

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Andreas Roschitz

BerichterstellerIn:.....

Graz, 14.03.2019

GZ.: A 14 - 077029/2017/0014

## 05.33.0 Bebauungsplan

„Josef-Huber-Gasse - Idlhofgasse“

V.Bez., KG Gries

### Beschluss

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

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit  
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches  
Raumordnungsgesetz 2010

Mindestanzahl der Anwesenden: 25

Zustimmung von mehr als der ½ der

anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

### Ausgangslage

Die Grundeigentümer der Liegenschaften 926, 927/1, 928/2, 935/5, 935/6, 936/4 und 936/5, KG Gries haben um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet umfasst Teile des Grundstücks 919 sowie die Grundstücke 920, 921, 922, 923, 924/1, 924/2, 925/1, 925/2, 926, 927/1, 928/2, 935/5, 935/6, 936/4, 936/5.

Das gesamte Planungsgebiet weist eine Größe von 5.666 m<sup>2</sup> (digital ermittelt) auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist das Planungsgebiet als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ als auch als „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss jeweils mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist zur Sicherstellung der geordneten Siedlungsentwicklung die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes** i.d.g.F. liegt das Planungsareal im innerstädtischen Wohn- und Mischgebiet: „Wohnen hoher Dichte / Zentrum“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens lag eine Bebauungsstudie des Architekturbüros Zieseritsch vor.

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

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

## Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13. Juni 2018 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 05.33.0 Bebauungsplan „Josef-Huber-Gasse - Idlhofgasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 27. Juni 2018.

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 12 Wochen, in der Zeit vom 28. Juni 2018 bis zum 20. September 2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 11. September 2018 im JUFA, Jugend- und Familiengästehaus, Idlhofgasse 74, 8020 Graz durchgeführt.

## Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 28. Juni 2018 bis 20. September 2018 langten 3 Einwendungen von BürgerInnen, 1 Einwendung der A14 –Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit der Steiermärkischen Landesregierung, 1 Einwendung der A16 - Verkehr und Landeshochbau der Steiermärkischen Landesregierung, 1 Stellungnahme des A10/1 - Straßenamt der Stadt Graz, 1 Einwand der Holding Graz- Abfallwirtschaft und 1 Stellungnahme von der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG in der Stadtplanung ein.

Eine Einwendung einer BürgerIn langte nach dem 20. September 2018 ein. Die Einwendung wurde berücksichtigt.

### Einwendung 1 (OZ 0004 – A14 –Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit der Steiermärkischen Landesregierung)

*„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Oktober 2018 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 05.33.0 „Josef-Huber-Gasse - Idlhofgasse“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.“*

### **Beantwortung:**

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung wie folgt Stellung: *„Wie in beiliegendem Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH4-N*

Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen.“ [...] „Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen. Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“

## **Einwendung 2 (OZ 0005 Bürger)**

Ich bin grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft Idlhofgasse 66 bzw. Idlhofgasse 66a (EZ 528 KG Gries mit den Grundstücken 924/1 und 92472 im unverbürgten Grundbuchsausmaß von 301 m<sup>2</sup>), welche einen Teil des Bebauungsplangebietes darstellt.

- 1) „Der Verordnungstext sieht unter § 7 Abs. 2 vor, dass bei Neubauten je 65 – 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz anzustellen ist, wobei gem. § 7 Abs. 1 die Pkw-Abstellplätze in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten sind.

Im Hinblick auf das geringe Flächenausmaß meiner Liegenschaft (301 m<sup>2</sup>) ist die Errichtung einer Tiefgarage unter Berücksichtigung von Erschließungsflächen (z.B. Tiefgaragenrampe) platztechnisch gar nicht umsetzbar bzw. wirtschaftlich nicht tragbar.

Aus diesem Grund ersuche ich höflich meine Liegenschaft von der Errichtung einer Tiefgarage insbesondere im Hinblick darauf, dass öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe vorhanden sind (z.B. Bushaltestelle nur ca. 15 m von meiner Liegenschaft entfernt) zu befreien bzw. im Sinne der Bestimmung gem. § 89 BauG. eine Regelung aufzunehmen, wonach bei Bauplätzen unter 800 m<sup>2</sup> die Verpflichtung zur Herstellung von Pkw-Stellplätzen entfällt.

- 2) Im § 3 Abs. 4 des Verordnungstextes ist festzuhalten, dass eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte nur für Dachraumausbauten zulässig ist. Im Bezug auf den § 6 (formale Gestaltung von Gebäuden) wird im Erläuterungsbericht festgehalten, dass das Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden u.a. die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten ist. Der Erläuterungsbericht hält weiters im § 2 (Bebauungsweisen) fest, dass die städtebauliche Intention darin besteht, die Baumassen entlang den Straßenzügen der Idlhofgasse und der Josef-Huber-Gasse zu konzentrieren und die bestehenden Hofbereiche bestmöglich zu entkernen und langfristig als Grünoasen zu revitalisieren.

Eine gleichmäßige Konzentration der Baumassen entlang den Straßenzügen im Sinne der 3-D-Darstellung im Erläuterungsbericht (auf Seite 10 unten) ist jedoch auf meiner Liegenschaft unter Ausschöpfung der max. zulässigen Bebauungsdichte (2,5) gar nicht möglich, da eine maximale Ausschöpfung der max. zulässigen

*Bebauungsdichte von 2,5 auf meiner Liegenschaft bedeuten würde, dass ich unter Einhaltung der Baugrenz- bzw. Baufluchtlinien lediglich 4 Geschosse errichten kann (EG, 1.OG, 2.OG, und 3.OG) anstatt 6 Geschosse sowie im Rechtsplan vorgesehen bzw. im Erläuterungsbericht auf Seite 11 unten dargestellt.*

*D.h. die im Rechtsplan bzw. auf der Fotodokumentation im Erläuterungsbericht (Seite 11 unten) dargestellten einheitlichen Gebäudehöhen entlang des Straßenzuges (Idlhofgasse) würden im Falle der Beibehaltung der Unzulässigkeit einer Bebauungsdichteüberschreitung – durch fehlende 2 Geschosse auf meiner Liegenschaft unterbrochen werden.*

*Aus diesem Grund, rege ich höflich an, den Verordnungstext so abzuändern, so dass eine Bebauungsdichteüberschreitung lt. Flächenwidmungsplan dann zulässig sein soll, so lange die im Rechtsplan dargestellten Baukörperbegrenzungen (Gebäudehöhen, Baugrenzenlinien, Baufluchtlinien) nicht überschritten werden.*

### **Beantwortung:**

#### **Ad 1) Schaffung von Pkw-Stellplätzen bei Neubauten:**

Der Einwendung eine Regelung einzuführen, wonach bei Bauplätzen unter 800 m<sup>2</sup> die Verpflichtung zur Herstellung von Pkw-Stellplätzen entfällt, wird gefolgt.

Der § 7 (PKW STELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE) der Verordnung zum Bebauungsplan wird um den Absatz

(4) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk Baugesetzes. ergänzt.

#### **Ad 2) Dichteüberschreitungen im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzenlinien, Gebäudehöhen, Dachformen etc.):**

Das gegenständliche Planungsgebiet ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ als auch als „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ jeweils mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5 ausgewiesen.

Laut § 2 Bebauungsdichte der Bebauungsdichteverordnung idgF. werden für nachstehende Baugebiete nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 1997 folgende Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte bestimmt:

Allgemeine Wohngebiete	0,2 - 1,4
Kerngebiete	0,5 - 2,5

Für die im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Nutzungskategorie ist der Höchstwert der Bebauungsdichte gem. Bebauungsdichteverordnung bereits ausgewiesen.

Die Festlegungen der Baukörperbegrenzungen mittels max. Gebäudehöhe, Bauflucht- und Baugrenzenlinien erfolgt unter anderem den städtebaulichen Intentionen, die Baumassen entlang den Straßenzügen der Idlhofgasse und der Josef-Huber-Gasse zu konzentrieren und die bestehenden Hofbereiche bestmöglich zu entkernen und zu revitalisieren. Weiteres sollen die Hofbereiche durch die Baumassenverteilung vor Schallimmissionen bestmöglich geschützt werden. Die Festlegungen sind als Maximalwerte zu betrachten erfolgen unter Bedacht eines gestalterischen Handlungsspielraums. Entlang der Straße wurde daher eine Baufluchtlinie - an die herangebaut werden muss, und an der straßenabgewandten Seite eine Baugrenzenlinie - an die angebaut werden kann, definiert.

Speziell bei den im Bebauungsplangebiet vorhandenen kleineren Bauplätzen besteht auf Grund des Grundstückszuschnitts, dem städtebaulichen Ziel einen der städtischen Lage angemessenen, begrünten Freiraum im Innenhof zu schaffen, sowie einem eventuell notwendigen Kinderspielplatz die Möglichkeit der Baukörperhöhe den Vorzug zu einer maximal ausnutzbaren Baukörperhöhe zu geben.

Eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist nur für Dachraumausbauten bei bestehenden Gebäuden zulässig.

### **Einwendung 3 (OZ 0006 A16 - Verkehr und Landeshochbau der Steiermärkischen Landesregierung)**

*„ Zur geplanten Änderung der Raumordnungspläne erhebt die Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, einen Einwand.*

*Das gegenständliche Bebauungsplangebiet liegt im Einflussbereich der Unterführung von der Alten Poststraße zur Josef-Huber-Gasse. Bei diesem Bauvorhaben handelt es sich zwar um ein Projekt der Stadt Graz, allerdings ist die Entlastungsspanne unumgänglich, um einen akzeptablen Verkehrsfluss auf der Alten Poststraße (L333) auch nach Verbauung der Reininghausgründe zu gewährleisten.*

*Der Bebauungsplan 05.33.0 kann eine Gefährdung für die Umsetzung des Unterführungsprojektes darstellen und kann somit im Widerspruch mit den eigenen Planungen und Projekten der Stadt Graz stehen.*

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

### **Beantwortung:**

Der Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit der Verkehrsplanung erstellt. Gemäß einer Stellungnahme der Verkehrsplanung werden keine zusätzlichen Flächen für die Umsetzung der Unterführung Alte Poststraße benötigt. Dieses Projekt wurde in enger Abstimmung mit dem Land Steiermark erarbeitet.

Der zusätzliche Verkehr wurde mit der jährlichen Steigerung auf dem Straßennetz von 1% p.a. für die Leistungsfähigkeitsberechnung der neuen Kreuzung, inklusive der Umsetzung des Unterführungsprojektes von der Alten Poststraße zur Josef-Huber-Gasse und der Entwicklung der Reininghaus Gründe berücksichtigt.

Hinsichtlich ÖV ist anzuführen, dass das Bebauungsplangebiet in der ÖV-Kategorie 1 liegt und in kurzer Distanz die Buslinien 31, 32, 33 und 50 geführt werden und alle erforderlichen Infrastrukturen des täglichen Bedarfs in der Nähe liegen.

Die verkehrsplanerischen Grundsätze wurden zur Kenntnis genommen.

### **Stellungnahme 1 (OZ 0007 A10/1 Straßenamt Stadt Graz)**

- *„Im Erläuterungsbericht wurde bereits unter Pkt 5. Verkehrsanlagen (Anbindung an das öffentliche Straßennetz) alle wesentlichen „Standardforderungen“ des Straßenamtes berücksichtigt.*
- *Im nördlichen Teil des Planungsgebietes ist entlang der Josef-Huber-Gasse eine Baumpflanzung vorgesehen, diese ist so anzupassen, dass sie nicht in den öffentlichen Luftraum ragt.*
- *Einer Überbauung des öffentlichen Gutes wird nicht zugestimmt.“*

### **Beantwortung:**

Die Stellungnahme des A10/1 Straßenamtes wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

## Einwendung 4 (OZ 0008 Bürger)

### Einwendung Josef-Huber-Gasse:

„Als bevollmächtigter Vertreter der Tino Privatstiftung (FN 256372v) erheben wir gegen den Entwurf dieses Bebauungsplans in offener Frist Einwendungen und begründen diese wie folgt: Josef Huber Gasse Die Liegenschaft KG 63105 Gries EZ 525 GST-NR 919, 920 und 921 steht im Eigentum der Tino Privatstiftung (FN 256372v).

Derzeit liegen diese Grundstücke im „Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 2,5. Daraus folgt, dass wir diese Grundstücke mit ca. 8.765 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche verbauen können. Zukünftig soll durch den Bebauungsplan in doppelter Hinsicht in die bestehende Bebauungsmöglichkeit eingegriffen werden.

1. Entlang der Straßenfront Josef-Huber-Gasse zwischen den Gebäuden Josef-Huber-Gasse 23 und 25 soll die Bebauung nur mehr bis zu maximal 5 Geschoßen zuzüglich rückversetzten Penthausgeschoßes möglich sein.
2. Der südlich angrenzende Teil des Grundstücks 919 soll überhaupt nicht mehr bebaut werden können.

Damit wäre die Bebaubarkeit auf eine BGF von ca. 3780 m<sup>2</sup> reduziert. Dies würde eine Entwertung im € - Millionenbereich bedeuten.

Darüber hinaus müsste bei einer Bebauung auf der Grundlage des zukünftigen Bebauungsplans die bestehende Halle der Fa. Agnello abgerissen werden. Diese Halle wurde erst im Jahr 2017 fertiggestellt und in Betrieb genommen. Sie dient der Fa. Agnello als Zwischenlager für die aus dem Mittelmeerraum angelieferten Südfrüchte.

Die Fa. Agnello könnte Ihrer Aufgabe, die Nahversorger Graz und Umgebung mit Frischware zu versorgen überhaupt nicht mehr nachkommen. Im Hinblick auf die unbedingte Notwendigkeit die bestehende Halle für den täglichen Geschäftsbetrieb der Fa. Agnello in mindestens dieser Größe zu erhalten, wäre ein Abbruch als Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Grundstücke 919, 920 und 921 überhaupt unvertretbar.

Es würde sich um einen massiven Eingriff in den Geschäftsbetrieb der Fa. Agnello handeln, der bis zur Stilllegung des Südfrüchtehandels führen würde. Es kann nicht das Ziel des Bebauungsplans sein, einen florierenden Südfrüchtehandel vom Markt zu verdrängen.

Der verfassungsrechtliche Schutz des Eigentums gilt nicht nur die Eigentümer 919, 920 und 921, sondern auch für die Inhaber des Gewerbebetriebs, der Fa. Agnello – Obst, Gemüse, Südfrüchte Großhandel GmbH (FN 157000h).

Sollte der Entwurf des Bebauungsplans tatsächlich beschlossen werden, werden die betroffenen den Verfassungsgerichtshof anrufen, um die Verfassungsmäßigkeit dieser weitreichenden Eigentumsbeschränkung überprüfen zu lassen.

Da es für jede Eigentumsbeschränkung eine Interessensabwägung zwischen dem Anspruch des Betroffenen auf Schutz seines Eigentums und dem entgegenstehenden, überwiegend öffentlichen Interesse geben muss, wäre zu prüfen, welche öffentlichen Interessen einen derart massiven Eingriff überhaupt rechtfertigen können. Diese Eigentumsbeschränkung, für die es kein öffentliches Interesse gibt, könnte einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof keinesfalls standhalten.

Ein derartiges öffentliches Interesse besteht bei den Grundstücken 919, 920 und 921 nicht.

Daher ersuchen wir als Einspruchwerber, von der im Entwurf vorgesehenen Beschränkung der Bebaubarkeit für eine zukünftige Bebauung entlang der Josef-Huber-Gasse Abstand zu nehmen und die diesbezüglichen Beschränkungen ersatzlos zu streichen.“

### Einwendung Idlhofgasse 62:

*„Als bevollmächtigter Vertreter der Tino Immobilien GmbH (FN 294556x) erheben wir gegen den Entwurf dieses Bebauungsplans in offener Frist Einwendungen und begründen diese wie folgt: Idlhofgasse 62 Die Liegenschaft KG 63105 Gries EZ 526 GST-NR 922 steht im Eigentum der Tino Immobilien GmbH (FN 294556x).*

*Derzeit ist auf der Liegenschaft ein 7 bis 8-stöckiges Wohnhaus errichtet. Der Bebauungsplan sieht eine Einschränkung auf 7 Geschoße (entlang der Idlhofgasse bzw. Josef-Huber-Gasse) und sogar eine Einschränkung von 5-6 Geschoße (entlang des restlichen Teils des Grundstücks entlang der Josef-Huber-Gasse und der Idlhofgasse) vor. Diese Einschränkung der Bebaubarkeit bedeutet für den Grundeigentümer, für den Fall der zukünftigen Neuerrichtung des Gebäudes einen Verlust an Bruttoschoßfläche. Dieser Verlust gilt genauso auf Grund der dinglichen Wirkung des Bebauungsplanes für einen allfälligen zukünftigen Erwerber des Grundstücks 922. Darüber hinaus soll die Fluchtlinie für die Bebauung dieses Grundstücks entlang der Josef-Huber-Gasse rückversetzt werden.*

*Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans stellt für den Liegenschaftseigentümer eine massive Eigentumsbeschränkung dar. Dafür wäre ein übergeordnetes öffentliches Interesse erforderlich. Im Zug einer Interessensabwägung wäre zu prüfen, ob das öffentliche Interesse an der drastischen Beschränkung der Bebauungshöhe bzw. an der Rückversetzung der Fluchtlinie gegenüber den Interessen des betroffenen Eigentümers an der Aufrechterhaltung der derzeitigen Bebauungsmöglichkeit überwiegt. Die Interessensabwägung kann nur zu Gunsten des Grundeigentümers ausgehen. Es ist nicht zu sehen, in welcher Weise das öffentliche Interesse durch die Aufrechterhaltung der Bebaubarkeit des Grundstücks 922 zumindest in der bisherigen Höhe beeinträchtigt würde.*

*Der verfassungsrechtlich gewährleistete Schutz des Eigentums steht der im Entwurf des Bebauungsplans vorgesehenen Eigentumsbeschränkung krass entgegen. Diese Eigentumsbeschränkung, für die es kein öffentliches Interesse gibt, könnte einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof keinesfalls standhalten.*

*Das Ortsbild dieses Teiles des Bezirks Gries wird durch die bestehende Bauhöhe nicht beeinträchtigt. In unmittelbarer Nähe befindet sich an der Ostseite der Idlhofgasse ein mehr als 10-stöckiges Hochhaus (siehe Foto 6). Auch der Verkehrsfluss ist durch die derzeitige Breite der Josef-Huber-Gasse ausreichend gesichert. Für eine trompetenförmige Erweiterung der Josef-Huber-Gasse vor der Kreuzung Idlhofgasse besteht keine Veranlassung und sicherlich keine Notwendigkeit.*

*Daher ersuchen wir als Einspruchswerber, von der im Entwurf vorgesehenen Beschränkung der Höhe unter das derzeit bestehende Ausmaß und von der Rückverlegung der Fluchtlinie für eine zukünftige Bebauung entlang der Josef-Huber-Gasse Abstand zu nehmen und die diesbezüglichen Beschränkungen ersatzlos zu streichen.“*

### **Beantwortung:**

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F. liegt das Planungsareal im innerstädtischen Wohn- und Mischgebiet mit der Ausweisung „Wohnen hoher Dichte / Zentrum“.

Das Planungsgebiet ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ als auch als „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ jeweils mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5 ausgewiesen.

Gemäß dem 2. Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild ist für das das Planungsgebiet die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung festgelegt. Die Umsetzung der Raumordnungsgrundsätze (z.B. Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen, Nachverdichtungen in bebauten Gebieten, Nutzung von Grundflächen unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauchs) und der Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente

führt im bestehenden Planungsbereich zu einer städtebaulichen Umstrukturierung und Aufwertung des Gebietsbereiches.

Der Bebauungsplan folgt unter anderem den städtebaulichen Intentionen, die Baumassen entlang den Straßenzügen der Idlhofgasse und der Josef-Huber-Gasse zu konzentrieren und die bestehenden Hofbereiche bestmöglich zu entkernen und zu revitalisieren. Weiteres sollen die Hofbereiche durch die Baumassenverteilung vor Schallimmissionen bestmöglich geschützt werden. Es wurden im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulich adäquate Bauvolumen mit einer vertraglichen Höhenentwicklung festgelegt.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht somit einen adäquaten Ausbau in einer innerstädtischen Lage, entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

#### Ad Beschränkung der Eigentumsrechte:

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht zukünftig einen adäquaten Ausbau in einer innerstädtischen Lage, entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Eine zeitliche Umsetzung der zukünftigen städtebaulichen Zielsetzungen für das gegenständliche Bebauungsplangebiet wird im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt.

Ein Eingriff in (bestehende) konsentrierte Baubewilligungen und gewerberechtliche Genehmigungen ist mit Rechtskraft der gegenständlichen Verordnung nicht verbunden.

#### Ad Josef-Huber Gasse:

Auf Grund der kleinteiligen und polygonalen Grundstückszuschnitte erfordert das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gestaltungskonzept in Teilbereichen zusätzlich eine Definition von Bauplätzen. Die Festlegung der Bauplätze erfolgt unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse der Liegenschaften.

In der Verordnung wurde der „Bauplatz A“, welcher Teile des Grundstücks 919, sowie die Grundstücke 920, 921 und 922 der KG Gries umfasst, festgelegt. Der „Bauplatz A“ ist mit einer Gesamtfläche von 2.304 m<sup>2</sup> definiert. Die Fläche wurde digital ermittelt. Bei einer Ausnützung der maximalen Bebauungsdichte von 2,5 ergibt dies für den Bauplatz A - entgegen der in der eine dichterrelevante BGF von 5.760 m<sup>2</sup>.

Die in der Einwendung vorgebrachte BGF von 8765 m<sup>2</sup> würde, wenn man die Bebauungsdichte mit 2,5 heranzieht eine Bauplatzgröße von 3506 m<sup>2</sup> ergeben. Es scheint, als ob in der Einwendung die Gesamtfläche des Grundstücks 919 der KG Gries für die BGF Berechnung herangezogen wurde. Es liegen jedoch nur Teile des Grundstücks 919 der KG Gries im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplans.

#### Ad Verkehrsflächen:

Der Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit der Verkehrsplanung erstellt. In der Stellungnahme der Verkehrsplanung vom 29.05.2018 wurde in der Josef-Huber-Gasse, im Kreuzungsbereich Josef-Huber-Gasse - Idlhofgasse eine zu geringe Gehsteigsbreite festgestellt. Seitens der Verkehrsplanung wurde eine Gehsteigsbreite von 2,0 m festgesetzt. Der Gehsteig entlang der Grundstücke Nr. 922, 920 und 919 bis hin zur bestehenden Gebäudekante auf Grundstück Nr. 922 ist daher zukünftig auf dieses Maß zu verbreitern. Die Straßenfluchtlinie wurde im Rahmen der Bebauungsplanerstellung dementsprechend angepasst.

## Einwendung 5 (OZ 0009 Bürger)

### „Ausgangslage:

Gemäß Erläuterungsbericht ist hier in diesem Bereich ein Bebauungsplan zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung erforderlich.

Gemäß § 40 Abs. 2 StROG ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes ... anzustreben.

Dabei sind Ziele u.a. zur Wirtschafts- und Sozialstruktur, zur Siedlungsstruktur, zur Sicherstellung der Versorgung, zum Schutz erhaltenswerter Gebiete, etc., abzuwägen.

Die Berücksichtigung von Klimaschutzziele ist ebenfalls in diesen Katalog aufgenommen worden.

Die Josef-Huber-Gasse ist bereits jetzt eine stark belastete Straße und mit der geplanten Bahn-Unterführung Richtung Reininghaus / Westen wird es in Zukunft jedenfalls eine weitere (KFZ)-Verkehrszunahme geben. Gemäß den Unterlagen zur UVP wird im Bereich des Bebauungsplangebietes eine Zunahme bis 2023 im Ausmaß von 17 % angenommen.

Da ja eine gemischte Wohnnutzung angenommen wird, ist die Ausnutzung der maximal zulässigen Bebauungsdichte mit der zusätzlichen Möglichkeit einer Überschreitung für Bestandsgebäude nicht plausibel, sondern hypertroph.

Und dann ist ja noch das Heranrücken der künftigen Baukörper bzw. der Baufluchtlinie bis zum Rand des Gehsteigs geplant!

Hier sollen für die Zukunft Straßenfluchten erzeugt werden ohne Notwendigkeit und ohne Interesse, Sinn und Zweck für die Gemeinschaft bzw. die Öffentlichkeit.

Für eine reine Wohnnutzung ist bereits eine Dichte von 0,8 als hoch anzusehen!

Für die straßenseitigen Parzellen mit bestehenden Baukörpern würde sich in Zukunft aber locker eine Dichte von ca. 3,0 – 5,0 ergeben, also weit über der von den Bauämtern häufig zugesicherten Ausnutzung der maximalen Dichte.

Selbstverständlich sind die im Flächenwidmungsplan dargestellten Dichtewerte flächenbezogen umzusetzen, aber die jeweils günstigste Investorenvariante herauszupicken ist nicht (RO.)-rechtskonform.

Übrigens: für die Eckparzelle Idlhofgasse – Josef-Huber-Gasse(Nr. 922-Gries) würde sich mit 7 den geplanten Geschoßen sogar eine Dichte von etwa 6,0 ergeben!

Entscheidungsspielraum: Mit einer solchen Bauweise würde der Bezirk Gries in absehbarer Zeit nicht 40.000 Einwohner haben, sondern mindestens 80.000, mit dem entsprechenden Verkehrsaufkommen und den

entsprechenden Immissionen (Lärm, Staub, ...), Baustellen, Stress, u.a.m.

Andererseits würde es allein im Bezirk Gries einen Bedarf an öffentlichen Grünflächen nicht nur im Ausmaß der jetzt nutzbaren Flächen geben, sondern im Ausmaß der 6-fachen Menge des jetzigen Bestandes!

Wie soll sich da jemals eine lebenswerte Stadt entwickeln können bzw. auch in Zukunft lebenswert bleiben können ?

### Umsetzung der Zielsetzungen:

Im Bebauungsplangebiet besteht überwiegend eine Blockrandbebauung. Für eine

Generell sind aber auch übergeordnete Zielsetzungen zu berücksichtigen:

es ist gemäß § 40 Abs. (2) StROG eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im FLÄWI ausgewiesenen Baulandes (...) anzustreben. Es ist somit generell

- die Qualität der natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten und zu verbessern,
- ein sparsamer Flächenverbrauch, eine wirtschaftliche Aufschließung und eine weitgehende Vermeidung von Beeinträchtigungen zu beachten
- sowie eine Koordination der Planungen von Bund, Land und Stadt umzusetzen.

2010 wurde in die Ziele für die Abwägung der Raumordnungsgrundsätze auch die Berücksichtigung der Klimaschutzziele aufgenommen. Diese sind daher auch konkret in Bebauungsplänen umzusetzen!

### Klimaschutz / Verkehrserschließung / öffentlicher Verkehr:

Wenn jetzt eine Neubebauung geplant wird, kann doch niemand davon ausgehen, dass nicht in den nächsten 100 Jahren (früher oder später) auch ein schienengebundenes Verkehrsmittel in der Josef-Huber-Gasse verkehren sollte, - bei einer anzustrebenden Erreichbarkeit von 300 Meter zur nächsten Haltestelle würde sich hier in diesem jedenfalls dicht besiedelten Gebiet der Stadt zwischen Annenstraße und der Gürteltrasse im Süden jedenfalls eine ÖV-Trasse für ein leistungsfähiges schienengebundenes Verkehrsmittel ergeben.

*Im Hinblick auf den anzustrebenden und umzusetzenden Klimaschutz ist jedenfalls auch Raum für entsprechende Maßnahmen vorzusehen ... wann, wenn nicht jetzt?*

*Im Verlauf der Josef-Huber-Gasse kann ein entsprechender Raum lediglich jetzt freigehalten werden oder auch konkret genutzt werden,*

*> keinesfalls aber durch eine totale Verbauung aller Möglichkeiten!*

*Die Josef-Huber-Gasse ist in diesem Bereich etwa 16 Meter breit, für sinnvolle Gestaltungen etwas knapp.*

*Sie kennen ja selbst konkrete Möglichkeiten, also die Bitte:*

*Rücken Sie 3 – 5 Meter mit der Baufluchtlinie vom Gehsteigrand ab und sehen Sie entweder gleich eine entsprechende Nutzung vor oder halten Sie zumindest die erforderlichen Flächen frei! Das ist jetzt möglich ... und später fast unmöglich!*

*(Das kann doch nicht beabsichtigt sein)!*

*Mit der Bitte um Berücksichtigung dieser Einwendungen.“*

### **Beantwortung:**

#### **Ad Dichteüberschreitung:**

Das gegenständliche Planungsgebiet ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ als auch als „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ jeweils mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5 ausgewiesen.

Laut § 2 Bebauungsdichte der Bebauungsdichteverordnung idGF. werden für nachstehende Baugebiete nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 1997 folgende Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte bestimmt:

Allgemeine Wohngebiete	0,2 - 1,4
Kerngebiete	0,5 - 2,5

Für die im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Nutzungskategorie ist der Höchstwert der Bebauungsdichte gem. Bebauungsdichteverordnung bereits ausgewiesen.

Eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist nur für Dachraumbauten bei bestehenden Gebäuden zulässig.

#### **Ad Eckgebäude Josef-Huber Gasse (7 Geschosse):**

Auf Grund der kleinteiligen und polygonalen Grundstückszuschnitte erfordert das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gestaltungskonzept in Teilbereichen eine Definition von Bauplätzen. Die Festlegung der Bauplätze erfolgt unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse der Liegenschaften.

In der Verordnung wurde der „Bauplatz A“, welcher Teile des Grundstücks 919, sowie die Grundstücke 920, 921 und 922 der KG Gries umfasst, festgelegt. Für den „Bauplatz A“ gilt ebenso: Eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichte-verordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist nur für Dachraumbauten bei bestehenden Gebäuden zulässig.

#### **Ad Verkehrsflächen:**

Der Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit der Verkehrsplanung erstellt. Gemäß einer Stellungnahme der Verkehrsplanung werden für den Verkehrsfluss keine zusätzlichen Flächen benötigt. Laut Stellungnahme der Verkehrsplanung wurde der zusätzliche Verkehr für die Leistungsfähigkeitsberechnung der neuen Kreuzung, inklusive der Umsetzung des Unterführungsprojekts von der Alten Poststraße zur Josef-Huber-Gasse und der Entwicklung der Reininghaus Gründe berücksichtigt.

### Ad Gestaltung / Baumassenverteilung:

Gemäß dem 2. Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild ist für das das Planungsgebiet die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung festgelegt. Die Umsetzung der Raumordnungsgrundsätze (z.B. Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen, Nachverdichtungen in bebauten Gebieten, Nutzung von Grundflächen unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauchs) und der Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente führt im bestehenden Planungsbereich zu einer städtebaulichen Umstrukturierung und Aufwertung des Gebietsbereiches.

Der Bebauungsplan folgt unter anderem den städtebaulichen Intentionen, die Baumassen entlang den Straßenzügen der Idlhofgasse und der Josef-Huber-Gasse zu konzentrieren und die bestehenden Hofbereiche bestmöglich zu entkernen und zu revitalisieren (Grünflächen). Weiteres sollen die Hofbereiche durch die Baumassenverteilung vor Schallimmissionen bestmöglich abgeschirmt werden. Es wurden im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulich adäquate Bauvolumen mit einer verträglichen Höhenentwicklung festgelegt.

### Einwendung 6 (OZ 0010 Holding Graz - Abfallwirtschaft)

*„Die Holding Graz, Kommunale Dienstleistungen GmbH, Abfallwirtschaft erhebt in offener Frist gegen den Entwurf des 05.33.0 Bebauungsplans „Josef-Huber-Gasse - Idlhofgasse“ folgende Einwendungen:*

*Im Stadtgebiet von Graz werden derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, biogene Abfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.*

*Die Abfallsammelbehälter für die Fraktionen Restmüll (gemischte Siedlungsabfälle) und biogene Siedlungsabfälle müssen auf der Liegenschaft situiert werden. Je nach Größe der Liegenschaft (Einfamilienhäuser oder Siedlungen, gewerbliche oder gemischte Nutzung) und auch der räumlichen Platzverhältnisse können auch die anderen Fraktionen auf der Liegenschaft bereitgestellt werden. Bei großen Bauprojekten ist es jedenfalls vorgesehen, auch zum Service der Bürger und Nutzer der Liegenschaft, alle Abfallfraktionen auf der Liegenschaft bereitzustellen. Dies ist auch im Sinne der Stadtentwicklung, um allgemeine Sammelstellen auf öffentlichem Gut zu reduzieren.*

*Die Grundsätze der abfallwirtschaftlichen Aufgaben einer Kommune sind im Steiermärkischen Abfallwirtschaftsgesetz 2004 geregelt. Diese umfassen im Wesentlichen die getrennt zu erfassenden Abfallarten §4 Abs.4, die Organisation der Abfuhr §7 sowie die Aufstellung und Benützung der Abfallsammelbehälter §10.*

*In der Grazer Abfuhrordnung 2006 sind dazu die Details geregelt.*

*Die Holding Graz, Abfallwirtschaft nimmt aufgrund der Wichtigkeit für die städtische Abfuhr und um eine praktikable Lösung zu finden, zum Entwurf des Bebauungsplanes Stellung:*

*Im Bebauungsplan sind derzeit keine Flächen für Abfallsammelbehälter auf dem Grundstück vorgesehen. Ob bzw. wo die Müllräume auch in den Gebäuden geplant sind, ist natürlich aus dem vorliegenden Bebauungsplan nicht herauszulesen. Sollten Abfallsammelstellen auch im Hofbereich vorgesehen sein, ist die Erreichbarkeit (Durchfahrtshöhen, Kurvenradien, Wendehammer) mit einem Abfallsammelfahrzeug gem. der Grazer Abfuhrordnung 2006 einzuplanen.*

*Aus dem vorliegenden Bebauungsplan ist nicht ersichtlich bzw. konnte nicht geklärt werden, wie wesentliche Voraussetzungen für eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende städtische Abfuhr umgesetzt werden kann.*

*Die Holding Graz, Kommunale Dienstleistungen GmbH, Abfallwirtschaft erhebt daher die Einwendung, dass aufgrund der derzeit ungeklärten Zufahrtsmöglichkeit sowie der nicht bekannten Lage der Müllräume keine ordnungsgemäße Abfuhr der anfallenden Abfälle möglich ist.*

*Informativ darf noch ergänzt werden, dass die städtische Abfuhr ab nächstem Jahr neue platzsparende Unterflurbehälter mit bis zu 6 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen anbietet. Dieses System soll sowohl die Anzahl der Behälter pro Abfallart als auch die Anzahl der Entleerungen wesentlich reduzieren.“*

### **Beantwortung:**

Im Falle einer Baueinreichung sind im Zuge des individuellen Bewilligungsverfahrens die Müllräume, Abfallsammelstellen, etc. zu überprüfen und mit der Holding Abfallwirtschaft abzustimmen.

Die seitens der Holding übermittelten Unterlagen (Bauherreninfo, steiermärkisches Abfallwirtschaftsgesetz und die Grazer Abfuhrordnung) werden an die Eigentümer des Planungsgebiets weitergeleitet.

### **Einwendung 7 (OZ 0011 Bürger)**

*„1. Die Idlhofgasse 70-72 Projektentwicklung GmbH & Co KG, vertreten durch Herrn DI Pongratz und die Zieseritsch GmbH begehren die*

*Wiedereinsetzung in den vorigen Stand,*

*und begründen dies wie folgt:*

*2. Die Grundstückseigentümerin/Grundstücksentwicklerin Pongratz GmbH hat der Zieseritsch GmbH den Auftrag erteilt, Einwendungen gegen den Bebauungsplan 05.33.0 Bebauungsplan, Josef-Huber-Gasse-Idlhofgasse, V Bez. KG Gries betreffend die Liegenschaft KG 63105 Gries, Grundstück Nr. 928/2, 927/1, 926, 936/4, 935/5, 935/6, 936/5 zu erheben.*

*3. Zu diesem Thema hat es nach mehreren Arbeitsschritten zwischen dem Antragsteller und der Behörde mit Herrn DI Inninger, dem hierfür zuständigen Beamten ein ausführliches Gespräch gegeben, bei dem die relevanten Einwendungen persönlich im Gespräch vorgetragen wurden.*

*4. Eine schriftliche nachfolgende Einbringung dieser Einwendungen erfolgte daraufhin nicht, da der auf Seiten der Antragstellerin anwesende Arch. Zieseritsch rechtsirrtümlich davon ausging, dass durch die von Frau DI Mahr getätigte Mitschrift der Einwendungen eine weitere schriftliche Einbringung nicht notwendig sei.*

*5. Um unsere vorgetragenen Einwendungen dokumentiert zu haben, ersuchte Herr DI Zieseritsch, Frau DI Mahr nach telefonischer Urgenz am 21.08.2018 schriftlich um das Protokoll der vorgetragenen Einwände.*

*6. Da aber von Seiten von Frau DI Mahr das Protokoll zu den persönlich vorgetragenen Einwendungen nicht übermittelt wurde, beauftragte Arch. Zieseritsch seine Mitarbeiterin, Frau Susanne Bonevie, die Einwendungen laut Aktenvermerk der Besprechung vom 13.07.2018 nunmehr schriftlich zu formulieren und dem Stadtplanungsamt zu übermitteln.*

*7. Die Frist zur Erhebung der Einwendungen endete am 20.09.2017 ohne dass schriftliche Einwendungen von Seiten der Antragsteller erhoben worden wären, da Frau Susanne Bonevie die Frist 20.09.2018 mit einer anderen behördlichen Frist am 27.09.2018 verwechselt hatte.*

*8. Bei der Mitarbeiterin handelt es sich um Frau Susanne Bonevie, die seit vielen Jahren höchst verlässlich im Büro der Antragstellerin arbeitet, und noch nie einen Fehler bei der Verwaltung, Fristung und Umsetzung behördlicher Fristen gemacht hat.*

*9. Eine derartige Verwechslung von behördlichen Fristen, ist im Büro der Antragstellerin erstmals passiert und dort wiederum einer seit Jahren im Umgang mit Behörden fehlerfrei arbeitenden Mitarbeiterin.*

*10. Rechtlich ist daher festzuhalten, dass es sich um einen minderen Grad des Versehens handelt, der eine entschuldbare Fehlleistung darstellt, sodass der Antrag auf Wiedereinsetzung gerechtfertigt ist.*

*11. Die Antragstellerin und die Grundstückseigentümerin stellen daher gemeinsam den*

### **ANTRAG**

*die Wiedereinsetzung in den Lauf der Frist zur Erhebung der Einwendungen zu bewilligen und holen unter Einem die Einwendungen wie folgt nach:*

#### **1. Antrag auf Wiedereinsetzung:**

*Für den Fall, dass dem Antrag auf Wiedereinsetzung Folge gegeben wird und/oder eine Verlängerung der Frist möglich/tunlich/tatsächlich vorgenommen ist, werden die sachlichen Einwendungen gegen den Bebauungsplan der Liegenschaft Idlhofgasse 70 - 72 wie folgt wiederholt und erstattet:*

*A.) Einwendungen zum Wortlaut des Verordnungstextes GZ: A14 - 077029/2017*

§ 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhe, Dächer

(1)

Zu Geschossanzahl:

Die Geschossanzahl mit maximal 7 Geschossen verhindert die Ausnutzung der maximal zulässigen Dichte von 2,0 unter dem Anspruch einer optimalen Belichtung der Wohnungen.

Antrag auf Zulassung von 8 Geschossen

§ 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Zu den Punkten (1), (2), (3) und (4) erheben wir Einspruch, da diese Verbote eine wesentliche Verschlechterung der

Wohnqualität - keine Balkone nach Süden zulässig und auch eine Verkleinerung der Balkone nach Westen - bedingen.

Unverständlich ist auch die Forderung, dass Erker und Balkone straßenseitig nicht zulässig seien, da dies nicht nur eine Verschlechterung der Wohnqualität bedeutet, im Widerspruch zur Bauordnung steht und außerdem auch ein tristes Fassadenbild ergibt.

Zu Punkt (8):

Erheben wir ebenfalls Einspruch, da der für eine Dachterrasse benutzte Rücksprung keinen ausreichenden Witterungsschutz erhält und auch formal keine ansprechende Lösung darstellt, da kein Abschluss nach oben architektonisch formuliert werden kann (traditionelle Lösung wie bei einem Dachvorsprung).

§ 7 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze

(2)

Bei Neubauten ist je 65-75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Laut Entwurf umfasst das Projekt vorrangig Kleinwohnungen, so dass laut Vorgabe für 91 Wohneinheiten 75 Tiefgaragenplätze erforderlich wären, somit 82% im Bezug auf die Wohnungsanzahl. Erfahrungsgemäß beläuft sich die Nachfrage für diese Wohnungstypologie auf 55 - 65 % so dass eine Anzahl von 54,6-55 PKW der Marktlage entspricht.

Darüber hinaus würden die 75 Tiefgaragenplätze eine zweigeschossige Tiefgarage erfordern. Wir stellen daher den Antrag, den Tiefgaragenschlüssel auf 60% der Wohnungsanzahl zu reduzieren bzw. die entsprechende Formulierung je 83 —93 m<sup>2</sup> zu übernehmen.

(5)

Da der Hof optimal an den Straßenraum angebunden ist und ausreichend Platz bietet, stellen wir den Antrag die Fahrräder überdacht im Hof anordnen zu können.

B.) Einwendung zur zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes:

Erheben wir folgende Einwände:

- Abänderung auf die gewünschte Geschossanzahl für den Hoftrakt.
- Verzicht auf eine Baugrenzlinie nach Westen, sondern Übernahme der Abstandsregeln laut Bauordnung.
- Übernahme des Entwurfes zum Bebauungsplan, wie er auf Basis des zum Fachbeirat eingereichten Projektes erstellt wurde.

2. Bereits getätigte Einwendungen:

Hinzu kommt, dass Herr Arch. Zieseritsch seine Einwendungen inhaltlich bereits nachweislich an verschiedenen Stellen deponiert hat:

Arch. Zieseritsch hatte den Einspruch zum Entwurf des Bebauungsplanes 05.33. bereits durch Einreichung eines alternativen Projektes zum Fachbeirat für den 11. und 12. Juli 2018 eingereicht. Diese Einwendung wurde aber wegen der abweichenden Auffassung zum Entwurf des Bebauungsplanes bzw. wegen der Weigerung von Architekt Zieseritsch auf die Balkone zu verzichten und die vorgegebene Bebauungsstruktur zu übernehmen von der Tagesordnung gestrichen.

Aus diesem Grund wurde ein Termin mit Herrn DI Inninger, Frau DI Mahr, Herrn DI Pongratz und Herrn DI Zieseritsch am 13.07.2018 vereinbart, um die Einwände zum Bebauungsplan nochmals vorzutragen. Bei diesem Termin gab es von Seiten der Stadtplanung teilweise Zugeständnisse; Erlauben der Balkone nach Süden zur Zufahrt Jufa, Abstandsregel nach Westen ohne Baugrenzlinien, sondern lediglich nach Bauordnung, 8-Geschossigkeit denkbar, aber eher im Bereich Kreuzungspunkt Idlhofgasse - Zufahrt zu Jufa (siehe dazu auch den AV der Besprechung).

Auf Grund der Annäherung der Standpunkte mit Herrn DI Inninger, zumindest was die Balkone nach Süden, Auskragungen zum Straßenraum Idlhofgasse, Verzicht der Baugrenzlinien nach Westen (lediglich nach Bauordnung) betraf, habe ich das Projekt nochmals am 12.09.2018 zum Fachbeirat eingereicht.

Daraufhin erhielt ich am 18.09.2018 die Nachricht, dass mein Projekt Idlhofgasse 70 - 72 (Teil des Bebauungsplanes 05.33.0) zur Vorlage beim Fachbeirat für den 21./22. November aufgenommen wurde.“

**Beantwortung:****Ad Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand:**

Das Bebauungsplanverfahren ist ein Ordnungsverfahren. Mangels Parteistellung im Ordnungsverfahren besteht somit keine Möglichkeit den §71f AVG - Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand - anzuwenden.

**Behandlung der Einwendungen:**

Das gegenständliche Planungsgebiet ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ als auch als „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ jeweils mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5 ausgewiesen.

Gemäß dem 2. Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild ist für das das Planungsgebiet die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung festgelegt. Die Umsetzung der Raumordnungsgrundsätze (z.B. Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen, Nachverdichtungen in bebauten Gebieten, Nutzung von Grundflächen unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauchs) und der Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente führt im bestehenden Planungsbereich zu einer städtebaulichen Umstrukturierung und Aufwertung des Gebietsbereiches.

**Ad Geschossanzahl:**

Der Bebauungsplan folgt unter anderem den städtebaulichen Intentionen, die Baumassen entlang den Straßenzügen der Idlhofgasse und der Josef-Huber-Gasse zu konzentrieren und die bestehenden Hofbereiche bestmöglich zu entkernen und zu revitalisieren (Grünflächen). Weiteres sollen die Hofbereiche durch die Baumassenverteilung vor Schallimmissionen bestmöglich abgeschirmt werden. Es wurden im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulich adäquate Bauvolumen mit einer verträglichen Höhenentwicklung festgelegt. Die maximale Geschossanzahl wird mit 7 Geschossen festgesetzt.

**Ad § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden:**

Im Rahmen einer fachlich vertieften Prüfung wurden die vorgebrachten Einwände geprüft. Die vorgenommenen Änderungen wurden dem Grundstückseigentümer im Rahmen eines Anhörungsverfahrens zur Kenntnis gebracht.

**Ad § 7 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze:**

Nach Rücksprache mit der Verkehrsplanung bleiben die Stellplatzschlüssel für Pkw-Stellplätze unverändert.

Der Bebauungsplan folgt unter anderem den städtebaulichen Intentionen, die bestehenden Hofbereiche bestmöglich zu entkernen und zu revitalisieren (Grünflächen). Die Aufstellung von überdachten Fahrradabstellplätzen in den freigestellten Hofbereichen widerspricht dem Gestaltungs- und Freiraumanspruch sowie dem Ziel, im Innenhof der städtischen Lage angemessene, möglichst begrünte Freiräume für die Wohnnutzung zu schaffen.

**Ad Verzicht auf die Baugrenzzinie nach Westen und Übernahme der Abstandsregeln nach Baugesetz:**

Die gewünschte Regelung ist im Auflageentwurf bereits enthalten.

**Ad Übernahme des Entwurfes zum Bebauungsplan, wie er auf Basis des zum Fachbeirat eingereichten Projektes erstellt wurde:**

Der vom Planer angesprochene ursprünglich vorgelegte Entwurf wurde fachlich eingehend geprüft. Die fachliche Auseinandersetzung erfolgte unter Bedacht der städtebaulichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanareals und der langfristigen, städtebaulichen Entwicklungspotentiale im Gebietsbereich.

Es wurden im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulich adäquate Bauvolumen mit einer verträglichen Höhenentwicklung festgelegt. Der Fachbeirat für Baukultur beurteilt ein Projekt erst, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

### **Stellungnahme 2 (OZ 0012 Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG)**

*„Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 05.33.0 Josef-Huber-Gasse - Idlhofgasse keine Einwände.*

#### Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme

*05.33.0 Bebauungsplan „Josef-Huber-Gasse - Idlhofgasse“*

*Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme.*

*Eine Versorgung ist über die bestehenden Netzleitungen in der Josef-Huber-Gasse und der Idlhofgasse ist möglich.*

*Die Bestandsobjekte sind zum Teil bereits mit Fernwärme versorgt, bei einem allfälligen Abbruch von Bestandsgebäuden muss rechtzeitig für eine Abtrennung der Anschlussleitungen gesorgt werden.*

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

#### Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

*gegen den Bebauungsplan Josef Huber Gasse –Idlhofgasse 05.33.0 bestehen seitens der Abt. AUB Gas keinerlei Einwände!*

#### Zusatz Energie Graz – Bereich LED

*BAB 05.33.0 gibt es seitens der L-ED Straßenbeleuchtung keine Einwände.*

#### Zusatz Stromnetz Graz

*Beim Bauvorhaben Josef Huber Gasse – Idlhofgasse befinden sich im angegebenen Areal zwei Umspannstationen und Stromleitungen. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.*

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

### **Beantwortung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung, wurde der Bebauungsplan 05.33.0 „Josef-Huber-Gasse - Idlhofgasse“ in folgenden Punkten geändert:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

Aufgrund von Änderungen am Planwerk und der Verordnung fand zusätzlich eine Anhörung des betroffenen Grundeigentümers statt.

## **VERORDNUNG**

### **Zu § 2 BEBAUUNGSWEISEN**

- (1) gekuppelte Bebauung  
*offene Bebauung*
- (2) geschlossene Bebauung

### **Zu § 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE**

Die Größe des „Bauplatzes B“ wurde von 2.444 m<sup>2</sup> auf 2455 m<sup>2</sup> richtig gestellt. Der Bebauungsgrad wird an die Bebauungsmöglichkeiten die der Bebauungsplan vorgibt angepasst und wird von 0,47 auf 0,50 erhöht.

- (1) Der „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke ~~Teile von 918/2~~ Teile von 919, 920, 921 und 922 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 2.304 m<sup>2</sup>.
- (2) Der „Bauplatz B“ umfasst die Grundstücke 926, 927/1, 928/2, 935/5, 935/6, 936/4, und 936/5 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 2.455 m<sup>2</sup>.
- (3) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:
 

Bauplatz A	höchstens: 0,50
Bauplatz B	höchstens: <u>0,50</u>
Gst.Nr.: 924/1 gemeinsam mit 924/2	höchstens: 0,70

### **Zu § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Straßenseitige Laubengänge, ~~Erker und Balkone~~ sind nicht zulässig.
- (3) Entlang der zur Zufahrt zum Grundstück 937/2 orientierten Baugrenzlinie sind Laubengänge, ~~Erker und Balkone~~ nicht zulässig.
- (4) Entlang der zur Zufahrt zum Grundstück 937/2 orientierten Baugrenzlinie sind Balkone in einem untergeordneten Ausmaß unter Berücksichtigung der Baumpflanzungen zulässig.

### **Zu § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (5) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk Baugesetzes.

### **Zu § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt  
Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) mind. 10,0 m  
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig) mind. 6,0 m  
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) mind. 3,0 m  
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,0 m reduziert werden.
- (8) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem natürlich angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei großkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei mittel - und kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.
- (10) Geländeänderungen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,00 m zulässig.

**PLANWERK**

Die ursprünglich 15 m lange siebengeschossige Bebauung im Zufahrtsbereich zum Grundstück 937/2 der Idlhofgasse 72 wird auf 35 m Tiefe verlängert. Die sechsgeschossige Bebauung im Zufahrtsbereich zum Grundstück 937/2 entfällt.

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

Der Erläuterungsbericht wurde betreffend den geänderten Inhalte ergänzt und berichtigt.

**Anhörung zum 2. Entwurf**

Auf Grund der vorgenommenen Änderungen im Planwerk und in der Verordnung wurde der Eigentümer der betroffenen Liegenschaft angehört.

Während der Anhörungsfrist von ca. vier Wochen in einem Zeitraum von 14. Dezember 2018 bis 11. Jänner 2019 langten keine Einwendungen in der Stadtplanung ein.

**Inhalt**

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

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

**Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.**

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

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

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

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung  
stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010  
den

**Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 05.33.0 Bebauungsplan „Josef-Huber-Gasse - Idlhofgasse“ bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

DI Andreas Roschitz

*(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: 27.03.2018
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von 12 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgt innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt veröffentlicht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz [www.graz.at/bebauungsplanung](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat des Bezirks Lend wurde am 22. Juni 2018 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 05.33.0 Bebauungsplan „Josef-Huber-Gasse - Idlhofgasse“ zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

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