

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

BerichterstellerIn:

GZ: A14-046516/2017/0041

Graz, 14.03.2019

09.15.0 Bebauungsplan

„Siemensgasse – Rapoldgasse – Schulgasse - Josef Gauby Weg“

II. Bez., KG. St. Leonhard

IX. Bez., KG. Waltendorf

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

Aufgrund diverser geplanter Bauverfahren wurde im Sinne des Deckplans 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (für diesen Gebietsbereich wurde die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet) die Erstellung eines Bebauungsplanes vorgenommen.

Grundlage für den Bebauungsplan „09.15.0 Siemensgasse – Rapoldgasse – Schulgasse - Josef Gauby Weg“ bildet eine im Vorfeld erfolgte Grundlagen und Bestandsaufnahme des Gebietes.

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 52.000 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** (rechtskräftig seit 22.03.2018) ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept** i.d.g.F. liegt die Liegenschaft im „Wohngebiet mittlerer Dichte“.

Bei Erstellung des Entwurfes der Bebauungsplan-Auflagefassung liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsplanstudie Archⁱⁿ. DI Zepp

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen/Vorgartenzonen, das

bestehende Straßennetz und eventuell notwendige Erschließungen des Planungsgebietes und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 04.07.2018 über die beabsichtigte Auflage des 09.15.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 27.06.2018.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit von 09. August 2018 bis zum 18. Oktober 2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 25. September 2018, im Star Inn Hotel, Waltendorfer Gürtel 8-10, durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 9. August 2018 bis zum 18. Oktober 2018 langten 25 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Stellungnahme 1: (OZ - 0010)

Energie Steiermark GmbH
Technik
Leonhardgürtel 10
8010 Graz

Vor Inangriffnahme der Arbeiten haben die bauausführenden Firmen unbedingt das Einvernehmen mit dem Netzbetreiber, Betriebsleitung Graz, Neuholdaugasse 56, herzustellen.

Beantwortung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 2: (OZ – 0021)

Energie Graz GmbH & Co KG
Schönaugürtel 65
8010 Graz

„Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 09.15.0 Siemensgasse – Rapoldgasse – Schulgasse – Josef-Gauby-Weg keine Einwände.“

Zusatz Energie Graz – Bereich Stromnetz Graz

Das Bauvorhaben Siemensg.- Rapoldg. – Josef Gauby Weg befindet sich nicht im Versorgungsgebiet der Stromnetz Graz.

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

Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme

09.15.0 Bebauungsplan „Siemensgasse – Rapoldgasse – Schulgasse – Josef Gauby Weg“

Der Bebauungsplan liegt teilweise im Versorgungsgebiet bzw. im mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme, teilweise liegt der Plan im Versorgungsgebiet Erdgas.

Eine Versorgung mit Fernwärme ist über die bestehende Netzleitung in der Plüddemanngasse und im westlichen Bereich der Ruckerlberggasse, Schulgasse und Josef Gauby Weg möglich.

Seitens der Fernwärme Planung und Netz gibt es keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

Guten Morgen, aus unserer Sicht gibt es keine Einwände gegen den vorliegenden Bebauungsplan 09.15.0.

Zusatz Energie Graz – Bereich LED

Bezüglich des BAB 09.15.0 Siemensgasse - Rapoldgasse – Schulgasse – Josef Gauby Weg „GZA14-046516/2017/0009“ gibt es seitens der Straßenbeleuchtung keine Einwände.“

Beantwortung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Einwendung 1: (OZ - 0011)

Bürger

„In Bezug auf den Bebauungsplan, welchen wir bei der Info-Veranstaltung am 25. September in Hotel

Star Inn erhalten haben möchten wir folgendes beeinspruchen.

It. Bebauungsplan beträgt der Abstand zwischen unserem Haus und dem geplanten Gebäude nur 5,95 m. Der Neubau 3 Geschoße und wahlweise ein Satteldach oder ein Penthouse bekommen.

Die Gebäudehöhe wird in Ihrem Bebauungsplan 09.15.0 mit 14 m angegeben.

Der Abstand von 5,95 m (3,55m + 1,72 m + 0,68 m) entspricht nicht dem Gebäude- und Grenzabstand gemäß des Steiermärkischen Baugesetzes.“

Einwendungsbehandlung:

Unabhängig von den Festlegungen des Baubauungsplan müssen die baugesetzlichen Abstände (Gebäudeabstände, Grenzabstände) eingehalten werden. Diese sind im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren einzuhalten und zu überprüfen.

Einwendung 2: (OZ - 0012)

2. Bezirksvorstehervertreterin

„Im obgenannten Bebauungsplan ist auch eine riegelartige Verbauung vorgesehen. Das räumliche Leitbild für diesen Bereich sieht aber eine punktförmige Verbauung vor. Zudem befinden sich in diesem Bereich nur schmale Zufahrtsgassen, die für eine Zunahme des Verkehrs durch eine riegelartige Verbauung nicht geeignet sind.“

Einwendungsbehandlung:

Der Bebauungsplan steht aus dem Planwerk und dem Verordnungstext. Im Planwerk sind die Baugrenzlinien sehr großzügig festgelegt. Zusätzlich müssen jedoch für eine zukünftige Bebauung folgende Parameter eingehalten werden: Ausweisung des Flächenwidmungsplanes (Maximale Bebauungsdichte), Steiermärkischen Baugesetz hinsichtlich der Gebäude- und Grenzabstände, sowie die Festlegungen der Bebauungsplanverordnung. In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine Bebauungsgrad je Bauplatz von maximal 0,4, ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sowie eine maximale Gebäudelänge festgelegt.

Es kann somit von der Plangrafik nicht auf die mögliche Ausdehnung der Gebäude (Riegelverbauung) geschlossen werden.

Einwendung 3: (OZ - 0013 und OZ - 0017)

Bürgerin

- *„Der Josef-Gauby-Weg soll lt. „Räumliches Leitbild – 2.Entwurf“ geteilt werden: Der nördliche Teil ist „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe“ der südliche Teil „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“. Dies ist unverständlich, diese Grenze wurde meiner Meinung nach sehr sinnfrei bzw. für Neubauten als verdichteter Wohnbau sehr entgegenkommend gezogen.*
- *Vergangene Bausünden (Marktgasse) werden durch Umwidmung auf „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ zur Regel und es steht zur Befürchtung, dass ein verdichteter Flachbau auf dem Grundstücken 11/1 und 13/1 gebaut wird, der die Charakteristik der Umgebung stark stört.*
- *Die Straßenverhältnisse des Josef Gauby Weges – der als Schulweg dient – verträgt keine weiteren massiven Neubauten. Schon jetzt wird der Josef Gauby Weg massiv als Abkürzung zur Waltendorfer Hauptstraße genutzt, die Kreuzung Josef Gauby Weg – Schulgasse ist als sehr gefährlich einzustufen (SCHULKINDER!) und ist höchst unübersichtlich (noch nicht einmal ein Spiegel ist dort aufgestellt!!!). Durch völlig blickdichte Bauzäune ist ein Erkennen von Kindern aus der Richtung „Volkschule Waltendorf“ unmöglich.*
- *Durch weitere Versiegelungen besteht die Befürchtung, dass das Kanalnetz bei Regen völlig überlastet ist und es verstärkt zu Überschwemmungen Josef Gauby Weg 6 kommen wird, die auch schon in der Vergangenheit stattgefunden haben (durch die Versiegelung in der Marktgasse*

entstanden große Probleme mit Kellerüberflutungen, die sich durch weitere Versiegelungen verstärken).

- *Das Baugrundstück 11/1 und 13/1 wurde der Stadt Graz mit der Auflage „Nutzung für Kinder“ testamentarisch vermacht und wurde vor dem Tausch mit der Steiermärkischen Bank auch korrekt als Kinderspielplatz genutzt. Diese Auflage wird ignoriert. Die nähere Umgebung bietet für Kinder absolut keine öffentlichen Spielmöglichkeiten, öffentlicher Raum gibt es in der näheren Umgebung ebenso keinen. Dies wäre absolut wünschenswert und notwendig (Schulkinder!)“*

Einwendungsbehandlung:

Im Bebauungsplan wurde das gesamte Gebiet als „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhenentwicklung“ gemäß der Definition im 1.0 Räumlichen Leitbild Entwurf – 2. Auflage behandelt. Es gab keine Unterscheidung für den Bereich Josef-Gauby-Weg, der im räumlichen Leitbild eine andere Ausweisung hat (Wohnanlage verdichteter Flachbau).

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 festgelegt. Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen/Vorgartenzonen, das bestehende Straßennetz und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine Bebauungsgrad je Bauplatz von maximal 0,4, ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sowie eine maximale Gebäudelänge festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Oberflächenwässer müssen am eigenen Grund zur Versickerung gebracht werden. Dies ist in den nachstehenden Baubewilligungsverfahren der einzelnen Bauwerber nachzuweisen.

Einwendung 4: (OZ -0014)

Bürgerin

„1. den vorgesehenen Ausweis in der grafischen Darstellung einiger der Grundstücke am Josef-Gauby-Weg zur gekuppelten Bebauung und

2. den § 5 (1) der Verordnung, welcher bis zu 3 Geschoße erlaubt.

Wir begehren hinsichtlich

Pkt. 1 einen einheitlichen Ausweis aller Liegenschaften am Josef-Gauby-Weg (nördlich und südlich davon) zur offenen Bebauung und

Pkt. 2 eine Festlegung der maximalen Geschoßzahl im Planungsgebiet auf maximal 2 Geschoße (dh EG + 1. OG + rückversetzter, ausgebauter Dachraum/Penthaus) sowie ein ausdrückliches Verbot der Nutzung eines Penthaus-Daches als Terrasse.

Begründung:

zu Pkt. 1: Die Grundstücke weisen eine ausreichende Größe auf, um durch eine offene Bebauung erschlossen zu werden. Dadurch können zu wuchtige Gebäudeblöcke verhindert werden, welche durch den Zusammenschluss zweier Bauten bei einer gekuppelten Bebauung

jedoch möglich wären. Zu groß dimensionierte Gebäude würden sich nicht in die vorhandene vorherrschende Einfamilienhaus-Struktur einfügen.

zu Pkt. 2: Eine über 2 Geschosse hinausgehende Verbauung der durchschnittlich 800 – 1.200 m² großen Grundstücke passt nicht in das örtliche Erscheinungsbild dieses Gebiets.

Die durchschnittliche Traufenhöhe der vorhandenen Häuser im Gebiet Josef-Gauby-Weg / Schulgasse ist nämlich lediglich rund 6 m, die durchschnittliche Gesamthöhe ca. 10 m.

Die vereinzelt bestehenden Mehrparteienhäuser, zB am Josef-Gauby-Weg 26 (Grst.Nr. 14/17) oder in der Schulgasse 3 (Grst.Nr. 9/2), verfügen ebenfalls nur über 2 Geschosse (also EG + 1.OG + Dachausbau). Siehe dazu auch im Erläuterungsbericht zur Bebauungsplan-VO, in welchem seitenweise 1 – 2geschoßige Häuser/Anschriften mit Fotos aufgelistet sind!

Um dem „Höhenwachstum“ Einhalt zu gebieten, ist auch eine Untersagung der Nutzung der Dachflächen auf Penthäusern als Terrassen sinnvoll.

Darüber hinaus sind die meist nur 1spurig zu befahrenden Gassen nicht geeignet zur Bewältigung des vermehrten Verkehrsaufkommens bei zu groß dimensionierten Mehrparteisiedlungen. Und der vom „räumlichen Leitbild“ angestrebten ausreichenden Durchgrünung würde mit zu großen Wohnobjekten (und zu schaffendem Parkraum) nicht Rechnung getragen werden.

Des Weiteren regen wir eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 10 km/h an, da der J.-Gauby-Weg und die Schulgasse von vielen Kindern als Schulweg genützt wird, kein durchlaufender Gehweg vorhanden ist und leider häufig Autofahrer in diesem Bereich zu schnell unterwegs sind.

Ergänzend zu unseren Einwendungen, die ich bereits per Mail am 15.10.18 übermittelt habe, halten wir nachträglich noch fest, dass unsere Einwendungen zum 1.0 Räumlichen Leitbild, 2. Entwurfsauflage noch immer nicht beantwortet sind.

Da das Räumliche Leitbild bisher vom Gemeinderat noch nicht beschlossen wurde, sind diese Einwendungen vom Gemeinderat auch noch nicht behandelt worden.

Es ist für uns daher nicht nachvollziehbar, wie es möglich ist, dass der Bebauungsplanentwurf 09.15.0 ohne diese rechtlich gültige Voraussetzung zur Auflage kommen kann!?

Es erweckt leider vielmehr den Anschein, dass das RLB erst nach Ablauf der Einspruchsfrist zum Bebauungsplan so beschlossen wird, dass es ausreichend Spielraum für den Bebauungsplan lässt, um die Einsprüche der Anrainer möglichst einfach vom Tisch wischen zu können...“

Einwendungsbehandlung:

Bauweise

Im Zuge der Einwendungsbehandlung wurde die Festlegungen hinsichtlich der offenen und Gekuppelten Bauweise im Verordnungstext präzisiert.

Der Text lautet nun:

- (1) Für die Liegenschaften .209, 67/5 (Siemensgasse 14), .213, 67/3 (Siemensgasse 16), .188, 67/2 (Rapoldgasse 6), .192, 67/4 (Rapoldgasse 8), .883, 8/4 (Rapoldgasse 18), .884, 8/15 (Rapoldgasse 20), gilt die gekuppelte Bauweise. Für die Liegenschaft .826, 12/1, .917 (Josef-Gauby-Weg 6) gilt die offene bzw. gekuppelte Bauweise nach Süden zur Liegenschaft 29/1, ansonsten gilt die offene Bebauung.

Die angeführten Liegenschaften sind bereits mit der gekuppelten Bauweise bebaut, beziehungsweise bestehen derzeit schon so engen Gebäudeabstände, dass ein Neubau nach heutiger Rechtslage nicht anders genehmigungsfähig wäre.

Höhenentwicklung

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 festgelegt. Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen/Vorgartenzonen, das bestehende Straßennetz und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine Bebauungsgrad je Bauplatz von maximal 0,4, ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sowie eine maximale Gebäudelänge festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Verkehrsaufkommen

Der Bebauungsplan wurde von der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz begleitet. Die Straßenzüge haben noch genug Leistungskapazität um die zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Geschwindigkeitsbegrenzungen

Die Geschwindigkeitsbegrenzungen in den Straßen des Planungsgebietes können nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz behandelt werden.

Planungsinstrumente im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz

Die Hierarchie der Planungsinstrumente in der Steiermärkischen Raumordnung setzt sich wie folgt zusammen:

- Stadtentwicklungskonzept (in Graz derzeit das 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF.)
- Flächenwidmungsplan (in Graz derzeit das 4.0 Flächenwidmungsplan idgF.)
- Bebauungsplan

Diese Planungsinstrumente müssen von der Stadt erstellt werden. Das Räumliche Leitbild kann gemäß dem steiermärkischen Raumordnungsgesetz von den Gemeinden erstellt werden, ist jedoch nicht gesetzlich vorgeschrieben. Die Stadt Graz hat freiwillig einen Entwurf erstellt. Die Grundlagen sind in den Bebauungsplan eingeflossen, haben jedoch keine aufschiebende Wirkung für die Erlassung von Bebauungsplänen.

Die Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan ist der Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Bebauungsplanzonierungsplan).

Einwendung 5: (OZ – 0015 und OZ - 0018)

Bürgerin

- 1.) *Es wird Einspruch gegen eine Erhöhung der Bebauungsdichte von max. 0,6 auf 0,8 erhoben, da dies dem Gebietscharakter und der verkehrstechnischen Erschließung widerspricht.*
- 2.) *Der Gebietscharakter ist gekennzeichnet durch die Verbauung mit 1 bzw. 2 Familienhäusern.*
- 3.) *Bei der Beurteilung der Parkmöglichkeiten für Personen - KFZ erscheint nicht Rücksicht darauf genommen zu sein, dass Besucher dieses Quartiers im Nahebereich ihres Zielortes Parkmöglichkeiten haben sollen.*
- 4.) *Es ist Aufgabe der Stadtplanung das Ortsbild bestimmende Gebäude zu bezeichnen und hervorzuheben um deren Erhaltung zu fördern.*
- 5.) *Dies insbesondere bei der Planungsanweisung von geschlossener Bebauung über mehrere Grundstücke.*
- 6.) *Festgelegt wird, dass Dach- und Oberflächenwässer nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden dürfen. Dabei ist nicht bedacht, dass eine Vielzahl von Grundstücken nicht die ausreichende Möglichkeit haben - insbesondere bei Starkregenereignissen – die anfallenden Oberflächenwässer in der kurzen Zeit des Anfalles (und insbesondere bei Ereignissen in kurzen Intervallen) auf eigenem Grund zu versickern.*
- 7.) *Das Ortsbild im Bereich des Bebauungsplanes ist geprägt durch Schrägdächer mit Ziegeldeckung. Flachdächer sind Fremdkörper. Den Ziegeldächern ist daher im Ortsbild der Vorzug zu geben und ist die Entsorgung der Niederschlagswässer darauf abzustellen.*
- 8.) *Festgelegt wird, dass Penthausgeschosse zurückzusetzen sind und Balkone in der Höhe der Dachtraufe nicht zulässig sind. Dies bedeutet, dass im Bereich eines Penthousegeschosses Balkongeländer nicht am Dachsaum, sondern erst 2m zurückgerückt angebracht werden dürfen. Dies ist auch bei der Beurteilung der Dachbegrünung zu beachten, da dieser Bereich vor dem Penthousegeschoss als Begrünungsstreifen auszuführen ist, wenn überhaupt schlussendlich Penthausgeschosse mit Flachdach zugelassen werden.*
- 9.) *Baumpflanzungen sind unter Bedachtnahme auf das Wurzelwachstum, das Überragen von Ästen über die Grenze. [...]*
- 10.) *Sorge bereitet Frau Dr. Kulmitzer auch die Tatsache, dass für ihr Grundstück nur 2 G vorgesehen sind, obgleich das Grundstück 67/2 kleiner ist und für dieses - wie für den gesamten Restbereich des Bebauungsplangebietes - 3G festgelegt sind.*

Bei Beibehaltung der gegebenen Baufläche von ca. 100 m² könnte die Nutzfläche von ca. 300 m² bei 2 Geschossen praktisch unausgenutzt werden. Dies wäre nur möglich bei 3 Geschossen.

11.) Die im Entwurf festgelegten **Baugrenzlinien** widersprechen dem 1.0 Räumlichen Leitbild (s. Erläuterungen zur VO 7 - Villenviertel): ..Abstände liegen über den Abständen lt. Stmk. Baugesetz, parkähnliche Grünflächen, punktförmige Bebauung, schützenswerter Baum- u. Pflanzenbestand, stark durchgrünte Freiräume, baukulturell wertvolle Substanzen - sollte erhalten bleiben, keine sperrende Riegelverbauung!

Gerade für das Nachbargrundstück 65/3 mit der Adresse Hauberrissegasse 6 gilt: Die zurückversetzte Villa (über 100jähriger Bestand, der jedenfalls schützenswert ist), mit dem Baum- u. Pflanzenbestand entlang der Hauberrissegasse (Hg), entspricht diesem Inhalt. Ein Vorziehen der Baugrenzlinie in Richtung Straßenbereich entspricht nicht der Struktur des Gebietes (wie im Räumt. Leitbild angegeben). Es wird beantragt diese Linie um zumindest 2 m zurückzusetzen.

Auf die schlechten Luftwerte der Plüddemanngasse wird hingewiesen

Da aufgefallen ist, dass bei anderen Grundstücken der Abstand größer ausgefallen ist, wird die Baugrenzlinie beim Grundstück 65/3 aufgrund der geringen Größe des Grundstückes Dr. Kulmitzer um zumindest 2m zurückzusetzen (Beschattung!) sein.

Bei den im Entwurf gezogenen Baugrenzlinien

Da bei der Größe des Grundstückes 65/3 und auch im Zusammenhang mit 65/4, selbst bei Dichte 0,8, entsprechender Spielraum gegeben ist, möge eine zusätzliche Abrückung über die gesetzlichen Bestimmungen des § 13 Stmk. Baugesetzes vorgesehen werden. Auf die hohe Gewichtung des Baues für das Ortsbild ist hinzuweisen. Auch hier sind die Abstände zu gering und ist, wie bei den Objekten Siemensgasse 14 u. 16, nicht die volle Bebaubarkeit auszuschöpfen. Wenn an der Siemensgasse eine Einschränkung erfolgt, müsste dies auch bei der Hauberrissegasse berücksichtigt werden.

12.) Es wird um Reduktion zumindest um 2 m zur Straße, sowie zum Grundstück 67/5 ersucht.

Zudem wendet sich Frau Dr. Kulmitzer gegen die noch hinzukommenden Details gern. § 4 (2) und (3) - außenliegende Bauteile Richtung 67/5 wegen der geringen Größe. Diese Bestimmungen betreffen das sehr kleine Grundstück mehr als alle anderen Grundstücke. Es bedarf hier entsprechender Rücksichtnahmen.

Es wird Einwand erhoben gegen § 5 (5), das Zulassen von Flachdächern. Im gegenständlichen Geviert existiert dzt. kein einziges Flachdach

Auch wird Einspruch gegen Terrassen auf Flachdächern erhoben; dies wiederum hätte Schirme, Zelte, Bewuchs etc. zur Folge. Dies beeinflusst das Ortsbild negativ.

Einspruch wird erhoben gegen § 6, insbesondere (1): Gerade zu Nachbargrundstücken soll es keine offenen Erschließungen und Balkone geben. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb sie nur straßenseitig unzulässig sind, gegen die Nachbarn aber schon.

Eine Gebäudelänge von 25 m ist ortsunüblich in diesem Bereich und somit nicht verträglich.

§ 8: Die Baumhöhen sind zu begrenzen. Begründung: Beschattung der Nachbargrundstücke.

Es ist jetzt durch das Zuparken des Gebietes durch Pendler ein erhöhter Verschmutzungsgrad zu verzeichnen. Die zurückbleibenden Abfälle dürfen von den Anrainern entfernt werden. Leider wird auch Abfall über niedrige Zäune entsorgt.

§ 10: Beeinsprucht wird der Satzteil „außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen. Es wird beantragt diesen Satzteil zu streichen. Die dzt. Formulierung lässt den Schluss zu, dass bei bestehenden Gebäuden innerhalb der Baugrenzlinie nicht mehr umgebaut oder instandgehalten werden darf

Einwendungsbehandlung:

Flächenwidmungsplan und Höhenentwicklung

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 festgelegt. Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen/Vorgartenzonen, das bestehende Straßennetz und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine Bebauungsgrad je Bauplatz von maximal 0,4, ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sowie eine maximale Gebäudelänge festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zur erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Geschossanzahl für das Grundstück, der einwendenden Bürgerin:

Im Zuge einer Anhörung wurden die Eigentümer informiert, dass um die Gleichbehandlung innerhalb des Planungsgebiet zu gewährleisten, für die Liegenschaften .209, 67/5 (Siemensgasse 14), .213, 67/3 (Siemensgasse 16), 8/21 (Ruckerlberggasse 4), .440, 8/22 (Ruckerlberggasse 6) im Planwerk die Geschossigkeit auf 3G angehoben wurde.

Bauweise

Im Zuge der Einwendungsbehandlung wurde die Festlegungen hinsichtlich der offenen und Gekuppelten Bauweise im Verordnungstext präzisiert.

Der Text lautet nun:

- (2) Für die Liegenschaften .209, 67/5 (Siemensgasse 14), .213, 67/3 (Siemensgasse 16), .188, 67/2 (Rapoldgasse 6), .192, 67/4 (Rapoldgasse 8), .883, 8/4 (Rapoldgasse 18),

.884, 8/15 (Rapoldgasse 20), gilt die gekuppelte Bauweise. Für die Liegenschaft .826, 12/1, .917 (Josef-Gauby-Weg 6) gilt die offene bzw. gekuppelte Bauweise nach Süden zur Liegenschaft 29/1, ansonsten gilt die offene Bebauung.

Die angeführten Liegenschaften sind bereits mit der gekuppelten Bauweise bebaut, beziehungsweise bestehen derzeit schon so engen Gebäudeabstände, dass ein Neubau nach heutiger Rechtslage nicht anders genehmigungsfähig wäre.

Baugrenzlinien und Abstände

Der Bebauungsplan steht aus dem Planwerk und dem Verordnungstext. Im Planwerk sind die Baugrenzlinien sehr großzügig festgelegt. Zusätzlich müssen jedoch für eine zukünftige Bebauung folgende Parameter eingehalten werden: Ausweisung des Flächenwidmungsplanes (Maximale Bebauungsdichte), Steiermärkischen Baugesetz hinsichtlich der Gebäude- und Grenzabstände, sowie die Festlegungen der Bebauungsplanverordnung. In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine Bebauungsgrad je Bauplatz von maximal 0,4, ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sowie eine maximale Gebäudelänge festgelegt.

Es kann somit von der Plangrafik nicht auf die mögliche Ausdehnung der Gebäude (Riegelverbauung) geschlossen werden.

Kanalisation

Oberflächenwässer müssen am eigenen Grund zur Versickerung gebracht werden. Dies ist in den nachstehenden Baubewilligungsverfahren der einzelnen Bauwerber nachzuweisen.

Abstände zur Straße / Vorgartenzone

Gebietsprägend ist die durchgrünte Vorgartenzone entlang der Straßenzüge, diese wurde mit den Baugrenzlinien aufgenommen und beträgt in der Schulgasse 3,5m. Die restlichen Baugrenzlinien sind großzügig festgelegt. Die baugesetzlichen Abstände (Gebäudeabstände, Grenzabstände) gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz sind eingehalten werden. Diese sind im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren einzuhalten und zu überprüfen.

Verkehrsaufkommen/Kfz-Stellplätze

Der Bebauungsplan wurde von der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz begleitet. Die Straßenzüge haben noch genug Leistungskapazität um die zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Im Bebauungsplan selbst wurden in der Verordnung keine Aussagen hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze geregelt. Es gilt das steiermärkische Baugesetz.

Dachformen:

Innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes sind unterschiedliche Dachformen vorkommend, daher wurden in der Verordnung des Bebauungsplanes sowohl Flachdächer und flach geneigte Dächer, aber auch Satteldächer bis zu einer Neigung von 45 Grad zugelassen. Die Dachdeckung wird im Bebauungsplan nicht vorgeschrieben, jedoch, dass im Fall der Errichtung eines Flachdaches oder eines flach geneigten Daches, dieses extensiv zu begrünen ist. (Substratschicht 8 cm). Gebietsbereich gibt es jegliche Dachformen.

Bestehende Gebäude/Gebäudeteile außerhalb der Baugrenzlinien:

In bestehende Bewilligungen wird nicht eingegriffen. Daher wurde im §10 ausdrücklich, darauf hingewiesen das Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig sind. Dies gilt natürlich auch für Gebäude innerhalb der Baugrenzlinien. Sollte jedoch ein Neubau errichtet werden, so muss dieser innerhalb der Baugrenzlinien situiert werden.

Begrenzung der Baumhöhen:

Das Thema „Wuchshöhen von Baumpflanzungen“ können nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz behandelt oder geregelt werden.

Einwendung 6: (OZ - 0016)

Bürgerin

„1.) Es wird Einspruch gegen eine Erhöhung der Bebauungsdichte von bisher max. 0,6 auf neu 0,8 erhoben, da dies dem Gebietscharakter und der verkehrstechnischen Erschließung widerspricht.

2.) Auch ist es nicht verständlich warum auf der NO-Seite der Hauberrisnergasse durch Einzeichnung einer Regulierungslinie eine Verbreiterung vorgeplant ist und nicht auch auf der gegenüberliegenden Seite. Da das Gebiet verbaut ist kann eine Grundabtretung nur durch Enteignung bewirkt werden. Ist dies bei der Planung bedacht worden?

3.) Bei der Beurteilung der Parkmöglichkeiten für Personen—KFZ erscheint nicht Rücksicht darauf genommen zu sein, dass Besucher dieses Quartiers im Nahebereich ihres Zielortes Parkmöglichkeiten haben sollen.

4.) Es ist Aufgabe der Stadtplanung das Ortsbild bestimmende Gebäude zu bezeichnen und hervorzuheben um deren Erhaltung zu fördern. Hier wird insbesondere auf die Villa Hauberrisnergasse 5 verwiesen.

5.) Festgelegt wird, dass Dach- und Oberflächenwässer nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden dürfen. Dabei ist nicht bedacht, dass eine Vielzahl von Grundstücken nicht die ausreichende Möglichkeit haben - insbesondere bei Starkregenereignissen – die anfallenden Oberflächenwässer in der kurzen Zeit des Anfalles (und insbesondere bei Ereignissen in kurzen Intervallen) auf eigenem Grund zu versickern.

6.) Das Ortsbild im Bereich des Bebauungsplanes ist geprägt durch Schrägdächer mit Ziegeldeckung. Flachdächer sind Fremdkörper. Den Ziegeldächern ist daher im Ortsbild der Vorzug zu geben und ist die Entsorgung der Niederschlagswässer darauf abzustellen.

7.) Festgelegt wird, dass Penthousegeschosse zurückzusetzen und Balkone in der Höhe der Dachtraufe nicht zulässig sind. Dies bedeutet, dass im Bereich eines Penthousegeschosses Balkongeländer nicht am Dachraum, sondern erst 2m zurückgerückt angebracht werden dürfen. Dies ist auch bei der Beurteilung der Dachbegrünung zu beachten, da dieser Bereich vor dem Penthousegeschoss als Begrünungsstreifen auszuführen ist, wenn überhaupt schlussendlich Penthousegeschosse mit Flachdach zugelassen werden. Diese Begrünung und Zurückversetzung des Geländes ist nicht berücksichtigt.

8.) *Vorgesehen ist, dass auf jedem Grundstück zumindest 1 Baum gepflanzt wird. Dabei bedarf es der Beachtung der Beschattungsregelungen und der Durchwurzelung des Nachbargrundes.*“

Einwendungsbehandlung:

Flächenwidmungsplan und Höhenentwicklung

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 festgelegt. Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen/Vorgartenzonen, das bestehende Straßennetz und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine Bebauungsgrad je Bauplatz von maximal 0,4, ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sowie eine maximale Gebäudelänge festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Straßenregulierung in der Hauberrisergasse:

Es gibt keine neue Regulierung in der Hauberrisergasse, die Grundstücksgrenze deckt sich mit der Straßenregulierung.

Im Planwerk könnte eine Schwarze dünne Linie mit einer Grundstücksgrenze verwechselt werden. Es handelt sich jedoch um die Ersichtlichmachung eines Erdkabels(230V).

Baugrenzlinien und Abstände

Der Bebauungsplan steht aus dem Planwerk und dem Verordnungstext. Im Planwerk sind die Baugrenzlinien sehr großzügig festgelegt. Zusätzlich müssen jedoch für eine zukünftige Bebauung folgende Parameter eingehalten werden: Ausweisung des Flächenwidmungsplanes (Maximale Bebauungsdichte), Steiermärkischen Baugesetz hinsichtlich der Gebäude- und Grenzabstände, sowie die Festlegungen der Bebauungsplanverordnung. In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine Bebauungsgrad je Bauplatz von maximal 0,4, ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sowie eine maximale Gebäudelänge festgelegt.

Es kann somit von der Plangrafik nicht auf die mögliche Ausdehnung der Gebäude (Riegelverbauung) geschlossen werden.

Kanalisation

Oberflächenwässer müssen am eigenen Grund zur Versickerung gebracht werden. Dies ist in den nachstehenden Baubewilligungsverfahren der einzelnen Bauwerber nachzuweisen.

Abstände zur Straße / Vorgartenzone

Gebietsprägend ist die durchgrünte Vorgartenzone entlang der Straßenzüge, diese wurde mit den Baugrenzlinien aufgenommen und beträgt in der Schulgasse 3,5m. Die restlichen

Baugrenzl原因en sind großzügig festgelegt. Die baugesetzlichen Abstände (Gebäudeabstände, Grenzabstände) gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz sind eingehalten werden. Diese sind im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren einzuhalten und zu überprüfen.

Verkehrsaufkommen/Kfz-Stellplätze

Der Bebauungsplan wurde von der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz begleitet. Die Straßenzüge haben noch genug Leistungskapazität um die zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Dachformen:

Innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes sind unterschiedliche Dachformen vorkommend, daher wurden in der Verordnung des Bebauungsplanes sowohl Flachdächer und flach geneigte Dächer, aber auch Satteldächer bis zu einer Neigung von 45 Grad zugelassen. Die Dachdeckung wird im Bebauungsplan nicht vorgeschrieben, jedoch, dass im Fall der Errichtung eines Flachdaches oder eines flach geneigten Daches, dieses extensiv zu begrünen ist. (Substratschicht 8 cm). Gebietsbereich gibt es jegliche Dachformen.

Einwendung 7: (OZ -0019)

Bürgerin

Unmittelbar betreffen uns vor allem die Planungen im westlich an uns angrenzenden Quartier Rapoldgasse-Siemensgasse-Hauberrisergasse-Ruckerlberggasse. Und hier im Besonderen die Höhen zukünftiger Wohnbauten.

Im Planentwurf und zugehöriger Verordnung sind Gebäudehöhen 3G = max. 10,50m Gesamthöhe max. 14,00m bei einem Bebauungsgrad von höchstens 0,4 eingetragen. Höhenbezugspunkt ist das natürliche Gelände am jeweiligen Bauplatz.

Die aktuellen Gebäude sind alle 2-geschoßig und haben fast ausnahmslos Gebäudehöhen von 7,0-7,4 und Gesamthöhen von 11,20-12,70.

Gemäß RLB 1.0 handelt es sich hier um ein Gebiet "Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe und verdichteter Flachbau".

Der bestehende hochwertige Gebietscharakter ist ein stark durchgrüntes Villenviertel rund um den Hallerschoßpark mit überwiegend gut strukturierten Baukörpern.

Eine Aufzönung des Gebietes von bestehend 2G auf 3G ist aus unserer Sicht absolut unpassend für den Erhalt des erwähnt hochwertigen Gebietscharakters "Villenviertel" und erscheint auch für die Ausschöpfung der Bebauungsdichte von max. 0,8 nicht notwendig. Diese kann schon mit 2 Geschoßen + Penthouse und Einhaltung des Bebauungsgrades von 0,4 sehr gut ausgenützt werden.

Zum Beispiel hat das Gst.Nr.65/11259 m2 Fläche: Die Max. mögl. BGF 1007 m2 wird schon erreicht durch zwei Geschoße mit je 400m2 u. einem Penthouse von 207 m2

Eine Aufstockung um ein ganzes Geschoß bringt nur für dieses Gebiet völlig untypische Gebäudehöhen und erzeugt äußerst störende Einsehbarkeit von den hochgelegenen Fenstern und Dachterrassen in die umliegenden sehr schönen Privatgärten – natürlich speziell in unseren. Außerdem wird durch die geplanten Gebäudehöhen eine nachhaltige Beschattung und Belichtungsminderung verursacht.

Aus unserer Sicht ist die vorgesehene massive Bebauung mit Gebäudelängen von bis zu 25m UND gleichzeitiger Höhe von vier Geschoßen (drei Geschosse + Penthouse = 14,0 m) völlig unpassend und dem gesamten Gebietscharakter widersprechend.

Wir dürfen auch darauf hinweisen, dass in der Bebauungsplan-Verordnung nicht geregelt ist, dass auf der Ebene der maximalen Gebäudehöhen (Flachdach Penthouse) - also ganz oben - noch eine Dachterrasse nicht zulässig ist.

Wir beantragen daher - vor allem für das gegenständliche Quartier - auf Gebäudehöhen mit maximal „2G“ einzuschränken, um den herrschenden, für dieses Gebiet so typischen, Charakter eines Villenviertels mit Gärten zu erhalten.

Die Bebauungsdichte von 0,8 wäre damit nicht gefährdet und das Beispiel Rapoldgasse 22 zeigt uns, dass die Bebauung 2G + Penthouse sehr viel besser in unser Gebiet passt, als wenn hier ein ganzes Geschoß mehr geplant wäre.

Einwendungsbehandlung:

Höhenentwicklung

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 festgelegt. Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen/Vorgartenzonen, das bestehende Straßennetz und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine Bebauungsgrad je Bauplatz von maximal 0,4, ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sowie eine maximale Gebäudelänge festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Bauweise

Im Zuge der Einwendungsbehandlung wurde die Festlegungen hinsichtlich der offenen und Gekuppelten Bauweise im Verordnungstext präzisiert.

Der Text lautet nun:

- (3) Für die Liegenschaften .209, 67/5 (Siemensgasse 14), .213, 67/3 (Siemensgasse 16), .188, 67/2 (Rapoldgasse 6), .192, 67/4 (Rapoldgasse 8), .883, 8/4 (Rapoldgasse 18), .884, 8/15 (Rapoldgasse 20), gilt die gekuppelte Bauweise. Für die Liegenschaft .826, 12/1, .917 (Josef-Gauby-Weg 6) gilt die offene bzw. gekuppelte Bauweise nach Süden zur Liegenschaft 29/1, ansonsten gilt die offene Bebauung.

Die angeführten Liegenschaften sind bereits mit der gekuppelten Bauweise bebaut, beziehungsweise bestehen derzeit schon so engen Gebäudeabstände, dass ein Neubau nach heutiger Rechtslage nicht anders genehmigungsfähig wäre.

Einwendung 8: (OZ - 0020)

BürgerIn

„Auf Grund der Höhe der Villa Ruckerlberggasse 13 und der dazugehörigen hohen Nadelbäume wird schon jetzt im Winter die Durchlichtung unseres Grundstückes sehr reduziert. Diese Beeinträchtigung unserer Lebensqualität würde nun durch den geplanten Bau in der Rapoldgasse 10 mit 3 Geschoßen plus Dach/Penthouse noch wesentlich verstärkt werden.

1) Wir ersuchen um Reduktion der max. möglichen Gebäudehöhen auf 2 Geschoße plus Dach/Penthouse, da dies eher dem Bestand und somit dem Gebietscharakter entsprechen würde.

2) In Bezug auf den zuletzt aufgelegten Entwurf des räumlichen Leitbildes und dem dort beschriebenen Bereichstyp Villenviertel ersuchen wir generell um Einhaltung eines für Villen typischen Grundrisses (quadratisch od. max. 2:3) und der offenen Bauweise.“

Einwendungsbehandlung:

Höhenentwicklung

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 festgelegt. Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen/Vorgartenzonen, das bestehende Straßennetz und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine Bebauungsgrad je Bauplatz von maximal 0,4, ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sowie eine maximale Gebäudelänge festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zur erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Einwendung 9: (OZ - 0022)

Bürger

„Ich habe bereits gegen den Flächenwidmungsplan (Fläwi) 4.0 (in Rechtskraft seit dem 22. März 2018) Einwendungen erhoben, da ich die Verortung meiner Grundstücke in eine Bebauungsplanzonierung als rechtlich unzulässig im Sinne des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 erachte.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes 09.15.0 „Siemensgasse - Rapoldgasse – Schulgasse - Josef Gauby Weg“ möchte ich nun folgende Einwendungen vorbringen. Zu Beginn möchte ich unter

Veranschaulichung der folgenden Grafiken ausführen, dass meine Grundstücke zu den kleinsten (wenn nicht sogar die kleinsten!) im Bebauungsplangebiet gehören, da sie gesamt lediglich 417m' aufweist. Sie haben gesamt eine Länge von ca. 20,7m x 20,4m und sind somit nahezu quadratisch (als Einheit gesehen).

Betrachtet man sodann die zeichnerische Darstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes und die darin verordnete Baugrenzlinie, so schrumpft mein Grundstück auf eine bebaubare Größe von ca. 300m², da durch die Baugrenzlinie ca. 5m der Gesamtlänge von ohnehin nur 20m verloren gehen.

Bei Einhaltung der in § 13 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 erforderlichen Mindestabstände (ii) wird mein Grundstück somit sogar für ein kleines (11) Einfamilienwohnhaus nahezu unbebaubar, was in striktem Widerspruch zur Eigentums- bzw. der daraus abgeleiteten Baufreiheit steht. Da zum öffentlichen Gut ja grundsätzlich kein Abstand einzuhalten wäre, verliere ich durch die Baugrenzlinie (minus Räche für den Grenzabstand bei offener Bebauung, weil ja laut vorliegendem Entwurf die gekuppelte Bebauung bei meinen Grundstücken unzulässig wäre) mindestens 60m² (1- geschoßig) bzw. 80m² (2 geschoßig) an bebaubarer Fläche, was zudem einen massiven Wertverlust darstellt.

Auch sieht der Entwurf des Bebauungsplanes 09. 15.0 in seinem § 6 Abs 3 die Regelung vor, dass mein grundsätzlich quadratisches Grundstück nun nur mehr im Verhältnis 2:3 bebaut werden darf, was meine zu bebaubare Fläche nochmals unzulässig verkleinert. Hier würde es einer Ausnahbestimmung bedürfen. Bedenkt man, dass die Abstände von den Außenwänden aus gemessen werden und man heute aus bauökologischen Gründen gerne mit 50cm Ziegeln baut, bleibt mir nicht mal mehr eine bebaubare Grundfläche von 80m² pro Geschoß übrig; wobei aufgrund der Abstandsregeln und der besseren Nutzbarkeit ja sowieso nur eine maximal 2-geschoßige Bauweise in Frage kommen würde.

Weiters muss erwähnt werden, dass es diversen Paragraphen bzw. Absätzen im Entwurf des Bebauungsplanes 09.15.0 schlicht an Rechtsgrundlagen fehlt. Anbei einige Beispiele: § 4 Abs 4 (es gilt nämlich § 13 Stmk BauG), große Teile des § 8, § 9.

Zudem sind manche Formulierungen unklar, so z.B. § 5 Abs 6; ist dieser so gemeint, dass somit auch 4-geschoßige Bauten zulässig sind, wenn ein Rücksprung (sogenannten Pyramidenbauweise bzw. Geschoßabstand) erfolgt?“

Einwendungsbehandlung:

Die Einwendungen bezüglich des 4.0 Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplanpflicht kann im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren nicht mehr berücksichtigt werden, da der Flächenwidmungsplan seit 22.03.2018 rechtskräftig ist und als Grundlage für diesen Bebauungsplan dient.

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 festgelegt. Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen/Vorgartenzonen, das

bestehende Straßennetz und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine Bebauungsgrad je Bauplatz von maximal 0,4, ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sowie eine maximale Gebäudelänge festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Gebietsprägend ist die durchgrünte Vorgartenzone entlang der Straßenzüge, diese wurde mit den Baugrenzlängen aufgenommen und beträgt im Josef Gauby-Weg 3,5m.

Das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge wurde mich höchstens 2:3 festgelegt, es sind daher auch, wie für das Villengebiet typisch auch quadratische Grundrisslösungen möglich, somit ist die Bebauung der Liegenschaft nicht so eingeschränkt, wie in der Einwendung formuliert.

Einwendung 10: (OZ - 0023)

Bürger

1.) *Vorbemerkung;*

- *immer mehr Grünflächen zubetoniert werden,*
- *hunderte Wohnungen entstehen, dadurch die*
- *Verkehrswege überlastet sind, folglich*
- *die Luftqualität und endlich auch die Wohnqualität darunter leiden*

Bevor ich meine Einwendungen im Detail darlege und ausführe, möchte ich noch auf meines Erachtens nicht unerhebliche allgemeine Punkte verweisen:

2.) *Flächenwidmungsplanes 4.0*

Soweit ich informiert bin, wurden nahezu sämtliche Einwendungen gegen den Flächenwidmungsplan 4.0, teils mit einem standardisierten Rundschreiben, teils in Form einer Ablehnung mit wenigen Zeilen, nicht berücksichtigt. Allenfalls ist es zu marginalen Änderungen gekommen, welche jedoch in der Sache selbst mehr als unbedeutend waren.

Bei der Beschlussfassung über den Entwurf des Bebauungsplanes entscheidet der Gemeinderat. Es handelt sich sohin um eine politische Entscheidung. Es ergibt sich jedoch immer mehr der Eindruck, dass auf Seiten der Politik primär das Interesse besteht, Graz in baulicher Hinsicht immer mehr zu verdichten. Innenhöfe werden verbaut, in Wohngebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern werden große Bauklötze gesetzt etc.

Mit dieser ständigen baulichen Verdichtung von Graz, dem damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommen, der schlechteren Luftqualität, dem Wegfall von Grünflächen, der Zerstörung von Ortsbildern innerhalb eines Bezirkes etc. wird dieser oben dargestellte oberste Grundsatz nahezu schon ad absurdum geführt.

Unter §2 des Bebauungsplanes wird unter dem Überbegriff "Bebauungswesen, Nutzungen" die offene Bebauung wie auch die gekuppelte Bebauung angeführt. Bei den Häusern im Umfeld des

Bebauungsplanes sind Gebäudelängen weit unter 20m gegeben.

Der gegenständliche Bebauungsplan schießt weit über das Ziel hinaus. Eine gekuppelte Bauweise

ist nicht ortsüblich und auch den umliegenden Eigentümern nicht zumutbar.

Die Geschoßanzahl im Bereich Josef-Gauby-Weg/Schulgasse beträgt maximal 2 Geschoße.

Lediglich bei 2 Häusern wurde die Geschoßanzahl durch einen Dachausbau bzw. ein Penthouse ergänzt.

Geht man von den Ausführungen des Stadtplanungsamtes aus, betragen die Gebäudehöhen am Josef-Gauby-Weg/Schulgasse im Median 525cm, die maximale Gesamt-Gebäudehöhe im Median 1.045cm. Bei einem Gebäude mit 2 Geschoßen ergibt sich bei einer Flachdachausführung eine maximale Gesamtfläche von 1.100cm.

Würde der Bebauungsplan in der gegenständlichen Form beschlossen werden, so würde dies zum bisherigen Bestand einen Zugewinn auf ca. 14m bedeuten, was absolut ortsunüblich ist und das verträgliche Ausmaß bei Weitem überschreitet.

Ein Bauklotz mit derartigen Längen und Höhen würde das gesamte Erscheinungsbild dieser gewachsenen Gegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern völlig zerstören.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wäre es dem zukünftigen Bauwerber auch gestattet, die Mindestabstände laut dem Steiermärkischen Baugesetz zu unterschreiten. Durch das Heranrücken an die Grundstücksgrenzen der Nachbargrundstücke würde eine unübliche Verdichtung vorgenommen werden, welche weder notwendig, noch den Eigentümern der Nachbargrundstücke zumutbar ist.

Der vom Bebauungsplan umfasste Bereich ist derzeit schon stark verkehrsbelastet. Durch diesen Bebauungsplan mit hochverdichteten, mehrstöckigen Bauwerken und dem damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen würden inakzeptable Verkehrsbedingungen geschaffen werden.

Durch den Wegfall von Grünflächen und das zusätzliche Verkehrsaufkommen würde auch die Luftqualität, welche in Graz ohnehin nahezu die schlechteste von ganz Österreich ist, weiter beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan für das gegenständliche Gebiet kann naturgemäß auch andere Eigentümer auf die Idee bringen, ihr Einfamilienhaus abzutragen und stattdessen mehrstöckige Wohnsiedlungen mit möglichst vielen Eigentumswohnungen über einen Bauträger dort errichten zu lassen.

Konkret fehlt es an restriktiven Einschränkungen, wie zB

- Gartenflächen, die pro m2 Wohnnutzfläche (oder: verbauter Grundfläche) vorhanden zu sein haben. Und ich meine hier "echte Grünflächen", also keine begrünten Dachflächen, keine Rasenpflaster etc.*
- klare Regelungen bezüglich der Grenz- und Gebäudeabstände, auch Umgang mit Altbestand (Erweiterung durch Umbau) unter nachbarschaftlicher Interessen, wie Licht- und Lärmbeeinträchtigungen.*

In diesem Zusammenhang sei auch noch einmal betont, dass das Stadtentwicklungskonzept 4.0 mit seinem obersten Grundsatz "Graz als lebenswerte Stadt" durch den gegenständlichen Bebauungsplan nahezu schon karikiert wird.

Letztlich erlaube ich mir noch darauf zu verweisen, dass die von der Behörde ermittelten Gebäudehöhen im Umfeld der vorn Bebauungsplan betroffenen Liegenschaften nicht den Tatsachen entsprechen dürften.

ANTRÄGE

Es möge meinen Einwendungen Folge gegeben werden und der Entwurf des Bebauungsplanes 09.15.0 dahingehend abgeändert werden, dass lediglich eine offene Bebauung zulässig ist und lediglich 3 Geschoße zulässig sind, wobei

- Kellergeschoße nicht als Geschoße zu werten sind*
- das Erdgeschoß, ein Penthouse, eine überdachte Dachterrasse und dgl. jeweils als vollwertiges Geschoß zu werten ist.*

Einwendungsbehandlung:

Bauweise

Im Zuge der Einwendungsbehandlung wurde die Festlegungen hinsichtlich der offenen und Gekuppelten Bauweise im Verordnungstext präzisiert.

Der Text lautet nun:

- (4) Für die Liegenschaften .209, 67/5 (Siemensgasse 14), .213, 67/3 (Siemensgasse 16), .188, 67/2 (Rapoldgasse 6), .192, 67/4 (Rapoldgasse 8), .883, 8/4 (Rapoldgasse 18), .884, 8/15 (Rapoldgasse 20), gilt die gekuppelte Bauweise. Für die Liegenschaft .826, 12/1, .917 (Josef-Gauby-Weg 6) gilt die offene bzw. gekuppelte Bauweise nach Süden zur Liegenschaft 29/1, ansonsten gilt die offene Bebauung.

Die angeführten Liegenschaften sind bereits mit der gekuppelten Bauweise bebaut, beziehungsweise bestehen derzeit schon so engen Gebäudeabstände, dass ein Neubau nach heutiger Rechtslage nicht anders genehmigungsfähig wäre.

Höhenentwicklung

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 festgelegt. Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen/Vorgartenzonen, das bestehende Straßennetz und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine Bebauungsgrad je Bauplatz von maximal 0,4, ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sowie eine maximale Gebäudelänge festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zur erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Begriffsdefinition:

Im Baugesetz sind im §4 die Begriffsdefinitionen Geschoss, Gebäudefront, Gebäudehöhe, Gesamthöhe eines Gebäudes, und viele andere Begriffsdefinitionen angeführt und verordnet.

Einwendung 11: (OZ - 0024)

Bürgerin

1.) In der gesamten Umgebung um das vom Bebauungsplan betroffene Grundstück, ist eine offene Bebauung vorhanden.

Im Vergleich zum Altbestand wäre im Falle einer gekuppelten Bauweise sogar ein Zugewinn von weit über 100% der Gesamtgebäudelänge im Vergleich zum Altbestand gegeben.

Eine gekuppelte Bauweise ist keineswegs ortsüblich und auch den umliegenden Eigentümern nicht zumutbar.

2.) Gebäudehöhe

Die Geschoßanzahl im Bereich Josef-Gauby Weg/Schulgasse beträgt max. 2 Geschoße. Nur bei zwei Häusern wurde die Geschoßanzahl durch einen Dachausbau bzw. ein Penthouse ergänzt.

Geht man von den Ausführungen des Stadtplanungsamtes aus, betragen die Gebäudehöhen am Josef-Gauby Weg /Schulgasse im Median 525cm, die maximale Gesamtgebäudehöhe im Median 1.045cm, bzw. bei einem Gebäude mit 2 Geschoßen mit Flachdachausführung eine max. Gesamthöhe von 1.100cm.

Würde der Bebauungsplan in der jetzigen Form beschlossen werden, so würde dies zum bisherigen Bestand einen Zugewinn auf ca. 14m bedeuten. Dies ist absolut ortsunüblich und überschreitet das vertragliche Ausmaß um ein Vielfaches.

3.) Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wäre es dem zukünftigen Bauwerber auch gestattet, die Mindestabstände laut steiermärkischen Baugesetz zu unterschreiten.

4.) Der Entwurf des Bebauungsplans widerspricht in vielen Punkten auch dem bereits unter Punkt 1.) zitierten Stadtentwicklungskonzept. Das vom Bebauungsplan umfasste Gebiet ist jetzt schon sehr stark verkehrsbelastet.

Weiters würde durch den Wegfall von Grünflächen die Luftqualität (welche in Graz bereits sehr schlecht ist) stark beeinträchtigt. Auch die Lärm- und Geruchsbelästigung würde bei erhöhten Verkehrsaufkommen – sprich es fahren, Josef Gauby Weg betreffend, ca. 27 Autos (schnitt 1,5 Autos pro Haushalt) mehr durch die Gasse – enorm steigen und die Lebensqualität der Anrainer stark mindern.

Weiters möchte ich darauf hinweisen, dass die von der Behörde ermittelten Gebäudehöhen im Umfeld der vom Bebauungsplan betroffenen Liegenschaften nicht der Tatsache entsprechen. Es wurden in der Nachbarschaft und von mir selbst Eigenmessungen

durchgeführt, welche ergaben, dass die Gebäudehöhen der umliegenden Häuser wesentlich niedriger sind als von der Behörde dargestellt. Hier wäre eine neuerliche Ermittlung der tatsächlichen Gebäudehöhen durchaus angebracht.

Aufgrund der obigen Ausführungen und Begründungen, stelle ich nachstehenden Antrag: Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes 09.15.0 auf eine rein offene Bebauung und max. 2 Geschoße.

Einwendungsbehandlung:

Bauweise

Im Zuge der Einwendungsbehandlung wurde die Festlegungen hinsichtlich der offenen und Gekuppelten Bauweise im Verordnungstext präzisiert.

Der Text lautet nun:

- (5) Für die Liegenschaften .209, 67/5 (Siemensgasse 14), .213, 67/3 (Siemensgasse 16), .188, 67/2 (Rapoldgasse 6), .192, 67/4 (Rapoldgasse 8), .883, 8/4 (Rapoldgasse 18), .884, 8/15 (Rapoldgasse 20), gilt die gekuppelte Bauweise. Für die Liegenschaft .826, 12/1, .917 (Josef-Gauby-Weg 6) gilt die offene bzw. gekuppelte Bauweise nach Süden zur Liegenschaft 29/1, ansonsten gilt die offene Bebauung.

Die angeführten Liegenschaften sind bereits mit der gekuppelten Bauweise bebaut, beziehungsweise bestehen derzeit schon so engen Gebäudeabstände, dass ein Neubau nach heutiger Rechtslage nicht anders genehmigungsfähig wäre.

Höhenentwicklung

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 festgelegt. Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen/Vorgartenzonen, das bestehende Straßennetz und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine Bebauungsgrad je Bauplatz von maximal 0,4, ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sowie eine maximale Gebäudelänge festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zur erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Abstände/Steiermärkisches Baugesetz

Unabhängig von den Festlegungen des Baubauungsplan müssen die baugesetzlichen Abstände (Gebäudeabstände, Grenzabstände) eingehalten werden.

Diese sind im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren einzuhalten und zu überprüfen.

Verkehrsaufkommen

Der Bebauungsplan wurde von der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz begleitet. Die Straßenzüge haben noch genug Leistungskapazität um die zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Einwendung 12: (OZ - 0025)

Bürger+ Unterschriftenliste

- 1) Um die "Bausünden in der Marktgasse" von unserem Villenviertel fernzuhalten, soll die Anzahl auf 2 Geschoße reduziert werden und der Abstand der Neubauten zu unseren Häusern erhöht werden.
- 2) Erhaltung von Sonnenlicht in unseren Wohnräumen
- 3) Weniger Bodenversiegelungen - mehr Grünflächen
- 4) Verordnung von Vertikalbegrünungen
- 5) Ersatzmaßnahme für den Entfall des einzigen städtischen Kinderhorts im Bezirk Waltendorf
- 6) Verkehrskonzept - menschengerecht und nicht autogerecht - kein Umgehungsverkehr im Wohngebiet

Einwendungsbehandlung:

1.0 Räumliches Leitbild Entwurf – 2. Auflage

Im Bebauungsplan wurde das gesamte Gebiet als „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhenentwicklung“ gemäß der Definition im 1.0 Räumlichen Leitbild Entwurf – 2. Auflage behandelt. Es gab keine Unterscheidung für den Bereich Josef-Gauby-Weg, der im räumlichen Leitbild eine andere Ausweisung hat (Wohnanlage verdichteter Flachbau).

Höhenentwicklung

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 festgelegt. Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen/Vorgartenzonen, das bestehende Straßennetz und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine Bebauungsgrad je Bauplatz von maximal 0,4, ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sowie eine maximale Gebäudelänge festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Abstände/Steiermärkisches Baugesetz

Unabhängig von den Festlegungen des Baubauungsplan müssen die baugesetzlichen Abstände (Gebäudeabstände, Grenzabstände) eingehalten werden.

Diese sind im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren einzuhalten und zu überprüfen.

Ersatzmaßnahme für den Entfall des einzigen städtischen Kinderhorts im Bezirk Waltendorf

Die Ersatzmaßnahmen können nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz behandelt werden.

Schleichwege/Parkdruck

Die Themen „Schleichweg, Parkdruck durch auswertige Autohalter“ können nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz behandelt werden.

Einwendung 13: (OZ - 0026)

Bürger

1) Auf Seite 1 des Erläuterungsberichtes zum Entwurf des Bebauungsplanes 09.15.0 (in weiterer Folge nur mehr als Bebauungsplan bezeichnet) wird im letzten Absatz wortwörtlich ausgeführt wie folgt:

"Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen, Vorgartenzonen, das bestehende Straßennetz, und eventuell notwendige Erschließungen des Planungsgebietes und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen. "

In der gesamten Umgebung um das vom Bebauungsplan betroffene Grundstück, ist eine offene Bebauung vorhanden.

Unter §2 des Bebauungsplanes wird unter dem Überbegriff "Bebauungswesen, Nutzungen" die offene Bebauung wie auch die gekuppelte Bebauung angeführt.

Bei den Häusern im Umfeld des Bebauungsplanes sind Gebäudelängen weit unter 20m gegeben.

Im Falle einer gekuppelten Bebauung könnte eine maximale Gebäudelänge von 25m erreicht werden, was einen Zugewinn von weit über 30% über das normale Maß hinaus ergeben würde.

2) Ebenso widerspricht der Bebauungsplan auch was die beabsichtigte Gebäudehöhe anbelangt, der Ortsüblichkeit.

Auch zu diesem Punkt wird auf die zu Punkt 2/1 zitierten Ausführungen im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Geschoßanzahl im Bereich Josef-Gauby-Weg/Schulgasse beträgt maximal 2 Geschoße. Lediglich bei 2 Häusern wurde die Geschoßanzahl durch einen Dachausbau bzw. ein Penthouse ergänzt.

Geht man von den Ausführungen des Stadtplanungsamtes aus, betragen die Gebäudehöhen am Josef-Gauby-Weg/Schulgasse im Median 525cm, die maximale Gesamt-Gebäudehöhe im Median 1.045cm. Bei einem Gebäude mit 2 Geschoßen ergibt sich bei einer Flachdachausführung eine maximale Gesamthöhe von 1.100 cm.

Würde der Bebauungsplan in der gegenständlichen Form beschlossen werden, so würde dies zum bisherigen Bestand einen Zugewinn auf ca. 14m bedeuten, was absolut ortsunüblich ist und das verträgliche Ausmaß bei Weitem überschreitet.

3) Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wäre es dem zukünftigen Bauwerber auch gestattet, die Mindestabstände laut dem Steiermärkischen Baugesetz zu unterschreiten. Durch das Heranrücken an die Grundstücksgrenzen der Nachbargrundstücke würde eine unübliche Verdichtung vorgenommen werden, welche weder notwendig, noch den Eigentümern der Nachbargrundstücke zumutbar ist.

4) Der Bebauungsplan in der vorliegenden Form widerspricht in vielen Punkten auch dem bereits unter Punkt 1. zitierten Stadtentwicklungskonzept.

5) Der vom Bebauungsplan umfasste Bereich ist derzeit schon stark verkehrsbelastet. Durch diesen Bebauungsplan mit hochverdichteten, mehrstöckigen Bauwerken und dem damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen würden inakzeptable Verkehrsbedingungen geschaffen werden.

6) Durch den Wegfall von Grünflächen und das zusätzliche Verkehrsaufkommen würde auch die Luftqualität, welche in Graz ohnehin nahezu die schlechteste von ganz Österreich ist, weiter beeinträchtigt werden.

7) In diesem Zusammenhang sei auch noch einmal betont, dass das Stadtentwicklungskonzept 4.0 mit seinem obersten Grundsatz "Graz als lebenswerte Stadt" durch den gegenständlichen Bebauungsplan nahezu schon karikiert wird. Es kann nicht angehen, dass in einer Villengegend ein Bauklotz oder in Hinkunft gar mehrere Bauklötze hineingesetzt werden, welche in keiner Weise den umliegenden Gebäuden in diesem Gebiet entsprechen und als absolut ortsunüblich bezeichnet werden müssen.

8) Letztlich erlauben sich die Antragsteller noch darauf zu verweisen, dass die von der Behörde ermittelten Gebäudehöhen im Umfeld der vom Bebauungsplan betroffenen Liegenschaften nicht den Tatsachen entsprechen. Von den Antragstellern wurden Eigenmessungen durchgeführt, welche ergeben haben, dass die Gebäudehöhen der umliegenden Häuser weitaus niedriger sind als von der Behörde dargestellt.

Einwendungsbehandlung:

Bauweise

Im Zuge der Einwendungsbehandlung wurde die Festlegungen hinsichtlich der offenen und Gekuppelten Bauweise im Verordnungstext präzisiert.

Der Text lautet nun:

(6) Für die Liegenschaften .209, 67/5 (Siemensgasse 14), .213, 67/3 (Siemensgasse 16), .188, 67/2 (Rapoldgasse 6), .192, 67/4 (Rapoldgasse 8), .883, 8/4 (Rapoldgasse 18), .884, 8/15 (Rapoldgasse 20), gilt die gekuppelte Bauweise. Für die Liegenschaft .826, 12/1, .917 (Josef-Gauby-Weg 6) gilt die offene bzw. gekuppelte Bauweise nach Süden zur Liegenschaft 29/1, ansonsten gilt die offene Bebauung.

Die angeführten Liegenschaften sind bereits mit der gekuppelten Bauweise bebaut, beziehungsweise bestehen derzeit schon so engen Gebäudeabstände, dass ein Neubau nach heutiger Rechtslage nicht anders genehmigungsfähig wäre.

1.0 Räumliches Leitbild Entwurf – 2. Auflage

Im Bebauungsplan wurde das gesamte Gebiet als „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhenentwicklung“ gemäß der Definition im 1.0 Räumlichen Leitbild Entwurf – 2. Auflage behandelt. Es gab keine Unterscheidung für den Bereich Josef-Gauby-Weg, der im räumlichen Leitbild eine andere Ausweisung hat (Wohnanlage verdichteter Flachbau).

Höhenentwicklung

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 festgelegt. Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen/Vorgartenzonen, das bestehende Straßennetz und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine Bebauungsgrad je Bauplatz von maximal 0,4, ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sowie eine maximale Gebäudelänge festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Abstände/Steiermärkisches Baugesetz

Unabhängig von den Festlegungen des Baubauungsplan müssen die baugesetzlichen Abstände (Gebäudeabstände, Grenzabstände) eingehalten werden.

Diese sind im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren einzuhalten und zu überprüfen.

Einwendung 14: (OZ - 0027)

Bürgerin

1. Geschoszahl und Gebäudehöhen:

Nachverdichtung im betreffenden Gebiet nicht grundsätzlich abzulehnen; allerdings muss diese den selbstauferlegten Richtlinien der Stadtplanung entsprechend auch tatsächlich gebietsverträglich und entsprechend schonend erfolgen.

Die überwiegende Bebauung stammt aus der Zwischenkriegszeit mit kleinen Grundstücken (Beschattungsgefahr), schmalen Straßen (ehemaligen Feldwegen wie Schulgasse und Gaubyweg) und niedrigen

Gebäuden (1-geschossig mit ausgebauten Dächern, oft Mansarden, die Geschosshöhen bewegen sich speziell in diesem Gebiet um die 3 Meter).

Diesen Gegebenheiten folgend darf eine zukünftige Nachverdichtung allenfalls bis zu 2 Vollgeschosse + Penthouse (alternativ 3 Vollgeschosse OHNE Penthouse) gehen, schon eine solche Neubautätigkeit reicht am First über die ortsüblichen Gebäudehöhen hinaus, ist aber gerade noch verträglich. Darüber hinaus ist in diesem Sinne die absolute maximale Gebäudehöhe zu beschränken und verbindlich festzulegen, was auch für technische Anlagen

(Lifte, Photovoltaikanlagen etc.), Dachterrassen und Aufbauten jeglicher Art gilt. Da es sich im Baugebiet um eine leichte Hanglage handelt, ist unter anderem auch die Festlegung des Nullpunktes relevant und den Anrainern diesbezüglich entgegenzukommen.

2. Gekuppelte Bauweise:

Nur für spezifisch kleine Parzellen, welche nach heutigen Kriterien (Grenzabstände) gar nicht mehr bebaut werden dürften, ist eine gekuppelte Bauweise argumentierbar.

Die ortsübliche Typologie bzw. das im BBPl-Entwurf vorgegebene Ziel "annähernd quadratischer

Grundrissproportionen" darf durch Genehmigung gekuppelter Bauweise (mit mehreren Eingängen und folglich rechtlich getrennter Gebäude) auf größeren Baugründen (mit entsprechend nicht maßstabgerechten und die ortsüblichen sowohl Dimensionen wie Proportionen sprengenden Baumassen) nicht konterkariert werden.

Plüddemanngasse 27a; diese Grundstücke erlauben aufgrund ihres Schnitts den aus ästhetischen Gründen zu

bevorzugenden Neubau getrennter, dem obigen Ziel entsprechenden Baukörper mit vorschriftsmäßigen

Gebäudeabständen. Insofern kann es keinen Grund geben, allfälligen Bauträgern willfährig einen Quasi-Riegel

zu genehmigen, Bebauungsdichte und -grad sind angemessen einhaltbar, nicht zuletzt ist ein Versatz der

Neubauten auf den Parzellen möglich und vorzuziehen.

3. Begleitende Verkehrsmaßnahmen:

Aufgrund zunehmender Verdichtung des Baugebiets (mit überproportionaler Zunahme von Quell- und

Zielverkehr) müssen unbedingt begleitende Maßnahmen ergriffen werden.

Die Gassen (untere) Schulgasse und Gaubyweg sind beide (als ehemalige Feldwege) zu schmal für Gehsteige, beide aber de facto Schulwege für die Volksschule Waltendorf. Zu erwarten ist eine Zunahme des Volksschule-Einzugsgebiets (durch z.B. vollständige

Verbauung Schörgelgasse und zukünftige Startwohnungen im ehemaligen Schülerhort Plüddemanngasse). Um die Sicherheit der Kinder zu gewährleisten, muss speziell der

Durchzugs- und Ausweichverkehr (Plüddemanngasse bzw. Waltendorfer Hstr.) quantitativ und die Geschwindigkeit betreffend eingeschränkt werden. Sollte die Stadt Graz in dieser

Hinsicht untätig bleiben, macht sie sich verantwortlich für allfällige Unglücke. Speziell der Gaubyweg mutiert zunehmend zur Rennstrecke für Ausweicher (die Anrainer halten sich aus

Ortskenntnis und Eigeninteresse eher an Geschwindigkeitsbegrenzungen); entweder ist die Geschwindigkeit im gesamten Gebiet auf kontrollierte! 10km/h oder Schwellen zur

Geschwindigkeitsreduktion vorzusehen.

4. Zusätzliche begleitende Maßnahmen sind dringend vonnöten hinsichtlich Kanalisation und vor allem Wasserdruck, der im Baugebiet (und natürlich darüber hinaus) mehr als zu wünschen übriglässt und weiter abzunehmen droht.

Graz ist unter den großen Städten Österreichs jene mit dem geringsten Anteil an öffentlichem Grün, §14 STEK

klingt wie Hohn, die zunehmende Nachverdichtung spricht Bände und wird das Verhältnis von öffentlichem Grün zu versiegeltem Boden noch verschlechtern.

Einwendungsbehandlung:

Höhenentwicklung

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 festgelegt. Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen/Vorgartenzonen, das bestehende Straßennetz und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine Bebauungsgrad je Bauplatz von maximal 0,4, ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sowie eine maximale Gebäudelänge festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Bauweise

Im Zuge der Einwendungsbehandlung wurde die Festlegungen hinsichtlich der offenen und Gekuppelten Bauweise im Verordnungstext präzisiert.

Der Text lautet nun:

- (7) Für die Liegenschaften .209, 67/5 (Siemensgasse 14), .213, 67/3 (Siemensgasse 16), .188, 67/2 (Rapoldgasse 6), .192, 67/4 (Rapoldgasse 8), .883, 8/4 (Rapoldgasse 18), .884, 8/15 (Rapoldgasse 20), gilt die gekuppelte Bauweise. Für die Liegenschaft .826, 12/1, .917 (Josef-Gauby-Weg 6) gilt die offene bzw. gekuppelte Bauweise nach Süden zur Liegenschaft 29/1, ansonsten gilt die offene Bebauung.

Die angeführten Liegenschaften sind bereits mit der gekuppelten Bauweise bebaut, beziehungsweise bestehen derzeit schon so engen Gebäudeabstände, dass ein Neubau nach heutiger Rechtslage nicht anders genehmigungsfähig wäre.

Verkehrsaufkommen/Schleichverkehr/Fehlverhalten von Autofahrern/Geschwindigkeitsbegrenzungen

Der Bebauungsplan wurde von der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz begleitet. Die Straßenzüge haben noch genug Leistungskapazität um die zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Die Themen „Schleichverkehrs, Geschwindigkeitsbegrenzungen, Fehlverhalten von Autofahrern in den Straßen des Planungsgebietes können nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz behandelt werden.

Kanalisation

Oberflächenwässer müssen am eigenen Grund zur Versickerung gebracht werden. Dies ist in den nachstehenden Baubewilligungsverfahren der einzelnen Bauwerber nachzuweisen.

Einwendung 15: (OZ - 0028)

Bürgerin

„Unter § 2 Bebauungsweisen, Nutzungen wurde „die offene und gekuppelte Bebauung festgelegt“

Im Hinblick auf die vorhandenen baulichen Strukturen in diesem Bereich - Villen und kleinstrukturierte Einheiten (vorwiegend Einfamilienhäuser) - ist es für uns unverständlich, dass .im untergeordneten Ausmaß auch eine gekuppelte Bebauung zulässig- werden soll - eine gekuppelte Bauweise ist nicht ortsüblich!

Laut § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden kann eine Gebäudelänge von max. 25 m erreicht werden - was ebenfalls nicht den ortsüblichen baulichen Strukturen entspricht und einen Zugewinn von weit über 30% über das normale Maß hinaus ergeben würde. (Im Vergleich zum Altbestand wäre im Falle einer gekuppelten Bauweise sogar ein Zugewinn von weit über 100% der Gesamtgebäudelänge im Vergleich zum Altbestand gegeben.)

Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan führt zu einer baulichen Verdichtung, einem damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommen, schlechterer Luftqualität, dem Wegfall von Grünflächen, der Zerstörung von Ortsbildern innerhalb eines Bezirkes.

Unter Bezugnahme auf die von Nachbarn ermittelten Daten betragen die Gebäudehöhen am Josef-Gauby-Weg/Schulgasse - geht man von den Ausführungen des Stadtplanungsamtes aus - im Median 525cm, die maximale Gesamt-Gebäudehöhe im Median 1.045cm. Bei einem Gebäude mit 2 Geschossen ergibt sich bei einer Flachdachausführung eine maximale Gesamthöhe von 1.100cm.

Würde der Bebauungsplan in der gegenständlichen Form beschlossen werden, so würde dies zum bisherigen Bestand einen Zugewinn auf ca. 14m bedeuten, was absolut ortsunüblich ist und das vertragliche Ausmaß bei Weitem überschreitet.

Wie wir bereits in unserem Einspruch zum 1.0 räumlichen Leitbild (2. Entwurf) '110m 26.4.2018 festgehalten haben, passt eine über zwei Geschosse (d.h. EG + 1. OG + rückversetzter ausgebauter Dachraum / Penthouse) hinausgehende Verbauung der durchschnittlich 800 bis 1.200 m² großen Grundstücke nicht in das örtliche Erscheinungsbild dieses Gebietes. Derartige Gebäude fügen sich nicht in die gegebenen Strukturen ein, sondern treten optisch sehr störend in Erscheinung.

Die Geschosanzahl im Bereich Josef-Gauby-Weg, Schulgasse beträgt maximal 2 Geschosse. Lediglich bei 2 Häusern wurde die Geschosanzahl durch einen Dachausbau bzw. ein Penthouse ergänzt.

In diesem Zusammenhang beantragen wir die Überprüfung und Korrektur der unter Bestände im Erläuterungsbericht für Josef-Gauby-Weg 34 festgelegten Angaben: 2-geschossiges

Gebäude, Gebäudehöhe: 7,20m, Gesamthöhe: 9,70m (?). Tatsächlich ist das Gebäude eingeschossig, mit einer straßenseitigen Höhe von ca. 3,50m.

Wir erlauben uns noch darauf zu verweisen, dass - laut Information von Nachbarn - die von der Behörde ermittelten Gebäudehöhen im Umfeld der vom Bebauungsplan betroffenen Liegenschaften nicht den Tatsachen entsprechen. Es wurden Eigenmessung durchgeführt, welche ergeben haben, dass die Gebäudehöhen der umliegenden Häuser weitaus niedriger sind, als von der Behörde dargestellt.

Wir beantragen ausdrücklich die neuerliche Ermittlung der Gebäudehöhen der umliegenden Häuser unter Beiziehung der Bewohner, damit hier tatsächlich korrekte Werte einer Entscheidung über die Zulässigkeit des Bebauungsplanes zugrunde gelegt werden.“

Einwendungsbehandlung:

Bauweise

Im Zuge der Einwendungsbehandlung wurde die Festlegungen hinsichtlich der offenen und Gekuppelten Bauweise im Verordnungstext präzisiert.

Der Text lautet nun:

- (8) Für die Liegenschaften .209, 67/5 (Siemensgasse 14), .213, 67/3 (Siemensgasse 16), .188, 67/2 (Rapoldgasse 6), .192, 67/4 (Rapoldgasse 8), .883, 8/4 (Rapoldgasse 18), .884, 8/15 (Rapoldgasse 20), gilt die gekuppelte Bauweise. Für die Liegenschaft .826, 12/1, .917 (Josef-Gauby-Weg 6) gilt die offene bzw. gekuppelte Bauweise nach Süden zur Liegenschaft 29/1, ansonsten gilt die offene Bebauung.

Die angeführten Liegenschaften sind bereits mit der gekuppelten Bauweise bebaut, beziehungsweise bestehen derzeit schon so engen Gebäudeabstände, dass ein Neubau nach heutiger Rechtslage nicht anders genehmigungsfähig wäre.

Verkehrsaufkommen/Schleichverkehr/Fehlverhalten von Autofahrern/Geschwindigkeitsbegrenzungen

Der Bebauungsplan wurde von der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz begleitet. Die Straßenzüge haben noch genug Leistungskapazität um die zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Die Themen „Schleichverkehrs, Geschwindigkeitsbegrenzungen, Fehlverhalten von Autofahrern in den Straßen des Planungsgebietes können nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz behandelt werden.

Höhenentwicklung

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 festgelegt. Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen/Vorgartenzonen, das

bestehende Straßennetz und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, ein Bebauungsgrad je Bauplatz von maximal 0,4, ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sowie eine maximale Gebäudelänge festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Einwendung 16: (OZ - 0029)

Bürger

„1) Auf Seite 1 des Erläuterungsberichtes zum Entwurf des Bebauungsplanes 09.15.0 (in weiterer Folge nur mehr als Bebauungsplan bezeichnet) wird im letzten Absatz wortwörtlich ausgeführt wie folgt:

"Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen, Vorgartenzonen, das bestehende Straßennetz, und eventuell notwendige Erschließungen des Planungsgebietes und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen. "

In der gesamten Umgebung um das vom Bebauungsplan betroffene Grundstück, ist eine offene Bebauung vorhanden.

Unter §2 des Bebauungsplanes wird unter dem Überbegriff "Bebauungswesen, Nutzungen" die offene Bebauung wie auch die gekuppelte Bebauung angeführt.

Bei den Häusern im Umfeld des Bebauungsplanes sind Gebäudelängen weit unter 20m gegeben.

Im Falle einer gekuppelten Bebauung könnte eine maximale Gebäudelänge von 25m erreicht werden, was einen Zugewinn von weit über 30% über das normale Maß hinaus ergeben würde.

2) Ebenso widerspricht der Bebauungsplan auch was die beabsichtigte Gebäudehöhe anbelangt, der Ortsüblichkeit.

Auch zu diesem Punkt wird auf die zu Punkt 2/1 zitierten Ausführungen im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Geschoßanzahl im Bereich Josef-Gauby-Weg/Schulgasse beträgt maximal 2 Geschoße. Lediglich bei 2 Häusern wurde die Geschoßanzahl durch einen Dachausbau bzw. ein Penthouse ergänzt.

Geht man von den Ausführungen des Stadtplanungsamtes aus, betragen die Gebäudehöhen am Josef-Gauby-Weg/Schulgasse im Median 525cm, die maximale Gesamt-Gebäudehöhe im Median 1.045cm. Bei einem Gebäude mit 2 Geschoßen ergibt sich bei einer Flachdachausführung eine maximale Gesamthöhe von 1.100 cm.

Würde der Bebauungsplan in der gegenständlichen Form beschlossen werden, so würde dies zum bisherigen Bestand einen Zugewinn auf ca. 14m bedeuten, was absolut ortsunüblich ist und das vertragliche Ausmaß bei Weitem überschreitet.

3) Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wäre es dem zukünftigen Bauwerber auch gestattet, die Mindestabstände laut dem Steiermärkischen Baugesetz zu unterschreiten. Durch das Heranrücken an die Grundstücksgrenzen der Nachbargrundstücke würde eine unübliche Verdichtung vorgenommen werden, welche weder notwendig, noch den Eigentümern der Nachbargrundstücke zumutbar ist.

4) Der Bebauungsplan in der vorliegenden Form widerspricht in vielen Punkten auch dem bereits unter Punkt 1. zitierten Stadtentwicklungskonzept.

5) Der vom Bebauungsplan umfasste Bereich ist derzeit schon stark verkehrsbelastet. Durch diesen Bebauungsplan mit hochverdichteten, mehrstöckigen Bauwerken und dem damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen würden inakzeptable Verkehrsbedingungen geschaffen werden.

6) Durch den Wegfall von Grünflächen und das zusätzliche Verkehrsaufkommen würde auch die Luftqualität, welche in Graz ohnehin nahezu die schlechteste von ganz Österreich ist, weiter beeinträchtigt werden.

7) In diesem Zusammenhang sei auch noch einmal betont, dass das Stadtentwicklungskonzept 4.0 mit seinem obersten Grundsatz "Graz als lebenswerte Stadt" durch den gegenständlichen Bebauungsplan nahezu schon karikiert wird. Es kann nicht angehen, dass in einer Villengegend ein Bauklotz oder in Hinkunft gar mehrere Bauklötze hineingesetzt werden, welche in keiner Weise den umliegenden Gebäuden in diesem Gebiet entsprechen und als absolut ortsunüblich bezeichnet werden müssen.

8) Letztlich erlauben sich die Antragsteller noch darauf zu verweisen, dass die von der Behörde ermittelten Gebäudehöhen im Umfeld der vom Bebauungsplan betroffenen Liegenschaften nicht den Tatsachen entsprechen. Von den Antragstellern wurden Eigenmessungen durchgeführt, welche ergeben haben, dass die Gebäudehöhen der umliegenden Häuser weitaus niedriger sind als von der Behörde dargestellt.“

Einwendungsbehandlung:

Bauweise

Im Zuge der Einwendungsbehandlung wurde die Festlegungen hinsichtlich der offenen und Gekuppelten Bauweise im Verordnungstext präzisiert.

Der Text lautet nun:

(9) Für die Liegenschaften .209, 67/5 (Siemensgasse 14), .213, 67/3 (Siemensgasse 16), .188, 67/2 (Rapoldgasse 6), .192, 67/4 (Rapoldgasse 8), .883, 8/4 (Rapoldgasse 18), .884, 8/15 (Rapoldgasse 20), gilt die gekuppelte Bauweise. Für die Liegenschaft .826, 12/1, .917 (Josef-Gauby-Weg 6) gilt die offene bzw. gekuppelte Bauweise nach Süden zur Liegenschaft 29/1, ansonsten gilt die offene Bebauung.

Die angeführten Liegenschaften sind bereits mit der gekuppelten Bauweise bebaut, beziehungsweise bestehen derzeit schon so engen Gebäudeabstände, dass ein Neubau nach heutiger Rechtslage nicht anders genehmigungsfähig wäre.

1.0 Räumliches Leitbild Entwurf – 2. Auflage

Im Bebauungsplan wurde das gesamte Gebiet als „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhenentwicklung“ gemäß der Definition im 1.0 Räumlichen Leitbild Entwurf – 2. Auflage behandelt. Es gab keine Unterscheidung für den Bereich Josef-Gauby-Weg, der im räumlichen Leitbild eine andere Ausweisung hat (Wohnanlage verdichteter Flachbau).

Höhenentwicklung

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 festgelegt. Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen/Vorgartenzonen, das bestehende Straßennetz und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine Bebauungsgrad je Bauplatz von maximal 0,4, ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sowie eine maximale Gebäudelänge festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zur erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Abstände/Steiermärkisches Baugesetz

Unabhängig von den Festlegungen des Baubauungsplan müssen die baugesetzlichen Abstände (Gebäudeabstände, Grenzabstände) eingehalten werden.

Diese sind im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren einzuhalten und zu überprüfen.

Einwendung 17: (OZ - 0030)

Bürger

„Zum Entwurf des Bebauungsplans 09.15.0 „Siemensgasse - Rapoldgasse - Schulgasse - Josef-Gauby-Weg“ melde ich als Sachwalter der Eigentümerin folgende Einwendungen gegen den § 5 (1) der Verordnung, welcher bis zu 3 Geschoße erlaubt.

Begründung: eine über 2 Geschoße hinausgehende Verbauung passt nicht in das derzeitige örtliche Erscheinungsbild des betroffenen Gebiets.“

Einwendungsbehandlung:

Höhenentwicklung

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 festgelegt. Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll

der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen/Vorgartenzonen, das bestehende Straßennetz und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, ein Bebauungsgrad je Bauplatz von maximal 0,4, ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sowie eine maximale Gebäudelänge festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Einwendung 18: (OZ - 0031)

3 Bürger

„Sämtliche Inhalte des vorliegenden Entwurfs des 09.15.0 Bebauungsplans „Siemensgasse - Rapoldgasse - Josef-Gauby-Weg“ belasten die Liegenschaft der Einschreiterinnen (KG 63124 Waltendorf GST-NR 15/4), sodass es dadurch zu erheblichen – den Gesetzen widersprechenden – Nachteilen kommt. Dies insbesondere betreffend die folgenden, geplanten Regelungspunkte

Diese Teilbereiche sind auch aufgrund ihrer sonstigen Eigenschaften (bisherige Bebauung, Freiflächen, geplante Baugrenzlinien udgl) faktisch für eine gekuppelte Bauweise geeignet.

Diese Festlegung stellt eine Einschränkung der Bebaubarkeit und damit der Nutzung dieses Grundstückes dar.

Vor diesem Hintergrund wenden die Einschreiterinnen eine Benachteiligung gegenüber dieser Vielzahl an weiteren Grundstückseigentümern ein, welche gegen den Gleichheitssatz iSd Art 7 Abs 1 B-VG, Art 2 StGG verstößt. Vielmehr wäre es geboten, für das Grundstück KG 63124 Waltendorf GST-NR 15/4 ebenfalls die Möglichkeit einer „gekuppelten Bauweise“ zuzulassen.

Für den gegenständlichen – kompakten – Grundstücksblock, der von den Straßen Schulgasse, Rapoldgasse, Josef-Gauby-Weg, Plüddemanngasse abgegrenzt wird, ist also ein einheitlicher Abstand der Baugrenzlinie von der Außengrenze dieses Grundstücksblocks ohne Berücksichtigung weiterer Eigenschaften (etwa der Grundstücksformen und -situierungen) vorgesehen.

Weiters sind nach § 12 Abs 2 Stmk BauG für Bauteile untergeordneten Ausmaßes Überschreitungen zulässig.

In der Plandarstellung des vorliegenden Entwurfs ist eine Baugrenzlinie von einheitlich 3,5 m vorgesehen. Der Wortlaut enthält demgegenüber keine ziffernmäßige Vorgabe.

Die Baugrenzlinie mit lediglich 3,0 m zur Straßenflucht festzulegen, um eine sinnvolle zukünftige Bebauung nicht gänzlich zu verhindern.

Der Verordnungs-Wortlaut sieht (ua) ein Verbot von offenen Erschließungen und straßenseitigen Balkonen vor. Im Erläuterungsbericht findet sich keine darüberhinausgehende Textierung respektive Begründung.

Zudem legt § 13 Abs 13 Stmk BauG fest, dass für Gebäude (ua) gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen weder Grenz- noch Gebäudeabstand Gültigkeit haben.

Zudem grenzt es gleich an zwei Straßen: an die Schulgasse und an die Rapoldgasse. Somit blieben – theoretisch – nur noch die West bzw die Südseite für Balkone. Wenn nun für diese auch noch Abstände einzuhalten wären (vgl § 4 Abs 4 des vorliegenden Entwurfs-Wortlauts), so bliebe für dieses Grundstück der Einschreiterinnen überhaupt kein Platz mehr für Balkone bzw eine irgendwie denkbare Bebauung.

Der Bürgermeister der Stadt Graz möge diese hier artikulierten Einwendungen beraten und dergestalt berücksichtigen, dass die seitens der Einschreiterinnen erhobenen Einwendungen im Rahmen des endgültigen 09.15.0 Bebauungsplans „Siemensgasse - Rapoldgasse - Josef-Gauby-Weg“ Berücksichtigung finden und jegliche negativen Ein- oder/und Beschränkungen und Belastungen der Liegenschaft der Einschreiterinnen, KG 63124 Waltendorf EZ 573 GST-NR 15/4 vermieden werden.“

Einwendungsbehandlung:

1.0 Räumliches Leitbild Entwurf – 2. Auflage/Offene Bebauung/offene Erschließungen

Im Bebauungsplan wurde das gesamte Gebiet als „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhenentwicklung“ gemäß der Definition im 1.0 Räumlichen Leitbild Entwurf – 2. Auflage behandelt.

Die Charakteristik des Villengebietes ist die offene Bebauung, annähernd quadratische Grundrisse, maximales 2:3 Gebäudebreite – Gebäudelänge Verhältnis, geschlossene Stiegenhäuser, Ausschluss von Laubengangerschließungen, Diese Vorgaben wurden in die Verordnung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Vorgartenzone

Gebietsprägend ist die durchgrünte Vorgartenzone entlang der Straßenzüge, diese wurde mit den Baugrenzlinien aufgenommen und beträgt in der Schulgasse 3,5m. Die restlichen Baugrenzlinien sind großzügig festgelegt. Die baugesetzlichen Abstände (Gebäudeabstände, Grenzabstände) gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz sind eingehalten werden. Diese sind im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren einzuhalten und zu überprüfen.

Straßenseitige Balkone

Im Entwurf waren straßenseitige Balkone ausgeschlossen, Eckgrundstücke, die an zwei Straßenzügen liegen wurden dadurch benachteiligt. Aus diesem Grund wurde der §6 ergänzt.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

(1) Offene Erschließungen und straßenseitige Balkone sind nicht zulässig.

- (2) Bei Liegenschaften entlang 2 Straßenzügen (Eckgrundstücke) sind Balkone straßenseitig entlang einer Straße möglich, jedoch muss der Balkon innerhalb der Baugrenzen liegen, ein Übertreten der Baugrenze ist nicht zulässig.

Einwendung 19: (OZ - 0032)

Bürger + Unterschriftenliste

1) Auf Seite 1 des Erläuterungsberichtes zum Entwurf des Bebauungsplanes 09.15.0 (in weiterer Folge nur mehr als Bebauungsplan bezeichnet) wird im letzten Absatz wortwörtlich ausgeführt wie folgt:

"Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen, Vorgartenzonen, das bestehende Straßennetz, und eventuell notwendige Erschließungen des Planungsgebietes und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen. "

In der gesamten Umgebung um das vom Bebauungsplan betroffene Grundstück, ist eine offene Bebauung vorhanden.

Unter §2 des Bebauungsplanes wird unter dem Überbegriff "Bebauungswesen, Nutzungen" die offene Bebauung wie auch die gekuppelte Bebauung angeführt.

Bei den Häusern im Umfeld des Bebauungsplanes sind Gebäudelängen weit unter 20m gegeben.

Im Falle einer gekuppelten Bebauung könnte eine maximale Gebäudelänge von 25m erreicht werden, was einen Zugewinn von weit über 30% über das normale Maß hinaus ergeben würde.

2) Ebenso widerspricht der Bebauungsplan auch was die beabsichtigte Gebäudehöhe anbelangt, der Ortsüblichkeit.

Auch zu diesem Punkt wird auf die zu Punkt 2/1 zitierten Ausführungen im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Geschoßanzahl im Bereich Josef-Gauby-Weg/Schulgasse beträgt maximal 2 Geschoße. Lediglich bei 2 Häusern wurde die Geschoßanzahl durch einen Dachausbau bzw. ein Penthouse ergänzt.

Geht man von den Ausführungen des Stadtplanungsamtes aus, betragen die Gebäudehöhen am Josef-Gauby-Weg/Schulgasse im Median 525cm, die maximale Gesamt-Gebäudehöhe im Median 1.045cm. Bei einem Gebäude mit 2 Geschoßen ergibt sich bei einer Flachdachausführung eine maximale Gesamthöhe von 1.100 cm.

Würde der Bebauungsplan in der gegenständlichen Form beschlossen werden, so würde dies zum bisherigen Bestand einen Zugewinn auf ca. 14m bedeuten, was absolut ortsunüblich ist und das vertragliche Ausmaß bei Weitem überschreitet.

3) Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wäre es dem zukünftigen Bauwerber auch gestattet, die Mindestabstände laut dem Steiermärkischen Baugesetz zu unterschreiten. Durch das Heranrücken an die Grundstücksgrenzen der Nachbargrundstücke würde eine unübliche Verdichtung vorgenommen werden, welche weder notwendig, noch den Eigentümern der Nachbargrundstücke zumutbar ist.

4) Der Bebauungsplan in der vorliegenden Form widerspricht in vielen Punkten auch dem bereits unter Punkt 1. zitierten Stadtentwicklungskonzept.

5) Der vom Bebauungsplan umfasste Bereich ist derzeit schon stark verkehrsbelastet. Durch diesen Bebauungsplan mit hochverdichteten, mehrstöckigen Bauwerken und dem damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen würden inakzeptable Verkehrsbedingungen geschaffen werden.

6) Durch den Wegfall von Grünflächen und das zusätzliche Verkehrsaufkommen würde auch die Luftqualität, welche in Graz ohnehin nahezu die schlechteste von ganz Österreich ist, weiter beeinträchtigt werden.

7) In diesem Zusammenhang sei auch noch einmal betont, dass das Stadtentwicklungskonzept 4.0 mit seinem obersten Grundsatz "Graz als lebenswerte Stadt" durch den gegenständlichen Bebauungsplan nahezu schon karikiert wird. Es kann nicht angehen, dass in einer Villengegend ein Bauklotz oder in Hinkunft gar mehrere Bauklötze hineingesetzt werden, welche in keiner Weise den umliegenden Gebäuden in diesem Gebiet entsprechen und als absolut ortsunüblich bezeichnet werden müssen.

8) Letztlich erlauben sich die Antragsteller noch darauf zu verweisen, dass die von der Behörde ermittelten Gebäudehöhen im Umfeld der vom Bebauungsplan betroffenen Liegenschaften nicht den Tatsachen entsprechen. Von den Antragstellern wurden Eigenmessungen durchgeführt, welche ergeben haben, dass die Gebäudehöhen der umliegenden Häuser weitaus niedriger sind als von der Behörde dargestellt.

Einwand:

Um dem Gleichheitsgrundsatz zu entsprechen und damit der Präambel (Seite 1, Zeile 22 bis 28: Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen / Vorgartenzonen, das bestehende Straßennetz und eventuell notwendige Erschließungen des Planungsgebietes und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen Im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.") zu entsprechen, fordern sämtliche Unterzeichner dieses Einwandes, dass: auf das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes und Im Besonderen am Josef Gauby Weg die Geschoßanzahl auf zwei Geschoße beschränkt bleibt.

Begründung:

Derzeit beträgt die Geschoßanzahl am loset Gauby Weg/ Schulgasse maximal zwei. An zwei Häusern wurde diese Geschossanzahl durch einen Dachausbau bzw ein Penthouse ergänzt. Die Gebäudehöhen, betragen am Josef Gauby Weg/Schulgasse im Median 525 cm und die maximale Gesamt-Gebäudehöhe Im Median 1045 cm. Bei zwei Geschoßen ergibt sich bei Flachdachausführung eine maximale Gesamthöhe von max 1100 cm. Im Gegensatz dazu steht eine Gesamthöhe von max 1400cm bei drei Geschoßen mit Flachdachausführung.

Einwand:

§2: offene oder gekuppelte Bebauung

§ 6 (4): Die jeweilige Gebäudelänge hat höchstens 25 m zu betragen

Um dem Gleichheitsgrundsatz zu entsprechen und damit der Präambel (Seite 1, Zeile 22 bis 28: "Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung

im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen / Vorgartenzonen, das bestehende Straßennetz und eventuell notwendige Erschließungen des Planungsgebietes und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen Im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen. ") zu entsprechen, fordern sämtliche Unterzeichner dieses Einwandes, dass: auf das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes einzig und ausnahmslos eine offene Bebauung erlaubt ist.

Damit wird gewährleistet, dass §6 (4) erfüllt bleibt, und sämtliche Gebäude die maximale Gesamtlänge nicht überschreiten, was der ortsüblichen Struktur entspricht.

Einwand:

Zerstörung des Gebietscharakters

Die im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan 0.19.0 vorgebrachte Zielsetzung eines sensiblen Umganges mit den bestehenden Strukturen ist mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes keinesfalls gegeben und widerspricht dieser Prämisse zutiefst. Tatsächlich wird durch die geplanten Änderungen der Charakter des restlichen Gebietes nachhaltig zerstört.

Begründung:

Das Gebiet ist heute bereits dicht verbaut und die vorhandenen Grünflächen sind die Lunge der hochfrequentierten Plüddemannstraße. Bis auf 1-2 Ausnahmen (Kindergartengrundstück, Bauprojekt Rappoldgasse, Städtischer Schülerhort) gibt es kein freies Bauland. Die angedachte Mischung von hochverdichteten mehrstöckigen Wohnsilos (3 Geschosse plus Penthouse plus Dachterrasse = 5 Geschosse = 17 m Gesamthöhe) einerseits und einstöckigen Einfamilienhäusern mit Vorgärten andererseits ist nicht akzeptabel. Weiters sind die Zufahrtswege bereits heute überlastet. Eine Verdichtung würde zu unakzeptablen Verkehrsbedingungen führen und Lebensqualität und Charakter der bestehenden Strukturen zusätzlich grundlegend schädigen. Die Anrainer sehen keinen Bedarf für eine Änderung zumal sie den bestehenden Charakter der Siedlung bewahren wollen.

Einwendungsbehandlung:

Bauweise

Im Zuge der Einwendungsbehandlung wurde die Festlegungen hinsichtlich der offenen und Gekuppelten Bauweise im Verordnungstext präzisiert.

Der Text lautet nun:

(10) Für die Liegenschaften .209, 67/5 (Siemensgasse 14), .213, 67/3 (Siemensgasse 16), .188, 67/2 (Rapoldgasse 6), .192, 67/4 (Rapoldgasse 8), .883, 8/4 (Rapoldgasse 18), .884, 8/15 (Rapoldgasse 20), gilt die gekuppelte Bauweise. Für die Liegenschaft .826, 12/1, .917 (Josef-Gauby-Weg 6) gilt die offene bzw. gekuppelte Bauweise nach Süden zur Liegenschaft 29/1, ansonsten gilt die offene Bebauung.

Die angeführten Liegenschaften sind bereits mit der gekuppelten Bauweise bebaut, beziehungsweise bestehen derzeit schon so engen Gebäudeabstände, dass ein Neubau nach heutiger Rechtslage nicht anders genehmigungsfähig wäre.

1.0 Räumliches Leitbild Entwurf – 2. Auflage

Im Bebauungsplan wurde das gesamte Gebiet als „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhenentwicklung“ gemäß der Definition im 1.0 Räumlichen Leitbild Entwurf – 2.

Auflage behandelt. Es gab keine Unterscheidung für den Bereich Josef-Gauby-Weg, der im räumlichen Leitbild eine andere Ausweisung hat (Wohnanlage verdichteter Flachbau).

Höhenentwicklung

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 festgelegt. Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen/Vorgartenzonen, das bestehende Straßennetz und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine Bebauungsgrad je Bauplatz von maximal 0,4, ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sowie eine maximale Gebäudelänge festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Abstände/Steiermärkisches Baugesetz

Unabhängig von den Festlegungen des Baubauungsplan müssen die baugesetzlichen Abstände (Gebäudeabstände, Grenzabstände) eingehalten werden.

Diese sind im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren einzuhalten und zu überprüfen.

Einwendung 20: (OZ - 0033)

Schutzverein Ruckerlberg

1) Ausnahmslos keine gekuppelte Bauweise, die nach dem Räumlichen Leitbild im Villenviertel nicht erlaubt ist. Im Falle einer gekuppelten Bebauung könnten Gebäudeformen (mehr als das Verhältnis 3:2) erreicht werden, die ebenso dem Räumlichen Leitbild widersprechen und keinesfalls ortsüblich sind.

2) Gebäudehöhen: Die im Bebauungsplan angegeben Gebäudehöhen entsprechen nicht dem Ortsbild. Erlaubte dreigeschossige Gebäude mit zurückgesetztem Penthaus und womöglich einer zusätzlichen Dachterrasse schaffen ein fünfstöckiges Erscheinungsbild und verändern damit nachhaltig den Gebietscharakter. Die Gegend wird bisher bestimmt durch zweistöckige Ein- bis zwei Familienhäuser (zu entnehmen auch dem eigenen Erläuterungsbericht des Stadtplanungsamts zum gegenständlichen Bebauungsplan!!) und sind im Bebauungsplan daher nur erlaubte zwei Geschoße anzugeben mit ausgebautem Dachgeschoß bzw. Penthouse ohne Dachterrasse.

3) Verkehr: Zu einem Bebauungsplan und räumlichen Leitbild gehört auch ein Verkehrskonzept, das die reale Verkehrsentwicklung darstellt. Allein dieses Konzept würde in diesem Gebiet zu einer Herabsetzung der Bebauungsdichte führen, da die Verkehrswege jetzt schon überbelastet sind.

Einwendungsbehandlung:

Bauweise

Im Zuge der Einwendungsbehandlung wurde die Festlegungen hinsichtlich der offenen und Gekuppelten Bauweise im Verordnungstext präzisiert.

Der Text lautet nun:

(11) Für die Liegenschaften .209, 67/5 (Siemensgasse 14), .213, 67/3 (Siemensgasse 16), .188, 67/2 (Rapoldgasse 6), .192, 67/4 (Rapoldgasse 8), .883, 8/4 (Rapoldgasse 18), .884, 8/15 (Rapoldgasse 20), gilt die gekuppelte Bauweise. Für die Liegenschaft .826, 12/1, .917 (Josef-Gauby-Weg 6) gilt die offene bzw. gekuppelte Bauweise nach Süden zur Liegenschaft 29/1, ansonsten gilt die offene Bebauung.

Die angeführten Liegenschaften sind bereits mit der gekuppelten Bauweise bebaut, beziehungsweise bestehen derzeit schon so engen Gebäudeabstände, dass ein Neubau nach heutiger Rechtslage nicht anders genehmigungsfähig wäre.

Höhenentwicklung

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 festgelegt. Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen/Vorgartenzonen, das bestehende Straßennetz und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine Bebauungsgrad je Bauplatz von maximal 0,4, ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sowie eine maximale Gebäudelänge festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zur erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Bebauungsdichte und Verkehr

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan wurde die Bebauungsdichte im Planungsareal auf 0,8 hinaufgesetzt. Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet, um die Geordnete Siedlungsentwicklung zu sichern. Eine Reduzierung der Bebauungsdichte im Bebauungsplanverfahren erscheint daher städtebaulich nicht sinnvoll.

Einwendung 21: (OZ - 0034)

Bürger

1) Auf Seite 1 des Erläuterungsberichtes zum Entwurf des Bebauungsplanes 09.15.0 (in weiterer Folge nur mehr als Bebauungsplan bezeichnet) wird im letzten Absatz wortwörtlich ausgeführt wie folgt:

"Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll

der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen, Vorgartenzonen, das bestehende Straßennetz, und eventuell notwendige Erschließungen des Planungsgebietes und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen. "

In der gesamten Umgebung um das vom Bebauungsplan betroffene Grundstück, ist eine offene Bebauung vorhanden.

Unter §2 des Bebauungsplanes wird unter dem Überbegriff "Bebauungswesen, Nutzungen" die offene Bebauung wie auch die gekuppelte Bebauung angeführt.

Bei den Häusern im Umfeld des Bebauungsplanes sind Gebäudelängen weit unter 20m gegeben.

Im Falle einer gekuppelten Bebauung könnte eine maximale Gebäudelänge von 25m erreicht werden, was einen Zugewinn von weit über 30% über das normale Maß hinaus ergeben würde.

2) Ebenso widerspricht der Bebauungsplan auch was die beabsichtigte Gebäudehöhe anbelangt, der Ortsüblichkeit.

Auch zu diesem Punkt wird auf die zu Punkt 2/1 zitierten Ausführungen im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Geschoßanzahl im Bereich Josef-Gauby-Weg/Schulgasse beträgt maximal 2 Geschoße. Lediglich bei 2 Häusern wurde die Geschoßanzahl durch einen Dachausbau bzw. ein Penthouse ergänzt.

Geht man von den Ausführungen des Stadtplanungsamtes aus, betragen die Gebäudehöhen am Josef-Gauby-Weg/Schulgasse im Median 525cm, die maximale Gesamt-Gebäudehöhe im Median 1.045cm. Bei einem Gebäude mit 2 Geschoßen ergibt sich bei einer Flachdachausführung eine maximale Gesamthöhe von 1.100 cm.

Würde der Bebauungsplan in der gegenständlichen Form beschlossen werden, so würde dies zum bisherigen Bestand einen Zugewinn auf ca. 14m bedeuten, was absolut ortsunüblich ist und das verträgliche Ausmaß bei Weitem überschreitet.

3) Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wäre es dem zukünftigen Bauwerber auch gestattet, die Mindestabstände laut dem Steiermärkischen Baugesetz zu unterschreiten. Durch das Heranrücken an die Grundstücksgrenzen der Nachbargrundstücke würde eine unübliche Verdichtung vorgenommen werden, welche weder notwendig, noch den Eigentümern der Nachbargrundstücke zumutbar ist.

4) Der Bebauungsplan in der vorliegenden Form widerspricht in vielen Punkten auch dem bereits unter Punkt 1. zitierten Stadtentwicklungskonzept.

5) Der vom Bebauungsplan umfasste Bereich ist derzeit schon stark verkehrsbelastet. Durch diesen Bebauungsplan mit hochverdichteten, mehrstöckigen Bauwerken und dem damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen würden inakzeptable Verkehrsbedingungen geschaffen werden.

6) Durch den Wegfall von Grünflächen und das zusätzliche Verkehrsaufkommen würde auch die Luftqualität, welche in Graz ohnehin nahezu die schlechteste von ganz Österreich ist, weiter beeinträchtigt werden.

7) In diesem Zusammenhang sei auch noch einmal betont, dass das Stadtentwicklungskonzept 4.0 mit seinem obersten Grundsatz "Graz als lebenswerte Stadt" durch den gegenständlichen Bebauungsplan nahezu schon karikiert wird. Es kann nicht angehen, dass in einer Villengegend ein Bauklotz oder in Hinkunft gar mehrere Bauklötze hineingesetzt werden, welche in keiner Weise den umliegenden Gebäuden in diesem Gebiet entsprechen und als absolut ortsunüblich bezeichnet werden müssen.

8) Letztlich erlauben sich die Antragsteller noch darauf zu verweisen, dass die von der Behörde ermittelten Gebäudehöhen im Umfeld der vom Bebauungsplan betroffenen Liegenschaften nicht den Tatsachen entsprechen. Von den Antragstellern wurden Eigenmessungen durchgeführt, welche ergeben haben, dass die Gebäudehöhen der umliegenden Häuser weitaus niedriger sind als von der Behörde dargestellt.

Einwendungsbehandlung:

Bauweise

Im Zuge der Einwendungsbehandlung wurde die Festlegungen hinsichtlich der offenen und Gekuppelten Bauweise im Verordnungstext präzisiert.

Der Text lautet nun:

(12) Für die Liegenschaften .209, 67/5 (Siemensgasse 14), .213, 67/3 (Siemensgasse 16), .188, 67/2 (Rapoldgasse 6), .192, 67/4 (Rapoldgasse 8), .883, 8/4 (Rapoldgasse 18), .884, 8/15 (Rapoldgasse 20), gilt die gekuppelte Bauweise. Für die Liegenschaft .826, 12/1, .917 (Josef-Gauby-Weg 6) gilt die offene bzw. gekuppelte Bauweise nach Süden zur Liegenschaft 29/1, ansonsten gilt die offene Bebauung.

Die angeführten Liegenschaften sind bereits mit der gekuppelten Bauweise bebaut, beziehungsweise bestehen derzeit schon so engen Gebäudeabstände, dass ein Neubau nach heutiger Rechtslage nicht anders genehmigungsfähig wäre.

1.0 Räumliches Leitbild Entwurf – 2. Auflage

Im Bebauungsplan wurde das gesamte Gebiet als „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhenentwicklung“ gemäß der Definition im 1.0 Räumlichen Leitbild Entwurf – 2. Auflage behandelt. Es gab keine Unterscheidung für den Bereich Josef-Gauby-Weg, der im räumlichen Leitbild eine andere Ausweisung hat (Wohnanlage verdichteter Flachbau).

Höhenentwicklung

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 festgelegt. Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen/Vorgartenzonen, das bestehende Straßennetz und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine Bebauungsgrad je Bauplatz von maximal 0,4, ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sowie eine maximale Gebäudelänge festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Abstände/Steiermärkisches Baugesetz

Unabhängig von den Festlegungen des Baubauungsplan müssen die baugesetzlichen Abstände (Gebäudeabstände, Grenzabstände) eingehalten werden.

Diese sind im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren einzuhalten und zu überprüfen.

Einwendung 22: (OZ - 0035)

Bürger

„1. Eine gekuppelte Bebauung entspricht überhaupt nicht dem Charakter des Villenviertels, das zumeist aus einzelstehenden Villen besteht und MUSS daher unterbleiben. Eine Ausnahme sind die Häuser

Rapoldgasse 6 und 8. Beide Häuser stammen aus dem Jahr 1902. Danach wurden nur noch Villen gebaut. Wohnblocks über mehrere Grundstücke haben in dieser Gegend nichts zu suchen.

2. Die im Bebauungsplan angegebenen Gebäudehöhen entsprechen nicht dem Ortsbild. 3 geschossige Gebäude mit zurück gesetztem Penthaus und womöglich einer zusätzlichen Dachterrasse stören den Villencharakter des Viertels. Daher fordern wir nur 2 Geschosse plus Penthaus OHNE Dachterrasse zu erlauben.

3. Die Mindestabstände der Gebäude zu den Nachbargrundstücken dürfen unter keinen Umständen unterschritten werden, da die Reduktion der Belichtung und auch Belüftung zu einem schwerwiegenden Eingriff für die derzeitigen Besitzer führt. In unserem Fall führt die Erhöhung der Gebäudehöhe und der geringe Abstand zu einem Verlust jeglicher südseitigen Sonneneinstrahlung. Die Auswirkungen auf die Sonneneinstrahlung der benachbarten Häuser muss bei jeder einzelnen Planung berücksichtigt werden. Wir ersuchen Sie daher bei dem Bauprojekt Rapoldgasse 10 eine Sonnenstandsmessung für die Wohnungen im Haus Rapoldgasse 8 vor der endgültigen Planung des Hauses Nr.10 zu veranlassen.

4. Es sollte auch den Bauwerbern nahe gelegt werden bestehende Vegetation zu erhalten und so weit als möglich zu schonen und nicht als erste Maßnahme bis zur Grundgrenze alles zu roden.

Es ist arg genug, dass über und neben einer Tiefgarage keine Bäume gepflanzt werden können. Ein Umstand, der zur miserablen Luftgüte in Graz noch beiträgt. Auf Grund der erlaubten Erdhöhe von nur 70cm über einer Tiefgarage ist es unmöglich darauf Bäume zu pflanzen, die auch wirklich zur Verbesserung der Luftgüte beitragen könnten. Tiefgaragen sollten sich unter dem Wohnhaus befinden, so dass der restliche Grund für Vegetation und Meteorwässer zur Verfügung steht.

5. Nach § 6 sind offene Erschließungen (Laubengänge) und Balkone zur Straßenseite unzulässig. Wir fordern, dass offene Erschließungen (Laubengänge) auch gegen Nachbarn nicht erlaubt werden.

6. Durch die Verdichtung wird die jetzt schon angespannte Verkehrssituation noch verschlimmert. Die Straßen sind sehr schmal und größtenteils Einbahnen und es ist kaum Platz für Gehsteige und Radwege. Ecke Schulgasse Rapoldgasse ist bereits jetzt für Kinder und Erwachsene eine unzumutbare Gefahrenzone.“

Einwendungsbehandlung:

Bauweise

Im Zuge der Einwendungsbehandlung wurde die Festlegungen hinsichtlich der offenen und Gekuppelten Bauweise im Verordnungstext präzisiert.

Der Text lautet nun:

(13) Für die Liegenschaften .209, 67/5 (Siemensgasse 14), .213, 67/3 (Siemensgasse 16), .188, 67/2 (Rapoldgasse 6), .192, 67/4 (Rapoldgasse 8), .883, 8/4 (Rapoldgasse 18), .884, 8/15 (Rapoldgasse 20), gilt die gekuppelte Bauweise. Für die Liegenschaft .826, 12/1, .917 (Josef-Gauby-Weg 6) gilt die offene bzw. gekuppelte Bauweise nach Süden zur Liegenschaft 29/1, ansonsten gilt die offene Bebauung.

Die angeführten Liegenschaften sind bereits mit der gekuppelten Bauweise bebaut, beziehungsweise bestehen derzeit schon so engen Gebäudeabstände, dass ein Neubau nach heutiger Rechtslage nicht anders genehmigungsfähig wäre.

Höhenentwicklung

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 festgelegt. Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen/Vorgartenzonen, das bestehende Straßennetz und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine Bebauungsgrad je Bauplatz von maximal 0,4, ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sowie eine maximale Gebäudelänge festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Abstände/Steiermärkisches Baugesetz

Unabhängig von den Festlegungen des Baubauungsplan müssen die baugesetzlichen Abstände (Gebäudeabstände, Grenzabstände) eingehalten werden.

Diese sind im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren einzuhalten und zu überprüfen.

1.0 Räumliches Leitbild Entwurf – 2. Auflage/Offene Bebauung/offene Erschließungen

Im Bebauungsplan wurde das gesamte Gebiet als „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhenentwicklung“ gemäß der Definition im 1.0 Räumlichen Leitbild Entwurf – 2. Auflage behandelt.

Die Charakteristik der Villengebietetes ist die offenen Bebauung, annähernd quadratische Grundrisse, maximales 2:3 Gebäudebreite – Gebäudelänge Verhältnis, geschlossene Stiegenhäuser, Ausschluss von Laubengangerschließungen, Diese Vorgaben wurden in die Verordnung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Einwendung 23: (OZ - 0036)

Bezirksvorsteher

1. Gebäudehöhen:

Wir ersuchen um Reduktion der max. möglichen Gebäudehöhen auf 2 Geschoße plus Dach, da dies im Gesamten eher dem Bestand und somit dem Gebietscharakter entspricht.

2. offene Bebauung / Villengrundriß:

In Bezug auf den aktuellen Entwurf des Räumlichen Leitbildes ersuchen wir generell um Definition einer offenen Bauweise und um Einhaltung eines für Villen typischen Grundrisses (quadratisch/2:3) im Planungsgebiet, im Speziellen auf den Grundstücken zwischen Josef Gauby Weg Nr. 8 und Nr. 24 und auf Rapoldgasse 10.

Einwendungsbehandlung:

Höhenentwicklung

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 festgelegt. Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen/Vorgartenzonen, das bestehende Straßennetz und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine Bebauungsgrad je Bauplatz von maximal 0,4, ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sowie eine maximale Gebäudelänge festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

1.0 Räumliches Leitbild Entwurf – 2. Auflage/Offene Bebauung/offene Erschließungen

Im Bebauungsplan wurde das gesamte Gebiet als „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhenentwicklung“ gemäß der Definition im 1.0 Räumlichen Leitbild Entwurf – 2. Auflage behandelt.

Die Charakteristik des Villengebietes ist die offene Bebauung, annähernd quadratische Grundrisse, maximales 2:3 Gebäudebreite – Gebäudelänge Verhältnis, geschlossene Stiegenhäuser, Ausschluss von Laubengangerschließungen, Diese Vorgaben wurden in die Verordnung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Bauweise

Im Zuge der Einwendungsbehandlung wurde die Festlegungen hinsichtlich der offenen und Gekuppelten Bauweise im Verordnungstext präzisiert.

Der Text lautet nun:

(14) Für die Liegenschaften .209, 67/5 (Siemensgasse 14), .213, 67/3 (Siemensgasse 16), .188, 67/2 (Rapoldgasse 6), .192, 67/4 (Rapoldgasse 8), .883, 8/4 (Rapoldgasse 18), .884, 8/15 (Rapoldgasse 20), gilt die gekuppelte Bauweise. Für die Liegenschaft .826, 12/1, .917 (Josef-Gauby-Weg 6) gilt die offene bzw. gekuppelte Bauweise nach Süden zur Liegenschaft 29/1, ansonsten gilt die offene Bebauung.

Die angeführten Liegenschaften sind bereits mit der gekuppelten Bauweise bebaut, beziehungsweise bestehen derzeit schon so engen Gebäudeabstände, dass ein Neubau nach heutiger Rechtslage nicht anders genehmigungsfähig wäre.

Einwendung 24: (OZ - 0037)

Bürger

1. Der Einschreiter ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 347, KG 63124 Waltendorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 66/1, das die Adressen Ruckerlberggasse 7/Hauberrissegasse 1 trägt.

2. Seitens des Einschreiters wird moniert, dass für seine Liegenschaft die Baugrenzlinie zu eng bemessen wurde.

Aus Sicht des Einschreiters wäre es angezeigt gewesen, die Bebauung in einer größeren Tiefe zuzulassen, sodass die Baugrenzlinie in nord-westlicher Richtung zu verlängern sein wird. Diesbezüglich fordert der Einschreiter auch die Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes entsprechend Art 7 B-VG ein, zumal die Bebauung der Nachbargrundstücke Ruckerlberggasse 4 und 6 (Grundstücke Nr. 8/21, 8/22 und .440) bzw. Hauberrissegasse 6 und 11 (Grundstücke Nr. .265, 65/3, 65/4 und 65/6) eine nahezu durchgehende Bebauungsmöglichkeit vorsehen.

Der Einschreiter meint, dass auch ihm eine solche Option einzuräumen ist, wobei die weiteren Vorgaben des Bebauungsplans, wie etwa Bebauungsgrad Geschoßanzahl, Gebäudehöhen, Dächer oder auch Freiflächen und Grüngestaltung (§ 8) für ein konkretes Bauprojekt ohnedies zu beachten sein werden. Die Plandarstellung möge daher entsprechend adaptiert werden, wobei der Einschreiter noch darauf hinweist, dass etwa auch für die Liegenschaft Ruckerlberggasse 5/5a (Grundstücke Nr. 1583 und 1584) eine deutlich weitere Fläche mit der Baugrenzlinie umfasst wurde, als dies bei der Liegenschaft des Einschreiters der Fall ist.

3. Unter Hinweis auf § 41 Abs 1 Z 2 lit b, lit c und lit e bzw. Abs 2 Z 1 - 4 Stmk ROG, hält der Einschreiter fest, dass die Verkehrsbelastung in der Ruckerlberggasse unmittelbar vor der

Liegenschaft des Einschreiters bereits jetzt sehr stark ist, zumal die relativ schmale Ruckerberggasse als Ausweichstrecke von und zum LKI-I Graz genutzt wird. Aufgrund der Erhöhung der Bebauungsdichte im Planbereich werden auch größere Bauträgerprojekte bewilligungsfähig, die eine weitere Erhöhung der Verkehrsfrequenz mit sich bringen würden.

Einwendungsbehandlung:

Der Bebauungsplan steht aus dem Planwerk und dem Verordnungstext. Im Planwerk sind die Baugrenzlinien teilweise großzügiger, bei einzelnen Grundstücken im Bereich der Bestandshäuser festgelegt worden. Zusätzlich müssen jedoch für eine zukünftige Bebauung folgende Parameter eingehalten werden: Ausweisung des Flächenwidmungsplanes (Maximale Bebauungsdichte), Steiermärkischen Baugesetz hinsichtlich der Gebäude- und Grenzabstände, sowie die Festlegungen der Bebauungsplanverordnung. In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, ein Bebauungsgrad je Bauplatz von maximal 0,4, ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sowie eine maximale Gebäudelänge festgelegt.

Somit kann eine durchgehende Bebauung im Bereich Ruckerberggasse 4 und 6 bzw. Hauberrisnergasse 6 und 11 nicht realisiert werden.

Ausweichverkehr/Verkehrsbelastung

Der Bebauungsplan wurde von der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz begleitet. Die Straßenzüge haben noch genug Leistungskapazität um die zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Die Themen „Ausweichverkehr“ in den Straßen des Planungsgebietes können nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz behandelt werden.

Einwendung 25: (OZ - 0038)

Bürgerin

1. Einwendungen gegen die zeichnerische Darstellung des Planentwurfs: Die im Entwurf festgelegten Baugrenzlinien widersprechen dem 1.0 Räumlichen Leitbild; Abstände liegen über den Abständen lt. Stmk. Baugesetz; parkähnliche Grünflächen, punktförmige Bebauung, schützenswerter Baum- u. Pflanzenbestand, stark durchgrünte Freiräume, baukulturell wertvolle Substanzen sollte erhalten bleiben, keine sperrende Riegelverbauung.

2. Einwendungen geben 3 Geschosse und Flachdächer: Lt. Bebauungsplan ist für 3 G als traufseitige Gebäudehöhe max. 10,5 m vorgesehen, als Gesamthöhe bei Flachdachausführung max. 14m. Dies wird als nicht gebietsverträglich beansprucht.

3. Einwendungen gegen den Verordnungstext: § 4: Wie bereits in der Äußerung von 19.1.2018 dargelegt erfolgt der Einwand gegen die Baugrenzlinie von Hauberrisnergasse 6 (Grundstück 65/3). Es wird um Reduktion

zumindest um 2 m zur Straße, sowie zum Grundstück 67/5 ersucht. Das Grundstück ist auch bei Dichte 0,8 groß genug, sodass nicht so nahe herangebaut werden muss.

4. Es wird Einwand erhoben gegen § 5 (5), das Zulassen von Flachdächern. Im gegenständlichen Geviert existiert dzt. kein einziges Flachdach

5. Es wird Einspruch gegen Terrassen auf Flachdächern erhoben, dies wiederum hätte Schirme, Zelte, Bewuchs etc. zur Folge. Dies beeinflusst das Ortsbild negativ.

6. Einwand wird erhoben gegen § 5(8) – Begründung: auch diese Anlagen würden bei den angegebenen Maximalhöhen bei 3 G noch die Höhen steigern, bei 2 G daher wäre noch alles im Rahmen. Diese Anlagen wären jedoch so zu arrangieren, dass es zu keinen Immissionen der Nachbarn kommt (Lärm, Geruch, Abluft).

Einwendungsbehandlung:

1.0 Räumliches Leitbild Entwurf – 2. Auflage/Baugrenzlinien

Im Bebauungsplan wurde das gesamte Gebiet als „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhenentwicklung“ gemäß der Definition im 1.0 Räumlichen Leitbild Entwurf – 2. Auflage behandelt.

Der Bebauungsplan steht aus dem Planwerk und dem Verordnungstext. Im Planwerk sind die Baugrenzlinien teilweise großzügiger, bei einzelnen Grundstücken im Bereich der Bestandshäuser festgelegt worden. Zusätzlich müssen jedoch für eine zukünftige Bebauung folgende Parameter eingehalten werden: Ausweisung des Flächenwidmungsplanes (Maximale Bebauungsdichte), Steiermärkischen Baugesetz hinsichtlich der Gebäude- und Grenzabstände, sowie die Festlegungen der Bebauungsplanverordnung. In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine Bebauungsgrad je Bauplatz von maximal 0,4, ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sowie eine maximale Gebäudelänge festgelegt.

Abstände/Steiermärkisches Baugesetz

Unabhängig von den Festlegungen des Baubauungsplan müssen die baugesetzlichen Abstände (Gebäudeabstände, Grenzabstände) eingehalten werden.

Diese sind im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren einzuhalten und zu überprüfen.

Höhenentwicklung

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 festgelegt. Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen/Vorgartenzonen, das bestehende Straßennetz und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine Bebauungsgrad je Bauplatz von maximal 0,4, ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sowie eine maximale Gebäudelänge festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

1. ANHÖRUNG

Über eine geplante Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs wurden die betroffenen grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke bis zum 28. Februar 2019 angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Während der Anhörungsfrist, bis 28. Februar 2019, langten 1 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung 1 (OZ 0040):

Bürgerin

Vorerst möchte ich meinen Dank aussprechen, dass Sie den Plan auch für mein Grundstück auf 3 G angehoben haben. Allerdings möchte ich festhalten, dass ich nach wie vor die 3 G + Ph + Flachdach (kumuliert) für den gesamten Häuserblock bei Neubauten als gebietsuntypisch zu wuchtig erachte. Sie wissen, dass ich diesen Antrag nur gestellt habe, um nicht benachteiligt zu werden.

Was meine ganz persönliche Bitte betrifft mir beim Grundstück 65/3, Hauberrisergasse 6 im Falle eines Abrisses und Neubaues mit 3 G + Ph + Flachdach entgegenzukommen, bitte ich Sie nochmals um Prüfung. Wie Sie wissen ist mein Grundstück das Kleinste im Bebauungsplangebiet. Die Baugrenzlinie exclusive des offenen Stiegenaufganges entlang des Hauptbaukörpers zu ziehen hätte m.E. auch eine zu vertretende Logik für sich und würde niemand Anderen benachteiligen, wenn schon die mit Lineal gezogene Baugrenzlinie entlang der Hauberrisergasse nicht abänderbar ist, obwohl ich auch dies für gebietsuntypisch halte.

Was die Passage „straßenseitige Balkone“ betrifft, so hoffe ich sehr, dass ich meinen Derzeitigen noch sanieren darf – dieser ist nämlich bei der Hauptsanierung übriggeblieben und passt m.E. nicht mehr zum Gesamtbild (neue Balkone gartenseitig mit Glas und ca. 25 cm VWS).

Ich ersuche Sie nochmals die Reduktion der Baugrenzlinien Hauberrisergasse 6 zu prüfen und bitte um wohlwollende Beurteilung.

Einwendungsbehandlung:

Höhenentwicklung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen/Vorgartenzonen, das bestehende Straßennetz und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine Bebauungsgrad je Bauplatz von maximal 0,4, ein Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sowie eine

maximale Gebäudelänge festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Offene Erschließungen

Offenen Erschließungen sind §6 Abs. 1 ausgeschlossen.

Bestehende Gebäude/Gebäudeteile außerhalb der Baugrenzlinien:

In bestehende Bewilligungen wird nicht eingegriffen. Daher wurde im §10 ausdrücklich, darauf hingewiesen das Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig sind. Dies gilt natürlich auch für Gebäude innerhalb der Baugrenzlinien. Sollte jedoch ein Neubau errichtet werden, so muss dieser innerhalb der Baugrenzlinien situiert werden.

Zwischen Auflageentwurf und Beschlussfassung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 09.15.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

In der Verordnung wurden hinsichtlich der Bauweise Konkretisierungen vorgenommen. Der §2 wurde wie folgt abgeändert:

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

(15) Für die Liegenschaften .209, 67/5 (Siemensgasse 14), .213, 67/3 (Siemensgasse 16), .188, 67/2 (Rapoldgasse 6), .192, 67/4 (Rapoldgasse 8), .883, 8/4 (Rapoldgasse 18), .884, 8/15 (Rapoldgasse 20), gilt die gekuppelte Bauweise. Für die Liegenschaft .826, 12/1, .917 (Josef-Gauby-Weg 6) gilt die offene bzw. gekuppelte Bauweise nach Süden zur Liegenschaft 29/1, ansonsten gilt die offene Bebauung.

Im Entwurf waren straßenseitige Balkone ausgeschlossen, Eckgrundstücke, die an zwei Straßenzügen liegen wurden dadurch benachteiligt. Aus diesem Grund wurde der §6 ergänzt.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (3) Offene Erschließungen und straßenseitige Balkone sind nicht zulässig.
- (4) Bei Liegenschaften entlang 2 Straßenzügen (Eckgrundstücke) sind Balkone straßenseitig entlang einer Straße möglich, jedoch muss der Balkon innerhalb der Baugrenzlinien liegen, ein Überragen der Baugrenzlinie ist nicht zulässig.

PLANWERK

Im Planwerk wurde die Beschriftung, offene Bauweise bei den Liegenschaften 11/1 und 13/3 ergänzt, bei der Liegenschaft .826, 12/1, .917 wurde offene Bebauung und gekuppelte Bebauung nach Süden ergänzt.

Für die Liegenschaften .209, 67/5 (Siemensgasse 14), .213, 67/3 (Siemensgasse 16), 8/21 (Ruckerlberggasse 4), .440, 8/22 (Ruckerlberggasse 6) wurde eine Geschossigkeit von 3G angehoben, um die Gleichbehandlung innerhalb des Planungsgebiet zu gewährleisten.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf 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 09.15.0 Bebauungsplan „Siemensgasse – Rapoldgasse – Schulgasse – Josef-Gauby-Weg“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen

Die Bearbeiterin:

DIⁱⁿ 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.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der/die Schriftführerin:

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: Herbst 2017
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat IX. - Waltendorf wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 09.15.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Einzelne Vertreter des Bezirkrates haben eingewendet.

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