

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Markus Dröscher

BerichterstellerIn:.....

GZ: A 14_060403_2014_0061

Graz, 12.05.2016

05.24.0 Bebauungsplan

„Niesenberggasse – Idlhofgasse – Annenstraße“

V. Bez., KG Gries

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

Ausgangslage

Mit Ansuchen vom 28.11.2014 ersucht die Wesiak GmbH als Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 752; KG Gries um eine Baubewilligung für ein Wohnhaus.

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

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 13.200 m² auf.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung sowie der Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen in geschlossenen Siedlungsbereichen.

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 08.07.2015 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 05.24.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Niesenberggasse – Idlhofgasse – Annenstraße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 22.07.2015.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 12 Wochen, in der Zeit von Donnerstag, dem

23.07.2015 bis Donnerstag, dem 15.10.2015 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 23.09.2015 durchgeführt.

Durch AnrainerInnen wurde eine Gesprächsrunde zum 05.24.0 Bebauungsplan initiiert und am 13.01.2016 in der Galerie „Rotor“ im Beisein von Vertretern des zuständigen Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung, der Stadtplanung und des Liegenschaftseigentümers abgehalten.

Einwendungen

Während der Auflagefrist sind 54 Einwendungen im Stadtplanungsamt eingelangt (Einwendungen mit wortidenten Inhalten sind folgend nur einmalig angeführt):

Einwendung 1 (GZ: A14-060403/2014/0006):

Das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau erstattet eine Nullmeldung zum Bebauungsplan-Entwurf.

Einwendungsbehandlung:

Die Nullmeldung wird zur Kenntnis genommen.

Einwendung 2 (GZ: A14-060403/2014/0007):

Zum vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf „Niesenbergergasse-Idlhofgasse-Annenstraße“ möchte ich als Anrainer folgende Einwendung einbringen:

Im Entwurf ist auf den Liegenschaften Niesenbergergasse 14-16 eine Wohnbebauung mit Tiefgarage geplant. Konkret sollen zwei Wohnhäuser errichtet werden. Gemäß Ihrer Planung ist für die beiden Gebäude eine maximale Höhe von 18-21 Meter ausgewiesen. Nun verstehe ich die Argumentation, dass die Gebäude sich an den umliegenden Wohnhäusern, v.a. an der Annenstraße und der Idlhofgasse, die Bauhöhe betreffend orientieren sollen, natürlich schon. Allerdings muss auch dazu gesagt werden, dass die Wohnhäuser von der Annenstraße (also wo die Einhaltung der Höhe aufgrund der Nähe zum Weltkulturerbe von hoher Wichtigkeit ist) keineswegs nicht ersichtlich sind, also von daher nicht unbedingt gleich hoch sein müssten. Nachdem die Lage der neuen Wohnbauten in jeder Hinsicht optimal ist, v.a. was die kurzen Wege in die Stadt, zu umliegender Infrastruktur, zu Arbeitsplätzen (z.B. AVL List) und die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln anbelangt, muss man sich nun schon die Frage stellen, warum diese Wohnhäuser nur ca. 20 Meter hoch gebaut werden dürfen? Es wäre doch – hoffentlich auch aus Sicht der Stadt Graz – wünschenswert, wenn möglichst viele Menschen in einer solchen Lage das Privileg zu wohnen hätten. Auch wäre es nur sozial, wenn die Wohnhäuser etwas höher gebaut werden dürften, weil sich dadurch die durchschnittliche Miete u. die Betriebskosten wohl verringern lassen würden. Um die Perspektive etwas zu weiten: Graz ist die zweitgrößte und eine der am schnellsten wachsenden Städte Österreichs, alle Prognosen gehen von einem starken Wachstum auch in Zukunft aus. Rein aus ökosozialer Sicht erscheint es daher fast fahrlässig, in einer solchen 1a Lage am Rande der Innenstadt – wo man Infrastruktur nicht extra bauen muss, sondern schon alles vorhanden ist – dem Bauträger nicht zumindest ermöglicht, etwas höher zu bauen. Wenn solche Standorte nicht genutzt werden, werden sich die nach Graz kommenden Menschen ansonsten eben schlechtere Wohnlagen suchen – in vielen Fällen auch am Speckgürtel, was für eine verkehrsgeplagte Stadt wie Graz (Feinstaub, Stau, usw.) sicher nicht zu begrüßen ist.

Ich möchte Sie daher bitten, im Entwurf die maximale Bauhöhe der geplanten Wohnbebauung auf zumindest 30 Meter, im Optimalfall eher 35-40 Meter, anzuheben.

Einwendungsbehandlung:

Der gesamte Planungsbereich (zwischen Annenstraße, Idlhofgasse und Niesenberggasse) sowie der östlich angrenzende Bereich bis zur Elisabethnergasse ist gemäß Räumlichen Leitbild als „Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, der Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts“ ausgewiesen. Für diesen Bereichstyp sind beispielsweise die „Beibehaltung der weitgehend einheitlichen Trauflinie“ sowie die „generelle Anpassung an das Umfeld“ als städtebauliche Zielsetzung definiert. Die Blockrandbebauung ist demgemäß als städtebauliche Zielvorstellung auch in ihrer Höhenentwicklung definiert und im gegenständlichen Bebauungsplan umgesetzt.

Bei der Entwicklung von Hochhausstandorten sind neben der gebotenen Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zudem zusätzliche städtebauliche Standortfaktoren zu berücksichtigen. Im Räumlichen Leitbild sind hierfür im Kapitel „Verdichtung durch vertikale Akzente“ Festlegungen getroffen und in der Plandarstellung grafisch abgegrenzt worden. Für den gegenständlichen Gebietsbereich (und das beschriebene Projekt mit rd. 40 m hohen Wohntürmen) liegt eine derartige Standortgunst nicht vor.

Einwendung 3 (GZ: A14-060403/2014/0008):

Das vor Langem begonnene Konzept der Blockrandbebauung ist durch den Bau des Kinogebäudes und die Errichtung des östlich davon gelegenen Parkplatzes praktisch zerstört worden. Sich dieses Konzeptes zu erinnern und einen begrünten Innenhof zu errichten ist grundsätzlich zu begrüßen.

Sie erwähnen zwar in der Verordnung dass Baumpflanzungen als Laubbäume in Baumschulqualität auszuführen sind, geben aber keine verpflichtenden Angaben wo und wie viele Bäume zu pflanzen sind. Im Bebauungsplan sind auch keine neuen Baumpflanzungen ersichtlich. Daraus gewinnt man den Eindruck, dass es zwar allgemeine Pflanzungsvorschriften gibt, diese aber nicht konkret und verpflichtend angewandt werden.

Weiters ist es wünschenswert, vom Amt für Grünraum und Gewässer eine Stellungnahme einzuholen, unter welchen Bedingungen bestehende Bäume und Pflanzen durch den Bauprozess nicht in Mitleidenschaft gezogen werden und deren Einhaltung dann auch zu kontrollieren.

Um die Qualität des Innenhofes zu gewährleisten ist weiter die Gebäudehöhe auf 5 Geschosse wie das im Westen bestehende Gebäude zu begrenzen.

Einwendungsbehandlung:

Der gesamte Planungsbereich (zwischen Annenstraße, Idlhofgasse und Niesenberggasse) sowie der östlich angrenzende Bereich bis zur Elisabethnergasse ist gemäß Räumlichen Leitbild als „Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, der Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts“ ausgewiesen. Für diesen Bereichstyp sind beispielsweise die „Beibehaltung der weitgehend einheitlichen Trauflinie“ sowie die „generelle Anpassung an das Umfeld“ als städtebauliche Zielsetzung definiert. Die Blockrandbebauung ist demgemäß als städtebauliche Zielvorstellung auch in ihrer Höhenentwicklung definiert und im gegenständlichen Bebauungsplan umgesetzt.

Die bestehenden (hofseitigen) Grünflächen sind Großteils mit Baum- und Heckenpflanzungen gestaltet und begrünt. Durch die Lage der, im Planwerk dargestellten bebaubaren Flächen können diese Bereiche geschützt werden. Für die derzeit bestehende, straßennahe Bepflanzung an der Niesenberggasse sind bei Vorliegen konkreter Bauvorhaben Ersatzpflanzungen (entsprechend der Baumschutzverordnung) im Zuge der nachgeordneten Verfahren (Baubewilligungsverfahren) sicherzustellen. Lage und Anzahl der Baumpflanzungen werden abhängig von der Ausgestaltung eines konkreten Bauprojekts (z.B. Lage unterirdischer Einbauten) im nachgeordneten Verfahren bestimmt. Für die Flächen entlang der Niesenberggasse wird ein Gestaltungsentwurf mit Einbindung von Grünelementen durch die Stadtplanung erstellt.

Einwendung 4 (GZ: A14-060403/2014/0009):

Seitens der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, Referat Straßenbau und Verkehrswesen wird auf die Einhaltung der „Verkehrsplanerischen Grundsätze“ und der „Regionalen Verkehrskonzepte“ verwiesen.

Weiters wird festgehalten, dass sich der gegenständliche Bereich in der Erhaltung und Verwaltung des Magistrates Graz befindet.

Einwendungsbehandlung:

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Einwendung 5 (GZ: A14-060403/2014/0010):

Ich kontaktiere Sie, aufgrund der dringenden Bitte, das geplante Wohnprojekt in der Niesenbergergasse zugunsten der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Graz, sowie allen Menschen, die hierher kommen nocheinmal zu überdenken.

In unserer Stadt befinden sich zur Zeit an allen Ecken und Enden Baustellen. Es werden enorm viel öffentliche, sowie private Grünflächen zu Industrie oder Wohnblöcken geopfert. Als Grazer Bürger, der ursprünglich aus Vasoldsberg (Graz Umgebung) kommt, und es gewohnt ist, sich in der Natur aufzuhalten, stellt Graz grundsätzlich zwar einen stark verbauten, aber dennoch lebenswerten Ort da, an dem ich mich sehr wohl fühle.

Jeder Mensch hat das Bedürfnis neben Asphalt und Gebäuden auch Wiesen und Bäume genießen zu dürfen. Die vorhandenen Grünflächen sind so notwendig wie die Luft, die wir Atmen. Im wahrsten Sinne. Ohne eine intakte Beziehung von Mensch und Natur geht der Respekt und das Verständnis dafür verloren.

Rücksichtslose Handlungen, wie Umweltverschmutzung, Rodungen, Ausrottung von Tieren und die Unterstützung konventioneller Landwirtschaft durch den Kauch selbiger Produkte sind die Folge dieses Missstandes.

Ich habe es 4 Monate in einer Wohnung in der Josef-Huber-Gasse ausgehalten - Daraufhin brauchte ich eine Auszeit und gleichzeitig eine Bereicherung auf einer biologischen Landwirtschaft, Wenn man vor die Haustüre geht, haben die meisten Menschen das Bedürfnis nach einem Ort zum wohlfühlen, wo man verweilen kann, Tiere leben und sich Pflanzen ausbreiten dürfen.

Bäume gibt es in Graz nicht genug. Das Feinstaub Problem wird ebenfalls vertuscht und stattdessen wird die Stadt immer mehr dem Auto-Verkehr ausgerichtet. Es ist extrem wichtig, Alternativen und Raum zu schaffen, für Fußgänger, Radfahrer (Ausbau der Radwege und Fußgängerzonen) sowie Fortbewegungs-Möglichkeiten des modernen elektronischen Verkehrs.

Ich bitte Sie aus tiefstem Herzen. Von Mensch zu Mensch. Bitte bewahren Sie uns vor einer weiteren Opferung des wertvollen Grünraums Niesenbergergarten, wo verschiedenste Menschen Erholung suchen, die jüngsten unter uns und auch ältere noch etwas über die Natur lernen können.

Eine Schaffung von Grünraum wäre sinnvoller, als für teure Anlegerwohnung Grün zu vernichten. Die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Graz werden es Ihnen endlos danken.

Einwendungsbehandlung:

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.

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

Die derzeitige, private Nutzung als Gemeinschaftsgarten wird durch die privatrechtliche Vermietung der Flächen durch den Eigentümer ermöglicht. Seitens des Liegenschaftseigentümers wurde das Einverständnis einer neuerlichen Gestaltung der Freiflächen durch den Gemeinschaftsgarten in Form eines „Letters Of Intent“ dokumentiert. Es wird auf die Möglichkeit einer zivilrechtlichen Vereinbarung verwiesen; strukturelle Änderungen des Bebauungsplanes sind damit jedoch nicht verbunden.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen Bebauungsplan werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen die Innenhofflächen im gesamten Planungsgebiet freigehalten! Unter Bedachtnahme der bestehenden Grundstückskonfiguration sowie der städtebaulichen Bestandsstrukturen werden die größtmöglichen Hofdimensionen erzielt.

Es werden die Planerischen Hinweise durch die Festlegungen des Bebauungsplanes (Hofentkernung, Hof- und Flachdachbegrünung und die damit verbundene Flächenentsiegelung) bestmöglich umgesetzt und ein wertvoller klimatologischer Beitrag sichergestellt. Zusätzlich enthält die Verordnung zum Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben, die eine Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Gebietsbereich gewährleistet.

Für die Zugänglichkeit und Nutzung von Baulandflächen durch die Öffentlichkeit fehlen die rechtlichen Grundlagen und können diese durch den Bebauungsplan nicht in diesem Sinne gelöst werden. Im Zuge der Erstellung des 05.26.0 Bebauungsplanes "Niesenberggasse-Traungauergasse" (Entfernung bis zu 300 m) konnte eine öffentlich zugängliche Grünfläche im Ausmaß von rd. 800 m² gesichert werden.

Einwendung 6 – Konvent der Elisabethinen Graz (GZ: A14-060403/2014/0011):

Unsererseits erlauben wir zum geplanten Bebauungsprojekt am Nachbargrundstück nachstehende Anliegen anzumerken:

- *Wesentlich ist die Sicherung der uneingeschränkten Zufahrt über 24 Stunden 7 Tage die Woche von der Elisabethinergasse kommend in die Niesenberggasse für einfahrende Rettungsfahrzeuge.*
- *Sinngemäßes gilt für die ausgewiesenen Verkehrswege für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr im Brandfall (...) auch über die westlich an der Niesenberggasse gelegene Toreinfahrt (gegenüber Grundstück 755/1) zum Patientengarten. Wir halten des Weiteren fest, dass über die besagte Haupteinfahrt (Grundstück 731/2) sämtlicher PKW-Verkehr betreffend Patienten, Besucher und Ärzteschaft verkehrt, Nordhof/ oberirdische PKW-Abstellplätze und unterirdische Tiefgaragenplätze.*
- *Für den Fall einer künftigen Bebauung an den Nachbargrundstücken gilt es jedenfalls, die zu erwartenden Emissionen auf das Krankenhaus hinsichtlich Lärmaufkommen und Abgase bedingt durch vermehrtes Verkehrsaufkommen kritisch zu bewerten, zumal unmittelbar Krankenhausbereiche angrenzen.*

Diese Einwendung wurde mit Schreiben vom 14.10.2015 wie folgt ergänzt:

Der Bebauungsplan sieht vor, dass die festgesetzten Bebauungsdichtehöchstwerte (Kerngebiet 0,5-2,5) überschritten werden. Wobei jedoch aus dem Verordnungstext die zulässigen Höchstwerte nicht ausgewiesen sind. Aus der Plandarstellung (...) ergibt sich für die Grundstücke nördlich der Niesenberggasse zum Teil eine Überschreitung der Höchstwerte der Bebauungsdichte zulässig sein soll.

Eine Bebauungsdichteüberschreitung ist nur unter den in der Bebauungsdichteverordnung 1993 angeführten Gründen zulässig; solche Gründe liegen jedoch nicht vor und fehlt auch in den Erläuterungen eine entsprechend schlüssige für uns nachvollziehbare Begründung.

Die Zu- und Abfahrt zu den Bauflächen soll ausschließlich von der Elisabethnergasse aus erfolgen. Weiters ist vorgesehen, dass in Erdgeschoss der Gebäude Geschäfte, Büros, Kindergärten uä untergebracht werden können. Die geplante Bebauung führt daher, insbesondere durch das zu erwartende wesentlich höhere Verkehrsaufkommen, zu erhöhten und das ortsübliche Ausmaß überschreitende Lärm- und Abgasimmissionen, die unsren Patienten nicht zumutbar sind. Im Hinblick darauf sind an den Immissionsschutz besonders hohe Anforderungen zu stellen.

Wir ersuchen daher, allenfalls nach Einholung eines entsprechenden lärm-, abgastechnischen Gutachtens und in der Folge eines medizinischen Gutachtens die Bebauungsgrundlagen so festzulegen, dass durch die geplante Nutzung der Grundstücke keine unzumutbaren Belästigungen bzw. Gesundheitsgefährdungen insbesondere für unsere Patienten entstehen.

Die geplante Bebauung widerspricht dem Stadtentwicklungskonzept, das die Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes vorsieht. Durch die an der Nieselberggasse geplante geplante 5 bis 6geschossige Blockrandbebauung bedingt auch eine Verschlechterung des Wohnumfeldes (...). Für die geplante Bebauung müssen nördlich der Niesenbergerstraße auch Grünflächen und alte Baumbestände entfernt werden, um die Fahrbahn entsprechend zu verbreitern und die Wohnbauten zu errichten.

Einwendungsbehandlung:

Bei der Niesenberggasse handelt es sich um eine bestehende Verkehrsfläche (gem. Flächenwidmungsplan) die bereits als Zufahrt zu den Liegenschaften Niesenberggasse 12-18 bzw. Idlhofgasse 9 als auch zum südlich angrenzenden Krankenhausareal dient. Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“

Straßenrechtliche Festlegungen wie z.B. Parkverbote oder Zufahrtsbeschränkungen können jedoch (mangels Gültigkeit des Bebauungsplanes auf Verkehrsflächen) im Bebauungsplanverfahren nicht getroffen werden!

Der gesamte Planungsbereich nördlich der Niesenberggasse (Verkehrsfläche) sowie das südlich angrenzende Krankenhausareal sind gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als vollwertiges Bauland mit der Widmung „Kerngebiet“ ausgewiesen. Ein erhöhter Schutz von Baulandflächen mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ ist aus den für die Bebauungsplanung relevanten Rechtsvorschriften nicht ableitbar.

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.

Eine ausführliche Beschreibung der städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Bebauungsdichtehöchstwerte ist in Form des Erläuterungsberichtes zum Bebauungsplan bereits vorliegend. Hierzu wird ergänzend festgehalten: Der Planungsbereich ist mit einer Blockrandbebauung bereits überwiegend bebaut und weist bereits überhöhte Bestandsdichten auf. Entsprechend der Bebauungsdichte-Verordnung wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan eine Überschreitung der Bebauungsdichte vor allem in Form von Aufstockungen, Dachraumausbauten und durch Bebauungen auf Eckgrundstücken ermöglicht. Dagegen wird die maximale Bebauungsdichte bei Neubauten auf den Liegenschaften Niesenberggasse 14-18 nicht ausgeschöpft.

In Kapitel IV des Stadtentwicklungskonzeptes sind „Raumbezogene Ziele und Maßnahmen“ für unterschiedliche Funktionsbereiche festgelegt; der Planungsbereich ist als „Zentrum“ (§10) ausgewiesen. Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist das gesamte Planungsgebiet als vollwertiges Bauland mit der Widmung „Kerngebiet“ ausgewiesen. Im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplanes müssen diese teils divergierenden Planungsvorgaben gegeneinander abgewogen werden.

Der vermutete Widerspruch zu §10 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes kann nicht erkannt werden. Die Ableitung eines konkreten Bauverbotes für vollwertige Baulandflächen aus isoliert betrachteten STEK-Bestimmungen ist nicht zulässig.

Einwendung 7 (GZ: A14-060403/2014/0012):

Hiermit möchte ich meine Einwendungen zum Bebauungsplan geltend machen.

Ich sehe eine drastische Reduzierung des Lebensgefühls und der alternativen Handlungsspielräume der grazer Sozialgesellschaft in der Vernichtung des interkulturellen, intergenerationellen und freien Lehr- und Lerngartens, dem Niesenberggarten. Bitte lassen Sie den Stadtbewohnern ihre kleinen Rückzugsorte, welche wenigstens daran erinnern sollen, dass wir einst eine Kultur IN der Natur hatten! Menschen brauchen diese Krafträume um glücklich zu sein, und das sollte der Stadt Graz für ihre Bürger am Herzen liegen!

Einwendungsbehandlung:

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.

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

Die derzeitige, private Nutzung als Gemeinschaftsgarten wird durch die privatrechtliche Vermietung der Flächen durch den Eigentümer ermöglicht. Seitens des Liegenschaftseigentümers wurde das Einverständnis einer neuerlichen Gestaltung der Freiflächen durch den Gemeinschaftsgarten in Form eines „Letters Of Intent“ dokumentiert. Es wird auf die Möglichkeit einer zivilrechtlichen Vereinbarung verwiesen; strukturelle Änderungen des Bebauungsplanes sind damit jedoch nicht verbunden.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen Bebauungsplan werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen die Innenhofflächen im gesamten Planungsgebiet freigehalten! Unter Bedachtnahme der bestehenden Grundstückskonfiguration sowie der städtebaulichen Bestandsstrukturen werden die größtmöglichen Hofdimensionen erzielt.

Es werden die Planerischen Hinweise durch die Festlegungen des Bebauungsplanes (Hofentkernung, Hof- und Flachdachbegrünung und die damit verbundene Flächenentsiegelung) bestmöglich umgesetzt und ein wertvoller klimatologischer Beitrag sichergestellt. Zusätzlich enthält die Verordnung zum Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben, die eine Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Gebietsbereich gewährleistet.

Für die Zugänglichkeit und Nutzung von Baulandflächen durch die Öffentlichkeit fehlen die rechtlichen Grundlagen und können diese durch den Bebauungsplan nicht in diesem Sinne gelöst werden. Im Zuge der Erstellung des 05.26.0 Bebauungsplanes "Niesenberggasse-Traungauergasse" (Entfernung bis zu 300 m) konnte eine öffentlich zugängliche Grünfläche im Ausmaß von rd. 800 m² gesichert werden.

Einwendung 8 (GZ: A14-060403/2014/0013 sowie 0014, 0015, 0016, 0017, 0018, 0019, 0024, 0028, 0031, 0032, 0045, 0046, 0047, 0049, 0051, 0059):

I. Planerische Darstellung

1. Die Krankenhauseinfahrt, das Nadelöhr

Auf die Einfahrt, die von der Elisabethnergasse kommend zum Krankenhaus führt, wird keine Rücksicht genommen. Diese Einfahrt ist eine Engstelle für den fließenden Verkehr über den auch die Rettungswagen zum Krankenhaus fahren. (...) Um den ruhenden und fließenden Verkehr und seine Auswirkungen auf das Planungsgebiet einschätzen zu können, wäre es von Nöten die einzige Einfahrt in die Niesenbergergasse planerisch mit zu berücksichtigen. (...)

Einwand: Der Bebauungsplan-Entwurf gehört um die Einfahrt der Elisabethnergasse erweitert. Diese (...) muss im Bebauungsplan im Hinblick auf Erweiterung des Verkehrs eine dementsprechende Berücksichtigung finden.

2. Baumbestand irreführende Darstellung

Der Baumbestand ist nicht korrekt bzw. irreführend wieder gegeben. Es sind dort Bäume eingezeichnet wo keine mehr oder jemals vorhanden waren bzw. sind dort keine Bäume eingezeichnet wo derzeit Großkronige vorhanden sind. (...)

Einwand: Es ist eine korrekte Darstellung des Baumbestandes anzugeben. Es muss ein durchsichtiger Verlauf vom IST-Planungsstand zum SOLL-Planungsstand angegeben werden.

3. Darstellung mittels aktuellem Orthofoto

Um einen korrekten Überblick des Planungsgebiet zu bekommen fehlt die Darstellung (...) mittels Orthofoto (Maßstabsgetreue und Verzerrungsfreie Abbildung). Anhand dieser Darstellung wird auch der Baumbestand korrekt wieder gegeben.

Von nicht zu unterschätzender Wichtigkeit ist auch die Miteinbeziehung der Prankergasse und der Elisabethnergasse in das Planungsgebiet. Das erlaubt einen umfassenden Blick auf das gesamte Umfeld und die dortige Entwicklung.

Einwand: Man möge dem Bebauungsplan-Entwurf ein Orthofoto (...) hinzufügen, dass die Annenstraße-Idlhofgasse-Prankergasse und Elisabethnergasse abdeckt (...). Ein städtebaulicher Entwurf ist ohne die Miteinbeziehung der Pranker -und Elisabethnergasse unmöglich zu entwickeln.

4. Niesenbergergasse 12/Annenstraße 31 (749/1; 749/2; 749/3; 748/1)

In der Darstellung wird suggeriert, dass es sich bei den Grundstücken um einen geschlossenen Bestand mit einer Dachzuspitzung zur Mitte hin handelt. Das entspricht nicht den Tatsachen. Es handelt sich hierbei um Freiflächen bzw. einen überdachten Hofbereich, die lt. Legende anders beschriftet gehören. Es sind auch noch weitere Fehldarstellungen vorhanden, wo aus Freiflächen Gebäudebestände werden und umgekehrt aus Gebäudebeständen Freiflächen.

Einwand: Das Planungsgebiet gehört überprüft und korrekt dargestellt.

5. Planerische Grundlagen.

Im Erläuterungsbericht steht unter 1. Ausgangslage: "Es liegen folgende Vorplanungen und Stellungnahmen vor: Städtebauliches Entwicklungskonzept "Bahnhofsviertel Graz". Dieses planerische Entwicklungskonzept ist für die Öffentlichkeit schwer zu finden und nur teilweise einsehbar, dieser Umstand macht es den Menschen die Einwände formulieren wollen unmöglich, die Ausgangslage nachvollziehen zu können. (...)

Unter Vorplanungen und Stellungnahmen fehlen unter anderem: das 'Räumliche Leitbild', die 'Stadtklimatologische Analysen', die Studie zur 'Freiflächenausstattung Graz' und das 'Maßnahmenprogramm zur nachhaltigen Verbesserung zur Luftgütesituation' und der 'Lebensqualitätsindex Graz'.

Einwand: Um eine einwandfreie Diskussion über den Bebauungsplan-Entwurf führen zu können ist es notwendig (...) dass das Städtebauliche Entwicklungskonzept "Bahnhofsviertel Graz" (...) vollständig gelesen werden kann. Desweiteren sind die zuvor genannten Vorplanungen mit anzufügen und im Entwurf und der Planung mit einzubeziehen.

6. Zufahrten

Es ist einzuwenden, dass die Grundstückseinfahrten bzw. Tiefgaragenzufahrten nicht festgelegt wurden, diese müssen im Bebauungsplan berücksichtigt werden. StROG nach §41 Inhalt der

Bebauungsplanung: (1) "In den Bebauungsplänen sind jedenfalls ersichtlich zu machen und festzulegen 2. c) Regelungen für den ruhenden Verkehr: Grundsätze zur Art und Lage der Abstellflächen; e) private Verkehrsflächen: Grundsätze zur inneren Erschließung".

II. Ruhender/ fließender Verkehr

1. Spiel- und Wohngasse in der Niesenberggasse

Durch die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung (...) fordern wir eine weitestgehend autofreie Zone entlang der hofseitigen Niesenberggasse (...) im Planungsgebiet. Etwaige Neubauten können ohne die Errichtung von zusätzlichen Park- und Tiefgaragenplätzen auskommen. (...)

Einwand: Die Niesenberggasse als Wohngasse würde durch das vermehrte Verkehrsaufkommen zerstört werden, durch die oben genannten Punkte im Hinblick auf die Erreichbarkeit sollte man auf Tiefgaragenplätze ausnahmslos verzichten.

2. Niesenberggasse als Spiel- und Sozialraum erhalten

Jede zusätzliche Erweiterung von Autostellplätzen bedingt eine Behinderung des bestehenden Krankentransportes durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. (...) Die Gasse ist eine Sackstraße mit Hinterhofcharakter. Dieser Raum ist Aufenthaltsraum, Spiel- und Wohnstraße. Die zusätzliche Verkehrsbelastung und die geplante Straßenraumaufweitung zerstören diesen Charakter und verhindern die Nutzung der AnrainerInnen.

(...)

Einwand: Jegliche zusätzliche Verkehrsbelastung behindert die Rettungszufahrt und belastet den westlich folgenden Sozial- und Grünraum.

3. Verlust von Grünflächen und großkronigen Bäumen.

Mit der geplanten Ausweitung des Straßenraumes geht (...) wertvoller Sozialraum verloren. Unter anderem stehen dort, auf Wiesen mit Hecken und Sträuchern zwei Rosskastanien, eine Baumhasel und ein Hollerbaum mit Stammdurchmessern um die 50cm. Diese derzeitigen Verkehrsflächen sind begrünt und werden von den umliegenden AnrainerInnen als Spazierflächen verwendet. Der Entwurf sieht eine Straßenausweitung auf dem Grundstück 748/1 vor. Durch diesen Eingriff würden eine großkronige Zeder und mehrere Birken dem Straßenraum zum Opfer fallen. Ebenso würden durch die Blockverbauung des sechs geschoßigen Baukörper im Grenzbereich zwischen Niesenberggasse 16 und 18 großkronige Bäume gefällt werden.

Einwand: Man möge so planen und verordnen, dass großkronige Bäume auf öffentlichem und privatem Grund erhalten bleiben können.

4. Die Niesenberggasse ist keine Annenstraße

Es ist nicht einzusehen warum der Straßenraum dieser Gasse mit Hinterhofcharakter auf 3/4 von der Straßenbreite der Annenstraße aufgeweitet werden soll. (...)

Einwand: Man möge von der Erweiterung des Straßenraumes absehen und bei den zuständigen Stellen die Umwidmung zu Grünraum beantragen.

III. Stadtklimatologie

1. Klimatologie und planerische Hinweise

Die Klimatologische Karte mit den planerischen Hinweisen, weist das Planungsgebiet als Klimatotyp Nr. 1 aus (...) Die planerische Empfehlung lautet folgendermaßen: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen.

„(...)Die Vorschläge verfolgen das Ziel, eine Verbesserung aus lufthygienischer Sicht zu erzielen, das Bioklima durch geeignete Maßnahmen günstig zu beeinflussen und somit einen Beitrag zur Hebung der Lebensqualität in der Stadt zu leisten.“

Als geeignete Maßnahmen stehen darin als solche beschrieben: "Ein Hofabstand von 3:1 bis 5:1 zur Gebäudehöhe. (...) Die wenigen noch verbliebenen Baulücken können aber aufgefüllt werden, da die isolierten Grünflächen keinen wesentlichen klimaökologischen Ausgleichsbeitrag leisten. Bei größeren Restflächen sollte jedoch an die Möglichkeit der Schaffung von Parkanlagen gedacht werden (...)

Neubauten sollten eine Höhe von vier bis fünf Geschossen nicht überschreiten und in den Abschnitten mit Einfluss des Murtalabwindes nach Möglichkeit Nordwest Südost orientiert werden."

Die Stadtklimaanalysen bieten der Stadtplanung konkrete Hinweise. Allein im Entwurf und in der Verordnung zum Bebauungsplanentwurf sind diese nicht zu finden.

Einwand: Man möge die planerischen Hinweise (Hofabstand von 3:1 bis 5:1 zur Gebäudehöhe, das Absehen von einer weiteren Bebauung über das bestehende Maß hinaus, Gebäudeorientierung N-S und Schaffung von Parkanlagen) berücksichtigen und in den Entwurf und die Verordnung mit einfließen lassen.

2. Luftreinhalteprogramm

Am 29.09.2011 hat die steiermärkische Landesregierung das Luftreinhalteprogramm Steiermark 2011 „Maßnahmenprogramm zur nachhaltigen Verbesserung zur Luftgütesituation“ in Kraft gesetzt.

Im Maßnahmenkatalog von 2014 wurde auch die Raumplanung mit konkreten Maßnahmen bedacht. Unter dem Titel R3 Funktionsmischung im Geschossbau ist unter der Maßnahmenbeschreibung nichts zu finden. (...) Konkrete Vorschläge der AG Raumplanung für das Ausmaß sind:

In Kerngebieten: max.: 50% Wohnnutzung

Im Allgemeinen: max.: 70% Wohnnutzung

Im reinen Wohngebiet: max.: 90% Wohnnutzung

(...)

Im Entwurf wird unter Punkt 3. Planungsgebiet angeführt: § 10 Zentrum: Stadtzentrum (1) Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.

Einwand: Weder in der Verordnung noch im Entwurf wird auf den Maßnahmenkatalog mit seiner für Kerngebieten angeführten max. 50% Wohnnutzung noch auf die im §10 angeführten Beschreibung des Stadtzentrums und seiner Funktionsstärkung Rücksicht genommen. Der vorliegende Bebauungsplan sieht keine Stärkung der Funktionen und seiner urbanen Mischung sondern eine ausschließliche Homogenisierung in Richtung Wohnen Allgemein bis reines Wohngebiet. Es wird gefordert, dass sowohl das Maßnahmenprogramm als auch die im §10 angeführte Beschreibung des Stadtzentrums im Bebauungsplan ihre Berücksichtigung finden.

5. Korrekte Bestandsdarstellung

Im Entwurf unter Punkt 3. wird angeführt: "... Im Bereich der Niesenbergergasse sind freistehende Wohnhäuser und teilweise noch gewerbliche Nutzungen im Hofbereich erkennbar."

Diese Darstellung entspricht nicht den Tatsachen, da es im Bereich ein einziges freistehendes Wohnhaus gibt, das ausschließlich der Wohnnutzung dient. Die weiteren freistehenden Baukörper haben eine andere Nutzung (Lagerraum, Garage, kulturelle und gewerbliche Nutzung).

Einwand: Durch die ungenaue Darstellung des Entwurfes unter Pkt. 3 entsteht der Eindruck, dass eine Mischnutzung des Planungsgebietes nicht angestrebt wird.

IV. Bebauungsdichte und Bebauungsdichteüberschreitung

1. Darlegung der Gründe zur Bebauungsdichteüberschreitung

Im Verordnungstext (...) findet man den Hinweis darauf: "Eine Überschreitung des (...) Höchstwertes der Bebauungsdichte, ist im Rahmen der Festlegung dieses Bebauungsplanes (Baufuchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig." In der Bebauungsdichte Verordnung steht hierzu unter §3 (1) "Die (...) Höchstwerte der Bebauungsdichte können 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."

Einwand: Man möge darlegen, welche städtebaulichen Gründe oder Gründe des Ortsbildes vorliegen, um die Überschreitung der Bebauungsdichte rechtfertigen zu können.

In Anbetracht des eklatanten Freiflächenmangels im Stadtteil (...) ist nicht einzusehen warum dieses weiterhin verdichtet werden sollte.

Im Lebensqualitätsindex 2014 (...) sank der Zufriedenheitswert um 27,8%!!!

Durch eine zusätzliche asymmetrische Verdichtung (in Richtung Wohnen) ist nicht zu erwarten, dass dieser Wert dadurch steigen wird. Im 4.0 STEK unter §10 Zentrum Stadtzentrum wird unter (2) angeführt: Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeld.

Einwand: Der Bebauungsplan-Entwurf ist so zu erstellen, dass es dem §10 (2) des STEK 4.0 entspricht: Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes. Die Sicherung der Wohnfunktion ist nicht mit der Erschaffung von neuen Wohnungen gleichzusetzen.

V. Grünraum

1. Sicherung von Grünraum in einem prekären Stadtteil

Die Studie zur Freiflächenausstattung Graz von S. Zech 2010 hat Gries Nord als Stadtteil mit hohem Handlungsbedarf ausgewiesen. (...). Die bestehende Freiflächenausstattung müsste mehr als verdoppelt (pers. Anm. = 9,4ha) werden, um den Richtwert von 10 m²/EW erreichen zu können. Dies wird aber aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur kaum möglich sein. (...)

Was wird in der Studie als mögliche Strategie angeführt: "Nutzbarkeit der Innenhöfe sicherstellen, diese können bei einer entsprechenden Gestaltung einen Teil der Nachfrage nach Erholungs- und Spielraum abdecken."

"Straßen- und Platzräume verstärkt als Aufenthalts- und Spielbereiche gestalten und nutzen."

(...)

Durch die Bewahrung des begrüntem öffentlichen Grünraums auf Verkehrsflächen könnten sofort 437m² (Fläche 2294 und 755/1) öffentliches Grün gesichert werden. (...) Nutzt man die Flächen bis zu den Zäunen der Grundstücke 755/2 und 752 mit, kann man von 700m² sprechen.

(...) Mit einer Rückversetzung der Baukörper, könnten zusätzliche öffentliche Grünräume geschaffen werden. Derzeit ist es so, dass auf dem Grundstück Nr. 752 durch das Betreiben eines betreuten Gemeinschaftsgarten die Nutzbarkeit sicherstellt. (...)

Einwand: Man möge ALLE planerischen Mittel ergreifen um den stark defizitär Freiflächen-Ausgestatteten-Bezirk-Gries entsprechend ausstatten zu können und der zusätzlich defizitär wirkenden Maßnahme der Verdichtung (mehr Einwohner im Gebiet Gries-Nord bedeuten eine gesteigerte defizitäre Freiflächenausstattung) entgegen wirken zu können.

2. Bodenversiegelung

Unter Punkt 3. § 26 Naturraum und Umwelt wird unter (23) angeführt "Beschränkung der Bodenversiegelung". Es ist nicht nachvollziehbar, durch welche planerischen Maßnahmen, wie der Errichtung von Tiefgaragenplätzen und der Ausweitung des Straßenraumes die Bodenversiegelung beschränkt werden soll.

Einwand: Man möge prüfen, durch welche Maßnahmen im Planungsgebiet der Boden entsiegelt werden könnte.

3. Schaffung bzw. Unterstützung von Gemeinschaftsgärten.

Im STEK 4.0 unter §26 Naturraum und Umwelt steht unter (17) geschrieben: Schaffung bzw. Unterstützung von Gemeinschaftsgärten und interkulturellen Gärten, bevorzugt in dicht bebauten Gebieten. (...)

Einwand: Man möge die bestehende Struktur des Gemeinschaftsgartens und seine dadurch verbundene positive soziale und gestalterische Komponente in die Planungsgrundlage mitberücksichtigen.

VI. Räumliches Leitbild RLB

1. Das räumliche Leitbild

Im Steiermärkischen Raum-Ordnungs-Gesetz ist seit 2010 (in § 22) festgelegt: (7) "Zur Vorbereitung der Bebauungsplanung soll die Gemeinde ein räumliches Leitbild als Teil des örtlichen

Entwicklungskonzeptes erlassen. In diesem sind für das Bauland und für Sondernutzungen im Freiland insbesondere der Gebietscharakter sowie die Grundsätze zur Bauungsweise, zum Erschließungssystem, zur Freiraumgestaltung und dergleichen festzulegen." Ein solches räumliches Leitbild wurde erstellt. In diesem befinden wir uns im Bereichstyp „Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, der Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts".

Charakterisiert wird das dort so: "Blockrandbebauung der Vorgründer- bis Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts, straßenraumbildend, mit begrüntem (allerdings auch nachteilig bebauten) Höfen und Vorgärten sowie Alleen in den Straßenräumen"

[...]

Einwand: Es ist nicht ersichtlich wo im Bebauungsplan-Entwurf dem Erhaltungsvorrang Rechnung getragen wird. Es ist auch nicht ersichtlich, wo es sich in der Niesenberggasse um Baulücken handeln soll. (...) Die Niesenberggasse ist vielmehr eine Wirtschaftszufahrt die auch weiterhin als Sackgasse geführt werden soll. Die Blockrandverbauung ist in der größeren Dimension Annenstraße-Elisabethinergasse-Prankergasse-Idlhofgasse zu sehen. (...) Diese hauptsächlich niedrigen unattraktiven Nebenfassaden auf beiden Seiten der Gasse deuten darauf hin, dass hier nie eine Blockrandverbauung angedacht war. Im räumlichen Leitbild der Stadt Graz steht geschrieben, dass eine Erhöhung der Bebauungsdichte über den im Flächenwidmungsplan festgelegten Höchstwert ausschließlich zur Sicherung der baulich räumlichen Charakteristik und durch Fachgutachten untermauert zulässig sind.

VII. Der Planungsraum Niesenberggasse

1. Baufluchtlinie

Einwand: Eine Baufluchtlinie ist hier städtebaulich nicht argumentierbar. Sie muss zweimal aufgrund der Gegebenheiten springen. Besser wäre hier eine Baugrenzlinie, die einen offeneren Umgang mit einem begrüntem Vorgartenbereich ermöglichen würde. Ein 0m Abstand zur Straße ist hier sehr fragwürdig und wertet die neue Wohnsituation ab.

2. Sicherung der öffentlichen Flächen

Einwand: Bei einer möglichen Bebauung wären den GrundstückseigentümerInnen wo bebaut werden dürfte eine Abtretung an die Öffentlichkeit vorzuschlagen um dringend notwendigen öffentlichen Grünraum zu sichern.

Einwendungsbehandlung:

Zu I. 1.:

Bei der Niesenberggasse handelt es sich um eine bestehende Verkehrsfläche (gem. Flächenwidmungsplan) die als Zufahrt zu den Liegenschaften Niesenberggasse 12-18 bzw. Idlhofgasse 9 dient. Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“ Eine Erweiterung des Gültigkeitsbereichs des Bebauungsplanes auf die Verkehrsfläche der Niesenberggasse bis zur Elisabethinergasse ist raumordnungsrechtlich nicht zulässig. Die entsprechenden Regelungen betreffen nur die Baulandausweisungen.

Zu I. 2.-4.:

Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes basiert auf dem aktuellen Kataster und wird um die relevanten Inhalte des Flächenwidmungsplanes sowie eine Naturstandsaufnahme ergänzt. Eine Manipulation dieser Basisdaten bzw. die Darstellung des Planwerkes mittels Orthofoto ist nicht vorgesehen; im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan-Entwurf ist jedoch ein Schrägluftbild (siehe Seite 5) enthalten. Es darf darauf hingewiesen werden, dass auch das Orthofoto eine Momentaufnahme darstellt (welche im Abstand von mehreren Jahren aktualisiert wird) und daher den Bestand auch nicht zuverlässig wiedergibt.

Zu I. 5.:

Die für die Bebauungsplanung bestehenden Rechtsgrundlagen sowie sonstige relevante Planungsgrundlagen sind im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan-Entwurf angeführt (siehe Seiten 2-5). Ein Rechtsanspruch auf eine abschließende Aufzählung von Vorplanungen sowie auf eine ausführliche inhaltliche Darlegung solcher Vorplanungen im Erläuterungsbericht eines Bebauungsplanes besteht nicht. Vorstudien können Entscheidungshilfen sein, ersetzen und erweitern jedoch nicht die, für die Bebauungsplanung wesentlichen Rechtsgrundlagen.

Zu I. 6.:

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen Niesenberggasse, Idlhofgasse und Annenstraße begrenzt. Die Erschließung durch öffentliche Verkehrsflächen ist damit gewährleistet. „Regelungen für den ruhenden Verkehr“ wurden in §7 der Verordnung in ausreichendem Ausmaß getroffen. Aufgrund der Festlegungen gem. §7 der Verordnung sind weitere „private Verkehrsflächen“ nicht erforderlich bzw. im Innenhofbereich gänzlich ausgeschlossen.

Zu II. 1.-2.:

In §7 der Verordnung wird die Unterbringung von PKW-Stellplätzen in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert festgelegt. In Bezug auf die Anzahl der zu schaffenden Stellplätze kommt das Steiermärkische Baugesetz zur Geltung. Die definitive Anzahl von Stellplätzen wird anhand eines konkreten Bauvorhabens im Bauverfahren geregelt.

Wie im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan- Entwurf unter Punkt 5 (Seite 9) bereits beschrieben wurde, wird die Niesenberggasse weiterhin als Sackgasse für den „Motorisierten Individualverkehr“ erhalten werden. Im westlichen Abschnitt der Niesenberggasse ist die Errichtung eines Geh- und Radweges geplant. Straßenrechtliche Festlegungen / Verordnungen für Geh- und Radwege oder Wohnstraßen können jedoch (mangels Gültigkeit des Bebauungsplanes auf Verkehrsflächen) nicht im Bebauungsplanverfahren getroffen werden!

Zu II. 4.:

Die Niesenberggasse ist teilweise mit einer Breite von 10,0 – 14,0 m bereits als öffentliches Gut (im Besitz der Stadt Graz) gegeben, eine Erweiterung ist somit nicht notwendig. Die Grundstücke Nr. 755/1 und 2294 sind gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als Bauland ausgewiesen derzeit jedoch teilweise als Wiesenflächen mit einzelnen Bäumen bestehend.

Für die Flächen entlang der Niesenberggasse wird ein Gestaltungsentwurf mit Einbindung von Grünelementen durch die Stadtplanung erstellt.

Zu III. 2.:

Eine „verordnete“ Beschränkung der Wohnnutzung bei der Erstellung von Bebauungsplänen kann aus dem zitierten Maßnahmenprogramm nicht abgeleitet werden. Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festlegungen werden ohnehin sämtliche, im Kerngebiet zulässigen Nutzungen ermöglicht (beispielsweise werden Nutzungen, für die größere Raum- bzw. Geschosshöhen erforderlich ist durch das Verhältnis der Geschossanzahl zur Gebäudehöhe ermöglicht). Ein Widerspruch zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept kann daher nicht erkannt werden.

Zu IV. 1.:

Eine ausführliche Beschreibung der städtebaulichen Gründe ist in Form des Erläuterungsberichtes zum Bebauungsplan bereits vorliegend. Hierzu wird ergänzend festgehalten: Der Planungsbereich ist mit einer Blockrandbebauung bereits überwiegend bebaut und weist bereits überhöhte Bestandsdichten auf. Entsprechend der Bebauungsdichte-Verordnung wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan eine Überschreitung der Bebauungsdichte vor allem in Form von Aufstockungen, Dachraumausbauten und durch Bebauungen auf Eckgrundstücken ermöglicht. Dagegen wird die maximale Bebauungsdichte bei Neubauten auf den Liegenschaften Niesenberggasse 14-18 nicht ausgeschöpft.

In Kapitel IV des Stadtentwicklungskonzeptes sind „Raumbezogene Ziele und Maßnahmen“ für unterschiedliche Funktionsbereiche festgelegt; der Planungsbereich ist als „Zentrum“ (§10) ausgewiesen. Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist das gesamte Planungsgebiet als vollwertiges Bauland mit der Widmung „Kerngebiet“ ausgewiesen. Im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplanes müssen diese teils divergierenden Planungsvorgaben gegeneinander abgewogen werden.

Der vermutete Widerspruch zu §10 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes kann nicht erkannt werden. Die Ableitung eines konkreten Bauverbotes für vollwertige Baulandflächen aus isoliert betrachteten STEK-Bestimmungen ist nicht zulässig.

Zu III. 1., V. 1 und VII. 2.:

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

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen Bebauungsplan werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen die Innenhofflächen freigehalten! Unter Bedachtnahme der bestehenden Grundstückskonfiguration sowie der städtebaulichen Bestandsstrukturen werden die größtmöglichen Hofdimensionen erzielt.

Angesichts der bestehenden Blockrandbebauung entlang der Annenstraße mit Firsthöhen bis zu 24 m Höhe innerhalb des Planungsgebietes und bis zu 28 m Höhe an der nördlichen Straßenseite erscheint die Beeinträchtigung der lokalen Windverhältnisse durch die, im Bebauungsplan ermöglichte, Bebauung äußerst geringfügig. Demgegenüber werden die Planerischen Hinweise durch die Festlegungen des Bebauungsplanes (Hofentkernung, Hof- und Flachdachbegrünung und die damit verbundene Flächenentsiegelung) bestmöglich umgesetzt und ein wertvoller klimatologischer Beitrag sichergestellt. Zusätzlich enthält die Verordnung zum Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben, die eine Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Gebietsbereich gewährleistet.

Die Errichtung von Kinderspielplätzen bei konkreten Bauprojekten ist im Bauverfahren zu regeln. Für die Zugänglichkeit und Nutzung von Baulandflächen durch die Öffentlichkeit fehlen die rechtlichen Grundlagen und können diese durch den Bebauungsplan nicht in diesem Sinne gelöst werden.

Im Zuge der Erstellung des 05.26.0 Bebauungsplanes "Niesenberggasse-Traungauergasse" (Entfernung bis zu 300 m) konnte eine öffentlich zugängliche Grünfläche im Ausmaß von rd. 800 m² gesichert werden.

Zu V. 2.:

Festlegungen zur Verringerung des Versiegelungsgrades wurden in §3 (Bebauungsgrad), §5 (Dachbegrünung) und §8 der Verordnung in ausreichendem Ausmaß getroffen.

Zu V. 3.:

Seitens des Liegenschaftseigentümers wurde das Einverständnis einer neuerlichen Gestaltung der Freiflächen durch den Gemeinschaftsgarten in Form eines „Letters Of Intent“ dokumentiert. Es wird auf die Möglichkeit einer zivilrechtlichen Vereinbarung verwiesen; strukturelle Änderungen des Bebauungsplanes sind damit jedoch nicht verbunden.

Zu VI. 1.:

In Bezug auf den Charakter des „Räumlichen Leitbildes“ handelt es sich offenbar um einen Irrtum: Das vorliegende Räumliche Leitbild wurde in Ergänzung zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept erarbeitet und 2004 publiziert. Es 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). Ein verordnetes „Räumliches Leitbild“ im Sinne des §22, Absatz 7 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 liegt nicht vor!

Zudem handelt es sich bei diesem Einwendungspunkt zum Räumlichen Leitbild offenbar um eine Fehlinterpretation der entsprechenden Plangrundlagen: Der gesamte Planungsbereich (zwischen Annenstraße, Idlhofgasse und Niesenberggasse) sowie der östlich angrenzende Bereich bis zur Elisabethnergasse ist als „Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, der Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts“ ausgewiesen. Bei dieser Ausweisung handelt es sich bereits um das „Entwicklungsziel nach Bereichstyp“ gemäß Räumlichem Leitbild! Die Blockrandbebauung ist demgemäß als städtebauliche Zielvorstellung definiert und im gegenständlichen Bebauungsplan umgesetzt.

Die angesprochenen Bereiche südlich der Niesenberggasse (außerhalb des Planungsbereiches) sind im Räumlichen Leitbild als „Mehrgeschossige dichte raumbildende Wohnbebauung“ (im Bereich Idlhofgasse) bzw. als „Sondergebiete für öffentliche oder private zentrale Einrichtungen“ (im östlichen Bereich) definiert. Ein Bezug der Blockrandbebauung bis zur Prankergasse kann daher schon aufgrund der fehlenden stadtmorphologischen Grundlagen nicht hergestellt werden.

Zu VII. 1.:

Im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplanes müssen unterschiedlichste Planungsvorgaben umgesetzt und differenzierte Fragestellungen gegeneinander abgewogen werden. Die Definition der Bauflucht- und Baugrenzlinien im gegenständlichen Bebauungsplan gewährleistet die Einhaltung einer Mindestproportion des Innenhofes zur Umsetzung der übergeordneten Zielsetzungen. Die Lage der künftigen Baukörper mit „Om Abstand zur Straße“ ist weder *fragwürdig* noch *abwertend* sondern immanente Charakteristik der bestehenden Blockrandstruktur und somit aus der ortstypischen Bebauungsstruktur im Gebietsbereich abgeleitet.

Zudem darf auf den Widerspruch dieser Forderungen zu dem unter Punkt II. 4. angeführten Postulat „Die Niesenberggasse ist keine Annenstraße“ hingewiesen werden.

Einwendung 9 (GZ: A14-060403/2014/0020):

Die Einwendung beinhaltet die Punkte III – V der voranstehenden Einwendung Nr. 8 und wurde wie folgt ergänzt:

"In Anbetracht des eklatanten Freiflächenmangels im Stadtteil, dem Schutz der Innenhöfe und Erhalt öffentlicher Grünflächen sowie aus der Tatsache, dass sich das Gebiet in einer Wärmeinsel befindet ist nicht einzusehen warum dieses weiterhin verdichtet werden sollte."

Wer eine nachhaltigere Stadt will, darf nicht nur betonieren um zu verdichten, der muss auch Platz schaffen, um den sozialen Beziehungen in dieser Dichte gute Wurzeln zu geben. Ein Weg ist das Fördern, Initiieren und Leben von neuen kooperativen Praktiken!

Einwendungsbehandlung:

Zu III. 2.:

Eine „verordnete“ Beschränkung der Wohnnutzung bei der Erstellung von Bebauungsplänen kann aus dem zitierten Maßnahmenprogramm nicht abgeleitet werden. Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festlegungen werden ohnehin sämtliche, im Kerngebiet zulässigen Nutzungen ermöglicht (beispielsweise werden Nutzungen, für die größere Raum- bzw. Geschosshöhen erforderlich ist durch das Verhältnis der Geschossanzahl zur Gebäudehöhe ermöglicht). Ein Widerspruch zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept kann daher nicht erkannt werden.

Zu IV. 1.:

Eine ausführliche Beschreibung der städtebaulichen Gründe ist in Form des Erläuterungsberichtes zum Bebauungsplan bereits vorliegend. Hierzu wird ergänzend festgehalten: Der Planungsbereich ist mit einer Blockrandbebauung bereits überwiegend bebaut und weist bereits überhöhte Bestandsdichten auf. Entsprechend der Bebauungsdichte-Verordnung wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan eine Überschreitung der Bebauungsdichte vor allem in Form von Aufstockungen, Dachraumausbauten und durch Bebauungen auf Eckgrundstücken ermöglicht. Dagegen wird die maximale Bebauungsdichte bei Neubauten auf den Liegenschaften Niesenberggasse 14-18 nicht ausgeschöpft.

In Kapitel IV des Stadtentwicklungskonzeptes sind „Raumbezogene Ziele und Maßnahmen“ für unterschiedliche Funktionsbereiche festgelegt; der Planungsbereich ist als „Zentrum“ (§10) ausgewiesen. Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist das gesamte Planungsgebiet als vollwertiges Bauland mit der Widmung „Kerngebiet“ ausgewiesen. Im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplanes müssen diese teils divergierenden Planungsvorgaben gegeneinander abgewogen werden.

Der vermutete Widerspruch zu §10 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes kann nicht erkannt werden. Die Ableitung eines konkreten Bauverbotes für vollwertige Baulandflächen aus isoliert betrachteten STEK-Bestimmungen ist nicht zulässig.

Zu III. 1., V. 1 und VII. 2.:

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

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen Bebauungsplan werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen die Innenhofflächen freigehalten! Unter Bedachtnahme der bestehenden Grundstückskonfiguration sowie der städtebaulichen Bestandsstrukturen werden die größtmöglichen Hofdimensionen erzielt.

Angesichts der bestehenden Blockrandbebauung entlang der Annenstraße mit Firsthöhen bis zu 24 m Höhe innerhalb des Planungsgebietes und bis zu 28 m Höhe an der nördlichen Straßenseite erscheint die Beeinträchtigung der lokalen Windverhältnisse durch die, im Bebauungsplan ermöglichte, Bebauung äußerst geringfügig. Demgegenüber werden die Planerischen Hinweise durch die Festlegungen des Bebauungsplanes (Hofentkernung, Hof- und Flachdachbegrünung und die damit verbundene Flächenentsiegelung) bestmöglich umgesetzt und ein wertvoller klimatologischer Beitrag sichergestellt. Zusätzlich enthält die Verordnung zum Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben, die eine Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Gebietsbereich gewährleistet.

Die Errichtung von Kinderspielplätzen bei konkreten Bauprojekten ist im Bauverfahren zu regeln. Für die Zugänglichkeit und Nutzung von Baulandflächen durch die Öffentlichkeit fehlen die rechtlichen Grundlagen und können diese durch den Bebauungsplan nicht in diesem Sinne gelöst werden.

Im Zuge der Erstellung des 05.26.0 Bebauungsplanes "Niesenberggasse-Traungauergasse" (Entfernung bis zu 300 m) konnte eine öffentlich zugängliche Grünfläche im Ausmaß von rd. 800 m² gesichert werden.

Zu V. 2.:

Festlegungen zur Verringerung des Versiegelungsgrades wurden in §3 (Bebauungsgrad), §5 (Dachbegrünung) und §8 der Verordnung in ausreichendem Ausmaß getroffen.

Zu V. 3.:

Seitens des Liegenschaftseigentümers wurde das Einverständnis einer neuerlichen Gestaltung der Freiflächen durch den Gemeinschaftsgarten in Form eines „Letters Of Intent“ dokumentiert. Es wird auf die Möglichkeit einer zivilrechtlichen Vereinbarung verwiesen; strukturelle Änderungen des Bebauungsplanes sind damit jedoch nicht verbunden.

Einwendung 10 (GZ: A14-060403/2014/0021):

1. Gemäß § 4 (1) des Wortlautes zum vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf sind im Planwerk Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt. Es wird diesbezüglich nicht präzisiert, ob die Errichtung von Nebengebäuden auch außerhalb der vorgesehenen Baugrenz- und Baufluchtlinien zulässig ist. Die Errichtung von Nebengebäuden außerhalb der vorgesehenen Baugrenz- und Baufluchtlinien widerspricht den gemäß § 26 (26) des 4. Stadtentwicklungskonzeptes festgelegten sachbereichsbezogenen Zielsetzung (Baulanddurchgrünung) der Sicherung der Qualität von

Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume und der Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen. Diesbezüglich bedarf es einer Konkretisierung des Wortlautes.

2. Gemäß § 4 (2) des Wortlautes zum vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf gelten die Baugrenzenlinien nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Lifte, hofseitige Balkone, Vordächer und dergleichen. Es wird nicht dargelegt, ob für die genannten baulichen Anlagen die Bestimmungen des § 12 Stmk. BauG 1995 idGF. anzuwenden sind bzw. in welchem Ausmaß Überschreitungen durch Balkone, Vordächer und dergleichen genau zulässig ist. Die Wortfolge „und dergleichen“ lässt aufgrund des im Wortlaut geübten Vergleiches mit Tiefgarageneinhausungen, Liften und Balkonen weitläufigen Interpretationsspielraum zu und ist zu konkretisieren.

3. Gemäß § 4 (3) des Wortlautes zum vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf ist die Unterschreitung der Grenzabstände gemäß Stmk. BauG 1995 zum Grdst. Nr. 758/2 im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes zulässig. Dies wird im Erläuterungsbericht begründet: (...) Gemäß § 13 (8) Stmk. BauG 1995 idGF. kann die Behörde geringere Abstände von den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden zulassen wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Altstadterhaltung, des Denkmalschutzes oder der Erhaltung einer baukulturell bemerkenswerten Bausubstanz (Ensemble) liegt. Im gegenständlichen Erläuterungsbericht wird zwar dargelegt, dass aufgrund der im Bebauungsplan festgelegten künftigen Freihaltung des Grdst. Nr. 758/2, KG 63105 Gries eine Abstandsunterschreitung städtebaulich argumentiert werden kann, eine weiterführende Erläuterung wird nicht geübt. Die Klärung dieser Vorfrage ist zur Schaffung von Rechtssicherheit von jedoch grundlegender Bedeutung. Wenn der festgelegten Abstandsunterschreitung im Sinne der Altstadterhaltung oder dem Ensembleschutz in den nachfolgenden Individualverfahren aus baurechtlicher Sicht nicht zugestimmt werden kann, widersprechen die daraus resultierenden Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grdst. Nr. 758/2, KG 63105 Gries, den städtebaulichen Intentionen des Bebauungsplanes.

4. Gemäß § 5 (1) des Wortlautes zum vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf ist im Planwerk die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl eingetragen. Der Gebäudeabstand zwischen den zulässigen Gebäuden im Bereich A (vgl. Abb. lfde. Nr. 01) ist mit 15 m festgelegt und entspricht dies dem Mindestgebäudeabstand gemäß Stmk. BauG 1995 idGF. (6 Geschoße + 5 Geschoße + 4 = 15). Im Bereich B beträgt die zulässige Geschoßanzahl des westlichen bebaubaren Bereiches 6 Geschoße und des östlichen bebaubaren Bereiches 5 Geschoße. Der Gebäudeabstand beträgt ca. 12 m (aufgrund der fehlenden Kote im gegenständlichen Bereich handelt es sich dabei um ein Messergebnis) und stellt dies eine Unterschreitung des Mindestgebäudeabstandes von ca. 3 m dar. Es steht außer Frage, dass die baurechtlichen Mindestabstände unbeschadet der Festlegungen des gegenständlichen Bebauungsplanes einzuhalten sind. Eine Begründung, warum die Baugrenzenlinien in Bereich A und Bereich B verschiedenartig festgelegt wurden, findet sich im Erläuterungsbericht jedoch nicht und bedarf es diesbezüglich einer Ergänzung.

5. Gemäß § 5 (3) des Wortlautes zum vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf sind für Stiegen - und Lifthäuser im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig. Es wird nicht dargelegt in welchem Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig sind bedarf es diesbezüglich einer Ergänzung.

6. Gemäß Punkt 3 des Erläuterungsberichtes zum vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes beträgt der Verkehrslärm (jeweils LA,eq Nacht) in der Niesenberggasse: 44 bis 50 dB und in der Idlhofgasse: 60 bis 65 dB. Im gegenständlichen Bebauungsplan-Entwurf finden sich keine weiterführenden Informationen betreffend den künftigen Lärm aus Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten iVm der zulässigen Lage und technischen Ausführung der Tiefgaragenabfahrten. Tiefgaragen sind grundsätzlich so zu planen und auszuführen, dass keine gesundheitsgefährdeten Lärmbelastungen (insbesondere durch kumulierende Schallreflexionen) für die angrenzenden Wohnungen und privaten Aufenthaltsflächen

im Freien auftreten. Im Sinne der Rechtssicherheit sind die diesbezüglichen zulässigen Bereiche für Ein- und Ausfahrten planlich zu präzisieren und der schalltechnische Nachweis der Lärmimmissionen der Tiefgaragen zu erbringen.

7. Räumliches Leitbild: Das Stadtentwicklungskonzept 3.0 ist gemäß § 34 des Wortlautes zum 4. STEK der Landeshauptstadt Graz samt räumlichen Leitbild mit Inkrafttreten des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes vollinhaltlich außer Kraft getreten. Gemäß § 28 (8) des nunmehr geltenden Stadtentwicklungskonzeptes 4.0 der Landeshauptstadt Graz wurde die Überarbeitung und der Erlass eines Räumlichen Leitbildes als Grundlage für die Bebauungsplanung und Bauverfahren als ein sachbereichbezogenes Ziel betreffend Baukultur festgelegt. Gemäß den Gebietsbezogenen Zielen, Maßnahmen und städtebaulichen Kennzahlen (Punkt 5.2) des außer Kraft getretenen Räumlichen Leitbildes ist betreffend die Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, der Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts, straßenraumbildend, mit begrünten (allerdings auch nachteilig bebauten) Höfen und Vorgärten sowie Alleen in den Straßenräumen wie nachfolgend angeführt verordnet:

[...]

Der gegenständliche Bebauungsplan-Entwurf widerspricht dem zwischenzeitlich außer Kraft getretenen Räumlichen Leitbild in folgenden Punkten:

- *Betreffend die nicht näher definierte Erhöhung der Bebauungsdichte über den im Flächenwidmungsplan festgelegten Höchstwert ist kein zur Sicherung der baulich- räumlichen Charakteristik erforderliches Fachgutachten vorliegend.*
- *Die Einfügung der Neubauten in das bestehende bauliche Ensemble durch Transformation der charakteristischen Gestaltmerkmale ist aufgrund der Festlegung der Dachform als Flachdach nicht möglich bzw. fehlt eine diesbezügliche Erläuterung.*
- *Die geschlossene Bebauungsweise wird nicht ermöglicht.*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt existiert das o.a. Räumliches Leitbild als erforderliche Grundlage für die Bebauungsplanung und Bauverfahren jedoch nicht. Aus Ermangelung dessen fehlt dem gegenständliche Bebauungsplan-Entwurf die Gesetzesgrundlage und kann somit zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht verordnet werden.

Einwendungsbehandlung:

Zu 1., 2. & 5.:

Im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplanes müssen unterschiedlichste Planungsvorgaben umgesetzt und differenzierte Fragestellungen gegeneinander abgewogen werden. Ein Bebauungsplan stellt einen Rahmenplan dar, der auch Gestaltungsspielraum für spätere Bauvorhaben bieten muss. Die Feststellung unzureichender Konkretisierung bzw. Begründung für die getroffenen Vorgaben kann daher nicht nachvollzogen werden. Bei genauerer Betrachtung der gesamten Vorgaben im Bebauungsplan (Planwerk und Verordnung) wird die geforderte Konkretisierung der Festlegungen jedoch erkennbar. Beispielsweise ist die Errichtung von Nebengebäuden auch durch den festgelegten Bebauungsgrad eingeschränkt. Zudem erfolgt diesbezüglich der Hinweis auf § 6 der Verordnung. Die Ausformulierung konkreter Bauvorhaben erfolgt freilich erst im nachgeordneten Baubewilligungsverfahren.

Zu 3.:

Der betreffende Verordnungspunkt (§ 4, Abs. 3) wird im Erläuterungsbericht entsprechend beschrieben. Im östlichen Teil der Liegenschaft Idlhofgasse 9 wird durch die Kuppelung an die bestehende Feuermauer des Gebäudes Niesenberggasse 20 eine städtebaulich adäquate Erweiterung des bestehenden Volumens ermöglicht. Die straßenseitige Bauflucht wird durch die Lage des bestehenden Gebäudes Niesenberggasse 20 definiert. Dadurch wird eine Beeinträchtigung des Bestandsgebäudes vermieden und eine klare Definition des Straßenraumes erreicht. Um eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung auf dieser Liegenschaft zu

ermöglichen, wird das Bauvolumen nahe an die nördliche Grundstücksgrenze, durch Festlegung einer Baufluchtlinie im Abstand von 3,00 m zur Grundgrenze gerückt. Die nördlich angrenzende Liegenschaft ist mit einem sechsgeschossigen Gebäude als Teil der westlichen Blockrandbebauung (Idlhofgasse 7) bebaut; hofseitig (im Bereich der möglichen Bebauung am angrenzenden Grundstück) befinden sich die zugehörigen Freiflächen. Eine Bebauung dieses Hofbereiches wird durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Durch die festgelegte städtebauliche Disposition wird ein verträglicher Städtebau hergestellt (Verhältnis von Bestandsbebauung, Neubebauung und Freiflächen). Die Festlegung einer max. fünfgeschossigen Bebauung (begrenzt durch Bauflucht- und Baugrenzlinien) entspricht dem Gebietscharakter und stellt eine Fortsetzung des Erscheinungsbildes des Gebäudes Niesenberggasse 20 Richtung Westen dar. Diese städtebauliche Argumentation wird durch die plangraphischen Festlegungen klar ausgedrückt.

Zu 4.:

Die bebaubaren Flächen in den beschriebenen „Bereichen A und B“ sind in den plangrafischen Festlegungen durch Baugrenzlinien voneinander getrennt. 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). Wie in der Einwendung bereits festgestellt wird, *steht außer Frage, dass die baurechtlichen Mindestabstände unbeschadet der Festlegungen des gegenständlichen Bebauungsplanes einzuhalten sind*. Folgerichtig ist davon auszugehen, dass der baugesetzmäßige Grenzabstand im nachfolgenden Bauverfahren für diese Bereiche einzuhalten ist.

Zu 6.:

Bei der Niesenberggasse handelt es sich um eine bestehende Verkehrsfläche (gem. Flächenwidmungsplan) die bereits als Zufahrt zu den Liegenschaften Niesenberggasse 12-18 bzw. Idlhofgasse 9 als auch zum südlich angrenzenden Krankenhausareal dient. Eine Überprüfung der tatsächlichen Lärm- und Feinstaubbelastung, sowie eine technische Beurteilung der Lage und Ausführung geplanter Abluftanlagen erfolgt anhand konkreter Bauprojekte im Bauverfahren.

Zu 7.:

Der Vorwurf wonach *„dem gegenständlichen Bebauungsplan-Entwurf die Gesetzesgrundlage fehle und somit (der Bebauungsplan) zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht verordnet werden könne“* ist nicht nachvollziehbar. Nach Ansicht der befassten Abteilungen sowie der zuständigen Aufsichtsbehörde handelt es sich bei der Bestimmung des § 28 (8) STEK um eine Zielformulierung der Stadt Graz, um eine qualitätsvolle Stadtentwicklung zu erreichen. Generelle Zielformulierungen im STEK können nicht als normative Anordnung angesehen werden, sondern stellen ein generelles Bekenntnis der Stadt Graz dar. Der Gemeinderat der Stadt Graz kann auch bis zur Erlassung eines entsprechenden Leitbildes Bebauungspläne beschließen, ohne dass dies ein rechtswidriges Vorgehen bedeuten würde.

Einwendung 11 (GZ: A14-060403/2014/0022):

a) Überschreitung der Bebauungsdichte

In der Bebauungsdichte-Verordnung von 1993 steht: „Die [...] angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte können 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.“

Es ist darzulegen, welche städtebaulichen Gründe oder Gründe des Ortsbildes vorliegen, die die Überschreitung der Bebauungsdichte rechtfertigen. Diese scheint mir sehr fraglich in Anbetracht des eklatanten Freiflächenmangels im Stadtteil und des erforderlichen Erhalts öffentlicher Grünflächen.

Da sich das Gebiet in einer Wärmeinsel befindet, ist nicht einzusehen, warum dieses weiterhin verdichtet werden sollte.

b) Klimatologie des Planungsgebietes

Im Rahmen der „Stadtklimaanalysen“ wurde (...) eine klimatologische Karte erstellt, die das Planungsgebiet einschließt. Die planerische Empfehlung dazu lautet wie folgt: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen. (...) Die Umsetzung der konkreten Hinweise der Stadtklimaanalysen sucht man im Entwurf und in der Verordnung zum Bebauungsplanentwurf vergeblich. Ich wende ein, dass die planerischen Hinweise (wie: Hofabstand von 3:1 bis 5:1 zur Gebäudehöhe, das Absehen von einer weiteren Bebauung über das bestehende Maß hinaus, Gebäudeorientierung Nord- Süd und Schaffung von Parkanlagen) berücksichtigt und in den Entwurf und die Verordnung eingearbeitet werden sollten.

c) Sicherung der Wohnfunktion

Im 4.0 STEK unter §10 Zentrum Stadtzentrum wird unter (2) angeführt: Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes. Durch eine zusätzliche asymmetrische Verdichtung (In Richtung des Wohnens, ohne Mischnutzung und Berücksichtigung des Arbeitsumfeldes und der sozialen Räume) ist dies nicht zu erwarten. Die Sicherung der Wohnfunktion ist nicht mit der Erschaffung von neuen Wohnungen gleichzusetzen.

Der Bebauungsplan-Entwurf ist so zu erstellen, dass er der oben genannten Bestimmung entspricht.

d) Sicherung von Grünraum in einem prekären Stadtteil

Eine Studie zur Freiflächenausstattung Graz (Zech 2010) hat Gries Nord als Stadtteil mit hohem Handlungsbedarf ausgewiesen. (...) Die bestehende Freiflächenausstattung müsste mehr als verdoppelt werden, um den Richtwert von 10 m²/EW erreichen zu können. Dies wird aber aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur kaum möglich sein. (...) Es sind daher alle (!) möglichen Strategien anzuwenden.“ (...) Nutzbarkeit der Innenhöfe sicherzustellen, Straßen- und Platzräume verstärkt als Aufenthalts- und Spielbereiche zu gestalten und zu nutzen.

Im planerischen Werk zum Bebauungsplan zeigt sich kein Interesse, einen öffentlich zugänglichen Grünraum zu erhalten, zu bewahren oder zu schaffen. Im Gegenteil, es soll Wohnraum mit privaten Grünräumen geschaffen werden. Die begrüneten öffentlichen Verkehrsflächen sollen weichen und die Entwicklung zu einem gemeinsam wachsenden öffentlich/halb öffentlich zugänglichen Grünraum zunichte gemacht werden.

Ich wende ein, dass alle planerischen Mittel ergriffen werden sollten, um den an Freiflächen stark defizitären Bezirk Gries entsprechend auszustatten und der Verdichtung entgegenzuwirken.

e) Schaffung bzw. Unterstützung von Gemeinschaftsgärten

Im STEK 4.0 unter §26 Naturraum und Umwelt findet man unter (17): „Schaffung bzw. Unterstützung von Gemeinschaftsgärten und interkulturellen Gärten, bevorzugt in dicht bebauten Gebieten“. Das Gebiet Gries 05-05 hat laut Lebensmittelqualitätsindex per 01.11.2013 eine Dichte von 4790 EW/km². Die bestehende Struktur des Gemeinschaftsgartens Niesenbergergasse und seine dadurch verbundene positive soziale und gestalterische Komponente sollten daher unbedingt in der Planungsgrundlage mitberücksichtigt werden.

f) Bodenversiegelung

Unter Punkt 3. § 26 Naturraum und Umwelt steht unter (23) außerdem: „Beschränkung der Bodenversiegelung“. Es ist nicht nachvollziehbar, durch welche planerischen Maßnahmen die Bodenversiegelung beschränkt werden soll, wenn Tiefgaragenplätze errichtet und der Straßenraum ausgeweitet wird.

Es ist daher zu überprüfen, durch welche Maßnahmen im Planungsgebiet der Boden entsiegelt werden könnte.

g) Berücksichtigung der Krankenhaus-Einfahrt

Im aktuellen Plan wird auf die Einfahrt des Krankenhauses der Elisabethinen keinerlei Rücksicht genommen. Diese Einfahrt stellt eine Engstelle für den fließenden Verkehr dar, wodurch jegliche straßenbauliche Erweiterung im nachfolgenden Bereich begrenzt wird. Auch Rettungsfahrzeuge fahren über diese Engstelle zum Krankenhaus.

Die Einfahrt in die Niesenbergergasse muss daher im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

h) Verkehrsberuhigung

Die Niesenbergergasse weist eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel auf und zeichnet sich auch durch die Nähe zu mietbaren Park- und Tiefgaragenplätzen aus. Neubauten können daher ohne zusätzliche Park- und Tiefgaragenplätze auskommen. Auch in Rücksicht auf die Krankenhaus-Einfahrt ist eine Verkehrsberuhigung der Niesenbergergasse anzustreben, um den Krankentransport nicht zu beeinträchtigen. Die Sackstraße Niesenbergergasse ist aufgrund seiner Lage außerdem ein Aufenthaltsraum für Kinder, eine Spiel- und Wohnstraße. Jede Erweiterung von Autostellplätzen mit zusätzlicher Verkehrsbelastung zerstört diesen Charakter und verhindert die Nutzung der Straße durch Anrainerinnen und Anrainer.

Deshalb sollte auf neue Tiefgaragenplätze im Bereich der Niesenbergergasse verzichtet und stattdessen eine Verkehrsberuhigung angestrebt werden.

Einwendungsbehandlung:

Zu a):

Eine ausführliche Beschreibung der städtebaulichen Gründe ist in Form des Erläuterungsberichtes zum Bebauungsplan bereits vorliegend. Hierzu wird ergänzend festgehalten: Der Planungsbereich ist mit einer Blockrandbebauung bereits überwiegend bebaut und weist bereits überhöhte Bestandsdichten auf. Entsprechend der Bebauungsdichte-Verordnung wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan eine Überschreitung der Bebauungsdichte vor allem in Form von Aufstockungen, Dachraumausbauten und durch Bebauungen auf Eckgrundstücken ermöglicht. Dagegen wird die maximale Bebauungsdichte bei Neubauten auf den Liegenschaften Niesenbergergasse 14-18 nicht ausgeschöpft.

Zu b und d):

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

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen Bebauungsplan werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen die Innenhofflächen freigehalten! Unter Bedachtnahme der bestehenden Grundstückskonfiguration sowie der städtebaulichen Bestandsstrukturen werden die größtmöglichen Hofdimensionen erzielt.

Angesichts der bestehenden Blockrandbebauung entlang der Annenstraße mit Firsthöhen bis zu 24 m Höhe innerhalb des Planungsgebietes und bis zu 28 m Höhe an der nördlichen Straßenseite erscheint die Beeinträchtigung der lokalen Windverhältnisse durch die, im Bebauungsplan ermöglichte, Bebauung äußerst geringfügig. Demgegenüber werden die Planerischen Hinweise durch die Festlegungen des Bebauungsplanes (Hofentkernung, Hof- und Flachdachbegrünung und die damit verbundene Flächenentsiegelung) bestmöglich umgesetzt und ein wertvoller klimatologischer Beitrag sichergestellt. Zusätzlich enthält die Verordnung zum Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben, die eine Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Gebietsbereich gewährleistet.

Die Errichtung von Kinderspielplätzen bei konkreten Bauprojekten ist im Bauverfahren zu regeln. Für die Zugänglichkeit und Nutzung von Baulandflächen durch die Öffentlichkeit fehlen die rechtlichen Grundlagen und können diese durch den Bebauungsplan nicht in diesem Sinne gelöst werden.

Im Zuge der Erstellung des 05.26.0 Bebauungsplanes "Niesenberggasse-Traungauergasse" (Entfernung bis zu 300 m) konnte eine öffentlich zugängliche Grünfläche im Ausmaß von rd. 800 m² gesichert werden.

Für die Flächen entlang der Niesenberggasse wird ein Gestaltungsentwurf mit Einbindung von Grünelementen durch die Stadtplanung erstellt.

Zu c):

In Kapitel IV des Stadtentwicklungskonzeptes sind „Raumbezogene Ziele und Maßnahmen“ für unterschiedliche Funktionsbereiche festgelegt; der Planungsbereich ist als „Zentrum“ (§10) ausgewiesen. Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist das gesamte Planungsgebiet als vollwertiges Bauland mit der Widmung „Kerngebiet“ ausgewiesen. Im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplanes müssen diese teils divergierenden Planungsvorgaben gegeneinander abgewogen werden.

Der vermutete Widerspruch zu §10 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes kann nicht erkannt werden. Die Ableitung eines konkreten Bauverbotes für vollwertige Baulandflächen aus isoliert betrachteten STEK-Bestimmungen ist nicht zulässig.

Zu e):

Seitens des Liegenschaftseigentümers wurde das Einverständnis einer neuerlichen Gestaltung der Freiflächen durch den Gemeinschaftsgarten in Form eines „Letters Of Intent“ dokumentiert. Es wird auf die Möglichkeit einer zivilrechtlichen Vereinbarung verwiesen; strukturelle Änderungen des Bebauungsplanes sind damit jedoch nicht verbunden.

Zu f):

Festlegungen zur Verringerung des Versiegelungsgrades wurden in §3 (Bebauungsgrad), §5 (Dachbegrünung) und §8 der Verordnung in ausreichendem Ausmaß getroffen.

Zu g):

Bei der Niesenberggasse handelt es sich um eine bestehende Verkehrsfläche (gem. Flächenwidmungsplan) die als Zufahrt zu den Liegenschaften Niesenberggasse 12-18 bzw. Idlhofgasse 9 dient. Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“ Eine Erweiterung des Gültigkeitsbereichs des Bebauungsplanes auf die Verkehrsfläche der Niesenberggasse bis zur Elisabethnergasse ist raumordnungsrechtlich nicht zulässig. Die entsprechenden Regelungen betreffen nur die Baulandausweisungen.

Zu h):

In §7 der Verordnung wird die Unterbringung von PKW-Stellplätzen in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert festgelegt. In Bezug auf die Anzahl der zu schaffenden Stellplätze kommt das Steiermärkische Baugesetz zur Geltung. Die definitive Anzahl von Stellplätzen wird anhand eines konkreten Bauvorhabens im Bauverfahren geregelt.

Wie im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan- Entwurf unter Punkt 5 (Seite 9) bereits beschrieben wurde, wird die Niesenberggasse weiterhin als Sackgasse für den „Motorisierten Individualverkehr“ erhalten werden. Im westlichen Abschnitt der Niesenberggasse ist die Errichtung eines Geh- und Radweges geplant. Straßenrechtliche Festlegungen / Verordnungen für Geh- und Radwege oder Wohnstraßen können jedoch (mangels Gültigkeit des Bebauungsplanes auf Verkehrsflächen) nicht im Bebauungsplanverfahren getroffen werden!

Einwendung 12 (GZ: A14-060403/2014/0023 sowie 0027):

Erhalt des Niesenberger Gartens

Im Bebauungsplan wird auf diesen ökologisch wichtigen und gesellschaftlich wertvollen Garten keinerlei Rücksicht genommen.

Der Niesenberger Garten hat sich in den letzten Jahren zu einer wichtigen öffentlichen (...) Grünfläche entwickelt. Der Garten als solches, mit den dahinter stehenden Menschen die sich um die

Bewirtschaftung und den Erhalt (um Vandalismus und Verschmutzung bestmöglichst auszuschließen) dieser Grünflächen bemühen, leistet einen enorm wichtigen Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität in diesem Viertel.

Der Garten bietet den Menschen die Möglichkeit für sozialen Austausch und Erholung.

[...]

Der Bezirk Gries weist so gut wie keine öffentlich zugänglichen Grünflächen auf, wo Urban Gardening in dieser Form möglich wäre. Der Niesenberger Garten hat sich zu einem Juwel in diesem Viertel entwickelt und darf aufgrund seiner Bedeutung für Klima und „sozialer Hygiene“ nicht einem Wohnbau weichen. Dieser Garten bedarf besonderen Schutzes und sollte eine wesentliche GRUNDLAGE für die Erstellung eines Bebauungsplanes darstellen!

Einwand: Aufgrund der Brisanz der Erhaltung dieses Gartens muss der Bebauungsplan neu erstellt werden. Wünschenswert und vor allem SINN- UND ZIELFÜHREND wäre die Beteiligung von fachkundigen Menschen wie den jetzigen Betreibern des Gartens.

Neuerstellung einer Darstellung des Planungsgebietes

Viele Darstellungen sind inkorrekt. Die Baumbestände, sowie die Darstellung der Gebäude stimmen nicht mit der Realität überein. Dies ist irreführend und letztendlich wissen die Anrainer die sich diesen Bebauungsplan anschauen und zustimmen nicht worauf sie sich letztendlich einlassen werden.

Einwand: Die planerische Darstellung des Planungsgebietes ist inkorrekt und bietet daher keine einwandfreie, sinnvolle Basis auf der gestaltet werden kann.

Miteinbeziehung der Anrainer in die Gestaltung des Planungsgebietes

Wir (ich, meine Familie und viele andere aktive Menschen hier in diesem Viertel) leben hier sehr gerne!!! Wir haben eine genaue Vorstellung davon wie wir hier leben und wohnen wollen. Eigentlich wäre es eine essentielle Maßnahme, dass gerade die Menschen die mit der Gestaltung des Lebensraumes hier vor Ort leben müssen mit einzubeziehen, als die Gestaltung Menschen zu überlassen, deren ständiger Lebensmittelpunkt an einem ganz anderen Ort liegt. Dies wäre prinzipiell beim Thema Stadtplanung zu überdenken!!!

Einwand: Die Menschen hier vor Ort haben den Wunsch, das Bedürfnis und vor allem den Willen und die Kraft sich aktiv in die Gestaltung ihres Lebensumfeldes einzubringen!

Als mündige Bürger und Bürgerinnen -Repräsentanten der Stadt Graz- sollte dieser Aspekt in die weiteren Planungen Eingang finden!

Bebauungsdichte herabsenken

Die Niesenbergergasse leistet zur Zeit einen wertvollen Beitrag zur Sicherung der Lebensqualität hier im Viertel. Sie dient unter anderem als Wohn- und Spielgasse. Durch eine hohe Bebauungsdichte muss auch der Straßenraum erweitert werden – somit müsste dieser wichtige Lebensraum (siehe derzeit öffentliche Grünflächen) dem Autoverkehr weichen! Die Ruhe, Idylle, der Lebensraum würde dadurch massiv gestört werden. Es gibt derzeit keinen ersichtlichen Grund die Bebauungsdichte so hoch zu setzen!

Einwand: Bebauungsdichte herabsenken, um Emissionen einzusparen und die Lebensqualität für alle zu sichern.

Niesenbergergasse weitgehend autofrei, verkehrsberuhigt belassen

Von einer Aufweitung des Straßenraumes zugunsten einer Tiefgarage ist absolut abzusehen! Wertvoller Grünraum (Mangelware im Bezirk Gries!!!) geht zu Gunsten von Verkehr verloren. Noch dazu ist die Niesenbergergasse absolut nicht dafür geschaffen. Siehe die absolut ungünstige Situation des Aus- und Einfahrens in die Gasse! Diese Stelle ist sehr eng und uneinsichtig, es gibt hier auch keine Möglichkeit diese zu erweitern. Ein vermehrtes Verkehrsaufkommen würde unter anderem ein erhöhtes Sicherheitsrisiko für alle Verkehrsteilnehmer darstellen!

Einwand: Vom Bau einer Tiefgarage ist abzusehen – der Boden über einer Tiefgarage bietet keine wertvolle Grünfläche, welche für unser Klima so wichtig wäre! Durch das vermehrte Verkehrsaufkommen und der nicht zu Veränderungen möglichen Ausgangslage (Engstelle Elisabethengasse-Niesenbergergasse), würde ein erhöhtes Sicherheitsrisiko für alle

VerkehrsteilnehmerInnen entstehen. Der Verkehr ist in der Niesenberggasse aufgrund ihrer Funktion, Lage und Nutzung so niedrig wie nur möglich zu halten!

Reduktion von Emissionen

Das Viertel ist bestens verkehrstechnisch erschlossen (öffentliche Anbindung, Parkflächen, Tiefgaragen im weiteren Umfeld – E.Franz, Annenhof, Dreihackengasse) und bedarf somit nicht noch zusätzlichen Parkraums. Gerade in einer Feinstaubhochburg wie Graz sollte es eines der höchsten Ziele sein, den PKW Verkehr zu reduzieren und nicht noch mehr zu fördern! Der Fakt, dass sich direkt angrenzend das Krankenhaus Elisabethinen befindet, sollte ein Grund mehr sein die Emissionswerte hier in diesem Gebiet nicht noch mehr zu erhöhen!!!!

Einwand: Vom Ausbau des Verkehrs (Ausweitung des Straßenraums) ist aufgrund von erhöhten Emissionswerten abzusehen!

Einwendungsbehandlung:

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

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen Bebauungsplan werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen die Innenhofflächen freigehalten! Unter Bedachtnahme der bestehenden Grundstückskonfiguration sowie der städtebaulichen Bestandsstrukturen werden die größtmöglichen Hofdimensionen erzielt.

Die Errichtung von Kinderspielplätzen bei konkreten Bauprojekten ist im Bauverfahren zu regeln. Für die Zugänglichkeit und Nutzung von Baulandflächen durch die Öffentlichkeit fehlen die rechtlichen Grundlagen und können diese durch den Bebauungsplan nicht in diesem Sinne gelöst werden.

Seitens des Liegenschaftseigentümers wurde das Einverständnis einer neuerlichen Gestaltung der Freiflächen durch den Gemeinschaftsgarten in Form eines „Letters Of Intent“ dokumentiert. Es wird auf die Möglichkeit einer zivilrechtlichen Vereinbarung verwiesen; strukturelle Änderungen des Bebauungsplanes sind damit jedoch nicht verbunden.

Im Zuge der Erstellung des 05.26.0 Bebauungsplanes "Niesenberggasse-Traungauergasse" (Entfernung bis zu 300 m) konnte eine öffentlich zugängliche Grünfläche im Ausmaß von rd. 800 m² gesichert werden.

Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes basiert auf dem aktuellen Kataster und wird um die relevanten Inhalte des Flächenwidmungsplanes sowie eine Naturstandsaufnahme ergänzt. Eine Manipulation dieser Basisdaten ist nicht vorgesehen.

Die Verfahrensabläufe für die Erstellung von Bebauungsplänen sind im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 geregelt. Seitens der Stadt Graz werden auch zusätzliche Informationsmöglichkeiten angeboten (Vorhabenliste, öffentliche Informationsveranstaltung, Homepage).

Durch AnrainerInnen wurde eine Gesprächsrunde zum 05.24.0 Bebauungsplan initiiert und im Beisein von Vertretern der Politik, der Stadtplanung und des Antragstellers abgehalten.

Eine ausführliche Beschreibung der städtebaulichen Gründe für die geplante Bebauungsdichte ist in Form des Erläuterungsberichtes zum Bebauungsplan vorliegend. Hierzu wird ergänzend festgehalten: Der Planungsbereich ist mit einer Blockrandbebauung bereits überwiegend bebaut und weist bereits überhöhte Bestandsdichten auf. Entsprechend der Bebauungsdichte-Verordnung wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan eine Überschreitung der Bebauungsdichte vor allem in Form von Aufstockungen, Dachraumausbauten und durch Bebauungen auf Eckgrundstücken ermöglicht. Dagegen wird die maximale Bebauungsdichte bei Neubauten auf den Liegenschaften Niesenberggasse 14-18 nicht ausgeschöpft.

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen Niesenberggasse, Idlhofgasse und Annenstraße begrenzt. Die Erschließung durch öffentliche Verkehrsflächen ist damit gewährleistet. In §7 der Verordnung wird die Unterbringung von PKW-Stellplätzen in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert festgelegt. In Bezug auf die Anzahl der zu schaffenden Stellplätze kommt das Steiermärkische Baugesetz zur Geltung. Die definitive Anzahl von Stellplätzen wird anhand eines konkreten Bauvorhabens im Bauverfahren geregelt.

Einwendung 13 (GZ: A14-060403/2014/0025 sowie 0026):

Als Bewohnerin des Bezirkes Gries/ Anwohnerin, Nutzerin des Niesenberger Gartens etc..... wende ich wie folgt gegen den Bebauungsplan ein.:

Allgemeine Überlegungen. Die Planungsabsicht eine bis zu 6 Geschossen hohe Blockrandbebauung an Stelle der lockeren Verbauungen einzuführen und damit den Blockrand zu schließen ist nicht nachvollziehbar. Durch die Situation mit dem viel älteren Krankenhausensemble und auch dem freistehenden Wohnhaus ist hier eine Blockrandbebauung nicht argumentierbar. Zumal auch die Niesenberggasse nie als eine wichtige, öffentliche Straße ausgelegt war. Diese ist als Krankenhauszufahrt bzw. als Wirtschaftszufahrt zu interpretieren und wird offensichtlich auch weiterhin als Sackgasse geführt. (...) Diese hauptsächlich niedrigen, unattraktiven Nebenfassaden auf beiden Seiten der Gasse deuten darauf hin, dass hier nie eine Blockrandverbauung angedacht war und daher auch heute schwer argumentierbar ist. Besser der historischen Situation entsprechen würde eine offene Verbauung mit lockeren 3- geschossigen Stadtvillen. (...)

Mit Erhalt der öffentlichen Grünfläche auf den Grundstücken 755/1 und 2294, die als Verkehrsfläche ausgewiesen sind, könnte ein kleines grünes Paradies in Zentrumslage erhalten bleiben und damit alle Zielsetzungen des STEK 4.0 erfüllt werden.

Konkrete Einwendungen:

1. Formale Fehler des Bebauungsplanes:

1.1 Es fehlt die Festlegung der Grundstückseinfahrten bzw. Tiefgaragenzufahrten. Die Darstellung der Zufahrten hat Relevanz auf den Straßenraum bzw. den Erhalt der bestehenden Bäume auf den Parzellen 2294, bzw. 755/1

1.2. Die Bestandsbäume sind nicht realitätskonform dargestellt.

2. Einwendungen gegen §3 Abs. 1 Bebauungsdichte.

Es wird gegen die erlaubte Überschreitung der Bebauungshöchstichte von 2,5 eingewendet und dagegen, dass keine Obergrenze für Dichteüberschreitung definiert ist.

Unter Berücksichtigung der unten angeführten Ziele des STEK 4.0, die auch im Erläuterungsbericht als Planungsziele erwähnt sind, sollte die Bebauungsdichte für diese Bebauung in 2.Reihe reduziert werden. 2,5 ist für diese Situation zu hoch. In Anbetracht des eklatanten Freiflächenmangels im Stadtteil, dem Schutz der Innenhöfe und Erhalt bzw. Verbesserung der Wohnqualitäten bzw. auch der Tatsache, dass sich das Gebiet in einer Wärmeinsel befindet, wäre ein maximale Dichte von 1,4 -1,7 völlig ausreichend.

3. Einwendung gegen die Gebäudehöhe

Der Bebauungsplan erlaubt in der Niesenberggasse nur auf dem Grundstück des Bauwerbers 6 Geschosse. Diese um 2,5 m höhere Gebäudehöhe als die Traufenhöhe in der Annenstraße ist nicht nachvollziehbar, noch dazu, da zum westlich angrenzenden bestehenden Wohngebäude auch der behördliche Grenzabstand unterschritten wird, 7m statt 8 m. Das bestehende Gebäude hat Balkone auf der Ostseite. Durch diese Höhe und den zu geringen Abstandes wird die Wohnqualität des Bestandes stark eingeschränkt und die Höhe der geschlossenen Verbauung beschattet auch die verbleibende Grünfläche.

4. Einwendung gegen die Verordnung einer Baufluchtlinie, vor allem direkt an der Niesenberggasse.

Eine Baufluchtlinie ist hier städtebaulich nicht argumentierbar. Sie muss zweimal aufgrund der Gegebenheiten springen. Besser wäre hier eine Baugrenzlinie, die einen offeneren Umgang mit einem begrünten Vorgartenbereich ermöglichen würde. Es handelt sich auch um die Südfassade, die wahrscheinlich Balkone/Loggien haben wird. Ein 0 m Abstand zur Straße ist hier sehr fragwürdig. Und wertet die neue Wohnsituation ab.

5. Einwendung gegen den Nichtersatz einer verlustig gehenden öffentlich genutzten Grünfläche angrenzend an die derzeitig schmal asphaltierte Niesenberggasse.

Ein Bebauungsplan sollte die gedeihliche Siedlungsentwicklung bzw. Stadtentwicklung unter Wahrung der öffentlichen bzw. allgemeinen Interessen gewährleisten. Hier wird der für die unmittelbare Nachbarschaft wichtige Grünraum zugunsten einer 10m breiten Straße vernichtet. Es wäre möglich, dem Bauwerber eine Abtretung vorzuschreiben/ vorzuschlagen, um diesen notwendigen und auch attraktiven Grünbereich trotz der verbreitenden Straße, die ja eigentlich nur aufgrund der neuen, dichten Verbauung erforderlich wird, zu sichern.

Es wird eine Abtretung auf den Grundstücken 752 in entsprechendem Ausmaß zum Ersatz der öffentlichen genutzten Grünfläche gefordert.

Einwendungsbehandlung:

Zu 1: Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes basiert auf dem aktuellen Kataster und wird um die relevanten Inhalte des Flächenwidmungsplanes sowie eine Naturstandsaufnahme ergänzt. Eine Manipulation dieser Basisdaten ist nicht vorgesehen.

Zu 2: Eine ausführliche Beschreibung der städtebaulichen Gründe ist in Form des Erläuterungsberichtes zum Bebauungsplan bereits vorliegend. Hierzu wird ergänzend festgehalten: Der Planungsbereich ist mit einer Blockrandbebauung bereits überwiegend bebaut und weist bereits überhöhte Bestandsdichten auf. Entsprechend der Bebauungsdichte-Verordnung wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan eine Überschreitung der Bebauungsdichte vor allem in Form von Aufstockungen, Dachraumausbauten und durch Bebauungen auf Eckgrundstücken ermöglicht. Dagegen wird die maximale Bebauungsdichte bei Neubauten auf den Liegenschaften Niesenberggasse 14-18 nicht ausgeschöpft.

Zu 3: Das Wohnhaus Niesenberggasse Nr. 20 weist gemäß Luftbildauswertung eine Gesamthöhe von rd. 18,0 m auf; die Blockrandbebauung entlang der Annenstraße und der Idlhofgasse weist eine straßenseitige Gebäudehöhe von max. 18,0 m und eine Gesamthöhe (Firsthöhe) von max. 23,50 m auf. Die Festlegungen der möglichen Gesamthöhen von Gebäuden im Bebauungsplan sind daher direkt aus der ortstypischen Bebauungsstruktur im Gebietsbereich abgeleitet. Durch das Verhältnis der Geschossanzahl zur Gebäudehöhe werden dem Kerngebiet entsprechende Nutzungen (für die größere Raum- bzw. Geschosshöhen erforderlich sind) ermöglicht.

Zu 4: Die Definition der Bauflucht- und Baugrenzlinien im gegenständlichen Bebauungsplan gewährleistet die Einhaltung einer Mindestproportion des Innenhofes zur Umsetzung der übergeordneten Zielsetzungen. Die Lage der künftigen Baukörper mit „0m Abstand zur Straße“ ist weder *fragwürdig* noch *abwertend* sondern immanente Charakteristik der bestehenden Blockrandstruktur und somit aus der ortstypischen Bebauungsstruktur im Gebietsbereich abgeleitet.

Zu 5: Der gesamte Planungsbereich ist im 4.0 Stadtentwicklungskonzept als „Zentrum“ ausgewiesen; gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 handelt es sich um vollwertiges Bauland mit der Widmung „Kerngebiet“. Ausweisungen wie z.B. „Eignungszone Freizeit, Sport, Ökologie“ (gem. 4.0 STEK) sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen Bebauungsplan werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen die Innenhofflächen freigehalten! Unter Bedachtnahme der bestehenden Grundstückskonfiguration sowie der städtebaulichen Bestandsstrukturen werden die größtmöglichen Hofdimensionen erzielt.

Die Errichtung von Kinderspielplätzen bei konkreten Bauprojekten ist im Bauverfahren zu regeln. Für die Zugänglichkeit und Nutzung von Baulandflächen durch die Öffentlichkeit fehlen die rechtlichen Grundlagen und können diese durch den Bebauungsplan nicht in diesem Sinne gelöst werden.

Seitens des Liegenschaftseigentümers wurde das Einverständnis einer neuerlichen Gestaltung der Freiflächen durch den Gemeinschaftsgarten in Form eines „Letters Of Intent“ dokumentiert. Es wird auf die Möglichkeit einer zivilrechtlichen Vereinbarung verwiesen; strukturelle Änderungen des Bebauungsplanes sind damit jedoch nicht verbunden.

Im Zuge der Erstellung des 05.26.0 Bebauungsplanes "Niesenberggasse-Traungauergasse" (Entfernung bis zu 300 m) konnte eine öffentlich zugängliche Grünfläche im Ausmaß von rd. 800 m² gesichert werden.

Einwendung 14 (GZ: A14-060403/2014/0029):

Ich wohne in der Elisabethnergasse, bin also eine der vielen Nachbarinnen und Freundinnen des Gemeinschaftsgartens Niesenberggasse. Als solche möchte ich Ihnen hiermit mitteilen dass meiner Auffassung nach ein Verschwinden des Gartens einen schlimmen und nicht wiedergutzumachenden Verlust für die Lebensqualität in diesem Stadtteil bedeutet.

Der Garten ist in den letzten Jahren zu einem schützenswerten und unersetzlichen Lebensraum für viele Menschen gediehen, er ist einfach wunderschön und beherbergt eine vielfältige Fauna und Flora. Diese zu erforschen macht nicht nur Kindern Spaß, der Garten ist in seiner Ganzheit mit all seinen Bewohnern ein essentieller Erfahrungs-, Lern-, und Erholungsraum für ALLE!!! DASS GÄRTEN GLÜCKLICHMACHEN IST DOCH KEIN GEHEIMNIS.

BITTE HELFEN SIE MIT, DIESEN EINZIGARTIGEN LEBENSRAUM ZU BESCHÜTZEN UND ZU ERHALTEN!!! Schließlich möchte ich noch daran erinnern, dass Gemeinschaftsgärten (neben anderen zeitgemäßen sozialpolitischen Ansätzen) eine zentrale Bedeutung für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung und ein lebendiges und kommunikatives (also auch der Konfliktprävention dienliches) Miteinander einnehmen.

Daher fordere ich Sie und uns alle auf diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen, und sich für Erhalt und Förderung von Gemeinschaftsgärten, insbesondere des Niesenberggartens einzusetzen.

Einwendungsbehandlung:

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.

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

Die derzeitige, private Nutzung als Gemeinschaftsgarten wird durch die privatrechtliche Vermietung der Flächen durch den Eigentümer ermöglicht. Seitens des Liegenschaftseigentümers wurde das Einverständnis einer neuerlichen Gestaltung der Freiflächen durch den Gemeinschaftsgarten in Form eines „Letters Of Intent“ dokumentiert. Es wird auf die Möglichkeit einer zivilrechtlichen Vereinbarung verwiesen; strukturelle Änderungen des Bebauungsplanes sind damit jedoch nicht verbunden.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen Bebauungsplan werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen die Innenhofflächen im gesamten Planungsgebiet freigehalten! Unter Bedachtnahme der bestehenden Grundstückskonfiguration sowie der städtebaulichen Bestandsstrukturen werden die größtmöglichen Hofdimensionen erzielt.

Es werden die Planerischen Hinweise durch die Festlegungen des Bebauungsplanes (Hofentkernung, Hof- und Flachdachbegrünung und die damit verbundene Flächenentsiegelung) bestmöglich umgesetzt und ein wertvoller klimatologischer Beitrag sichergestellt. Zusätzlich enthält die Verordnung zum Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben, die eine Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Gebietsbereich gewährleistet.

Für die Zugänglichkeit und Nutzung von Baulandflächen durch die Öffentlichkeit fehlen die rechtlichen Grundlagen und können diese durch den Bebauungsplan nicht in diesem Sinne gelöst werden. Im Zuge der Erstellung des 05.26.0 Bebauungsplanes "Niesenbergergasse-Traungauergasse" (Entfernung bis zu 300 m) konnte eine öffentlich zugängliche Grünfläche im Ausmaß von rd. 800 m² gesichert werden.

Einwendung 15 (GZ: A14-060403/2014/0030):

Ich (...) wohne aber ganz in der Nähe und die Freiflächen des Grundstücks Niesenbergergasse 16 (ein Privatgrundstück, dessen Garten aber öffentlich zugänglich ist) sowie die – da nur Zufahrtsstraße – verkehrsberuhigte Niesenbergergasse und ihre öffentlichen Grünflächen dienen mir und vielen anderen Menschen des 'Blocks', der näheren Umgebung und des Bezirks als Naherholungsgebiet und öffentlicher Sozialraum im sonst so dicht verbauten und oberflächenversiegeltem Bezirk. (...)

Unter Berücksichtigung dieser Punkte und dem persönlichen Interesse für eine Erhaltung von Grün- und Sozialräumen im innerstädtischem Bereich der Stadt Graz bringe ich folgende Einwände gegen eine Bebauung nach obigem Bebauungsplan vor:

- Die bestehende, nach Süden (Niesenbergergasse) hin offene Innenhofsituation des Planungsgebiets würde meines Erachtens nach völlig entwertet werden. Durch die Höhe der entlang der Niesenbergergasse geplanten Gebäude würden große Teile des Innenhofbereichs sowie die unteren Geschoße der Liegenschaften an der Nordseite des Planungsgebiets (Annenstraße) völlig beschattet werden, auch eine teilweise offene Gestaltung des Erdgeschoße entlang der Niesenbergergasse würde hier keine Abhilfe schaffen (s.o. 'Sicherung der Qualität von Innenhöfen', 'Auswirkungen auf den Wohnungsbestand').

- Der im Planungsbereich liegende, fließverkehrsfreie Teil der Niesenbergergasse hat meines Erachtens nach eindeutig platzräumliche Strukturen: Er ist Treffpunkt und Verweilplatz für Anrainerinnen, Spaziergänger und Jugendliche, Spielplatz für Kinder und beherbergt einen Gemeinschaftsgarten im Bereich der Liegenschaft Niesenbergergasse 16, der öffentlich zugänglich ist und von vielen Menschen als Erholungsraum genutzt wird.

Das Areal ist somit Sozial- und Begegnungsraum für das Viertel. Hier treffen sich Menschen verschiedenster Herkunft, verschiedensten Alters und mit verschiedenem sozialen Hintergrund. Dieser Raum würde durch die vorgesehene Bebauung restlos verloren gehen.

Mir ist einleuchtend, dass in stark wachsenden Städten wie Graz auch innerstädtisch ein räumliche Verdichtung durchgeführt werden muss, v.a. um die Schaffung von genügend Wohnraum (und damit u.a. eine stabile Wohnungsmarktlage) zu gewährleisten und einer unkontrollierten, flächenmäßigen Ausdehnung und den damit einhergehenden Problemen (Verkehr etc.) vorzubeugen.

Im Falle des hier betroffenen Areals würde jedoch ein sehr wertvoller, öffentlicher (Grün-)Raum verloren gehen, der von vielen Menschen genutzt wird. Der bestehende Wohnraum vieler AnrainerInnen (v.a. nördlich, innenhofseitig) würde durch die Bebauung stark an Qualität einbüßen. Und derer ohnehin so dicht verbaute und stark versiegelte Bezirk würde eine seiner letzten kleinen, öffentlich zugänglichen, ruhigen und vielfach genutzten Grünoasen verlieren.

Einwendungsbehandlung:

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.

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

Die derzeitige, private Nutzung als Gemeinschaftsgarten wird durch die privatrechtliche Vermietung der Flächen durch den Eigentümer ermöglicht. Seitens des Liegenschaftseigentümers wurde das Einverständnis einer neuerlichen Gestaltung der Freiflächen durch den Gemeinschaftsgarten in Form eines „Letters Of Intent“ dokumentiert. Es wird auf die Möglichkeit einer zivilrechtlichen Vereinbarung verwiesen; strukturelle Änderungen des Bebauungsplanes sind damit jedoch nicht verbunden.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen Bebauungsplan werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen die Innenhofflächen im gesamten Planungsgebiet freigehalten! Unter Bedachtnahme der bestehenden Grundstückskonfiguration sowie der städtebaulichen Bestandsstrukturen werden die größtmöglichen Hofdimensionen erzielt.

Es werden die Planerischen Hinweise durch die Festlegungen des Bebauungsplanes (Hofentkernung, Hof- und Flachdachbegrünung und die damit verbundene Flächenentsiegelung) bestmöglich umgesetzt und ein wertvoller klimatologischer Beitrag sichergestellt. Zusätzlich enthält die Verordnung zum Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben, die eine Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Gebietsbereich gewährleistet.

Für die Zugänglichkeit und Nutzung von Baulandflächen durch die Öffentlichkeit fehlen die rechtlichen Grundlagen und können diese durch den Bebauungsplan nicht in diesem Sinne gelöst werden. Im Zuge der Erstellung des 05.26.0 Bebauungsplanes "Niesenberggasse-Traungauergasse" (Entfernung bis zu 300 m) konnte eine öffentlich zugängliche Grünfläche im Ausmaß von rd. 800 m² gesichert werden.

Für die Flächen entlang der Niesenberggasse wird ein Gestaltungsentwurf mit Einbindung von Grünelementen durch die Stadtplanung erstellt.

Einwendung 16 (GZ: A14-060403/2014/0033):

Ich als Bewohnerin dieser Stadt, fordere, dass

- *in einer Stadt mit steigenden Einwohnerzahlen die Erhaltung und Schaffung ausreichender Grünflächen besonders wichtig ist und zwar für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen*
- *in Gebieten, die bereits eine besonders hohe Baudichte aufweisen, bestehende Grünflächen nicht beseitigt werden dürfen*
- *in Gebieten, in denen ein Mangel an Grünraum besteht, die Bestrebungen der Stadt bei der Schaffung zusätzlicher Grünflächen liegen sollte*
- *der bestehende Baumbestand erhalten werden muss und nicht wie geplant, die letzten Bäume auf öffentlichen Grund beseitigt werden*
- *für zusätzlichen Wohnraum im innerstädtischen Gebiet nur mehr eine geringe Anzahl von KFZ-Stellplätzen geplant werden, damit nicht immer mehr Autoverkehr in zentrale Gebiete der Stadt hereingezogen wird*
- *keine Durchfahrtsmöglichkeit zwischen Elisabethnergasse und Idlhofgasse für Autos geschaffen wird und die Sichtverhältnisse für den Radverkehr an der Kreuzung Idlhofgasse wesentlich verbessert werden*
- *zusätzliche Aus- und Einfahrten im Bereich Niesenberggasse- Elisabethnergasse im Sinne der Verkehrssicherheit vermieden werden sollten. Das betrifft selbstverständlich nicht die Zufahrt zum Krankenhaus der Elisabethinnen und deren Parkplätze für Besucher bzw. Behindertenparkplätze*

- *im Gebiet dieses Bebauungsplans der Innenhof schrittweise entkernt werden sollte. Mit derselben Zielsetzung sollten aber auch Ergänzungen des Baubestandes ermöglicht werden, dadurch kann schrittweise Wohnen in zentraler Lage mit einem verhältnismäßig ruhigen Wohnumfeld erreicht werden*
- *eine weitere Anhebung der bestehenden Dichte durch diesen Bebauungsplan nicht verursacht werden darf*
- *eine Steigerung der Emissionen bzw. der Immissionen durch diesen Bebauungsplan keinesfalls ermöglicht werden sollte, weder nördlich noch südlich der Niesenberggasse*
- *eine Mitbenutzung eines kleinen Teiles des Gartens des Elisabethinenkrankenhauses angestrebt werden sollte, um die Freiflächenausstattung in diesem Bereich der Stadt zu verbessern.*

Weiters wäre ich es sinnvoll, wenn es für die Grazer Gemeinschaftsgärten und auch alle anderen öffentlichen Grünräume eine zentrale ämterübergreifende Ansprechstelle auf Verwaltungsebene gäbe, die bei Problemen mit der Flächenwidmung und bei Verhandlungen mit privaten GrundstückseigentümerInnen den BewohnerInnen beratend und unterstützend zur Seite stehen würde.

Einwendungsbehandlung:

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.

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

Die derzeitige, private Nutzung als Gemeinschaftsgarten wird durch die privatrechtliche Vermietung der Flächen durch den Eigentümer ermöglicht. Seitens des Liegenschaftseigentümers wurde das Einverständnis einer neuerlichen Gestaltung der Freiflächen durch den Gemeinschaftsgarten in Form eines „Letters Of Intent“ dokumentiert. Es wird auf die Möglichkeit einer zivilrechtlichen Vereinbarung verwiesen; strukturelle Änderungen des Bebauungsplanes sind damit jedoch nicht verbunden.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen Bebauungsplan werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen die Innenhofflächen im gesamten Planungsgebiet freigehalten! Unter Bedachtnahme der bestehenden Grundstückskonfiguration sowie der städtebaulichen Bestandsstrukturen werden die größtmöglichen Hofdimensionen erzielt.

Es werden die Planerischen Hinweise durch die Festlegungen des Bebauungsplanes (Hofentkernung, Hof- und Flachdachbegrünung und die damit verbundene Flächenentsiegelung) bestmöglich umgesetzt und ein wertvoller klimatologischer Beitrag sichergestellt. Zusätzlich enthält die Verordnung zum Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben, die eine Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Gebietsbereich gewährleistet.

Für die Zugänglichkeit und Nutzung von Baulandflächen durch die Öffentlichkeit fehlen die rechtlichen Grundlagen und können diese durch den Bebauungsplan nicht in diesem Sinne gelöst werden. Im Zuge der Erstellung des 05.26.0 Bebauungsplanes "Niesenberggasse-Traungauergasse" (Entfernung bis zu 300 m) konnte eine öffentlich zugängliche Grünfläche im Ausmaß von rd. 800 m² gesichert werden.

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen Niesenberggasse, Idlhofgasse und Annenstraße begrenzt. Die Erschließung durch öffentliche Verkehrsflächen ist damit gewährleistet. In §7 der Verordnung wird die Unterbringung von PKW-Stellplätzen in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert festgelegt. In Bezug auf die Anzahl der zu schaffenden Stellplätze kommt das Steiermärkische Baugesetz zur Geltung. Die definitive Anzahl von Stellplätzen wird anhand eines konkreten Bauvorhabens im Bauverfahren geregelt.

Der Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes umfasst nicht das Krankenhausareal der Elisabethinen, Festlegungen hierfür können daher nicht getroffen werden.

Für die Flächen entlang der Niesenberggasse wird ein Gestaltungsentwurf mit Einbindung von Grünelementen durch die Stadtplanung erstellt.

Einwendung 17 (GZ: A14-060403/2014/0034):

Zum vorgelegten Bebauungsplan 05.24.0 Niesenberggasse – Idlhofgasse – Annenstrasse und zur Informationsveranstaltung am 23.09.2015 möchte ich bekanntgeben, dass ich gegen allfällige Änderungen meinen Einwand erhebe, wenn sie eine Erhöhung der angeführten maximalen Obergrenzen der Gebäudehöhen betreffen oder den zentralen Grünraum mindern.

Begründung:

Die Errichtung von Objekten mit Höhen oberhalb der bestehenden bisherigen Bebauungslinien mindert bestehende Sichtbereiche und Besonnung, mindert den Wert bestehender Liegenschaften und war beim Erwerb von Immobilien aufgrund bisheriger Bebauung nicht zu erwarten.

Zur Diskussion und Kritik über die Verfügbarkeit öffentlicher Grünflächen bei der Informationsveranstaltung wird angemerkt:

Es sollte die Option einer Bürgerbeteiligung bei der Finanzierung von Vorhaben im Gemeinschaftsinteresse überlegt werden, z.B.: Auflegen von Fonds mit der Option zum Kauf von Anteilen an gemeinsam nutzbaren Grün- oder sonstigen Flächen durch private Interessenten, wenn Interesse der Stadt und Bürger gegeben ist, die Möglichkeit einer öffentlichen Finanzierung jedoch nicht gegeben ist oder ausreicht. Eine Steigerung der Wohnqualität steigert letztlich auch den Wert von Immobilien; wenn die Kosten nicht aufgebracht werden können, ist es dann eben auch von den Bürgern mit zu vertreten.

Einwendungsbehandlung:

In Bezug auf die Höhenvorgaben im Bebauungsplan sowie die Abmessungen des zentralen Grünraumes wurden im vorliegenden Bebauungsplan keine Änderungen vorgenommen. Der Einwendung wurde daher entsprochen.

Einwendung 18 (GZ: A14-060403/2014/0035):

Wir erheben Einspruch gegen den vorgeschlagenen Bebauungsplan Niesenberggasse – Idlhofgasse – Annenstrasse. Da die Bebauungsdichte von max. 2,5 in diesem Gebiet sowiso schon gegeben ist, würde unserer Meinung nach im Höchstfall 3- geschosige Gebäude annehmbar sein, aber in aufgelockerter Bauweise und natürlich mit Grünflächen. Jetzt ist hier eine kleine grüne Insel die alle Anreiner genießen. Mann muß doch auch Rücksicht auf den Gebietscharakter nehmen. Weiters finden wir, daß eine Umkehr in der Niesenberggasse unnötig ist, da die jetzigen und die zukünftigen Bewohner ja sowiso in die Garagen aus und einfahren werden. Die bestehende Grünfläche sollte also unbedingt erhalten bleiben.

Als Anrainer und stark betroffene Grundeigentümer möchten wir folgende Einwendungen einbringen. Wir haben nicht vor unsere Gebäude in nächster Zeit abzurechen und entsprechend dem Bebauungsplan neue Gebäude zu errichte. Wir wollen unser grünes Paradies liebevoll weiter pflegen und eine qualitätsvolle Wohnnutzung auf unserer Liegenschaft sicherstellen. Dies ist mit dem gegenständlichen Bebauungsplanentwurf nicht möglich.

Allgemeine Überlegungen. Die Planungsabsicht eine bis zu 6 Geschossen hohe Blockrandbebauung an Stelle der lockeren Verbauungen einzuführen und damit den Blockrand zu schließen ist nicht nachvollziehbar. Durch die Situation mit dem viel älteren Krankenhausensemble und auch dem freistehenden Wohnhaus ist hier eine Blockrandbebauung nicht argumentierbar. Zumal auch die Niesenberggasse nie als eine wichtige, öffentliche Straße ausgelegt war. Diese ist als Krankenzufahrt bzw. als Wirtschaftszufahrt zu interpretieren und wird offensichtlich auch weiterhin als Sackgasse geführt. (...) Diese hauptsächlich niedrigen, unattraktiven Nebenfassaden auf beiden Seiten der Gasse deuten darauf hin, dass hier nie eine Blockrandverbauung angedacht war und daher auch heute schwer argumentierbar ist. Besser der historischen Situation entsprechen würde eine offene Verbauung mit lockeren 3-geschossigen Stadtvillen. (...)

Mit Erhalt der öffentlichen Grünfläche auf den Grundstücken 755/1 und 2294, die als Verkehrsfläche ausgewiesen sind, könnte ein kleines grünes Paradies in Zentrumslage erhalten bleiben und damit alle Zielsetzungen des STEK 4.0 erfüllt werden.

Konkrete Einwendungen:

1. Formale Fehler des Bebauungsplanes:

1.1 Es fehlt die Festlegung der Grundstückseinfahrten bzw. Tiefgaragenzufahrten.

Die Darstellung der Zufahrten hat Relevanz auf den Straßenraum, bzw. den Erhalt der bestehenden Bäume auf meinem Grundstück. 755/1

1.2. Die vielen großen Bestandsbäume sind nicht richtig bzw. überhaupt nicht dargestellt. Im Bereich meines Grundstückes 755/ sind gar keine Bäume dargestellt obwohl hier unter anderem Birken und eine Zeder stehen. vollkommen, womit der Gemeinderat eine völlig falsches Bild vermittelt bekommt. der zukünftig möglichen Verbauung.

2. Einwendungen gegen §3 Abs. 1 Bebauungsdichte.

Es wird gegen die erlaubte Überschreitung der Bebauungshöchstsdichte von 2,5 eingewendet und dagegen, dass keine Obergrenze für Dichteüberschreitung definiert ist.

Die Bestandsdichte übers Planungsgebiet gerechnet ist schon jetzt leicht überschritten. Unter Berücksichtigung der unten angeführten Ziele des STEK 4.0, die auch im Erläuterungsbericht als Planungsziele erwähnt sind, sollte die Bebauungsdichte für diese Bebauung in 2.Reihe reduziert werden. 2,5 für Einzelgrundstücke sind für diese Situation zu hoch, vor allem da sich dann die Dichte über das gesamte Planungsgebiet in Richtung 3,5 und mehr bewegen wird. Da die Dichte mit der Gebäudehöhe zusammenhängt und damit eine 5-geschossige Feuermauer an meiner westlichen Grundstücksgrenze erlaubt wird, wird durch diese hohe Dichte meine Liegenschaft stark benachteiligt. Vor allem eine ausreichende Besonnung ist nicht mehr gegeben.

3. Einwendung gegen die Gebäudehöhe

Der Bebauungsplan erlaubt in der Niesenberggasse nur auf dem Grundstück des Bauwerbers 6 Geschosse. Diese um 2,5 m höhere Gebäudehöhe als die Traufenhöhe in der Annenstraße ist nicht nachvollziehbar und wird dagegen eingewendet.

An meiner westlichen Grundgrenze ist eine 5 geschossige Bebauung mit Feuermauer möglich. Durch diese Höhe wird mein Grundstück und meine Gebäude stark beschattet

Die Gebäudehöhe sollte auf maximal 5 Geschosse reduziert werden, wobei zu den Grundstück Niesenberggasse 20 bzw. 12 auf 4 oder besser 3-Geschosse abgetrept werden sollte.

4. Einwendung gegen die Verordnung einer Baufluchtlinie

Eine Baufluchtlinie ist hier städtebaulich nicht argumentierbar (2-faches Springen nur aufgrund der Gegebenheiten). Besser wäre hier eine Baugrenzlinie, die einen offeneren Umgang mit einem begrünten Vorgartenbereich ermöglichen würde. Es handelt sich auch um die Südfassade, die wahrscheinlich Balkone/Loggien haben wird. Ein 0 m Abstand zum Straßenraum ist hier sehr fragwürdig und wertet die neue Wohnsituation ab.

Sollten wir oder meine Erben zukünftig etwas Neues errichten wollen, würde die Architektur- und Wohnqualität durch eine zwingende Bauflucht in unmittelbarer Nähe zur Krankenzufahrt, der

unattraktiven Fassade des Krankenhauses in diesem Bereich und direkt an der Niesenberggasse sehr nachteilig beeinflusst.

5. Einwendung gegen den Nichtersatz der verlustig gehenden öffentlich genutzten Grünfläche angrenzend an den asphaltierten Bereich der Niesenberggasse.

Ein Bebauungsplan sollte die gedeihliche Siedlungsentwicklung bzw. Stadtentwicklung unter Wahrung der öffentlichen bzw. allgemeinen Interessen gewährleisten. Hier wird der für die unmittelbare Nachbarschaft wichtige Grünraum zugunsten einer 10m breiten Straße vernichtet. Es wäre möglich, dem Bauwerber eine Abtretung vorzuschreiben/ vorzuschlagen, um diesen notwendigen und auch attraktiven Grünbereich trotz der verbreitenden Straße, die ja eigentlich nur aufgrund der neuen, dichten Verbauung erforderlich wird, zu sichern.

Es wird eine Abtretung auf den Grundstücken 752 in entsprechendem Ausmaß als Ersatz der öffentlich genutzten Grünfläche gefordert.

Begründung: in Gries herrscht jetzt schon ein eklatanter Mangel an öffentlichen Grünflächen. Weitere Reduktion bei wachsender Verbauung und Dichte ist nicht im Allgemeininteresse und widerspricht allen gültigen planerischen Zielsetzungen der Stadt.

Die Niesenberggasse soll eine grüne ruhige Wohnstraße bleiben!

Einwendungsbehandlung:

Zu 1: Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes basiert auf dem aktuellen Kataster und wird um die relevanten Inhalte des Flächenwidmungsplanes sowie eine Naturstandsaufnahme ergänzt. Eine Manipulation dieser Basisdaten ist nicht vorgesehen.

Zu 2: Eine ausführliche Beschreibung der städtebaulichen Gründe ist in Form des Erläuterungsberichtes zum Bebauungsplan bereits vorliegend. Hierzu wird ergänzend festgehalten: Der Planungsbereich ist mit einer Blockrandbebauung bereits überwiegend bebaut und weist bereits überhöhte Bestandsdichten auf. Entsprechend der Bebauungsdichte-Verordnung wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan eine Überschreitung der Bebauungsdichte vor allem in Form von Aufstockungen, Dachraumausbauten und durch Bebauungen auf Eckgrundstücken ermöglicht. Dagegen wird die maximale Bebauungsdichte bei Neubauten auf den Liegenschaften Niesenberggasse 14-18 nicht ausgeschöpft.

Zu 3: Das Wohnhaus Niesenberggasse Nr. 20 weist gemäß Luftbildauswertung eine Gesamthöhe von rd. 18,0 m auf; die Blockrandbebauung entlang der Annenstraße und der Idlhofgasse weist eine straßenseitige Gebäudehöhe von max. 18,0 m und eine Gesamthöhe (Firsthöhe) von max. 23,50 m auf. Die Festlegungen der möglichen Gesamthöhen von Gebäuden im Bebauungsplan sind daher direkt aus der ortstypischen Bebauungsstruktur im Gebietsbereich abgeleitet. Durch das Verhältnis der Geschossanzahl zur Gebäudehöhe werden dem Kerngebiet entsprechende Nutzungen (für die größere Raum- bzw. Geschosshöhen erforderlich sind) ermöglicht.

Zu 4: Die Definition der Bauflucht- und Baugrenzenlinien im gegenständlichen Bebauungsplan gewährleistet die Einhaltung einer Mindestproportion des Innenhofes zur Umsetzung der übergeordneten Zielsetzungen. Die Lage der künftigen Baukörper mit „0m Abstand zur Straße“ ist weder *fragwürdig* noch *abwertend* sondern immanente Charakteristik der bestehenden Blockrandstruktur und somit aus der ortstypischen Bebauungsstruktur im Gebietsbereich abgeleitet.

Zu 5: Der gesamte Planungsbereich ist im 4.0 Stadtentwicklungskonzept als „Zentrum“ ausgewiesen; gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 handelt es sich um vollwertiges Bauland mit der Widmung „Kerngebiet“. Ausweisungen wie z.B. „Eignungszone Freizeit, Sport, Ökologie“ (gem. 4.0 STEK) sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen Bebauungsplan werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen die

Innenhoffflächen freigehalten! Unter Bedachtnahme der bestehenden Grundstückskonfiguration sowie der städtebaulichen Bestandsstrukturen werden die größtmöglichen Hofdimensionen erzielt.

Die Errichtung von Kinderspielflächen bei konkreten Bauprojekten ist im Bauverfahren zu regeln. Für die Zugänglichkeit und Nutzung von Baulandflächen durch die Öffentlichkeit fehlen die rechtlichen Grundlagen und können diese durch den Bebauungsplan nicht in diesem Sinne gelöst werden.

Seitens des Liegenschaftseigentümers wurde das Einverständnis einer neuerlichen Gestaltung der Freiflächen durch den Gemeinschaftsgarten in Form eines „Letters Of Intent“ dokumentiert. Es wird auf die Möglichkeit einer zivilrechtlichen Vereinbarung verwiesen; strukturelle Änderungen des Bebauungsplanes sind damit jedoch nicht verbunden.

Im Zuge der Erstellung des 05.26.0 Bebauungsplanes "Niesenberggasse-Traungauergasse" (Entfernung bis zu 300 m) konnte eine öffentlich zugängliche Grünfläche im Ausmaß von rd. 800 m² gesichert werden.

Für die Flächen entlang der Niesenberggasse wird ein Gestaltungsentwurf mit Einbindung von Grünelementen durch die Stadtplanung erstellt.

Einwendung 19 (GZ: A14-060403/2014/0036):

Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG sowie der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan 05.24.0 „Niesenberggasse – Idlhofgasse – Annenstraße“ kein Einwand.

Zusatz Stromnetz Graz GmbH & Co KG:

Beim Bauvorhaben Niesenberggasse – Idlhofgasse - Annenstraße befindet sich im Haus Idlhofgasse 7 eine Umspannstation (Dienstbarkeitsvertrag von 19.05.1992) und eine Niederspannungstrasse führt über das Grundstück Nr. 758/2. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

Einwendungsbehandlung:

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Einwendung 20 (GZ: A14-060403/2014/0037):

Wir wohnen im Haus Niesenberggasse 20. Unser Balkon geht auf die Grünfläche, die sich westlich vom Annenhofkino befindet. Durch die geplante Errichtung von zusätzlichen Gebäuden entlang der Niesenberggasse westlich vom Kino befürchten wir eine drastische Verschlechterung unserer Lebensqualität (Verbauung der Grünfläche, Verbauung unserer Sicht, Lärmzunahme, Verbreiterung der Straße.) Wir fragen uns, warum in einem Gebiet, das ohnehin so dicht bebaut ist, noch ein sechs- bzw. fünf-stöckiges Gebäude errichtet werden muss. Sind Bäume, Wiesen und Gärten, die in einer Stadt sowieso rar sind, gar nichts mehr wert?

Wir sind entrüstet und mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht einverstanden.

Einwendungsbehandlung:

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.

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

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen Bebauungsplan werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen die

Innenhoffflächen im gesamten Planungsgebiet freigehalten! Unter Bedachtnahme der bestehenden Grundstückskonfiguration sowie der städtebaulichen Bestandsstrukturen werden die größtmöglichen Hofdimensionen erzielt.

Es werden die Planerischen Hinweise durch die Festlegungen des Bebauungsplanes (Hofentkernung, Hof- und Flachdachbegrünung und die damit verbundene Flächenentsiegelung) bestmöglich umgesetzt und ein wertvoller klimatologischer Beitrag sichergestellt. Zusätzlich enthält die Verordnung zum Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben, die eine Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Gebietsbereich gewährleistet.

Einwendung 21 (GZ: A14-060403/2014/0038 sowie 0039):

In einer Veranstaltung der Stadt am 23. September wurde über diesen Plan informiert: (...) Dieser Bereich ist derzeit „Kerngebiet“ mit einer Baudichte von 0,5 bis 2,5. Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem Ist-Zustand sind die geplante Errichtung von zusätzlichen Gebäuden entlang der Niesenbergergasse westlich vom Annenhofkino mit 5-6 Geschoßen. Vorgesehen ist eine Tiefgarage für 40 PKW.

Der bestehende Gemeinschaftsgarten soll aufgelassen, dafür aber die Niesenbergergasse in diesem Abschnitt auf 10-14 m verbreitert werden. Eine Reduzierung des Gebäude-Bestandes im derzeitigen Innenhof als Kompensation ist nicht geplant. Wichtigste Aufgabe und Ziel eines Bebauungsplanes ist aber die „Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung“.

Wir befinden uns jetzt schon in einem sehr dicht bebauten Gebiet. Deshalb verlangen wir die größtmögliche Rücksicht auf die Lebensqualität: keine Reduzierung der Grünflächen und keine Straßenverbreiterung, keine Steigerung der Baudichte und keine zusätzlichen Immissionen.

Die Einwendung wurde von insgesamt 7 Personen unterzeichnet.

Einwendungsbehandlung:

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.

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

Die derzeitige, private Nutzung als Gemeinschaftsgarten wird durch die privatrechtliche Vermietung der Flächen durch den Eigentümer ermöglicht. Seitens des Liegenschaftseigentümers wurde das Einverständnis einer neuerlichen Gestaltung der Freiflächen durch den Gemeinschaftsgarten in Form eines „Letters Of Intent“ dokumentiert. Es wird auf die Möglichkeit einer zivilrechtlichen Vereinbarung verwiesen; strukturelle Änderungen des Bebauungsplanes sind damit jedoch nicht verbunden.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen Bebauungsplan werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen die Innenhoffflächen im gesamten Planungsgebiet freigehalten! Unter Bedachtnahme der bestehenden Grundstückskonfiguration sowie der städtebaulichen Bestandsstrukturen werden die größtmöglichen Hofdimensionen erzielt. Die Hofentkernung ist im vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt und enthalten. Die geforderte Hofentkernung wird durch die Festlegung hofseitiger Baugrenzlinien (im Plan) und die Definition eines Bebauungsgrades (§ 3, Abs. 2 der Verordnung) für Liegenschaften mit bestehender Bebauung im (künftigen) Hofbereich erzielt.

Es werden die Planerischen Hinweise durch die Festlegungen des Bebauungsplanes (Hofentkernung, Hof- und Flachdachbegrünung und die damit verbundene Flächenentsiegelung) bestmöglich umgesetzt und ein wertvoller klimatologischer Beitrag sichergestellt. Zusätzlich enthält die Verordnung zum Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben, die eine Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Gebietsbereich gewährleistet.

Im Zuge der Erstellung des 05.26.0 Bebauungsplanes "Niesenberggasse-Traungauergasse" (Entfernung bis zu 300 m) konnte eine öffentlich zugängliche Grünfläche im Ausmaß von rd. 800 m² gesichert werden.

Einwendung 22 (GZ: A14-060403/2014/0040):

Bezugnehmend der Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes und Anhörung gem. des § 40 Abs. 6 Z 1 gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010:

Wie ich dem Bebauungsplan entnommen habe, soll die Niesenberggasse zum Radweg ausgebaut werden. Dazu müsste ich von meinem Anwesen auf einige Bauten und die dadurch entgehenden monatlichen Mieten verzichten. Dies würde für mich einen erheblichen Nachteil ergeben und somit kann ich mich nur strickt dagegen aussprechen.

Hinsichtlich der (...) Bebauung meines Grundstückes (...) stelle ich fest, dass laut Plan beim Gebäude Niesenberggasse das Objekt nicht an die Grundgrenze gebaut werden darf – dadurch erfahre ich einen erheblichen Nachteil und ich ersuche die zuständigen Fachleute dies nochmals zuüberdenken und den Bau bis an die Grundgrenze in Betracht zu ziehen. Weiters ersuche ich ob es nicht möglich wäre ein weiteres Stockwerk für das Haus Niesenberggasse und auch für das Haus Idlhofgasse 9 zu ermöglichen.

Einwendungsbehandlung:

Die Gebäude Idlhofgasse 9-15 ragen deutlich in den Straßenraum der Idlhofgasse hinein und bilden im Bereich der Kreuzung mit der Niesenberggasse eine deutliche Engstelle mit einer Durchgangslichte von rd. 1,50 m zwischen den Häusern Idlhofgasse 9 und 11. Gemäß Vorgaben der Verkehrsplanung wurden daher die Verkehrsflächen in diesem Bereich erweitert. In diesem Abschnitt der Niesenberggasse ist die Errichtung eines Geh- und Radweges nach den aktuellen verkehrstechnischen Vorgaben geplant. Eine entsprechende Vereinbarung zur Übernahme dieser Flächen ins öffentliche Gut wurde durch die Abteilung für Immobilien erstellt.

Das Wohnhaus Niesenberggasse Nr. 20 weist gemäß Luftbildauswertung eine Gesamthöhe von rd. 18,0 m auf; die Blockrandbebauung entlang der Annenstraße und der Idlhofgasse weist eine straßenseitige Gebäudehöhe von max. 18,0 m und eine Gesamthöhe (Firsthöhe) von max. 23,50 m auf. Die Festlegungen der möglichen Gesamthöhen von Gebäuden im Bebauungsplan sind daher direkt aus der ortstypischen Bebauungsstruktur im Gebietsbereich abgeleitet. Durch das Verhältnis der Geschossanzahl zur Gebäudehöhe werden dem Kerngebiet entsprechende Nutzungen (für die größere Raum- bzw. Geschosshöhen erforderlich sind) ermöglicht.

Hinsichtlich der gewünschten Bebauung an der nördlichen Grundgrenze wird auf die Ausführungen im Erläuterungsbericht verwiesen.

Im östlichen Teil der Liegenschaft Idlhofgasse 9 wird durch die Kuppelung an die bestehende Feuermauer des Gebäudes Niesenberggasse 20 eine städtebaulich adäquate Erweiterung des bestehenden Volumens ermöglicht. Die straßenseitige Bauflucht wird durch die Lage des bestehenden Gebäudes Niesenberggasse 20 definiert. Dadurch wird eine Beeinträchtigung des Bestandsgebäudes vermieden und eine klare Definition des Straßenraumes erreicht. Um eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung auf dieser Liegenschaft zu ermöglichen, wird das Bauvolumen nahe an die nördliche Grundstücksgrenze, durch Festlegung einer Baufluchtlinie im Abstand von 3,00 m zur Grundgrenze gerückt. Die nördlich angrenzende Liegenschaft ist mit einem sechsgeschossigen Gebäude als Teil der westlichen Blockrandbebauung (Idlhofgasse 7) bebaut; hofseitig (im Bereich der möglichen Bebauung am angrenzenden Grundstück) befinden sich die

zugehörigen Freiflächen. Eine Bebauung dieses Hofbereiches wird durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Durch die festgelegte städtebauliche Disposition wird ein verträglicher Städtebau hergestellt (Verhältnis von Bestandsbebauung, Neubebauung und Freiflächen). Die Festlegung einer max. fünfgeschossigen Bebauung (begrenzt durch Bauflucht- und Baugrenzl意思ien) entspricht dem Gebietscharakter und stellt eine Fortsetzung des Erscheinungsbildes des Gebäudes Niesenbergergasse 20 Richtung Westen dar. Diese städtebauliche Argumentation wird durch die plangraphischen Festlegungen klar ausgedrückt.

Einwendung 23 (GZ: A14-060403/2014/0041):

Als Bewohnerin von Gries nutzte ich die Möglichkeiten der BürgerInnenbeteiligung, teile Ihnen meine Bedenken mit und wende wie folgt gegen den Bebauungsplan ein.

Allgemeine Überlegungen. Die Planungsabsicht eine bis zu 6 Geschossen hohe Blockrandbebauung an Stelle der lockeren Verbauungen einzuführen und damit den Blockrand zu schließen ist nicht nachvollziehbar. Durch die Situation mit dem viel älteren Krankenhausensemble und auch dem freistehenden Wohnhaus ist hier eine Blockrandbebauung nicht argumentierbar. Zumal auch die Niesenbergergasse nie als eine wichtige, öffentliche Straße ausgelegt war. Diese ist als Krankenzufahrt bzw. als Wirtschaftszufahrt zu interpretieren und wird offensichtlich auch weiterhin als Sackgasse geführt. (...) Diese hauptsächlich niedrigen, unattraktiven Nebenfassaden auf beiden Seiten der Gasse deuten darauf hin, dass hier nie eine Blockrandverbauung angedacht war und daher auch heute schwer argumentierbar ist. Besser der historischen Situation entsprechen würde eine offene Verbauung mit lockeren 3- geschossigen Stadtvillen. (...)

Mit Erhalt der öffentlichen Grünfläche auf den Grundstücken 755/1 und 2294, die als Verkehrsfläche ausgewiesen sind, könnte ein kleines grünes Paradies in Zentrumslage erhalten bleiben und damit alle Zielsetzungen des STEK 4.0 erfüllt werden.

Konkrete Einwendungen:

1. Formale Fehler des Bebauungsplanes:

1.1 Es fehlt die Festlegung der Grundstückseinfahrten bzw. Tiefgaragenzufahrten. Die Darstellung der Zufahrten hat Relevanz auf den Straßenraum bzw. den Erhalt der bestehenden Bäume auf den Parzellen 2294, bzw. 755/1

1.2. Die Bestandsbäume sind nicht realitätskonform dargestellt bzw. fehlen im Bereich der zukünftig möglichen Verbauung.

2. Einwendungen gegen §3 Abs. 1 Bebauungsdichte.

Es wird gegen die erlaubte Überschreitung der Bebauungshöchstdichte von 2,5 eingewendet und dagegen, dass keine Obergrenze für Dichteüberschreitung definiert ist. Die Bestandsdichte übers Planungsgebiet gerechnet ist jetzt schon leicht überschritten, eine weitere Verdichtung hätte eine weitere Zunahme von Immissionen zur Folge (Luftschadstoffe, Lärm) und damit eine Reduzierung der Lebensqualität. Erforderlich sind aber (gemäß 4.0 STEK § 26) eine Reduktion der Verkehrs-Emissionen, eine Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet und u.a. auch die Schaffung von Gemeinschaftsgärten (bevorzugt in dicht bebauten Gebieten).

Unter Berücksichtigung der angeführten Ziele des STEK 4.0, die auch im Erläuterungsbericht als Planungsziele erwähnt sind, sollte die Bebauungsdichte für diese Bebauung in 2.Reihe reduziert werden. 2,5 für die Einzelgrundstücke sind für diese Situation viel zu hoch, vor allem da sich dann die Dichte über das gesamte Planungsgebiet in Richtung 3,5 und mehr bewegen wird. In Anbetracht des eklatanten Freiflächenmangels im Stadtteil, dem Schutz der Innenhöfe und Erhalt bzw. Verbesserung der Wohnqualitäten bzw. auch der Tatsache, dass sich das Gebiet in einer Wärmeinsel befindet, muss hier eine Reduktion der max. erlaubten Dichte vorgenommen werden. eine maximale Dichte von 1,4 - 1,7 ist hier als Ausgleichsmaßnahme anzustreben. Dies ist vertretbar, da der Bauwerber bereits auf dem annenstrassenseitigen Grundstück durch Aufstockungen eine enorme Dichteüberschreitung konsumiert hat.

Nur mit ausreichender Begründung darf laut Raumordnungsgesetz die Dichte erhöht werden. Es wird um die Nachlieferung dieser im Entwurf fehlenden Begründung ersucht

3. Einwendung gegen die Gebäudehöhe

Der Bebauungsplan erlaubt in der Niesenberggasse nur auf dem Grundstück des Bauwerbers 6 Geschosse. Diese um 2,5 m höhere Gebäudehöhe als die Traufhöhe in der Annenstraße ist nicht nachvollziehbar, noch dazu, da zum westlich angrenzenden bestehenden Wohngebäude auch der behördliche Grenzabstand unterschritten wird, 7m statt 8 m. Das bestehende Gebäude hat Balkone auf der Ostseite. Durch diese Höhe und den zu geringen Abstandes wird die Wohnqualität des Bestandes stark eingeschränkt und die Höhe der geschlossenen Verbauung beschattet auch die verbleibende Hof-Grünfläche. Die Gebäudehöhe sollte auf maximal 5 Geschosse reduziert werden, wobei zu den Grundstück Niesenberggasse 20 bzw. 12 auf 4 oder besser 3-Geschosse abgetrept werden sollte.

4. Einwendung gegen die Verordnung einer Baufluchtlinie

Eine Baufluchtlinie ist hier städtebaulich nicht argumentierbar (2-faches Springen nur aufgrund der Gegebenheiten). Besser wäre hier eine Baugrenzlinie, die einen offeneren Umgang mit einem begrünten Vorgartenbereich ermöglichen würde. Es handelt sich auch um die Südfassade, die wahrscheinlich Balkone/Loggien haben wird. Ein 0 m Abstand zum Straßenraum ist hier sehr fragwürdig und wertet die neue Wohnsituation ab.

5. Verlust von Grünflächen und großkronigen Bäumen/Verschlechterung des Stadtklimas.

Gerade hier südlich der Annenstraße ist die Dichte besonders hoch und der Anteil von öffentl. Grünflächen besonders niedrig. Der schmale Streifen der Gemeinschaftsgärten an der Niesenberggasse ist hier der einzige Grünraum auf öffentlichem Grund und wichtig für das Grätzl, die Nachbarschaft und das Kleinklima. (...) Darauf wird aber weder in der Verordnung noch im Plan Rücksicht genommen oder reagiert Diese kleinen Flächen sollen mit der geplanten Ausweitung des Straßenraumes (...) vernichtet werden!!. Viele großkronige Bäume (...) würden verlorengehen. Die beabsichtigt Verbreiterung dient ausschließlich den 40 neuen Wohnungen, da ja bisher der Verkehr auf der schmalen Verkehrsfläche auch funktioniert hat.

Einwand: Der Bebauungsplan und die Verordnung mögen so abgeändert werden, dass großkronige Bäume auf öffentlichem und privatem Grund erhalten bleiben können und ein entsprechend breiter, straßenbegleitender öffentlicher Grünstreifen berücksichtigt wird. Begründung: in Gries herrscht jetzt schon ein eklatanter Mangel an öffentlichen Grünflächen. Weitere Reduktionen bei wachsender Verbauung und Dichte kann nicht im Allgemeininteresse sein und widerspricht allen gültigen planerischen Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt

6. Einwendung gegen Übergewichtung der Wohnfunktion im Kerngebiet

Die beabsichtige Verbauung mit 40 WE und vielleicht einem 1-gruppigen Kiga steht in Widerspruch zur Kerngebietsausweisung und Definition eine Kerngebiets. Im Kerngebiet hat die Wohnfunktion eher eine nachrangigere Bedeutung. Im Umfeld des Planungsgebietes entstehen immer mehr reine Wohnanlagen innerhalb des Kerngebietes, wobei die Dichte auch meist überschritten wird. Langfristig ist dies eine Gegenentwicklung zur im STEK beabsichtigten Stärkung der Zentrumsfunktion, bzw. entstehen eher wenig durchmischte allgemeine Wohngebiete mit der hohen Dichte eines Kerngebietes.

Einwendung gegen Zusätzlicher KFZ-Verkehr:

In der Verordnung ist keine Begrenzung der Tiefgaragenfläche und der PKWStellplatzanzahl vorgenommen (...). Da die Stellplätze nicht begrenzt sind, kann entweder ein 1:1 Stellplatzschlüssel laut Baugesetz bzw. sogar mehr Parkplätze errichtet werden. Es könnte auch eine kostenpflichtige Garage betrieben werden!!

Damit ist der Schutz und eine Revitalisierung von Innenhöfen, wie es das 4.0 STEK verlangt (§ 26 Abs. 26) bei Umsetzung dieses Bebauungsplanes nicht mehr gegeben. Durch das Hereinziehen zusätzlichen Verkehrs wird es mehr Verkehr, Immissionen und Lärm geben, was sich nachteilig auf die Wohnqualität und auch auf das Krankenhaus auswirken wird. Die Einfahrt zum Krankenhaus ist im Kreuzungsbereich zur Elisabethnergasse schon jetzt ein Nadelöhr (...).

Durch die hohe Dichte und die damit einhergehende stärkere Frequentierung der Niesenberggasse kann es verstärkt zu konfliktträchtigen Nutzungen und gefährlichen Situationen in der Niesenberggasse und im Kreuzungsbereich kommen. Es sollte hier vor allem auch die Situation des Krankenhauses nicht verschlechtert werden.

Dieser Bebauungsplan widerspricht nahezu allen Zielsetzungen des STEK 4.0. und lässt keine Sicherung öffentlicher Interessen erkennen hinsichtlich Grünraumsicherung, Schutz der Innenhöfe, Sicherung und Verbesserung des Wohnumfeldes, die Reduktion des Verkehrsaufkommens, die Verbesserung. Bzw. Nichtverschlechterung der Umwelt und des Stadtklimas.

Ich ersuche daher die verantwortlichen Gremien auf die begründeten Einwendungen einzugehen und den vorliegenden Entwurf im Sinne des Allgemeinwohls, der Nachhaltigkeit und den planerischen Zielsetzungen des STEK entsprechend abzuändern.

Einwendungsbehandlung:

Zu 1: Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes basiert auf dem aktuellen Kataster und wird um die relevanten Inhalte des Flächenwidmungsplanes sowie eine Naturstandsaufnahme ergänzt. Eine Manipulation dieser Basisdaten ist nicht vorgesehen.

Zu 2: Eine ausführliche Beschreibung der städtebaulichen Gründe ist in Form des Erläuterungsberichtes zum Bebauungsplan bereits vorliegend. Hierzu wird ergänzend festgehalten: Der Planungsbereich ist mit einer Blockrandbebauung bereits überwiegend bebaut und weist bereits überhöhte Bestandsdichten auf. Entsprechend der Bebauungsdichte-Verordnung wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan eine Überschreitung der Bebauungsdichte vor allem in Form von Aufstockungen, Dachraumausbauten und durch Bebauungen auf Eckgrundstücken ermöglicht. Dagegen wird die maximale Bebauungsdichte bei Neubauten auf den Liegenschaften Niesenberggasse 14-18 nicht ausgeschöpft.

Zu 3: Das Wohnhaus Niesenberggasse Nr. 20 weist gemäß Luftbildauswertung eine Gesamthöhe von rd. 18,0 m auf; die Blockrandbebauung entlang der Annenstraße und der Idlhofgasse weist eine straßenseitige Gebäudehöhe von max. 18,0 m und eine Gesamthöhe (Firsthöhe) von max. 23,50 m auf. Die Festlegungen der möglichen Gesamthöhen von Gebäuden im Bebauungsplan sind daher direkt aus der ortstypischen Bebauungsstruktur im Gebietsbereich abgeleitet.

Zu 4: Die Definition der Bauflucht- und Baugrenzenlinien im gegenständlichen Bebauungsplan gewährleistet die Einhaltung einer Mindestproportion des Innenhofes zur Umsetzung der übergeordneten Zielsetzungen. Die Lage der künftigen Baukörper mit „0m Abstand zur Straße“ ist daher nicht *fragwürdig* oder *abwertend* sondern immanente Charakteristik der bestehenden Blockrandstruktur und somit aus der ortstypischen Bebauungsstruktur im Gebietsbereich abgeleitet.

Zu 5: Der gesamte Planungsbereich ist im 4.0 Stadtentwicklungskonzept als „Zentrum“ ausgewiesen; gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 handelt es sich um vollwertiges Bauland mit der Widmung „Kerngebiet“. Ausweisungen wie z.B. „Eignungszone Freizeit, Sport, Ökologie“ (gem. 4.0 STEK) sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen Bebauungsplan werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen die Innenhofflächen freigehalten! Unter Bedachtnahme der bestehenden Grundstückskonfiguration sowie der städtebaulichen Bestandsstrukturen werden die größtmöglichen Hofdimensionen erzielt.

Die Errichtung von Kinderspielflächen bei konkreten Bauprojekten ist im Bauverfahren zu regeln. Für die Zugänglichkeit und Nutzung von Baulandflächen durch die Öffentlichkeit fehlen die rechtlichen Grundlagen und können diese durch den Bebauungsplan nicht in diesem Sinne gelöst werden.

Seitens des Liegenschaftseigentümers wurde das Einverständnis einer neuerlichen Gestaltung der Freiflächen durch den Gemeinschaftsgarten in Form eines „Letters Of Intent“ dokumentiert. Es wird auf die Möglichkeit einer zivilrechtlichen Vereinbarung verwiesen; strukturelle Änderungen des Bebauungsplanes sind damit jedoch nicht verbunden.

Im Zuge der Erstellung des 05.26.0 Bebauungsplanes "Niesenberggasse-Traungauergasse" (Entfernung bis zu 300 m) konnte eine öffentlich zugängliche Grünfläche im Ausmaß von rd. 800 m² gesichert werden.

Zu 6: Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festlegungen werden sämtliche, im Kerngebiet zulässigen Nutzungen ermöglicht (beispielsweise werden Nutzungen, für die größere Raum- bzw. Geschosshöhen erforderlich ist durch das Verhältnis der Geschossanzahl zur Gebäudehöhe ermöglicht). Ein Widerspruch zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept kann daher nicht erkannt werden.

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen Niesenberggasse, Idlhofgasse und Annenstraße begrenzt. Die Erschließung durch öffentliche Verkehrsflächen ist damit gewährleistet. „Regelungen für den ruhenden Verkehr“ wurden in §7 der Verordnung in ausreichendem Ausmaß getroffen. Aufgrund der Festlegungen gem. §7 der Verordnung sind weitere „private Verkehrsflächen“ nicht erforderlich bzw. im Innenhofbereich gänzlich ausgeschlossen.

In §7 der Verordnung wird die Unterbringung von PKW-Stellplätzen in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert festgelegt. In Bezug auf die Anzahl der zu schaffenden Stellplätze kommt das Steiermärkische Baugesetz zur Geltung. Die definitive Anzahl von Stellplätzen wird anhand eines konkreten Bauvorhabens im Bauverfahren geregelt.

Wie im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan- Entwurf unter Punkt 5 (Seite 9) bereits beschrieben wurde, wird die Niesenberggasse weiterhin als Sackgasse für den „Motorisierten Individualverkehr“ erhalten werden. Im westlichen Abschnitt der Niesenberggasse ist die Errichtung eines Geh- und Radweges geplant. Straßenrechtliche Festlegungen / Verordnungen für Geh- und Radwege oder Wohnstraßen können jedoch (mangels Gültigkeit des Bebauungsplanes auf Verkehrsflächen) nicht im Bebauungsplanverfahren getroffen werden!

Einwendung 24 (GZ: A14-060403/2014/0042):

als Bewohnerin dieser Stadt fordere dass, Sie erkennen, welchen Wert von BürgerInnen genutzte Grünflächen in Städten, welchen Wert Eigeninitiative und die Möglichkeit, in einer Stadt mitwirken zu können, haben. Daher prangere ich Ihre Bebauungspläne 05.24.0 welche den Gemeinschaftsgarten-Niesenberger bedrohen, stark an und erwarte von Ihnen eine Entscheidung, die dem Wunsch Ihrer BürgerInnen entspricht. Man möge daher ALLE planerischen Mittel ergreifen, um den stark defizitär mit Freiflächen ausgestatteten Bezirk Gries entsprechend ausstatten zu können und der zusätzlich defizitär wirkenden Maßnahme der Verdichtung (mehr EinwohnerInnen im Gebiet Gries-Nord bedeuten eine gesteigerte defizitäre Freiflächenausstattung) entgegen wirken zu können. Man möge auch die bestehende Struktur des Gemeinschaftsgartens und seine dadurch verbundene positive soziale und gestalterische Komponente in die Planungsgrundlage mitberücksichtigen.

Einwendungsbehandlung:

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.

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

Die derzeitige, private Nutzung als Gemeinschaftsgarten wird durch die privatrechtliche Vermietung der Flächen durch den Eigentümer ermöglicht. Seitens des Liegenschaftseigentümers wurde das Einverständnis einer neuerlichen Gestaltung der Freiflächen durch den Gemeinschaftsgarten in Form eines „Letters Of Intent“ dokumentiert. Es wird auf die Möglichkeit einer zivilrechtlichen

Vereinbarung verwiesen; strukturelle Änderungen des Bebauungsplanes sind damit jedoch nicht verbunden.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen Bebauungsplan werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen die Innenhofflächen im gesamten Planungsgebiet freigehalten! Unter Bedachtnahme der bestehenden Grundstückskonfiguration sowie der städtebaulichen Bestandsstrukturen werden die größtmöglichen Hofdimensionen erzielt.

Es werden die Planerischen Hinweise durch die Festlegungen des Bebauungsplanes (Hofentkernung, Hof- und Flachdachbegrünung und die damit verbundene Flächenentsiegelung) bestmöglich umgesetzt und ein wertvoller klimatologischer Beitrag sichergestellt. Zusätzlich enthält die Verordnung zum Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben, die eine Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Gebietsbereich gewährleistet.

Für die Zugänglichkeit und Nutzung von Baulandflächen durch die Öffentlichkeit fehlen die rechtlichen Grundlagen und können diese durch den Bebauungsplan nicht in diesem Sinne gelöst werden. Im Zuge der Erstellung des 05.26.0 Bebauungsplanes "Niesenberggasse-Traungauergasse" (Entfernung bis zu 300 m) konnte eine öffentlich zugängliche Grünfläche im Ausmaß von rd. 800 m² gesichert werden.

Einwendung 25 (GZ: A14-060403/2014/0043):

Ich muss auf die Dringlichkeit des Erhalts von öffentlichen Grünflächen in unserem Bezirk Gries hinweisen:

Einwendung: Dem Erhalt und Ausbau von Grünflächen in Graz, speziell im Bezirk Gries, ist unbedingt Wichtigkeit beizumessen und Vorrang einzuräumen.

Was ganz aktuell dazu kommt ist das Thema der Integration. Gerade im Bezirk Gries, der aufgrund seiner Mischung der Kulturen bekannt ist, muss vermehrt auf Integration und ein Miteinander gesetzt werden. Grünräume in Städten sind nicht zu unterschätzende Begegnungsräume. Hier kann ein positiver Kulturaustausch stattfindet und Integration gelebt werden. (...)

Weiters liegen Studien vor (...) worin zum unübersehbaren Ausdruck kommt, das zur menschlichen Gesunderhaltung in der Stadt ein Bezug zu Grünraum notwendig ist. (...) Hier gilt es nun mit aller Kraft für den Erhalt und Ausbau der Grünflächen in Graz aufzutreten. Nicht umsonst ist das Thema der Grünoffensive vom Bürgermeister der Stadt in Angriff genommen worden.

So wie es zur Zeit aussieht, gibt es bestehende Grünflächen vor dem Gebiet das bebaut werden soll, die der Stadt Graz gehören. Wenn in dieser Form gebaut werden soll (wie es der Bebauungsplan vorgibt), dann müssen diese Grünflächen dem Straßenverkehr weichen. (...) Diese öffentlichen Grünflächen sind bitte nicht zu unterschätzen! Es handelt sich hier um (...) gut bewachsene Wiese, Hochbeete mit Pflanzen, Kräutern, Gemüse etc. (Urban Gardening), mit Bäumen, Sträuchern usw. Bis vor kurzem standen dort auch noch Bienenstöcke. Es gibt dort Sitzmöglichkeiten und viele Menschen in der Umgebung nützen diesen wunderschönen Platz zur Erholung und auch zum sozialen Austausch.

Ich weiß, man kann dem Bauherrn Herrn S. keine Vorschriften machen, ob er baut (da es sich ja um Bauland handelt) oder dass auf das Bedürfnis der Anrainer nach Grünraum Rücksicht genommen wird, sodass dieses Anliegen in seine Pläne einfließt. ABER dass die Grünflächen VOR seinem Grund, SEINEN Ideen zum Opfer fallen sollen, damit die Straße für ihn größer wird, damit er sein Projekt umsetzen kann - hier sehe ich großen Handlungsbedarf von Seiten der Stadtplanung! (...) Ich bitte sie daher, dass von Tiefgaragenplätzen, Autostellplätzen entweder gänzlich abgesehen wird bzw. diese von der Anzahl her so gewählt werden, dass der Straßenraum nicht aufgeweitet werden muss und die öffentlichen Grünflächen bestehen bleiben können!

Einwendungsbehandlung:

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.

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

Die derzeitige, private Nutzung als Gemeinschaftsgarten wird durch die privatrechtliche Vermietung der Flächen durch den Eigentümer ermöglicht. Seitens des Liegenschaftseigentümers wurde das Einverständnis einer neuerlichen Gestaltung der Freiflächen durch den Gemeinschaftsgarten in Form eines „Letters Of Intent“ dokumentiert. Es wird auf die Möglichkeit einer zivilrechtlichen Vereinbarung verwiesen; strukturelle Änderungen des Bebauungsplanes sind damit jedoch nicht verbunden.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen Bebauungsplan werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen die Innenhofflächen im gesamten Planungsgebiet freigehalten! Unter Bedachtnahme der bestehenden Grundstückskonfiguration sowie der städtebaulichen Bestandsstrukturen werden die größtmöglichen Hofdimensionen erzielt.

Es werden die Planerischen Hinweise durch die Festlegungen des Bebauungsplanes (Hofentkernung, Hof- und Flachdachbegrünung und die damit verbundene Flächenentsiegelung) bestmöglich umgesetzt und ein wertvoller klimatologischer Beitrag sichergestellt. Zusätzlich enthält die Verordnung zum Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben, die eine Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Gebietsbereich gewährleistet.

Im Zuge der Erstellung des 05.26.0 Bebauungsplanes "Niesenberggasse-Traungauergasse" (Entfernung bis zu 300 m) konnte eine öffentlich zugängliche Grünfläche im Ausmaß von rd. 800 m² gesichert werden.

Die Niesenberggasse ist teilweise mit einer Breite von 10,0 – 14,0 m bereits als öffentliches Gut (im Besitz der Stadt Graz) gegeben, eine Erweiterung ist somit nicht notwendig. Die Grundstücke Nr. 755/1 und 2294 sind gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als Bauland ausgewiesen. Für die Flächen entlang der Niesenberggasse wird ein Gestaltungsentwurf mit Einbindung von Grünelementen durch die Stadtplanung erstellt.

Einwendung 26 (GZ: A14-060403/2014/0044):

1. Einleitende Bemerkungen

Das Grundstück Nr. 752, KG Gries (...) hat derzeit den Charakter einer städtebaulichen „Restfläche“ aufgrund einer Bebauung mit einer ungenutzten Gewerbehalle und einem überwiegenden Anteil an Versiegelung. Das Gebiet um die Liegenschaft liegt im Bereich der sogenannten „Murvorstadt“ (...) und stellt einen urbanen Kernbereich der Stadt Graz und einen lebendigen Stadtteil dar. Die Lage ist für eine dichte, urbane Nutzung mit Schwerpunkt Wohnen prädestiniert. Der Bauplatz stellt eine innerstädtische Reserve für eine Nachverdichtung durch Um- bzw. Neunutzung bei vollständig vorhandener Infrastruktur dar. (...)

2. Gesetzliche Vorgaben sowie stadtplanerische Richtlinien und Festlegungen

[...]

3. Projekt der W. GesmbH

Im Auftrag der W. GesmbH wurden Entwurf und Planung einer Wohnbebauung in Einklang mit dem Steiermärkischen Baugesetz verfasst und eingereicht. Infolge dessen wurde das gegenständliche Verfahren zur Erlassung eines Bebauungsplanes initiiert.

Das eingereichte Projekt Niesenbergergasse 14-16 forciert eine nachhaltige städtische Nachverdichtung, welche den Bau und Betrieb von Wohnarchitektur mit attraktiven Standortfaktoren, wie Urbanität und Erschließungsqualität vereint. Dieses Projekt nutzt die vorhandenen, ausreichend leistungsfähigen Infrastrukturen der dicht bebauten Stadt. Der eingereichte Projektentwurf zeigt, dass am bestehenden Bauplatz eine urbane Bebauungsdichte von ca. 3,3 sowohl baurechtlich möglich als auch stadtstrukturell begründbar ist. Das Projekt beruht auf Vorstudien und Varianten, welche in enger Informationsabstimmung mit dem Stadtplanungsamt im Zeitraum 2012-2015 erfolgt sind.

Der 05.24.0 Bebauungsplan-Entwurf der Stadtplanung Graz sieht (...) jedoch starke Einschränkungen in Bezug auf die bauliche Nutzung des Grundstückes Niesenbergergasse 14-16 vor. Diese Einschränkungen widersprechen in einigen Punkten den übergeordneten raumordnungsrechtlichen Vorgaben sowie den stadtplanerischen Richtlinien und Festlegungen, ohne dass die Intentionen der Ausgestaltung der Grünflächen, der Verkehrsflächen und allgemein der räumlichen und gestalterischen Ordnung im Baugebiet damit tangiert würden.

4. Zu den Einwendungen im Einzelnen

Bei Berücksichtigung der Vorgaben des Entwurfes des Bebauungsplans wird die ausschöpfbare Bebauungsdichte für den Bauplatz auf Grundstück Nr. 752 erheblich unter die bei (aufrechter) Widmung als „KG, Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ mögliche Höchstdichte (bis max. 2,5) gesenkt. Daneben werden durch einzelne Vorgaben des Bebauungsplanentwurfes die Wohnfunktionen und mögliche Qualitäten einer künftigen Bebauung stark beschränkt, konkret:

- a. Beschränkung der Geschossanzahl auf 5 bzw. 6 Geschoße, gemessen an der zulässigen Gesamthöhe 18 m bzw. 21 m (vermindert Dichte stark)
- b. Beschränkung der Ausbildung von Balkonen und Erkern zur südseitigen Niesenbergergasse (vermindert erzielbare Dichte und Nutzfläche, oder alternativ: Balkone entfallen)
- c. Beschränkung der Trakttiefe auf 16 m bzw. 20 m (fördert belichtungslose Innengangerschließung anstatt belichteter Atriumlösung)
- d. Beschränkung der Gebäudehöhe auf 21 m gegenüber überwiegend 24 m (vermindert Nutzbarkeit des attraktivsten Wohnbereiches)
- e. Nutzung der Dachterrasse nur durch technische Aufbauten (vermindert die gewünschte Nutzbarkeit von zu begrünenden Dachterrassen)
- f. Bebauungsgrad am Grundstück Nr. 752 = 0,45 (schränkt Baukörpergestaltung massiv ein)

Durch diese Vorgaben steht der Bebauungsplanentwurf auch nicht im Einklang mit den Leitlinien der übergeordneten Raumordnungsinstrumente bzw. gesetzliche Vorgaben, wobei im Einzelnen dazu auszuführen ist:

1. Die übergeordneten Raumordnungsinstrumente weisen für das Gebiet raumbezogene Ziele für ein „Zentrum: Stadtzentrum“ mit höchster Verdichtung und intensiver Nutzung aus. Der Bauplatz mit geplanter Wohnnutzung liegt laut 4.0 STEK im Schwerpunkt künftiger Siedlungsentwicklung. Dazu gehören die Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung mit Wohnen, die Sicherung der Wohnfunktion und Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes usw. Der Bauplatz (...) liegt innerhalb der Widmung „Kerngebiet“ laut 3.0 FLWP im Rahmen einer Siedlungsentwicklung mit höchster Dichte und Diversität sowie dem Schwerpunkt Wohnen.
2. Bestehende Bauungen im Bebauungsplangebiet weisen überwiegend weit höhere Dichten auf. Auch auf künftig bebaubaren Liegenschaften werden vom Stadtplanungsamt erzielbare Dichten von bis zu 2,6 genannt (...).

3. Demgegenüber ist bei der Liegenschaft Niesenberggasse 14-16 durch die strikten baulichen Einschränkungen aufgrund der vorgesehenen Vorgaben (...) mit einer Maximaldichte von etwa 2,0 zu rechnen, obwohl diese Liegenschaft das höchste Potential zur Erfüllung der gewünschten übergeordneten Ziele im Sinne einer Entwicklung urbanen Wohnens hat. Bei Beibehaltung der derzeitigen Vorgaben im Bebauungsplanentwurf entsteht ein unlösbarer Widerspruch zu den übergeordneten, raumordnungsrelevanten Vorgaben aus dem Stadtentwicklungskonzept, vor allem mit Blick auf die dort beabsichtigte Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums.
4. Der angegebene Bebauungsgrad ist ein absolutes Minimum für das de facto vorgegebene Baukörpervolumen, sodass keinerlei Varianz oder Rhythmus (Loggien, Erker, Einschnitte) in der projektierten Bebauung möglich sind.
5. Demgegenüber ist nur bei einer Realisierung des von der W. GesmbH eingereichten Projekts für die Liegenschaft Niesenberggasse 14-16 mit dem größten und gewünschten Effekt der Bebauungsplanung zu rechnen, nämlich der Sicherung eines grünen Innenhofes.
6. Die Entkernung und Entsiegelung des ehemaligen Gewerbebetriebes (...) im Zuge einer Wohnbebauung würde die Ökobilanz von einem Versiegelungsgrad von derzeit rund 66 % auf danach ca. 6 % verbessern und den Anteil privater Grünräume stark erhöhen.

Folgende Verbesserungen sind daher geboten:

- Zulassen einer angemessenen Bebauungsdichte
- Sicherung der Wohnfunktion durch Ermöglichung qualitativer Konfigurationen
- Sicherung der Innenhofentkernung, Entsiegelung, Begrünung und Gartennutzung durch wirtschaftliche Projektrealisierung

Durch geringfügige Änderungen der betreffenden Vorgaben lässt sich eine angemessene Bebauungsdichte sowie eine größere Vielfalt an Gestaltungsmöglichkeiten erreichen. Dazu werden folgende Änderungen angeregt:

- a. Zonierung der Beschränkung 5G bzw. 6G auf einen Bereich von maximal 20% des Baukörpers von östlicher bis westlicher Grundgrenze
- b. Zulassen von Balkonen und Erkern max. 1,5 m über die Straßenflucht laut Steiermärkischem Baugesetz über eine Gesamtlänge von bis zu 80 % der Gebäudefront
- c. Festlegung der maximalen Summe der Trakt-Tiefe mit 22,5 m für eine mögliche Ausbildung einer Atriumslösung und Vermeidung unbelichteter Innenerschließung
- d. Zulassen rückspringender Dachgeschosse (...) über der zulässigen angegebenen Gesamthöhe (...) mit einer maximalen Gesamthöhe von 24 m analog zur Annenstraße
- e. Zulassung genereller Nutzung von punktuellen Aufbauten am Dach ohne Einschränkung auf Stiegen- und Lifthäuser
- f. Geringfügige Erhöhung des Bebauungsgrads am Grundstück Nr. 752 auf das Maß vergleichbarer Liegenschaften im Entwurfsgebiet mit 0,55

Diese Maßnahmen laut den vorhin genannten Punkten a-f würden de facto keine Änderungen oder Auswirkungen gegenüber Nachbarschaftsrechten oder angrenzenden Bebauungen ergeben. Negative Auswirkungen auf andere Liegenschaften (Beschattung, Belichtung usw.) und auch auf das Ortsbild liegen nicht vor.

[...]

Aus all den angeführten Gründen möge daher der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den Einwendungen nachkommen und den Entwurf des 05.24.0 Bebauungsplans (...) im Sinne der obigen Ausführungen abändern, hilfsweise dem Ansinnen sinngemäß bestmöglich entsprechen, sodass das Planungsinteresse der W. GesmbH im bau- und raumordnungsrechtlichen Rahmen umsetzbar bleibt.

Einwendungsbehandlung:

Der Darstellung wonach ein Einreichprojekt im „*Einklang mit dem Steiermärkischen Baugesetz*“ verfasst wurde und nachgewiesen werden konnte, dass „*am bestehenden Bauplatz (Anm: Niesenberggasse 14-16) eine urbane Bebauungsdichte von ca. 3,3 sowohl baurechtlich möglich als auch stadtstrukturell begründbar ist*“ kann seitens der Stadtplanung nicht beigepflichtet werden. Der Einwender übersieht, dass bei der Bebauungsplanung nicht das Herstellen von Projekten, welche dem Stmk. Baugesetz entsprechen (was ohnehin für jedes Bauverfahren zu gelten hat) Vorrang hat, sondern eine städtebauliche Disposition in der Gesamtbetrachtung des Planungsgebietes zu finden ist. Das „eingereichte Projekt“ ist für den Gebietsbereich jedenfalls zu hoch und zu dicht und würde daher ausschließlich einem „überschießenden“ privaten Einzelinteresse folgen und stünde damit im Widerspruch zu den Raumordnungsgrundsätzen gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz. Die Einfügbarekeit eines Gebäudes mit 40,0 m hohen Feuermauern ist im Hinblick auf die bestehenden Bebauungsstrukturen im Planungsgebiet städtebaulich nicht argumentierbar.

Bei der Entwicklung von Hochhausstandorten sind neben der gebotenen Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zudem zusätzliche städtebauliche Standortfaktoren zu berücksichtigen. Im Räumlichen Leitbild sind hierfür im Kapitel „Verdichtung durch vertikale Akzente“ Festlegungen getroffen und in der Plandarstellung grafisch abgegrenzt worden. Für den gegenständlichen Gebietsbereich (und das beschriebene Projekt mit rd. 40 m hohen Wohntürmen) liegt eine derartige Standortgunst nicht vor.

Zu a und d):

Das Wohnhaus Niesenberggasse Nr. 20 weist gemäß Luftbildauswertung eine Gesamthöhe von rd. 18,0 m auf; die Blockrandbebauung entlang der Annenstraße und der Idlhofgasse weist eine straßenseitige Gebäudehöhe von max. 18,0 m und eine Gesamthöhe (Firsthöhe) von max. 23,50 m auf. Die Festlegungen der möglichen Gesamthöhen von Gebäuden im Bebauungsplan sind daher direkt aus der ortstypischen Bebauungsstruktur im Gebietsbereich abgeleitet.

Durch das Verhältnis der Geschossanzahl zur Gebäudehöhe bzw. zum Freiraum (Dimensionen des Innenhofes) werden dem Kerngebiet entsprechende Nutzungen (für die größere Raum- bzw. Geschosshöhen erforderlich sind) ermöglicht.

Zu b):

Straßenseitig vorragende Erker oder Balkone sind innerhalb der bestehenden Blockrandstruktur nicht erkennbar; lediglich die Ausbildung von Loggien ist im Bereich der Idlhofgasse und der Niesenberggasse gegeben. Die Ausbildung von hofseitigen Balkonen kann jedoch als ortstypisch bezeichnet werden. Im Hinblick auf den Erhalt des bestehenden Straßen- und Ortsbildes wurden daher entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan definiert.

Die Ausbildung von südseitigen Loggien im Bereich der Liegenschaft des Einwenders ist möglich.

Zu c):

Ebenso wie die, im Bebauungsplan festgesetzten Höhenfestlegungen sind die Abmessungen der möglichen bebaubaren Flächen direkt aus der bestehenden Bebauungsstruktur abgeleitet. Entlang der nördlichen und westlichen Seite des Blockrandes sind aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen (Tiefe der Bestandsgebäude und Grundstückskonfiguration) deutlich geringere Gebäudetiefen erzielbar. Im Bereich der Niesenberggasse konnten, begünstigt durch die Grundstückszuschnitte, breitere Bauflächen festgelegt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan bietet für die Liegenschaft des Einwenders einen entsprechenden städtebaulichen Rahmen, der im Zuge einer „verantwortungsvollen“ Projektplanung umgesetzt werden kann.

Zu e):

Die Ausbildung von Dachaufbauten bzw. die Möglichkeiten zur Nutzung von Dachflächen sind in der Verordnung geregelt. Die Zugänglichkeit von Dachflächen kann innerhalb der Vorgaben des Bebauungsplanes hergestellt werden.

Zu f):

Der Bebauungsgrad für Liegenschaften innerhalb des Bebauungsplanes wurde durch die bebaubaren Flächen und unter Berücksichtigung möglicher Hofseitiger Balkone oder Erker definiert. Innerhalb dieses Rahmens sind ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten gegeben. Der definierte Bebauungsgrad dient zudem der Sicherstellung der Hofentkernung (Abbruch bestehender, ausgedienter Altbausubstanz).

Einwendung 27 (GZ: A14-060403/2014/0048):

Im Bebauungsplan ist jetzt eine „Randbebauung“ an Idlhofgasse und Niesenbergergasse vorgesehen. Die Höhe der Gebäude soll max. 21 m betragen. Bis zu diesen Gebäuden soll die Niesenbergergasse auf 10 bis 14 m verbreitert werden, westlich davon auf 10 m bzw. 4 m.

Der Bebauungsplan bezieht sich allerdings lediglich auf einen Teil des bestehenden Innenhofes, der ja auch das Krankenhausgelände umfasst und sich bis zur Prankergasse erstreckt.

Wenn schon das (nicht verordnete) Räumliche Leitbild im Erläuterungsbericht zitiert wird, dann sollte aber nicht lediglich der Ist-Zustand dargestellt werden, sondern korrekterweise „vom Ist zum Soll“ die Zielsetzung: „Bewahren – Erhalten“! Wenn aber davon abgegangen wird, dann ist eine Begründung erforderlich; ansonsten ist offensichtlich, dass speziell die relevanten Aussagen weggelassen werden.

Begründungen könnten in einer beabsichtigten Entkernung des Innenhofes liegen, in einer angestrebten Verbesserung der Lebens- und Umweltbedingungen, einer Steigerung des Freiflächenanteils bzw. der Erhöhung des Baumbestandes, vor allem aber auch die Rücksicht auf das bestehende Krankenhaus. Dies ist offensichtlich nicht beabsichtigt. Da keine Entkernung des Innenhofes vorgesehen ist, würde durch diesen Bebauungsplan die Baudichte deutlich ansteigen und Grünraum durch die Errichtung der neuen Gebäude mit der Tiefgarage und durch die Straßenverbreiterung verloren gehen.

Straßenflächen gibt es hier allerdings schon mehr als erforderlich. Im VO-Text des gültigen 4.0 STEK ist für dieses Gebiet aber die Sicherung der Wohnfunktion und die Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes enthalten sowie die Sicherung der Qualität von Innenhöfen; gegebenenfalls Entsieglung und Reduktion konfliktträchtiger Nutzungen“.

Deshalb ersuche ich um weitgehende Überarbeitung des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes und um Berücksichtigung dieser Einwendung.

Einwendungsbehandlung:

Es wird festgehalten, dass im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan-Entwurf das „Räumliche Leitbild“ unter Punkt 3 „Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen“ (Seite 4) enthalten und durch einen entsprechenden Planausschnitt auch graphisch dargestellt ist. Die Inhalte des Räumlichen Leitbildes wurden publiziert und sind öffentlich zugänglich; auf die vollständige Wiedergabe der maßgeblichen Inhalte wurde daher verzichtet. Die Unterstellung einer bewussten Unterschlagung von „relevanten Aussagen“ kann daher entkräftet werden.

Offenbar handelt es sich bei den Einwendungspunkten zum Räumlichen Leitbild um eine Fehlinterpretation der entsprechenden Plangrundlagen: Der gesamte Planungsbereich (zwischen Annenstraße, Idlhofgasse und Niesenbergergasse) sowie der östlich angrenzende Bereich bis zur Elisabethnergasse ist als „Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, der Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts“ ausgewiesen. Bei dieser Ausweisung handelt es sich bereits um das „Entwicklungsziel nach Bereichstyp“ gemäß Räumlichem Leitbild! Die Blockrandbebauung ist demgemäß als städtebauliche Zielvorstellung definiert und im gegenständlichen Bebauungsplan umgesetzt.

Die angesprochenen Bereiche südlich der Niesenbergergasse (außerhalb des Planungsbereiches) sind im Räumlichen Leitbild als „Mehrgeschossige dichte raumbildende Wohnbebauung“ (im Bereich Idlhofgasse) bzw. als „Sondergebiete für öffentliche oder private zentrale Einrichtungen“ (im östlichen Bereich) definiert. Ein Bezug der Blockrandbebauung bis zur Prankergasse kann daher schon aufgrund der fehlenden stadtmorphologischen Grundlagen nicht hergestellt werden.

Die Hofentkernung ist im vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt und enthalten. Die geforderte Hofentkernung wird durch die Festlegung hofseitiger Baugrenzl意思en (im Plan) und die Definition eines Bebauungsgrades (§ 3, Abs. 2 der Verordnung) für Liegenschaften mit bestehender Bebauung im (künftigen) Hofbereich erzielt.

Einwendung 28 (GZ: A14-060403/2014/0050):

Das kann ja wohl nicht wahr sein! Ausgerechnet in diesem stark und nicht besonders schön verbauten Gebiet soll eine Grünfläche verbaut werden? Bitte walten Sie Ihres Amtes und verhindern Sie das. Wir brauchen in Graz auch diese Grünfläche, besonders in dieser Gegend!

Einwendungsbehandlung:

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.

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

Die derzeitige, private Nutzung als Gemeinschaftsgarten wird durch die privatrechtliche Vermietung der Flächen durch den Eigentümer ermöglicht. Seitens des Liegenschaftseigentümers wurde das Einverständnis einer neuerlichen Gestaltung der Freiflächen durch den Gemeinschaftsgarten in Form eines „Letters Of Intent“ dokumentiert. Es wird auf die Möglichkeit einer zivilrechtlichen Vereinbarung verwiesen; strukturelle Änderungen des Bebauungsplanes sind damit jedoch nicht verbunden.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen Bebauungsplan werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen die Innenhofflächen im gesamten Planungsgebiet freigehalten! Unter Bedachtnahme der bestehenden Grundstückskonfiguration sowie der städtebaulichen Bestandsstrukturen werden die größtmöglichen Hofdimensionen erzielt.

Es werden die Planerischen Hinweise durch die Festlegungen des Bebauungsplanes (Hofentkernung, Hof- und Flachdachbegrünung und die damit verbundene Flächenentsiegelung) bestmöglich umgesetzt und ein wertvoller klimatologischer Beitrag sichergestellt. Zusätzlich enthält die Verordnung zum Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben, die eine Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Gebietsbereich gewährleistet.

Für die Zugänglichkeit und Nutzung von Baulandflächen durch die Öffentlichkeit fehlen die rechtlichen Grundlagen und können diese durch den Bebauungsplan nicht in diesem Sinne gelöst werden. Im Zuge der Erstellung des 05.26.0 Bebauungsplanes "Niesenbergergasse-Traungauergasse" (Entfernung bis zu 300 m) konnte eine öffentlich zugängliche Grünfläche im Ausmaß von rd. 800 m² gesichert werden.

Einwendung 29 (GZ: A14-060403/2014/0052):

Als Bewohner von Graz und Nutzer des Geimeinschaftsgarten Niesenberger zur Bienenhaltung habe ich nach Durchsicht des Bebauungsplans 05.24.0 "Niesenbergergasse-Idlhofgasse-Annenstraße" V.Bez., KG Gries folgende Einwendungen:

- *Zufahrt als Problemzone: die bislang verfügbare Verkehrsfläche ist für weitem Verkehr nicht ausgelegt. Durch zunehmenden Verkehr den das neue verdichtete Wohnprojekt mit sich bringt, ist die Sichere Zufahrt (zB für Rettungsfahrzeuge) zum Elisabethinenkrankenhaus nicht gewährleistet.*

Zudem ist die Einmündung der Niesenbergergasse in die Elisabethnergasse vom Platzangebot nicht erweiterbar. Dahingehende Überlegungen sind im Bebauungsplan nicht zu finden.

- *Falsche Darstellung des Baumbestandes: der vorhandene Baumbestand wird im Bebauungsplan nicht korrekt wiedergegeben. Dadurch entsteht der Eindruck, dass keine Bäume den gelanten Bauarbeiten zum Opfer fallen. Dies stimmt einfach nicht.*
- *Aktuelles Luftbild des Planungsgebietes fehlt.*
- *Niesenbergergasse 12/Annenstraße 31 (749/1; 749/2; 749/3; 748/1) werden falsch abgebildet: es handelt sich um Freiflächen und einen überdachten Hofbereich und nicht wie abgebildet um geschlossenen Bestand.*
- *Das Städtebauliches Entwicklungskonzept "Bahnhofsviertel Graz" ist nur teilweise veröffentlicht. Es existiert lediglich ein Plan in großem Maßstab ohne Legende. Dieser ist daher unbrauchbar. Es fehlen zumindest: das 'Räumliche Leitbild', die 'Stadtklimatologische Analysen', die Studie zur 'Freiflächenausstattung Graz', das "Maßnahmenprogramm zur nachhaltigen Verbesserung zur Luftgütesituation" und der 'Lebensqualitätsindex Graz'.*
- *Die Lage der Grundstückszufahrt und der Ein- bzw. Ausfahrt der Tiefgarage fehlt gänzlich.*

Zudem stelle ich folgende Forderungen, die bislang im Bebauungsplan fehlen:

- *Errichtung einer Wohnstrasse ab der Einfahrt zum Elisabethinenkrankenhaus / Hofausfahrt Fa. Staudinger*
- *Erhalt der Niesenbergergasse als Sozialraum anstatt der Verbreiterung der Fahrbahn*
- *Kein Verlust von bestehenden Grünflächen und Bäumen*

Die Stadtklimatologie sieht als planerische Empfehlung für den Innenstadtbereich 'Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen' vor. Dieses Projekt bewirkt das Gegenteil.

Das Luftreinhalteprogramm aus 2011 sieht im Maßnahmenkatalog von 2014 in Kerngebieten eine maximale Wohnraumnutzung von 50% vor. Diese ist im gegenständlichen Bereich bereits weit überschritten.

In Hinblick auf die in Graz vorherrschende Schadstoffbelastung der Luft (zB Feinstaub) ist Grünraum in perkären Stadtteilen zu forcieren. Dieses Projekt läuft diesem Ansinnen zuwider; siehe Freiflächenausstattung Graz von S. Zech 2010

Starkregenereignisse nehmen zu. Der weiteren Versiegelung von Versickerungsflächen ist lt. obengenannter Publikation (§26, Abs 3) ist entschieden entgegenzutreten.

Auf gegenständlichem Grundstück befindet sich seit 2010 der Niesenberger Gemeinschaftsgarten. In obengenannter Publikation (§25, Abs 17) ist explizit die Schaffung bzw. Unterstützung von Gemeinschaftsgärten und interkulturellen Gärten, bevorzugt in dicht bebauten Gebieten angeführt. Hierauf wird im Projekt keinerlei Rücksicht genommen.

Sohin kann das gegenständliche Bauprojekt nur abschlägig beschieden werden.

Einwendungsbehandlung:

Bei der Niesenbergergasse handelt es sich um eine bestehende Verkehrsfläche (gem. Flächenwidmungsplan) die als Zufahrt zu den Liegenschaften Niesenbergergasse 12-18 bzw. Idlhofgasse 9 dient. Die Erschließung durch öffentliche Verkehrsflächen ist damit gewährleistet.

Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes basiert auf dem aktuellen Kataster und wird um die relevanten Inhalte des Flächenwidmungsplanes sowie eine Naturstandsaufnahme ergänzt. Eine Manipulation dieser Basisdaten bzw. die Darstellung des Planwerkes mittels Orthofoto ist nicht vorgesehen; im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan-Entwurf ist jedoch ein Schrägluftbild (siehe Seite 5) enthalten. Es darf darauf hingewiesen werden, dass auch das Orthofoto eine Momentaufnahme darstellt (welche im Abstand von mehreren Jahren aktualisiert wird) und daher den Bestand auch nicht zuverlässig wiedergibt.

Die für die Bebauungsplanung bestehenden Rechtsgrundlagen sowie sonstige relevante Planungsgrundlagen sind im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan-Entwurf angeführt (siehe

Seiten 2-5). Ein Rechtsanspruch auf eine abschließende Aufzählung von Vorplanungen sowie auf eine ausführliche inhaltliche Darlegung solcher Vorplanungen im Erläuterungsbericht eines Bebauungsplanes besteht nicht. Vorstudien können Entscheidungshilfen sein, ersetzen und erweitern jedoch nicht die, für die Bebauungsplanung wesentlichen Rechtsgrundlagen.

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

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen Bebauungsplan werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen die Innenhofflächen freigehalten! Unter Bedachtnahme der bestehenden Grundstückskonfiguration sowie der städtebaulichen Bestandsstrukturen werden die größtmöglichen Hofdimensionen erzielt.

Angesichts der bestehenden Blockrandbebauung entlang der Annenstraße mit Firsthöhen bis zu 24 m Höhe innerhalb des Planungsgebietes und bis zu 28 m Höhe an der nördlichen Straßenseite erscheint die Beeinträchtigung der lokalen Windverhältnisse durch die, im Bebauungsplan ermöglichte, Bebauung äußerst geringfügig. Demgegenüber werden die Planerischen Hinweise durch die Festlegungen des Bebauungsplanes (Hofentkernung, Hof- und Flachdachbegrünung und die damit verbundene Flächenentsiegelung) bestmöglich umgesetzt und ein wertvoller klimatologischer Beitrag sichergestellt. Zusätzlich enthält die Verordnung zum Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben, die eine Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Gebietsbereich gewährleistet.

Eine „verordnete“ Beschränkung der Wohnnutzung bei der Erstellung von Bebauungsplänen kann aus dem zitierten Maßnahmenprogramm nicht abgeleitet werden. Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festlegungen werden ohnehin sämtliche, im Kerngebiet zulässigen Nutzungen ermöglicht (beispielsweise werden Nutzungen, für die größere Raum- bzw. Geschosshöhen erforderlich ist durch das Verhältnis der Geschossanzahl zur Gebäudehöhe ermöglicht).

Festlegungen zur Verringerung des Versiegelungsgrades wurden in §3 (Bebauungsgrad), §5 (Dachbegrünung) und §8 der Verordnung in ausreichendem Ausmaß getroffen.

Seitens des Liegenschaftseigentümers wurde das Einverständnis einer neuerlichen Gestaltung der Freiflächen durch den Gemeinschaftsgarten in Form eines „Letters Of Intent“ dokumentiert. Es wird auf die Möglichkeit einer zivilrechtlichen Vereinbarung verwiesen; strukturelle Änderungen des Bebauungsplanes sind damit jedoch nicht verbunden.

Die Errichtung von Kinderspielplätzen bei konkreten Bauprojekten ist im Bauverfahren zu regeln. Für die Zugänglichkeit und Nutzung von Baulandflächen durch die Öffentlichkeit fehlen die rechtlichen Grundlagen und können diese durch den Bebauungsplan nicht in diesem Sinne gelöst werden.

Im Zuge der Erstellung des 05.26.0 Bebauungsplanes "Niesenberggasse-Traungauergasse" (Entfernung bis zu 300 m) konnte eine öffentlich zugängliche Grünfläche im Ausmaß von rd. 800 m² gesichert werden.

Einwendung 30 (GZ: A14-060403/2014/0053):

BITTE, überdenken Sie den Bebauungsplan Niesenberggasse noch einmal!

Selber bin ich nicht direkt betroffen (Luftlinie zu meiner Wohnung etwa 900m) , allerdings wäre es mir sehr leid um diese kleine Grünoase und diesen Sauerstofflieferanten in unserer ohnehin "bestens" feinstaubversorgten Gegend.

Meine Einwände:

1) In nicht allzu weiter Entfernung sind in der oberen Niesenberggasse vor nicht allzu langer Zeit Wohnungen errichtet worden, deren Vermietung sehr schleppend voran geht (Hilfsausdruck).

2) An der Kreuzung Idlhofgasse/Ungergasse wird gerade ein Riesenbaukomplex errichtet, der vermutlich die Leerstandproblematik in dieser Gegend weiter erhöhen wird.

3) Und ein etwas persönlicher/emotionaler Einwand: Würde irgend jemand von Ihnen gerne in so einem "hinein gequetschten" Bauobjekt eine Wohnung beziehen wollen, ganz abgesehen von der Verschlechterung der Wohnqualität in den angrenzenden Häusern?

Einwendungsbehandlung:

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. 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.

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

Die derzeitige, private Nutzung als Gemeinschaftsgarten wird durch die privatrechtliche Vermietung der Flächen durch den Eigentümer ermöglicht. Seitens des Liegenschaftseigentümers wurde das Einverständnis einer neuerlichen Gestaltung der Freiflächen durch den Gemeinschaftsgarten in Form eines „Letters Of Intent“ dokumentiert. Es wird auf die Möglichkeit einer zivilrechtlichen Vereinbarung verwiesen; strukturelle Änderungen des Bebauungsplanes sind damit jedoch nicht verbunden.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen Bebauungsplan werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen die Innenhofflächen im gesamten Planungsgebiet freigehalten! Unter Bedachtnahme der bestehenden Grundstückskonfiguration sowie der städtebaulichen Bestandsstrukturen werden die größtmöglichen Hofdimensionen erzielt.

Es werden die Planerischen Hinweise durch die Festlegungen des Bebauungsplanes (Hofentkernung, Hof- und Flachdachbegrünung und die damit verbundene Flächenentsiegelung) bestmöglich umgesetzt und ein wertvoller klimatologischer Beitrag sichergestellt. Zusätzlich enthält die Verordnung zum Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben, die eine Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Gebietsbereich gewährleistet.

Für die Zugänglichkeit und Nutzung von Baulandflächen durch die Öffentlichkeit fehlen die rechtlichen Grundlagen und können diese durch den Bebauungsplan nicht in diesem Sinne gelöst werden. Im Zuge der Erstellung des 05.26.0 Bebauungsplanes "Niesenberggasse-Traungauergasse" (Entfernung bis zu 300 m) konnte eine öffentlich zugängliche Grünfläche im Ausmaß von rd. 800 m² gesichert werden.

Einwendung 31 (GZ: A14-060403/2014/0054):

Durch bestehenden Bebauungsplanentwurf sehen wir eine negative Entwicklung bzgl. Der Grüneräume im innerstädtischen Raum von Graz, gerade im nördlichen Teil des Gries, wo Grünräume, v.a. in öffentlich zugänglicher Form und v.a. mit Nachbarschaftscharakter, rar sind. Damit verbunden sind Abwertungseffekte bzgl. der Lebensqualität in diesem Stadtteil. Lebensqualität bedingt sich ja gerade durch das Vorhandensein von ausreichend Grünflächen und ausreichend öffentlich-aneigenbaren Flächen (sprich öffentlicher Raum / Urbanität).

1. Blockrandverbauung

Der geplante Entwurf sieht eine derartige Blockrandverbauung vor, die aus unserer Sicht nicht ideal für das betreffende Gebiet (Niesenbergg. – Elisabethinerg. – Idlhofg – Annenstraße) ist. Im

beiliegenden Luftbild im Anhang erstreckt sich der „Blockcharakter“ eher entlang der Verkehrsachsen Idlhofgasse – Prankergasse – Elisabethnergasse – Annenstraße. Die Niesenberggasse wirkt eher als „Innenhof“-Zufahrt, den als eigene Verkehrsachse. (...)

2. Straßenraum

Die geplante Fußweg / Radweg-Durchbindung in der Niesenberggasse sehen wir als sehr positiv. Jedoch besteht unsere Befürchtung – und daher unserer Einwand –, dass mit den geplanten „autofreundlichen“ Veränderungen der Niesenberggasse für weitere Zufahrtsmöglichkeiten

1. der innerstädtische MIV (...) grundsätzlich weiter gefördert wird (...) und
2. – selbst wenn sie in der Niesenberggasse in absoluten Zahlen gegenüber anderen Straßen gering ausfallen würde – eine relative Zunahme des Verkehrs in dieser Gasse als ungünstig erscheint, z.B. weitere Rückstaugefahr im Nadelöhr an der Kreuzung Niesenbergg.- Elisabethnerg., wo sich auch die Krankenhausausfahrt befindet.

3. Sozialraum – Grünraum

Der „Innenhof“ Niesenberggasse ist aus unserer Sicht ein größtenteils ungenutztes Gebiet – abgesehen von den Aktivitäten des dortigen Gemeinschaftsgartens. (...)

Eine Aufwertung wiederum könnte dadurch entstehen, wenn ein öffentlich-zugänglicher Bereich – zusammen mit den GrundstückseigentümerInnen – geschaffen wird und entsprechende Planungsentwürfe daraus ausgelegt werden. Der „Innenhof“ bietet sich ideal dafür an (...) – zumal im umliegenden Gebiet keine entsprechenden größeren Räume (...) vorhanden sind.

Entsprechende Impulse zur Freiflächenausstattung in Graz bietet S. Zech 2010, die Gries Nord als Stadtteil mit hohem Handlungsbedarf ausweisen:

- „Nutzbarkeit der Innenhöfe sicherstellen, diese können bei einer entsprechenden Gestaltung einen Teil der Nachfrage nach Erholungs- und Spielraum abdecken.“
- „Straßen- und Platzräume verstärkt als Aufenthalts- und Spielbereiche gestalten und nutzen.“
- „Zusätzlich ergeben sich durch einen hohen Anteil an MigrantInnen und Kindern besondere Anforderungen an den Grünraum. Es sind daher alle möglichen Strategien anzuwenden.“

Der betroffene Stadtteil (Graz Nord) weist hinsichtlich dieser Studie (S.10) ein besonderes Defizit auf (absolut mit 5,3m²/EW Bestand bei empfohlenen 10m²/EW – relativ auch im Spitzenfeld). Aufgrunddessen wäre eine Aufwertung hinsichtlich öffentlich-zugänglicher Grünflächen für dieses Gebiet aus unserer Sicht anzustreben.

4. Stadtklima

Begrünte Flächen (über Wiesen hinaus; also Bäume, Sträucher) schaffen gegenüber versiegelten Flächen schaffen dabei sozialen und mikroklimatischen Mehrwert.

(...)

Darauf aufbauend trägt unserer Ansicht nach die Schaffung von Grünraum allgemein auch positiv zum Mikroklima dieses Stadtteils bei. Die 'Stadtklimaanalysen' (...) vermerken planerische Hinweise hinsichtlich der Ergebnisse in der Stadtklimatopkarte. Die Vorschläge verfolgen dabei „das Ziel, eine Verbesserung aus lufthygienischer Sicht zu erzielen, das Bioklima durch geeignete Maßnahmen günstig zu beeinflussen und somit einen Beitrag zur Hebung der Lebensqualität in der Stadt zu leisten.“

Dabei wird ein Hofabstand von 3:1 bis 5:1 zur Gebäudehöhe in Gründerzeitgürtel als vorteilhaft beschrieben (S. 238), der „ausreichend Lichtbedingungen und [...] kleinräumige Zirkulationen“ bieten würde. Baulücken schaffen durch Luftaustausch eine bessere Durchlüftung.

Im bestehenden Entwurf des Straßenraumes müssten bestehender Bäume gefällt werden (...).

Des Weiteren müssten durch die Blockverbauung des 6G Baukörpers im Grenzbereich zwischen Niesenberggasse 16 und 18 großkronige Bäume gefällt werden.

5. Gesammelte Einwände:

[...]

Insofern regen wir an, den Entwurf hinsichtlich einer soziokulturellen Aufwertung des Bereichs zu überdenken, wobei öffentlich-zugänglicher Grünraum mit adäquater Ausstattung dem förderlich wäre.

- Man möge überprüfen, inwiefern der Stellplatzschlüssel gegen 0 senkbar ist (...).*
- Man möge dabei die bestehende Struktur des Gemeinschaftsgarten und seine dadurch verbundene positive soziale und gestalterische Komponente in die Planungsgrundlage mitberücksichtigen.*
- Man möge Möglichkeiten erwägen, um den stark defizitär Freiflächen-ausgestatteten Bezirk Gries entsprechend ausstatten zu können und der zusätzlich defizitär wirkenden Maßnahme der Verdichtung (...) entgegenwirken zu können.*
- Man möge prüfen, durch welche Maßnahmen im Planungsgebiet der Boden stärker entsiegelt werden könnte.*
- Man möge so planen und verordnen, dass großkronige Bäume auf öffentlichem und privatem Grund erhalten bleiben können.*
- Man möge die planerischen Hinweise (Hofabstand von 3:1 bis 5:1 zur Gebäudehöhe, das Absehen von einer weiteren Bebauung über das bestehende Maß hinaus, und Schaffung von Parkanlagen) berücksichtigen und in den Entwurf und die Verordnung miteinfließen lassen.*

Einwendungsbehandlung:

Der gesamte Planungsbereich (zwischen Annenstraße, Idlhofgasse und Niesenberggasse) sowie der östlich angrenzende Bereich bis zur Elisabethnergasse ist als „Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, der Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts“ ausgewiesen. Bei dieser Ausweisung handelt es sich bereits um das „Entwicklungsziel nach Bereichstyp“ gemäß Räumlichem Leitbild! Die Blockrandbebauung ist demgemäß als städtebauliche Zielvorstellung definiert und im gegenständlichen Bebauungsplan umgesetzt.

Die angesprochenen Bereiche südlich der Niesenberggasse (außerhalb des Planungsbereiches) sind im Räumlichen Leitbild als „Mehrgeschossige dichte raumbildende Wohnbebauung“ (im Bereich Idlhofgasse) bzw. als „Sondergebiete für öffentliche oder private zentrale Einrichtungen“ (im östlichen Bereich) definiert. Ein Bezug der Blockrandbebauung bis zur Prankergasse kann daher schon aufgrund der fehlenden stadtmorphologischen Grundlagen nicht hergestellt werden.

Wie im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan- Entwurf unter Punkt 5 (Seite 9) bereits beschrieben wurde, wird die Niesenberggasse weiterhin als Sackgasse für den „Motorisierten Individualverkehr“ erhalten werden. Im westlichen Abschnitt der Niesenberggasse ist die Errichtung eines Geh- und Radweges geplant. Straßenrechtliche Festlegungen / Verordnungen für Geh- und Radwege oder Wohnstraßen können jedoch (mangels Gültigkeit des Bebauungsplanes auf Verkehrsflächen) nicht im Bebauungsplanverfahren getroffen werden!

In §7 der Verordnung wird die Unterbringung von PKW-Stellplätzen in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert festgelegt. In Bezug auf die Anzahl der zu schaffenden Stellplätze kommt das Steiermärkische Baugesetz zur Geltung. Die definitive Anzahl von Stellplätzen wird anhand eines konkreten Bauvorhabens im Bauverfahren geregelt.

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

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen Bebauungsplan werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen die Innenhofflächen freigehalten! Unter Bedachtnahme der bestehenden Grundstückskonfiguration sowie der städtebaulichen Bestandsstrukturen werden die größtmöglichen Hofdimensionen erzielt.

Angesichts der bestehenden Blockrandbebauung entlang der Annenstraße mit Firsthöhen bis zu 24 m Höhe innerhalb des Planungsbereiches und bis zu 28 m Höhe an der nördlichen Straßenseite erscheint die Beeinträchtigung der lokalen Windverhältnisse durch die, im Bebauungsplan ermöglichte,

Bebauung äußerst geringfügig. Demgegenüber werden die Planerischen Hinweise durch die Festlegungen des Bebauungsplanes (Hofentkernung, Hof- und Flachdachbegrünung und die damit verbundene Flächenentsiegelung) bestmöglich umgesetzt und ein wertvoller klimatologischer Beitrag sichergestellt. Zusätzlich enthält die Verordnung zum Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben, die eine Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Gebietsbereich gewährleistet.

Die Errichtung von Kinderspielplätzen bei konkreten Bauprojekten ist im Bauverfahren zu regeln. Für die Zugänglichkeit und Nutzung von Baulandflächen durch die Öffentlichkeit fehlen die rechtlichen Grundlagen und können diese durch den Bebauungsplan nicht in diesem Sinne gelöst werden. Im Zuge der Erstellung des 05.26.0 Bebauungsplanes "Niesenberggasse-Traungauergasse" (Entfernung bis zu 300 m) konnte eine öffentlich zugängliche Grünfläche im Ausmaß von rd. 800 m² gesichert werden.

Festlegungen zur Verringerung des Versiegelungsgrades wurden in §3 (Bebauungsgrad), §5 (Dachbegrünung) und §8 der Verordnung in ausreichendem Ausmaß getroffen.

Einwendung 32 (GZ: A14-060403/2014/0055):

Ich als betroffener Bürger und wir als wissenschaftlich-kulturell engagierter Verein möchte(n) folgendes einwenden:

Unsere Anliegen

- *Besonders in einer Stadt mit steigenden Einwohnerzahlen ist die Erhaltung und Schaffung ausreichender Grünflächen besonders wichtig (für zwar für alle Altersstufen und Bevölkerungsgruppen).*
- *Besonders in Gebieten, die bereits eine besonders hohe Dichte aufweisen, dürfen bestehende Grünflächen nicht beseitigt werden.*
- *Besonders in Gebieten, in denen ein Mangel an Grünraum besteht, müssen die Bestrebungen der Stadt in der Schaffung zusätzlicher Grünflächen liegen.*
- *Der bestehende Baumbestand muss selbstverständlich erhalten werden und es dürfen nicht (wie geplant) die letzten Bäume auf öffentlichem Grund beseitigt werden.*
- *Für zusätzlichen Wohnraum in diesem Gebiet darf nur mehr für eine extrem geringe Anzahl von KFZ-Stellplätzen geplant werden, damit nicht immer mehr KFZ-Verkehr in zentrale Gebiete der Stadt hereingezogen wird.*
- *Eine Durchfahrtsmöglichkeit zwischen Elisabethnergasse und Idlhofgasse sollte für KFZ keinesfalls geschaffen werden. (Für den Radverkehr müssten die Sicht-verhältnisse an der Kreuzung mit der Idlhofgasse wesentlich verbessert werden).*
- *Die Aus- und Einfahrt vom bestehenden Innenhof nach Süden bzw. die Kreuzung der Niesenberggasse mit der Elisabethnergasse ist schon jetzt häufig überlastet, zusätzliche Aus- und Einfahrten sollten vermieden werden und die Verkehrs-sicherheit darf nicht reduziert werden.*
- *Hier hat selbstverständlich die Zufahrt zum bestehenden Krankenhaus seine Berechtigung, nicht aber das Zufahren von weiteren PKWs (Parkplätze für Besucher und Behinderte ausgenommen).*
- *Eine Steigerung der Emissionen bzw. der Immissionen darf durch diesen Bebauungsplan keinesfalls ermöglicht werden, weder nördlich noch südlich der Niesenberggasse.*
- *Die Mitbenutzung eines (kleinen) Teiles des Gartens des Krankenhauses der Elisabethinen sollte angestrebt werden, um die Freiflächenausstattung in diesem Bereich der Stadt zu verbessern.*

Wir sind ein Verein, (...) und engagieren uns für Bildung, Forschung und Kultur.

In den Räumlichkeiten des Kulturkompetenzzentrums Annenstraße können wir durch regelmäßige und für jedeN leistbare, Vorträge und Kurse (...) zur Bildung der näheren Umgebung beitragen.

Ein Platz wie dieser ist selten in Graz. Er bietet erholendes Grün und die Möglichkeit Musik zu machen für viele verschiedene Menschen ohne andere zu belästigen. Die Möglichkeit sich im Grünen zu erholen sowie sich mit Kunst auseinanderzusetzen sind beides: einerseits notwendig für den Menschen in der Stadt und andererseits eine Errungenschaft der Zivilisation.

Es ist fahrlässig und, aus diesem Winkel betrachtet, ein zivilisatorischer Rückschritt dem Menschen in der Stadt immer mehr Grünflächen und Kulturräumlichkeiten zu nehmen und führt mit Absoluter Wahrscheinlichkeit zunächst zur Einengung und Schmälerung der geistigen Kompetenz der Bevölkerung, doch sehr schnell zu einem gefährlichen Gefühl der Bedrängnis einzelner. Das ist nicht zu unterschätzen, ich denke das sollte mittlerweile jedem Grazer klar sein.

Einwendungsbehandlung:

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.

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

Die derzeitige, private Nutzung als Gemeinschaftsgarten wird durch die privatrechtliche Vermietung der Flächen durch den Eigentümer ermöglicht. Seitens des Liegenschaftseigentümers wurde das Einverständnis einer neuerlichen Gestaltung der Freiflächen durch den Gemeinschaftsgarten in Form eines „Letters Of Intent“ dokumentiert. Es wird auf die Möglichkeit einer zivilrechtlichen Vereinbarung verwiesen; strukturelle Änderungen des Bebauungsplanes sind damit jedoch nicht verbunden.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen Bebauungsplan werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen die Innenhofflächen im gesamten Planungsgebiet freigehalten! Unter Bedachtnahme der bestehenden Grundstückskonfiguration sowie der städtebaulichen Bestandsstrukturen werden die größtmöglichen Hofdimensionen erzielt.

Es werden die Planerischen Hinweise durch die Festlegungen des Bebauungsplanes (Hofentkernung, Hof- und Flachdachbegrünung und die damit verbundene Flächenentsiegelung) bestmöglich umgesetzt und ein wertvoller klimatologischer Beitrag sichergestellt. Zusätzlich enthält die Verordnung zum Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben, die eine Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Gebietsbereich gewährleistet.

Für die Zugänglichkeit und Nutzung von Baulandflächen durch die Öffentlichkeit fehlen die rechtlichen Grundlagen und können diese durch den Bebauungsplan nicht in diesem Sinne gelöst werden. Im Zuge der Erstellung des 05.26.0 Bebauungsplanes "Niesenberggasse-Traungauergasse" (Entfernung bis zu 300 m) konnte eine öffentlich zugängliche Grünfläche im Ausmaß von rd. 800 m² gesichert werden.

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen Niesenberggasse, Idlhofgasse und Annenstraße begrenzt. Die Erschließung durch öffentliche Verkehrsflächen ist damit gewährleistet. In §7 der Verordnung wird die Unterbringung von PKW-Stellplätzen in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert festgelegt. In Bezug auf die Anzahl der zu schaffenden Stellplätze kommt das Steiermärkische Baugesetz zur Geltung. Die definitive Anzahl von Stellplätzen wird anhand eines konkreten Bauvorhabens im Bauverfahren geregelt.

Der Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes umfasst nicht das Krankenhausareal der Elisabethinen, Festlegungen hierfür können daher nicht getroffen werden.

Für die Flächen entlang der Niesenberggasse wird ein Gestaltungsentwurf mit Einbindung von Grünelementen durch die Stadtplanung erstellt.

Einwendung 33 (GZ: A14-060403/2014/0056):

Ich als betroffene Bürgerin, Anwohnerin und gemeinsam mit meinem Mann und unseren drei Kindern Bestandteil der Gemeinschaft um den Niessenbergergarten wende mit meiner Bitte um den Erhalt einer möglichst allen zugänglichen Grünfläche zum Erhalt der Lebensqualität im Viertel an Sie.

Da es im Viertel wenig Orte gibt, die Kindern frei zugänglich sind, ist für uns der Niessenbergergarten ein Rückzugsort im Betonschungel, da weder der Metahofpark noch der Volksgarten als Ort zum sicheren Spielen für drei kleine Kinder in Frage kommt, da diese Orte nicht kindgerecht sind, wegen der Präsenz von Dealern und auch offensichtlich ausgeprägter Gewalt und Aggression. Nicht so in der kleinen Niessenberggasse, dort sind die Besucher vielfältig wie unser Viertel, aber respektvoll und die Atmosphäre stets gut. Nicht zu vergessen die Bereicherung, die durch das gemeinsame Gärtnern, Staunen und Naschen in das Leben unserer Kinder kommt.

Bitte finden Sie einen Weg, diese Oase in einer geeigneten Form, zumindest teilweise zu erhalten.

Einwendungsbehandlung:

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.

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

Die derzeitige, private Nutzung als Gemeinschaftsgarten wird durch die privatrechtliche Vermietung der Flächen durch den Eigentümer ermöglicht. Seitens des Liegenschaftseigentümers wurde das Einverständnis einer neuerlichen Gestaltung der Freiflächen durch den Gemeinschaftsgarten in Form eines „Letters Of Intent“ dokumentiert. Es wird auf die Möglichkeit einer zivilrechtlichen Vereinbarung verwiesen; strukturelle Änderungen des Bebauungsplanes sind damit jedoch nicht verbunden.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen Bebauungsplan werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen die Innenhofflächen im gesamten Planungsgebiet freigehalten! Unter Bedachtnahme der bestehenden Grundstückskonfiguration sowie der städtebaulichen Bestandsstrukturen werden die größtmöglichen Hofdimensionen erzielt.

Es werden die Planerischen Hinweise durch die Festlegungen des Bebauungsplanes (Hofentkernung, Hof- und Flachdachbegrünung und die damit verbundene Flächenentsiegelung) bestmöglich umgesetzt und ein wertvoller klimatologischer Beitrag sichergestellt. Zusätzlich enthält die Verordnung zum Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben, die eine Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Gebietsbereich gewährleistet.

Für die Zugänglichkeit und Nutzung von Baulandflächen durch die Öffentlichkeit fehlen die rechtlichen Grundlagen und können diese durch den Bebauungsplan nicht in diesem Sinne gelöst werden. Im Zuge der Erstellung des 05.26.0 Bebauungsplanes "Niesenberggasse-Traungauergasse" (Entfernung bis zu 300 m) konnte eine öffentlich zugängliche Grünfläche im Ausmaß von rd. 800 m² gesichert werden.

Einwendung 34 (GZ: A14-060403/2014/0057):

Als aktive Gärtnerin im Gemeinschaftsgarten Niesenberger, Niesenberggasse 16, bringe folgende Einwendungen und Anregungen ein:

Ich wohne in der Papiermühlgasse, habe also nur 4 min. mit dem Fahrrad zum Garten. Seit 2011 bin ich im Garten tätig, ob zum gärtnern, Menschen treffen, Pläne schmieden, ausruhen, manchmal auch nur kurz im vorbeigehen zum Kraft tanken und natürlich fotografieren.

(...)

Zu meinen Einwendungen:

** Bodenversiegelung*

Unter Punkt 3. § 26 Naturraum und Umwelt wird unter (23) angeführt "Beschränkung der Bodenversiegelung". Es ist nicht nachvollziehbar, durch welche planerischen Maßnahmen, wie der Errichtung von Tiefgaragenplätzen und der Ausweitung des Straßenraumes die Bodenversiegelung beschränkt werden soll.

Einwand: Man möge prüfen, durch welche Maßnahmen im Planungsgebiet der Boden entsiegelt werden könnte.

** Schaffung bzw. Unterstützung von Gemeinschaftsgärten*

Im Stek 4.0 unter §26 Naturraum und Umwelt steht unter (17) geschrieben: Schaffung bzw. Unterstützung von Gemeinschaftsgärten und interkulturellen Gärten, bevorzugt in dicht bebauten Gebieten. Das Gebiet Gries 05-05 hat laut Lebensmittelqualitätsindex per 1.11.2013 eine Dichte von 4790 EW/km².

Einwand: Man möge die bestehende Struktur des Gemeinschaftsgarten und seine dadurch verbundene positive soziale und gestalterische Komponente in die Planungsgrundlage mitberücksichtigen.

** Das räumliche Leitbild*

Im Steiermärkischen Raum-Ordnungs-Gesetz ist seit 2010 (in § 22) festgelegt: "(7) Zur Vorbereitung der Bebauungsplanung soll die Gemeinde ein räumliches Leitbild als Teil des örtlichen Entwicklungskonzeptes erlassen. In diesem sind für das Bauland und für Sondernutzungen im Freiland insbesondere der Gebietscharakter sowie die Grundsätze zur Bauungsweise, zum Erschließungssystem, zur Freiraumgestaltung und dergleichen festzulegen." Ein solches räumliches Leitbild wurde erstellt. In diesem befinden wir uns im Bereichstyp. "'Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, der Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts'"

Charakterisiert wird das dort so: "Blockrandbebauung der Vorgründer- bis Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts, straßenraumbildend, mit begrünten (allerdings auch nachteilig bebauten) Höfen und Vorgärten sowie Alleen in den Straßenräumen"

[...]

Einwand: Es ist nicht ersichtlich wo im Bebauungsplan-Entwurf dem Erhaltungsvorrang Rechnung getragen wird. Es ist auch nicht ersichtlich, wo es sich in der Niesenberggasse um Baulücken handeln soll. (...) Die Niesenberggasse ist vielmehr eine Wirtschaftszufahrt die auch weiterhin als Sackgasse geführt werden soll. Die Blockrandverbauung ist in der größeren Dimension Annenstraße-Elisabethinergasse-Prankergasse-Idlhofgasse zu sehen. (...) Diese hauptsächlich niedrigen unattraktiven Nebenfassaden auf beiden Seiten der Gasse deuten darauf hin, dass hier nie eine Blockrandverbauung angedacht war. Im Räumlichen Leitbild der Stadt Graz steht geschrieben, dass eine Erhöhung der Bebauungsdichte über den im Flächenwidmungsplan festgelegten Höchstwert ausschließlich zur Sicherung der baulich räumlichen Charakteristik und durch Fachgutachten untermauert zulässig sind.

** Sicherung von Grünraum in einem prekären Stadtteil*

Die Studie zur Freiflächenausstattung Graz von S. Zech 2010 hat Gries Nord als Stadtteil mit hohem Handlungsbedarf ausgewiesen. (...) Die bestehende Freiflächenausstattung müsste mehr als verdoppelt (pers. Anm. = 9,4ha) werden, um den Richtwert von 10 m²/EW erreichen zu können. Dies wird aber aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur kaum möglich sein. (...)

Was wird in der Studie als mögliche Strategie angeführt: "Nutzbarkeit der Innenhöfe sicherstellen, diese können bei einer entsprechenden Gestaltung einen Teil der Nachfrage nach Erholungs- und Spielraum abdecken."

"Straßen- und Platzräume verstärkt als Aufenthalts- und Spielbereiche gestalten und nutzen."

(...)

Durch die Bewahrung des begrünten öffentlichen Grünraums, der auf Verkehrsflächen steht, könnten sofort 437m² öffentliches Grün gesichert werden. (...) Nutzt man die Flächen bis zu den Zäunen der Grundstücke 755/2 und 752 mit kann man von 700m² sprechen.

(...) Mit einer Rückversetzung der Baukörper, könnten zusätzliche öffentliche Grünräume geschaffen werden. Derzeit ist es so, dass auf dem Grundstück Nr. 752 durch das betreiben eines betreuten Gemeinschaftsgarten die Nutzbarkeit sicherstellt. (...)

Einwand: Man möge ALLE planerischen Mittel ergreifen um den Stark defizitär Freiflächen-Ausgestatteten-Bezirk-Gries entsprechend ausstatten zu können und der zusätzlich defizitär wirkenden Maßnahme der Verdichtung (Mehr Einwohner im Gebiet Gries-Nord bedeuten eine gesteigerte defizitäre Freiflächenausstattung) entgegen wirken zu können.

* Darlegung der Gründe zur Bebauungsdichteüberschreitung

In der Verordnung findet man den Hinweis darauf: "Eine Überschreitung des (...) Höchstwertes der Bebauungsdichte, ist im Rahmen der Festlegung dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzenlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig." In der Bebauungsdichte Verordnung steht hierzu unter §3 (1) "Die (...) Höchstwerte der Bebauungsdichte können 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."

Einwand: Man möge darlegen, welche städtebaulichen Gründe oder Gründe des Ortsbildes vorliegen, und die Überschreitung der Bebauungsdichte rechtfertigen zu können.

In Anbetracht des eklatanten Freiflächenmangels im Stadtteil (...) ist nicht einzusehen warum dieses weiterhin verdichtet werden sollte.

Im Lebensqualitätsindex 2014 (...) sank die Zufriedenheit um 27,8%!!!

Durch eine zusätzliche asymmetrische Verdichtung ist nicht zu erwarten, dass dieser Wert dadurch steigen wird. Im 4.0 STEK unter §10 Zentrum Stadtzentrum wird unter (2) angeführt: Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeld.

Einwand: Die Sicherung der Wohnfunktion ist nicht gleichzusetzen mit der Erschaffung von neuen Wohnungen.

* Korrekte Bestandsdarstellung

Im Entwurf unter 3. wird angeführt " ... Im Bereich der Niesenbergergasse sind freistehende Wohnhäuser und teilweise noch gewerbliche Nutzungen im Hofbereich erkennbar." Diese Darstellung ist falsch (...).

Einwendung: Die noch vorhandene Mischnutzung wird im Planungsgebiet nicht korrekt wiedergegeben. In der Verordnung des Bebauungsplanentwurf ist keine andere außer die Wohnungsnutzung angestrebt! Derzeit ist diese Mischnutzung im Bebauungsplanentwurf unterrepräsentiert (...).

Einwendungsbehandlung:

Festlegungen zur Verringerung des Versiegelungsgrades wurden in §3 (Bebauungsgrad), §5 (Dachbegrünung) und §8 der Verordnung in ausreichendem Ausmaß getroffen.

Seitens des Liegenschaftseigentümers wurde das Einverständnis einer neuerlichen Gestaltung der Freiflächen durch den Gemeinschaftsgarten in Form eines „Letters Of Intent“ dokumentiert. Es wird

auf die Möglichkeit einer zivilrechtlichen Vereinbarung verwiesen; strukturelle Änderungen des Bebauungsplanes sind damit jedoch nicht verbunden.

In Bezug auf den Charakter des „Räumlichen Leitbildes“ handelt es sich offenbar um einen Irrtum: Das vorliegende Räumliche Leitbild wurde in Ergänzung zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept erarbeitet und 2004 publiziert. Es 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). Ein verordnetes „Räumliches Leitbild“ im Sinne des §22, Absatz 7 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 liegt nicht vor!

Der gesamte Planungsbereich (zwischen Annenstraße, Idlhofgasse und Niesenberggasse) sowie der östlich angrenzende Bereich bis zur Elisabethnergasse ist als „Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, der Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts“ ausgewiesen. Die Blockrandbebauung ist demgemäß als städtebauliche Zielvorstellung definiert und im gegenständlichen Bebauungsplan umgesetzt.

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

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen Bebauungsplan werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen die Innenhofflächen freigehalten! Unter Bedachtnahme der bestehenden Grundstückskonfiguration sowie der städtebaulichen Bestandsstrukturen werden die größtmöglichen Hofdimensionen erzielt.

Es werden die Planerischen Hinweise durch die Festlegungen des Bebauungsplanes (Hofentkernung, Hof- und Flachdachbegrünung und die damit verbundene Flächenentsiegelung) bestmöglich umgesetzt und ein wertvoller klimatologischer Beitrag sichergestellt. Zusätzlich enthält die Verordnung zum Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben, die eine Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Gebietsbereich gewährleistet.

Die Errichtung von Kinderspielplätzen bei konkreten Bauprojekten ist im Bauverfahren zu regeln. Für die Zugänglichkeit und Nutzung von Baulandflächen durch die Öffentlichkeit fehlen die rechtlichen Grundlagen und können diese durch den Bebauungsplan nicht in diesem Sinne gelöst werden.

Im Zuge der Erstellung des 05.26.0 Bebauungsplanes "Niesenberggasse-Traungauergasse" (Entfernung bis zu 300 m) konnte eine öffentlich zugängliche Grünfläche im Ausmaß von rd. 800 m² gesichert werden.

Die Niesenberggasse ist teilweise mit einer Breite von 10,0 – 14,0 m bereits als öffentliches Gut (im Besitz der Stadt Graz) gegeben, eine Erweiterung ist somit nicht notwendig. Die Grundstücke Nr. 755/1 und 2294 sind gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als Bauland ausgewiesen. Für die Flächen entlang der Niesenberggasse wird ein Gestaltungsentwurf mit Einbindung von Grünelementen durch die Stadtplanung erstellt.

Eine ausführliche Beschreibung der städtebaulichen Gründe ist in Form des Erläuterungsberichtes zum Bebauungsplan bereits vorliegend. Hierzu wird ergänzend festgehalten: Der Planungsbereich ist mit einer Blockrandbebauung bereits überwiegend bebaut und weist bereits überhöhte Bestandsdichten auf. Entsprechend der Bebauungsdichte-Verordnung wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan eine Überschreitung der Bebauungsdichte vor allem in Form von Aufstockungen, Dachraumausbauten und durch Bebauungen auf Eckgrundstücken ermöglicht. Dagegen wird die maximale Bebauungsdichte bei Neubauten auf den Liegenschaften Niesenberggasse 14-18 nicht ausgeschöpft.

In Kapitel IV des Stadtentwicklungskonzeptes sind „Raumbezogene Ziele und Maßnahmen“ für unterschiedliche Funktionsbereiche festgelegt; der Planungsbereich ist als „Zentrum“ (§10) ausgewiesen. Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist das gesamte Planungsgebiet als vollwertiges Bauland mit der Widmung „Kerngebiet“ ausgewiesen. Im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplanes müssen diese teils divergierenden Planungsvorgaben gegeneinander abgewogen werden. Der vermutete Widerspruch zu §10 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes kann nicht erkannt werden. Die Ableitung eines konkreten Bauverbotes für vollwertige Baulandflächen aus isoliert betrachteten STEK-Bestimmungen ist nicht zulässig.

Einwendung 35 (GZ: A14-060403/2014/0058):

Als Bewohner dieser Stadt moechte ich folgendes gegen den Bebauungsplan 05.24.0 einwenden, durch die Umsetzung des Bebauungsplanes in der derzeitigen Fassung wuerde eine sehr wertvolle Gruenflaeche, welche eine wichtige Funktion als kleine Erholungsflaeche und Sozialraum aufweist, verloren gehen. (...).

Ebenso befinden sich auf den zur Bebauung ausgewiesenen Flaechen mehrere groessere Baeume und Straeucher, welche einerseits einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Luftguetequalitaet und auch des Laermschutzes fuer die umliegenden Anwohner des Bezirkes Gries sicherstellen und andererseits fuer Insekten und die Bienenstoেকে im Gemeinschaftsgarten eine wichtige Nahrungsgrundlage im urbanen Raum darstellen.

Das Gemeinschafts-Gartenprojekt wie der Niesenberggarten hat ein kleines Stück weit dazu beigetragen, eine Unabhaenigkeit von dezentralen Vermarktungsstrukturen wie Supermärkten aufzubauen. Die Qualität (Frische, Nährstoffgehalt an Vitaminen, Mineralstoffen) des im Rahmen des Gemeinschaftsgartens produzierten Obst und Gemüse ist mit unter höher als solches, welches durch industrielle Landwirtschaft produziert wurde (...) Die Mitglieder dieses Gemeinschaftsgartens haben bisher sehr viel Zeit und Muehe in dieses Projekt gesteckt um eine kleine Naherholungsflaeche, Sozial/ und auch Spielraum ehrenamtlich zu pflegen und ueber die letzten Jahre zu erhalten. (...)

In dem sich mehrere interessierte Gärtner in den Gemeinschaftsgärten treffen können sie unter sich Erfahrungen austauschen und untereinander auch Hilfestellung zum Anbau des Obst und Gemüse geben. Das Erntegut wird ja gemeinschaftlich unter den Gemeinschaftsgärtnern aufgeteilt.

Die wichtigsten Ziele des Niesenberggartenprojektes waren bisher einerseits die Erhaltung und Pflege der Baeume und Straeucher, welche eine wichtige Rolle zur Luftverbesserung und auch zum Laermschutz beitragen, sowie Obst und Gemuesekulturen um dadurch auch eine "Nahversorgung mit Obst und Gemüse im urbanen Bereich im kleinen Massstab zu realisieren", Vermeidung langer Transportwege und damit verbunden eine Verhinderung der Umweltverschmutzung (geringerer Treibstoffverbrauch, dadurch Vermeidung von CO2-Emissionen), Förderung sozialer Kontakte im urbanen Gebiet, Austausch von Erfahrungen im Gärtnern/der Reparatur von Werkzeugen, die Schaffung von Spielflaeche um beispielsweise Tischtennisplatten aufstellen zu koennen. Der Aspekt des "Teilens" ist meiner Meinung nach auch ein sehr wichtiger: Arbeitsgeräte, Materialien, Werkzeuge, Saatgut, etc. können im Gemeinschaftsgarten untereinander geteilt und gemeinschaftlich genutzt werden. (...)

Durch den Bebauungsplan in der derzeitigen Fassung wuerde eine wertvolle Gruenflaeche und Sozialraum mit seinen Baeumen und Straeuchern in der Niesenberggasse, welche den Menschen des Bezirkes Gries und zum Teil auch den angrenzenden Bezirken bisher als kleine Naherholungsflaeche sowie als Sozialraum und Spielplatz gedient hat, verloren gehen. Daher bitte ich Sie, wenn moeglich den Bebauungsplan so zu ueberarbeiten, dass zumindest ein Teil der derzeitigen Gruenflaechen und darauf befindlichen Straeucher und Baeume fuer die Bewohner des Stadtteiles erhalten bleiben koennen. (...)

Einwendungsbehandlung:

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.

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

Die derzeitige, private Nutzung als Gemeinschaftsgarten wird durch die privatrechtliche Vermietung der Flächen durch den Eigentümer ermöglicht. Seitens des Liegenschaftseigentümers wurde das Einverständnis einer neuerlichen Gestaltung der Freiflächen durch den Gemeinschaftsgarten in Form eines „Letters Of Intent“ dokumentiert. Es wird auf die Möglichkeit einer zivilrechtlichen Vereinbarung verwiesen; strukturelle Änderungen des Bebauungsplanes sind damit jedoch nicht verbunden.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen Bebauungsplan werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen die Innenhofflächen im gesamten Planungsgebiet freigehalten! Unter Bedachtnahme der bestehenden Grundstückskonfiguration sowie der städtebaulichen Bestandsstrukturen werden die größtmöglichen Hofdimensionen erzielt.

Es werden die Planerischen Hinweise durch die Festlegungen des Bebauungsplanes (Hofentkernung, Hof- und Flachdachbegrünung und die damit verbundene Flächenentsiegelung) bestmöglich umgesetzt und ein wertvoller klimatologischer Beitrag sichergestellt. Zusätzlich enthält die Verordnung zum Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben, die eine Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Gebietsbereich gewährleistet.

Für die Zugänglichkeit und Nutzung von Baulandflächen durch die Öffentlichkeit fehlen die rechtlichen Grundlagen und können diese durch den Bebauungsplan nicht in diesem Sinne gelöst werden. Im Zuge der Erstellung des 05.26.0 Bebauungsplanes "Niesenberggasse-Traungauergasse" (Entfernung bis zu 300 m) konnte eine öffentlich zugängliche Grünfläche im Ausmaß von rd. 800 m² gesichert werden.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Der Verordnungstext wurde redigiert, hierbei wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen (textliche Änderungen sind unterstrichen bzw. durchgestrichen dargestellt). Diese textliche Überarbeitung ergibt keine Rückwirkung auf Dritte.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

Zu den Bauplatzgrenzen:

- offene Bebauung
- gekuppelte Bebauung
- geschlossene Bebauung

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

(1) 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 (Bauflichtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.~~

- (2) Für die nachstehend angeführten Grundstücke gelten folgende maximale Bebauungsgrade, ~~die nicht überschritten werden dürfen:~~
(...)

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind jeweils die maximal zulässige Geschossanzahl, die maximal zulässige ~~traufseitige~~ Gebäudehöhe bzw. die maximal zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe) sowie die zulässigen Dachformen eingetragen.
- (4) Auf den Liegenschaften Annenstraße 31-43 und Idlhofgasse 1-3 sind ausnahmslos Satteldächer zulässig; dies gilt nicht für hofseitige Zubauten.
~~Kühlgeräte, Ventilatoren u. dgl. sind nicht auf der Satteldachfläche, sondern~~
Haustechnikanlagen sind innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (6) ~~Technik- und Lüftungsgeräte u. dgl. auf~~ **Haustechnikanlagen sind bei** Flachdächern ~~sind von Fassaden~~ mindestens 3,50 m zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (4) Bei Satteldächern sind Balkone ~~im bzw. über dem Traufenbereich~~ **in der Höhe der Dachtraufe** nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in einer Tiefgarage oder im Hauptgebäude integriert herzustellen. ~~Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.~~
- (3) Tiefgaragenrampen sind ~~nach oben und seitlich~~ einzuhausen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (4) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0 m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 ~~bis 15,0~~ m.
- (5) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0 m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 ~~bis 10,0~~ m.
- (6) Die ~~oberste~~ Decke von freiliegenden **nicht überbauten** Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe ~~(ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge)~~ niveaugleich mit dem angrenzenden, ~~gewachsenen~~ Gelände zu überdecken ~~und gärtnerisch auszugestalten.~~

§ 9 SONSTIGES

- (1) ~~Werbeanlagen an Gebäuden sind direkt an der Fassade zu montieren und dürfen ausschließlich im Bereich der Erdgeschoßzone angebracht werden~~ **sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, zulässig.**

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht. Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkischem 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 05.24.0 Bebauungsplan „Niesenberggasse – Idlhofgasse – Annenstraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Sachbearbeiter:

DI Markus Dröscher
(elektronisch unterfertigt)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterfertigt)

Der Stadtbaudirektor:

DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterfertigt)

Für die Stadt Graz
Der Bürgermeister
als Stadtsenatsreferent:

(Mag. Siegfried Nagl)

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

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

Der/die Schriftführerin:

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: 22.04.2015
- 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.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Gries wurde am 10.07.2015 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 05.24.0 Bebauungsplan „Niesenberggasse – Idlhofgasse – Annenstraße“ zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Dröscher Markus
	Zertifikat	CN=Dröscher Markus,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-04-28T15:22:02+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2016-04-28T15:28:04+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

ECO Dr. Peter Piffel-Percevic

12.05.2016

Z U S A T Z A N T R A G

Betr.: TOP 17, BBPI Niesenberggasse-Idlhofgasse-Annenstraße

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Namens der Klubs von ÖVP, SPÖ und stelle ich den

A n t r a g,

der Gemeinderat möge beschließen:

Die zuständigen Stellen des Magistrats Graz werden beauftragt, die Ausführungsplanung für die im Vorentwurf vorliegende „Gestaltungsplanung Niesenberggasse“ mit der dort vorgesehenen Schaffung von öffentlichem Grünraum unverzüglich zu beginnen.

Weiters soll der öffentlich nutzbare Grünraum die Möglichkeit für "Urban Gardening" Flächen bieten.

Weiters möge geprüft werden, ob die erforderlichen Umsetzungsmittel im Budget 2017 (oder 2018) vorgesehen werden können, sodass im zeitlichen Zusammenhang mit der Errichtung der neuen Gebäude an der Niesenberggasse auch der öffentliche Raum umgebaut werden kann.

Dem Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung ist im Laufe dieses Jahres darüber zu berichten.

05.24.0 Bebauungsplan

Graz, 12.05.2016

„Niesenberggasse – Idlhofgasse – Annenstraße“
V. Bez., KG Gries

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Ansuchen vom 28.11.2014 ersucht die Wesiak GmbH als Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 752; KG Gries um eine Baubewilligung für ein Wohnhaus. Das entsprechende Bauansuchen sieht die Errichtung eines Gebäudes mit einem dreigeschossigen Sockel (Höhe ca. 12,0 m) und zwei Wohntürmen mit ca. 40,0 m hohen Feuermauern in der Niesenberggasse Nr. 14-16 vor. Die Planung enthält ein offenes, überhöhtes Erdgeschoss mit einem Kindergarten (eine Gruppe) und zehn Wohngeschosse mit einer Bebauungsdichte von rd. 3,29. In einer Tiefgarage, die das gesamte Hofgrundstück umfasst, sind 40 PKW-Stellplätze vorgesehen.

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

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 13.200 m² auf. In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde daher ein Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung sowie der Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen in geschlossenen Siedlungsbereichen.

Es liegen folgende Vorplanungen und Stellungnahmen vor:

- Städtebauliches Entwicklungskonzept „Bahnhofsviertel Graz“ - Zechner & Zechner ZT-GmbH und 3:0 Landschaftsarchitektur (03/2008)
- Luftbildauswertung der Stadtvermessung vom 04.03.2015

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 08.07.2015 über die beabsichtigte Auflage des 05.24.0 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 22.07.2015.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 12 Wochen, in der Zeit von Donnerstag dem 23.07.2015 bis Donnerstag, dem 15.10.2015 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 23.09.2015 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 54 Einwendungen und Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Der Verordnungstext wurde redigiert, hierbei wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen (textliche Änderungen sind unterstrichen bzw. durchgestrichen dargestellt). Diese textliche Überarbeitung hat keine Rückwirkung auf Dritte.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

~~Zu den Bauplatzgrenzen:~~

- offene Bebauung
- gekuppelte Bebauung
- geschlossene Bebauung

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) 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 (Bauflechtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.)~~ zulässig.
- (2) Für die nachstehend angeführten Grundstücke gelten folgende maximale Bebauungsgrade, ~~die nicht überschritten werden dürfen:~~
(...)

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind jeweils die maximal zulässige Geschossanzahl, die maximal zulässige ~~traufseitige~~ Gebäudehöhe bzw. die maximal zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe) sowie die zulässigen Dachformen eingetragen.
- (4) Auf den Liegenschaften Annenstraße 31-43 und Idlhofgasse 1-3 sind ausnahmslos Satteldächer zulässig; dies gilt nicht für hofseitige Zubauten.
~~Kühlgeräte, Ventilatoren u. dgl. sind nicht auf der Satteldachfläche, sondern~~
Haustechnikanlagen sind innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (6) ~~Technik und Lüftungsgeräte u. dgl. auf~~ **Haustechnikanlagen sind bei** Flachdächern ~~sind von Fassaden~~ mindestens 3,50 m zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (4) Bei Satteldächern sind Balkone ~~im bzw. über dem Traufenbereich~~ **in der Höhe der Dachtraufe** nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in einer Tiefgarage oder im Hauptgebäude integriert herzustellen. ~~Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.~~
- (3) Tiefgaragenrampen sind ~~nach oben und seitlich~~ einzuhausen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (4) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0 m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 ~~bis 15,0~~ m.
- (5) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0 m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 ~~bis 10,0~~ m.
- (6) Die ~~oberste~~ Decke von freiliegenden nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe (~~ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge~~) niveaugleich mit dem angrenzenden, ~~gewachsenen~~ Gelände zu überdecken ~~und gärtnerisch auszugestalten~~.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen ~~an Gebäuden sind direkt an der Fassade zu montieren und dürfen ausschließlich im Bereich der Erdgeschoßzone angebracht werden~~ sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, zulässig.

3. Planungsgebiet

Das Bebauungsplangebiet steht im grundbücherlichen Eigentum von verschiedenen privaten und juristischen Personen. Die derzeitigen Eigentumsgrenzen sind der nachstehenden Skizze zu entnehmen, wobei mehrere Grundstücke eines Eigentümers als Bauplatz gesehen werden.



- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept:
„Stadtzentrum“

§ 10 ZENTRUM: Stadtzentrum

- (1) Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Erhaltung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume sowie der Struktur und Dimension der historischen Bebauung.
- (4) Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes.
- (5) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26)

§ 26 NATURRAUM UND UMWELT

- (23) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas.
- (26) Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen insbesondere durch:
 - 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 Hofffläche anzustreben.

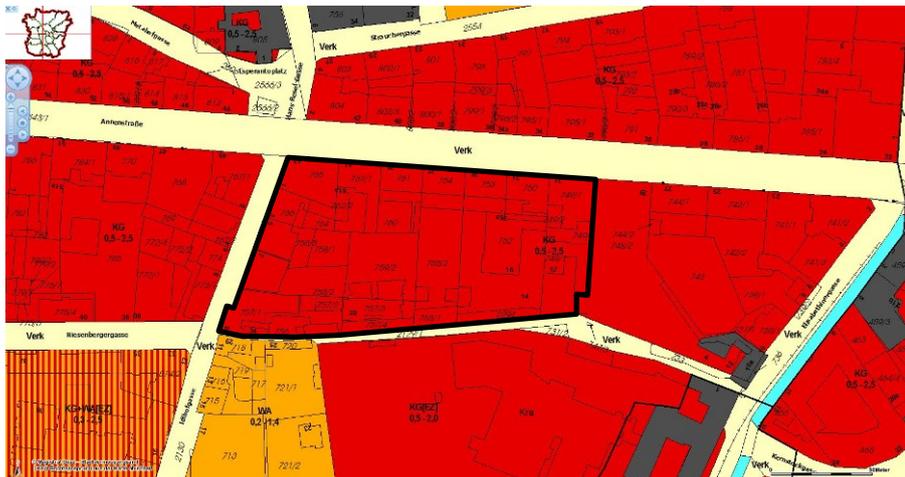


Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Siedlungs- und Industrielandschaften
 - Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO §5 (3)

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3):
 - Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende.
- Verkehrslärm (Deckplan 4):
 - Niesenberggasse: 44 bis 50 dB (L A,eq, Nacht)
 - Idlhofgasse: 60 bis 65 dB (L A,eq, Nacht)
 - Annenstraße: 70 bis 75 dB (L A,eq, Nacht)
- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002
„Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 2,5.
Hinweis: Im Auflage-Entwurf zum 4.0 Flächenwidmungsplan wurde die Nutzungskategorie „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5 beibehalten.



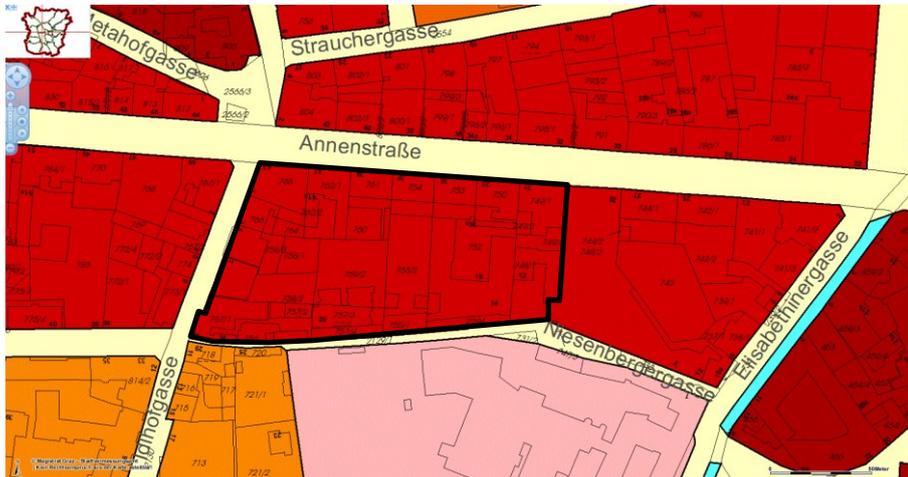
Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Baulandzonierung (Deckplan 1):
Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. 4.0 Stadtentwicklungskonzept, § 26 Abs. 26.
- Beschränkungszonen 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 Planungsbereich (zwischen Annenstraße, Idlhofgasse und Niesenberggasse) sowie der östlich angrenzende Bereich bis zur Elisabethnergasse als „Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, der Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts“ ausgewiesen.

Bei dieser Ausweisung handelt es sich um das „Entwicklungsziel nach Bereichstyp“ gemäß Räumlichem Leitbild! Die Blockrandbebauung ist demgemäß als städtebauliche Zielvorstellung für das Planungsgebiet definiert.

Die Bereiche südlich der Niesenbergergasse (außerhalb des Planungsbereiches) sind im Räumlichen Leitbild als „Mehrgeschossige dichte raumbildende Wohnbebauung“ (orange Farbe im Bereich Idlhofgasse) bzw. als „Sondergebiete für öffentliche oder private zentrale Einrichtungen“ (rosa Farbe im Bereich Elisabethnergasse) definiert.



Auszug aus der Karte 4 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011: aktuelles Versorgungsgebiet bzw. kurz- und mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme.
- Stadtklimaanalyse
Gemäß „Karte der planerischen Hinweise“ werden für den Gebietsbereich (Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind) eine Begrünung von Straßen und Höfen, Parks als Auflockerung sowie Flächenentsiegelung empfohlen.
- Sonstiges:
Der nördliche Teil des Planungsgebietes (Blockrandbebauung entlang der Annenstraße) befindet sich innerhalb der Weltkulturerbe-Pufferzone „Verbindungsachse Zentrum – Schloss Eggenberg“.
- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt an der südlichen Straßenseite der Annenstraße und wird im Westen von der Idlhofgasse und im Osten vom Gebäude des Annenhofkinos begrenzt. Die südliche Planungsgrenze bildet die Niesenbergergasse.

Die Annenstraße ist durch eine geschlossene Bebauungsstruktur mit überwiegend drei- bis fünfgeschossigen Wohn- und Bürogebäuden geprägt. Die Erdgeschosszonen sind (entsprechend ihrer historischen Entwicklung als Einkaufsstraße) gewerblich genutzt.

Ausnahmen in Bezug auf die Höhenentwicklung bilden siebengeschossige Gebäude an der nördlichen Straßenseite, wobei die gründerzeitliche Baustruktur offensichtlich nachträglich aufgestockt wurde.

Für diesen, direkt gegenüber vom Planungsgebiet liegenden Bereich wurde ein Bebauungsplan erstellt (04.18.0 Bebauungsplan „Annenstraße – Volksgartenstraße – Strauchergasse“), der eine traufseitige Gebäudehöhe von 13,50 – 20,00 m an der Annenstraße vorsieht.

Die geschlossene Bebauung wird im nördlichen Bereich der Idlhofgasse weitergeführt. Vor allem im Hinblick auf die Gebäudehöhen und die straßenseitigen Gebäudefluchten ist (von der Idlhofgasse 9) Richtung Süden ein heterogenes Erscheinungsbild gegeben. Die Gebäude Idlhofgasse 9-15 ragen deutlich in den Straßenraum und bilden (mit einer Durchgangslichte von rd. 1,50 m zwischen den Häusern 9 und 11) eine Engstelle in der Niesenbergergasse.

Südlich der Niesenbergergasse befindet sich das Areal des „Klosters und Spitals der Elisabethinnen“. Der Gebäudekomplex besteht aus dem historischen, zweigeschossigen Gebäudeteil an der Elisabethnergasse und den vier- bis sechsgeschossigen Neu- und Zubauten mit gärtnerisch gestalteten Grünflächen im westlichen Bereich.

Der Bereich östlich des Planungsgebietes ist durch das großflächige Gebäude des Annenhofkinos und einen stark versiegelten Hof mit einer Tiefgarage geprägt. Den baulichen Abschluss zur Elisabethnergasse hin bilden das sogenannte Roseggerhaus und zwei elfgeschossige Wohngebäude im Kreuzungsbereich mit der Niesenbergergasse.



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

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 04.03.2015 leicht Richtung Westen ansteigend.
Eine Bestockung des Planungsgebietes ist vor allem im zentralen Hofbereich bzw. entlang der Niesenbergergasse gegeben.

Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut und weist entlang der Annenstraße und der Idlhofgasse eine drei- bis sechsgeschossige, geschlossene Bebauung auf. Im Bereich der Niesenbergergasse sind freistehende Wohnhäuser und teilweise noch gewerbliche Nutzungen im Hofbereich erkennbar.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 100-350 m.

Nächstgelegene Schulen:

VS Graz – St. Andrä/ Grenadiergasse 1/ ca. 550 m Entfernung

NMS Graz – St. Andrä/ Grenadiergasse 1/ ca. 550 m Entfernung

Nächstgelegener Kindergarten:

Städt. Kindergarten / Niesenberggasse 37/ ca. 250 m Entfernung

Privatkindergarten MiniMex/ Kernstockgasse 21/ ca. 400 m Entfernung

- **Erschließung/Verkehr**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßen: Niesenberggasse, Idlhofgasse und Annenstraße.



Auszug aus dem Kataster mit farblicher Hervorhebung von (Verkehrs-)Flächen im öffentlichen Gut.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m Radius gegeben.

Ausweisung gemäß Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende.

- Buslinien 40, 67 und 67E, Haltestelle „Roseggerhaus“ in der Volksgartenstraße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Straßenbahnlinien 1,3,6 und 7, Haltestellen „Roseggerhaus“ und „Esperantoplatz/ Arbeiterkammer“ in der Annenstraße, ca. 5-10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Bahn- und Regionalbuslinien am Hauptbahnhof Graz in ca. 800 m Entfernung.

Über die angrenzenden Straßenzüge besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in den angrenzenden Straßen.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

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

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Sowohl entlang der Annenstraße als auch an der Idlhofgasse ist im Bestand eine geschlossene Bebauung mit unterschiedlichen Höhen gegeben. Die Bauflucht- und Baugrenznlinien des Bebauungsplanes beschreiben diese Bebauungsstruktur in ihren Grundflächen; Verdichtungspotential ergibt sich in diesem Bereich ausschließlich durch Aufstockungen bis zu einer einheitlichen Trauf- und Firstlinie.

Aufgrund der bereits geplanten und ausgeführten Bauprojekte beschränken sich die Möglichkeiten zur Aufstockung auf die Liegenschaften Nr. 750, 762/1 und 765 (Annenstraße Nr. 33, 41 und 43). Für diese Bereiche wird daher auf die Festlegung eines Bebauungsgrades verzichtet.

Für die Bebauung Annenstraße 31-43 sowie die Gebäude Idlhofgasse 1-3 wird aufgrund ihrer Bedeutung für das Erscheinungsbild dieser wichtigen innerstädtischen Achse (Weltkulturerbe) die Errichtung von Satteldächern vorgeschrieben; ausgenommen hiervon sind hofseitige Zubauten.

Im Bereich der Kreuzung Idlhofgasse – Niesenbergergasse (Grundstücke Nr. 756, 757/1 und 757/2) wird die bestehende Blockrandbebauung in ihrer Gebäudetiefe und ihrer Gebäudehöhe fortgeführt und somit ein Abschluss ausgebildet. Die bestehende Engstelle in der Niesenbergergasse wird durch die Festlegung der Straßenfluchtlinien (Durchbindung des Geh- und Radweges mit einer Breite von 4,0 m) und der Bauflucht- und Baugrenznlinien in diesem Kreuzungsbereich deutlich aufgeweitet.

Im östlichen Teil der Liegenschaft Idlhofgasse 9 wird durch die Kuppelung an die bestehende Feuermauer des Gebäudes Niesenbergergasse 20 eine städtebaulich adäquate Erweiterung des bestehenden Volumens ermöglicht. Die straßenseitige Bauflucht wird durch die Lage des bestehenden Gebäudes Niesenbergergasse 20 definiert. Dadurch wird eine Beeinträchtigung des Bestandsgebäudes vermieden und eine klare Definition des Straßenraumes erreicht. Um eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung auf dieser Liegenschaft zu ermöglichen, wird das Bauvolumen nahe an die nördliche Grundstücksgrenze, durch Festlegung einer Baufluchtlinie im Abstand von 3,00 m zur Grundgrenze gerückt. Die nördlich angrenzende Liegenschaft ist mit einem sechsgeschossigen Gebäude als Teil der westlichen Blockrandbebauung (Idlhofgasse 7) bebaut; hofseitig (im Bereich der möglichen Bebauung am angrenzenden Grundstück) befinden sich die zugehörigen Freiflächen. Eine Bebauung dieses Hofbereiches wird durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Durch die festgelegte städtebauliche Disposition wird ein verträglicher Städtebau hergestellt (Verhältnis von Bestandsbebauung, Neubebauung und Freiflächen). Die Festlegung einer max. fünfgeschossigen Bebauung (begrenzt durch Bauflucht- und Baugrenznlinien) entspricht dem Gebietscharakter und stellt eine Fortsetzung des Erscheinungsbildes des Gebäudes

Niesenberggasse 20 Richtung Westen dar. Diese städtebauliche Argumentation wird durch die plangraphischen Festlegungen klar ausgedrückt.

Weiter östlich entlang der Niesenberggasse wird eine geschlossene bzw. gekuppelte Bebauung mit einer Höhe bis zu sechs Geschossen ermöglicht. Die straßenseitigen Baufluchten werden in diesem Bereich durch die bestehenden Flächen des öffentlichen Guts definiert. Die Höhenentwicklung im Bebauungsplan richtet sich nach den Beständen im Gebietsbereich sowie an der geplanten Breite des Straßenraumes (max. 10,0 m), wobei durch die betreffenden Festlegungen die Errichtung einer Erdgeschosses für Nutzungen wie z.B. Geschäfte, Büronutzung, Kinderbetreuungseinrichtungen ermöglicht wird.

Durch die Situierung der Baumassen an den angrenzenden Verkehrsflächen kann eine große, zusammenhängende Grünfläche im Hofbereich gesichert werden. Die hierfür notwendige Entkernung des Hofbereiches (vor allem auf den Grundstücken Nr. 748/1, 749/3 und 752) wird über die Festlegung eines max. Bebauungsgrades erreicht.

Im Gebietsbereich sind Wohngebäude mit innen liegender Erschließung charakteristisch. Straßenseitig vorragende Erker oder Balkone sind innerhalb der bestehenden Blockrandstruktur nicht erkennbar; lediglich die Ausbildung von Loggien ist im Bereich der Idlhofgasse und der Niesenberggasse gegeben. Demgegenüber ist die Ausbildung von hofseitigen Balkonen als ortstypisch zu bezeichnen. Die Errichtung von Gebäuden mit straßenseitiger Laubengangerschließung oder vor die Straßenflucht ragenden Balkonen und Erkern ist daher im Zusammenhang mit dem bestehenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht zulässig.

Der Bebauungsplan-Entwurf für den Gebietsbereich entspricht in seiner grundsätzlichen Konzeption dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Bahnhofsviertel Graz“ von Zechner & Zechner ZT-GmbH und 3:0 Landschaftsarchitektur. Im Bereich der Niesenberggasse wurden jedoch unter Bedachtnahme auf die Bestände und eine optimale Bebaubarkeit der Liegenschaften geringfügige Änderungen vorgenommen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen Niesenberggasse, Idlhofgasse und Annenstraße begrenzt.

Die Zufahrt mit Kraftfahrzeugen zu den bebaubaren Flächen im südlichen Bereich des Planungsgebietes erfolgt ausschließlich von Osten (von der Elisabethinergasse) in die Niesenberggasse. Das Grundstück Nr. 755/1 dient als Umkehre für KFZ; im westlichen Abschnitt der Niesenberggasse ist die Errichtung eines Geh- und Radweges geplant.

In folgenden Bereichen sind daher Abtretungsflächen erforderlich:

- Idlhofgasse 5 (Gst. Nr. 758/3): ca. 20 m² zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen
- Idlhofgasse 9 – Niesenberggasse (Gst. Nr. 756, 757/1): ca. 175 m² zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Geh- und Radweg)
- Niesenberggasse 20 (Gst. Nr. 757/4): ca. 62 m² zur Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Geh- und Radweg)
- Niesenberggasse 12 (Gst. Nr. 748/1): ca. 33 m² zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO):

Bei Neubauten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. PKW-Abstellflächen im Innenhof sind nicht zulässig.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu § 8 der VO)

Der Bebauungsplan sieht durch die festgelegten bebaubaren Flächen und die Einfügung städtebaulich verträglicher Baumassen an der Niesenberggasse die Definition eines großräumigen, zusammenhängenden Innenhofes vor. Um den Erhalt bzw. eine adäquate Gestaltung der zusammenhängenden Grünflächen zu gewährleisten sind Tiefgaragen gemäß dem Bebauungsplan mit einer ökologisch wirksamen Vegetationsschicht von min. 1,0 m zu überschütten.

Die unbebauten Flächen sind durch den Erhalt der bestehenden Bestockung bzw. durch die Neupflanzung von klein- bis mittelkronigen Bäumen zu gestalten.

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 mindesten 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bzw. Ausbildungen technischen Erfordernisses u. dgl.

7. ALLGEMEINES (siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 05.24.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2016-04-28T15:28:05+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A14_060403_2014_0061

05.24.0 Bebauungsplan

„Niesenberggasse – Idlhofgasse – Annenstraße“
V. Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 12.05.2016, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.24.0 Bebauungsplan „Niesenberggasse – Idlhofgasse – Annenstraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8 und 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 75/2015 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 (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

- offene Bebauung
- gekuppelte Bebauung
- geschlossene Bebauung

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Eine Überschreitung des, im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist zulässig.
- (2) Für die nachstehend angeführten Grundstücke gelten folgende maximale Bebauungsgrade:

- Gst.-Nr. 748/1	max. Bebauungsgrad:	0,50
- Gst.-Nr. 749/3	max. Bebauungsgrad:	0,70
- Gst.-Nr. 752	max. Bebauungsgrad:	0,45
- Gste.-Nr. 756, 757/1 und 757/2	max. Bebauungsgrad:	0,55

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, ABSTÄNDE

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Lifte, hofseitige Balkone, Vordächer und dergleichen.

- (3) Eine Unterschreitung der im Steiermärkischen Baugesetz 1995 festgelegten Grenzabstände zum Grundstück Nr. 758/2 ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufuchtlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind jeweils die maximal zulässige Geschossanzahl, die maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. die maximal zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe) sowie die zulässigen Dachformen eingetragen.
- (2) Höhenbezugspunkt ist das jeweilige, bestehende Gehsteig- bzw. Straßenniveau.
- (3) Für Stiegen - und Lifthäuser sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Auf den Liegenschaften Annenstraße 31-43 und Idlhofgasse 1-3 sind ausnahmslos Satteldächer zulässig; dies gilt nicht für hofseitige Zubauten. Haustechnikanlagen sind innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (5) Auf den Liegenschaften Idlhofgasse 5-9 und in der Niesenbergergasse sind ausnahmslos begrünte Flachdächer zulässig. 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) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,50 m zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Hofseitige Balkone sind mit einer Tiefe von max. 2,00 m zulässig. Ein Mindestabstand von 2,00 m zur seitlichen Nachbargrundgrenze ist einzuhalten.
- (4) Bei Satteldächern sind Balkone in der Höhe der Dachtraufe nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in einer Tiefgarage oder im Hauptgebäude integriert herzustellen.
- (2) PKW-Abstellflächen im Innenhof sind nicht zulässig.
- (3) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (3) 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.).

- (4) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0 m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m.
- (5) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0 m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.
- (6) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhenivoeugleich mit dem angrenzenden-Gelände zu überdecken.
- (7) Bei der Pflanzung von großkronigen Bäumen auf Tiefgaragen ist die Vegetationstragschicht in einem Radius von zumindest 2,50 m um den Baumstandort auf 1,50 m zu erhöhen.
- (8) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, zulässig.
- (2) 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