

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

BerichterstellerIn:.....

GZ: A 14 - 017307/2015-0027

Graz, 22.09.2016

06.23.0 Bebauungsplan

„Hafnerriegel“

VI. Bez., KG Jakomini

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

Die Eigentümer (Benediktinerstift Admont) der Liegenschaft 1744/9, 1736/1 und 1744/10 KG 63106 Jakomini haben um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.
Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 7 672 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 1,4 ausgewiesen.
Gemäß der Verordnung zur 3.22. Flächenwidmungsplan-Änderung wurde für die Liegenschaften die Bebauungsplanpflicht festgelegt.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.6.2016) liegt das Bebauungsplangebiet im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,4.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:
Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes liegt das Planungsareal im „Wohngebiet hoher Dichte“.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.
Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13.04.2016 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 06.23.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Hafnerriegel“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 27.04.2016.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 28.04.2016 bis zum 23.06.2016 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 31.05.2016 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 28.04.2016 bis 23.06.2016 langten 21 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

Stellungnahme 1:

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 16 – Straßenbau und Verkehrswesen
Landhausgasse 7
8010 Graz**

[...] es wird auf die beiliegende „Verkehrsplanerische Grundsätze“ und die „Regionalen Verkehrskonzepte“ verwiesen.

Beantwortung:

Die Stellungnahme der Abteilung 16 wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des späteren Bauprojektes im Baubewilligungsverfahren.

Stellungnahme 2 + 3:

Energie Netze Steiermark

Beim Bauvorhaben Hafnerriegel befindet sich im nördlichen Teil vom Grundstück Nr. 1736/1 (KG 63106) eine Umspannstation (Münzgrabenstraße 59, mit einer Dienstbarkeit aus dem Jahr 1992) und ein Privatkabel.

Auf dem privaten Grundstück 1744/2 befindet sich ein Niederspannungskabel, mit diesem wird die Pfarrkirche Münzgrabenstraße versorgt.

Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

Von Seiten der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan Hafnerriegel Graz kein Einwand.

Beantwortung:

Die Stellungnahme der Energie Netze Steiermark wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des späteren Bauprojektes im Baubewilligungsverfahren.

Einwendung 1:

[...]

1) Bitte überdenken Sie die Bebauungsdichte. Diese ist leider mit 0,2 bis 1,4 beschlossen und ausgewiesen, muss aber meiner Meinung nach sicher nicht auf Biegen und Brechen ausgenützt werden.

2) Die geplante Stockwerkshöhe ist für die umliegenden Häuser eine starke Beeinträchtigung und auch kein Gewinn für städtebauliche Ästhetik. Derzeit sind Gebäude mit bis zu 8 Geschossen geplant! Deshalb plädiere ich auf eine Herabsetzung der Stockwerkshöhe auf maximal 3 Stockwerke zur Hafnerriegelseite. Das würde zum einen die Beschattung für die Anrainerhäuser am Hafnerriegel reduzieren und wäre zum anderen auch optisch passender zum ehemaligen Kloster bzw. zu den Anrainerhäusern am Hafnerriegel.

3) Und wenn ich noch einen Wunsch äußern dürfte, würde es mich freuen, wenn die geplanten Gebäude noch einige Meter nach Süden verschoben werden könnten. Dies ist angeblich nicht möglich, weil es sich dabei um kein Bauland handelt. Aber vielleicht lässt sich ja dafür doch noch eine Möglichkeit finden.

[...]

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.23.0 Bebauungsplanes „Hafnerriegel“ nicht berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad.1 + 3

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 04. Dezember 2014 den 3.22 Flächenwidmungsplanes – 22. Änderung beschlossen. In diesem Umwidmungsverfahren wurde die Abgrenzung zwischen Bauland bzw. Spiel- und Sportfläche und die Bebauungsdichte festgelegt.

Diese Änderung ist seit 04.02.2016 rechtskräftig.

Mit der raumordnungsrechtlichen Ausweisung von Bauland ist untrennbar ein Baurecht verbunden.

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.

Ad. 2

Der Gebietscharakter wird westlich der Münzgrabenstraße von zwei- bis fünfgeschossigen straßenbegleitenden, teilweise Gründerzeitlichen Bebauungen geprägt, östlich der Münzgrabenstraßen und westlich des Bebauungsplangebietes prägt das Dominikanerkloster das Gebiet. Nördlich des Hafnerriegels und des Bebauungsplan-Areals wird das Straßengeviert „Hafnerriegel – Münzgrabenstraße – Steyrergasse – Stichstraße Steyrerstraße“ einerseits von hoher und dichter straßenbegleitender, überwiegend gründerzeitlicher bzw. geschlossener Bebauung geprägt, andererseits von einem 12-geschossigen Hochhaus.

Östlich des Bebauungsplangebiets sind vier schräggestellten 8-Geschossigen Wohnhäusern situiert. Südlich des Bebauungsplangebietes erstrecken sich ca. 10 040 m öffentlich zugängliche Park-/Sport-/ und Spielfläche, weiter südlich, südlich des Münzgrabengürtels prägen mehrere 8-geschossige und einige 4- bis 5-geschossige Wohnhäuser die Umgebung.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurden im Vorfeld mehrere Bebauungsmöglichkeiten auf ihre Umsetzbarkeit und ihre Gebietsverträglichkeit überprüft. Bei einer Informationsveranstaltung am 10.12.2015 wurden die Anrainerschaft über den Bearbeitungsstand und die fachlichen Überlegungen informiert, und Anregungen von den Bürgerinnen und Bürgern gesammelt. Diese Anregungen/Wortspenden/Bedenken wurden dann fachlich noch einmal evaluiert und schlussendlich wurde ein Fachvorschlag von der Stadtplanung zur Auflage gebracht.

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz wurde dieser Bebauungsplan-Entwurf dem Gemeinderatsausschuss für Stadt- und Grünraumplanung zur Kenntnis gebracht und anschließend für 8 Wochen öffentlich aufgelegt. Eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 31.05.2016 durchgeführt. In dieser Veranstaltung wurde der gegenständlichen Bebauungsplan-Entwurf samt Planwerk und Verordnung vorgestellt.

Bei der Festlegung der Baugrenzlinien wurden einerseits die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden überprüft, aber auch Gebäudeabstände, Beschattungsstudien berücksichtigt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Es ist nicht möglich nur rechnerisch Flächen festzulegen, die dann einer errechneten maximalen Bruttogeschossfläche entsprechen.

Im Planwerk des Bebauungsplanes wird die Maximale Kubatur der zukünftigen Bebauung festgelegt, außerhalb der Baugrenzlinien ist die Situierung von Baukörpern oder Bauteilen (Balkonen, Laubengängen, Lifttürmen,...) unzulässig. Diese Kubatur weist eine gewisse Großzügigkeit auf, da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch kein konkretes Projekt vorliegend war.

Zusätzlich ist sowohl im Flächenwidmungsplan als auch im Bebauungsplan die Maximaldichte mit 1,4 verordnet. Wenn der Baukörper die maximalen Abmessungen (Länge

und Breite) der Baufluchtlinien ausnutzt, wird das Gebäude die festgelegten maximal Höhen nicht erreichen können, wenn das Gebäude schmaler oder kürzer in seiner Längsausdehnung wird, kann die maximale Geschossigkeit ausgenutzt werden.

Nach der öffentlichen Auflage wurden alle Einwendungen fachlich geprüft und der Entwurf überarbeitet.

Im Planwerk wurde im Planungsgebiet B, die Geschosshöhe des L-förmigen Baukörpers im Bereich parallel zum Hafnerriegel um 1 Geschoss, in einer Tiefe von 8m, auf maximal 5 Geschosse, reduziert. Die maximale Gebäudehöhe für 5 Geschosse beträgt 17m.

Die Abstände zu den Spiel- und Sportflächen wie zum öffentlich zugänglichen Geh- und Radweg (Verkehrsfläche) wurden geringe Abstände festgelegt, um zu den nachbarlichen Bebauungen mehr Abstand halten zu können.

Zur östlichen Bebauung müssten bei 6 Geschossen gemäß der gesetzlichen Vorschriften eigentlich nur 8m Grenzabstand eingehalten werden, in diesem Bebauungsplan wurden 9m als Mindestabstand eingetragen. Der Gebäudeabstand zu den bestehenden Gebäuden (Münzgrabengürtel 15-21) beträgt an der geringsten Stelle 27m.

Prinzipiell ist gemäß dem steiermärkischen Baugesetz zum öffentlichen Gut ein null Meter Abstand möglich. Nördlich des Hafnerriegels sind fast alle Gebäude entlang der Straßenfluchtlinie situiert. Ausnahmen bilden die Liegenschaft Hafnerriegel 24 und das unbebaute Grundstück Gst.Nr. 1687.

Im Planungsgebiet A beträgt der Abstand zum Hafnerriegel (öffentliches Gut) 14 m. Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 7 und 8 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 9 bzw. 10 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 14 m stellt eine deutlich Erhöhung der Mindestabstände dar.

Im Planungsgebiet wurde im Zuge der Einwendungsbehandlung zwar die Baukörperstellung nicht verändert jedoch die Geschossanzahl reduziert.

Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 5 und 6 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 7 bzw. 8 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 9 m stellt ebenfalls eine Erhöhung der Mindestabstände dar.

Zur westlichen Nachbarliegenschaft (Dominikanerkloster) wurde der Abstand mit 7m festgelegt. Dies stellt eine Unterschreitung des möglichen Grenzabstandes dar, jedoch kann der Gebäudeabstand zwischen dem bestehenden Gebäude und dem zukünftigen Gebäude eingehalten werden. An der engsten Stelle beträgt der Gebäudeabstand 12 m auf.

Einwendungen 2:

[...]

Das Anliegen von mir und den anderen Bewohnern ist, dass dieser Baukörper auf die Seite zum Studentenheim hin weniger Höhe aufweisen sollte, bzw wenn möglich eine Abtreppe erfahren soll, da eine Höhenentwicklung von den 3 Geschossen des Studentenheimes zu den

jetzt noch mit 7 Geschossen hin ausgeschriebenen Westlichen Schenkels des neuen Gebäudes schon ein großer Schritt sind, und nicht nur städtebaulich brutal wirken würde, sondern auch eine noch größere Verschattung bedeutet.

Des weiteren wünschen wir uns, dass der Abstand zu dieser Seite vergrößert wird, bzw. dass sie diese Seite der Baugrenzlinie nicht bis zum Rand ausnutzen, auch wieder aufgrund der Höhenentwicklung und wegen der Einblicke die durch diesen geringen Abstand entstehen würden. Seitens des Studentenheimes, aber auch seitens des neuen Wohngebäudes würde es beiden möglich sein direkt ins Fenster des Zimmers des anderen zu sehen und würde somit einen Verlust von Privatsphäre bedeuten.

[...]

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.23.0 Bebauungsplanes „Hafnerriegel“ nicht berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Der Gebietscharakter wird westlich der Münzgrabenstraße von zwei- bis fünfgeschossigen straßenbegleitenden, teilweise Gründerzeitlichen Bebauungen geprägt, östlich der Münzgrabenstraßen und westlich des Bebauungsplangebietes prägt das Dominikanerkloster das Gebiet. Nördlich des Hafnerriegels und des Bebauungsplan-Areals wird das Straßengeviert „Hafnerriegel – Münzgrabenstraße – Steyrergasse – Stichstraße Steyrerstraße“ einerseits von hoher und dichter straßenbegleitender, überwiegend gründerzeitlicher bzw. geschlossener Bebauung geprägt, andererseits von einem 12-geschossigen Hochhaus.

Östlich des Bebauungsplangebiets sind vier schräggestellten 8-Geschossigen Wohnhäusern situiert. Südlich des Bebauungsplangebietes erstrecken sich ca. 10 040 m öffentlich zugängliche Park-/Sport-/ und Spielfläche, weiter südlich, südlich des Münzgrabengürtels prägen mehrere 8-geschossige und einige 4- bis 5-geschossige Wohnhäuser die Umgebung.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurden im Vorfeld mehrere Bebauungsmöglichkeiten auf ihre Umsetzbarkeit und ihre Gebietsverträglichkeit überprüft. Bei einer Informationsveranstaltung am 10.12.2015 wurden die Anrainerschaft über den Bearbeitungsstand und die fachlichen Überlegungen informiert, und Anregungen von den Bürgerinnen und Bürgern gesammelt. Diese Anregungen/Wortspenden/Bedenken wurden dann fachlich noch einmal evaluiert und schlussendlich wurde ein Fachvorschlag von der Stadtplanung zur Auflage gebracht.

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz wurde dieser Bebauungsplan-Entwurf dem Gemeinderatsausschuss für Stadt- und Grünraumplanung zur Kenntnis gebracht und anschließend für 8 Wochen öffentlich aufgelegt. Eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 31.05.2016 durchgeführt. In dieser Veranstaltung wurde der gegenständlichen Bebauungsplan-Entwurf samt Planwerk und Verordnung vorgestellt.

Bei der Festlegung der Baugrenzlinien wurden einerseits die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden überprüft, aber auch Gebäudeabstände, Beschattungsstudien berücksichtigt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen,

Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Es ist nicht möglich nur rechnerisch Flächen festzulegen, die dann einer errechneten maximalen Bruttogeschossfläche entsprechen.

Im Planwerk des Bebauungsplanes wird die Maximale Kubatur der zukünftigen Bebauung festgelegt, außerhalb der Baugrenzlinien ist die Situierung von Baukörpern oder Bauteilen (Balkonen, Laubengängen, Lifttürmen,...) unzulässig. Diese Kubatur weist eine gewisse Großzügigkeit auf, da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch kein konkretes Projekt vorliegend war.

Zusätzlich ist sowohl im Flächenwidmungsplan als auch im Bebauungsplan die Maximaldichte mit 1,4 verordnet. Wenn der Baukörper die maximalen Abmessungen (Länge und Breite) der Baufluchtlinien ausnutzt, wird das Gebäude die festgelegten maximal Höhen nicht erreichen können, wenn das Gebäude schmaler oder kürzer in seiner Längsausdehnung wird, kann die maximale Geschossigkeit ausgenutzt werden.

Nach der öffentlichen Auflage wurden alle Einwendungen fachlich geprüft und der Entwurf überarbeitet.

Im Planwerk wurde im Planungsgebiet B, die Geschosshöhe des L-förmigen Baukörpers im Bereich parallel zum Hafnerriegel um 1 Geschoss, in einer Tiefe von 8m, auf maximal 5 Geschosse, reduziert. Die maximale Gebäudehöhe für 5 Geschosse beträgt 17m.

Die Abstände zu den Spiel- und Sportflächen wie zum öffentlich zugänglichen Geh- und Radweg (Verkehrsfläche) wurden geringe Abstände festgelegt, um zu den nachbarlichen Bebauungen mehr Abstand halten zu können.

Zur östlichen Bebauung müssten bei 6 Geschossen gemäß der gesetzlichen Vorschriften eigentlich nur 8m Grenzabstand eingehalten werden, in diesem Bebauungsplan wurden 9m als Mindestabstand eingetragen. Der Gebäudeabstand zu den bestehenden Gebäuden (Münzgrabengürtel 15-21) beträgt an der geringsten Stelle 27m.

Prinzipiell ist gemäß dem steiermärkischen Baugesetz zum öffentlichen Gut ein null Meter Abstand möglich. Nördlich des Hafnerriegels sind fast alle Gebäude entlang der Straßenfluchtlinie situiert. Ausnahmen bilden die Liegenschaft Hafnerriegel 24 und das unbebaute Grundstück Gst.Nr. 1687.

Im Planungsgebiet A beträgt der Abstand zum Hafnerriegel (öffentliches Gut) 14 m. Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 7 und 8 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 9 bzw. 10 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 14 m stellt eine deutlich Erhöhung der Mindestabstände dar.

Im Planungsgebiet wurde im Zuge der Einwendungsbehandlung zwar die Baukörperstellung nicht verändert jedoch die Geschossanzahl reduziert.

Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 5 und 6 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der

Grenzabstand maximal 7 bzw. 8 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 9 m stellt ebenfalls eine Erhöhung der Mindestabstände dar.

Zur westlichen Nachbarliegenschaft (Dominikanerkloster) wurde der Abstand mit 7m festgelegt. Dies stellt eine Unterschreitung des möglichen Grenzabstandes dar, jedoch kann der Gebäudeabstand zwischen dem bestehenden Gebäude und dem zukünftigen Gebäude eingehalten werden. An der engsten Stelle beträgt der Gebäudeabstand 12 m auf.

Einwendung 3:

[...]

Als Anwohner (Münzgrabenstr 58) zum o.g. Bebauungsplan mein Einwand bezüglich Baumschutz:

Der Erläuterungsbericht spricht von "Bebauungsplanareal weist kaum Bestockung auf", hingegen:

Spaziert man jedoch durch/um das betroffene Areal sieht man nicht wenige Bäume und große Sträucher. Darunter fallen besonders die 4 großen (ich vermute) Pyramidenpappeln auf, und davon in (süd)westlicher Richtung einige (ca 9) schöne (vermutliche) Obstbäume.

Wenn das alles dem Beton zum Opfer fällt ist das schon viel in dieser immer baumärmer werdenden Gegend, insbesondere nach kürzlichen Schlägerungen von 4 Kastanien (Münzgrabenstr 56) und einer (vermutlichen) Pappel (vor der Kirche).

Von den genannten Bäumen sollten so viele wie möglich erhalten bleiben. Besonders zwischen den beiden Projekten ist womöglich Platz für die 4 Pappeln!

[...]

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.23.0 Bebauungsplanes „Hafnerriegel“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Im Zuge des Bauverfahrens wird auch der bestehende Pflanzenbestand bewertet, mögliche schützenswerte Baumbestände vermerkt und eventuell notwendige Neubepflanzungen vorgesehen. Die Bestimmungen der ÖNORM L1121 „Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind verbindlich für die zu erhaltenden Bäume einzuhalten.

Nachdem sich das Planungsgebiet innerhalb der Schutzzone der Grazer Baumschutzverordnung befindet, ist für eventuelle Baumentfernungen ein Verfahren nach der Grazer Baumschutzverordnung einzuleiten.

Einwendung 4:

[...]

Um den extremen Höhensprung von den neu zu errichtenden Gebäuden zu den bestehenden zwei- bis viergeschossigen Bauten am Hafnerriegel zu vermeiden, fordere ich eine in der Geschoßanzahl abgestufte Ausführung des L-förmigen Baukörpers am Planungsgebiet B. Wie in der beiliegenden Skizze dargestellt, kann die Geschoßanzahl, beginnend mit vier Geschoßen hin zum Hafnerriegel, in Stufen ansteigen. Diese Bauweise gibt es in Graz bereits an vielen Orten und ist architektonisch sehr ansprechend.

[...]

Weiters fordere ich die Spiegelung des L-Baus, wie in der beiliegenden Skizze ersichtlich. Dadurch zeigen jeweils nur die kurzen L-Stirnseiten zum vorhandenen Bestand am Hafnerriegel und Münzgrabengürtel.

[...]

Zum Verordnungs-Entwurf GZ.: A14 – 017307/2015 bringe ich hiermit zu § 5 (3) und (5) folgende Einwendungen vor:

Zu (3): Die Größe jener Dachaufbauten, welche die maximalen Gebäudehöhen überschreiten dürfen,

sind in ihren Maximalabmessungen zu begrenzen und ebenso die maximale Höhenüberschreitung.

Zu (5): Die Größe von Haustechnikanlagen auf Flachdächern ist ebenfalls in ihren Maximalabmessungen zu begrenzen.

Mit diesen Forderungen soll vermieden werden, dass eine mühsam erkämpfte Beschränkung in der Gebäudehöhe durch solche Aufbauten wieder zunichte gemacht wird.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.23.0 Bebauungsplanes „Hafnerriegel“ nicht berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad Höhengsprung/Baukörperstellung

Der Gebietscharakter wird westlich der Münzgrabenstraße von zwei- bis fünfgeschossigen straßenbegleitenden, teilweise Gründerzeitlichen Bebauungen geprägt, östlich der Münzgrabenstraßen und westlich des Bebauungsplangebietes prägt das Dominikanerkloster das Gebiet. Nördlich des Hafnerriegels und des Bebauungsplan-Areals wird das Straßengeviert „Hafnerriegel – Münzgrabenstraße – Steyrergasse – Stichstraße Steyrerstraße“ einerseits von hoher und dichter straßenbegleitender, überwiegend gründerzeitlicher bzw. geschlossener Bebauung geprägt, andererseits von einem 12-geschossigen Hochhaus.

Östlich des Bebauungsplangebiets sind vier schräggestellten 8-Geschossigen Wohnhäusern situiert. Südlich des Bebauungsplangebietes erstrecken sich ca. 10 040 m öffentlich zugängliche Park-/Sport-/ und Spielfläche, weiter südlich, südlich des Münzgrabengürtels prägen mehrere 8-geschossige und einige 4- bis 5-geschossige Wohnhäuser die Umgebung.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurden im Vorfeld mehrere Bebauungsmöglichkeiten auf ihre Umsetzbarkeit und ihre Gebietsverträglichkeit überprüft. Bei einer Informationsveranstaltung am 10.12.2015 wurden die Anrainerschaft über den Bearbeitungsstand und die fachlichen Überlegungen informiert, und Anregungen von den Bürgerinnen und Bürgern gesammelt. Diese Anregungen/Wortspenden/Bedenken wurden dann fachlich noch einmal evaluiert und schlussendlich wurde ein Fachvorschlag von der Stadtplanung zur Auflage gebracht.

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz wurde dieser Bebauungsplan-Entwurf dem Gemeinderatsausschuss für Stadt- und Grünraumplanung zur Kenntnis gebracht und anschließend für 8 Wochen öffentlich aufgelegt. Eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 31.05.2016 durchgeführt. In dieser Veranstaltung

wurde der gegenständlichen Bebauungsplan-Entwurf samt Planwerk und Verordnung vorgestellt.

Bei der Festlegung der Baugrenzlinien wurden einerseits die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden überprüft, aber auch Gebäudeabstände, Beschattungsstudien berücksichtigt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Es ist nicht möglich nur rechnerisch Flächen festzulegen, die dann einer errechneten maximalen Bruttogeschossfläche entsprechen.

Im Planwerk des Bebauungsplanes wird die Maximale Kubatur der zukünftigen Bebauung festgelegt, außerhalb der Baugrenzlinien ist die Situierung von Baukörpern oder Bauteilen (Balkonen, Laubengängen, Lifttürmen,...) unzulässig. Diese Kubatur weist eine gewisse Großzügigkeit auf, da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch kein konkretes Projekt vorliegend war.

Zusätzlich ist sowohl im Flächenwidmungsplan als auch im Bebauungsplan die Maximaldichte mit 1,4 verordnet. Wenn der Baukörper die maximalen Abmessungen (Länge und Breite) der Baufluchtlinien ausnutzt, wird das Gebäude die festgelegten maximal Höhen nicht erreichen können, wenn das Gebäude schmaler oder kürzer in seiner Längsausdehnung wird, kann die maximale Geschossigkeit ausgenutzt werden.

Nach der öffentlichen Auflage wurden alle Einwendungen fachlich geprüft und der Entwurf überarbeitet.

Im Planwerk wurde im Planungsgebiet B, die Geschosshöhe des L-förmigen Baukörpers im Bereich parallel zum Hafnerriegel um 1 Geschoss, in einer Tiefe von 8m, auf maximal 5 Geschosse, reduziert. Die maximale Gebäudehöhe für 5 Geschosse beträgt 17m.

Die Abstände zu den Spiel- und Sportflächen wie zum öffentlich zugänglichen Geh- und Radweg (Verkehrsfläche) wurden geringe Abstände festgelegt, um zu den nachbarlichen Bauungen mehr Abstand halten zu können.

Zur östlichen Bebauung müssten bei 6 Geschossen gemäß der gesetzlichen Vorschriften eigentlich nur 8m Grenzabstand eingehalten werden, in diesem Bebauungsplan wurden 9m als Mindestabstand eingetragen. Der Gebäudeabstand zu den bestehenden Gebäuden (Münzgrabengürtel 15-21) beträgt an der geringsten Stelle 27m.

Prinzipiell ist gemäß dem steiermärkischen Baugesetz zum öffentlichen Gut ein null Meter Abstand möglich. Nördlich des Hafnerriegels sind fast alle Gebäude entlang der Straßenfluchtlinie situiert. Ausnahmen bilden die Liegenschaft Hafnerriegel 24 und das unbebaute Grundstück Gst.Nr. 1687.

Im Planungsgebiet A beträgt der Abstand zum Hafnerriegel (öffentliches Gut) 14 m. Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 7 und 8 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der

Grenzabstand maximal 9 bzw. 10 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 14 m stellt eine deutlich Erhöhung der Mindestabstände dar.

Im Planungsgebiet wurde im Zuge der Einwendungsbehandlung zwar die Baukörperstellung nicht verändert jedoch die Geschossanzahl reduziert.

Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 5 und 6 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 7 bzw. 8 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 9 m stellt ebenfalls eine Erhöhung der Mindestabstände dar.

Zur westlichen Nachbarliegenschaft (Dominikanerkloster) wurde der Abstand mit 7m festgelegt. Dies stellt eine Unterschreitung des möglichen Grenzabstandes dar, jedoch kann der Gebäudeabstand zwischen dem bestehenden Gebäude und dem zukünftigen Gebäude eingehalten werden. An der engsten Stell beträgt der Gebäudeabstand 12 m auf.

Maximale Gebäudehöhen/Technische Anlagen

Durch die Festlegungen in §5 Abs. 3 und 5 der Bebauungsplanverordnung sind die Ausmaße der möglichen technischen Anlagen und Dachaufbauten fachlich bereits ausreichend definiert.

Einwendung 5:

Baugrenzlinien und Abstände:

1.) Im Nord-Osten des Planungsgebietes A beträgt der Abstand: Baufluchtlinie zur Grundgrenze Hafnerriegel lediglich 5m, beantragt wird die Erhöhung diese Abstandes auf Geschossanzahl plus 2 Meter.

2.) Der erste Entwurf zum Bebauungsplan in der Variante U und L förmige Bebauung sah eine Bebauungsfluchtlinie vor, die im Nord-Westen mit dem bestehenden Klosterbau abschloss. Dies wird auch für den neuen Bebauungsplan gefordert.

Somit kann der hier im Norden liegende Baumbestand erhalten werden und der mit neuen Bäumen zu bepflanzende Grünbereich besser und offener gestaltet werden. Die Beschattung des Gebäudes Hafnerriegel 34 wird verringert. Die Zielsetzung ein stimmiges Bauensemble mit dem bestehenden Klosterbau zu erreichen wird so eher erreicht.

Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer:

3.) Die im Planungsgebiet A liegenden Gebäude sollen auf eine Geschossanzahl von 6 Geschossen beschränkt werden.

Ein stimmiges Bauensemble mit dem bestehenden Klosterbau wird ermöglicht, da die Bauhöhe mit der Firsthöhe der bestehenden Klostergebäude zusammenstimmen würde.

Die Beschattung auf das bestehende Klostergebäude, sowie auf die umliegenden Gebäude und Grundstücke wird verringert, insbesondere auf das Gebäude Hafnerriegel 34. Die öffentlichen Grünbereiche im Süden des Planungsgebietes werden durch niedrigere Gebäude weniger gestört und erreichen dadurch ein weit bessere Qualität. Freiflächen, Grüngestaltung

4.) Der Versiegelungsgrad der Freiflächen soll auf 0,25 beschränkt werden.

25% Versiegelung reichen aus, um die Wege und Zufahrten sowie Feuerwehzufahrten zu ermöglichen. Eine geringe Versiegelung der Freiflächen ist im Interesse aller Stadtbewohner und wirkt sich positiv auf das Stadtklima aus.

5.) Im Planungsgebiet befinden sich viele größer und kleiner Bäume sowie Sträucher. Es wird gefordert soviel Vegetation als irgendwie möglich zu erhalten, insbesondere für größere Bäume sollten es ein Zerstörungsverbot geben. Für jeden gefälltten Baum muss jedenfalls eine vergleichbare Ersatzpflanzung vorgeschrieben werden.

6.) Die im öffentlichen Grünraum vorhandenen Pflanzen müssen vor Zerstörung durch Baustelleneinrichtung, Baustellenzufahrt und dergleichen geschützt werden.

Der im ehemaligen Klostergarten vorhandene Bestand an Pflanzen ist ökologisch besonders wertvoll und für Graz einzigartig. Diesen Bestand zu Schützen kann nicht oft genug gefordert werden.

Öffentlicherer Verkehr, Erreichbarkeit

7.) Es soll ein Straßenbahnhaltestelle an der Münzgrabenstraße im Bereich bestehendes Kloster errichtet werden.

Das zusätzliche Aufkommen von BewohnerInnen erfordert die bessere Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel.

8.) Die Tiefgaragenabfahrt muss unmittelbar ab dem Münzgrabengürtel erfolgen und im Bebauungsplan auch dementsprechend vorgeschrieben werden.

Es muss sichergestellt werden das die Zufahrt zur Tiefgarage im Planungsgebiet A nicht oberirdisch und neben der neuen öffentlichen Grünfläche erfolgt.

Nutzung

9.) Die Nutzung des neuen Gebäudes als Studentenheim, wie vom Investor gewünscht, soll eindeutig als solche festgelegt werden.

Studenten benötigen im Normalfall kein Auto um sich in der Stadt zu bewegen, das Autoverkehrsaufkommen wäre bei Wohn- bzw. Büronutzung um einiges höher zu erwarten.

Träume von einer besseren Welt

10.) Ein öffentlich zugänglicher Fussballplatz darf im Planungsgebiet B bestehen bleiben.

Große Teile des ökologisch, einzigartigen Klostergartens (bald öffentlicher Grünraum) werden durch die dortige Errichtung eines Fussballplatzes zerstört. Das ist sehr traurig und dumm, aber nicht zwingend notwendig, wenn der Fußballplatz im Planungsgebiet B verbleiben kann.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.23.0 Bebauungsplanes „Hafnerriegel“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1., 2. + 3

Der Gebietscharakter wird westlich der Münzgrabenstraße von zwei- bis fünfgeschossigen straßenbegleitenden, teilweise Gründerzeitlichen Bebauungen geprägt, östlich der Münzgrabenstraßen und westlich des Bebauungsplangebietes prägt das Dominikanerkloster das Gebiet. Nördlich des Hafnerriegels und des Bebauungsplan-Areals wird das Straßengeviert „Hafnerriegel – Münzgrabenstraße – Steyrergasse – Stichstraße Steyrerstraße“ einerseits von hoher und dichter straßenbegleitender, überwiegend gründerzeitlicher bzw. geschlossener Bebauung geprägt, andererseits von einem 12-geschossigen Hochhaus.

Östlich des Bebauungsplangebiets sind vier schräggestellten 8-Geschossigen Wohnhäusern situiert. Südlich des Bebauungsplangebietes erstrecken sich ca. 10 040 m öffentlich

zugängliche Park-/Sport-/ und Spielfläche, weiter südlich, südlich des Münzgrabengürtels prägen mehrere 8-geschossige und einige 4- bis 5-geschossige Wohnhäuser die Umgebung.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurden im Vorfeld mehrere Bebauungsmöglichkeiten auf ihre Umsetzbarkeit und ihre Gebietsverträglichkeit überprüft. Bei einer Informationsveranstaltung am 10.12.2015 wurden die Anrainerschaft über den Bearbeitungsstand und die fachlichen Überlegungen informiert, und Anregungen von den Bürgerinnen und Bürgern gesammelt. Diese Anregungen/Wortspenden/Bedenken wurden dann fachlich noch einmal evaluiert und schlussendlich wurde ein Fachvorschlag von der Stadtplanung zur Auflage gebracht.

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz wurde dieser Bebauungsplan-Entwurf dem Gemeinderatsausschuss für Stadt- und Grünraumplanung zur Kenntnis gebracht und anschließend für 8 Wochen öffentlich aufgelegt. Eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 31.05.2016 durchgeführt. In dieser Veranstaltung wurde der gegenständlichen Bebauungsplan-Entwurf samt Planwerk und Verordnung vorgestellt.

Bei der Festlegung der Baugrenzen wurden einerseits die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden überprüft, aber auch Gebäudeabstände, Beschattungsstudien berücksichtigt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzen so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Es ist nicht möglich nur rechnerisch Flächen festzulegen, die dann einer errechneten maximalen Bruttogeschossfläche entsprechen.

Im Planwerk des Bebauungsplanes wird die Maximale Kubatur der zukünftigen Bebauung festgelegt, außerhalb der Baugrenzen ist die Situierung von Baukörpern oder Bauteilen (Balkonen, Laubengängen, Lifttürmen,...) unzulässig. Diese Kubatur weist eine gewisse Großzügigkeit auf, da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch kein konkretes Projekt vorliegend war.

Zusätzlich ist sowohl im Flächenwidmungsplan als auch im Bebauungsplan die Maximaldichte mit 1,4 verordnet. Wenn der Baukörper die maximalen Abmessungen (Länge und Breite) der Baufluchtlinien ausnutzt, wird das Gebäude die festgelegten maximal Höhen nicht erreichen können, wenn das Gebäude schmaler oder kürzer in seiner Längsausdehnung wird, kann die maximale Geschossigkeit ausgenutzt werden.

Nach der öffentlichen Auflage wurden alle Einwendungen fachlich geprüft und der Entwurf überarbeitet.

Im Planwerk wurde im Planungsgebiet B, die Geschosshöhe des L-förmigen Baukörpers im Bereich parallel zum Hafnerriegel um 1 Geschoss, in einer Tiefe von 8m, auf maximal 5 Geschosse, reduziert. Die maximale Gebäudehöhe für 5 Geschosse beträgt 17m.

Die Abstände zu den Spiel- und Sportflächen wie zum öffentlich zugänglichen Geh- und Radweg (Verkehrsfläche) wurden geringe Abstände festgelegt, um zu den nachbarlichen Bauungen mehr Abstand halten zu können.

Zur östlichen Bebauung müssten bei 6 Geschossen gemäß der gesetzlichen Vorschriften eigentlich nur 8m Grenzabstand eingehalten werden, in diesem Bebauungsplan wurden 9m als Mindestabstand eingetragen. Der Gebäudeabstand zu den bestehenden Gebäuden (Münzgrabengürtel 15-21) beträgt an der geringsten Stelle 27m.

Prinzipiell ist gemäß dem steiermärkischen Baugesetz zum öffentlichen Gut ein null Meter Abstand möglich. Nördlich des Hafnerriegels sind fast alle Gebäude entlang der Straßenfluchtlinie situiert. Ausnahmen bilden die Liegenschaft Hafnerriegel 24 und das unbebaute Grundstück Gst.Nr. 1687.

Im Planungsgebiet A beträgt der Abstand zum Hafnerriegel (öffentliches Gut) 14 m. Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 7 und 8 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 9 bzw. 10 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 14 m stellt eine deutlich Erhöhung der Mindestabstände dar.

Im Planungsgebiet wurde im Zuge der Einwendungsbehandlung zwar die Baukörperstellung nicht verändert jedoch die Geschossanzahl reduziert.

Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 5 und 6 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 7 bzw. 8 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 9 m stellt ebenfalls eine Erhöhung der Mindestabstände dar.

Zur westlichen Nachbarliegenschaft (Dominikanerkloster) wurde der Abstand mit 7m festgelegt. Dies stellt eine Unterschreitung des möglichen Grenzabstandes dar, jedoch kann der Gebäudeabstand zwischen dem bestehenden Gebäude und dem zukünftigen Gebäude eingehalten werden. An der engsten Stelle beträgt der Gebäudeabstand 12 m auf.

Ad 4.

Die festgelegten Parameter Versiegelungsgrad und Bebauungsgrad entsprechen den Vorgaben des Räumlichen Leitbildes und der Freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (z. B. Fußwege)dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Die Bodenversiegelung wird mit 40%, bezogen auf die Nettobauplatzfläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden.

Ausführung	Versiegelung
Begrüntes Dach 8 – 15 cm (Substrathöhe)	60 %
Begrüntes Dach 15 – 30 cm	45 %

(Substrathöhe)	
Begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe)	20 %
Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen	50%
Wassergebundene Decke	50%
Rasengittersteine	50%
Porenpflaster in Kies- / Splittbett	50%
Pflastersteine im Sandbett	67%
Asphalt	100%
Pflastersteine und –platten im Mörtelbett	100%

Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient neben grünräumlicher Aspekte dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

Ad 5. + 6.

Im Zuge des Bauverfahrens wird auch der bestehende Pflanzenbestand bewertet, mögliche schützenswerte Baumbestände vermerkt und eventuell notwendige Neubepflanzungen vorgesehen. Die Bestimmungen der ÖNORM L1121 „Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind verbindlich für die zu erhaltenden Bäume einzuhalten.

Nachdem sich das Planungsgebiet innerhalb der Schutzzone der Grazer Baumschutzverordnung befindet, ist für eventuelle Baumentfernungen ein Verfahren nach der Grazer Baumschutzverordnung einzuleiten.

Ad 7.

Die geforderte Haltestelle im Bereich der Münzgrabenkirche liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes und ist daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Ad 8.

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Jänner 2015 eine verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro IKK erstellt. Diese Untersuchung hat gezeigt, dass für das gegenständliche Bebauungsplangebiet eine einzige Zufahrt ausreichend ist.

Die Anbindung der geplanten Tiefgarage erfolgt über den Münzgrabengürtel und ist als solche im Planwerk eingetragen.

Ad 9.

Gemäß §30 Abs 2 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ folgende Nutzungen möglich:

allgemeine Wohngebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z. B. Verwaltung,

Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen;

Eine Verpflichtung zur Errichtung eines Studentenheimes kann im Bebauungsplanverfahren nicht verordnet werden.

Ad 10.

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 04. Dezember 2014 den 3.22 Flächenwidmungsplanes – 22. Änderung beschlossen. In diesem Umwidmungsverfahren wurde die Abgrenzung zwischen Bauland bzw. Spiel- und Sportfläche und die Bebauungsdichte festgelegt.

Diese Änderung ist seit 04.02.2016 rechtskräftig.

Einwendung 6:

[...]

Vorschlag 1

Dieser Vorschlag stellt eine völlig andere Anordnung der Baukörper dar und deswegen waren die eingangs erwähnten Flächenbetrachtungen notwendig, Zur Änderung des BBPI haben wir die unter 1. genannten 6.183 m² als Fläche für das Planungsgebiet zugrunde gelegt. Hier beträgt die für Spiel- und Sport vorgesehene Fläche also 10.040 m².

Daraus ergibt sich eine Basisbreite für das Planungsgebiet von etwa 46 m an der südlichen Grundgrenze beim Münzgrabengürtel.

Die Häuser sind annähernd so angeordnet, wie es im 4-teiligen schräg situierten Siedlungsblock östlich des gesamten Planungsgrundstückes besteht.

Zur Umsetzung dieser Variante wären Änderungen des STEK 4.0 bzw. FLÄWI 3.0. erforderlich. Dies kann jedoch gegenüber der Landesaufsichtsbehörde insoweit stichhaltig begründet werden, dass erst zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt, als die erste Änderung im Juli 2014 im Gemeinderat beschlossen wurde, der Bürger-beteiligungsprozess auf Basis der Leitlinien zur Bürgerbeteiligung der Stadt Graz beschlossen wurde. Ebenso müsste der Pachtvertrag mit dem Grundeigentümer (Stift Admont) angepasst werden.

[...]

Vorschlag 2

Dieser Vorschlag entspricht in der Baukörperanordnung dem Vorschlag 1. Für diesen Vorschlag zur Änderung des BBPI haben wir die 7.672 m² als Fläche für das Planungsgebiet zugrunde gelegt. Hier beträgt die für Spiel- und Sport vorgesehene Fläche also 8.551 m².

Daraus ergibt sich eine Basisbreite für das Planungsgebiet von etwa 58 m an der südlichen Grundgrenze beim Münzgrabengürtel.

Die Bruttogeschosßflächen für diesen Vorschlag betragen 15.400 m².

Radweganordnung

Der Radweg beim Vorschlag 1 gemäß Punkt 3 könnte vom Westen der Spiel- und Sportfläche an den östlichen Rand ersetzt werden.

Vorschlag 3

Die Geschoßanzahlen im Planungsgebiet A sollen von 7/8 auf 5/6 reduziert werden, die Geschoßanzahl im Planungsgebiet B von 6 auf 4.

Es ergibt sich daraus eine Brutto-Geschoßfläche für die beiden Planungsgebiete von etwa 14.464 m², also ein Plus von 3.759 m² (35 %), ein Wert, welcher unter Berücksichtigung von Punkt 1.1. immer noch bei weitem ausreichend für die nicht „dichterelevanten“ Flächen und einen Gestaltungsspielraum ist.

[...]

Vorschlag 4 (siehe Anlage 4)

Dieser entspricht hinsichtlich des Planungsgebietes B dem Vorschlag 3. Für das Planungsgebiet A sollen die Geschoßanzahlen von 7/8 auf 6/5 reduziert werden.

[...]

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.23.0 Bebauungsplanes „Hafnerriegel“ nicht berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 04. Dezember 2014 den 3.22 Flächenwidmungsplanes – 22. Änderung beschlossen. In diesem Umwidmungsverfahren wurde die Abgrenzung zwischen Bauland bzw. Spiel- und Sportfläche und die Bebauungsdichte festgelegt.

Diese Änderung ist seit 04.02.2016 rechtskräftig.

Mit der raumordnungsrechtlichen Ausweisung von Bauland ist untrennbar ein Baurecht verbunden.

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 Gebietscharakter wird westlich der Münzgrabenstraße von zwei- bis fünfgeschossigen straßenbegleitenden, teilweise Gründerzeitlichen Bebauungen geprägt, östlich der Münzgrabenstraßen und westlich des Bebauungsplangebietes prägt das Dominikanerkloster das Gebiet. Nördlich des Hafnerriegels und des Bebauungsplan-Areals wird das Straßengeviert „Hafnerriegel – Münzgrabenstraße – Steyrergasse – Stichstraße Steyrerstraße“ einerseits von hoher und dichter straßenbegleitender, überwiegend gründerzeitlicher bzw. geschlossener Bebauung geprägt, andererseits von einem 12-geschossigen Hochhaus.

Östlich des Bebauungsplangebiets sind vier schräggestellten 8-Geschossigen Wohnhäusern situiert. Südlich des Bebauungsplangebietes erstrecken sich ca. 10 040 m öffentlich zugängliche Park-/Sport-/ und Spielfläche, weiter südlich, südlich des Münzgrabengürtels prägen mehrere 8-geschossige und einige 4- bis 5-geschossige Wohnhäuser die Umgebung.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurden im Vorfeld mehrere Bebauungsmöglichkeiten auf ihre Umsetzbarkeit und ihre Gebietsverträglichkeit überprüft. Bei einer Informationsveranstaltung am 10.12.2015 wurden die Anrainerschaft über den Bearbeitungsstand und die fachlichen Überlegungen informiert, und Anregungen von den Bürgerinnen und Bürgern gesammelt. Diese Anregungen/Wortspenden/Bedenken wurden dann fachlich noch einmal evaluiert und schlussendlich wurde ein Fachvorschlag von der Stadtplanung zur Auflage gebracht.

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz wurde dieser Bebauungsplan-Entwurf dem Gemeinderatsausschuss für Stadt- und Grünraumplanung zur Kenntnis gebracht und anschließend für 8 Wochen öffentlich aufgelegt. Eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 31.05.2016 durchgeführt. In dieser Veranstaltung wurde der gegenständlichen Bebauungsplan-Entwurf samt Planwerk und Verordnung vorgestellt.

Bei der Festlegung der Baugrenzlinien wurden einerseits die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden überprüft, aber auch Gebäudeabstände, Beschattungsstudien berücksichtigt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Es ist nicht möglich nur rechnerisch Flächen festzulegen, die dann einer errechneten maximalen Bruttogeschossfläche entsprechen.

Im Planwerk des Bebauungsplanes wird die Maximale Kubatur der zukünftigen Bebauung festgelegt, außerhalb der Baugrenzlinien ist die Situierung von Baukörpern oder Bauteilen (Balkonen, Laubengängen, Lifttürmen,...) unzulässig. Diese Kubatur weist eine gewisse Großzügigkeit auf, da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch kein konkretes Projekt vorliegend war.

Zusätzlich ist sowohl im Flächenwidmungsplan als auch im Bebauungsplan die Maximaldichte mit 1,4 verordnet. Wenn der Baukörper die maximalen Abmessungen (Länge und Breite) der Baufluchtlinien ausnutzt, wird das Gebäude die festgelegten maximal Höhen nicht erreichen können, wenn das Gebäude schmaler oder kürzer in seiner Längsausdehnung wird, kann die maximale Geschossigkeit ausgenutzt werden.

Nach der öffentlichen Auflage wurden alle Einwendungen fachlich geprüft und der Entwurf überarbeitet.

Im Planwerk wurde im Planungsgebiet B, die Geschosshöhe des L-förmigen Baukörpers im Bereich parallel zum Hafnerriegel um 1 Geschoss, in einer Tiefe von 8m, auf maximal 5 Geschosse, reduziert. Die maximale Gebäudehöhe für 5 Geschosse beträgt 17m.

Die Abstände zu den Spiel- und Sportflächen wie zum öffentlich zugänglichen Geh- und Radweg (Verkehrsfläche) wurden geringe Abstände festgelegt, um zu den nachbarlichen Bebauungen mehr Abstand halten zu können.

Zur östlichen Bebauung müssten bei 6 Geschossen gemäß der gesetzlichen Vorschriften eigentlich nur 8m Grenzabstand eingehalten werden, in diesem Bebauungsplan wurden 9m als Mindestabstand eingetragen. Der Gebäudeabstand zu den bestehenden Gebäuden (Münzgrabengürtel 15-21) beträgt an der geringsten Stelle 27m.

Prinzipiell ist gemäß dem steiermärkischen Baugesetz zum öffentlichen Gut ein null Meter Abstand möglich. Nördlich des Hafnerriegels sind fast alle Gebäude entlang der Straßenfluchtlinie situiert. Ausnahmen bilden die Liegenschaft Hafnerriegel 24 und das unbebaute Grundstück Gst.Nr. 1687.

Im Planungsgebiet A beträgt der Abstand zum Hafnerriegel (öffentliches Gut) 14 m. Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 7 und 8 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 9 bzw. 10 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 14 m stellt eine deutliche Erhöhung der Mindestabstände dar.

Im Planungsgebiet wurde im Zuge der Einwendungsbehandlung zwar die Baukörperstellung nicht verändert jedoch die Geschossanzahl reduziert.

Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 5 und 6 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 7 bzw. 8 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 9 m stellt ebenfalls eine Erhöhung der Mindestabstände dar.

Zur westlichen Nachbarliegenschaft (Dominikanerkloster) wurde der Abstand mit 7m festgelegt. Dies stellt eine Unterschreitung des möglichen Grenzabstandes dar, jedoch kann der Gebäudeabstand zwischen dem bestehenden Gebäude und dem zukünftigen Gebäude eingehalten werden. An der engsten Stelle beträgt der Gebäudeabstand 12 m auf.

Einwendung 7:

Bezirksrat Jakomini

[...]

Die bisherigen Vorschläge und Einwendungen werden aufrecht erhalten:

- Errichtung einer zusätzlichen Straßenbahnhaltestelle
- Realisierung des seit langem geplanten Radweges zur Steyrergasse
- Zufahrt zur vorgesehenen Tiefgarage vom Münzgrabengürtel aus,
- Eine weitgehende Erhaltung der bestehenden Vegetation und
- Eine dies bezügliche möglichst günstige Situierung der künftigen Baukörper,
- Eine Orientierung der künftigen Baukörper am bestehenden Gebietscharakter,
- Eine weitgehende Berücksichtigung der Licht- und Sichtverhältnisse mit dem Ziel einer hohen Lebensqualität für die jetzigen und künftigen Bewohner/innen.

Um möglichst viele Optionen für die Zukunft frei zu halten sollen im Bebauungsplan weiters folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Der Baukörper auf dem Bauplatz „B“ im NO des BBPlangebietes soll in „I“-Form parallel zu Radweg errichtet werden und zwar mit max. 2 Geschossen (wie die Häuserzeile nördlich des Hafnerriegels).
- Der bestehende Fußballplatz soll nach Osten verschoben bzw. im NO des BBPlangebietes neu errichtet werden.
- Der südliche Teil der ehem. Dominikanergründe nördlich des Münzgrabengürtels mit einer Breite von 50m(im W) bis 40 m (im O) soll mit der Rücksicht auf die weitgehend zu erhaltende Vegetation schon jetzt als Tabuzone für allfällige Eingriffe (Lagerung von Baumaterialien u.v.a.m.) gelten.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.23.0 Bebauungsplanes „Hafnerriegel“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Haltestelle

Die geforderte Haltestelle im Bereich der Münzgrabenkirche liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes und ist daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Geh- und Radweg

Die geforderte Geh- und Radweg liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes und ist daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Unabhängig von diesem Bebauungsplan – Verfahren, befindet sich der Geh- und Radweg als direkte Verbindung zur Steyrergasse derzeit über ein Enteignungsverfahren in Umsetzung.

Zufahrt

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Jänner 2015 eine verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro IKK erstellt. Diese Untersuchung hat gezeigt, dass für das gegenständliche Bebauungsplangebiet eine einzige Zufahrt ausreichend ist.

Die Anbindung der geplanten Tiefgarage erfolgt über den Münzgrabengürtel und ist als solche im Planwerk eingetragen.

Vegetation

Im Zuge des Bauverfahrens wird auch der bestehende Pflanzenbestand bewertet, mögliche schützenswerte Baumbestände vermerkt und eventuell notwendige Neubepflanzungen vorgesehen. Die Bestimmungen der ÖNORM L1121 „Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind verbindlich für die zu erhaltenden Bäume einzuhalten.

Nachdem sich das Planungsgebiet innerhalb der Schutzzone der Grazer Baumschutzverordnung befindet, ist für eventuelle Baumentfernungen ein Verfahren nach der Grazer Baumschutzverordnung einzuleiten.

Situierung der Baukörper/Orientierung/Gebietscharakter

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 04. Dezember 2014 den 3.22 Flächenwidmungsplanes – 22. Änderung beschlossen. In diesem

Umwidmungsverfahren wurde die Abgrenzung zwischen Bauland bzw. Spiel- und Sportfläche und die Bebauungsdichte festgelegt.

Diese Änderung ist seit 04.02.2016 rechtskräftig.

Mit der raumordnungsrechtlichen Ausweisung von Bauland ist untrennbar ein Baurecht verbunden.

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 Gebietscharakter wird westlich der Münzgrabenstraße von zwei- bis fünfgeschossigen straßenbegleitenden, teilweise Gründerzeitlichen Bebauungen geprägt, östlich der Münzgrabenstraßen und westlich des Bebauungsplangebietes prägt das Dominikanerkloster das Gebiet. Nördlich des Hafnerriegels und des Bebauungsplan-Areals wird das Straßengeviert „Hafnerriegel – Münzgrabenstraße – Steyrergasse – Stichstraße Steyrerstraße“ einerseits von hoher und dichter straßenbegleitender, überwiegend gründerzeitlicher bzw. geschlossener Bebauung geprägt, andererseits von einem 12-geschossigen Hochhaus.

Östlich des Bebauungsplangebiets sind vier schräggestellten 8-Geschossigen Wohnhäusern situiert. Südlich des Bebauungsplangebietes erstrecken sich ca. 10 040 m öffentlich zugängliche Park-/Sport-/ und Spielfläche, weiter südlich, südlich des Münzgrabengürtels prägen mehrere 8-geschossige und einige 4- bis 5-geschossige Wohnhäuser die Umgebung.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurden im Vorfeld mehrere Bebauungsmöglichkeiten auf ihre Umsetzbarkeit und ihre Gebietsverträglichkeit überprüft. Bei einer Informationsveranstaltung am 10.12.2015 wurden die Anrainerschaft über den Bearbeitungsstand und die fachlichen Überlegungen informiert, und Anregungen von den Bürgerinnen und Bürgern gesammelt. Diese Anregungen/Wortspenden/Bedenken wurden dann fachlich noch einmal evaluiert und schlussendlich wurde ein Fachvorschlag von der Stadtplanung zur Auflage gebracht.

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz wurde dieser Bebauungsplan-Entwurf dem Gemeinderatsausschuss für Stadt- und Grünraumplanung zur Kenntnis gebracht und anschließend für 8 Wochen öffentlich aufgelegt. Eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 31.05.2016 durchgeführt. In dieser Veranstaltung wurde der gegenständlichen Bebauungsplan-Entwurf samt Planwerk und Verordnung vorgestellt.

Bei der Festlegung der Baugrenzl意思en wurden einerseits die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden überprüft, aber auch Gebäudeabstände, Beschattungsstudien berücksichtigt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzl意思en so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Es ist nicht möglich nur rechnerisch Flächen festzulegen, die dann einer errechneten maximalen Bruttogeschossfläche entsprechen.

Im Planwerk des Bebauungsplanes wird die Maximale Kubatur der zukünftigen Bebauung festgelegt, außerhalb der Baugrenzl意思 ist die Situierung von Baukörpern oder Bauteilen (Balkonen, Laubengängen, Lifttürmen,...) unzulässig. Diese Kubatur weist eine gewisse Großzügigkeit auf, da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch kein konkretes Projekt vorliegend war.

Zusätzlich ist sowohl im Flächenwidmungsplan als auch im Bebauungsplan die Maximaldichte mit 1,4 verordnet. Wenn der Baukörper die maximalen Abmessungen (Länge und Breite) der Baufluchtlinien ausnutzt, wird das Gebäude die festgelegten maximal Höhen nicht erreichen können, wenn das Gebäude schmaler oder kürzer in seiner Längsausdehnung wird, kann die maximale Geschossigkeit ausgenutzt werden.

Nach der öffentlichen Auflage wurden alle Einwendungen fachlich geprüft und der Entwurf überarbeitet.

Im Planwerk wurde im Planungsgebiet B, die Geschosshöhe des L-förmigen Baukörpers im Bereich parallel zum Hafnerriegel um 1 Geschoss, in einer Tiefe von 8m, auf maximal 5 Geschosse, reduziert. Die maximale Gebäudehöhe für 5 Geschosse beträgt 17m.

Die Abstände zu den Spiel- und Sportflächen wie zum öffentlich zugänglichen Geh- und Radweg (Verkehrsfläche) wurden geringe Abstände festgelegt, um zu den nachbarlichen Bebauungen mehr Abstand halten zu können.

Zur östlichen Bebauung müssten bei 6 Geschossen gemäß der gesetzlichen Vorschriften eigentlich nur 8m Grenzabstand eingehalten werden, in diesem Bebauungsplan wurden 9m als Mindestabstand eingetragen. Der Gebäudeabstand zu den bestehenden Gebäuden (Münzgrabengürtel 15-21) beträgt an der geringsten Stelle 27m.

Prinzipiell ist gemäß dem steiermärkischen Baugesetz zum öffentlichen Gut ein null Meter Abstand möglich. Nördlich des Hafnerriegels sind fast alle Gebäude entlang der Straßenfluchtlinie situiert. Ausnahmen bilden die Liegenschaft Hafnerriegel 24 und das unbebaute Grundstück Gst.Nr. 1687.

Im Planungsgebiet A beträgt der Abstand zum Hafnerriegel (öffentliches Gut) 14 m. Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 7 und 8 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 9 bzw. 10 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 14 m stellt eine deutlich Erhöhung der Mindestabstände dar.

Im Planungsgebiet wurde im Zuge der Einwendungsbehandlung zwar die Baukörperstellung nicht verändert jedoch die Geschossanzahl reduziert.

Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 5 und 6 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 7 bzw. 8 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 9 m stellt ebenfalls eine Erhöhung der Mindestabstände dar.

Zur westlichen Nachbarliegenschaft (Dominikanerkloster) wurde der Abstand mit 7m festgelegt. Dies stellt eine Unterschreitung des möglichen Grenzabstandes dar, jedoch kann der Gebäudeabstand zwischen dem bestehenden Gebäude und dem zukünftigen Gebäude eingehalten werden. An der engsten Stelle beträgt der Gebäudeabstand 12 m auf.

Südliche Teil der ehemaligen Dominikanergründe

Der südliche Teil der ehemaligen Dominikanergründe befinden sich außerhalb des Gültigkeitsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes. Für grundstücksflächen können keine Festlegungen verordnet werden.

Einwendung 8:

[...]

Positionierung des Baukörpers im Planungsbereich B

Die Positionierung des Baukörpers unmittelbar an der Grenze zu den bestehenden Wohnanlagen erfolgt ohne zwingenden Grund und verschlechtert unzumutbar unsere Lebensqualität hinsichtlich Beschattung und Luftzufuhr. Sowohl Größe als auch Topographie der zu bebauenden Fläche weisen einen hohen Spielraum für die Situierung des Baukörpers auf und ermöglichen eine entsprechende Berücksichtigung der betroffenen Anrainer. Die Verlagerung des Baukörpers entlang des Radweges sichert weitgehend die Wohn- und Lebensqualität der angrenzenden Bewohner und Bürger der Stadt Graz.

Charakter des Baukörpers im Planungsbereich B

Dimension und Höhe des Baukörpers im Planungsbereich B sollten deutlich reduziert und der L-förmige Charakter durch eine Rechteckform ersetzt werden. Da mit dem Baukörper im Planungsgebiet A die Dichte von 1,4 weitgehend ausgeschöpft werden könnte (siehe Bebauungsvorschlag der Bürgerbeteiligung vom 9. 3. 2016,) ist diese Möglichkeit durchaus gegeben. Eine rechteckige Zeilenbebauung mit einer deutlich reduzierten Geschoßhöhe (maximal 2-3 Geschoße) im Baubereich B kann ohne Nachteile für den Investor erfolgen und berücksichtigt gleichzeitig in einem hohen Ausmaß die Anliegen der Anrainer am Münzgrabengürtel und Hafnerriegel.

Freiflächengestaltung zwischen dem Baukörper im Planungsbereich B und dem Grundstück der Hausgemeinschaft am Münzgrabengürtel

Während entlang des Hafnerriegels eine Baumpflanzung vorgesehen ist, ist zwischen dem Baukörper und dem angrenzenden Grundstück lediglich ein Abstand von 9 m ausgewiesen. Eine begrünte Pufferzone mit einem Baum- und Strauchbestand ist damit nicht zu erreichen. Dies stellt eine deutliche Verschlechterung unserer Lebensbedingungen dar.

Autoabstellplätze

Die Bestimmungen zur Errichtung von Autoabstellflächen orientieren sich an der Wohnfläche und nicht an der tatsächlichen Anzahl an Wohneinheiten. Damit ist nicht sichergestellt, daß pro Wohnung zumindest 1 Abstellplatz zur Verfügung steht. Auch Besucherparkplätze fehlen im Entwurf.

Auswirkungen auf Verkehr, Luft und Feinstaub

Die Verbauung und die Reduzierung der Grünfläche in einem sehr hoch verdichteten Stadtteil haben massive negative Umweltauswirkungen zur Folge. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird weitere Belastungen für die Bewohner im Bezirk Jakomini bringen. Diese, für die Gesundheit relevanten Auswirkungen wurden nicht berücksichtigt. Dem Bauprojekt fehlt vor allem auch ein konkretes Verkehrskonzept für den Kreuzungsbereich Münzgrabengürtel/Münzgrabenstraße.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.23.0 Bebauungsplanes „Hafnerriegel“ nicht berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Positionierung des Baukörpers im Planungsbereich B/ Charakter des Baukörpers im Planungsbereich B

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 04. Dezember 2014 den 3.22 Flächenwidmungsplanes – 22. Änderung beschlossen. In diesem Umwidmungsverfahren wurde die Abgrenzung zwischen Bauland bzw. Spiel- und Sportfläche und die Bebauungsdichte festgelegt.

Diese Änderung ist seit 04.02.2016 rechtskräftig.

Mit der raumordnungsrechtlichen Ausweisung von Bauland ist untrennbar ein Baurecht verbunden.

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 Gebietscharakter wird westlich der Münzgrabenstraße von zwei- bis fünfgeschossigen straßenbegleitenden, teilweise Gründerzeitlichen Bebauungen geprägt, östlich der Münzgrabenstraßen und westlich des Bebauungsplangebietes prägt das Dominikanerkloster das Gebiet. Nördlich des Hafnerriegels und des Bebauungsplan-Areals wird das Straßengeviert „Hafnerriegel – Münzgrabenstraße – Steyrergasse – Stichstraße Steyrerstraße“ einerseits von hoher und dichter straßenbegleitender, überwiegend gründerzeitlicher bzw. geschlossener Bebauung geprägt, andererseits von einem 12-geschossigen Hochhaus.

Östlich des Bebauungsplangebiets sind vier schräggestellten 8-Geschossigen Wohnhäusern situiert. Südlich des Bebauungsplangebietes erstrecken sich ca. 10 040 m öffentlich zugängliche Park-/Sport-/ und Spielfläche, weiter südlich, südlich des Münzgrabengürtels prägen mehrere 8-geschossige und einige 4- bis 5-geschossige Wohnhäuser die Umgebung.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurden im Vorfeld mehrere Bebauungsmöglichkeiten auf ihre Umsetzbarkeit und ihre Gebietsverträglichkeit überprüft. Bei einer Informationsveranstaltung am 10.12.2015 wurden die Anrainerschaft über den Bearbeitungsstand und die fachlichen Überlegungen informiert, und Anregungen von den

Bürgerinnen und Bürgern gesammelt. Diese Anregungen/Wortspenden/Bedenken wurden dann fachlich noch einmal evaluiert und schlussendlich wurde ein Fachvorschlag von der Stadtplanung zur Auflage gebracht.

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz wurde dieser Bebauungsplan-Entwurf dem Gemeinderatsausschuss für Stadt- und Grünraumplanung zur Kenntnis gebracht und anschließend für 8 Wochen öffentlich aufgelegt. Eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 31.05.2016 durchgeführt. In dieser Veranstaltung wurde der gegenständlichen Bebauungsplan-Entwurf samt Planwerk und Verordnung vorgestellt.

Bei der Festlegung der Baugrenzlinien wurden einerseits die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden überprüft, aber auch Gebäudeabstände, Beschattungsstudien berücksichtigt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Es ist nicht möglich nur rechnerisch Flächen festzulegen, die dann einer errechneten maximalen Bruttogeschossfläche entsprechen.

Im Planwerk des Bebauungsplanes wird die Maximale Kubatur der zukünftigen Bebauung festgelegt, außerhalb der Baugrenzlinien ist die Situierung von Baukörpern oder Bauteilen (Balkonen, Laubengängen, Lifttürmen,...) unzulässig. Diese Kubatur weist eine gewisse Großzügigkeit auf, da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch kein konkretes Projekt vorliegend war.

Zusätzlich ist sowohl im Flächenwidmungsplan als auch im Bebauungsplan die Maximaldichte mit 1,4 verordnet. Wenn der Baukörper die maximalen Abmessungen (Länge und Breite) der Baufluchtlinien ausnutzt, wird das Gebäude die festgelegten maximal Höhen nicht erreichen können, wenn das Gebäude schmaler oder kürzer in seiner Längsausdehnung wird, kann die maximale Geschossigkeit ausgenutzt werden.

Nach der öffentlichen Auflage wurden alle Einwendungen fachlich geprüft und der Entwurf überarbeitet.

Im Planwerk wurde im Planungsgebiet B, die Geschosshöhe des L-förmigen Baukörpers im Bereich parallel zum Hafnerriegel um 1 Geschoss, in einer Tiefe von 8m, auf maximal 5 Geschosse, reduziert. Die maximale Gebäudehöhe für 5 Geschosse beträgt 17m.

Die Abstände zu den Spiel- und Sportflächen wie zum öffentlich zugänglichen Geh- und Radweg (Verkehrsfläche) wurden geringe Abstände festgelegt, um zu den nachbarlichen Bebauungen mehr Abstand halten zu können.

Zur östlichen Bebauung müssten bei 6 Geschossen gemäß der gesetzlichen Vorschriften eigentlich nur 8m Grenzabstand eingehalten werden, in diesem Bebauungsplan wurden 9m als Mindestabstand eingetragen. Der Gebäudeabstand zu den bestehenden Gebäuden (Münzgrabengürtel 15-21) beträgt an der geringsten Stelle 27m.

Prinzipiell ist gemäß dem steiermärkischen Baugesetz zum öffentlichen Gut ein null Meter Abstand möglich. Nördlich des Hafnerriegels sind fast alle Gebäude entlang der Straßenfluchtlinie situiert. Ausnahmen bilden die Liegenschaft Hafnerriegel 24 und das unbebaute Grundstück Gst.Nr. 1687.

Im Planungsgebiet A beträgt der Abstand zum Hafnerriegel (öffentliches Gut) 14 m. Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 7 und 8 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 9 bzw. 10 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 14 m stellt eine deutliche Erhöhung der Mindestabstände dar.

Im Planungsgebiet wurde im Zuge der Einwendungsbehandlung zwar die Baukörperstellung nicht verändert jedoch die Geschossanzahl reduziert.

Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 5 und 6 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 7 bzw. 8 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 9 m stellt ebenfalls eine Erhöhung der Mindestabstände dar.

Zur westlichen Nachbarliegenschaft (Dominikanerkloster) wurde der Abstand mit 7m festgelegt. Dies stellt eine Unterschreitung des möglichen Grenzabstandes dar, jedoch kann der Gebäudeabstand zwischen dem bestehenden Gebäude und dem zukünftigen Gebäude eingehalten werden. An der engsten Stelle beträgt der Gebäudeabstand 12 m auf.

Freiflächengestaltung

Entlang des Hafnerriegels wurde eine straßenbegleitende Baumreihe verpflichtend verordnet, um eine Attraktivierung des Straßenraumes bzw. des öffentlichen Raumes zu erreichen. Dem gegenständlichen Grundeigentümer steht es wie jedem Grundeigentümer in der Stadt Graz zu, seine privaten Grund- bzw. Gartenflächen nach seinem Geschmack gärtnerisch gestalten.

Gemäß §7 Abs 2 der Verordnung zum gegenständlichen Bebauungsplan sind unbebaute Flächen zu begrünen. Zusätzlich wurden ein maximaler Bebauungsgrad und ein maximaler Versiegelungsgrad festgelegt. Des Weiteren ist im Bauverfahren ein Außenanlageplan mit einzureichen.

PKW-Stellplätze/Verkehr /Feinstaub

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Jänner 2015 eine verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweis durch das Verkehrsplanungsbüro IKK erstellt. Diese Untersuchung hat gezeigt, dass für das gegenständliche Bebauungsplangebiet eine einzige Zufahrt ausreichend ist.

Die Anbindung der geplanten Tiefgarage erfolgt über den Münzgrabengürtel und ist als solche im Planwerk eingetragen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein Stellplatzschlüssel für diverse Nutzungen festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden.

Einwendung 9 + 16:

Einwendung vom 16.06.2016

[...]

Es wird daher beantragt, dass im Planungsbereich A die maximale Geschossanzahl mit 6 oberirdischen Geschossen beschränkt wird und der Abstand von den Bestandsgebäuden sowohl im Westen als auch im Norden durch die Verschiebung der Baugrenzl原因en um mindestens 4 m vergrößert wird. Auch wenn dann allenfalls die maximale Bebauungsdichte nicht ausgenutzt werden kann, ist festzuhalten, dass eine Ausschöpfung der Dichte ja auch nur dann rechtmäßig ist, wenn dies städtebaulich und aus Sicht des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes verträglich ist.

[...]

Einwendung vom 23.06.2016:

Anbei übermittle ich in eigenem Namen und in Vollmacht von Frau Susanne Poppmeier in Ergänzung zu unseren bereits erstatteten Einwendungen vom 16.6.2016 (Kopie nochmals anbei) eine Animation der Bebauungsmöglichkeiten laut dem von uns abgelehnten Auflageentwurf, sowie eine von der Münzgrabenstraße aus gesehene Ansicht der Westfassaden.

Diese Bilder untermauern auch für jeden Laien erschreckend eindrucksvoll, dass das Vorhaben schon städtebaulich (und auch vom Ortsbildschutz) unvertretbar ist. Im Sinne des „Grazer Modells“ scheint daher eine Neubeurteilung bzw. ein Wettbewerb unausweichlich, zumindest aber sollten die – mit bewundernswerter Mühe und Fachkompetenz erstatteten – Alternativvorschläge laut den Einwendungen Dr. Heimo Latal u. a. vom 21.6.2016 Berücksichtigung finden, denen auch wir, Susanne und Peter Poppmeier, uns hiermit anschließen.

Im Übrigen halten wir, Susanne und Peter Poppmeier, unsere eigenen Anträge im letzten Absatz unserer Einwendungen vom 16.6.2016 vollinhaltlich aufrecht (Zurückrücken mit den Baugrenzl原因en im Norden und Westen um jeweils mind. 4 Meter, sowie durchgehend maximal 6 oberirdische Geschoße) und ergänzen diese angesichts der aus den blgd. Ansichten hervorgehenden, insbesondere vom Hafnerriegel aus gesehenen Wichtigkeit des Vorhabens dahingehend, dass die maximale Geschoßanzahl hafnerriegelseitig mit maximal fünf oberirdischen Geschoßen beschränkt wird.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.23.0 Bebauungsplanes „Hafnerriegel“ nicht berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 04. Dezember 2014 den 3.22 Flächenwidmungsplanes – 22. Änderung beschlossen. In diesem Umwidmungsverfahren wurde die Abgrenzung zwischen Bauland bzw. Spiel- und Sportfläche und die Bebauungsdichte festgelegt.

Diese Änderung ist seit 04.02.2016 rechtskräftig.

Mit der raumordnungsrechtlichen Ausweisung von Bauland ist untrennbar ein Baurecht verbunden.

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 Gebietscharakter wird westlich der Münzgrabenstraße von zwei- bis fünfgeschossigen straßenbegleitenden, teilweise Gründerzeitlichen Bebauungen geprägt, östlich der Münzgrabenstraßen und westlich des Bebauungsplangebietes prägt das Dominikanerkloster das Gebiet. Nördlich des Hafnerriegels und des Bebauungsplan-Areals wird das Straßengeviert „Hafnerriegel – Münzgrabenstraße – Steyrergasse – Stichstraße Steyrerstraße“ einerseits von hoher und dichter straßenbegleitender, überwiegend gründerzeitlicher bzw. geschlossener Bebauung geprägt, andererseits von einem 12-geschossigen Hochhaus.

Östlich des Bebauungsplangebiets sind vier schräggestellten 8-Geschossigen Wohnhäusern situiert. Südlich des Bebauungsplangebietes erstrecken sich ca. 10 040 m öffentlich zugängliche Park-/Sport-/ und Spielfläche, weiter südlich, südlich des Münzgrabengürtels prägen mehrere 8-geschossige und einige 4- bis 5-geschossige Wohnhäuser die Umgebung.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurden im Vorfeld mehrere Bebauungsmöglichkeiten auf ihre Umsetzbarkeit und ihre Gebietsverträglichkeit überprüft. Bei einer Informationsveranstaltung am 10.12.2015 wurden die Anrainerschaft über den Bearbeitungsstand und die fachlichen Überlegungen informiert, und Anregungen von den Bürgerinnen und Bürgern gesammelt. Diese Anregungen/Wortspenden/Bedenken wurden dann fachlich noch einmal evaluiert und schlussendlich wurde ein Fachvorschlag von der Stadtplanung zur Auflage gebracht.

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz wurde dieser Bebauungsplan-Entwurf dem Gemeinderatsausschuss für Stadt- und Grünraumplanung zur Kenntnis gebracht und anschließend für 8 Wochen öffentlich aufgelegt. Eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 31.05.2016 durchgeführt. In dieser Veranstaltung wurde der gegenständlichen Bebauungsplan-Entwurf samt Planwerk und Verordnung vorgestellt.

Bei der Festlegung der Baugrenzlinien wurden einerseits die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden überprüft, aber auch Gebäudeabstände, Beschattungsstudien berücksichtigt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Es ist nicht möglich nur rechnerisch Flächen festzulegen, die dann einer errechneten maximalen Bruttogeschossfläche entsprechen.

Im Planwerk des Bebauungsplanes wird die Maximale Kubatur der zukünftigen Bebauung festgelegt, außerhalb der Baugrenzl原因en ist die Situierung von Baukörpern oder Bauteilen (Balkonen, Laubengängen, Lifttürmen,...) unzulässig. Diese Kubatur weist eine gewisse Großzügigkeit auf, da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch kein konkretes Projekt vorliegend war.

Zusätzlich ist sowohl im Flächenwidmungsplan als auch im Bebauungsplan die Maximaldichte mit 1,4 verordnet. Wenn der Baukörper die maximalen Abmessungen (Länge und Breite) der Baufluchtlinien ausnutzt, wird das Gebäude die festgelegten maximal Höhen nicht erreichen können, wenn das Gebäude schmaler oder kürzer in seiner Längsausdehnung wird, kann die maximale Geschossigkeit ausgenutzt werden.

Nach der öffentlichen Auflage wurden alle Einwendungen fachlich geprüft und der Entwurf überarbeitet.

Im Planwerk wurde im Planungsgebiet B, die Geschosshöhe des L-förmigen Baukörpers im Bereich parallel zum Hafnerriegel um 1 Geschoss, in einer Tiefe von 8m, auf maximal 5 Geschosse, reduziert. Die maximale Gebäudehöhe für 5 Geschosse beträgt 17m.

Die Abstände zu den Spiel- und Sportflächen wie zum öffentlich zugänglichen Geh- und Radweg (Verkehrsfläche) wurden geringe Abstände festgelegt, um zu den nachbarlichen Bebauungen mehr Abstand halten zu können.

Zur östlichen Bebauung müssten bei 6 Geschossen gemäß der gesetzlichen Vorschriften eigentlich nur 8m Grenzabstand eingehalten werden, in diesem Bebauungsplan wurden 9m als Mindestabstand eingetragen. Der Gebäudeabstand zu den bestehenden Gebäuden (Münzgrabengürtel 15-21) beträgt an der geringsten Stelle 27m.

Prinzipiell ist gemäß dem steiermärkischen Baugesetz zum öffentlichen Gut ein null Meter Abstand möglich. Nördlich des Hafnerriegels sind fast alle Gebäude entlang der Straßenfluchtlinie situiert. Ausnahmen bilden die Liegenschaft Hafnerriegel 24 und das unbebaute Grundstück Gst.Nr. 1687.

Im Planungsgebiet A beträgt der Abstand zum Hafnerriegel (öffentliches Gut) 14 m. Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 7 und 8 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 9 bzw. 10 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 14 m stellt eine deutlich Erhöhung der Mindestabstände dar.

Im Planungsgebiet wurde im Zuge der Einwendungsbehandlung zwar die Baukörperstellung nicht verändert jedoch die Geschossanzahl reduziert.

Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 5 und 6 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 7 bzw. 8 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 9 m stellt ebenfalls eine Erhöhung der Mindestabstände dar.

Zur westlichen Nachbarliegenschaft (Dominikanerkloster) wurde der Abstand mit 7m festgelegt. Dies stellt eine Unterschreitung des möglichen Grenzabstandes dar, jedoch kann der Gebäudeabstand zwischen dem bestehenden Gebäude und dem zukünftigen Gebäude eingehalten werden. An der engsten Stelle beträgt der Gebäudeabstand 12 m auf.

Grazer Modell

Das Grazer Modell ist ein zusätzliches Angebot für die Wettbewerbskultur, die in Zusammenarbeit mit der Kammer für Architekt und Ingenieur-Konsulenten, Wirtschaftskammer und Stadt Graz erarbeitet worden ist. Die Stadt Graz begrüßt und empfiehlt die Umsetzung von Wettbewerben zur Verbesserung von städtebaulichen und architektonischen Qualitäten.

Es besteht jedoch keine Verpflichtung für die Bauherrenschaft/Investoren einen solchen Wettbewerb abzuhalten.

Einwendung 10:

[...]

Die Umgebung hier ist wunderbar und ruhig, was für die super Innenstadt- Lage wirklich besonders ist. Ich weiß nicht, ob es wirklich notwendig ist, alle freien Plätze in Graz zu verbauen, aber dies wurde ja bereits entschieden. Daher ist meine Bitte, bzw. mein Verbesserungsvorschlag, die geplanten Stockwerke zu reduzieren. Ich plädiere auf eine Herabsetzung der Stockwerkshöhe auf maximal 3 Stockwerke zur Hafnerriegelseite. Das würde zum einen die Beschattung für die Anrainerhäuser am Hafnerriegel reduzieren und wäre zum Anderen auch optisch passender zum ehemaligen Kloster bzw. zu den Anrainerhäusern am Hafnerriegel. Auch würde weniger Bebauung wohl auch die Bauzeit reduzieren, was ich sehr begrüßen würde, da ich von früheren Baustellen aus Erfahrung weiß, dass dieser Lärm unerträglich laut in meiner Wohnung zu hören ist. Ein zweiter Verbesserungsvorschlag meinerseits ist, das Gebäude weiter nach Süden zu verschieben, um so mehr Abstand zwischen den Gebäuden zu bekommen, und vielleicht dadurch auch die Beschattung der anderen Gebäude zu reduzieren. Ich weiß, dass das angeblich nicht möglich ist, weil der hintere Grund schon für die „neue“ Grünfläche geplant ist.

[...]

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.23.0 Bebauungsplanes „Hafnerriegel“ nicht berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 04. Dezember 2014 den 3.22 Flächenwidmungsplanes – 22. Änderung beschlossen. In diesem Umwidmungsverfahren wurde die Abgrenzung zwischen Bauland bzw. Spiel- und Sportfläche und die Bebauungsdichte festgelegt.

Diese Änderung ist seit 04.02.2016 rechtskräftig.

Mit der raumordnungsrechtlichen Ausweisung von Bauland ist untrennbar ein Baurecht verbunden.

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 Gebietscharakter wird westlich der Münzgrabenstraße von zwei- bis fünfgeschossigen straßenbegleitenden, teilweise Gründerzeitlichen Bebauungen geprägt, östlich der Münzgrabenstraßen und westlich des Bebauungsplangebietes prägt das Dominikanerkloster das Gebiet. Nördlich des Hafnerriegels und des Bebauungsplan-Areals wird das Straßengeviert „Hafnerriegel – Münzgrabenstraße – Steyrergasse – Stichstraße Steyrerstraße“ einerseits von hoher und dichter straßenbegleitender, überwiegend gründerzeitlicher bzw. geschlossener Bebauung geprägt, andererseits von einem 12-geschossigen Hochhaus.

Östlich des Bebauungsplangebiets sind vier schräggestellten 8-Geschossigen Wohnhäusern situiert. Südlich des Bebauungsplangebietes erstrecken sich ca. 10 040 m öffentlich zugängliche Park-/Sport-/ und Spielfläche, weiter südlich, südlich des Münzgrabengürtels prägen mehrere 8-geschossige und einige 4- bis 5-geschossige Wohnhäuser die Umgebung.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurden im Vorfeld mehrere Bebauungsmöglichkeiten auf ihre Umsetzbarkeit und ihre Gebietsverträglichkeit überprüft. Bei einer Informationsveranstaltung am 10.12.2015 wurden die Anrainerschaft über den Bearbeitungsstand und die fachlichen Überlegungen informiert, und Anregungen von den Bürgerinnen und Bürgern gesammelt. Diese Anregungen/Wortspenden/Bedenken wurden dann fachlich noch einmal evaluiert und schlussendlich wurde ein Fachvorschlag von der Stadtplanung zur Auflage gebracht.

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz wurde dieser Bebauungsplan-Entwurf dem Gemeinderatsausschuss für Stadt- und Grünraumplanung zur Kenntnis gebracht und anschließend für 8 Wochen öffentlich aufgelegt. Eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 31.05.2016 durchgeführt. In dieser Veranstaltung wurde der gegenständlichen Bebauungsplan-Entwurf samt Planwerk und Verordnung vorgestellt.

Bei der Festlegung der Baugrenzlinien wurden einerseits die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden überprüft, aber auch Gebäudeabstände, Beschattungsstudien berücksichtigt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Es ist nicht möglich nur rechnerisch Flächen festzulegen, die dann einer errechneten maximalen Bruttogeschossfläche entsprechen.

Im Planwerk des Bebauungsplanes wird die Maximale Kubatur der zukünftigen Bebauung festgelegt, außerhalb der Baugrenzlinien ist die Situierung von Baukörpern oder Bauteilen (Balkonen, Laubengängen, Lifttürmen,...) unzulässig. Diese Kubatur weist eine gewisse Großzügigkeit auf, da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch kein konkretes Projekt vorliegend war.

Zusätzlich ist sowohl im Flächenwidmungsplan als auch im Bebauungsplan die Maximaldichte mit 1,4 verordnet. Wenn der Baukörper die maximalen Abmessungen (Länge und Breite) der Baufluchtlinien ausnutzt, wird das Gebäude die festgelegten maximal Höhen

nicht erreichen können, wenn das Gebäude schmaler oder kürzer in seiner Längsausdehnung wird, kann die maximale Geschossigkeit ausgenutzt werden.

Nach der öffentlichen Auflage wurden alle Einwendungen fachlich geprüft und der Entwurf überarbeitet.

Im Planwerk wurde im Planungsgebiet B, die Geschosshöhe des L-förmigen Baukörpers im Bereich parallel zum Hafnerriegel um 1 Geschoss, in einer Tiefe von 8m, auf maximal 5 Geschosse, reduziert. Die maximale Gebäudehöhe für 5 Geschosse beträgt 17m.

Die Abstände zu den Spiel- und Sportflächen wie zum öffentlich zugänglichen Geh- und Radweg (Verkehrsfläche) wurden geringe Abstände festgelegt, um zu den nachbarlichen Bebauungen mehr Abstand halten zu können.

Zur östlichen Bebauung müssten bei 6 Geschossen gemäß der gesetzlichen Vorschriften eigentlich nur 8m Grenzabstand eingehalten werden, in diesem Bebauungsplan wurden 9m als Mindestabstand eingetragen. Der Gebäudeabstand zu den bestehenden Gebäuden (Münzgrabengürtel 15-21) beträgt an der geringsten Stelle 27m.

Prinzipiell ist gemäß dem steiermärkischen Baugesetz zum öffentlichen Gut ein null Meter Abstand möglich. Nördlich des Hafnerriegels sind fast alle Gebäude entlang der Straßenfluchtlinie situiert. Ausnahmen bilden die Liegenschaft Hafnerriegel 24 und das unbebaute Grundstück Gst.Nr. 1687.

Im Planungsgebiet A beträgt der Abstand zum Hafnerriegel (öffentliches Gut) 14 m. Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 7 und 8 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 9 bzw. 10 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 14 m stellt eine deutlich Erhöhung der Mindestabstände dar.

Im Planungsgebiet wurde im Zuge der Einwendungsbehandlung zwar die Baukörperstellung nicht verändert jedoch die Geschossanzahl reduziert.

Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 5 und 6 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 7 bzw. 8 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 9 m stellt ebenfalls eine Erhöhung der Mindestabstände dar.

Zur westlichen Nachbarliegenschaft (Dominikanerkloster) wurde der Abstand mit 7m festgelegt. Dies stellt eine Unterschreitung des möglichen Grenzabstandes dar, jedoch kann der Gebäudeabstand zwischen dem bestehenden Gebäude und dem zukünftigen Gebäude eingehalten werden. An der engsten Stelle beträgt der Gebäudeabstand 12 m auf.

Einwendung 11:

Baugrenzlinsen und Abstände:

1.) Im Nord-Osten des Planungsgebietes A beträgt der Abstand: Baufluchtlinie zur Grundgrenze Hafnerriegel lediglich 5m, beantragt wird die Erhöhung dieses Abstandes auf Geschossanzahl plus 2 Meter.

2.) Der erste Entwurf zum Bebauungsplan in der Variante U und L förmige Bebauung

sah eine Bebauungsfluchtlinie vor, die im Nord-Westen mit dem bestehenden Klosterbau abschloss. Dies wird auch für den neuen Bebauungsplan gefordert.

Somit kann der hier im Norden liegende Baumbestand erhalten werden und der mit neuen Bäumen zu bepflanzende Grünbereich besser und offener gestaltet werden. Die Beschattung des Gebäudes Hafnerriegel 34 wird verringert. Die Zielsetzung ein stimmiges Bauensemble mit dem bestehenden Klosterbau zu erreichen wird so eher erreicht.

Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer:

3.) Die im Planungsgebiet A liegenden Gebäude sollen auf eine Geschossanzahl von 6 Geschossen beschränkt werden.

Ein stimmiges Bauensemble mit dem bestehenden Klosterbau wird ermöglicht, da die Bauhöhe mit der Firsthöhe der bestehenden Klostergebäude zusammenstimmen würde. Die Beschattung auf das bestehende Klostergebäude, sowie auf die umliegenden Gebäude und Grundstücke wird verringert, insbesondere auf das Gebäude Hafnerriegel 34. Die öffentlichen Grünbereiche im Süden des Planungsgebietes werden durch niedrigere Gebäude weniger gestört und erreichen dadurch ein weit bessere Qualität.

Freiflächen, Grüngestaltung

4.) Der Versiegelungsgrad der Freiflächen soll auf 0,25 beschränkt werden.

25% Versiegelung reichen aus, um die Wege und Zufahrten sowie Feuerwehruzufahrten zu ermöglichen. Eine geringe Versiegelung der Freiflächen ist im Interesse aller Stadtbewohner und wirkt sich positiv auf das Stadtklima aus.

5.) Im Planungsgebiet befinden sich viele größer und kleiner Bäume sowie Sträucher. Es wird gefordert soviel Vegetation als irgendwie möglich zu erhalten, insbesondere für größere Bäume sollten es ein Zerstörungsverbot geben. Für jeden gefälltten Baum muss jedenfalls eine vergleichbare Ersatzpflanzung vorgeschrieben werden.

6.) Die im öffentlichen Grünraum vorhandenen Pflanzen müssen vor Zerstörung durch Baustelleneinrichtung, Baustellenzufahrt und dergleichen geschützt werden.

Der im ehemaligen Klostergarten vorhandene Bestand an Pflanzen ist ökologisch besonders wertvoll und für Graz einzigartig. Diesen Bestand zu Schützen kann nicht oft genug gefordert werden.

Öffentlicherer Verkehr, Erreichbarkeit

7.) Es soll ein Straßenbahnhaltestelle an der Münzgrabenstraße im Bereich bestehendes Kloster errichtet werden.

Das zusätzliche Aufkommen von BewohnerInnen erfordert die bessere Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel.

8.) Die Tiefgaragenabfahrt muss unmittelbar ab dem Münzgrabengürtel erfolgen und im Bebauungsplan auch dementsprechend vorgeschrieben werden.

Es muss sichergestellt werden das die Zufahrt zur Tiefgarage im Planungsgebiet A nicht oberirdisch und neben der neuen öffentlichen Grünfläche erfolgt.

Nutzung

9.) Die Nutzung des neuen Gebäudes als Studentenheim, wie vom Investor gewünscht, soll eindeutig als solche festgelegt werden.

Studenten benötigen im Normalfall kein Auto um sich in der Stadt zu bewegen, das Autoverkehrsaufkommen wäre bei Wohn- bzw. Büronutzung um einiges höher zu erwarten.

Träume von einer besseren Welt

10.) Ein öffentlich zugänglicher Fussballplatz darf im Planungsgebiet B bestehen bleiben.

Große Teile des ökologisch, einzigartigen Klostergartens (bald öffentlicher Grünraum)

werden durch die dortige Errichtung eines Fussballplatzes zerstört. Das ist sehr traurig und dumm, aber nicht zwingend notwendig, wenn der Fußballplatz im Planungsgebiet B verbleiben kann.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.23.0 Bebauungsplanes „Hafnerriegel“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1., 2. + 3

Der Gebietscharakter wird westlich der Münzgrabenstraße von zwei- bis fünfgeschossigen straßenbegleitenden, teilweise Gründerzeitlichen Bebauungen geprägt, östlich der Münzgrabenstraßen und westlich des Bebauungsplangebietes prägt das Dominikanerkloster das Gebiet. Nördlich des Hafnerriegels und des Bebauungsplan-Areals wird das Straßengeviert „Hafnerriegel – Münzgrabenstraße – Steyrergasse – Stichstraße Steyrerstraße“ einerseits von hoher und dichter straßenbegleitender, überwiegend gründerzeitlicher bzw. geschlossener Bebauung geprägt, andererseits von einem 12-geschossigen Hochhaus.

Östlich des Bebauungsplangebiets sind vier schräggestellten 8-Geschossigen Wohnhäusern situiert. Südlich des Bebauungsplangebietes erstrecken sich ca. 10 040 m öffentlich zugängliche Park-/Sport-/ und Spielfläche, weiter südlich, südlich des Münzgrabengürtels prägen mehrere 8-geschossige und einige 4- bis 5-geschossige Wohnhäuser die Umgebung.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurden im Vorfeld mehrere Bebauungsmöglichkeiten auf ihre Umsetzbarkeit und ihre Gebietsverträglichkeit überprüft. Bei einer Informationsveranstaltung am 10.12.2015 wurden die Anrainerschaft über den Bearbeitungsstand und die fachlichen Überlegungen informiert, und Anregungen von den Bürgerinnen und Bürgern gesammelt. Diese Anregungen/Wortspenden/Bedenken wurden dann fachlich noch einmal evaluiert und schlussendlich wurde ein Fachvorschlag von der Stadtplanung zur Auflage gebracht.

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz wurde dieser Bebauungsplan-Entwurf dem Gemeinderatsausschuss für Stadt- und Grünraumplanung zur Kenntnis gebracht und anschließend für 8 Wochen öffentlich aufgelegt. Eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 31.05.2016 durchgeführt. In dieser Veranstaltung wurde der gegenständlichen Bebauungsplan-Entwurf samt Planwerk und Verordnung vorgestellt.

Bei der Festlegung der Baugrenzlinien wurden einerseits die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden überprüft, aber auch Gebäudeabstände, Beschattungsstudien berücksichtigt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Es ist nicht möglich nur rechnerisch Flächen festzulegen, die dann einer errechneten maximalen Bruttogeschossfläche entsprechen.

Im Planwerk des Bebauungsplanes wird die Maximale Kubatur der zukünftigen Bebauung festgelegt, außerhalb der Baugrenzl意思 ist die Situierung von Baukörpern oder Bauteilen (Balkonen, Laubengängen, Lifttürmen,...) unzulässig. Diese Kubatur weist eine gewisse Großzügigkeit auf, da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch kein konkretes Projekt vorliegend war.

Zusätzlich ist sowohl im Flächenwidmungsplan als auch im Bebauungsplan die Maximaldichte mit 1,4 verordnet. Wenn der Baukörper die maximalen Abmessungen (Länge und Breite) der Baufluchtlinien ausnutzt, wird das Gebäude die festgelegten maximal Höhen nicht erreichen können, wenn das Gebäude schmaler oder kürzer in seiner Längsausdehnung wird, kann die maximale Geschossigkeit ausgenutzt werden.

Nach der öffentlichen Auflage wurden alle Einwendungen fachlich geprüft und der Entwurf überarbeitet.

Im Planwerk wurde im Planungsgebiet B, die Geschosshöhe des L-förmigen Baukörpers im Bereich parallel zum Hafnerriegel um 1 Geschoss, in einer Tiefe von 8m, auf maximal 5 Geschosse, reduziert. Die maximale Gebäudehöhe für 5 Geschosse beträgt 17m.

Die Abstände zu den Spiel- und Sportflächen wie zum öffentlich zugänglichen Geh- und Radweg (Verkehrsfläche) wurden geringe Abstände festgelegt, um zu den nachbarlichen Bebauungen mehr Abstand halten zu können.

Zur östlichen Bebauung müssten bei 6 Geschossen gemäß der gesetzlichen Vorschriften eigentlich nur 8m Grenzabstand eingehalten werden, in diesem Bebauungsplan wurden 9m als Mindestabstand eingetragen. Der Gebäudeabstand zu den bestehenden Gebäuden (Münzgrabengürtel 15-21) beträgt an der geringsten Stelle 27m.

Prinzipiell ist gemäß dem steiermärkischen Baugesetz zum öffentlichen Gut ein null Meter Abstand möglich. Nördlich des Hafnerriegels sind fast alle Gebäude entlang der Straßenfluchtlinie situiert. Ausnahmen bilden die Liegenschaft Hafnerriegel 24 und das unbebaute Grundstück Gst.Nr. 1687.

Im Planungsgebiet A beträgt der Abstand zum Hafnerriegel (öffentliches Gut) 14 m. Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 7 und 8 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 9 bzw. 10 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 14 m stellt eine deutlich Erhöhung der Mindestabstände dar.

Im Planungsgebiet wurde im Zuge der Einwendungsbehandlung zwar die Baukörperstellung nicht verändert jedoch die Geschossanzahl reduziert.

Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 5 und 6 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 7 bzw. 8 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 9 m stellt ebenfalls eine Erhöhung der Mindestabstände dar.

Zur westlichen Nachbarliegenschaft (Dominikanerkloster) wurde der Abstand mit 7m festgelegt. Dies stellt eine Unterschreitung des möglichen Grenzabstandes dar, jedoch kann der Gebäudeabstand zwischen dem bestehenden Gebäude und dem zukünftigen Gebäude eingehalten werden. An der engsten Stelle beträgt der Gebäudeabstand 12 m auf.

Ad 4.

Die festgelegten Parameter Versiegelungsgrad und Bebauungsgrad entsprechen den Vorgaben des Räumlichen Leitbildes und der Freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (z. B. Fußwege)dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Die Bodenversiegelung wird mit 40%, bezogen auf die Nettobauplatzfläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden.

Ausführung	Versiegelung
Begrüntes Dach 8 – 15 cm (Substrathöhe)	60 %
Begrüntes Dach 15 – 30 cm (Substrathöhe)	45 %
Begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe)	20 %
Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen	50%
Wassergebundene Decke	50%
Rasengittersteine	50%
Porenpflaster in Kies- / Splittbett	50%
Pflastersteine im Sandbett	67%
Asphalt	100%
Pflastersteine und –platten im Mörtelbett	100%

Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient neben grünräumlicher Aspekte dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

Ad 5. + 6.

Im Zuge des Bauverfahrens wird auch der bestehende Pflanzenbestand bewertet, mögliche schützenswerte Baumbestände vermerkt und eventuell notwendige Neubepflanzungen vorgesehen. Die Bestimmungen der ÖNORM L1121 „Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind verbindlich für die zu erhaltenden Bäume einzuhalten.

Nachdem sich das Planungsgebiet innerhalb der Schutzzone der Grazer Baumschutzverordnung befindet, ist für eventuelle Baumentfernungen ein Verfahren nach der Grazer Baumschutzverordnung einzuleiten.

Ad 7.

Die geforderte Haltestelle im Bereich der Münzgrabenkirche liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes und ist daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Ad 8.

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Jänner 2015 eine verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro IKK erstellt. Diese Untersuchung hat gezeigt, dass für das gegenständliche Bebauungsplangebiet eine einzige Zufahrt ausreichend ist.

Die Anbindung der geplanten Tiefgarage erfolgt über den Münzgrabengürtel und ist als solche im Planwerk eingetragen.

Ad 9.

Gemäß §30 Abs 2 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ folgende Nutzungen möglich:

allgemeine Wohngebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z. B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen;

Eine Verpflichtung zur Errichtung eines Studentenheimes kann im Bebauungsplanverfahren nicht verordnet werden.

Ad 10.

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 04. Dezember 2014 den 3.22 Flächenwidmungsplanes – 22. Änderung beschlossen. In diesem Umwidmungsverfahren wurde die Abgrenzung zwischen Bauland bzw. Spiel- und Sportfläche und die Bebauungsdichte festgelegt.

Diese Änderung ist seit 04.02.2016 rechtskräftig.

Einwendung 12:

[...]

- Errichtung einer zusätzlichen Straßenbahnhaltestelle
- Realisierung des seit langem geplanten Radweges zur Steyrergasse
- Zufahrt zur vorgesehenen Tiefgarage vom Münzgrabengürtel aus,
- Eine weitgehende Erhaltung der bestehenden Vegetation und
- Eine dies bezügliche möglichst günstige Situierung der künftigen Baukörper,
- Eine Orientierung der künftigen Baukörper am bestehenden Gebietscharakter,
- Eine weitgehende Berücksichtigung der Licht- und Sichtverhältnisse mit dem Ziel einer hohen Lebensqualität für die jetzigen und künftigen Bewohner/innen.

Ergänzend zur Stellungnahme des Bezirkes zum o.g. Bebauungsplanentwurf und zu den vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen möchte die Unterzeichnenden folgende Einwendungen machen:

GRÜNFLÄCHEN: die Verhältniszahl öffentlicher Freiraum pro Mensch verschlechtert sich mit jedem Bauvorhaben; anstatt diesen letzten Quartierspark zu verbauen, sollte die Stadt Graz bzw. das MCG das Gelände des Vergnügungsparkes temporär (wenn keine Messe stattfindet), für die Bevölkerung freigeben. Zusätzlich sollen alle erdenklichen Grünraumoffensiven, die von der Bevölkerung kommen, ernst genommen und in ihrer Entwicklung nicht behindert werden!

LEBENSQUALITÄT in der Münzgrabenstrasse: geht mit jeder neuen Baustelle den Bach hinunter: eine einzige Verkehrshölle aus MIV und Schwerverkehr, der hier eigentlich illegal unterwegs ist. (3,5 Tonnen Beschränkung)

Luftqualität: mies

Rad- und FußgängerInnen: extrem gefährdet, wenig Platz!!!

STELLPLATZBESCHRÄNKUNG: Derzeit geplanter Schlüssel ca. 1:1; besser Verhältnis 1WE: 0,5 PKW + Mobilitätsvertrag, Prüfung von nicht ausgelasteten TGs in der näheren Umgebung. Begleitende Maßnahmen in den Anrainerstraßen nach dem „Share space“ Modell.

BEBAUUNGSDICHTE

Das Bauvorhaben wäre mit einer mittleren Bebauungsdichte von 1,0 durchaus gebietsverträglich und ökologisch.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.23.0 Bebauungsplanes „Hafnerriegel“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Haltestelle

Die geforderte Haltestelle im Bereich der Münzgrabenkirche liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes und ist daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Geh- und Radweg

Die geforderte Geh- und Radweg liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes und ist daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Unabhängig von diesem Bebauungsplan – Verfahren, befindet sich der Geh- und Radweg als direkte Verbindung zur Steyrergasse derzeit über ein Enteignungsverfahren in Umsetzung.

Zufahrt

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Jänner 2015 eine verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro IKK erstellt. Diese Untersuchung hat gezeigt, dass für das gegenständliche Bebauungsplangebiet eine einzige Zufahrt ausreichend ist.

Die Anbindung der geplanten Tiefgarage erfolgt über den Münzgrabengürtel und ist als solche im Planwerk eingetragen.

Vegetation

Im Zuge des Bauverfahrens wird auch der bestehende Pflanzenbestand bewertet, mögliche schützenswerte Baumbestände vermerkt und eventuell notwendige Neubepflanzungen vorgesehen. Die Bestimmungen der ÖNORM L1121 „Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind verbindlich für die zu erhaltenden Bäume einzuhalten.

Nachdem sich das Planungsgebiet innerhalb der Schutzzone der Grazer Baumschutzverordnung befindet, ist für eventuelle Baumentfernungen ein Verfahren nach der Grazer Baumschutzverordnung einzuleiten.

Bebauungsdichte/Situierung der Baukörper/Orientierung/Gebietscharakter

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 04. Dezember 2014 den 3.22 Flächenwidmungsplanes – 22. Änderung beschlossen. In diesem Umwidmungsverfahren wurde die Abgrenzung zwischen Bauland bzw. Spiel- und Sportfläche und die Bebauungsdichte festgelegt.

Diese Änderung ist seit 04.02.2016 rechtskräftig.

Mit der raumordnungsrechtlichen Ausweisung von Bauland ist untrennbar ein Baurecht verbunden.

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 Gebietscharakter wird westlich der Münzgrabenstraße von zwei- bis fünfgeschossigen straßenbegleitenden, teilweise Gründerzeitlichen Bebauungen geprägt, östlich der Münzgrabenstraßen und westlich des Bebauungsplangebietes prägt das Dominikanerkloster das Gebiet. Nördlich des Hafnerriegels und des Bebauungsplan-Areals wird das Straßengeviert „Hafnerriegel – Münzgrabenstraße – Steyrergasse – Stichstraße Steyrerstraße“ einerseits von hoher und dichter straßenbegleitender, überwiegend gründerzeitlicher bzw. geschlossener Bebauung geprägt, andererseits von einem 12-geschossigen Hochhaus.

Östlich des Bebauungsplangebiets sind vier schräggestellten 8-Geschossigen Wohnhäusern situiert. Südlich des Bebauungsplangebietes erstrecken sich ca. 10 040 m öffentlich zugängliche Park-/Sport-/ und Spielfläche, weiter südlich, südlich des Münzgrabengürtels prägen mehrere 8-geschossige und einige 4- bis 5-geschossige Wohnhäuser die Umgebung.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurden im Vorfeld mehrere Bebauungsmöglichkeiten auf ihre Umsetzbarkeit und ihre Gebietsverträglichkeit überprüft. Bei einer Informationsveranstaltung am 10.12.2015 wurden die Anrainerschaft über den Bearbeitungsstand und die fachlichen Überlegungen informiert, und Anregungen von den Bürgerinnen und Bürgern gesammelt. Diese Anregungen/Wortspenden/Bedenken wurden dann fachlich noch einmal evaluiert und schlussendlich wurde ein Fachvorschlag von der Stadtplanung zur Auflage gebracht.

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz wurde dieser Bebauungsplan-Entwurf dem Gemeinderatsausschuss für Stadt- und Grünraumplanung zur Kenntnis gebracht und anschließend für 8 Wochen öffentlich aufgelegt. Eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 31.05.2016 durchgeführt. In dieser Veranstaltung wurde der gegenständlichen Bebauungsplan-Entwurf samt Planwerk und Verordnung vorgestellt.

Bei der Festlegung der Baugrenzlinien wurden einerseits die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden überprüft, aber auch Gebäudeabstände, Beschattungsstudien berücksichtigt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Es ist nicht möglich nur rechnerisch Flächen festzulegen, die dann einer errechneten maximalen Bruttogeschossfläche entsprechen.

Im Planwerk des Bebauungsplanes wird die Maximale Kubatur der zukünftigen Bebauung festgelegt, außerhalb der Baugrenzlinien ist die Situierung von Baukörpern oder Bauteilen (Balkonen, Laubengängen, Lifttürmen,...) unzulässig. Diese Kubatur weist eine gewisse Großzügigkeit auf, da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch kein konkretes Projekt vorliegend war.

Zusätzlich ist sowohl im Flächenwidmungsplan als auch im Bebauungsplan die Maximaldichte mit 1,4 verordnet. Wenn der Baukörper die maximalen Abmessungen (Länge und Breite) der Baufluchtlinien ausnutzt, wird das Gebäude die festgelegten maximal Höhen nicht erreichen können, wenn das Gebäude schmaler oder kürzer in seiner Längsausdehnung wird, kann die maximale Geschossigkeit ausgenutzt werden.

Nach der öffentlichen Auflage wurden alle Einwendungen fachlich geprüft und der Entwurf überarbeitet.

Im Planwerk wurde im Planungsgebiet B, die Geschosshöhe des L-förmigen Baukörpers im Bereich parallel zum Hafnerriegel um 1 Geschoss, in einer Tiefe von 8m, auf maximal 5 Geschosse, reduziert. Die maximale Gebäudehöhe für 5 Geschosse beträgt 17m.

Die Abstände zu den Spiel- und Sportflächen wie zum öffentlich zugänglichen Geh- und Radweg (Verkehrsfläche) wurden geringe Abstände festgelegt, um zu den nachbarlichen Bauungen mehr Abstand halten zu können.

Zur östlichen Bebauung müssten bei 6 Geschossen gemäß der gesetzlichen Vorschriften eigentlich nur 8m Grenzabstand eingehalten werden, in diesem Bebauungsplan wurden 9m als Mindestabstand eingetragen. Der Gebäudeabstand zu den bestehenden Gebäuden (Münzgrabengürtel 15-21) beträgt an der geringsten Stelle 27m.

Prinzipiell ist gemäß dem steiermärkischen Baugesetz zum öffentlichen Gut ein null Meter Abstand möglich. Nördlich des Hafnerriegels sind fast alle Gebäude entlang der Straßenfluchtlinie situiert. Ausnahmen bilden die Liegenschaft Hafnerriegel 24 und das unbebaute Grundstück Gst.Nr. 1687.

Im Planungsgebiet A beträgt der Abstand zum Hafnerriegel (öffentliches Gut) 14 m. Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 7 und 8 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 9 bzw. 10 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 14 m stellt eine deutlich Erhöhung der Mindestabstände dar.

Im Planungsgebiet wurde im Zuge der Einwendungsbehandlung zwar die Baukörperstellung nicht verändert jedoch die Geschossanzahl reduziert.

Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 5 und 6 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 7 bzw. 8 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 9 m stellt ebenfalls eine Erhöhung der Mindestabstände dar.

Zur westlichen Nachbarliegenschaft (Dominikanerkloster) wurde der Abstand mit 7m festgelegt. Dies stellt eine Unterschreitung des möglichen Grenzabstandes dar, jedoch kann der Gebäudeabstand zwischen dem bestehenden Gebäude und dem zukünftigen Gebäude eingehalten werden. An der engsten Stell beträgt der Gebäudeabstand 12 m auf.

Lebensqualität/Straßenverkehr

Die Reduzierung des (schwer-) Verkehrs in der Münzgrabenstraße obliegt nicht den Festlegungen des Bebauungsplanes. Im Sinne einer regionalen Verkehrsminimierung ist es im Interesse der Stadt infrastrukturell gut ausgestatteten Standorte, wie diese zu entwickeln und verkehrsplanerisch zu optimieren

Radweg

Die geforderte Geh- und Radweg liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes und ist daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Unabhängig von diesem Bebauungsplan – Verfahren, befindet sich der Geh- und Radweg als direkte Verbindung zur Steyrgasse derzeit über ein Enteignungsverfahren in Umsetzung.

PKW-Stellplätze

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Jänner 2015 eine verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro IKK erstellt. Diese Untersuchung hat gezeigt, dass für das gegenständliche Bebauungsplangebiet eine einzige Zufahrt ausreichend ist.

Die Anbindung der geplanten Tiefgarage erfolgt über den Münzgrabengürtel und ist als solche im Planwerk eingetragen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein Stellplatzschlüssel für diverse Nutzungen festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder

Einwendung 13:

Grazer Volkspartei – Bezirk Jakomini

[...]

Einwendungen:

I. Die in der Bebauungsplanaufgabe derzeit vorhandenen großzügigen Planungsreserven in den Baumassen sollten zugunsten einer weitest gehenden gleichmäßigen Reduzierung der Höhe der Baukörper und damit der Geschosshöhen genutzt werden. Das bedeutet, dass die im Bebauungsplanentwurf derzeit ausgewiesenen Bruttogeschossflächen (Bauplatz A: U-Bau 7- bzw. 8- Geschosse bzw. Bauplatz B: L-Bau 6 Geschosse) im gleichen Verhältnis zur maximal zulässigen Bebauungsdichte von 1,4 in der Höhe reduziert werden (Bauplatz A: U-Bau 5- bzw. 6 Geschosse bzw. Bauplatz B: L-Bau 4 Geschosse).

Dies aus dem Grund, um eine höchstmögliche Orientierung der künftigen Baukörper am bestehenden Gebietscharakter und eine weitgehende Berücksichtigung der Licht- u. Sichtverhältnisse zu den nördlich gelegenen Hausbestand am Hafnerriegel bzw. nordöstlich gelegenen 4-teiligen Siedlungsblock am Münzgrabengürtel mit dem Ziel einer hohen Lebensqualität für die jetzigen und künftigen Bewohner/innen zu erreichen.

II. Die Zufahrt der für die Wohnanlage vorgeschriebenen Tiefgarage soll jedenfalls in der derzeit bereits vorgeschriebenen Zufahrt über den Münzgrabengürtel beibehalten werden.

III. Aufgrund der durch diese Wohnanlage zu erwartenden weiteren Zunahme der Fußgänger- und Radfahrerfrequenz ist im Bebauungsplan eine druckknopfgerichteten Fuß-/Radwegquerung in der Münzgrabenstraße auf Höhe des Münzgrabengürtels (laut Vorprojekt GZ.: 11444 der Zivilingenieure DI P. Nippitsch – DI G. Heiden von 11/2011) zu verordnen.

IV. Gleichzeitig mit der Beschlussfassung des Bebauungsplans ist sowohl ein Grundsatzbeschluss für die im Zuge der Errichtung der zukünftigen Wohnanlage Hafnerriegel notwendige begleitende Umsetzung einer zusätzlichen Haltestelle Münzgrabengürtel für die Linie 6 (laut Vorprojekt GZ.: 11444 der Zivilingenieure DI P. Nippitsch – DI G. Heiden von 11/2011- siehe Abbildung lt. Einwendung III.) zu fassen als auch für die dafür notwendigen Kosten die entsprechende budgetäre Vorsorge im Gemeinderat zu beschließen.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.23.0 Bebauungsplanes „Hafnerriegel“ nicht berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad I.

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 04. Dezember 2014 den 3.22 Flächenwidmungsplanes – 22. Änderung beschlossen. In diesem Umwidmungsverfahren wurde die Abgrenzung zwischen Bauland bzw. Spiel- und Sportfläche und die Bebauungsdichte festgelegt.

Diese Änderung ist seit 04.02.2016 rechtskräftig.

Mit der raumordnungsrechtlichen Ausweisung von Bauland ist untrennbar ein Baurecht verbunden.

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 Gebietscharakter wird westlich der Münzgrabenstraße von zwei- bis fünfgeschossigen straßenbegleitenden, teilweise Gründerzeitlichen Bebauungen geprägt, östlich der Münzgrabenstraßen und westlich des Bebauungsplangebietes prägt das Dominikanerkloster das Gebiet. Nördlich des Hafnerriegels und des Bebauungsplan-Areals wird das Straßengeviert „Hafnerriegel – Münzgrabenstraße – Steyrergasse – Stichstraße Steyrerstraße“ einerseits von hoher und dichter straßenbegleitender, überwiegend gründerzeitlicher bzw. geschlossener Bebauung geprägt, andererseits von einem 12-geschossigen Hochhaus.

Östlich des Bebauungsplangebiets sind vier schräggestellten 8-Geschossigen Wohnhäusern situiert. Südlich des Bebauungsplangebietes erstrecken sich ca. 10 040 m öffentlich zugängliche Park-/Sport-/ und Spielfläche, weiter südlich, südlich des Münzgrabengürtels prägen mehrere 8-geschossige und einige 4- bis 5-geschossige Wohnhäuser die Umgebung.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurden im Vorfeld mehrere Bebauungsmöglichkeiten auf ihre Umsetzbarkeit und ihre Gebietsverträglichkeit überprüft. Bei einer Informationsveranstaltung am 10.12.2015 wurden die Anrainerschaft über den Bearbeitungsstand und die fachlichen Überlegungen informiert, und Anregungen von den Bürgerinnen und Bürgern gesammelt. Diese Anregungen/Wortspenden/Bedenken wurden dann fachlich noch einmal evaluiert und schlussendlich wurde ein Fachvorschlag von der Stadtplanung zur Auflage gebracht.

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz wurde dieser Bebauungsplan-Entwurf dem Gemeinderatsausschuss für Stadt- und Grünraumplanung zur Kenntnis gebracht und anschließend für 8 Wochen öffentlich aufgelegt. Eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 31.05.2016 durchgeführt. In dieser Veranstaltung wurde der gegenständlichen Bebauungsplan-Entwurf samt Planwerk und Verordnung vorgestellt.

Bei der Festlegung der Baugrenzen wurden einerseits die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden überprüft, aber auch Gebäudeabstände, Beschattungsstudien berücksichtigt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzen so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Es ist nicht möglich nur rechnerisch Flächen festzulegen, die dann einer errechneten maximalen Bruttogeschossfläche entsprechen.

Im Planwerk des Bebauungsplanes wird die Maximale Kubatur der zukünftigen Bebauung festgelegt, außerhalb der Baugrenzen ist die Situierung von Baukörpern oder Bauteilen (Balkonen, Laubengängen, Lifttürmen,...) unzulässig. Diese Kubatur weist eine gewisse Großzügigkeit auf, da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch kein konkretes Projekt vorliegend war.

Zusätzlich ist sowohl im Flächenwidmungsplan als auch im Bebauungsplan die Maximaldichte mit 1,4 verordnet. Wenn der Baukörper die maximalen Abmessungen (Länge und Breite) der Baufluchtlinien ausnutzt, wird das Gebäude die festgelegten maximal Höhen nicht erreichen können, wenn das Gebäude schmaler oder kürzer in seiner Längsausdehnung wird, kann die maximale Geschossigkeit ausgenutzt werden.

Nach der öffentlichen Auflage wurden alle Einwendungen fachlich geprüft und der Entwurf überarbeitet.

Im Planwerk wurde im Planungsgebiet B, die Geschosshöhe des L-förmigen Baukörpers im Bereich parallel zum Hafnerriegel um 1 Geschoss, in einer Tiefe von 8m, auf maximal 5 Geschosse, reduziert. Die maximale Gebäudehöhe für 5 Geschosse beträgt 17m.

Die Abstände zu den Spiel- und Sportflächen wie zum öffentlich zugänglichen Geh- und Radweg (Verkehrsfläche) wurden geringe Abstände festgelegt, um zu den nachbarlichen Bebauungen mehr Abstand halten zu können.

Zur östlichen Bebauung müssten bei 6 Geschossen gemäß der gesetzlichen Vorschriften eigentlich nur 8m Grenzabstand eingehalten werden, in diesem Bebauungsplan wurden 9m als Mindestabstand eingetragen. Der Gebäudeabstand zu den bestehenden Gebäuden (Münzgrabengürtel 15-21) beträgt an der geringsten Stelle 27m.

Prinzipiell ist gemäß dem steiermärkischen Baugesetz zum öffentlichen Gut ein null Meter Abstand möglich. Nördlich des Hafnerriegels sind fast alle Gebäude entlang der Straßenfluchtlinie situiert. Ausnahmen bilden die Liegenschaft Hafnerriegel 24 und das unbebaute Grundstück Gst.Nr. 1687.

Im Planungsgebiet A beträgt der Abstand zum Hafnerriegel (öffentliches Gut) 14 m. Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 7 und 8 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 9 bzw. 10 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 14 m stellt eine deutlich Erhöhung der Mindestabstände dar.

Im Planungsgebiet wurde im Zuge der Einwendungsbehandlung zwar die Baukörperstellung nicht verändert jedoch die Geschossanzahl reduziert.

Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 5 und 6 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 7 bzw. 8 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 9 m stellt ebenfalls eine Erhöhung der Mindestabstände dar.

Zur westlichen Nachbarliegenschaft (Dominikanerkloster) wurde der Abstand mit 7m festgelegt. Dies stellt eine Unterschreitung des möglichen Grenzabstandes dar, jedoch kann der Gebäudeabstand zwischen dem bestehenden Gebäude und dem zukünftigen Gebäude eingehalten werden. An der engsten Stelle beträgt der Gebäudeabstand 12 m auf.

Ad II.

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Jänner 2015 eine verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro IKK erstellt.

Diese Untersuchung hat gezeigt, dass für das gegenständliche Bebauungsplangebiet eine einzige Zufahrt ausreichend ist.

Die Anbindung der geplanten Tiefgarage erfolgt über den Münzgrabengürtel und ist als solche im Planwerk eingetragen.

Ad III.

Die geforderte druckknopfgeregelte Fußgänger-/Radwegquerung in der Münzgrabenstraße liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes und ist daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Ad IV.

Die geforderte Haltestelle im Bereich der Münzgrabenkirche liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes und ist daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Einwendung 14:

[...]

Es gibt also viele gute Gründe, warum die BI den Vorschlag so eingebracht hat, wie sie das eben hat. Keiner dieser Gründe scheint von der Stadtverwaltung ernstgenommen worden zu sein. Die jetzt vorliegende Version der Bebauungsplans ist unverändert im Vergleich zur ersten Präsentation.

Es scheint so, als ob dieses von der Stadt freiwillig aufwändiger geführte Verfahren, das BürgerInnen-Nähe vermitteln soll, nicht dazu gedacht gewesen wäre, um auf gleicher Augenhöhe gleichwertige Vorschläge zu sammeln, sondern es scheint als ob dieses Verfahren nur dazu dienen soll, den Vorschlag der Verwaltung mit mehr Akzeptanz auszustatten und hinterher das Feigenblatt "Es konnte ja eh jeder mitreden" zu haben.

Mein Hauptpunkt in diesem Einspruch ist daher der, dass nicht ein einziges Detail des Ursprünglichen Vorschlages abgeändert wurde und auf keine einzige Anregung aus den öffentlichen Veranstaltungen eingegangen wurde.

Weiters möchte ich auch noch auf diesem Wege anmerken, dass es sinnvoll wäre, einen den Radweg ergänzenden Fußweg im Westen des Bauplatzes zu machen, auf dem erholungssuchende BürgerInnen mit der Straßenbahn kommend zu Fuß durch den Hafnerriegel gehend gleich direkt in den Park gelangen können ohne die neuzuerrichtenden Gebäude umrunden zu müssen.

Auch dieser Punkte ist Teil der Einwendung.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.23.0 Bebauungsplanes „Hafnerriegel“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 04. Dezember 2014 den 3.22 Flächenwidmungsplanes – 22. Änderung beschlossen. In diesem Umwidmungsverfahren wurde die Abgrenzung zwischen Bauland bzw. Spiel- und Sportfläche und die Bebauungsdichte festgelegt.

Diese Änderung ist seit 04.02.2016 rechtskräftig.

Mit der raumordnungsrechtlichen Ausweisung von Bauland ist untrennbar ein Baurecht verbunden.

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 Gebietscharakter wird westlich der Münzgrabenstraße von zwei- bis fünfgeschossigen straßenbegleitenden, teilweise Gründerzeitlichen Bebauungen geprägt, östlich der Münzgrabenstraßen und westlich des Bebauungsplangebietes prägt das Dominikanerkloster das Gebiet. Nördlich des Hafnerriegels und des Bebauungsplan-Areals wird das Straßengeviert „Hafnerriegel – Münzgrabenstraße – Steyrergasse – Stichstraße Steyrerstraße“ einerseits von hoher und dichter straßenbegleitender, überwiegend gründerzeitlicher bzw. geschlossener Bebauung geprägt, andererseits von einem 12-geschossigen Hochhaus.

Östlich des Bebauungsplangebiets sind vier schräggestellten 8-Geschossigen Wohnhäusern situiert. Südlich des Bebauungsplangebietes erstrecken sich ca. 10 040 m öffentlich zugängliche Park-/Sport-/ und Spielfläche, weiter südlich, südlich des Münzgrabengürtels prägen mehrere 8-geschossige und einige 4- bis 5-geschossige Wohnhäuser die Umgebung.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurden im Vorfeld mehrere Bebauungsmöglichkeiten auf ihre Umsetzbarkeit und ihre Gebietsverträglichkeit überprüft. Bei einer Informationsveranstaltung am 10.12.2015 wurden die Anrainerschaft über den Bearbeitungsstand und die fachlichen Überlegungen informiert, und Anregungen von den Bürgerinnen und Bürgern gesammelt. Diese Anregungen/Wortspenden/Bedenken wurden dann fachlich noch einmal evaluiert und schlussendlich wurde ein Fachvorschlag von der Stadtplanung zur Auflage gebracht.

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz wurde dieser Bebauungsplan-Entwurf dem Gemeinderatsausschuss für Stadt- und Grünraumplanung zur Kenntnis gebracht und anschließend für 8 Wochen öffentlich aufgelegt. Eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 31.05.2016 durchgeführt. In dieser Veranstaltung wurde der gegenständlichen Bebauungsplan-Entwurf samt Planwerk und Verordnung vorgestellt.

Bei der Festlegung der Baugrenzlinien wurden einerseits die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden überprüft, aber auch Gebäudeabstände, Beschattungsstudien berücksichtigt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Es ist nicht möglich nur rechnerisch Flächen festzulegen, die dann einer errechneten maximalen Bruttogeschossfläche entsprechen.

Im Planwerk des Bebauungsplanes wird die Maximale Kubatur der zukünftigen Bebauung festgelegt, außerhalb der Baugrenzl意思en ist die Situierung von Baukörpern oder Bauteilen (Balkonen, Laubengängen, Lifttürmen,...) unzulässig. Diese Kubatur weist eine gewisse Großzügigkeit auf, da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch kein konkretes Projekt vorliegend war.

Zusätzlich ist sowohl im Flächenwidmungsplan als auch im Bebauungsplan die Maximaldichte mit 1,4 verordnet. Wenn der Baukörper die maximalen Abmessungen (Länge und Breite) der Baufluchtlinien ausnutzt, wird das Gebäude die festgelegten maximal Höhen nicht erreichen können, wenn das Gebäude schmaler oder kürzer in seiner Längsausdehnung wird, kann die maximale Geschossigkeit ausgenutzt werden.

Nach der öffentlichen Auflage wurden alle Einwendungen fachlich geprüft und der Entwurf überarbeitet.

Im Planwerk wurde im Planungsgebiet B, die Geschosshöhe des L-förmigen Baukörpers im Bereich parallel zum Hafnerriegel um 1 Geschoss, in einer Tiefe von 8m, auf maximal 5 Geschosse, reduziert. Die maximale Gebäudehöhe für 5 Geschosse beträgt 17m.

Die Abstände zu den Spiel- und Sportflächen wie zum öffentlich zugänglichen Geh- und Radweg (Verkehrsfläche) wurden geringe Abstände festgelegt, um zu den nachbarlichen Bebauungen mehr Abstand halten zu können.

Zur östlichen Bebauung müssten bei 6 Geschossen gemäß der gesetzlichen Vorschriften eigentlich nur 8m Grenzabstand eingehalten werden, in diesem Bebauungsplan wurden 9m als Mindestabstand eingetragen. Der Gebäudeabstand zu den bestehenden Gebäuden (Münzgrabengürtel 15-21) beträgt an der geringsten Stelle 27m.

Prinzipiell ist gemäß dem steiermärkischen Baugesetz zum öffentlichen Gut ein null Meter Abstand möglich. Nördlich des Hafnerriegels sind fast alle Gebäude entlang der Straßenfluchtlinie situiert. Ausnahmen bilden die Liegenschaft Hafnerriegel 24 und das unbebaute Grundstück Gst.Nr. 1687.

Im Planungsgebiet A beträgt der Abstand zum Hafnerriegel (öffentliches Gut) 14 m. Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 7 und 8 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 9 bzw. 10 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 14 m stellt eine deutlich Erhöhung der Mindestabstände dar.

Im Planungsgebiet wurde im Zuge der Einwendungsbehandlung zwar die Baukörperstellung nicht verändert jedoch die Geschossanzahl reduziert.

Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 5 und 6 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 7 bzw. 8 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 9 m stellt ebenfalls eine Erhöhung der Mindestabstände dar.

Zur westlichen Nachbarliegenschaft (Dominikanerkloster) wurde der Abstand mit 7m festgelegt. Dies stellt eine Unterschreitung des möglichen Grenzabstandes dar, jedoch kann der Gebäudeabstand zwischen dem bestehenden Gebäude und dem zukünftigen Gebäude eingehalten werden. An der engsten Stelle beträgt der Gebäudeabstand 12 m auf.

Geh- und Radweg

Zwischen dem Planungsgebiet A und B ist ein Geh- und Radweg situiert der eine Zugänglichkeit der Spiel- und Sportflächen sowohl von Norden vom Hafnerriegel als auch von Süden vom Münzgrabengürtel gewährleistet.

Einwendung 15:

[...]

#Hafnerriegel 22-24 und 34

-Das sind jene Häuser, nördlich des Planungsgebiets, die am meisten unter den neuen Gegebenheiten leiden würden. Bitte nehmen Sie Rücksicht auf die dort wohnenden Menschen. [...]

#Vorschlag der Bürgerinneninitiative vom 09.März 2016

- Der Stadtteilversammlung 'Bebauungsplan Dominikanerkloster' wurde ein Entwicklungs-Modell zur Bebauungsplanung in der Öffentlichkeit präsentiert. In ehrenamtlicher Arbeit über einen Zeitraum von mehreren Wochen wurde versucht ein Modell zu erarbeiten, dass die Interessen der Stadt, des Bauwerbers und der Anrainerinnen zur Genüge trägt. Das Friedensbüro hat in einem sorgfältig gegliederten Protokoll unter Punkt 4 die Anfragen, Wünsche und Ideen der dort anwesenden Personen aufgelistet.

Bitte nehmen Sie sich ausreichend Zeit um diese Anregungen mit in Ihr Konzept, mit einfließen zu lassen. [...]

[...]

#Bebauungsdichte; Geschoßhöhe

Das Gebiet ist mit WA und einer Bandbreite von 0,2-1,4 ausgewiesen. Sie sprechen sich im Entwurf für die Maximalauslegung von 1,4 aus. Bitte beachten Sie, dass Sie sich mit einer Minimierung dieser Dichte auf 1,2 oder 1,0 selbst bei der Bebauungsplanungs-Gestaltung beschneiden. Eine geringere Dichte würde den dzt. Anrainerinnen, den zukünftigen Anrainerinnen und den Bewohnerinnen und den Freiflächen-Nutzerinnen entgegen kommen. Je geringer die Dichte ist und je mehr Geschoße im Baukörper vorhanden sind, desto mehr Freiraum stünden der Allgemeinheit zur Verfügung. Die Gebäude-Höhen sollten sich im Nord-Westen an den Klosterkomplex und im Nord-Osten an die Gebäude Hafnerriegel 22-24 annähern.

Ich möchte Sie weiters dazu anregen, den von der Stadt-Graz geplanten Pachtanteil des Baulandes und jenen der Feuerwehrezufahrt aus der Berechnung auszuklammern, was zu einer Bbd von ca. 1,17 führen würde.

Räumliches Leitbild 1.0 und 2.0 [...]

Dies könnte man als Anregung nehmen um die Bruttogeschossfläche neu zu definieren. Das würde sich auch mit dem Grundsatz des Steiermärkischen Raumordnungsgesetz § 40 (2) decken [...]

Tiefgarageneinfahrt

Bitte schenken Sie dem blauen Parallelogramm in der letzten Grafik neben dem Kloster-Komplex stehend ihre Aufmerksamkeit. Bitte wenden Sie nicht Ihren Blick davon. Ich möchte Anregen, die Situierung der Tiefgarageneinfahrt am Vorplatz des Studentenheims zu überdenken. Der Vorplatz ist relativ groß, danach kommen Müll-Insel und Parkplätze.

Die im Studentenheim Wohnenden und die Besucherinnen des Komplexes könnten unterirdisch mit dem neu errichteten Lift in ihren Komplex gelangen, die neuen Bewohnerinnen würden weiter Nord-Östlich einen Anschluss in ihre Wohnungseinheiten erhalten. Man möge planerisch Prüfen, wie die Zufahrt von der Münzgrabenstraße aus kommend und ausmündend über den Grund der Admonter (s. Grafik, blaues Parallelogramm über Rot) gestaltet werden könnte. Weiters könnte damit der derzeit für Fußgänger und Radfahrer etwas gefährliche Bereich (Münzgrabenstraße Ecke Hafnerriegel) aufgeweicht werden um für mehr Sicherheit in der Bevölkerung zu sorgen. Unbedingt darf man bei der Prüfung nicht auf die Menschen vergessen, die das Studierenden-Heim frequentieren.

Freiflächenausstattung; Grünraumoffensive

Warum sollte der Münzgrabengürtel im Planungsbereich nicht in einen Grüngürtel verwandelt werden? Dazu darf ich als Anregung den Straßengestaltungs-Entwurf hier anhängen, der im Zuge des Bebauungsplans zur 'unteren Niesenberggasse' erstellt und von aktiven Gemeinderäten mitbeschlossen wurde!

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.23.0 Bebauungsplanes „Hafnerriegel“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 04. Dezember 2014 den 3.22 Flächenwidmungsplanes – 22. Änderung beschlossen. In diesem Umwidmungsverfahren wurde die Abgrenzung zwischen Bauland bzw. Spiel- und Sportfläche und die Bebauungsdichte festgelegt.

Diese Änderung ist seit 04.02.2016 rechtskräftig.

Mit der raumordnungsrechtlichen Ausweisung von Bauland ist untrennbar ein Baurecht verbunden.

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 Gebietscharakter wird westlich der Münzgrabenstraße von zwei- bis fünfgeschossigen straßenbegleitenden, teilweise Gründerzeitlichen Bebauungen geprägt, östlich der Münzgrabenstraßen und westlich des Bebauungsplangebietes prägt das Dominikanerkloster das Gebiet. Nördlich des Hafnerriegels und des Bebauungsplan-Areals wird das Straßengeviert „Hafnerriegel – Münzgrabenstraße – Steyrergasse – Stichstraße Steyrerstraße“ einerseits von hoher und dichter straßenbegleitender, überwiegend gründerzeitlicher bzw. geschlossener Bebauung geprägt, andererseits von einem 12-geschossigen Hochhaus.

Östlich des Bebauungsplangebiets sind vier schräggestellten 8-Geschossigen Wohnhäusern situiert. Südlich des Bebauungsplangebietes erstrecken sich ca. 10 040 m öffentlich

zugängliche Park-/Sport-/ und Spielfläche, weiter südlich, südlich des Münzgrabengürtels prägen mehrere 8-geschossige und einige 4- bis 5-geschossige Wohnhäuser die Umgebung.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurden im Vorfeld mehrere Bebauungsmöglichkeiten auf ihre Umsetzbarkeit und ihre Gebietsverträglichkeit überprüft. Bei einer Informationsveranstaltung am 10.12.2015 wurden die Anrainerschaft über den Bearbeitungsstand und die fachlichen Überlegungen informiert, und Anregungen von den Bürgerinnen und Bürgern gesammelt. Diese Anregungen/Wortspenden/Bedenken wurden dann fachlich noch einmal evaluiert und schlussendlich wurde ein Fachvorschlag von der Stadtplanung zur Auflage gebracht.

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz wurde dieser Bebauungsplan-Entwurf dem Gemeinderatsausschuss für Stadt- und Grünraumplanung zur Kenntnis gebracht und anschließend für 8 Wochen öffentlich aufgelegt. Eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 31.05.2016 durchgeführt. In dieser Veranstaltung wurde der gegenständlichen Bebauungsplan-Entwurf samt Planwerk und Verordnung vorgestellt.

Bei der Festlegung der Baugrenzlinien wurden einerseits die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden überprüft, aber auch Gebäudeabstände, Beschattungsstudien berücksichtigt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Es ist nicht möglich nur rechnerisch Flächen festzulegen, die dann einer errechneten maximalen Bruttogeschossfläche entsprechen.

Im Planwerk des Bebauungsplanes wird die Maximale Kubatur der zukünftigen Bebauung festgelegt, außerhalb der Baugrenzlinien ist die Situierung von Baukörpern oder Bauteilen (Balkonen, Laubengängen, Lifttürmen,...) unzulässig. Diese Kubatur weist eine gewisse Großzügigkeit auf, da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch kein konkretes Projekt vorliegend war.

Zusätzlich ist sowohl im Flächenwidmungsplan als auch im Bebauungsplan die Maximaldichte mit 1,4 verordnet. Wenn der Baukörper die maximalen Abmessungen (Länge und Breite) der Baufluchtlinien ausnutzt, wird das Gebäude die festgelegten maximal Höhen nicht erreichen können, wenn das Gebäude schmaler oder kürzer in seiner Längsausdehnung wird, kann die maximale Geschossigkeit ausgenutzt werden.

Nach der öffentlichen Auflage wurden alle Einwendungen fachlich geprüft und der Entwurf überarbeitet.

Im Planwerk wurde im Planungsgebiet B, die Geschosshöhe des L-förmigen Baukörpers im Bereich parallel zum Hafnerriegel um 1 Geschoss, in einer Tiefe von 8m, auf maximal 5 Geschosse, reduziert. Die maximale Gebäudehöhe für 5 Geschosse beträgt 17m.

Die Abstände zu den Spiel- und Sportflächen wie zum öffentlich zugänglichen Geh- und Radweg (Verkehrsfläche) wurden geringe Abstände festgelegt, um zu den nachbarlichen Bauungen mehr Abstand halten zu können.

Zur östlichen Bebauung müssten bei 6 Geschossen gemäß der gesetzlichen Vorschriften eigentlich nur 8m Grenzabstand eingehalten werden, in diesem Bebauungsplan wurden 9m als Mindestabstand eingetragen. Der Gebäudeabstand zu den bestehenden Gebäuden (Münzgrabengürtel 15-21) beträgt an der geringsten Stelle 27m.

Prinzipiell ist gemäß dem steiermärkischen Baugesetz zum öffentlichen Gut ein null Meter Abstand möglich. Nördlich des Hafnerriegels sind fast alle Gebäude entlang der Straßenfluchtlinie situiert. Ausnahmen bilden die Liegenschaft Hafnerriegel 24 und das unbebaute Grundstück Gst.Nr. 1687.

Im Planungsgebiet A beträgt der Abstand zum Hafnerriegel (öffentliches Gut) 14 m. Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 7 und 8 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 9 bzw. 10 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 14 m stellt eine deutliche Erhöhung der Mindestabstände dar.

Im Planungsgebiet wurde im Zuge der Einwendungsbehandlung zwar die Baukörperstellung nicht verändert jedoch die Geschossanzahl reduziert.

Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 5 und 6 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 7 bzw. 8 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 9 m stellt ebenfalls eine Erhöhung der Mindestabstände dar.

Zur westlichen Nachbarliegenschaft (Dominikanerkloster) wurde der Abstand mit 7m festgelegt. Dies stellt eine Unterschreitung des möglichen Grenzabstandes dar, jedoch kann der Gebäudeabstand zwischen dem bestehenden Gebäude und dem zukünftigen Gebäude eingehalten werden. An der engsten Stelle beträgt der Gebäudeabstand 12 m auf.

Bebauungsdichte

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 04. Dezember 2014 den 3.22 Flächenwidmungsplanes – 22. Änderung beschlossen. In diesem Umwidmungsverfahren wurde die Abgrenzung zwischen Bauland bzw. Spiel- und Sportfläche und die Bebauungsdichte festgelegt.

Diese Änderung ist seit 04.02.2016 rechtskräftig.

Räumliches Leitbild/Bebauungsdichte

Die Argumentation einen Zusammenhang zwischen dem Räumlichen Leitbild, dem Entwurf des 1.0 Räumlichen Leitbildes und einer möglichen gesetzlichen Änderung der Begriffsdefinition der „Bruttogeschossfläche“ ist leider nicht verständlich formuliert.

Die Festlegungen des gegenständlichen Bebauungsplanes beschränken sich auf den Gültigkeitsbereich des Planwerkes. Änderungen in übergeordneten Rechtsmaterien (Steiermärkisches Baugesetz, Steiermärkisches Raumordnungsgesetz, Räumliches Leitbild) sind nicht möglich.

Tiefgarageneinfahrt

Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro IKK erstellt. Diese Untersuchung hat gezeigt, dass für das gegenständliche Bebauungsplangebiet eine einzige Zufahrt ausreichend ist.

Die Anbindung der geplanten Tiefgarage erfolgt über den Münzgrabengürtel und ist als solche im Planwerk eingetragen.

Grünraumoffensive

Im Zuge der Änderung wurden intensive Verhandlungen mit dem Stift Admont durchgeführt. Die betroffenen Flächen befinden sich nicht im Besitz der Stadt Graz, sondern werden von der Stadt Graz gepachtet. Um eine weitere Zugänglichkeit und Erhaltung dieser Flächen zu garantieren wurde insofern eine Einigung erzielt, als das nun für die BewohnerInnen des Bezirkes Jakomini statt der bisher ca. 6.600 m² zugänglichen Sportplatzfläche nunmehr im öffentlichen Interesse von ca. 8.700 m² zugänglich sind und somit eine deutliche Vergrößerung stattfindet. Zusätzlich wurde im privatrechtlichen Vertrag ein Benutzungsrecht (öffentliche Zugänglichkeit) für weitere ca. 1.000m² im Bauland vereinbart. Somit sind nunmehr rund 9.700m² für die Öffentlichkeit zugänglich.

Im Fall der Bebauungsplanes Niesenbergergasse, war ein Teil der „Niesenbergergasse“ Teil des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes und deshalb wurde in diesem Fall eine Gestaltung des öffentlichen Raumes mitgedacht und per Zusatzbeschluss mitbeschlossen. Der Münzgrabengürtel ist jedoch zur Gänze außerhalb des Gültigkeitsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes und daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Einwendung 16:

[...]

Eine Bauausführung gem. vorliegendem Entwurf würde die Lebensqualität der Anrainer wegen unzumutbarer Zunahme der Beschattung der Häuser am Hafnerriegel sowie Verschlechterung der Luftqualität stark beeinträchtigen.

[..]

Wir erheben daher Einwendungen sowohl betreffend der vorgesehenen Geschossanzahl, Lage, als auch der Abstände zu den bestehenden Gebäuden am Hafnerriegel und zur Wohnsiedlung Münzgrabengürtel 15-21.

Grundsätzlich sind wir nach wie vor der Meinung, dass es sowohl aus städteplanerischer Sicht (Aufrechterhaltung des Gebietscharakters), aus Bauherrensicht (Baukosteneinsparung) und aus Sicht Anrainersicht die beste Lösung wäre, ausschließlich das Planungsgebiet A samt Verlängerung bis zum Münzgrabengürtel (parallel zu den Bestandsgebäuden des Stiftes Admont) zu bauen.

Daher lautet unser primärer Vorschlag den Flächenwidmungsplan dahingehend ändern zu lassen.

[...]

Alternativer Vorschlag:

Allenfalls vorstellen könnten wir uns im Planungsgebiet B eine an der mittigen Nord-Süd-Achse und Ost-West-Achse gespiegelten Variante des Baukörpers, der von Norden in Richtung Süden stufenweise höher werden sollte (also entlang des derzeit bestehenden

Radweges von Hafnerriegel in Richtung Münzgrabengürtel) und zwar von 2 Geschossen auf maximal 4 Geschosse.

[...]

Bei gleichbleibender Bebauungsplan im Planungsgebiet A würde sich die Summe der maximalen Netto-Geschossfläche nicht wesentlich verändern und für mich wäre diese Variante gerade noch erträglich.

In Beiden Fällen sprechen uns für eine parallele Verlagerung des Radweges in Richtung Osten aus, sodass eine gerade Anbindung an den geplanten Radweg (Durchbruch zur Steyrergasse) erfolgen kann.

[...]

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.23.0 Bebauungsplanes „Hafnerriegel“ nicht berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Flächenwidmungsplan – Änderung (primär Vorschlag)

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 04. Dezember 2014 den 3.22 Flächenwidmungsplanes – 22. Änderung beschlossen. In diesem Umwidmungsverfahren wurde die Abgrenzung zwischen Bauland bzw. Spiel- und Sportfläche und die Bebauungsdichte festgelegt.

Diese Änderung ist seit 04.02.2016 rechtskräftig.

Bebauungsdichte/Situierung der Baukörper/Orientierung/Gebietscharakter

Der Gebietscharakter wird westlich der Münzgrabenstraße von zwei- bis fünfgeschossigen straßenbegleitenden, teilweise Gründerzeitlichen Bebauungen geprägt, östlich der Münzgrabenstraßen und westlich des Bebauungsplangebietes prägt das Dominikanerkloster das Gebiet. Nördlich des Hafnerriegels und des Bebauungsplan-Areals wird das Straßengeviert „Hafnerriegel – Münzgrabenstraße – Steyrergasse – Stichstraße Steyrerstraße“ einerseits von hoher und dichter straßenbegleitender, überwiegend gründerzeitlicher bzw. geschlossener Bebauung geprägt, andererseits von einem 12-geschossigen Hochhaus.

Östlich des Bebauungsplangebietes sind vier schräggestellten 8-Geschossigen Wohnhäusern situiert. Südlich des Bebauungsplangebietes erstrecken sich ca. 10 040 m öffentlich zugängliche Park-/Sport-/ und Spielfläche, weiter südlich, südlich des Münzgrabengürtels prägen mehrere 8-geschossige und einige 4- bis 5-geschossige Wohnhäuser die Umgebung.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurden im Vorfeld mehrere Bebauungsmöglichkeiten auf ihre Umsetzbarkeit und ihre Gebietsverträglichkeit überprüft. Bei einer Informationsveranstaltung am 10.12.2015 wurden die Anrainerschaft über den Bearbeitungsstand und die fachlichen Überlegungen informiert, und Anregungen von den Bürgerinnen und Bürgern gesammelt. Diese Anregungen/Wortspenden/Bedenken wurden dann fachlich noch einmal evaluiert und schlussendlich wurde ein Fachvorschlag von der Stadtplanung zur Auflage gebracht.

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz wurde dieser Bebauungsplan-Entwurf dem Gemeinderatsausschuss für Stadt- und Grünraumplanung zur Kenntnis gebracht und

anschließend für 8 Wochen öffentlich aufgelegt. Eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 31.05.2016 durchgeführt. In dieser Veranstaltung wurde der gegenständlichen Bebauungsplan-Entwurf samt Planwerk und Verordnung vorgestellt.

Bei der Festlegung der Baugrenzen wurden einerseits die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden überprüft, aber auch Gebäudeabstände, Beschattungsstudien berücksichtigt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzen so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen. Es ist nicht möglich nur rechnerisch Flächen festzulegen, die dann einer errechneten maximalen Bruttogeschossfläche entsprechen.

Im Planwerk des Bebauungsplanes wird die Maximale Kubatur der zukünftigen Bebauung festgelegt, außerhalb der Baugrenzen ist die Situierung von Baukörpern oder Bauteilen (Balkonen, Laubengängen, Lifttürmen,...) unzulässig. Diese Kubatur weist eine gewisse Großzügigkeit auf, da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch kein konkretes Projekt vorliegend war.

Zusätzlich ist sowohl im Flächenwidmungsplan als auch im Bebauungsplan die Maximaldichte mit 1,4 verordnet. Wenn der Baukörper die maximalen Abmessungen (Länge und Breite) der Baufluchtlinien ausnutzt, wird das Gebäude die festgelegten maximal Höhen nicht erreichen können, wenn das Gebäude schmaler oder kürzer in seiner Längsausdehnung wird, kann die maximale Geschossigkeit ausgenutzt werden.

Nach der öffentlichen Auflage wurden alle Einwendungen fachlich geprüft und der Entwurf überarbeitet.

Im Planwerk wurde im Planungsgebiet B, die Geschosshöhe des L-förmigen Baukörpers im Bereich parallel zum Hafnerriegel um 1 Geschoss, in einer Tiefe von 8m, auf maximal 5 Geschosse, reduziert. Die maximale Gebäudehöhe für 5 Geschosse beträgt 17m.

Die Abstände zu den Spiel- und Sportflächen wie zum öffentlich zugänglichen Geh- und Radweg (Verkehrsfläche) wurden geringe Abstände festgelegt, um zu den nachbarlichen Bebauungen mehr Abstand halten zu können.

Zur östlichen Bebauung müssten bei 6 Geschossen gemäß der gesetzlichen Vorschriften eigentlich nur 8m Grenzabstand eingehalten werden, in diesem Bebauungsplan wurden 9m als Mindestabstand eingetragen. Der Gebäudeabstand zu den bestehenden Gebäuden (Münzgrabengürtel 15-21) beträgt an der geringsten Stelle 27m.

Prinzipiell ist gemäß dem steiermärkischen Baugesetz zum öffentlichen Gut ein null Meter Abstand möglich. Nördlich des Hafnerriegels sind fast alle Gebäude entlang der Straßenfluchtlinie situiert. Ausnahmen bilden die Liegenschaft Hafnerriegel 24 und das unbebaute Grundstück Gst.Nr. 1687.

Im Planungsgebiet A beträgt der Abstand zum Hafnerriegel (öffentliches Gut) 14 m. Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 7 und 8 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der

Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 9 bzw. 10 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 14 m stellt eine deutlich Erhöhung der Mindestabstände dar.

Im Planungsgebiet wurde im Zuge der Einwendungsbehandlung zwar die Baukörperstellung nicht verändert jedoch die Geschossanzahl reduziert.

Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 5 und 6 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 7 bzw. 8 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 9 m stellt ebenfalls eine Erhöhung der Mindestabstände dar.

Zur westlichen Nachbarliegenschaft (Dominikanerkloster) wurde der Abstand mit 7m festgelegt. Dies stellt eine Unterschreitung des möglichen Grenzabstandes dar, jedoch kann der Gebäudeabstand zwischen dem bestehenden Gebäude und dem zukünftigen Gebäude eingehalten werden. An der engsten Stell beträgt der Gebäudeabstand 12 m auf.

Radweg

Die Lage des Geh- und Radweges wurde im 3.22. Flächenwidmungsplan festgelegt.

Die geforderte Geh- und Radweg liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes und ist daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Unabhängig von diesem Bebauungsplan – Verfahren, befindet sich der Geh- und Radweg als direkte Verbindung zur Steyrergasse derzeit über ein Enteignungsverfahren in Umsetzung.

Einwendung 17:

[...]

Der größte Bedarf an öffentlichen Grünflächen in Lend, Gries und Jakomini ist bekannt. Das größte Defizit besteht hier in diesem Bereich.

[...]

Und außerdem steigt mit der Einwohnerzahl auch der Bedarf an Grünflächen (- Sowohl an privaten, aber auch an öffentlichen Grünflächen). Die Sicherung und Verbesserung der Grünausstattung stößt in dicht besiedelten Gebieten rasch an ihre Grenzen. [...]

Begleitmaßnahmen im öffentlichen Interesse:

[...]

Verkehr: Verbesserungen sind notwendig durch

- eine deutliche Verlagerung auf den öffentlichen Verkehr*
- Errichtung einer zusätzlichen Straßenbahnhaltestelle im Bereich der Münzgrabenkirche (...)*
- eine deutliche Verlagerung auf den Radverkehr durch den überfälligen Netzschluss zur Steyrergasse und Richtung Zentrum (...)*
- schrittweise Schaffung von angenehmen Fußweg-Verbindungen unter weitgehender Vermeidung der Hauptstraßen*

Großer Spielraum im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplan 06.23.0:

[...]

Unter Berücksichtigung des Gebietscharakters ist eine weitgehende Orientierung am Bestand im Westen des Bebauungsplangebietes (Studentenheim) naheliegend, aber auch an den

überwiegend 2-geschossigen Gebäuden nördlich des Hafnerriegels. Eine Bebauung im Planungsgebiet sollte innerhalb dieses Rahmens erfolgen. [...]

Die Situierung der Zufahrt von Süden sollte im Hinblick auf einen weitgehenden Schutz der bestehenden Vegetation und der für die Möglichkeit der Erhaltung des bestehenden Glashauses überprüft und optimiert werden. Mit einer Verschiebung um wenige Meter nach Osten und einer leicht geschwungenen Linienführung kann zumindest die bestehenden Fichtengruppe im SW erhalten werden. Damit kann auch das Denkmal in diesem Bereich geschützt und erhalten werden.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.23.0 Bebauungsplanes „Hafnerriegel“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 04. Dezember 2014 den 3.22 Flächenwidmungsplanes – 22. Änderung beschlossen. In diesem Umwidmungsverfahren wurde die Abgrenzung zwischen Bauland bzw. Spiel- und Sportfläche und die Bebauungsdichte festgelegt. Diese Änderung ist seit 04.02.2016 rechtskräftig.

Bebauungsdichte/Situierung der Baukörper/Orientierung/Gebietscharakter

Der Gebietscharakter wird westlich der Münzgrabenstraße von zwei- bis fünfgeschossigen straßenbegleitenden, teilweise Gründerzeitlichen Bebauungen geprägt, östlich der Münzgrabenstraßen und westlich des Bebauungsplangebietes prägt das Dominikanerkloster das Gebiet. Nördlich des Hafnerriegels und des Bebauungsplan-Areals wird das Straßengeviert „Hafnerriegel – Münzgrabenstraße – Steyrergasse – Stichstraße Steyrerstraße“ einerseits von hoher und dichter straßenbegleitender, überwiegend gründerzeitlicher bzw. geschlossener Bebauung geprägt, andererseits von einem 12-geschossigen Hochhaus.

Östlich des Bebauungsplangebiets sind vier schräggestellten 8-Geschossigen Wohnhäusern situiert. Südlich des Bebauungsplangebietes erstrecken sich ca. 10 040 m öffentlich zugängliche Park-/Sport-/ und Spielfläche, weiter südlich, südlich des Münzgrabengürtels prägen mehrere 8-geschossige und einige 4- bis 5-geschossige Wohnhäuser die Umgebung.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurden im Vorfeld mehrere Bebauungsmöglichkeiten auf ihre Umsetzbarkeit und ihre Gebietsverträglichkeit überprüft. Bei einer Informationsveranstaltung am 10.12.2015 wurden die Anrainerschaft über den Bearbeitungsstand und die fachlichen Überlegungen informiert, und Anregungen von den Bürgerinnen und Bürgern gesammelt. Diese Anregungen/Wortspenden/Bedenken wurden dann fachlich noch einmal evaluiert und schlussendlich wurde ein Fachvorschlag von der Stadtplanung zur Auflage gebracht.

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz wurde dieser Bebauungsplan-Entwurf dem Gemeinderatsausschuss für Stadt- und Grünraumplanung zur Kenntnis gebracht und anschließend für 8 Wochen öffentlich aufgelegt. Eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 31.05.2016 durchgeführt. In dieser Veranstaltung wurde der gegenständlichen Bebauungsplan-Entwurf samt Planwerk und Verordnung vorgestellt.

Bei der Festlegung der Baugrenzl原因en wurden einerseits die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden überprüft, aber auch Gebäudeabstände, Beschattungsstudien berücksichtigt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzl原因en so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen. Es ist nicht möglich nur rechnerisch Flächen festzulegen, die dann einer errechneten maximalen Bruttogeschossfläche entsprechen.

Im Planwerk des Bebauungsplanes wird die Maximale Kubatur der zukünftigen Bebauung festgelegt, außerhalb der Baugrenzl原因en ist die Situierung von Baukörpern oder Bauteilen (Balkonen, Laubengängen, Lifttürmen,...) unzulässig. Diese Kubatur weist eine gewisse Großzügigkeit auf, da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch kein konkretes Projekt vorliegend war.

Zusätzlich ist sowohl im Flächenwidmungsplan als auch im Bebauungsplan die Maximaldichte mit 1,4 verordnet. Wenn der Baukörper die maximalen Abmessungen (Länge und Breite) der Baufluchtlinien ausnutzt, wird das Gebäude die festgelegten maximal Höhen nicht erreichen können, wenn das Gebäude schmaler oder kürzer in seiner Längsausdehnung wird, kann die maximale Geschossigkeit ausgenutzt werden. Nach der öffentlichen Auflage wurden alle Einwendungen fachlich geprüft und der Entwurf überarbeitet.

Im Planwerk wurde im Planungsgebiet B, die Geschosshöhe des L-förmigen Baukörpers im Bereich parallel zum Hafnerriegel um 1 Geschoss, in einer Tiefe von 8m, auf maximal 5 Geschosse, reduziert. Die maximale Gebäudehöhe für 5 Geschosse beträgt 17m.

Die Abstände zu den Spiel- und Sportflächen wie zum öffentlich zugänglichen Geh- und Radweg (Verkehrsfläche) wurden geringe Abstände festgelegt, um zu den nachbarlichen Bebauungen mehr Abstand halten zu können.

Zur östlichen Bebauung müssten bei 6 Geschossen gemäß der gesetzlichen Vorschriften eigentlich nur 8m Grenzabstand eingehalten werden, in diesem Bebauungsplan wurden 9m als Mindestabstand eingetragen. Der Gebäudeabstand zu den bestehenden Gebäuden (Münzgrabengürtel 15-21) beträgt an der geringsten Stelle 27m.

Prinzipiell ist gemäß dem steiermärkischen Baugesetz zum öffentlichen Gut ein null Meter Abstand möglich. Nördlich des Hafnerriegels sind fast alle Gebäude entlang der Straßenfluchtlinie situiert. Ausnahmen bilden die Liegenschaft Hafnerriegel 24 und das unbebaute Grundstück Gst.Nr. 1687.

Im Planungsgebiet A beträgt der Abstand zum Hafnerriegel (öffentliches Gut) 14 m. Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 7 und 8 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 9 bzw. 10 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 14 m stellt eine deutlich Erhöhung der Mindestabstände dar.

Im Planungsgebiet wurde im Zuge der Einwendungsbehandlung zwar die Baukörperstellung nicht verändert jedoch die Geschossanzahl reduziert.

Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 5 und 6 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 7 bzw. 8 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 9 m stellt ebenfalls eine Erhöhung der Mindestabstände dar.

Zur westlichen Nachbarliegenschaft (Dominikanerkloster) wurde der Abstand mit 7m festgelegt. Dies stellt eine Unterschreitung des möglichen Grenzabstandes dar, jedoch kann der Gebäudeabstand zwischen dem bestehenden Gebäude und dem zukünftigen Gebäude eingehalten werden. An der engsten Stelle beträgt der Gebäudeabstand 12 m auf.

Grünflächen

Im Zuge der Änderung wurden intensive Verhandlungen mit dem Stift Admont durchgeführt. Die betroffenen Flächen befinden sich nicht im Besitz der Stadt Graz, sondern werden von der Stadt Graz gepachtet. Um eine weitere Zugänglichkeit und Erhaltung dieser Flächen zu garantieren wurde insofern eine Einigung erzielt, als das nun für die BewohnerInnen des Bezirkes Jakomini statt der bisher ca. 6.600 m² zugänglichen Sportplatzfläche nunmehr im öffentlichen Interesse von ca. 8.700 m² zugänglich sind und somit eine deutliche Vergrößerung stattfindet. Zusätzlich wurde im privatrechtlichen Vertrag ein Benutzungsrecht (öffentliche Zugänglichkeit) für weitere ca. 1.000m² im Bauland vereinbart. Somit sind nunmehr rund 9.700m² für die Öffentlichkeit zugänglich.

Verkehr

Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweis durch das Verkehrsplanungsbüro IKK erstellt. Diese Untersuchung hat gezeigt, dass für das gegenständliche Bebauungsplangebiet eine einzige Zufahrt ausreichend ist.

Die Anbindung der geplanten Tiefgarage erfolgt über den Münzgrabengürtel und ist als solche im Planwerk eingetragen.

Die geforderte Haltestelle im Bereich der Münzgrabenkirche liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes und ist daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Die geforderte druckknopfgeregelte Fußgänger-/Radwegquerung in der Münzgrabenstraße liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes und ist daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Die geforderte Geh- und Radweg liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes und ist daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Unabhängig von diesem Bebauungsplan – Verfahren, befindet sich der Geh- und Radweg als direkte Verbindung zur Steyrergasse derzeit über ein Enteignungsverfahren in Umsetzung.

Schutz der Vegetation und der Mariengruppe

Im Zuge des Bauverfahrens wird auch der bestehende Pflanzenbestand bewertet, mögliche schützenswerte Baumbestände vermerkt und eventuell notwendige Neubepflanzungen vorgesehen. Die Bestimmungen der ÖNORM L1121 „Schutz von Gehölzen und

Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind verbindlich für die zu erhaltenden Bäume einzuhalten.

Nachdem sich das Planungsgebiet innerhalb der Schutzzone der Grazer Baumschutzverordnung befindet, ist für eventuelle Baumentfernungen ein Verfahren nach der Grazer Baumschutzverordnung einzuleiten.

Die Grazer Baumschutzverordnung gilt auf für den Bereich der Spiel- und Sportflächen, die außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes liegen.

Die Mariengruppe steht nicht unter Denkmalschutz. Der Grundeigentümer hat jedoch zugesagt, im Falle einer notwendigen Versetzung der Mariengruppe einen adäquaten Standort auf der Liegenschaft zu finden.

Einwendung 18:

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Abteilung 13 – Bau- und Raumordnung, örtliche Raumplanung

Landhausgasse 7

Der dem ggst. Verfahren zu Grunde liegende Bebauungsplanentwurf wird wie folgt beeinsprucht:

- *Zum § 4 Abs. 3 ist anzumerken, dass die mit der Festlegung beabsichtigte Zielsetzung aus der vorliegenden Formulierung nicht erkennbar ist. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die baugesetzlichen Mindestabstände gemäß Baugesetz jedenfalls einzuhalten sind.*
- *Die Festlegung im § 7 Abs. 7 findet keine Grundlage im Raumordnungsgesetz. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang darauf, dass gemäß § 41 StROG2010 u.a. nähere Festlegungen betreffend Grün- und Freiflächen sowie Pflanzgeboten getroffen werden können. Für die im Bauverfahren vorzulegenden Unterlagen sind ausschließlich die Bestimmungen des Stmk.BauGes maßgeblich.*
- *Grundsätzlich ist festzuhalten, dass alle im Verordnungswortlaut getroffenen Festlegungen im Erläuterungsbericht zu begründen sind.*
- *Unter Hinweis auf die unmittelbar angrenzende Sportanlage (Tennisplätze) wird empfohlen zu prüfen, ob gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Diese wären in der Folge durch eine entsprechende Festlegung im Bebauungsplan zu berücksichtigen.*

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.23.0 Bebauungsplanes „Hafnerriegel“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendungsbehandlung:

Abstände

Bei der Festlegung der Baugrenzen wurden einerseits die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden überprüft, aber auch Gebäudeabstände, Beschattungsstudien berücksichtigt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzen so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen,

Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Es ist nicht möglich nur rechnerisch Flächen festzulegen, die dann einer errechneten maximalen Bruttogeschossfläche entsprechen.

Im Planwerk des Bebauungsplanes wird die Maximale Kubatur der zukünftigen Bebauung festgelegt, außerhalb der Baugrenzlinien ist die Situierung von Baukörpern oder Bauteilen (Balkonen, Laubengängen, Lifttürmen,...) unzulässig. Diese Kubatur weist eine gewisse Großzügigkeit auf, da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch kein konkretes Projekt vorliegend war.

Zusätzlich ist sowohl im Flächenwidmungsplan als auch im Bebauungsplan die Maximaldichte mit 1,4 verordnet. Wenn der Baukörper die maximalen Abmessungen (Länge und Breite) der Baufluchtlinien ausnutzt, wird das Gebäude die festgelegten maximal Höhen nicht erreichen können, wenn das Gebäude schmaler oder kürzer in seiner Längsausdehnung wird, kann die maximale Geschossigkeit ausgenutzt werden.

Nach der öffentlichen Auflage wurden alle Einwendungen fachlich geprüft und der Entwurf überarbeitet.

Im Planwerk wurde im Planungsgebiet B, die Geschosshöhe des L-förmigen Baukörpers im Bereich parallel zum Hafnerriegel um 1 Geschoss, in einer Tiefe von 8m, auf maximal 5 Geschosse, reduziert. Die maximale Gebäudehöhe für 5 Geschosse beträgt 17m.

Die Abstände zu den Spiel- und Sportflächen wie zum öffentlich zugänglichen Geh- und Radweg (Verkehrsfläche) wurden geringe Abstände festgelegt, um zu den nachbarlichen Bauungen mehr Abstand halten zu können.

Zur östlichen Bebauung müssten bei 6 Geschossen gemäß der gesetzlichen Vorschriften eigentlich nur 8m Grenzabstand eingehalten werden, in diesem Bebauungsplan wurden 9m als Mindestabstand eingetragen. Der Gebäudeabstand zu den bestehenden Gebäuden (Münzgrabengürtel 15-21) beträgt an der geringsten Stelle 27m.

Prinzipiell ist gemäß dem steiermärkischen Baugesetz zum öffentlichen Gut ein null Meter Abstand möglich. Nördlich des Hafnerriegels sind fast alle Gebäude entlang der Straßenfluchtlinie situiert. Ausnahmen bilden die Liegenschaft Hafnerriegel 24 und das unbebaute Grundstück Gst.Nr. 1687.

Im Planungsgebiet A beträgt der Abstand zum Hafnerriegel (öffentliches Gut) 14 m. Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 7 und 8 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 9 bzw. 10 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 14 m stellt eine deutlich Erhöhung der Mindestabstände dar.

Im Planungsgebiet wurde im Zuge der Einwendungsbehandlung zwar die Baukörperstellung nicht verändert jedoch die Geschossanzahl reduziert.

Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 5 und 6 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 7 bzw. 8 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 9 m stellt ebenfalls eine Erhöhung der Mindestabstände dar.

Zur westlichen Nachbarliegenschaft (Dominikanerkloster) wurde der Abstand mit 7m festgelegt. Dies stellt eine Unterschreitung des möglichen Grenzabstandes dar, jedoch kann der Gebäudeabstand zwischen dem bestehenden Gebäude und dem zukünftigen Gebäude eingehalten werden. An der engsten Stelle beträgt der Gebäudeabstand 12 m auf.

Inhalte Außenanlageplan

Im Erläuterungsbericht ist dargelegt welche Inhalte ein Außenanlageplan beinhalten muss.

- oberirdische und unterirdische Bebauung
- Freiflächen begrünt
- Freiflächen befestigt
- Ausmaß der Vertikal- und Dachbegrünung
- Bäume
- Neupflanzung
- Leitungen

Die gemäß §23 Abs. 1 Zif. 1 des Stmk. BauGes auszuweisenden Projektinhalte eines Lageplans berücksichtigen nicht die Darstellung der Gestaltung von Freiflächen. Aufgrund dieses Mangels im Lageplan sind diese Inhalte in einem Außenanlagenplan darzustellen. Wenn gemäß § 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen zulässig sind, müssen diese auch für weitere Verfahren nachvollziehbar sein. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Erläuterungsbericht

Im Zuge der Beschlussfassung wurde der Erläuterungsbericht überarbeitet und ergänzt.

Spiel- und Sportfläche

Es sind keine Festlegungen hinsichtlich des Lärmschutz zu den Spiel- und Sportflächen notwendig. Die bestehenden Nutzungen (Fußballplatz, Spielplatz,...) werden gemäß der Flächenwidmungsplan-Ausweisung neu situiert.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.23.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 4 BAUGRENZLINIEN, ABSTÄNDE

- (3) *Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.*

Der Absatz wurde nach rechtlicher Prüfung durch die Juristen der Bau- und Anlagenbehörde umformuliert. Inhaltlich gab es keine Änderungen.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

(1) *Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:*

<i>Geschoßanzahl:</i>	<i>Maximale Gebäudehöhe:</i>
5 G	max. 17 m
6 G	max. 20 m
7 G	max. 23 m
8 G	max. 26m

Die Tabelle wurde aufgrund einer Reduzierung der Geschossanzahl im Planwerk ergänzt. Die maximale Gebäudehöhe für 5 Geschosse beträgt 17m.

§ 8 SONSTIGES

(1) *Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen zu Spiel- und Sportfläche, deren Verwendungszweck eine andere Höhe erfordern (z.B. Abgrenzung zu Sport- und Ballspielflächen und dergleichen).*

Der Absatz wurde nach rechtlicher Prüfung durch die Juristen der Bau- und Anlagenbehörde umformuliert. Inhaltlich gab es keine Änderungen.

PLANWERK:

Im Planwerk wurde im Planungsgebiet B, die Geschosshöhe des L-förmigen Baukörpers im Bereich parallel zum Hafnerriegel um 1 Geschoss, in einer Tiefe von 8m, auf maximal 5 Geschosse, reduziert.

Inhalt

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

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

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

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

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

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 06.23.0 Bebauungsplan „Hafnerriegel“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin

Der Abteilungsvorstand

DI Elisabeth Mahr
(elektronisch unterfertigt)

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterfertigt)

Der Baudirektor

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent

DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterfertigt)

Mag. Siegfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen
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: 04.12.2015
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.
- Das Referat für BürgerInnenbeteiligung wurde in Erarbeitung des Beteiligungskonzeptes einbezogen.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Jakomini wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 06.23.0 Bebauungsplan „Hafnerriegel“ zur Stellungnahme und Information übermittelt.

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-09-12T11:15:40+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	2016-09-13T08:38:24+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A14 – 017307/2015-0027

06.23.0 Bebauungsplan

„Hafnerriegel“

VI. Bez., KG Jakomini

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 22.09.2016, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 06.23.0 Bebauungsplan „Hafnerriegel“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 111/2016 und § 3 Abs. 1 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 BEBAUUNGSWEISE

- (1) offene Bebauung

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bebauungsgrad: höchstens: 0,4
- (2) Bebauungsdichte: höchstens: 1,4

§ 4 BAUGRENZLINIEN, ABSTÄNDE

- (1) Die Baugrenzlinien gelten nur für Hauptgebäude. Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (2) Balkone und Laubengänge dürfen nicht über die Baugrenzlinie vortreten.
- (3) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Maximale Gebäudehöhe:
5 G	max. 17 m
6 G	max. 20 m
7 G	max. 23 m
8 G	max. 26m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf folgende Höhenbezugspunkte:
Planungsgebiet A: 354,40 m
Planungsgebiet B: 357,20 m
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (5) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,50 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Es ist je 60 - 70 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (4) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (5) Je 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (6) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Der Versiegelungsgrad wird mit maximal 0,4 begrenzt.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 2,0 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (5) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)

- (6) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (7) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 8 SONSTIGES

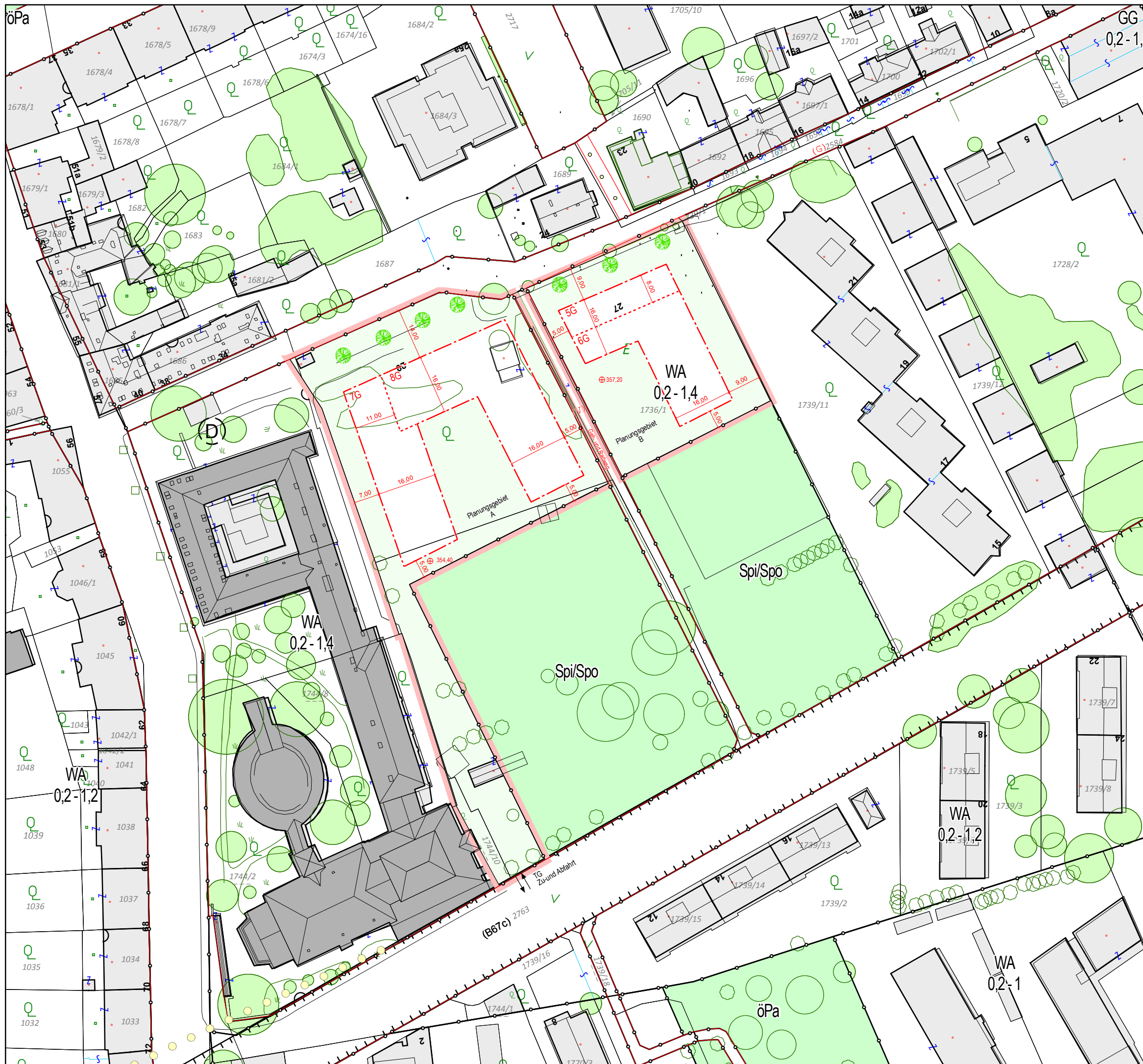
- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen zu Spiel- und Sportfläche, deren Verwendungszweck eine andere Höhe erfordern (z.B. Abgrenzung zu Sport- und Ballspielflächen und dergleichen).

§ 9 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 06.10.2016 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl



06.23.0 BEBAUUNGSPLAN

"HAFNERRIEGEL"

A14 - 017307_2015

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ

- WA Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet
- 0,2 - 1,4 Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
- ○ ○ Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

- | | | |
|-----|--|-----------------|
| --- | Baugrenzlinie (BGL) | Bebauung |
| --- | Grenze unterschiedlicher Höhenzonen | |
| 8G | Maximale Geschoßanzahl | |
| TG | Tiefgarage Zu/Abfahrt (ungefähre Lage) | Verkehrsflächen |
| ⊕ | Höhenbezugspunkt | |
| --- | Straßenfluchtlinie | |
| (G) | Gemeindestraße | Verkehrsflächen |
| (V) | Verkehrsfläche | |
| ○ | Freifläche | Freiflächen |
| ○ | Neue Laubbaumpflanzung (ungefähre Standorte) | |

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

- 25a Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
- 25a Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

- Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
- Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes A ca. 5.140 m²
 Fläche des Planungsgebietes B ca. 2.532 m²

Maßstab: 1:1 000

06.23.0 BEBAUUNGSPLAN

"HAFNERRIEGEL"

A14 - 017307_2015



DATUM: September 2016	FÜR DEN GEMEINDERAT:
Inhaltliche Bearbeitung: DI Elisabeth MAHR	DI Bernhard INNINGER
Digitale Bearbeitung: Armin LANG	

AUFLAGE	VON	28.04.2016	BIS	23.06.2016
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:				
RECHTSWIRKSAM AB:				
PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt				

GZ.: A14 – 017307/2015 -0027

Bearbeiterin:
Dlⁱⁿ Elisabeth Mahr

06.23.0 Bebauungsplan

„Hafnerriegel“

VI. Bez., KG Jakomini

Graz, 22.09.2016

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Eigentümer (Benediktinerstift Admont) der Liegenschaft 1744/9, 1736/1 und 1744/10 KG 63106 Jakomini haben um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 7 672 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 1,4 ausgewiesen.

Gemäß der Verordnung zur 3.22. Flächenwidmungsplan-Änderung wurde für die Liegenschaften die Bebauungsplanpflicht festgelegt.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage (GR-Beschluss vom 23.04.2015) liegt das Bebauungsplangebiet im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,4.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes liegt das Planungsareal im „Wohngebiet hoher Dichte“.

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

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13.04.2016 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 06.23.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Hafnerriegel“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6

Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 27.04.2016.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 28.04.2016 bis zum 23.06.2016 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 31.05.2016 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 28.04.2016 bis 23.06.2016 langten 21 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.23.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 4 BAUGRENZLINIEN, ABSTÄNDE

(3) *Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.*

Der Absatz wurde nach rechtlicher Prüfung durch die Juristen der Bau- und Anlagenbehörde umformuliert. Inhaltlich gab es keine Änderungen.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

(1) *Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:*

<i>Geschossanzahl:</i>	<i>Maximale Gebäudehöhe:</i>
<i>5 G</i>	<i>max. 17 m</i>
<i>6 G</i>	<i>max. 20 m</i>
<i>7 G</i>	<i>max. 23 m</i>
<i>8 G</i>	<i>max. 26m</i>

Die Tabelle wurde aufgrund einer Reduzierung der Geschossanzahl im Planwerk ergänzt. Die maximale Gebäudehöhe für 5 Geschosse beträgt 17m.

§ 8 SONSTIGES

(1) *Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen zu Spiel- und Sportfläche, deren Verwendungszweck eine andere Höhe erfordern (z.B. Abgrenzung zu Sport- und Ballspielflächen und dergleichen).*

Der Absatz wurde nach rechtlicher Prüfung durch die Juristen der Bau- und Anlagenbehörde umformuliert. Inhaltlich gab es keine Änderungen.

PLANWERK:

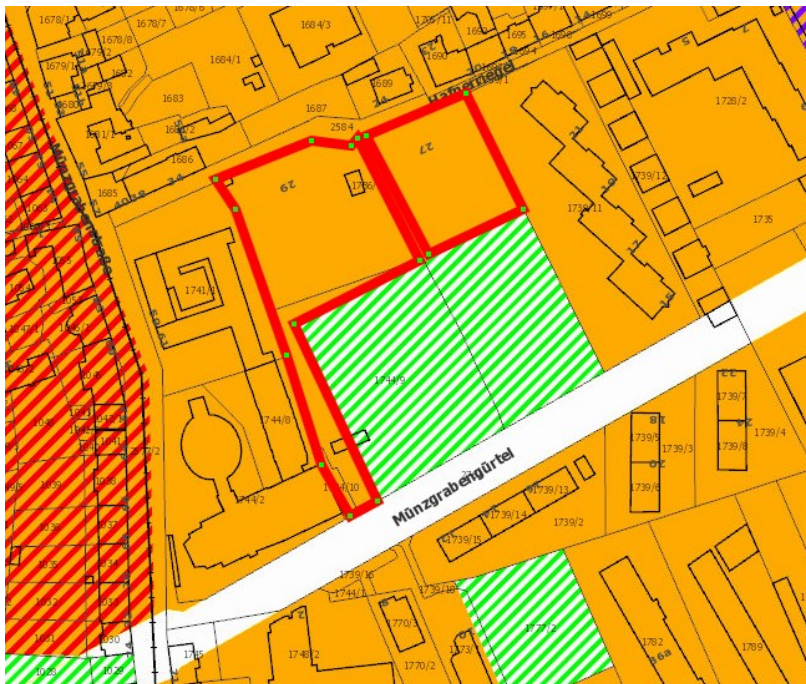
Im Planwerk wurde im Planungsgebiet B, die Geschosshöhe des L-förmigen Baukörpers im Bereich parallel zum Hafnerriegel um 1 Geschoss, in einer Tiefe von 8m, auf maximal 5 Geschosse, reduziert.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 7 672m² brutto auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von Benediktinerstift Admont.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept 4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf- 2.Auflage:
4.0 Stadtentwicklungskonzept (seit 30.05.2013 rechtswirksam):
„Wohngebiet hoher Dichte“

4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf – 2.Auflage (GR -Beschluss vom 16.06.2015):
„Wohngebiet hoher Dichte“



Auszug aus dem
Entwicklungsplan
des 4.0
Stadtentwicklungs-
konzeptes

Die roten
Umrandungen
bezeichnen das
BBPL-Areal.

§ 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“ - orange)

(1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.

(2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.

(3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)

(4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.

(5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße

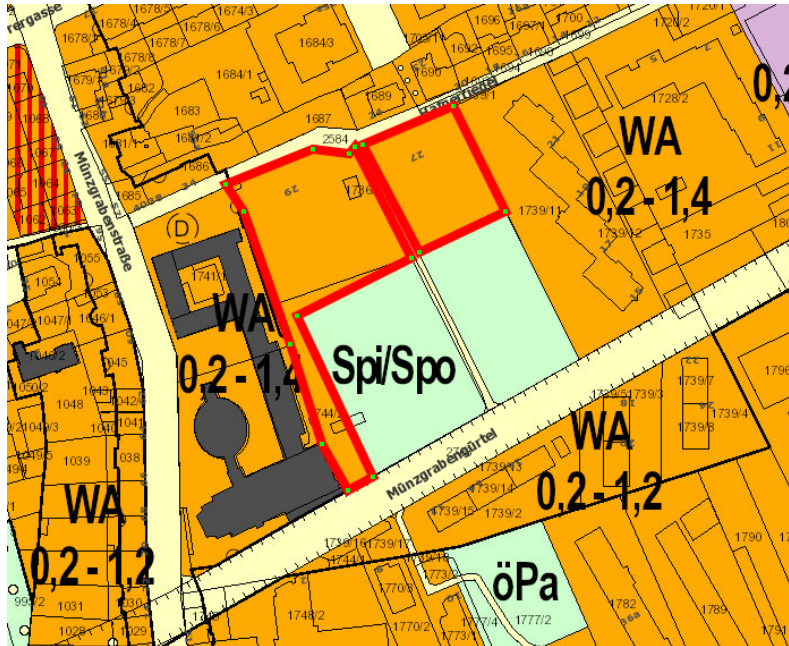
(6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.

(7) Beschränkung der Bodenversiegelung.

(8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept und
4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf -2.Auflage:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Lage innerhalb der Kernstadt
 - Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Keine
- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
„Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
- Verkehrslärm (Deckplan 4):
Hafnerriegel: 50 bis 55 dB (LAeq, Nacht)
Münzgrabengürtel: 55 bis 60 dB (LAeq, Nacht)
- Flächenwidmungspläne
3.0 Flächenwidmungsplan 2002
 Die Grundstücke sind im 3.0 Flächenwidmungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,4 ausgewiesen.



Auszug aus dem
3.0.Flächenwidmungs-
plan 2002.

Die roten
Umrandungen
bezeichnen das BBPL-
Areal.

Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist die Pflicht zur **Erstellung eines Bebauungsplanes** verordnet.

Deckpläne zum 3.0 Flächenwidmungsplan:

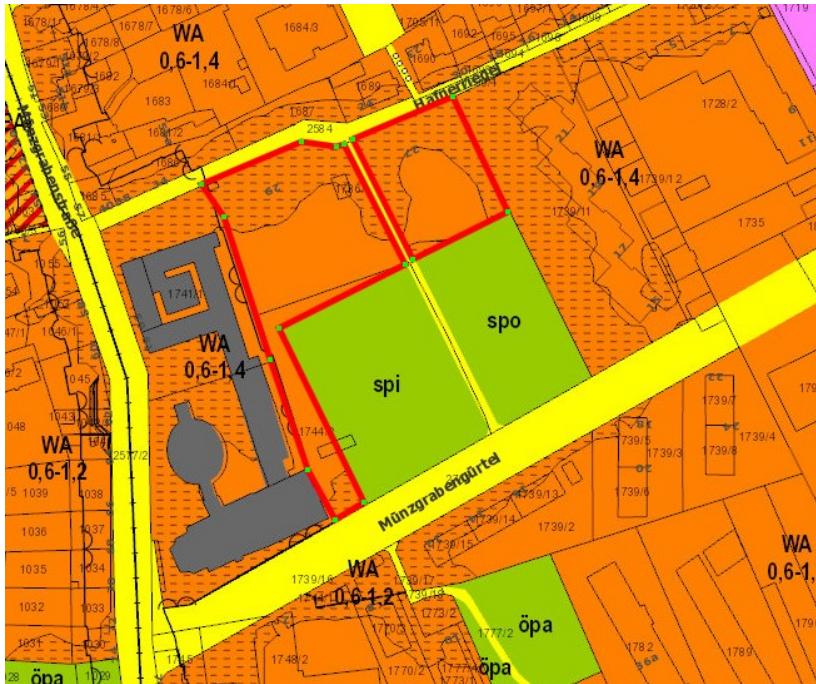
- Baulandzonierung (Deckplan 1):
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung
- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 30(7) StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss und Gefahrenzonenplan (Deckplan 3):
Der Bauplatz liegt außerhalb von Gefährdungszonen.

Kartenbeilagen zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

- Abwasserentsorgung (Karte 1 zu 3.0 FLÄWI 2002):
Zentral entsorgt

4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2.Auflage (GR-Beschluss 16.06.2016)

Der Bauplatz liegt gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2.Auflage in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,4.



Auszug aus dem
4.0.Flächenwidmungs-
plan Entwurf – 2. Auflage

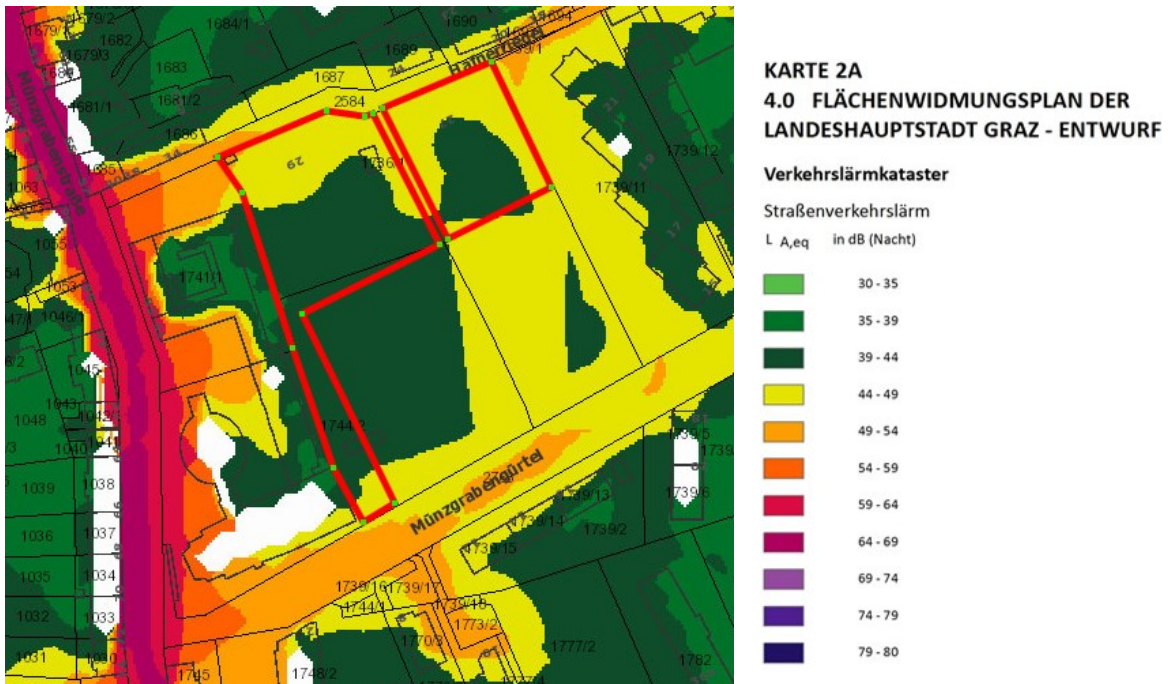
Die roten
Umrundungen
bezeichnen das BBPL-
Areal.

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage):
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage:
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.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage):
Der Bauplatz liegt außerhalb von Gefährdungszonen.

Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2. Auflage):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Zentral entsorgt
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2.Auflage, Verkehrslärmkataster, Karte 2A
 Die roten Umrandungen markieren das Planungsgebiet.

- KEK 2011
 „aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet“
- Grünes Netz
 Das „Grüne Netz“ in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für Flächenwidmungs-, Bebauungsplanung, wie auch für diverse Behördenentscheidungen.
 Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.



Auszug aus dem
Grünen Netz Graz
(GNG).

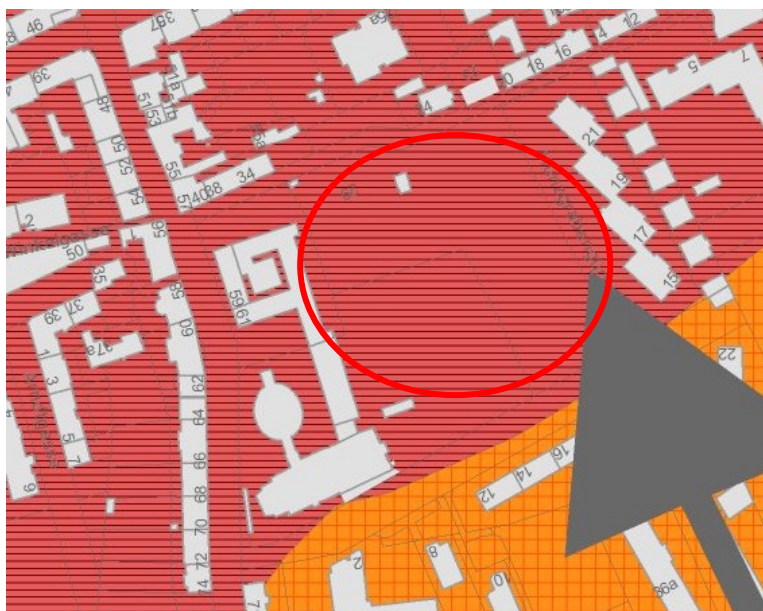
Der rote Kreis
bezeichnet das
Bebauungsplan -
Areal.

Dabei soll der Straßenraum des Geh- und Radweges gestalterisch aufgewertet und vorhandene Grünelemente erhalten bzw. gepflegt werden.

○ Stadtklimaanalyse

Klimatop-Karte:

„Gründerzeitgürtel mit noch starker Überwärmung (Nord)“



Stadtklimaanalyse:
Auszug aus der
Klimatop-Karte

Der rote Kreis
bezeichnet das
Bebauungsplan -
Areal.

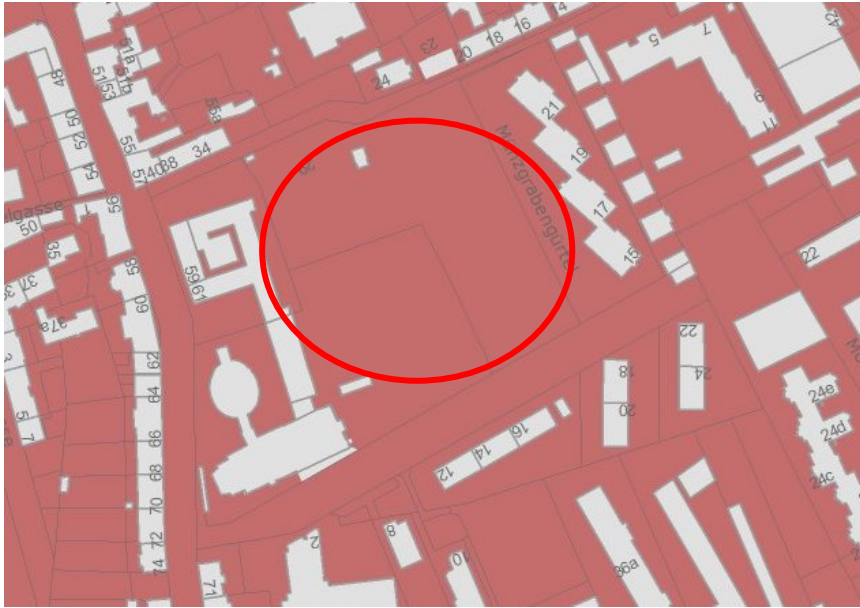
Planerische Hinweise der Stadtklimaanalysen:

Klimatische Besonderheit:

„Wärmeinselnbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind, Frischluftzufuhr aus den Seitentälern“

Planerische Empfehlung:

„Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung gemäß nächtlicher Strömungsrichtung“



Stadtklimaanalyse:
Auszug aus der Karte
der planerischen
Hinweise

Der rote Kreis
bezeichnet das
Bebauungsplan -
Areal.

- **Situierung und Umgebung**



Luftbild (2011): Auszug aus den Geodaten (Graz). Die roten Umrandungen markieren das Bebauungsplangebiet.

Großräumige Lage:

Das Bebauungsplanpflichtige Gebiet liegt im Bezirk Jakomini. Das Areal östlich der Pfarre Münzgrabenstraße, zwischen den Straßenzügen Hafnerriegel und Münzgrabengürtel gelegen, soll bebaut werden.

Kleinräumige Umgebung:

Westlich der Münzgrabenstraße wird der Gebietscharakter von zwei- bis fünfgeschossigen straßenbegleitenden, teilweise Gründerzeitlichen Bebauungen geprägt, östlich der Münzgrabenstraßen und westlich des Bebauungsplangebietes prägt das Dominikanerkloster das Gebiet. Nördlich des Hafnerriegels und des Bebauungsplan-Areals wird das Straßengeviert „Hafnerriegel – Münzgrabenstraße – Steyrergasse – Stichstraße Steyrerstraße“ einerseits von hoher und dichter straßenbegleitender, überwiegend gründerzeitlicher bzw. geschlossener Bebauung geprägt, andererseits von einem 12-geschossigen Hochhaus.

Östlich des Bebauungsplangebiets sind vier schräggestellten 8-Geschossigen Wohnhäusern situiert. Südlich des Bebauungsplangebietes erstrecken sich ca. 10 040 m öffentlich zugängliche Park-/Sport-/ und Spielfläche, weiter südlich, südlich des Münzgrabengürtels prägen mehrere 8-geschossige und einige 4- bis 5-geschossige Wohnhäuser.

Der Münzgrabengürtel weist eine große Breite auf, welche zusätzlich zu den benötigten Fahrspuren als oberirdische PKW-Stellplätze genutzt wird. Diese befinden sich im gebührenpflichtigen Gebiet der Stadt und werden vom städtischen Parkraum-Service bewirtschaftet.



Luftbild 2: Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria;
Blick Richtung Norden

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet A und B sind gemäß der Luftbildauswertung weitgehend eben, zwischen den Planungsgebieten, im Bereich des Geh- Und Radweges, gibt es einen Höhensprung von ca. 3 m.

Das Bebauungsplanareal weist kaum Bestockung auf.

Das Planungsgebiet ist unbebaut, lediglich im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes steht ein altes Glashaus.

- **Infrastruktur**

Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen durch die Nahelage zum Stadtzentrum und zum öffentlichen Verkehr gut erschlossen.

In unmittelbarer Nähe gibt es ein Lebensmittel-Vollsortimenter, mehrere kleiner Geschäftslokale, sowie mehrere Gastronomiebetriebe.

Folgende Bildungseinrichtungen befinden sich in einem Umkreis von 1000m:

Nächstgelegene Kinderkrippen:

Volkshilfe Kinderkrippe Messequartier, Klosterwiesgasse 101 a
Kinderkrippe Petersgasse, Petersgasse 94

Nächstgelegener Kindergarten:

Städtischer Kindergarten Münzgraben, Münzgrabenstr.16
Kindergarten Sacre Coeur, Petersgasse 1
Waldorfkindergarten, Mandelstraße 39
Kindergarten Regenbogen, Mandelstraße 31
GIP Kindergarten La Balance, Hafnerriegel 37 a
Volkshilfe Kindergarten Messequartier, Klosterwiesgasse 101 a
Evangelischer Kindergarten, Moserhofgasse 3a

Nächstgelegener Hort:

Städtischer Hort Krones, Kronesgasse 3

Nächstgelegene Volksschulen:

Private Volksschule Sacre Coeur, Petersgasse 1
VS Niebelungengasse, Niebelungengasse 52
VS Krones, Münzgrabenstraße 98
Private VS der Projektschule, Moserhofgasse 3a
VS Neufeld, Brucknerstraße 51

Höherbildende Schulen:

Privatgymnasium Sacre Coeur, Petersgasse 1
Internationales Musikonservatorium IMUK, Schörgelgasse 52
WIKO BRG Sandgasse, Sandgasse 40
BRG Petersgasse, Petersgasse 110
Landesberufsschule, Hans-Brandstetter-Gasse
BHAK Media HAK, Monsbergerstraße 16
Neue Sportmittelschule Brucknerstraße, Brucknerstraße 49
NMS St.Peter, Brucknerstraße 53

- Erschließung/Verkehr
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über Hafnerriegel und den Münzgrabengürtel.

Öffentlicher Verkehr:

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Nördlich des Bbauungsplangebietes gibt es die Straßenbahnhaltestelle „Neue Technik“ und südlich die Haltestelle „Moserhofgasse“, beides Haltestellen der Straßenbahnlinie 6.

Zwischen den beiden Planungsgebieten verläuft ein öffentlicher Geh- und Radweg, somit 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.

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

4. Inhalt des Bbauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5 der VO)

Bauweise

Im Bbauungsplan wurde die offene Bbauungsweise festgelegt.

Bbauungsdichte und Bbauungsgrad

Es sind keine Abtretungsflächen in das öffentliche Gut vorgesehen. Die erforderlichen Verkehrsflächen (Geh- und Radweg zwischen den beiden Planungsgebieten) wurden bereits im 3.22 Flächenwidmungsplan – 22. Änderungen berücksichtigt.

Die Bbauungsdichte ist somit gemäß der Ausweisung im Flächenwidmungsplan mit maximal 1,4 festgelegt.

Der Bbauungsgrad ist mit maximal 0,4 festgelegt.

Baugrenzlinien, Abstände

Bei der Festlegung der Baugrenzlinien wurden einerseits die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden überprüft, aber auch Gebäudeabstände, Beschattungsstudien berücksichtigt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bbauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bbauung müssen sinnvolle

Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen. Es ist nicht möglich nur rechnerisch Flächen festzulegen, die dann einer errechneten maximalen Bruttogeschossfläche entsprechen.

Im Planwerk des Bebauungsplanes wird die Maximale Kubatur der zukünftigen Bebauung festgelegt, außerhalb der Baugrenzlinien ist die Situierung von Baukörpern oder Bauteilen (Balkonen, Laubengängen, Lifttürmen,...) unzulässig. Diese Kubatur weist eine gewisse Großzügigkeit auf, da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch kein konkretes Projekt vorliegend war.

Zusätzlich ist sowohl im Flächenwidmungsplan als auch im Bebauungsplan die Maximaldichte mit 1,4 verordnet. Wenn der Baukörper die maximalen Abmessungen (Länge und Breite) der Baufluchtlinien ausnutzt, wird das Gebäude die festgelegten maximal Höhen nicht erreichen können, wenn das Gebäude schmaler oder kürzer in seiner Längsausdehnung wird, kann die maximale Geschossigkeit ausgenutzt werden. Nach der öffentlichen Auflage wurden alle Einwendungen fachlich geprüft und der Entwurf überarbeitet.

Im Planwerk wurde im Planungsgebiet B, die Geschosshöhe des L-förmigen Baukörpers im Bereich parallel zum Hafnerriegel um 1 Geschoss, in einer Tiefe von 8m, auf maximal 5 Geschosse, reduziert. Die maximale Gebäudehöhe für 5 Geschosse beträgt 17m.

Die Abstände zu den Spiel- und Sportflächen wie zum öffentlich zugänglichen Geh- und Radweg (Verkehrsfläche) wurden geringe Abstände festgelegt, um zu den nachbarlichen Bauungen mehr Abstand halten zu können.

Zur östlichen Bebauung müssten bei 6 Geschossen gemäß den gesetzlichen Vorschriften eigentlich nur 8m Grenzabstand eingehalten werden, in diesem Bebauungsplan wurden 9m als Mindestabstand eingetragen. Der Gebäudeabstand zu den bestehenden Gebäuden (Münzgrabengürtel 15-21) beträgt an der geringsten Stelle 27m.

Prinzipiell ist gemäß dem steiermärkischen Baugesetz zum öffentlichen Gut ein null Meter Abstand möglich. Nördlich des Hafnerriegels sind fast alle Gebäude entlang der Straßenfluchtlinie situiert. Ausnahmen bilden die Liegenschaft Hafnerriegel 24 und das unbebaute Grundstück Gst.Nr. 1687.

Im Planungsgebiet A beträgt der Abstand zum Hafnerriegel (öffentliches Gut) 14 m. Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 7 und 8 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 9 bzw. 10 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 14 m stellt eine deutlich Erhöhung der Mindestabstände dar.

Im Planungsgebiet wurde im Zuge der Einwendungsbehandlung zwar die Baukörperstellung nicht verändert jedoch die Geschossanzahl reduziert. Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 5 und 6 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist,

müsste der Grenzabstand maximal 7 bzw. 8 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 9 m stellt ebenfalls eine Erhöhung der Mindestabstände dar.

Zur westlichen Nachbarliegenschaft (Dominikanerkloster) wurde der Abstand mit 7m festgelegt. Dies stellt eine Unterschreitung des möglichen Grenzabstandes dar, jedoch kann der Gebäudeabstand zwischen dem bestehenden Gebäude und dem zukünftigen Gebäude eingehalten werden. An der engsten Stelle beträgt der Gebäudeabstand 12 m auf.

Geschossanzahl, Gebäudehöhen und Dächer

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahlen (5G, 6G, 7G, 8G) eingetragen und in der Verordnung sind für die maximal zulässigen Geschossanzahlen die maximalen Gebäudehöhen festgelegt.

Aufgrund des Geländesprunges zwischen dem Planungsgebiet A und B wurden zwei Höhenbezugspunkte festgelegt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: PKW-ABSTELLPLÄTZE. FAHRRADABSTELLPLÄTZE

(siehe dazu § 6 der VO)

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Jänner 2015 eine verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweis durch das Verkehrsplanungsbüro IKK erstellt. Diese Untersuchung hat gezeigt, dass für das gegenständliche Bebauungsplangebiet eine einzige Zufahrt ausreichend ist.

Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat ausschließlich in einer Tiefgarage zu erfolgen. Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über den Münzgrabengürtel. (siehe dazu die Eintragung im Plan).

Seitens der Verkehrsplanung wurde ein Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung festgelegt. Diese Werte sind als Ober- und Untergrenze zu verstehen.

Hinweis: Die Wohnnutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Eine Zufahrt über den Hafnerriegel ist nur Einsatzfahrzeuge, Müllfahrzeuge, etc. vorgesehen.

Oberirdische PKW- Stellplätze sind im Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen.

Die Festlegung je 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz für Wohnen entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen zu situieren sind. Sie müssen zumindest schiebend, im besten Fall fahrend, möglichst einfach „von innen“ und „von außen“ erreichbar sein und sind diebstahlhemmend auszuführen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 7 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Die Bodenversiegelung wird mit 40%, bezogen auf die Nettobauplatzfläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden.

Ausführung	Versiegelung
Begrüntes Dach 8 – 15 cm (Substrathöhe)	60 %
Begrüntes Dach 15 – 30 cm (Substrathöhe)	45 %
Begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe)	20 %
Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen	50%
Wassergebundene Decke	50%
Rasengittersteine	50%
Porenpflaster in Kies- / Splittbett	50%
Pflastersteine im Sandbett	67%
Asphalt	100%
Pflastersteine und -platten im Mörtelbett	100%

Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient neben grünräumlicher Aspekte dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen. Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen: oberirdische und unterirdische Bebauung

- Freiflächen begrünt
- Freiflächen befestigt
- Ausmaß der Vertikal- und Dachbegrünung
- Bäume
- Neupflanzung
- Leitungen

Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm zu überdecken. Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Flachdächer müssen extensiv begrünt werden, dabei ist eine Substrathöhe von mindesten 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, Ausbildungen technischen sowie energietechnischen Erfordernisses, Solaranlagen u.dgl.

Im Zuge des Bauverfahrens wird auch der bestehende Pflanzenbestand bewertet, mögliche schützenswerte Baumbestände vermerkt und eventuell notwendige Neubepflanzungen vorgesehen. Die Bestimmungen der ÖNORM L1121 „Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind verbindlich für die zu erhaltenden Bäume einzuhalten.

Nachdem sich das Planungsgebiet innerhalb der Schutzzone der Grazer Baumschutzverordnung befindet, ist für eventuelle Baumentfernungen ein Verfahren nach der Grazer Baumschutzverordnung einzuleiten.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 06.23.0 Bebauungsplan „Hafnerriegel“ 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 der erfolgten Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes werden die innerhalb der Anhörungsfrist eingegangenen Einwendungen bearbeitet. Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit den Einwendungsbehandlungen dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden.

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz, ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-09-13T08:38:24+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.