werden, das auf die historische Nutzung dieser Freiflächen Bezug nimmt.

Im Baubewilligungsverfahren ist in enger Kooperation mit den zuständigen Magistratsabteilungen ein Außenanlagenplan auszuarbeiten wobei die freiraumplanerischen Standards einzuhalten sind. Bei sämtlichen Pflanzungen sind heimische Sorten zu bevorzugen.

Flachdächer sind begrünt auszuführen, dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bzw. Ausbildungen technischen sowie energietechnischen Erfordernisses (Solaranlagen) u. dgl.

7. ALLGEMEINES

- Der 03.20.0 Bebauungsplan „Grillparzerstraße – Richard-Wagner-Gasse – Bergmannsgasse – Lindweg - Körblergasse“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1000 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 Auflage 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:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2015-09-21T15:07:25+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A14_053825_2014_0502

03.20.0 Bebauungsplan

„Grillparzerstraße – Richard-Wagner-Gasse –
Bergmannsgasse – Lindweg - Körblergasse“
III. Bez., KG Geidorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 01.10.2015, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 03.20.0 Bebauungsplan „Grillparzerstraße – Richard-Wagner-Gasse – Bergmannsgasse – Lindweg - Körblergasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 96/2014 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 48/2014 und § 3 Abs. 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

Zu den Bauplatzgrenzen:

- offene Bebauung
- gekuppelte Bebauung
- geschlossene Bebauung

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der Bebauungsgrad entspricht dem Ausmaß der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (bebaubare Flächen gem. Baugrenzlinien und Baufluchtlinien).
- (2) Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Nr. 804/4 und 804/42; KG Geidorf.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.

- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und –abgänge und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, hofseitige Balkone, Vordächer und dergleichen.
- (3) Bei bestehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen außerhalb der, durch Bauflucht- und Baugrenzlinien definierten, bebaubaren Flächen sind Umbauten und Instandhaltungsmaßnahmen zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Dabei gelten bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte folgende maximalen Höhen:

Geschoßanzahl:	Taufseitige Gebäudehöhe:
1 G	max. 4,50 m
2 G	max. 7,50 m
3 G	max. 10,50 m
4 G	max. 13,50 m
5 G	max. 16,50 m

- (2) Höhenbezugspunkt ist das natürliche Gelände gemäß Luftbilddauswertung des Stadtvermessungsamtes vom 21.11.2014, GZ: 055533/2014.
- (3) Für Stiegen - und Lifthäuser sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Für Neubauten sind Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 10° zulässig.
- (5) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser.
- (6) Technik- und Lüftungsgeräte u. dgl. über der letzten Geschossdecke sind von Fassaden mindestens 3,50 m zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Laubengänge sind nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Neubauten ist je 80-90 m² Bruttogeschoßfläche (Wohnnutzung) ein PKW-Abstellplatz in einer Tiefgarage oder im Hauptgebäude integriert herzustellen. PKW-Abstellplätze für Besucher im Freien sind im untergeordneten Ausmaß zulässig.
- (2) Abweichend von Abs. 1 ist die Errichtung einer Tiefgarage mit einer max. Anzahl von 65 PKW-Stellplätzen auf den Grundstücken Nr. 804/4 und 843/4; KG Geidorf zulässig. Dabei ist ein Streifen von min. 10,0 m zu den denkmalgeschützten Nachbargebäuden von unterirdischen Einbauten freizuhalten.

- (3) PKW-Abstellflächen im Freien sind mit unversiegelter Oberfläche (Macadam, Rasensteinen o.ä.) auszuführen; dies gilt nicht für PKW-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.
- (4) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Je 500 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein mittel- oder großkroniger Laubbaum auf dem Bauplatz zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind die Hofflächen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Gst. Nr. 804/4).
- (3) Im Planwerk ist der zu erhaltende Baumbestand eingetragen. Bei der Errichtung von (ober- und unterirdischen) Bauwerken in diesem Bereich ist ein ausreichender Abstand einzuhalten.
- (4) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat mindestens 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (5) Baumpflanzungen sollten vorzugsweise auf gewachsenem Boden erfolgen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (6) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m.
- (7) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.
- (8) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe (ausgenommen Terrassen, Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (9) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (10) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“ und großformatigen Steinschichtungen sind nicht zulässig.
- (11) Lärmschutzwände sind beidseitig zu begrünen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden oder von großflächigen Werbeanlagen mit abschottender Wirkung ist unzulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden direkt an der Fassade zu montieren und dürfen ausschließlich im Bereich der Erdgeschoßzone angebracht werden.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl