

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

BerichterstatteIn

GR DA TOPF

GZ: A14 - 070729/2017/0052

Graz, 17. Jänner 2019

## 05.32.0 Bebauungsplan

„Ungergasse – Steinfeldgasse“

V. Bez., KG 63105 Gries

## Beschluss

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

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

## Ausgangslage

Mit Schreiben vom 23.11.2016 ersucht *Der Tonweber Projektentwicklungs- und Beteiligungs GesmbH* als einst bevollmächtigter Vertreter der Liegenschaften EZ 2497 und EZ 2318 mit den Gsten 893/12, 894/2, 893/1, 893/7, 893/8 KG 63105 Gries um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 6.437 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet als *Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenauschluss* mit einer Bebauungsdichte von 0,8-2,5 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) ist zur Sicherstellung der geordneten Siedlungsentwicklung die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F. liegt das Planungsareal im Bereich „*Wohnen hoher Dichte / Zentrum*“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie, Verfasser: Arch. Kadletz, Februar 2018
- Verkehrstechnisches Gutachten, Verfasser: verkehrplus GmbH, April 2018

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes 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 16. Mai 2018 über die beabsichtigte Auflage des 05.32.0 Bebauungsplanentwurfes „Ungergasse – Steinfeldgasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30. Mai 2018.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 31. Mai bis zum 2. August 2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 26. Juni, im Geriatriischen gesundheitszentrum stattgefunden.

## Einwendungen

Während der Auflagefrist langten 57 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

### Stellungnahme 01 (OZ 0037)

#### **Mag. Abt. 10/1 – Straßenamt**

*„Wie im Erläuterungsbericht festgehalten, sind Gehsteige entlang der geplanten Bebauung vorhanden, diese sind abschnittsweise jedoch zu schmal. Entsprechende Abtretungsflächen für eine Verbreiterung des Straßenraumes wurden hierzu von der Abteilung für Verkehrsplanung im Einvernehmen mit dem Straßenamt festgelegt.*

*Angesichts der beabsichtigten Straßenquerschnittsverbreiterung sowie Grünraumgestaltung durch die Stadt Graz (mit dem Beschluss des Bebauungsplanes sind dafür ebenso finanzielle Mittel sicherzustellen) ist zu klären, welche Gehsteigflächen vom Projektwerber bereits in endgültiger Lage und Profilhöhe hergestellt werden können. Im Falle der zuvor angeführten Straßenraumumgestaltungen sowie eines gleichzeitigen Ausbaues der Gehsteigflächen durch die Stadt Graz bzw. Holding Graz Services Stadtraum ist seitens des Projektwerbers eine entsprechende Kostenbeteiligung zu berücksichtigen.*

*Es ist eine normgerechte Straßenbeleuchtung vom Projektwerber nach den Vorgaben der der Stadt Graz herzustellen. Ebenso ist im Falle der Ausführung ohne Beleuchtungsmasten vertraglich sicherzustellen, dass Seilabspannungen an privaten Bauwerksteilen gestattet werden.*

*Hinsichtlich der Bauverbotszone an Gemeindestraßen ist Einvernehmen mit der Straßenverwaltung herzustellen.“*

#### Beantwortung:

Die Inhalte der Stellungnahme des Straßenamtes wurden zur Kenntnis genommen und sind eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des späteren Bauprojektes in weiteren Verfahren.



### **Stellungnahme 02 (OZ 0049)**

**Energie Graz GmbH, Schönaugürtel 65, 8010 Graz**

Zusatz Energie Graz - Bereich Erdgas

*Gegen die Bebauungspläne LKH, Steinfeldhaus und Ungergasse bestehen aus unserer Sicht keine Einwände!*

Zusatz Energie Graz - Bereich Fernwärme

*Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme.*

*Eine Versorgung der Bebauung mit Fernwärme ist aus allen angegebenen Straßen möglich. Seitens der Fernwärme Ausbau und Betrieb gibt es keine Einwände gegen den Bebauungsplan.*

Zusatz Stromnetz Graz

*Beim Bauvorhaben Ungergasse- Steinfeldgasse befindet sich im angegebenen Area I keine Stromleitungen. Die*

*Stromtrasse befindet sich im westlichen bzw. nördlichen Gehsteig. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt*

*frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.*

**Beantwortung:**

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

### **Einwendung 01 (OZ 0004)**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung**

**Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau**

*„Die gegenständliche Bebauung liegt im Nahbereich der Josef-Huber-Gasse, für welche derzeit ein Unterführungsprojekt zur Anbindung der Reininghausgründe im Laufen ist. Es ist nicht auszuschließen, dass die beabsichtigte Bebauung eine Neuberechnung hinsichtlich Luft und Lärm für das UVP-Verfahren Josef-Huber-Gasse nach sich ziehen wird.*

*Die Abteilung 16 empfiehlt daher Bauungen im Einflussbereich des genannten Projektes bis auf weiteres hintanzustellen.*

*Es gelten die verkehrsplanerischen Grundsätze in unserer Allgemeinen Stellungnahme.“*

**Beantwortung:**

Die Liegenschaften liegen gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im vollwertigen Bauland.

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeit wurde im April 2018 eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro Verkehr Plus erstellt.

Die Inhalte des Gutachtens wurden von der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz geprüft. 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 die Wohnnutzung 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.

Die verkehrsplanerischen Grundsätze wurden zur Kenntnis genommen.



### **Einwendung 02 (OZ 0008)**

Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 14 Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit

*„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Mai 2018 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 05.32.0 „Ungergasse - Steinfeldstraße“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als notwendig erachtet, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird.*

*Weiters wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.“*

Einwendungsbehandlung:

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung wie folgt Stellung:

*„Wie im Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH<sub>4</sub>-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen.“ [...] „Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen.*

*Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.*

*Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“*

### **Einwendung 03 (OZ 0047)**

Holding Graz - Abfallwirtschaft

*„Im Stadtgebiet von Graz werden derzeit 8 verschiedene Fraktionen getrennt gesammelt.*



*Die Fraktionen Restmüll und biogene Siedlungsabfälle müssen auf der Liegenschaft situiert werden. Andere Fraktionen könne auf der Liegenschaft bereitgestellt werden. Bei großen Projekten ist es jedenfalls vorgesehen, auch zum Service der Nutzer, alle Fraktionen auf der Liegenschaft bereitzustellen.*

*Die Grundsätze der abfallwirtschaftlichen Aufgaben sind im Stmk. Abfallwirtschaftsgesetz 2004 und in der Grazer Abfuhrordnung 2006 geregelt.*

*Aus dem vorliegenden Bebauungsplan ist nicht ersichtlich wie eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende städtische Abfuhr umgesetzt werden kann.*

*Die Holding Graz erhebt daher die Einwendung, dass aufgrund der derzeit teilweise noch ungeklärten Zufahrtsmöglichkeit sowie der Nichtbekannten Lage der Müllräume keine ordnungsgemäße Abfuhr der anfallenden Abfälle möglich ist.“*

#### Einwendungsbehandlung:

Hinsichtlich der vorgebrachten Hinweise mit Bezug auf detaillierte Projektplanungen (Größe und Lage von Müllräumen bzw. genaue Anfahrtsmöglichkeiten) darf angemerkt werden, dass eine derart genaue Betrachtung auf Ebene der Bebauungsplanung nicht erfolgen kann. Eine detaillierte Ausarbeitung ist erst im Zuge der konkreten Projektplanung im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren möglich.

#### Einwendung 04 (OZ 0005)

##### **(Bürger)**

*Das Bauvorhaben für das südwestliche Grazer Stadtzentrum im Bezirk Gries, östlich Steinfeldgasse, südlich der Ungergasse und nördlich des Josef-Huber-Parks hat für viele Bewohner in der Umgebung große Nachteile/Beeinträchtigungen.*

*Mittels diesem Schreiben möchte ich meine Ablehnung für diesen Bebauungsplan aussprechen. Nicht nur, dass durch den Bau der neuen Gebäude unsere Sicht versperrt wird, sondern auch unser Sonnenlicht, das wir sehr lieben und schätzen, welches wir das ganze Jahr über haben, genommen wird. Dazu kommen natürlich auch noch die Wertminderungen unserer Eigentumswohnungen, die nicht einfach ignoriert werden können.*

*Mein Anliegen wäre es, dass das geplante Bauprojekt nicht in die Höhe schießt, sondern die südseitige neu bebaubare Häuserreihe lediglich dreistöckig zu gestalten.*

*Bitte um Berücksichtigung aller Beteiligten und allen Nachteilen, die für die Bewohner durch den Bau entstehen.*

#### Beantwortung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die vom Bebauungsplan umfassten Flächen im 4.0 Flächenwidmungsplan mit der Ausweisung als *Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenauschluss* mit einer Bebauungsdichte von 0,8-2,5 definiert sind (diese Ausweisung besteht bereits mindestens seit Erlassung des 2.0 Flächenwidmungsplanes). Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im



Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“ Hierfür sind im Zuge der Bebauungsplanung entsprechende Rahmenbedingungen (wie z. B. Fläche, Höhe und Abstand von Gebäuden, Lage von Verkehrs- und Grünflächen) für die Umsetzung von Bauprojekten im nachfolgenden Bauverfahren zu definieren.

Zwischen dem Auflageentwurf und der nun vorliegenden Beschlussfassung des Bebauungsplanes wurden im Planwerk folgende Änderungen vorgenommen:

Änderungen auf Bauplatz A und B:

- Im Planwerk wurde die Länge der hofseitigen Baukörper um ein Drittel gekürzt.
- Die Gebäudehöhe der hofseitigen Baukörper wurden von 22,0 m auf maximal 21,0 m beschränkt.
- Der Abstand zu den Bestandgebäuden in der Steinfeldgasse wurde erhöht.
- Das mögliche 8.Geschoss wurde ersatzlos gestrichen.
- Die Gebäudehöhen wurden am Bauplatz A und B von 26,0 m auf maximal 23,0 m wurden reduziert.

Diese Änderungen wurden auch im Verordnungstext vorgenommen.

### **Einwendung 05 (OZ 0033)**

**(Bürger)**

*„Es wird ersucht nachdem offenbar ersichtlich, dass im vom Stadtplanungsamt vorbereiteten Entwurf vor allem bezüglich der Höhe der errichtbaren Gebäude (siebengeschossig dazu noch ein Penthouse, sechsundzwanzig Meter hoch) vorgesehen für die Beschlussfassung im Gemeinderat Graz -die zu erwartende finanzielle Schädigung in möglicherweise exorbitanter Höhe der jeweils nördlich befindlichen Eigentumswohnungen also die nördliche Häuserreihe der Ungergasse speziell in diesem Abschnitt - eine nicht entsprechende Berücksichtigung erfahren hat, und ist daher entsprechend abzuändern.*

*Nicht nur dass die Aussicht den Wohnungen genommen wird, vielmehr ist es die verminderte beziehungsweise völlig genommene Sonneneinstrahlung das ganze Jahr über, nachdem speziell in den Häusern Ungergasse 44 und 40 die Loggien (bzw. diese umgebaut zu einer Veranda) aller südlichen Wohnungen Zimmergröße (ca. 13m<sup>2</sup>) aufweisen, die Wohnungen zumeist vor allem deshalb gekauft wurden: Der Schaden für die Wohnungseigentümer könnte sich etwa auf zig Euro belaufen.*

*Es wäre also wünschenswert um auch eventuellen Klagen vorherzukommen - die südseitige neu bebaubare Häuserreihe, wenn möglich lediglich 3-stöckig als auch mit Flachdach zu gestalten.*

*Ein Prinzip welches überall- also auch in den Rand - als auch südlichen Bezirken - zur Anwendung kommen sollte.“*

**Beantwortung:**

Es wird darauf hingewiesen, dass die vom Bebauungsplan umfassten Flächen im 4.0 Flächenwidmungsplan mit der Ausweisung als *Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenauschluss* mit einer Bebauungsdichte von 0,8-2,5 definiert sind (diese Ausweisung besteht bereits mindestens seit Erlassung des 2.0 Flächenwidmungsplanes). Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein



Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“ Hierfür sind im Zuge der Bebauungsplanung entsprechende Rahmenbedingungen (wie z. B. Fläche, Höhe und Abstand von Gebäuden, Lage von Verkehrs- und Grünflächen) für die Umsetzung von Bauprojekten im nachfolgenden Bauverfahren zu definieren.

Zwischen dem Auflageentwurf und der nun vorliegenden Beschlussfassung des Bebauungsplanes wurden im Planwerk folgende Änderungen vorgenommen:

Änderungen auf Bauplatz A und B:

- Im Planwerk wurde die Länge der hofseitigen Baukörper um ein Drittel gekürzt.
- Die Gebäudehöhe der hofseitigen Baukörper wurden von 22,0 m auf maximal 21,0 m beschränkt.
- Der Abstand zu den Bestandgebäuden in der Steinfeldgasse wurde erhöht.
- Das mögliche 8. Geschoss wurde ersatzlos gestrichen.
- Die Gebäudehöhen wurden am Bauplatz A und B von 26,0 m auf maximal 23,0 m reduziert.

Diese Änderungen wurden auch im Verordnungstext vorgenommen.

Ad Wertminderung

Zur vermuteten Wertminderung von Liegenschaften darf darauf hingewiesen werden, dass die vom Bebauungsplan umfassten Flächen seit Jahrzehnten mindestens seit Erlassung des 2.0 Flächenwidmungsplanes (1992) mit der gleichen Ausweisung definiert sind.

### **Einwendung 06 (OZ 0040)**

**(Bürger und 27 Unterschriften)**

*„Ich fordere den rechnerischen Nachweis für die Berechnung der Abstände (Gebäude und Grundgrenze), da die Eintragungen im Plan nicht gegeben sind und die Nachmessung mittels Lineal auf zu geringe Abstände schließen lässt.*

*Die Abstandsflächen (Gebäude- und Grenzabstand) sind neu zu berechnen, da der Plan mangelhaft die Abstände ausweist. Z. B. kann ein dreigeschossiger Bau nicht 12m Traufenhöhe haben, wenn die durchschnittliche Geschoßhöhe 3m beträgt. Zusätzlich darf es keine Geländeanhebungen in Bezug auf die ursprüngliche geologische Geländeform geben. Ich fordere die Berücksichtigung, dass für die Berechnung der Abstände die Geschossanzahl bei den Beständen Steinfeldgasse 11 und 13 korrekt ermittelt werden. Diese beiden Häuser stehen im Hang und sind die Untergeschosse auf der Ostseite der Häuser als volles Geschoss zu zählen, da sie mit ihrer Geschossunterkante über die gesamte Hausbreite mit dem natürlichen Gelände eine Kante bilden. Auch ist zu berücksichtigen, dass die Räumlichkeiten dieser Erdgeschosse auf der Ostseite für Wohnzwecke gewidmet sind und bewohnt werden! Die korrekte Geschossanzahl für die Steinfeldgasse 13 beträgt damit 5 Geschosse und da das oberste Geschoss des Hauses Steinfeldgasse 11 auf der Ostseite über die gesamte Breite verläuft, ist dieses Geschoss als 6. Geschoss für dieses Haus zu zählen!*



*Ich fordere die Einzeichnung der Höhenkoten bzw. der Geländelinien im gesamten Bebauungsplan, da die Angaben im Plan nicht auf die geplanten Höhen (Gebäude, Gelände, etc.) schließen lässt.*

*Ich fordere eine Aufrissdarstellung und Seitenrissdarstellung eines möglichen Baues innerhalb der zulässigen Baufluchtlinien, da die im Entwurf dargestellte Vogelperspektive im Bebauungsplan nicht auf die tatsächliche Höhe der möglichen Gebäude schließen lässt und kein Höhenvergleich mit den Bestandsgebäuden möglich ist.*

*Ich fordere die Bestätigung, dass die konstruktiv dargestellten Baufluchtlinien im Entwurf (05.32.0 Bebauungsplan) nicht ein bereits vorentwickeltes Konzept eines mögliche*

*Ich fordere ein Verbot von Laubengängen straßenseitig aufgrund des räumlichen Leitbildes der Landeshauptstadt Graz (RLB). Es besteht sonst die große Gefahr, dass das Gebäude den Zielvorstellungen des RLB widerspricht und mit ausgeführten Laubengängen die gefühlte Baudichte eine weitaus höhere Baudichte im Planungsgebiet suggeriert!*

*Ich fordere eine Anpassung der Gebäudeoberkante entlang der Ungergasse in mindestens 5 Stufen an die bestehende Straßenlinie um eine harmonisch gestufte Abtreppung der Traufenkante bzw. einen harmonischen Verschnitt mit dem Gelände zu gewährleisten.*

*Ich fordere dazu auch die rechnerische Ermittlung und Darstellung der geplanten Gebäudehöhe zufolge Gebäudefronten und Frontabschnitte! Damit soll ein drohender Brutalismus und Monumentalismus des möglichen Gebäudes vermieden werden und die mögliche Verbauung in das gewachsene Straßenbild der Ungergasse entsprechend den Zielvorstellungen des RLB eingefügt werden können.*

*Ich fordere aufgrund des StROG § 41 und im Sinne des RLB, dass das Gebiet der Bebauungsplanung neben den bereits betroffenen Baugrundstücken auch auf die Verkehrsflächen Ungergasse, Steinfeldgasse und Idlhofgasse ausgedehnt wird um einen Baumbestand (z.B. in Form einer Allee entlang der Ungergasse) und einen ausgedehnten Grünstreifen für das Gebiet zu schaffen!*

*Ich fordere konstruktive Maßnahmen zu einer Verkehrsberuhigung in der Ungergasse, da durch die Bebauung eine verstärkte Verkehrsbelastung entsteht und die Ungergasse nicht als reine Zubringerstraße zum Gürtel dienen soll! Als Kompensation fordere ich daher eine grüne und ruhige Wohnstraße in der Ungergasse!*

*Ich fordere ein Parkplatzbewirtschaftungskonzept für den Verlust von öffentlichen und privaten Parkplätzen durch den möglichen Bau. Dieses muss zusätzlich zu den vorgeschriebenen Parkplätzen pro Bruttogeschossfläche für die Bauplätze A, Bund C die Anzahl von Parkplätzen für den bisherigen Garagenhof beinhalten. Zusätzlich fordere ich einen rechnerischen (tabellarischen) Nachweis, dass es zu keinem Verlust von bestehenden öffentlichen Parkplätzen im Bebauungsplangebiet kommt.*

*Für die rechtliche Grundlage meiner Forderungen, welche auch als Einwand gelten, verweise ich auf das Steiermärkische Raumordnungsgesetz (StROG) § 41 Inhalt der Bebauungsplanung.“*



### Beantwortung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die vom Bebauungsplan umfassten Flächen im 4.0 Flächenwidmungsplan mit der Ausweisung als *Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenauschluss* mit einer Bebauungsdichte von 0,8-2,5 definiert sind (diese Ausweisung besteht bereits mindestens seit Erlassung des 2.0 Flächenwidmungsplanes). Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“ Hierfür sind im Zuge der Bebauungsplanung entsprechende Rahmenbedingungen (wie z. B. Fläche, Höhe und Abstand von Gebäuden, Lage von Verkehrs- und Grünflächen) für die Umsetzung von Bauprojekten im nachfolgenden Bauverfahren zu definieren.

Zwischen dem Auflageentwurf und der nun vorliegenden Beschlussfassung des Bebauungsplanes wurden im Planwerk folgende Änderungen vorgenommen:

Änderungen auf Bauplatz A und B:

- Im Planwerk wurde die Länge der hofseitigen Baukörper um ein Drittel gekürzt.
- Die Gebäudehöhe der hofseitigen Baukörper wurden von 22,0 m auf maximal 21,0 m beschränkt.
- Der Abstand zu den Bestandgebäuden in der Steinfeldgasse wurde erhöht.
- Das mögliche 8. Geschoss wurde ersatzlos gestrichen.
- Die Gebäudehöhen wurden am Bauplatz A und B von 26,0 m auf maximal 23,0 m reduziert.

Diese Änderungen wurden auch im Verordnungstext vorgenommen.

#### Ad Laubengänge

Per Definition sind Laubengänge Erschließungsflächen die vor der Gebäudefront liegen, diese sind per Bebauungsplan-Verordnung ausgeschlossen. Erschließungsflächen, die hinter der Gebäudefront situiert sind zulässig.

#### Ad Straßenquerschnitt/Begrünungsmaßnahmen

Ein Bebauungsplan kann sich ausschließlich auf das Bauland beziehen, daher kann sich der Gültigkeitsbereich nicht über bestehende Straßenräume erstrecken.

In der Steinfeldgasse ist aufgrund der bestehenden Bebauung und der dortigen Leitungsführung keine Baumpflanzungen im Straßenraum möglich. In der Ungergasse wurde jedoch die Möglichkeit einer Baumreihe (ähnlich wie im Bereich Idlhofgasse 40) überprüft. Die Straßenfluchtlinie wurde neu gesetzt und Abtretungen sind entlang der Ungergasse im Zuge von Bautätigkeiten notwendig, um den bestehenden Gehsteig zu verbreitern und die Möglichkeit von Baumpflanzungen im öffentlichen Gut, im Bereich der derzeitigen Parkspur zu ermöglichen. Um den zukünftigen Bäumen genügend Raum für eine artentypische Entwicklung zu geben, ist die Baufluchtlinien nochmals deutlich von der Straßenfluchtlinie zurückgesetzt worden.

#### Ad Verkehrsbelastung

Entsprechende Festlegungen können jedoch ausschließlich für den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes getroffen werden. Eine Einflussnahme auf das Verkehrsaufkommen, den



Verkehrsfluß, die straßenrechtlichen Parkierungsmöglichkeiten in den angrenzenden Straßenzügen ist nicht möglich.

**Ad PKW-Stellplätze:**

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den 05.32.0 Bebauungsplan festgelegt, dass je 65-75m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz und je angefangenen 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und je 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ein Fahrradabstellplatz zu errichten ist. Diese Werte wurden unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltestellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss Herbst 2010). Darin wird die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt.

### **Einwendung 07 (OZ 0038)**

**(Bürger)**

*„Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan (Ungergasse-Steinfeldgasse« V. Bezirk, KG*

*63501 Gries) ein.*

***Begründung:***

*Im Jahr 2014 habe ich in der Steinfeldgasse 11a (heute Untergasse 49), 8020 Graz eine Wohnung im Ausmaß von 52m<sup>2</sup> erworben. Aufgrund der Lage und der schönen, nach Osten ausgerichteten, Aussicht war der Preis der Wohnung etwas höher. Da die Wohnung von Osten aus sehr gutes Tageslicht bietet, habe ich mich trotz des höheren Verkaufspreises für den Kauf dieser Wohnung entschieden.*

*Vor kurzem wurde ich per Post über den Bebauungsplan in unmittelbarer Nähe des Objektes in dem sich auch meine Wohnung befindet in Kenntnis gesetzt. Aus der beigelegten Dokumentation ist ersichtlich, dass der geplante Neubau im großen Maß den Wohnkomfort und die Wohnqualität in meiner Wohnung beeinflussen wird. Die geplante Höhe des Neubaus wird nämlich jegliche Aussicht auf die Umgebung versperren wie auch die natürliche Beleuchtung der Wohnung durch Tageslicht beeinträchtigt.*

*Durch die oben angeführten Gründe wird die Wohnung folglich an Marktwert verlieren. Da ich die Wohnung in naher Zukunft verkaufen möchte, bin ich überzeugt, dass ich durch die angeführten Tatsachen dabei Schwierigkeiten haben werde bzw. dass im Falle der Errichtung dieses Neubaus der Verkaufspreis der Wohnung wesentlich niedriger sein wird.*

*Ich bin der Meinung, dass meine Beschwerde in Bezug auf den niedrigeren Marktwert der Wohnung im Falle der Errichtung eines Neubaus in dem geplanten Ausmaß begründet ist und ich hoffe, dass Sie dies im Rahmen Ihrer weiterer Verfahren real bewerten und berücksichtigen werden.“*

**Beantwortung:**



Es wird darauf hingewiesen, dass die vom Bebauungsplan umfassten Flächen im 4.0 Flächenwidmungsplan mit der Ausweisung als *Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenauschluss* mit einer Bebauungsdichte von 0,8-0,5 definiert sind (diese Ausweisung besteht bereits mindestens seit Erlassung des 2.0 Flächenwidmungsplanes). Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“ Hierfür sind im Zuge der Bebauungsplanung entsprechende Rahmenbedingungen (wie z. B. Fläche, Höhe und Abstand von Gebäuden, Lage von Verkehrs- und Grünflächen) für die Umsetzung von Bauprojekten in nachfolgenden Bauverfahren zu definieren.

Zwischen dem Auflageentwurf und der nun vorliegenden Beschlussfassung des Bebauungsplanes wurden im Planwerk folgende Änderungen vorgenommen:

Änderungen auf Bauplatz A und B:

- Im Planwerk wurde die Länge der hofseitigen Baukörper um ein Drittel gekürzt.
- Die Gebäudehöhe der hofseitigen Baukörper wurden von 22,0 m auf maximal 21,0 m beschränkt.
- Der Abstand zu den Bestandgebäuden in der Steinfeldgasse wurde erhöht.
- Das mögliche 8. Geschoss wurde ersatzlos gestrichen.
- Die Gebäudehöhen wurden am Bauplatz A und B von 26,0 m auf maximal 23,0 m reduziert.

Diese Änderungen wurden auch im Verordnungstext vorgenommen.

4. d Wertminderung

Aufgrund der vermuteten Wertminderung von Liegenschaften darf darauf hingewiesen werden, dass die vom Bebauungsplan umfassten Flächen seit Jahrzehnten mindestens seit Erlassung des 2.0 Flächenwidmungsplanes (1992) mit der gleichen Ausweisung definiert sind.

#### **Anwendung 08 (OZ 0044)**

(Bürger)

Die planliche Darstellung ist nicht aktuell und zeigt einen zwei Jahre alten Stand der umgebenden Bebauung. Inzwischen wurden bzw. werden die Wohnanlagen Idlhofgasse 40 bzw. Idlhofgasse 48 errichtet. Diese neue Bebauung hat einen relevanten Einfluss auf die genständliche Planung und deren Beurteilung. Um die aktuelle Planung abschließend beurteilen zu können ist die tatsächliche Umgebungsbebauung planlich einzuarbeiten und darzustellen bzw. im Anschluss neu aufzulegen.

Das Planungsgebiet umfasst nicht die Liegenschaft Ungergasse 35a, KG 890/1 und 909/11, die darauf befindliche ein bis zweigeschossige Bebauung wird in Zukunft in 5m bzw. 8m Abstand von sechsgeschossigen Bauten umgeben sein. Die vorliegende Planung hat massiven Einfluss auf die dortige Bebauung, stellt eine erhebliche Verschlechterung zum Ist-Stand für die zukünftige Bebauung dar. Der aktuelle Bebauungsplanvorschlag ist daher abzulehnen.



*Auch stellt sich die Frage wie mit den nicht einhaltbaren Gebäudeabständen umgegangen wird, es ist daher sinnvoll diese Liegenschaft in das Planungsgebiet mitaufzunehmen.*

*Die vorliegende Planung sieht eine Verbauung des Hofes mittels zweier 6-geschoßiger Trakte vor. Das Räumliches Leitbild schreibt aber für das Planungsgebiet eine Blockrandbebauung vor - eine Verbauung des Hofes ist daher nicht zulässig. Es fehlt weiters die Begründung warum ein Abweichen von der Blockrandbebauung stadträumlich oder aus anderen Gründen erforderlich sein sollte. Eine eventuell notwendige Feuerwehrezufahrt ist zumindest beim westseitigen Hoftrakt unklar.*

*Der Flächenwidmungsplan sieht über die Liegenschaft Ungergasse 35a, KG 890/1 und 909/11 einen öffentlichen Zugang von der Ungergasse zur Parkanlage Josef-Huber-Park, KG 909/1 und 918/4 vor. Durch die vorliegende Planung ist davon auszugehen, dass die Bestandbebauung erhalten bleibt weil jegliche Neubebauung nicht wirtschaftlich wäre. Der gewünschte und sinnvolle öffentliche Zugang zur Parkanlage somit nicht an dieser Stelle realisiert werden wird. Um einen solchen Zugang trotzdem zu ermöglichen muss dieser über das aktuelle Planungsgebiet erfolgen und ist daher in der planliche Darstellung festzulegen. Alternativ bzw. ergänzend ist zu überlegen ob eine Durchgängigkeit über die nordwestliche Bebauungslücke entlang des ehemaligen Feuerbachl, KG 2296 herzustellen ist. Diese würde den Bewohnerinnen der Steinfeld- und Friedhofgasse zugutekommen und könnte darüber hinaus mit einer notwendigen Hofzufahrt gekoppelt sein.“*

#### Beantwortung:

##### Ad planliche Darstellung

Die Grundlage der Bebauungsplandarstellung sind die Daten der Stadtvermessung, es handelt sich hier nur Ersichtlichmachung. Die Stadtvermessung liefert den Kataster und die Luftbilddauswertung. Diese Daten werden ungefähr halbjährlich aktualisiert.

##### Ad Entwicklungsmöglichkeiten

Es wird darauf hingewiesen, dass die vom Bebauungsplan umfassten Flächen im 4.0 Flächenwidmungsplan mit der Ausweisung als *Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenauschluss* mit einer Bebauungsdichte von 0,8-2,5 definiert sind (diese Ausweisung besteht bereits mindestens seit Erlassung des 2.0 Flächenwidmungsplanes). Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“ Hierfür sind im Zuge der Bebauungsplanung entsprechende Rahmenbedingungen (wie z. B. Fläche, Höhe und Abstand von Gebäuden, Lage von Verkehrs- und Grünflächen) für die Umsetzung von Bauprojekten im nachfolgenden Bauverfahren zu definieren.

Zwischen dem Auflageentwurf und der nun vorliegenden Beschlussfassung des Bebauungsplanes wurden im Planwerk folgende Änderungen vorgenommen:

Änderungen auf Bauplatz A und B:

- Im Planwerk wurde die Länge der hofseitigen Baukörper um ein Drittel gekürzt.

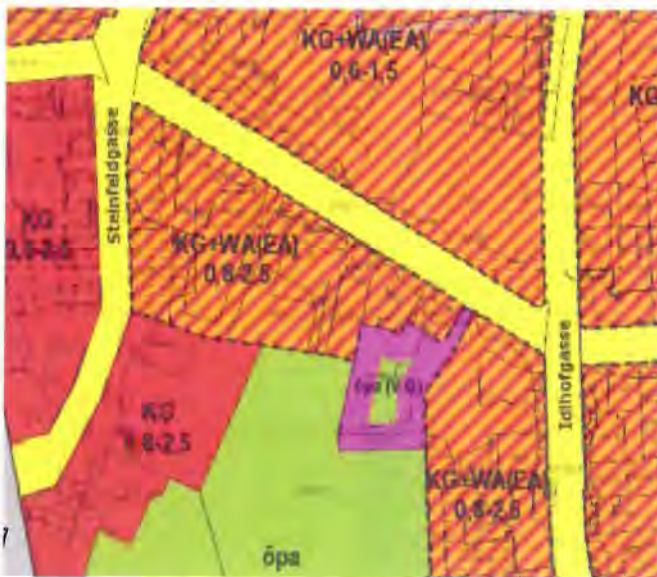


- Die Gebäudehöhe der hofseitigen Baukörper wurden von 22,0 m auf maximal 21,0 m beschränkt.
- Der Abstand zu den Bestandgebäuden in der Steinfeldgasse wurde erhöht.
- Das mögliche 8.Geschoss wurde ersatzlos gestrichen.
- Die Gebäudehöhen wurden am Bauplatz A und B von 26,0 m auf maximal 23,0 m wurden reduziert.

Diese Änderungen wurden auch im Verordnungstext vorgenommen.

#### Ad Park und Durchwegung:

Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist Bereich Ungergasse 35a eine Vorbehaltsfläche für die Erweiterung des Josef-Huber-Park verordnet. Durch diese Vorbehaltsfläche wird auch zum Zugang von der Ungergasse in den Park gesichert werden.



Auszug aus dem 4.0 Flächewidmungsplan, die magentafarbene Umrandung markiert die Vorbehaltsfläche.

#### Einwendung 09 (OZ 0045)

(Bürger)

##### **„Umsetzung der Zielsetzungen:**

*In der Umgebung des Bebauungsplangebietes besteht häufig eine Blockrandbebauung; zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des STEK 2012 war entlang der Idlhofgasse allerdings noch eine Straßenrandbebauung mit niedrigen (meist 2-geschoßigen) Gebäuden vorherrschend. Für die Festlegung des Bebauungsdichterahmens (und hier im Bebauungsplan der Bebauungsdichte) sind u.a. die vorhin unter § 13 (8) angeführten Kriterien maßgebend.*

##### **Verkehrerschließung / öffentlicher Verkehr:**

*Für eine Umsetzung hoher Dichtewerte ist die ÖV-Erschließung ganz wesentlich. Für das BBPlan- Gebiet 05.32.0-Ungergasse-Steinfeldgasse stellt die Bus-Haltestelle des 50ers die beste Erreichbarkeit dar, die Bushaltestellen in der Elisabethnergasse und die Straßenbahn-Haltestellen in der Annenstraße sind aber mehr als 300 Meter entfernt. Eine maximale Ausnutzung der maximalen Dichte ist damit nicht begründbar, (eine allfällige Überschreitung des Bebauungsdichtehöchstwertes überhaupt nicht).*

**Fahrradverkehr:**

Die Radweg-Unterführung im Zuge der Friedhofgasse weist bereits jetzt sehr gute Voraussetzungen für eine Hauptachse des Radverkehrs zwischen Zentrum und dem Westen von Graz (speziell Reininghaus) auf, dies könnte in ähnlicher Weise auch mit einer zusätzlichen Radweg- Unterführung im Zuge der Josef-Hubergasse gelingen.

**Räumliches Leitbild:**

Für den hier relevanten Bereichstyp wurde (gemäß Erläuterungsbericht) im § 4 Abs. (2) des RLB ausgewiesen:

„Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildende Bebauung mit begrünten Höfen und teilweise mit begrünten Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.“

**Bebauungsdichte und Bebauungsplanzonierung:**

„Gebäudebestände: Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände: (Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbildauswertung der Stadtvermessung 2015); u.a.: Ungergasse 37:: 3G, GH.: 11,8 m, Ges.H.: 16,4 m, ausgebautes Satteldach; Rechtswirksamer Baubescheid für die Aufstockung um 3 Geschosse (Ges.H.: 20,5 m) inkl. Bebauung der Liegenschaft 37a mit 6 Geschossen, Flachdach; Ungergasse 35: 2G, GH.: 8,3 m, Ges.H.: 12,8 m, ausgebautes Satteldach; Rechtswirksamer Baubescheid für die Aufstockung um 3 Geschosse (Ges. H.: 20,7 m), Flachdach“

**Bebauungsdichte, öffentliche Grünflächen und Sicherung der Wohnfunktion:**

Im Bezirk Gries besteht bekanntlich ein überdurchschnittlich hoher Bedarf an öffentlichen Grünflächen und die Vorsorge für eine ausreichende Ausstattung mit den erforderlichen Flächen ist eben auch eine wichtige Aufgabe eines Bebauungsplanes (gemäß § 41 Abs.2 Zif. 8).

**Verbesserungsvorschläge:**

- Berücksichtigung der Raumordnungsgrundsätze;
- echte Umsetzung der Bestimmungen des Räumlichen Leitbildes;
- 4 Meter Abstand zwischen Baufluchtlinie und (dzt. dargestellter) Straßenfluchtlinie;
- auch in der Steinfeldgasse (Nr. 15 und 17) Zurücksetzen der Baufluchtlinie um 4 Meter;
- Schaffung von Vorgärten in der Ungergasse zwischen Baufluchtlinie und Straßenfluchtlinie;
- Schaffung von Vorgärten generell auch in der Steinfeldgasse oder aber keine Verbauung der Parz. 898 (Haus-Nr. 15 und 17);
- Aufrechterhaltung und Verbesserung der vorhandenen Lebensqualität im BBPlan-Gebiet, in der näheren Umgebung und im ganzen Bezirk“

**Beantwortung:**

Es wird darauf hingewiesen, dass die vom Bebauungsplan umfassten Flächen im 4.0 Flächenwidmungsplan mit der Ausweisung als *Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenauschluss* mit einer Bebauungsdichte von 0,8-2,5 definiert sind (diese Ausweisung besteht bereits mindestens seit Erlassung des 2.0 Flächenwidmungsplanes). Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein



Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“ Hierfür sind im Zuge der Bebauungsplanung entsprechende Rahmenbedingungen (wie z. B. Fläche, Höhe und Abstand von Gebäuden, Lage von Verkehrs- und Grünflächen) für die Umsetzung von Bauprojekten im nachfolgenden Bauverfahren zu definieren.

Zwischen dem Auflageentwurf und der nun vorliegenden Beschlussfassung des Bebauungsplanes wurden im Planwerk folgende Änderungen vorgenommen:

Änderungen auf Bauplatz A und B:

- Im Planwerk wurde die Länge der hofseitigen Baukörper um ein Drittel gekürzt.
- Die Gebäudehöhe der hofseitigen Baukörper wurden von 22,0 m auf maximal 21,0 m beschränkt.
- Der Abstand zu den Bestandgebäuden in der Steinfeldgasse wurde erhöht.
- Das mögliche 8. Geschoss wurde ersatzlos gestrichen.
- Die Gebäudehöhen wurden am Bauplatz A und B von 26,0 m auf maximal 23,0 m wurden reduziert.

Diese Änderungen wurden auch im Verordnungstext vorgenommen.

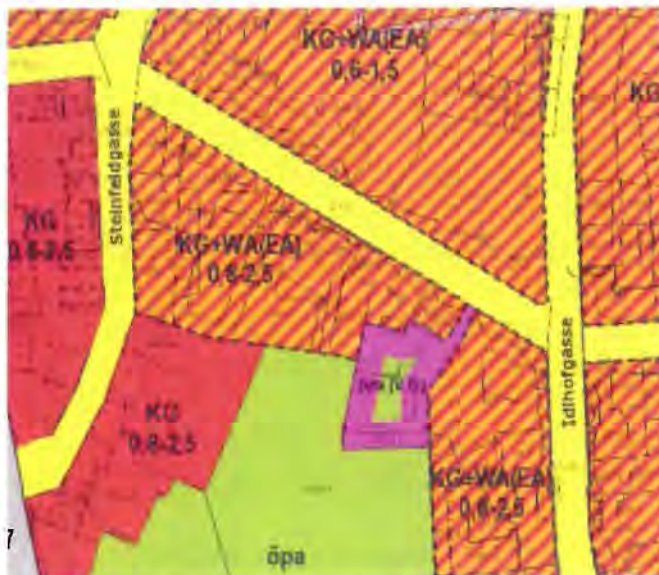
#### Ad Straßenquerschnitt/Begrünungsmaßnahmen:

Ein Bebauungsplan kann sich ausschließlich auf das Bauland beziehen, daher kann sich der Gültigkeitsbereich nicht über bestehende Straßenräume erstrecken.

In der Steinfeldgasse ist aufgrund der bestehenden Bebauung und der dortigen Leitungsführung keine Baumpflanzungen im Straßenraum möglich. In der Ungergasse wurde jedoch die Möglichkeit einer Baumreihe (ähnlich wie im Bereich Idlhofgasse 40) überprüft. Die Straßenfluchtlinie wurde neu gesetzt und Abtretungen sind entlang der Ungergasse im Zuge von Bautätigkeiten notwendig, um den bestehenden Gehsteig zu verbreitern und die Möglichkeit von Baumpflanzungen im öffentlichen Gut, im Bereich der derzeitigen Parkspur zu ermöglichen. Um den zukünftigen Bäumen genügend Raum für eine artentypische Entwicklung zu geben, ist die Baufluchtlinien nochmals deutlich von der Straßenfluchtlinie zurückgesetzt worden.

#### Ad Park und Durchwegung:

Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist Bereich Ungergasse 35a eine Vorbehaltsfläche für die Erweiterung des Josef-Huber-Park verordnet. Durch diese Vorbehaltsfläche wird auch zum Zugang von der Ungergasse in den Park gesichert werden.



Auszug aus dem 4.0 Flächewidmungsplan, die magentafarbene Umrandung markiert die Vorbehaltfläche.

### **Einwendung 10 (OZ 0046)**

#### **(Bürger)**

„Lt. §7 Abs 3 des Bebauungsplans ist pro 65-75m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Parkplatz vorgeschrieben. Meiner Meinung nach sind hierdurch zu wenige Parkplätze vorgeschrieben. Natürlich steht noch kein konkreter Bauplan für ein neues Objekt zur Verfügung, jedoch ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der Wohnungen kleiner dimensioniert werden wodurch zu erwarten ist, dass nicht jeder Wohnung ein Parkplatz zur Verfügung steht. (Auch war z.B. von Penthäusern die Rede. Wohnungen dieser Größe haben meist mindestens 2 zugewiesene Parkplätze.)

Die öffentlichen Parkplätze sind bereits jetzt häufig ausgelastet. Durch die neue Bebauung würden öffentliche Parkplätze in der Ungergasse wegfallen. Ich denke daher dass es notwendig ist an dieser Stelle den Bebauungsplan anzupassen.

Ich würde es weiters für sinnvoll erachten, wenn es definierte Besucherparkplätze in ausreichender Form geben würde.“

#### **Beantwortung:**

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den 05.32.0 Bebauungsplan festgelegt, dass je 65-75m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz und je angefangenen 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und je 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ein Fahrradabstellplatz zu errichten ist. Diese Werte wurden unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltstellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss Herbst 2010). Darin wird die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt.



### **Einwendung 11 (OZ 0048)**

#### **(Bürger)**

*„Ich erhebe Einwendung gegen den oben genannten Bebauungsplan wegen des eklatanten Widerspruchs zum Räumlichen Leitbild und wegen Beeinträchtigung der Lebensqualität der Bewohner:*

*Für den hier relevanten Bereichstyp BLOCKKRANDBEBAUUNG wurde (gemäß Erläuterungsbericht) im § 4 Abs. (2) des RLB ausgewiesen: „Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildende Bebauung mit begrünten Höfen und teilweise mit begrünten Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.“ Mit einer Umsetzung dieser und der weiteren Festlegungen gemäß Erläuterungsbericht, S. 4, speziell durch „Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe“ kann diese anzustrebende Bebauung auch tatsächlich realisiert werden.“*

*[...]*

*Eine Akzeptable Gestaltung des Straßenraumes kann hier nur durch eine Rücksetzung der Gebäudefront und die Auflage von Vorgärten oder einer Baumreihe gelingen – für den ganzen Abschnitt zwischen Idlhofgasse und Steinfeldgasse. Aber auch in der Steinfeldgasse müssen Vorgärten oder Baumreihen angelegt werden.*

*Eine unreflektierte Übernahme der Gründerzeit bringt, wie oben gezeigt, schwere Beeinträchtigungen der Lebensqualität mit sich.*

*[...]*

*Eine Mindestanforderung wäre aber eine öffentliche Durchwegung an dieser Stelle in Richtung Josef-Huber-Park.*

#### **Beantwortung:**

##### **Ad Straßenquerschnitt/Begrünungsmaßnahmen:**

Ein Bebauungsplan kann sich ausschließlich auf das Bauland beziehen, daher kann sich der Gültigkeitsbereich nicht über bestehende Straßenräume erstrecken.

In der Steinfeldgasse ist aufgrund der bestehenden Bebauung und der dortigen Leitungsführung keine Baumpflanzungen im Straßenraum möglich. In der Ungergasse wurde jedoch die Möglichkeit einer Baumreihe (ähnlich wie im Bereich Idlhofgasse 40) überprüft. Die Straßenfluchtlinie wurde neu gesetzt und Abtretungen sind entlang der Ungergasse im Zuge von Bautätigkeiten notwendig, um den bestehenden Gehsteig zu verbreitern und die Möglichkeit von Baumpflanzungen im öffentlichen Gut, im Bereich der derzeitigen Parkspur zu ermöglichen. Um den zukünftigen Bäumen genügend Raum für eine artentypische Entwicklung zu geben, ist die Baufluchtlinien nochmals deutlich von der Straßenfluchtlinie zurückgesetzt worden.

##### **Ad Park und Durchwegung:**

Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist Bereich Ungergasse 35a eine Vorbehaltsfläche für die Erweiterung des Josef-Huber-Park verordnet. Durch diese Vorbehaltsfläche wird auch zum Zugang von der Ungergasse in den Park gesichert werden.



Azuzug aus dem 4.0 Flächewidmungsplan, die magentafarbene Umrandung markiert die Vorbehaltsfläche.

## **Einwendung 12 (OZ 0051)**

### **Bürgerin**

#### **1) Einwendung gegen die Festlegung des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes.**

*Im Deckplan 1 Baulandzonierung des gültigen Fläwi ist der gesamte Block zwischen Idlhofgasse, Ungergasse, Eggenberggürtel und Josef-Huber Gasse als bebauungsplanpflichtig ausgewiesen. Dass hier nun mit dieser Auflage nur ein kleiner Teil des Gebietes behandelt wird ist unverständlich, wird auch nicht begründet und deutet auf reine Anlassbebauungsplanung für ein Investorenvorhaben hin. Somit werden nicht die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung Besonders interessant ist, dass die Ecke Idlhofgasse Ungergasse, die gerade verbaut wird ohne Bebauungsplanverfahren genehmigt wurde. Um eine echte Ordnung dieses Gebietes für die Bewohnerschaft verträglich zu regeln muss eben das gesamte Gebiet behandelt werden, erst dann kann die geeignete Bebauungsdichte festgelegt werden.*

*Laut dieser Zonierung gibt es einen Bebauungsplan 05.032.a in Arbeit, d.h. der Name des nun aufgelegten Plans ist nicht korrekt und müsste korrigiert werden, da es sich offensichtlich um einen Teilbebauungsplan handelt.*

#### **2) Einwendung gegen die Festlegung der Bebauungsdichte:**

*Laut gültigem Fläwi ist dieser Bereich mit einer Dichte von 0,8-max. 2,5 ausgewiesen mit Überlagerung von Wohnen und Kerngebiet. Dieses Vorhaben wurde bereits in der Fläwiauflage heftig kritisiert und gab es dazu auch viele Einwände.*

*Das Stadtplanungsamt führt als Begründung für diese Ausweisung an, man wollen keine Wohnungen im EG, man will Geschäfte etc...Nun hat die Stadtplanung in der öffentlichen Projektvorstellung aber erklärt, es müssen gar keine anderen Nutzungen vorhanden sein, es ist auch eine 100%-ige Wohnnutzung möglich: Dass widerspricht aber nun wirklich dem ROG. Es wurde generell die Höchstdichte erlaubt, ohne dass eine Dichteberechnung des Bestandes vorgelegt wurde. Dann wird auch noch eine Dichteüberschreitung bei 2 Parzellen erlaubt, für die es interessanterweise bereits Baugenehmigungen gibt!!*



*Die Behauptung seitens der Stadtplanung bei der Infoveranstaltung, warum die Höchstdichte von 2,5 festgelegt wurde und teilweise sogar Überschreitungen zugelassen werden lautete: es gibt einen Rechtsanspruch auf die Höchstdichte. Das ist schlichtweg falsch!!! Dieser Anspruch gilt nur im Einzelbauverfahren. Im Bebauungsplanverfahren sind eben unter Berücksichtigung der Bestandssituation, der sozialen und technischen Infrastruktur verträgliche Dichten festzulegen sind.*

*Ich fordere eine Dichteberechnung des Bestandes zuzüglich der neuen Dichten über das gesamte bebauungsplanpflichtige Gebiet und nicht nur des ausgewiesenen Geltungsbereiches.*

*Ich fordere entsprechend der Baulandkategorierüberlagerung laut FLÄWI. §6 RLB die zwingende Festlegung von Mischnutzung bzw. das Verbot von Wohnnutzung im EG wie auch in anderen Bebauungspläne üblich. z.B. Rankengasse*

*Ich fordere eine Reduktion der Dichte von 2,5 auf max. 1,7 1,7 ist die realisierte Dichte beim Eckhaus Idlhofgasse-Ungergasse, das erst vor kurzem fertiggestellt wurde. Diese Dichte ist schon sehr hoch, es gibt sehr viel Eigenbeschattung und einsichtige private Freiräume. Außerdem wäre die max. Kerngebietsdichte bei reiner Wohnnutzung absolut nicht gerechtfertigt.*

### **3) Einwendung gegen Festlegungen betreff Gebäudehöhen:**

*Die Festlegung von 26 m maximaler Gebäudehöhe über nahezu die halbe Gebäudelänge entlang der Ungergasse steht in Widerspruch zum westlichen Höhenbezugspunkt und ist auch nicht in Abstimmung mit dem nur ca. 14 m breiten Straßenraum gewählt. Es würde hier mit dem bestehenden Hochhaus ein schluchtartiges Straßenbild entstehen. Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenfixpunkt. Entsprechend des weiteren Ansteigens der Ungergasse nach Westen müsste die Gebäudehöhe und die Geschossanzahl nach Westen hin abnehmen, damit die gewünschte einheitlich Attika laut Erläuterungsbericht realisiert werden kann. Dies ist beim Neubau am Ecke Ungergasse - Idlhofgasse gut sichtbar, hier reduziert sich die Geschossanzahl von 6 im Osten auf 4 Geschosse im Westen des Gebäudes.*

*Festlegungen betreff Gebäudehöhen zum Bereichstyp Blockrandbebauung im Erläuterungsbericht des RLB*

*Festlegungen*

*Ich fordere eine planliche Korrektur dieser Widersprüche und die Darstellung einer groben Straßenansicht der maximalen Höhenentwicklung laut Festlegungen bzw. in Übereinstimmung mit dem RLB.*

*Weiters fordere ich im Sinne einer gebiets- und sozialverträglichen Entwicklung die Reduktion der Geschossanzahl auf max. 4 Geschosse im Westen im Bereich Bauplatz A und max. 6 Geschosse im Osten im Bereich Bauplatz B*

### **4) Einwendung gegen Festlegungen betreffend formale Gestaltung von Gebäuden im Widerspruch zum Räumlichen Leitbild und einer notwendigen Durchlüftung des Stadtraumes.**

*Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich. Mit der Festlegung in § 6 (1) wird die gestalterische Qualität des straßenräumlichen Erscheinungsbildes gesichert. Aufgrund der Einfügung in den Gebietscharakter (Bsp.: Neubauten Idlhofgasse 40 und 48) sind straßenseitige Laubengänge im untergeordneten Ausmaß zulässig. Gerade das Haus Idlhofgasse 48 verstößt gegen den vorherrschenden Gebietscharakter, denn davor gab es hier keine Laubengänge sondern nur*



*Lochfassaden. Dieses Gebäude hat massiv gegen den Gebietscharakter verstoßen und diesen Verstoß nun als Argument für die Fortsetzung des Verstoßes zu nehmen ist kein zulässiges Argument.*

*Es deutet eher darauf hin, dass der Investor aus Kostengründen einen Laubengang haben will, so wie es auch bei Haus Idlhofgasse 48 der Fall war.*

*In der Verordnung des RLB §6 wird für den hier relevanten Bereichstyp Blockrandbebauung u.a. festgelegt: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Begrünung von Vorgärten und Höfen.*

*Es wird gegen das Zulassen von dem RLB- widersprechenden Laubengängen Einwand erhoben.*

*Für den hier relevanten Bereichstyp BLOCKRANDBEBAUUNG wurde (gemäß Erläuterungsbericht) im § 4 Abs. (2) des RLB ausgewiesen: „Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildende Bebauung mit begrünten Höfen und teilweise mit begrünten Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.“ Mit einer Umsetzung dieser und der weiteren Festlegungen gemäß Erläuterungsbericht, S. 4, speziell durch „Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe“ kann diese positive Charakteristik einer Blockrandbebauung auch tatsächlich realisiert werden. Leider ist im Bebauungsplan kein Vorgarten vorgesehen und auch im Erläuterungsbericht nicht erwähnt.*

*Das Versprechen von DI Mahr bei der Infoveranstaltung, dass der Straßenraum zuzüglich Abtretung jedoch genug Platz für eine Allee bieten wird, wird aufgrund der nicht detaillierten Darstellung des Straßenraumes angezweifelt. Die Behauptung von DI Mahr, im Bebauungsplan können keine Verkehrsflächen mitgeplant werden ist falsch!!! ROG § 41*

*2) In den Bebauungsplänen können folgende zusätzliche Inhalte (fließend bis Maximalinhalt) festgelegt werden:*

*1.Verkehrsflächen der Gemeinde und private Verkehrsflächen: Höhenlage und Profile der Verkehrsflächen, Überbaubarkeit von Verkehrsflächen, differenzierte Verkehrsfunktionen, Grundstückszufahrten, Grundsätze zur Grünausstattung, zur Oberflächengestaltung und Beleuchtung, Abtretungsflächen, Festlegung der inneren Erschließung, Durchlässigkeit (auch für Fuß- und Radwege, Durchgänge, Passagen, Arkaden und dergleichen);*

*2.öffentlicher Verkehr: Vorkehrungen für den öffentlichen Verkehr;3.Regelungen für den ruhenden Verkehr: Reduktion oder Erhöhung der Anforderungen, Detailangaben zur Gestaltung und Grünausstattung von Parkplätzen, zu Einfahrten in Tiefgaragen usw.;*

*4.Detailfestlegungen zu Erschließungssystemen;*

*5.Nutzung der Gebäude: Verteilung der Nutzungen im Sinn der jeweiligen Baugebietskategorie (in Teilbereichen, in Gebäuden, in Geschossen), Anzahl der Wohnungen oder Anteil der Wohnnutzflächen, Anteil der Betriebsflächen, Angaben zur Raumhöhe, Anzahl der Abstellflächen pro Wohneinheit;*

*6.Höhenentwicklung der Gebäude: Detailangaben zu Gebäudehöhen, Geschößanzahlen, Geschößhöhen in Abhängigkeit von Nutzungen; Maximal- und Mindesthöhen, Höhenlage der Gebäude (Niveau Erdgeschoß Fußboden);*

*Es wird die Darstellung dieser versprochenen Baumreihe auf öffentlichem Grund gefordert. Die kammartige Verbauung des Innenhofes mit zwei 22 m hohen Gebäudeflügeln widerspricht der Typologie der Blockrandverbauung und auch den städtebaulichen Zielsetzungen laut Erläuterungsbericht*



*Die städtebauliche Intention besteht darin, die Baumassen entlang den Straßenzügen der Ungergasse und der Steinfeldgasse zu konzentrieren und die bestehenden Hofbereiche bestmöglich zu entkernen und langfristig als Grünoasen zu revitalisieren.*

*Das städtebauliche Ziel ist eine sinnvolle straßenraumbildende und straßenbegleitende Bebauung mit einem größtmöglichen Freiflächenanteil im Bereich der Hofzonen.*

*Es entsteht kein Hof sondern 2 Höfchen, die durch die 22m hohen, west-ost orientierten Gebäudeflügel stark beschattet werden. Es fehlen im Plan die genauere Geländedarstellung mittels Schichtenlinien bzw. Höhenkoten. Es wird Einwand gegen diese zu großdimensionierten Gebäudeteile im Hofbereich erhoben. Hier wird eine Reduktion auf max. 3 Geschosse bzw. 11 m Gebäudehöhe und wesentlich größerer Gebäudeabstand des östlichen Gebäudeflügels zum Park verlangt.*

*Nur so kann ein besonnerter, qualitativer Freiraum entstehen. Durch den straßenseitigen hohen Gebäuderiegel und die Querflügel wird jegliche Durchlüftung des Stadtteiles verhindert, es kann auch keine kühle Luft aus dem Park in Richtung Norden fließen.*

#### Beantwortung:

##### Ad Gültigkeitsbereich

Es ist korrekt, dass das ganze Gebiet zwischen dem Eggenberggürtel und der Idlhofgasse als Bebauungsplanpflichtiges Gebiet im Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz ausgewiesen ist. In der grafischen Darstellung des digitalen Gesamtplanes ist es schwer die Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches des Auflage-Entwurfes des 05.32.0 Bebauungsplan „Ungergasse – Steinfeldgasse“ auszumachen. Die Stadt Graz bietet jedoch mit der Vorhabenliste, dem Aushang des Bebauungsplan-Entwurfes in der Gang-Galerie der Stadtplanung und der digitalen Veröffentlichung sämtlicher Schriftstücke und Planwerke auf der Homepage der Stadt Graz, genügend Möglichkeiten sich im Detail zu informieren.

##### Ad Bebauungsdichte/Höhenentwicklung

Es wird darauf hingewiesen, dass die vom Bebauungsplan umfassten Flächen im 4.0 Flächenwidmungsplan mit der Ausweisung als *Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenauschluss* mit einer Bebauungsdichte von 0,8-2,5 definiert sind (diese Ausweisung besteht bereits mindestens seit Erlassung des 2.0 Flächenwidmungsplanes). Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“ Hierfür sind im Zuge der Bebauungsplanung entsprechende Rahmenbedingungen (wie z. B. Fläche, Höhe und Abstand von Gebäuden, Lage von Verkehrs- und Grünflächen) für die Umsetzung von Bauprojekten im nachfolgenden Bauverfahren zu definieren.

Zwischen dem Auflageentwurf und der nun vorliegenden Beschlussfassung des Bebauungsplanes wurden im Planwerk folgende Änderungen vorgenommen:

Änderungen auf Bauplatz A und B:

- Im Planwerk wurde die Länge der hofseitigen Baukörper um ein Drittel gekürzt.
- Die Gebäudehöhe der hofseitigen Baukörper wurden von 22,0 m auf maximal 21,0 m beschränkt.



- Der Abstand zu den Bestandgebäuden in der Steinfeldgasse wurde erhöht.
- Das mögliche 8.Geschoss wurde ersatzlos gestrichen.
- Die Gebäudehöhen wurden am Bauplatz A und B von 26,0 m auf maximal 23,0 m wurden reduziert.

Diese Änderungen wurden auch im Verordnungstext vorgenommen.

#### Ad Verkehrsbelastung

Entsprechende Festlegungen können jedoch ausschließlich für den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes getroffen werden. Eine Einflussnahme auf das Verkehrsaufkommen, den Verkehrsfluß, die straßenrechtlichen Parkierungsmöglichkeiten in den angrenzenden Straßenzügen ist nicht möglich.

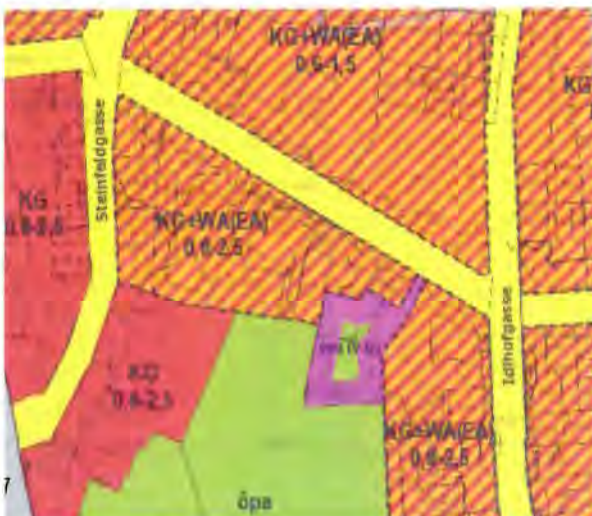
#### Ad Straßenquerschnitt/Begrünungsmaßnahmen:

Ein Bebauungsplan kann sich ausschließlich auf das Bauland beziehen, daher kann sich der Gültigkeitsbereich nicht über bestehende Straßenräume erstrecken.

In der Steinfeldgasse ist aufgrund der bestehenden Bebauung und der dortigen Leitungsführung keine Baumpflanzungen im Straßenraum möglich. In der Ungergasse wurde jedoch die Möglichkeit einer Baumreihe (ähnlich wie im Bereich Idlhofgasse 40) überprüft. Die Straßenfluchtlinie wurde neu gesetzt und Abtretungen sind entlang der Ungergasse im Zuge von Bautätigkeiten notwendig, um den bestehenden Gehsteig zu verbreitern und die Möglichkeit von Baumpflanzungen im öffentlichen Gut, im Bereich der derzeitigen Parkspur zu ermöglichen. Um den zukünftigen Bäumen genügend Raum für eine artentypische Entwicklung zu geben, ist die Baufluchtlinien nochmals deutlich von der Straßenfluchtlinie zurückgesetzt worden.

#### Ad Park und Durchwegung:

Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist Bereich Ungergasse 35a eine Vorbehaltsfläche für die Erweiterung des Josef-Huber-Park verordnet. Durch diese Vorbehaltsfläche wird auch zum Zugang von der Ungergasse in den Park gesichert werden.



Auszug aus dem 4.0 Flächewidmungsplan, die magentafarbene Umrandung markiert die Vorbehaltsfläche.

### **Einwendung 13 (OZ 0009)**

(Bürgerin)



„Unsere Wohnung befindet sich in der Ungergasse 40-44 und ist mit Wohnzimmer, Schlafzimmer und Loggia straßenseitig zur Ungergasse ausgerichtet. Die Wohnung ist sonnig, hell und freundlich und bietet trotz Innenstadtlage eine gute Wohnqualität. Nun liegt der Bebauungsplan für Ungergasse - Steinfeldgasse auf, in dem vorgesehen ist, dass auf der gegenüber liegenden Straßenseite ein Mehrparteienhaus in der Höhe von 26 Meter errichtet wird.

Wir sind entschieden gegen diesen Bebauungsplan und zwar aus folgenden Gründen:

1. Die Ungergasse ist für das zu erwartende Verkehrsaufkommen viel zu schmal und kann den in Zukunft zu erwartenden Verkehr keinesfalls aufnehmen.
  2. Der Verkehrslärm durch die Zu- und Abfahrten der Bewohner des neuen Wohnkomplexes wird für alle Bewohner der Ungergasse auf ein unerträgliches Maß ansteigen.
  3. Die Schadstoffemissionen in dieser schmalen Gasse wird die Feinstaubbelastung in so hohem Maße ansteigen lassen, dass eine Gesundheitsgefährdung für alle Bewohner der Ungergasse gegeben ist und die Wohnungen zeitweise sogar geräumt werden müssen.
  4. Die Bewohner der Häuser Ungergasse 40 und 44 werden kein Sonnenlicht mehr in ihren Wohnräumen haben, an trüben Tagen und im Winter wird es notwendig sein, auch tagsüber künstliches Licht einzuschalten.
  5. Man kann von einer Entwertung der bestehenden Wohnungen von ca. 50 % sprechen.
- Aus diesen Gründen bitten wir um Erstellen eines neuen Bebauungsplanes, der auch die Wohnsituation der Eigentümer Ungergasse 40 und 44 entsprechend berücksichtigt. Durch entsprechende Planänderung bzw. Neuplanung sollte es möglich sein, für beide Seiten – Altbestand und Neues Wohnprojekt - eine annehmbare Lösung zu finden.“

#### Beantwortung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die vom Bebauungsplan umfassten Flächen im 4.0 Flächenwidmungsplan mit der Ausweisung als *Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenauschluss* mit einer Bebauungsdichte von 0,8-2,5 definiert sind (diese Ausweisung besteht bereits mindestens seit Erlassung des 2.0 Flächenwidmungsplanes). Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“ Hierfür sind im Zuge der Bebauungsplanung entsprechende Rahmenbedingungen (wie z. B. Fläche, Höhe und Abstand von Gebäuden, Lage von Verkehrs- und Grünflächen) für die Umsetzung von Bauprojekten im nachfolgenden Bauverfahren zu definieren.

Zwischen dem Auflageentwurf und der nun vorliegenden Beschlussfassung des Bebauungsplanes wurden im Planwerk folgende Änderungen vorgenommen:

Änderungen auf Bauplatz A und B:

- Im Planwerk wurde die Länge der hofseitigen Baukörper um ein Drittel gekürzt.
- Die Gebäudehöhe der hofseitigen Baukörper wurden von 22,0 m auf maximal 21,0 m beschränkt.
- Der Abstand zu den Bestandgebäuden in der Steinfeldgasse wurde erhöht.
- Das mögliche 8. Geschoss wurde ersatzlos gestrichen.
- Die Gebäudehöhen wurden am Bauplatz A und B von 26,0 m auf maximal 23,0 m wurden reduziert.



Diese Änderungen wurden auch im Verordnungstext vorgenommen.

#### Ad Verkehrsbelastung

Entsprechende Festlegungen können jedoch ausschließlich für den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes getroffen werden. Eine Einflussnahme auf das Verkehrsaufkommen, den Verkehrsfluß, die straßenrechtlichen Parkierungsmöglichkeiten in den angrenzenden Straßenzügen ist nicht möglich.

Fragestellungen im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben wie z.B. Lärm- und Lichtemissionen, Staubentwicklung können im Bebauungsplanverfahren nicht beantwortet werden; hierbei ist auf das nachfolgende Baubewilligungsverfahren zu verweisen.

#### Ad Wertminderung

Zur vermuteten Wertminderung von Liegenschaften darf darauf hingewiesen werden, dass die vom Bebauungsplan umfassten Flächen seit Jahrzehnten mindestens seit Erlassung des 2.0 Flächenwidmungsplanes (1992) mit der gleichen Ausweisung definiert sind.

### **Einwendung 14 –22 (OZ 0007, 0024, 0035, 0036, 0039, 0041, 0042, 0043, 0050)**

#### **Bürgerinnen und Bürger**

*„Es wird ersucht nachdem offenbar ersichtlich, dass im vom Stadtplanungsamt vorbereiteten Entwurf vor allem*

*bezüglich der Höhe der errichtbaren Gebäude (siebengeschossig dazu noch ein Penthouse, sechsundzwanzig*

*Meter hoch) - vor g e s e h e n für die Beschlussfassung im Gemeinderat Graz, die zu erwartende finanzielle Schädigung in möglicherweise exorbitanter Höhe der jeweils nördlich befindlichen Eigentumswohnungen - also die nördliche Häuserreihe der Ungergasse speziell in diesem Abschnitt - eine nicht entsprechende Berücksichtigung erfahren hat, und wird gefordert dies entsprechend abzuändern.*

*Nicht nur dass die 44-jährige Aussicht bis nach Straßgang (Florianiberg) den Wohnungen genommen wird, vielmehr ist es die verminderte beziehungsweise völlig genommene Sonneneinstrahlung das ganze Jahr über, nachdem speziell in den Häusern Ungergasse 40 und 44 die Loggien ( bzw. diese "umgebaut" zu einer Veranda) aller südlichen Wohnungen Zimmergröße (ca. 13 Quadratmeter) aufweisen, die Wohnungen zumeist vor allem deshalb gekauft wurden: Der Schaden für die Wohnungseigentümer könnte sich möglicherweise auf zig-tausende Euro belaufen; nachdem der Gartenersatz wegfällt - auf den Veranden nunmehr alle Zier- und Grünpflanzen, Kräuter usw. absterben als auch die Veranden selbst dem Schimmel ausgesetzt werden.*

*Neben dem materiellen Schaden ist der bisherige Gesundheitsfaktors der Bewohner durch die nunmehr dunklen Wohnungen nicht mehr gegeben, also mehr als empfindlich gestört - u. a. das Wohnzimmer liegt hinter (nördlich) der Loggien! Veranden - , die Lebenserwartung wird für alle um Jahre reduziert, das Heranwachsen der Kinder geschädigt.*

*Faktisch alle Wohnungen der Ungergasse 44 sind so konzipiert, dass sie erst durch die jährliche Sonneneinstrahlung aber auch ihrer Aussicht ihren Wert erhalten - umso<;> tiefer fällt daher auch ihr Verkaufswert, umso s c h w e r e r könnte man sie verkaufen!*

*Es wäre angemessen (obligatorisch) - um auch eventuellen Klagen vorherzukommen - die südseitige neu bebaubare Häuserreihe lediglich dreistöckig als auch ev. mit Flachdach zu gestalten. Ein Prinzip welches überall - also auch in den Rand als auch südlichen Bezirken zur Anwendung kommen sollte.“*



### Beantwortung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die vom Bebauungsplan umfassten Flächen im 4.0 Flächenwidmungsplan mit der Ausweisung als *Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenauschluss* mit einer Bebauungsdichte von 0,8-2,5 definiert sind (diese Ausweisung besteht bereits mindestens seit Erlassung des 2.0 Flächenwidmungsplanes). Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“ Hierfür sind im Zuge der Bebauungsplanung entsprechende Rahmenbedingungen (wie z. B. Fläche, Höhe und Abstand von Gebäuden, Lage von Verkehrs- und Grünflächen) für die Umsetzung von Bauprojekten im nachfolgenden Bauverfahren zu definieren.

Zwischen dem Auflageentwurf und der nun vorliegenden Beschlussfassung des Bebauungsplanes wurden im Planwerk folgende Änderungen vorgenommen:

Änderungen auf Bauplatz A und B:

- Im Planwerk wurde die Länge der hofseitigen Baukörper um ein Drittel gekürzt.
- Die Gebäudehöhe der hofseitigen Baukörper wurden von 22,0 m auf maximal 21,0 m beschränkt.
- Der Abstand zu den Bestandgebäuden in der Steinfeldgasse wurde erhöht.
- Das mögliche 8.Geschoss wurde ersatzlos gestrichen.
- Die Gebäudehöhen wurden am Bauplatz A und B von 26,0 m auf maximal 23,0 m wurden reduziert.

Diese Änderungen wurden auch im Verordnungstext vorgenommen.

#### Ad Verkehrsbelastung

Entsprechende Festlegungen können jedoch ausschließlich für den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes getroffen werden. Eine Einflussnahme auf das Verkehrsaufkommen, den Verkehrsfluß, die straßenrechtlichen Parkierungsmöglichkeiten in den angrenzenden Straßenzügen ist nicht möglich.

Fragestellungen im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben wie z.B. Lärm- und Lichtemissionen, Staubentwicklung können im Bebauungsplanverfahren nicht beantwortet werden; hierbei ist auf das nachfolgende Baubewilligungsverfahren zu verweisen.

#### Ad Wertminderung

Zur vermuteten Wertminderung von Liegenschaften darf darauf hingewiesen werden, dass die vom Bebauungsplan umfassten Flächen seit Jahrzehnten mindestens seit Erlassung des 2.0 Flächenwidmungsplanes (1992) mit der gleichen Ausweisung definiert sind.

### Einwendung 23 – 25 (OZ 0028, 0029, 0032)

#### **Bürgerinnen und Bürger**

„Unsere Wohnung befindet sich in der Ungergasse 40-44 und ist mit Wohnzimmer, Schlafzimmer und Loggia straßenseitig zur Ungergasse ausgerichtet. Die Wohnung ist sonnig,



hell und freundlich und bietet trotz Innenstadtlage eine gute Wohnqualität. Nun liegt der Bebauungsplan für Ungergasse - Steinfeldgasse auf, in dem vorgesehen ist, dass auf der gegenüber liegenden Straßenseite ein Mehrparteienhaus in der Höhe von 26 Meter errichtet wird.

Wir sind entschieden gegen diesen Bebauungsplan und zwar aus folgenden Gründen:

1. Die Ungergasse ist für das zu erwartende Verkehrsaufkommen viel zu schmal und kann den in Zukunft zu erwartenden Verkehr keinesfalls aufnehmen.
2. Der Verkehrslärm durch die Zu- und Abfahrten der Bewohner des neuen Wohnkomplexes wird für alle Bewohner der Ungergasse auf ein unerträgliches Maß ansteigen.
3. Die Schadstoffemissionen in dieser schmalen Gasse wird die Feinstaubbelastung in so hohem Maße ansteigen lassen, dass eine Gesundheitsgefährdung für alle Bewohner der Ungergasse gegeben ist und die Wohnungen zeitweise sogar geräumt werden müssen.
4. Die Bewohner der Häuser Ungergasse 40 und 44 werden kein Sonnenlicht mehr in ihren Wohnräumen haben, an trüben Tagen und im Winter wird es notwendig sein, auch tagsüber künstliches Licht einzuschalten.
5. Man kann von einer Entwertung der bestehenden Wohnungen von ca. 50 % sprechen. Aus diesen Gründen bitten wir um Erstellen eines neuen Bebauungsplanes, der auch die Wohnsituation der Eigentümer Ungergasse 40 und 44 entsprechend berücksichtigt. Durch entsprechende Planänderung bzw. Neuplanung sollte es möglich sein, für beide Seiten – Altbestand und Neues Wohnprojekt - eine annehmbare Lösung zu finden.“

„Es wird ersucht nachdem offenbar ersichtlich, dass im vom Stadtplanungsamt vorbereiteten Entwurf vor allem

bezüglich der Höhe der errichtbaren Gebäude (siebengeschossig dazu noch ein Penthouse, sechsundzwanzig

Meter hoch) - vor g e s e h e n für die Beschlussfassung im Gemeinderat Graz, die zu erwartende finanzielle Schädigung in möglicherweise exorbitanter Höhe der jeweils nördlich befindlichen Eigentumswohnungen - also die nördliche Häuserreihe der Ungergasse speziell in diesem Abschnitt - eine nicht entsprechende Berücksichtigung erfahren hat, und wird gefordert dies entsprechend abzuändern.

Nicht nur dass die 44-jährige Aussicht bis nach Straßgang (Florianiberg) den Wohnungen genommen wird, vielmehr ist es die verminderte beziehungsweise völlig genommene Sonneneinstrahlung das ganze Jahr über, nachdem speziell in den Häusern Ungergasse 40 und 44 die Loggien ( bzw. diese "umgebaut" zu einer Veranda) aller südlichen Wohnungen Zimmergröße (ca. 13 Quadratmeter) aufweisen, die Wohnungen zumeist vor allem deshalb gekauft wurden: Der Schaden für die Wohnungseigentümer könnte sich möglicherweise auf zig-tausende Euro belaufen; nachdem der Gartenersatz wegfällt - auf den Veranden nunmehr alle Zier- und Grünpflanzen, Kräuter usw. absterben als auch die Veranden selbst dem Schimmel ausgesetzt werden.

Neben dem materiellen Schaden ist der bisherige Gesundheitsfaktors der Bewohner durch die nunmehr dunklen Wohnungen nicht mehr gegeben, also mehr als empfindlich gestört - u. a. das Wohnzimmer liegt hinter (nördlich) der Loggien! Veranden - , die Lebenserwartung wird für alle um Jahre reduziert, das Heranwachsen der Kinder geschädigt.

Faktisch alle Wohnungen der Ungergasse 44 sind so konzipiert, dass sie erst durch die jährliche Sonneneinstrahlung aber auch ihrer Aussicht ihren Wert erhalten - umso<;> tiefer fällt daher auch ihr Verkaufswert, umso s c h w e r e r könnte man sie verkaufen!

Es wäre angemessen (obligatorisch) - um auch eventuellen Klagen vorherzukommen - die südseitige neu bebaubare Häuserreihe lediglich dreistöckig als auch ev. mit Flachdach zu



*gestalten: Ein Prinzip welches überall - also auch in den Rand als auch südlichen Bezirken - zur Anwendung kommen sollte.“*

#### Beantwortung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die vom Bebauungsplan umfassten Flächen im 4.0 Flächenwidmungsplan mit der Ausweisung als *Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenauschluss* mit einer Bebauungsdichte von 0,8-2,5 definiert sind (diese Ausweisung besteht bereits mindestens seit Erlassung des 2.0 Flächenwidmungsplanes). Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der *Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.*“ Hierfür sind im Zuge der Bebauungsplanung entsprechende Rahmenbedingungen (wie z. B. Fläche, Höhe und Abstand von Gebäuden, Lage von Verkehrs- und Grünflächen) für die Umsetzung von Bauprojekten im nachfolgenden Bauverfahren zu definieren.

Zwischen dem Auflageentwurf und der nun vorliegenden Beschlussfassung des Bebauungsplanes wurden im Planwerk folgende Änderungen vorgenommen:

Änderungen auf Bauplatz A und B:

- Im Planwerk wurde die Länge der hofseitigen Baukörper um ein Drittel gekürzt.
- Die Gebäudehöhe der hofseitigen Baukörper wurden von 22,0 m auf maximal 21,0 m beschränkt.
- Der Abstand zu den Bestandgebäuden in der Steinfeldgasse wurde erhöht.
- Das mögliche 8.Geschoss wurde ersatzlos gestrichen.
- Die Gebäudehöhen wurden am Bauplatz A und B von 26,0 m auf maximal 23,0 m reduziert.

Diese Änderungen wurden auch im Verordnungstext vorgenommen.

#### Ad Verkehrsbelastung

Entsprechende Festlegungen können jedoch ausschließlich für den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes getroffen werden. Eine Einflussnahme auf das Verkehrsaufkommen, den Verkehrsfluß, die straßenrechtlichen Parkierungsmöglichkeiten in den angrenzenden Straßenzügen ist nicht möglich.

Fragestellungen im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben wie z.B. Lärm- und Lichtemissionen, Staubentwicklung können im Bebauungsplanverfahren nicht beantwortet werden; hierbei ist auf das nachfolgende Baubewilligungsverfahren zu verweisen.

#### Ad Wertminderung

Zur vermuteten Wertminderung von Liegenschaften darf darauf hingewiesen werden, dass die vom Bebauungsplan umfassten Flächen seit Jahrzehnten mindestens seit Erlassung des 2.0 Flächenwidmungsplanes (1992) mit der gleichen Ausweisung definiert sind.



## Einwendung 26 (OZ 0030)

### **Bürgerin**

„Meine Wohnung befindet sich in der Ungergasse 40 und ist mit Wohnzimmer, Schlafzimmer und Loggia straßenseitig zur Ungergasse ausgerichtet. Die Wohnung ist sonnig, hell und freundlich und bietet trotz Innenstadtlage eine gute Wohnqualität.

Nun liegt der Bebauungsplan für Ungergasse - Steinfeldgasse auf, in dem vorgesehen ist, dass auf der gegenüber liegenden Straßenseite ein Mehrparteienhaus in der Höhe von 26 Meter errichtet wird.

Durch die Errichtung eines 26 m hohen Wohnkomplexes, der direkt an der Straßenseite aufgezogen wird, sinkt die Wohnqualität der Wohnungen in der Ungergasse 40 und 44 auf Null. Es wird keine Sonne mehr auf die unteren Geschosse treffen, und an Tagen, wo es trübe und bewölkt ist, wird das natürliche Tageslicht nicht mehr ausreichen um die Wohnungen ausreichend zu belichten. Es wird notwendig sein, auch tagsüber künstliches Licht anzumachen vor allem in den Wintermonaten. Man kann von einer Entwertung der Wohnungen Ungergasse 40 und 44 von ca. 50 % sprechen.

Aus diesen Gründen bitte ich um Erstellen eines neuen Bebauungsplanes, der auch die Wohnsituation der Eigentümer Ungergasse 40 und 44 entsprechend berücksichtigt. Durch entsprechende Planänderung bzw. Neuplanung sollte es möglich sein, für beide Seiten – Altbestand und Neues Wohnprojekt - eine annehmbare Lösung zu finden.“

„Es wird ersucht nachdem offenbar ersichtlich, dass im vom Stadtplanungsamt vorbereiteten Entwurf vor allem

bezüglich der Höhe der errichtbaren Gebäude (siebengeschossig dazu noch ein Penthouse, sechsundzwanzig

Meter hoch) - vor g e s e h e n für die Beschlussfassung im Gemeinderat Graz, die zu erwartende finanzielle Schädigung in möglicherweise exorbitanter Höhe der jeweils nördlich . befindlichen Eigentumswohnungen - also die nördliche Häuserreihe der Ungergasse speziell in diesem Abschnitt - eine nicht entsprechende Berücksichtigung erfahren hat, und wird gefordert dies entsprechend abzuändern.

Nicht nur dass die 44-jährige Aussicht bis nach Straßgang (Florianiberg) den Wohnungen genommen wird, vielmehr ist es die verminderte beziehungsweise völlig genommene Sonneneinstrahlung das ganze Jahr über, nachdem speziell in den Häusern Ungergasse 40 und 44 die Loggien ( bzw. diese "umgebaut" zu einer Veranda) aller südlichen Wohnungen Zimmergröße (ca. 13 Quadratmeter) aufweisen, die Wohnungen zumeist vor allem deshalb gekauft wurden: Der Schaden für die Wohnungseigentümer könnte sich möglicherweise auf zig-tausende Euro belaufen; nachdem der Gartenersatz wegfällt - auf den Veranden nunmehr alle Zier- und Grünpflanzen, Kräuter usw. absterben als auch die Veranden selbst dem Schimmel ausgesetzt werden.

Neben dem materiellen Schaden ist der bisherige Gesundheitsfaktors der Bewohner durch die nunmehr dunklen Wohnungen nicht mehr gegeben, also mehr als empfindlich gestört - u. a. das Wohnzimmer liegt hinter (nördlich) der Loggien! Veranden -, die Lebenserwartung wird für alle um Jahre reduziert, das Heranwachsen der Kinder geschädigt.

Faktisch alle Wohnungen der Ungergasse 44 sind so konzipiert, dass sie erst durch die jährliche Sonneneinstrahlung aber auch ihrer Aussicht ihren Wert erhalten - umso<;> liefer fällt daher auch ihr Verkaufswert, umso s c h w e r e r könnte man sie verkaufen!

Es wäre angemessen (obligatorisch) - um auch eventuellen Klagen vorherzukommen - die südseitige neu bebaubare Häuserreihe lediglich dreistöckig als auch ev. mit Flachdach zu



gestalten: Ein Prinzip welches überall - also auch in den Rand als auch südlichen Bezirken - zur Anwendung kommen sollte.“

#### Beantwortung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die vom Bebauungsplan umfassten Flächen im 4.0 Flächenwidmungsplan mit der Ausweisung als *Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenauschluss* mit einer Bebauungsdichte von 0,8-2,5 definiert sind (diese Ausweisung besteht bereits mindestens seit Erlassung des 2.0 Flächenwidmungsplanes). Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“ Hierfür sind im Zuge der Bebauungsplanung entsprechende Rahmenbedingungen (wie z. B. Fläche, Höhe und Abstand von Gebäuden, Lage von Verkehrs- und Grünflächen) für die Umsetzung von Bauprojekten im nachfolgenden Bauverfahren zu definieren.

Zwischen dem Auflageentwurf und der nun vorliegenden Beschlussfassung des Bebauungsplanes wurden im Planwerk folgende Änderungen vorgenommen:

Änderungen auf Bauplatz A und B:

- Im Planwerk wurde die Länge der hofseitigen Baukörper um ein Drittel gekürzt.
- Die Gebäudehöhe der hofseitigen Baukörper wurden von 22,0 m auf maximal 21,0 m beschränkt.
- Der Abstand zu den Bestandgebäuden in der Steinfeldgasse wurde erhöht.
- Das mögliche 8.Geschoss wurde ersatzlos gestrichen.
- Die Gebäudehöhen wurden am Bauplatz A und B von 26,0 m auf maximal 23,0 m wurden reduziert.

Diese Änderungen wurden auch im Verordnungstext vorgenommen.

#### Ad Verkehrsbelastung

Entsprechende Festlegungen können jedoch ausschließlich für den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes getroffen werden. Eine Einflussnahme auf das Verkehrsaufkommen, den Verkehrsfluß, die straßenrechtlichen Parkierungsmöglichkeiten in den angrenzenden Straßenzügen ist nicht möglich.

Fragestellungen im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben wie z.B. Lärm- und Lichtemissionen, Staubentwicklung können im Bebauungsplanverfahren nicht beantwortet werden; hierbei ist auf das nachfolgende Baubewilligungsverfahren zu verweisen.

#### Ad Wertminderung

Zur vermuteten Wertminderung von Liegenschaften darf darauf hingewiesen werden, dass die vom Bebauungsplan umfassten Flächen seit Jahrzehnten mindestens seit Erlassung des 2.0 Flächenwidmungsplanes (1992) mit der gleichen Ausweisung definiert sind.



## Einwendung 27 und 28 (OZ 0031 und 0025)

### **Bürgerinnen und Bürger**

*„Meine Wohnung befindet sich in der Ungergasse 40 und ist mit Wohnzimmer, Schlafzimmer und Loggia straßenseitig zur Ungergasse ausgerichtet. Die Wohnung ist sonnig, hell und freundlich und bietet trotz Innenstadtlage eine gute Wohnqualität.*

*Nun liegt der Bebauungsplan für Ungergasse - Steinfeldgasse auf, in dem vorgesehen ist, dass auf der gegenüber liegenden Straßenseite ein Mehrparteienhaus in der Höhe von 26 Meter errichtet wird.*

*Durch die Errichtung eines 26 m hohen Wohnkomplexes, der direkt an der Straßenseite aufgezogen wird, sinkt die Wohnqualität der Wohnungen in der Ungergasse 40 und 44 auf Null. Es wird keine Sonne mehr auf die unteren Geschosse treffen, und an Tagen, wo es trübe und bewölkt ist, wird das natürliche Tageslicht nicht mehr ausreichen um die Wohnungen ausreichend zu belichten. Es wird notwendig sein, auch tagsüber künstliches Licht anzumachen vor allem in den Wintermonaten. Man kann von einer Entwertung der Wohnungen Ungergasse 40 und 44 von ca. 50 % sprechen.*

*Aus diesen Gründen bitte ich um Erstellen eines neuen Bebauungsplanes, der auch die Wohnsituation der Eigentümer Ungergasse 40 und 44 entsprechend berücksichtigt. Durch entsprechende Planänderung bzw. Neuplanung sollte es möglich sein, für beide Seiten – Altbestand und Neues Wohnprojekt - eine annehmbare Lösung zu finden.“*

*„Unsere Wohnung befindet sich in der Ungergasse 40-44 und ist mit Wohnzimmer, Schlafzimmer und Loggia straßenseitig zur Ungergasse ausgerichtet. Die Wohnung ist sonnig, hell und freundlich und bietet trotz Innenstadtlage eine gute Wohnqualität. Nun liegt der Bebauungsplan für Ungergasse - Steinfeldgasse auf, in dem vorgesehen ist, dass auf der gegenüber liegenden Straßenseite ein Mehrparteienhaus in der Höhe von 26 Meter errichtet wird.*

*Wir sind entschieden gegen diesen Bebauungsplan und zwar aus folgenden Gründen:*

- 1. Die Ungergasse ist für das zu erwartende Verkehrsaufkommen viel zu schmal und kann den in Zukunft zu erwartenden Verkehr keinesfalls aufnehmen.*
- 2. Der Verkehrslärm durch die Zu- und Abfahrten der Bewohner des neuen Wohnkomplexes wird für alle Bewohner der Ungergasse auf ein unerträgliches Maß ansteigen.*
- 3. Die Schadstoffemissionen in dieser schmalen Gasse wird die Feinstaubbelastung in so hohem Maße ansteigen lassen, dass eine Gesundheitsgefährdung für alle Bewohner der Ungergasse gegeben ist und die Wohnungen zeitweise sogar geräumt werden müssen.*
- 4. Die Bewohner der Häuser Ungergasse 40 und 44 werden kein Sonnenlicht mehr in ihren Wohnräumen haben, an trüben Tagen und im Winter wird es notwendig sein, auch tagsüber künstliches Licht einzuschalten.*

*5. Man kann von einer Entwertung der bestehenden Wohnungen von ca. 50 % sprechen. Aus diesen Gründen bitten wir um Erstellen eines neuen Bebauungsplanes, der auch die Wohnsituation der Eigentümer Ungergasse 40 und 44 entsprechend berücksichtigt. Durch entsprechende Planänderung bzw. Neuplanung sollte es möglich sein, für beide Seiten – Altbestand und Neues Wohnprojekt - eine annehmbare Lösung zu finden.“*

*„Es wird ersucht nachdem offenbar ersichtlich, dass im vom Stadtplanungsamt vorbereiteten Entwurf vor allem bezüglich der Höhe der errichtbaren Gebäude (siebengeschossig dazu noch ein Penthouse, sechsundzwanzig*



Meter hoch) - vor g e s e h e n für die Beschlussfassung im Gemeinderat Graz, die zu erwartende finanzielle Schädigung in möglicherweise exorbitanter Höhe der jeweils nördlich befindlichen Eigentumswohnungen - also die nördliche Häuserreihe der Ungergasse speziell in diesem Abschnitt - eine nicht entsprechende Berücksichtigung erfahren hat, und wird gefordert dies entsprechend abzuändern.

Nicht nur dass die 44-jährige Aussicht bis nach Straßgang (Florianiberg) den Wohnungen genommen wird, vielmehr ist es die verminderte beziehungsweise völlig genommene Sonneneinstrahlung das ganze Jahr über, nachdem speziell in den Häusern Ungergasse 40 und 44 die Loggien ( bzw. diese "umgebaut" zu einer Veranda) aller südlichen Wohnungen Zimmergröße (ca. 13 Quadratmeter) aufweisen, die Wohnungen zumeist vor allem deshalb gekauft wurden: Der Schaden für die Wohnungseigentümer könnte sich möglicherweise auf zig-tausende Euro belaufen; nachdem der Gartenersatz wegfällt - auf den Veranden nunmehr alle Zier- und Grünpflanzen, Kräuter usw. absterben als auch die Veranden selbst dem Schimmel ausgesetzt werden.

Neben dem materiellen Schaden ist der bisherige Gesundheitsfaktors der Bewohner durch die nunmehr dunklen Wohnungen nicht mehr gegeben, also mehr als empfindlich gestört - u. a. das Wohnzimmer liegt hinter (nördlich) der Loggien! Veranden - , die Lebenserwartung wird für alle um Jahre reduziert, das Heranwachsen der Kinder geschädigt.

Faktisch alle Wohnungen der Ungergasse 44 sind so konzipiert, dass sie erst durch die jährliche Sonneneinstrahlung aber auch ihrer Aussicht ihren Wert erhalten um<=> tiefer fällt daher auch ihr Verkaufswert, umso s c h w e r e r könnte man sie verkaufen!

Es wäre angemessen (obligatorisch) - um auch eventuellen Klagen vorherzukommen die südseitige neu bebaubare Häuserreihe lediglich dreistöckig als auch ev. mit Flachdach zu gestalten: Ein Prinzip welches überall - also auch in den Rand als auch südlichen Bezirken - zur Anwendung kommen sollte.“

#### Beantwortung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die vom Bebauungsplan umfassten Flächen im 4.0 Flächenwidmungsplan mit der Ausweisung als *Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenauschluss* mit einer Bebauungsdichte von 0,8-2,5 definiert sind (diese Ausweisung besteht bereits mindestens seit Erlassung des 2.0 Flächenwidmungsplanes). Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der *Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.*“ Hierfür sind im Zuge der Bebauungsplanung entsprechende Rahmenbedingungen (wie z. B. Fläche, Höhe und Abstand von Gebäuden, Lage von Verkehrs- und Grünflächen) für die Umsetzung von Bauprojekten im nachfolgenden Bauverfahren zu definieren.

Zwischen dem Auflageentwurf und der nun vorliegenden Beschlussfassung des Bebauungsplanes wurden im Planwerk folgende Änderungen vorgenommen:

Änderungen auf Bauplatz A und B:

- Im Planwerk wurde die Länge der hofseitigen Baukörper um ein Drittel gekürzt.
- Die Gebäudehöhe der hofseitigen Baukörper wurden von 22,0 m auf maximal 21,0 m beschränkt.



- Der Abstand zu den Bestandgebäuden in der Steinfeldgasse wurde erhöht.
- Das mögliche 8. Geschoss wurde ersatzlos gestrichen.
- Die Gebäudehöhen wurden am Bauplatz A und B von 26,0 m auf maximal 23,0 m wurden reduziert.

Diese Änderungen wurden auch im Verordnungstext vorgenommen.

#### Ad Verkehrsbelastung

Entsprechende Festlegungen können jedoch ausschließlich für den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes getroffen werden. Eine Einflussnahme auf das Verkehrsaufkommen, den Verkehrsfluß, die straßenrechtlichen Parkierungsmöglichkeiten in den angrenzenden Straßenzügen ist nicht möglich.

Fragestellungen im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben wie z.B. Lärm- und Lichtemissionen, Staubentwicklung können im Bebauungsplanverfahren nicht beantwortet werden; hierbei ist auf das nachfolgende Baubewilligungsverfahren zu verweisen.

#### Ad Wertminderung

Zur vermuteten Wertminderung von Liegenschaften darf darauf hingewiesen werden, dass die vom Bebauungsplan umfassten Flächen seit Jahrzehnten mindestens seit Erlassung des 2.0 Flächenwidmungsplanes (1992) mit der gleichen Ausweisung definiert sind.

### **Einwendung 29-55 (OZ 0006, 0010 – 0023, 0034)**

#### **Bürgerinnen und Bürger**

„Meine Wohnung befindet sich in der Ungergasse 40 und ist mit Wohnzimmer, Schlafzimmer und Loggia straßenseitig zur Ungergasse ausgerichtet. Die Wohnung ist sonnig, hell und freundlich und bietet trotz Innenstadtlage eine gute Wohnqualität.

**Nun** liegt der Bebauungsplan für Ungergasse - Steinfeldgasse auf, in dem vorgesehen ist, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Mehrparteienhaus in der Höhe von 26 Meter errichtet wird.

Durch die Errichtung eines 26 m hohen Wohnkomplexes, der direkt an der Straßenseite aufgezogen wird, sinkt die Wohnqualität der Wohnungen in der Ungergasse 40 und 44 auf Null. Es wird keine Sonne mehr auf die unteren Geschosse treffen, und an Tagen, wo es trübe und bewölkt ist, wird das natürliche Tageslicht nicht mehr ausreichen um die Wohnungen ausreichend zu belichten. Es wird notwendig sein, auch tagsüber künstliches Licht anzumachen vor allem in den Wintermonaten. Man kann von einer Entwertung der Wohnungen Ungergasse 40 und 44 von ca. 50 % sprechen.

Aus diesen Gründen bitte ich um Erstellen eines neuen Bebauungsplanes, der auch die Wohnsituation der Eigentümer Ungergasse 40 und 44 entsprechend berücksichtigt. Durch entsprechende Planänderung bzw. Neuplanung sollte es möglich sein, für beide Seiten – Altbestand und Neues Wohnprojekt - eine annehmbare Lösung zu finden.

Mit dem derzeitig vorliegenden Bebauungsplan bin ich keineswegs einverstanden.“

#### **Beantwortung:**

Es wird darauf hingewiesen, dass die vom Bebauungsplan umfassten Flächen im 4.0 Flächenwidmungsplan mit der Ausweisung als *Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenauschluss* mit einer Bebauungsdichte von 0,8-2,5 definiert sind (diese Ausweisung besteht bereits mindestens seit Erlassung des 2.0



Flächenwidmungsplanes). Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“ Hierfür sind im Zuge der Bebauungsplanung entsprechende Rahmenbedingungen (wie z. B. Fläche, Höhe und Abstand von Gebäuden, Lage von Verkehrs- und Grünflächen) für die Umsetzung von Bauprojekten im nachfolgenden Bauverfahren zu definieren.

Zwischen dem Auflageentwurf und der nun vorliegenden Beschlussfassung des Bebauungsplanes wurden im Planwerk folgende Änderungen vorgenommen:

Änderungen auf Bauplatz A und B:

- Im Planwerk wurde die Länge der hofseitigen Baukörper um ein Drittel gekürzt.
- Die Gebäudehöhe der hofseitigen Baukörper wurden von 22,0 m auf maximal 21,0 m beschränkt.
- Der Abstand zu den Bestandgebäuden in der Steinfeldgasse wurde erhöht.
- Das mögliche 8. Geschoss wurde ersatzlos gestrichen.
- Die Gebäudehöhen wurden am Bauplatz A und B von 26,0 m auf maximal 23,0 m wurden reduziert.

Diese Änderungen wurden auch im Verordnungstext vorgenommen.

Ad Verkehrsbelastung

Entsprechende Festlegungen können jedoch ausschließlich für den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes getroffen werden. Eine Einflussnahme auf das Verkehrsaufkommen, den Verkehrsfluß, die straßenrechtlichen Parkierungsmöglichkeiten in den angrenzenden Straßenzügen ist nicht möglich.

Fragestellungen im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben wie z.B. Lärm- und Lichtemissionen, Staubentwicklung können im Bebauungsplanverfahren nicht beantwortet werden; hierbei ist auf das nachfolgende Baubewilligungsverfahren zu verweisen.

Ad Wertminderung

Zur vermuteten Wertminderung von Liegenschaften darf darauf hingewiesen werden, dass die vom Bebauungsplan umfassten Flächen seit Jahrzehnten mindestens seit Erlassung des 2.0 Flächenwidmungsplanes (1992) mit der gleichen Ausweisung definiert sind.

### **Einwendung 56 und 57 (OZ 0026 und 0027)**

#### **Bürgerinnen und Bürger**

„Meine Wohnung befindet sich in der Ungergasse 40 und ist mit Wohnzimmer, Schlafzimmer und Loggia straßenseitig zur Ungergasse ausgerichtet. Die Wohnung ist sonnig, hell und freundlich und bietet trotz Innenstadtlage eine gute Wohnqualität.

**Nun** liegt der Bebauungsplan für Ungergasse - Steinfeldgasse auf, in dem vorgesehen ist, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Mehrparteienhaus in der Höhe von 26 Meter errichtet wird.

Durch die Errichtung eines 26 m hohen Wohnkomplexes, der direkt an der Straßenseite aufgezogen wird, sinkt die Wohnqualität der Wohnungen in der Ungergasse 40 und 44 auf



Null. Es wird keine Sonne mehr auf die unteren Geschosse treffen, und an Tagen, wo es trübe und bewölkt ist, wird das natürliche Tageslicht nicht mehr ausreichen um die Wohnungen ausreichend zu belichten. Es wird notwendig sein, auch tagsüber künstliches Licht anzumachen vor allem in den Wintermonaten. Man kann von einer Entwertung der Wohnungen Ungergasse 40 und 44 von ca. 50 % sprechen.

Aus diesen Gründen bitte ich um Erstellen eines neuen Bebauungsplanes, der auch die Wohnsituation der Eigentümer Ungergasse 40 und 44 entsprechend berücksichtigt. Durch entsprechende Planänderung bzw. Neuplanung sollte es möglich sein, für beide Seiten – Altbestand und Neues Wohnprojekt - eine annehmbare Lösung zu finden.

Mit dem derzeitig vorliegenden Bebauungsplan bin ich keineswegs einverstanden.“

*„Unsere Wohnung befindet sich in der Ungergasse 40-44 und ist mit Wohnzimmer, Schlafzimmer und Loggia straßenseitig zur Ungergasse ausgerichtet. Die Wohnung ist sonnig, hell und freundlich und bietet trotz Innenstadtlage eine gute Wohnqualität. Nun liegt der Bebauungsplan für Ungergasse - Steinfeldgasse auf, in dem vorgesehen ist, dass auf der gegenüber liegenden Straßenseite ein Mehrparteienhaus in der Höhe von 26 Meter errichtet wird.*

*Wir sind entschieden gegen diesen Bebauungsplan und zwar aus folgenden Gründen:*

- 1. Die Ungergasse ist für das zu erwartende Verkehrsaufkommen viel zu schmal und kann den in Zukunft zu erwartenden Verkehr keinesfalls aufnehmen.*
- 2. Der Verkehrslärm durch die Zu- und Abfahrten der Bewohner des neuen Wohnkomplexes wird für alle Bewohner der Ungergasse auf ein unerträgliches Maß ansteigen.*
- 3. Die Schadstoffemissionen in dieser schmalen Gasse wird die Feinstaubbelastung in so hohem Maße ansteigen lassen, dass eine Gesundheitsgefährdung für alle Bewohner der Ungergasse gegeben ist und die Wohnungen zeitweise sogar geräumt werden müssen.*
- 4. Die Bewohner der Häuser Ungergasse 40 und 44 werden kein Sonnenlicht mehr in ihren Wohnräumen haben, an trüben Tagen und im Winter wird es notwendig sein, auch tagsüber künstliches Licht einzuschalten.*

*5. Man kann von einer Entwertung der bestehenden Wohnungen von ca. 50 % sprechen.*

*Aus diesen Gründen bitten wir um Erstellen eines neuen Bebauungsplanes, der auch die Wohnsituation der Eigentümer Ungergasse 40 und 44 entsprechend berücksichtigt. Durch entsprechende Planänderung bzw. Neuplanung sollte es möglich sein, für beide Seiten – Altbestand und Neues Wohnprojekt - eine annehmbare Lösung zu finden.“*

#### Beantwortung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die vom Bebauungsplan umfassten Flächen im 4.0 Flächenwidmungsplan mit der Ausweisung als *Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenauschluss* mit einer Bebauungsdichte von 0,8-2,5 definiert sind (diese Ausweisung besteht bereits mindestens seit Erlassung des 2.0 Flächenwidmungsplanes). Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist *„mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“* Hierfür sind im Zuge der Bebauungsplanung entsprechende Rahmenbedingungen (wie z. B. Fläche, Höhe und Abstand



von Gebäuden, Lage von Verkehrs- und Grünflächen) für die Umsetzung von Bauprojekten im nachfolgenden Bauverfahren zu definieren.

Zwischen dem Auflageentwurf und der nun vorliegenden Beschlussfassung des Bebauungsplanes wurden im Planwerk folgende Änderungen vorgenommen:

Änderungen auf Bauplatz A und B:

- Im Planwerk wurde die Länge der hofseitigen Baukörper um ein Drittel gekürzt.
- Die Gebäudehöhe der hofseitigen Baukörper wurden von 22,0 m auf maximal 21,0 m beschränkt.
- Der Abstand zu den Bestandgebäuden in der Steinfeldgasse wurde erhöht.
- Das mögliche 8.Geschoss wurde ersatzlos gestrichen.
- Die Gebäudehöhen wurden am Bauplatz A und B von 26,0 m auf maximal 23,0 m wurden reduziert.

Diese Änderungen wurden auch im Verordnungstext vorgenommen.

Ad Verkehrsbelastung

Entsprechende Festlegungen können jedoch ausschließlich für den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes getroffen werden. Eine Einflussnahme auf das Verkehrsaufkommen, den Verkehrsfluß, die straßenrechtlichen Parkierungsmöglichkeiten in den angrenzenden Straßenzügen ist nicht möglich.

Fragestellungen im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben wie z.B. Lärm- und Lichtemissionen, Staubentwicklung können im Bebauungsplanverfahren nicht beantwortet werden; hierbei ist auf das nachfolgende Baubewilligungsverfahren zu verweisen.

Ad Wertminderung

Zur vermuteten Wertminderung von Liegenschaften darf darauf hingewiesen werden, dass die vom Bebauungsplan umfassten Flächen seit Jahrzehnten mindestens seit Erlassung des 2.0 Flächenwidmungsplanes (1992) mit der gleichen Ausweisung definiert sind.

## Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.32.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

Folgende Streichung (~~rot kursiv~~):

### § 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN, ABSTÄNDE

- (2) Die Baugrenzlinien u.- Baufluchtlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Zugänge zum Penthouse (~~8.-Geschoss~~) auf den Bauplätzen A und B, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Lifte, hofseitige Balkone, Vordächer und dergleichen.

### (3) § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind jeweils ~~die maximal zulässige, oberirdische Geschossanzahl~~, die maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. die maximal zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe) sowie die zulässigen Dachformen eingetragen.



## PLANWERK:

Änderungen auf Bauplatz A und B:

- Im Planwerk wurde die Länge der hofseitigen Baukörper um ein Drittel gekürzt.
- Die Gebäudehöhe der hofseitigen Baukörper wurden von 22,0 m auf maximal 21,0 m beschränkt.
- Der Abstand zu den Bestandgebäuden in der Steinfeldgasse wurde erhöht.
- Das mögliche 8.Geschoss wurde ersatzlos gestrichen.
- Die Gebäudehöhen wurden am Bauplatz A und B von 26,0 m auf maximal 23,0 m wurden reduziert.

## ANHÖRUNG

Aufgrund der Planänderung auf Bauplatz A und B, wurde eine Anhörung des betroffenen Eigentümers durchgeführt. Es gab innerhalb der Frist keine Rückmeldung.

Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer bzw. Dritte.

## **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 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan 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 05.32.0 Bebauungsplan „Ungergasse - Steinfeldgasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin:

DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

*(elektronisch unterschrieben)*

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

*(elektronisch unterschrieben)*

Der Baudirektor

DI Mag. Bertram Werle

*(elektronisch unterschrieben)*

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent


Mag. Siegfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....16.1.2018.....

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 17.1.2019

Der/die Schriftführerin:





#### Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja / nein, Datum: 26.01.2018
- 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](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.

#### Bezirksrat

Dem Bezirksrat von Gries wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 05.32.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag keine Stellungnahme abgegeben.

	<b>Signiert von</b>	Mahr Elisabeth
	<b>Zertifikat</b>	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2019-01-06T15:12:03+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.
	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2019-01-07T12:43:35+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.
	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2019-01-08T08:57:23+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

8011 Graz, Hauptplatz 1

Tel.: +43 316 872-2302  
Fax: +43 316 872-2309  
praesidialabteilung@stadt.graz.at

**BearbeiterIn: Wolfgang Polz**

Tel.: +43 316 872-2316  
wolfgang.polz@stadt.graz.at

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

**Parteienverkehr**

Mo. bis Fr. 8 bis 12 Uhr

**www.graz.at**

## **Datenmenge für Internet-Upload zu groß**

Sehr geehrte UserInnen,

da die Datenmenge der im GR-Bericht erwähnten Beilage/n für ein Upload als PDF-Datei zu groß ist (über 10 MB), können wir Ihnen diese im Internet nicht zugänglich machen.

Kopien davon liegen selbstverständlich zur Einsichtnahme für alle interessierten BürgerInnen in der Schriftleitung des Präsidialamtes (Rathaus, III. Stock, Zi. 311) auf.

Wir ersuchen um Verständnis,  
Ihre Schriftleitung