

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DIⁱⁿ Angelika Lingenhölle-Kohlbach

BerichterstellerIn: AK Haberler

GZ.: A 14-034251/2017/0124

Graz, 4. Juli 2019

04.30.0 Bebauungsplan

„Papiermühlgasse – Wiener Straße“

IV. Bez., KG Lend

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

Auf der Liegenschaft Gste. Nr. 1458/1, KG Lend soll eine Wohnbebauung durch die Grazer Wechselseitige Versicherung AG errichtet werden.

Für diese Liegenschaft wurde unter Einbeziehung der südlich angrenzenden Grundstücke des Aufschließungsgebietes ein geladener, einstufiger, Wettbewerb nach dem Grazer Modell durchgeführt um ein möglichst qualitätsvolles Projekt als Grundlage zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten.

Preisträger dieses Wettbewerbes ist Architekt DI. Schlömicher.

Der Entwurf sieht eine 4 bis 7 geschossige Bebauung vor. Der gesamte Bestand mit Ausnahme des ehemaligen Satiniersaales der ehemaligen Papierfabrik soll entfernt werden.

Aufbauend auf das Wettbewerbsergebnis wurde in Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen der Bebauungsplan ausformuliert.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan 2018 (rechtskräftig mit 22.03.2018) ist das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet IV.14“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 10.872 m² auf.

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

Es liegen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Planungen / Studien / Stellungnahmen vor:

- Wettbewerbsentwurf Architekt Schlömicher / Architekt Salfellner
- Verkehrstechnisches Gutachten Planum vom Dezember 2016.
- Schallbelastungsgutachten Müller-BBM Austria vom 12.12.2016
- Stellungnahme A10/8-Abteilung für Verkehrsplanung vom 14.03.2017
- Stellungnahme A10/8-Abteilung für Verkehrsplanung vom 05.09.2018.

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 19. September 2018 über die beabsichtigte Auflage des 04.30.0 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 3. Oktober 2018.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 4. Oktober 2018 bis zum 29. November 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 5. November 2018 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 4. Oktober 2018 bis zum 29. November 2018 langten 107 Einwendungen von Bürger/innen, 1 Stellungnahme der Holding Graz Wasserwirtschaft, 1 Stellungnahme der Energie Graz GmbH & Co KG, 1 Stellungnahme der Holding Graz Abfallwirtschaft, 1 Einwendung der A14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit der Steiermärkischen Landesregierung ein.

Stellungnahme 1 (OZ 0008 – Holding Graz - Wasserwirtschaft)

„.....Auf den Gdst. Nr. 1458/1 und 1451 KG. Lend verläuft ein öffentlicher Kanal (Ei 600/900 und DN 400) welcher das Planungsgebiet im Süden kreuzt, dieser ist bebauungsfrei zu halten oder ggf. vom Bauwerber auf eigene Kosten umzulegen. Dazu ist das Einvernehmen mit der Graz Holding Wasserwirtschaft einzuholen.“

Behandlung der Stellungnahme:

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

Der Wortlaut wurde im Erläuterungsbericht aufgenommen und dem Grundeigentümer weitergeleitet.

Einwendung 1 (OZ 0009 – Bürgerin):

„....Ich gebe erneut bekannt und teile ich Ihnen mit, dass ich mit einer Verbreiterung der Papiermühlgasse nicht einverstanden bin, sollte dies geplant sein.

Außerdem teile ich bereits mit, dass ich mit Befahren der Papiermühlgasse mit PKW, LKW, Bussen etc. nicht einverstanden bin. Die Papiermühlgasse ist ein Gehweg für Fußgeher und darf von Radfahrern befahren werden und wünsche ich, dass dies so bleibt.

Bezugnehmend auf den geplanten Bau von Wohnhäusern Papiermühlgasse bzw.

Wienerstraße, 8020 Graz, wird gebeten, die Zufahrten bzw. Zufahrt zu den geplanten Wohnblöcken über Wienerstrasse zu planen.“

„...Bebauungsdichte zu hoch –Bebauungsdichte herabsetzen

Papiermühlgasse darf keine Durchzugsstraße werden

Alternative Zufahrt zu den geplanten Wohnsiedlungen..“

Einwendungsbehandlung 1:

Ad Bebauungsdichte

Im Bebauungsplan können mit entsprechender Begründung abweichende Regelungen zu den Bebauungsdichteausweisungen des Flächenwidmungsplanes getroffen werden.

Die Erhöhung der Bebauungsdichte für den Bauplatz A kann mit einer erwünschten Nutzungsvielfalt in Form von Geschäfte, Büros, Kindergärten, Ordinationen und Gemeinschaftsräume begründet werden. Insbesondere der Altbestand (ehemalige Satiniersaal) als letztes verbliebenes Gebäude der ehemaligen Papierfabrik am Mühlgang soll durch attraktive Nutzungen den Gebietsbereich aufwerten. Die Festlegung der Errichtung von Tiefgaragen zur Unterbringung des „ruhenden Verkehrs“ ist hierzu ein weiterer wichtiger Aspekt, der in der Bebauungsdichteverordnung als wesentliches Kriterium enthalten ist.

Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert zudem durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Der allgemein um weitere 0,01 erhöhte Bebauungsdichtewert im Planungsgebiet errechnet sich aus der Kompensation der Abtretungsflächen (insgesamt ca. 85 m² für einen Fuß- und Radweg entlang des Mühlganges). Die diesbezügliche Flächenbilanz ist im Wesentlichen als Information zu sehen.

Ad Papiermühlgasse keine Durchzugsstraße

Der Bebauungsplan 04.30.0 übernimmt im Bereich der Papiermühlgasse die im 4.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesene Regulierungsbreite von ca. 9,0 m. Dies stellt eine Verschmälerung gegenüber der zuvor im 3.0 Flächenwidmungsplan eingetragenen Breite von ca. 14 m dar. Das öffentliche Gut ist bereichsweise derzeit nur ca. 2,60 m breit.

Mit der Regulierung der Papiermühlgasse besteht mittel- bzw. langfristig die Absicht, den bislang zu schmalen Fuß- und Radweg zu verbreitern, geeignete Zufahrten für die angrenzenden Bauplätze zu schaffen, sowie Flächen für Verrieselung und Grüngestaltung zu sichern.

Eine Öffnung dieses Bereiches der Papiermühlgasse für den Kfz-Verkehr wird damit weder beabsichtigt, noch ist diese Fläche für die Erschließung des Bauplatzes A erforderlich. Die Regulierung der Papiermühlgasse soll im Zuge von zukünftigen Baubewilligungsverfahren bzw. mit Aufhebung der Aufschließungserfordernisse auf den Bauplatz B zu tragen kommen.

Derzeit gibt es seitens der Verkehrsplanung für die Verkehrsflächengestaltung/- verbreiterung der Papiermühlgasse keine Projektplanung. Diese wird erst mit Übertragung dieser Flächen in das öffentliche Gut erfolgen. Der zeitliche Rahmen dazu ist momentan nicht absehbar. Grundsätzlich kann im Bebauungsplanverfahren weder auf übergeordnete, raumplanerische Festlegungen wie der Flächenwidmungsplan zugegriffen werden, noch können im Bebauungsplan Festlegungen zur straßenrechtlichen Nutzung von Verkehrsflächen getroffen werden.

Ad Alternative Zufahrt

Für den Bauplatz A besteht keine rechtliche Möglichkeit die Zufahrt über andere private Grundstücke einzufordern.

Für den Bauplatz B ist im Bebauungsplan keine Lage für die Zufahrt festgelegt. Zum derzeitigen Stand ist eine Anbindung an die Papiermühlgasse nach Südwesten die verkehrstechnisch sinnvollere Lösung.

Einwendung 2 (OZ 0010 – Bürgerin):

„Ich bin Eigentümerin einer Wohnung in der Wienerstrasse 95a - 1. Stock und bin sehr besorgt um die Errichtung dieses BV.

Ich befürchte, dass ich durch die Errichtung keine DIREKTE Sonneneinstrahlung haben werde.

Ich habe mir auch die anderen "Architekten-Baupläne" angeschaut, traurig stimmt mich, dass der Architekt mit dem BV einer Errichtung einer "WAND" gewonnen hat, wodurch ich keine/kaum direkte Sonneneinstrahlung mehr haben werde und eine "DURCHGEHENDE WAND" vor mir haben werde.

Unsere Siedlung wurde vor kurzem errichtet (Schlüsselübergabe 04/2018) - durch diese "durchgehende Wand" mindert es mein Wohlbefinden und den Wohnungswert.

Die Bebauungsdichte von 1,2 soll eingehalten werden, die maximale Geschossanzahl soll der Umgebung angepasst und auf 5 reduziert werden.

Der höchste Abschnitt des neuen Gebäudes sollte NICHT wie vorgesehen im Norden sein. Der Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze sollte erhöht werden.“

Einwendungsbehandlung 2:

Anhand eines 3d-Modells wurden die Auswirkungen auf die Besonnung der umliegenden Bebauung untersucht. Dabei konnte festgestellt werden, dass die zukünftige Bebauung vor allem Einfluss auf die Vormittags- bis Mittagsbesonnung der Wohnbebauung „Wiener Straße 95a“ hat. Vor allem im Dezember kommt es hier zu einer Beschattung, insbesondere der Erdgeschosszone. Ab frühen Nachmittag wird die Wohnbebauung „Wiener Straße 95a“ vor allem in den Monaten November bis Jänner von den in erhöhte Lage liegenden Hochhäusern im Westen beschattet. In den warmen Jahreszeiten sind die Häuser und Gärten relativ gut besonnt. Grundsätzlich ist eine gleichmäßige und ganzjährige Besonnung aller Bereiche in städtischen Gebieten nicht durchführbar.

Im Steiermärkischen Baugesetz u. a. dem Nachbarrecht bzgl. ausreichenden Abstand / Belichtung wird durch Festlegung der baugesetzmäßigen Mindestabstände Rechnung getragen. Diese sind jedenfalls einzuhalten.

Aufgrund dieser Einwendung wurden jedoch einige Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen: So verläuft der Baukörper im Norden nicht mehr gerade, sondern leicht nach innen geknickt. An den Endzonen des Riegels wurde die Geschossigkeit reduziert. Laut Plan sind im östlichen Bereich nur mehr 5 Geschosse und im westlichen Bereich nur mehr 6 Geschosse möglich. Die maximale Gebäudehöhe wurde im mittleren 7-geschossigen Bereich von 23 m auf 22 m reduziert.

Mit diesen Maßnahmen wurde die Besonnung für die Bebauung „Wiener Straße 95a“ sowie die visuelle Wirkung etwas verbessert.

Ein Anspruch auf freie Sicht und immerwährend gleichbleibende Besonnung kann jedoch nicht geltend gemacht werden.

Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird mit der Festlegung der Mindest- und Höchstwertes der Bebauungsdichte der mögliche bauliche Rahmen festgelegt. Im Bebauungsplan können mit entsprechender Begründung im Rahmen der Festlegungen abweichende Regelungen getroffen werden.

Die Erhöhung der Bebauungsdichte für den Bauplatz A kann mit einer erwünschten Nutzungsvielfalt in Form von Geschäfte, Büros, Kindergärten, Ordinationen und Gemeinschaftsräume begründet werden. Insbesondere der Altbestand (ehemalige Satiniersaal) als letztes verbliebenes Gebäude der ehemaligen Papierfabrik am Mühlgang soll durch attraktive Nutzungen den Gebietsbereich aufwerten.

Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert zudem durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Der allgemein um weitere 0,01 erhöhte Bebauungsdichtewert im Planungsgebiet errechnet sich aus der Kompensation der Abtretungsflächen (insgesamt ca. 85 m² für einen Fuß- und Radweg entlang des Mühlganges). Die diesbezügliche Flächenbilanz ist im Wesentlichen als Information zu sehen.

Einwendung 3 (OZ 0011 – Bürgerin):

„...Punkt1: Der Mindestabstand von 9 Metern wird im Nordost Eck definitiv nicht eingehalten.

Punkt2: Die maximale Geschossanzahl von sechs Geschossen oder die maximale Gebäudehöhe von 21,5 Meter sollte auch für den neuen Bebauungsplan „04.30.0“ eingehalten/nicht überschritten werden.

Punkt3: Die maximale Bebauungsdichte von 1,2 wird nicht eingehalten.“

Einwendungsbehandlung 3:

Ad Mindestabstand:

Wenn im Bebauungsplan nicht explizit die Möglichkeit einer Unterschreitung der baugesetzmäßigen Abstände verordnet wird, sind im Baubewilligungsverfahren die baugesetzmäßigen Abstände laut Stmk Baugesetz jedenfalls einzuhalten. D.h. auch wenn – aufgrund graphischer Vereinfachung – die Baugrenzlinien als rechteckiges Feld eingetragen werden, ist im Baubewilligungsverfahren durch z. B. bereichsweises Abrücken der Bebauung von den Baugrenzlinien oder Abstufung in den Geschossen die Abstandsregelung laut Baugesetz einzuhalten.

Um jedoch die Schattenwirkung des nördlichen Gebäudes zu mildern wurde im Sinne der Einwendung u. a. der nordöstliche Endbereich in einer Tiefe von 4,5 m auf 5 Geschosse reduziert.

Ad Geschossanzahl

7 Geschosse entsprechen einem „Wohngebiet hoher Dichte“ laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept und fügen sich in die umgebende Wohnbebauung ein, welche neben vereinzelt Kleinhäusern vor allem aus mehrgeschossigen Wohnhäusern mit teils markanter Höhenwirkung (15 -16 Geschossen) und Wohnanlagen aus jüngster Vergangenheit mit 6 – 8 Geschossen besteht. Im Sinne dieser Einwendung wurde jedoch – um die Beschattung der Häuser „Wiener Straße 95a“ zu mildern – im nördlichen Bereich die maximale Gebäudehöhe für 7 Geschosse von 23,0 m auf 22,0 m reduziert.

Ad maximale Bebauungsdichte

Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird mit der Festlegung der Mindest- und Höchstwertes der Bebauungsdichte der mögliche bauliche Rahmen festgelegt. Im Bebauungsplan können mit entsprechender Begründung im Rahmen der Festlegungen abweichende Regelungen getroffen werden.

Die Erhöhung der Bebauungsdichte für den Bauplatz A kann mit einer erwünschten Nutzungsvielfalt in Form von Geschäfte, Büros, Kindergärten, Ordinationen und Gemeinschaftsräume begründet werden. Insbesondere der Altbestand (ehemalige Satiniersaal) als letztes verbliebenes Gebäude der ehemaligen Papierfabrik am Mühlgang soll durch attraktive Nutzungen den Gebietsbereich aufwerten.

Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert zudem durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Der allgemein um weitere 0,01 erhöhte Bebauungsdichtewert im Planungsgebiet errechnet sich aus der Kompensation der Abtretungsflächen (insgesamt ca. 85 m² für einen Fuß- und Radweg entlang des Mühlganges). Die diesbezügliche Flächenbilanz ist im Wesentlichen als Information zu sehen.

Einwendung 3 (OZ 0012 – Bürger/in):

Siehe Einwendung 2 (gleichlautend)

Einwendung 4 (OZ 0013 – Bürger/in):

Siehe Einwendung 2 (gleichlautend)

Einwendung 5 (OZ 0014 – Bürger/in):

„1) Gemäß Flächenwidmungsplan 2018 ist das Planungsgebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 – 1,2 ausgewiesen. Die maximale Bebauungsdichte von 1,2 sollte wie auch schon in der Wienerstraße 95a (Bebauungsplan 04.20.0, Fertigstellung 1. Baustufe 2018) unbedingt eingehalten werden. Die Begründung der Erhöhung der Bebauungsdichte auf 1,31 ist unzureichend und entspricht nicht dem Grundsatz der Grazer Stadtentwicklung mit dem Ziel höherer Lebensqualität (STEK 4.0).

2) Der Bebauungsplan 04.20.0 Wiener Straße 95 - 95a limitiert die maximale Gebäudehöhe mit 21,5m entsprechend maximal 6 Geschossen. Um die Wohnqualität der Bewohner in Wiener Straße 95a nicht übergebührend zu beeinträchtigen sollte die max. Gebäudehöhe und somit maximale Geschosßanzahl von 6 eingehalten werden.

3) Der Gebäudeabstand von 9m bei einem 7-geschossigen Gebäude entspricht dem Mindestgebäudeabstand, jedoch ist mit einer massiven Verschlechterung der Wohnqualität zu rechnen. Außerdem wird der Mindestabstand von 9m im Nordost Eck nicht eingehalten.

4) Ebenfalls ist es eine unzumutbare Einbuße an Wohnqualität (u.a. durch Beschattung) und ein erheblicher Wertverlust meiner erst heuer bezogenen Wohnung, wenn südöstlich, im Abstand von nur ca. 20m ein geschlossener 7-geschossiger Gebäudekomplex mit einer Breite von ca. 62m und einer Höhe von 23,5m vorgebaut wird. Auch das widerspricht dem Grazer Stadtentwicklungskonzept wesentlich.

5) Durch den geplanten 7-geschossigen Gebäudekomplex an der Grundstücksgrenze zu Wienerstraße 95 - 95a würde auch der zwischen den beiden Gebäuden errichtete Kinderspielplatz durch die enorme Beschattung besonders in den Wintermonaten substantiell an Qualität verlieren und ein Auftrocknen der Spielfläche ist nicht gewährleistet. Eine Beschattungsstudie wäre in diesem Fall angebracht.

Aus oben angeführten Gründen bitte ich den Entwurf zumindest in den Punkten Bebauungsdichte (max. 1,2) und Gebäudehöhe (max. 21,5m) zum Grundstück der Wiener Straße 95-95a zu ändern und die maximale Geschosßanzahl mit höchstens 6 zu limitieren. Wie dies auch schon im Bebauungsplan 04.20.0 Wienerstraße 95 - 95a rechtswirksam festgelegt wurde.“

Einwendungsbehandlung 5:

Ad 1) Bebauungsdichte:

Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird mit der Festlegung der Mindest- und Höchstwertes der Bebauungsdichte der mögliche bauliche Rahmen festgelegt. Im Bebauungsplan können mit entsprechender Begründung im Rahmen der Festlegungen abweichende Regelungen getroffen werden.

Die Erhöhung der Bebauungsdichte für den Bauplatz A kann mit einer erwünschten Nutzungsvielfalt in Form von Geschäfte, Büros, Kindergärten, Ordinationen und Gemeinschaftsräume begründet werden. Insbesondere der Altbestand (ehemalige Satiniersaal) als letztes verbliebenes Gebäude der ehemaligen Papierfabrik am Mühlgang soll durch attraktive Nutzungen den Gebietsbereich aufwerten.

Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert zudem durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Der allgemein um weitere 0,01 erhöhte Bebauungsdichtewert im Planungsgebiet errechnet sich aus der Kompensation der Abtretungsflächen (insgesamt ca. 85 m² für einen Fuß- und Radweg entlang des Mühlganges). Die diesbezügliche Flächenbilanz ist im Wesentlichen als Information zu sehen.

Ad 2) Gebäudehöhe / Geschosse:

7 Geschosse entsprechen einem Wohngebiet hoher Dichte und fügen sich in die umgebende Wohnbebauung ein, welche neben vereinzelt Kleinhäusern vor allem aus mehrgeschossigen Wohnhäusern mit teils markanter Höhenwirkung (15 -16 Geschosse) und Wohnanlagen aus jüngster Vergangenheit mit 6 – 8 Geschossen besteht.

Im Sinne dieser Einwendung wurde jedoch – um die Beschattung der Häuser „Wiener Straße 95a“ zu mildern - die maximale Gebäudehöhe für 7 Geschosse von 23,0 m auf 22,0 m reduziert.

Ad 3) Mindestabstand:

Wenn im Bebauungsplan nicht explizit die Möglichkeit einer Unterschreitung der baugesetzmäßigen Abstände verordnet wird, sind im Baubewilligungsverfahren die baugesetzmäßigen Abstände laut Stmk Baugesetz jedenfalls einzuhalten. D.h. auch wenn – aufgrund graphischer Vereinfachung – die Baugrenzlinien als rechteckiges Feld eingetragen werden, ist im Baubewilligungsverfahren durch z. B. bereichsweises Abrücken der Bebauung von den Baugrenzlinien oder Abstufung in den Geschossen die Abstandsregelung laut Baugesetz einzuhalten.

Um jedoch die Schattenwirkung des nördlichen Gebäudes zu mildern wurde im Sinne der Einwendung u. a. der nordöstliche Endbereich in einer Tiefe von 4,5 m auf 5 Geschosse reduziert.

Ad 4) und 5) Einbuße Wohnqualität, Beschattung 7-geschossiger Gebäudekomplex

Anhand eines 3d-Modells wurden die Auswirkungen auf die Besonnung der umliegenden Bebauung untersucht. Dabei konnte festgestellt werden, dass die zukünftige Bebauung vor allem Einfluss auf die Vormittags- bis Mittagsbesonnung der Wohnbebauung „Wiener Straße 95a“ hat. Vor allem im Dezember kommt es hier zu einer Beschattung, insbesondere der Erdgeschosszone. Ab frühen Nachmittag wird die Wohnbebauung „Wiener Straße 95a“ vor allem in den Monaten November bis Jänner von den in erhöhte Lage liegenden Hochhäusern im Westen beschattet. In den warmen Jahreszeiten sind die Häuser und Gärten relativ gut besonnt. Grundsätzlich ist eine gleichmäßige und ganzjährige Besonnung aller Bereiche in

städtischen Gebieten nicht durchführbar.

Im Steiermärkischen Baugesetz u. a. dem Nachbarrecht bzgl. ausreichenden Abstand / Belichtung wird durch Festlegung der baugesetzmäßigen Mindestabstände Rechnung getragen. Diese sind jedenfalls einzuhalten.

Aufgrund dieser Einwendung wurden jedoch einige Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen: So verläuft der Baukörper im Norden nicht mehr gerade, sondern leicht nach innen geknickt. An den Endzonen des nördlichen Riegels wurde die Geschossigkeit reduziert. Laut Plan sind im östlichen Bereich nur mehr 5 Geschosse und im westlichen Bereich nur mehr 6 Geschosse möglich. Die maximale Gebäudehöhe wurde im mittleren 7-geschossigen Bereich von 23,0 auf 22,0 m reduziert.

Mit diesen Maßnahmen wurde die Besonnung für die Bebauung „Wiener Straße 95a“ sowie die visuelle Wirkung etwas verbessert.

Ein Anspruch auf freie Sicht und immerwährend gleichbleibende Besonnung kann jedoch nicht geltend gemacht werden.

Einwendung 5 (OZ 0015 - Bürger):

„1) Bei einer möglichen Regulierung der Papiermühlgasse soll diese im Bereich von Bauplatz B als Sackgasse erhalten bleiben.

Begründung: Bei einer Öffnung der Papiermühlgasse könnte diese als Durchzugsstraße genutzt werden. Folgen: Lärm- und Abgasbelastung für die Anrainer; steigende Belastung für das derzeit bereits hohe Verkehrsaufkommen in den Knotenpunkten Wiener Straße - Bienengasse - Hackhergasse.

2) Reduktion der zulässigen Geschosßanzahl für die Bauplätze A und B

Begründung: Die Einschränkung der Lichtversorgung für die Wohnanlage in der Wienerstraße 95-95a und Umgebung soll minimiert werden.

3) Reduktion der Bebauungsdichte für beide Bauplätze

Begründung: Durch die große Anzahl der Hochhäuser in der Umgebung sind die Parkplätze für Anrainer, Besucher und Pendler bereits jetzt knapp. Deshalb fordern wir die im Flächenwidmungsplan vorgesehene obere Grenze für die Bebauungsdichte nicht auszunutzen und insbesondere für Bauplatz A diese nicht wegen der Kompensation zu erhöhen.

4) Anpassung der Anzahl der PKW-Abstellplätze an die Anzahl der geplanten Wohneinheiten

Begründung: Im derzeitigen Entwurf wird je 65-75m' Wohnnutzfläche ein PKW Abstellplatz in einer Tiefgarage vorgeschrieben. Das Preisträger-Projekt für Bauplatz A sieht jedoch 72 Micro-Wohneinheiten mit 29,2 m' vor. Wo sollen die Bewohner ohne Abstellplatz und die Besucher parken?

5) Forcierung von größeren Wohneinheiten

Begründung: Das Planungsgebiet ist infrastrukturell gut erschlossen. Im Erläuterungsbericht Punkt 3 werden die Schulen, Kinderkrippe und Kindergarten explizit aufgelistet. Die Größe der Wohneinheiten des Preisträger-Projektes für Bauplatz A entspricht zum überwiegenden Teil nicht dem Platzbedarf von Familien, da nur etwa 20 Prozent der Wohneinheiten mehr als 70 m² aufweisen.

6) Korrektur Erläuterungsbericht - Kleinräumige Umgebung - Westlich

Begründung: Die Wohnhäuser Leuzenhofgasse 15 und 17 (nicht 17 und 18) weisen 16 Geschosse auf. Der Spielplatz gehört zu dieser Anlage.“

Einwendungsbehandlung 5:

Ad 1) Papiermühlgasse

Im Zuge der Bebauungsplanerstellung werden kurz-, mittel- und langfristige Aspekte aus Sicht des Verkehrs berücksichtigt. Die Verkehrsflächengestaltung/-verbreiterung der Papiermühlgasse in diesem Abschnitt ist kein vorrangiges Projekt der Abteilung für Verkehrsplanung.

Eine Öffnung der Papiermühlgasse für den Kfz-Verkehr im Bereich des derzeitigen Fuß- und Radweges ist für die Erschließung des gegenständlichen Bebauungsplangebietes nicht

erforderlich. Der Bauplatz A (ehemaliges Autohaus) soll über die Papiermühlgasse im Osten erschlossen werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die im Flächenwidmungsplan 4.0 enthaltene Breite der Verkehrsfläche Papiermühlgasse von 9 m. Dies stellt eine Verschmälerung gegenüber der zuvor im Flächenwidmungsplan 3 eingetragenen Breite von ca. 14 m dar. Das öffentliche Gut ist in diesem Bereich derzeit abschnittsweise schmaler.

Eine Umgestaltung der Verkehrsflächen in der Papiermühlgasse in diesem Bereich ist erst mit der Aufhebung des Aufschließungserfordernisses für die direkt an die Papiermühlgasse angrenzenden Grundstücksflächen des Bebauungsplanareals möglich.

Der Bebauungsplan 04.30.0 übernimmt im Bereich der Papiermühlgasse die Flächen aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan. Der Bebauungsplan kann keine Festlegungen für Verkehrsflächen laut Flächenwidmungsplan treffen. Mit der gegenüber dem vorigen Flächenwidmungsplan bereits reduzierten Breite der Papiermühlgasse soll auch eine geeignete künftige Zufahrt zu den angrenzenden Liegenschaften sowie eine Verbesserung der Gesamtsituation inklusiver der Möglichkeit zur Berücksichtigung von Grünraum bei einer stärkeren Bebauung des Gebietes sichergestellt werden.

Ad 2) Geschoßanzahl Bauplatz A und B

Die Festlegung der Geschosse variierend von 4 -7 erfolgte in Abstimmung mit der Bebauung im Gebietsbereich, welche neben vereinzelter, älteren Kleinhäusern vor allem aus mehrgeschossigen Wohnhäusern mit teils markanter Höhenwirkung (15 -16 Geschosse), Wohnanlagen aus den 60er Jahren, sowie jüngster Vergangenheit mit 6 – 8 Geschossen besteht.

Die Geschossfestlegungen bei Neubauten von 4-7 Geschosse entsprechen dabei einem „Wohngebiet hoher Dichte“ laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Anhand eines 3d-Modells wurden die Auswirkungen auf die Besonnung der umliegenden Bebauung untersucht. Dabei konnte festgestellt werden, dass die zukünftige Bebauung vor allem Einfluss auf die Vormittags- bis Mittagsbesonnung der Wohnbebauung „Wiener Straße 95a“ hat. Vor allem im Dezember kommt es hier zu einer Beschattung, insbesondere der Erdgeschosszone. Ab frühen Nachmittag wird die Wohnbebauung „Wiener Straße 95a“ vor allem in den Monaten November bis Jänner von den in erhöhte Lage liegenden Hochhäusern im Westen beschattet. In den warmen Jahreszeiten sind die Häuser und Gärten relativ gut besonnt. Grundsätzlich ist eine gleichmäßige und ganzjährige Besonnung aller Bereiche in städtischen Gebieten nicht durchführbar. Im Sinne dieser Einwendung wurde jedoch – um die Beschattung der Häuser „Wiener Straße 95a“ zu mildern – im Norden die maximale Gebäudehöhe für 7 Geschosse von 23,0 m auf 22,0 m reduziert, Baugrenzen geringfügig enger gesetzt, und beim nördlichen Gebäuderiegel der mögliche 7-geschossige Bereich von ca. 62 m auf ca. 45 m Länge reduziert.

Ad 3) und 4) Bebauungsdichte / Parkplätze

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet.

So wurde im Bebauungsplan festgelegt, dass je 65-75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz zu errichten ist. Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bushaltestellen), Kinderbetreuungsstätten, Schulen und Lebensmittelmärkten ermittelt.

Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss 2010). Darin wird die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind hauptsächlich in Tiefgaragen zu errichten. Oberirdische Stellplätze sind nur im beschränkten Ausmaß (maximal ca. 5) in den im Plan ausgewiesenen Bereichen möglich. Mit der verpflichtenden Errichtung einer Tiefgarage verbleiben nicht nur ausreichend Grün- und Freiflächen, der motorisierten Verkehr kann im straßennahen Bereich abgeleitet und so das Planungsgebiet weitgehend autofrei konzipiert werden.

Die Ausnutzung des im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichterahmens kann daher mit dem sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung und mit der getroffenen Vorsorge für den ruhenden Verkehr begründet werden.

Ad 5) Forcierung größerer Wohneinheiten

Im § 41 Abs (2) des Raumordnungsgesetzes i.d.g.F werden die möglichen festzulegende Inhalte in der Bebauungsplanung aufgelistet.

Die Festlegung einer Mindestwohnungsgröße gehört nicht dazu.

Ad 6) Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht wurde dahingehend korrigiert.

Einwendung 6 (OZ 0016 – Bürger/in):

„Die Stadt Graz möge bitte den Bebauungsplan 04.30.0 überarbeiten/überdenken. Das heißt gemäß Bebauungsplanes 04.20.0 „Wiener Straße 95-95a“ mit der Rechtswirksamkeit vom 23.07.2015 sollte auch im neuen Plan 04.30.0 die maximale Bauhöhe von entweder sechs Geschossen oder einer max. GH von 21,5m nicht überstiegen werden. Da die Wiener Straße 95a nördlich des geplanten Projektes liegt, würde ein sieben Stockwerke hoher Wohnblock zu einer massiven Verschlechterung der Wohnqualität / unzumutbarer Verschattung führen. Die max. Bebauungsdichte von 1,2 gemäß Flächenwidmungsplan 4,0 soll eingehalten werden.

Wir die Bewohner der Wiener Straße 95a (Josef Moser und Gertraud Moser) die nicht möchten, dass ein sieben geschossiger Wohnblock, südlich eines neu errichteten sechs geschossigen Wohnhausanlange vorgesetzt wird.“

Einwendungsbehandlung 6:

Anhand eines 3d-Modells wurden die Auswirkungen auf die Besonnung der umliegenden Bebauung untersucht. Dabei konnte festgestellt werden, dass die zukünftige Bebauung vor allem Einfluss auf die Vormittags- bis Mittagsbesonnung der Wohnbebauung „Wiener Straße 95a“ hat. Vor allem im Dezember kommt es hier zu einer Beschattung, insbesondere der Erdgeschosszone. Ab frühen Nachmittag wird die Wohnbebauung „Wiener Straße 95a“ vor allem in den Monaten November bis Jänner von den in erhöhte Lage liegenden Hochhäusern im Westen beschattet. In den warmen Jahreszeiten sind die Häuser und Gärten relativ gut besonnt. Grundsätzlich ist eine gleichmäßige und ganzjährige Besonnung aller Bereiche in städtischen Gebieten nicht durchführbar.

Im Steiermärkischen Baugesetz u. a. dem Nachbarrecht bzgl. ausreichenden Abstand / Belichtung wird durch Festlegung der baugesetzmäßigen Mindestabstände Rechnung getragen. Diese sind jedenfalls einzuhalten.

Aufgrund dieser Einwendung wurden jedoch einige Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen: So verläuft der Baukörper im Norden nicht mehr gerade, sondern leicht nach innen geknickt. An den Endzonen des Riegels wurde die Geschossigkeit reduziert. Laut Plan sind im östlichen Bereich nur mehr 5 Geschosse und im westlichen Bereich nur mehr 6 Geschosse möglich. Der mögliche 7-geschossige Bereich nimmt daher statt ca. 62 m nur mehr ca. 45 m Länge

ein. Die maximale Gebäudehöhe beim nördlichen Riegel von 23 m auf 22 m reduziert.

Baugrenzlinien wurden allgemein geringfügig enger gesetzt.

Mit diesen Maßnahmen wurde die Besonnung für die Bebauung „Wiener Straße 95a“ sowie die visuelle Wirkung etwas verbessert.

Ein Anspruch auf freie Sicht und immerwährend gleichbleibende Besonnung kann jedoch nicht geltend gemacht werden.

Einwendung 7 (OZ 0017 – Bürgerin):

Siehe Einwendung 6 (gleichlautend)

Einwendung 8 (OZ 0018 – Bürger/in):

„...Als Bewohner ...fordern wir eine Herabsetzung der Bebauungsdichte sowie eine alternative Zufahrt zu der geplanten Wohnsiedlung. Insbesondere fordern wir, dass die Durchfahrt zur Papiermühlgasse weiterhin nur für Radfahrer und Fußgänger passierbar bleibt.

1. Geringere Verkehrssicherheit

Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen birgt unweigerlich mehr Gefahren, von denen insbesondere ältere sowie körperlich und geistig beeinträchtigte Menschen sowie Kinder betroffen sind. Unter diesem Aspekt sollte nicht auf die Nähe zu den Firmen und Einrichtungen AVL, IAIK, Betreutes Wohnheim/Altersheim, HLW Schrödinger sowie zu Kinderkrippen und Kindergärten vergessen werden. Die Papiermühlgasse ist somit reichlich von Radfahrern und Fußgängern (darunter aufgrund der angeführten Tatsachen auch viele Kinder) frequentiert, eine vermehrte Nutzung durch PKW's und andere Kraftfahrzeuge sehen wir sehr negativ.

2. Beeinträchtigung der Wohnqualität

Die Bauvorhaben würden das Wohnklima in den angrenzenden Siedlungen wesentlich beeinträchtigen. Wir würden alternativ den weiteren Ausbau von Radwegen begrüßen und uns freuen, wenn Graz langfristig als "Fahrrad- Hauptstadt" etabliert werden könnte.

3. Reduktion von Grünraum

Der Bau weiterer Wohnsiedlungen wird den bestehenden Grünraum reduzieren. Unsere Grünräume wurden aber bereits durch vorangegangene Baumaßnahmen flächenmäßig beschnitten - man denke dabei an die Errichtung der Wohnsiedlung in der Wienerstraße, der Papiermühlgasse 18 und im Bereich des Jugendzentrums "Echo". Es gilt mittlerweile als erwiesen, dass "grüne Oasen" und Maßnahmen zur Stadtverschönerung die Kriminalitätsrate senken können und der seelischen wie auch körperlichen Gesundheit (mehr Motivation zu Spaziergängen und Bewegung) zuträglich sind - eine Tatsache, die für uns im Bezirk Lend sehr wichtig ist, da hier vermehrt Menschen aus sozio-ökonomisch benachteiligten Schichten wohnhaft sind.

4. Eventueller Wertverlust

Wir befürchten durch die geplanten Baumaßnahmen einen Wertverlust der Liegenschaften in der Papiermühlgasse, der aus heutiger Sicht nicht ausgeschlossen werden kann. Als langjähriger Eigentümer sind wir sozial gut vernetzt und wissen, dass die angedachten Maßnahmen auf wenig Zuspruch stoßen. Wir wünschen uns ein Wohnviertel mit Qualität, das es nach heutigem Stand auch ist. Eine Durchfahrtsstraße und eine Entwicklung in Richtung Industriegebiet mit Pendler- und Billigwohnungen wünschen wir uns hingegen sicherlich nicht. Es wäre äußerst bedauerlich, wenn die Lebensqualität unseres Viertels so stark eingeschränkt werden würde.

5. Vermehrter Ausstoß von Emissionen

Die ungünstige Feinstaub- und damit verbundene Verkehrssituation innerhalb von Graz sind hinreichend bekannt, die entsprechenden Gesundheitsfolgen wurden bereits mehrfach untersucht. Die Umgestaltung in eine Einbahnstraße wird unweigerlich zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in unmittelbarer Nähe der Wohnsiedlungen führen und somit die Emissionsbelastung für alle Anrainer der Papiermühlgasse verstärken.

6. Erhöhtes Lärmaufkommen

Kommt es zur Errichtung einer Einbahnstraße, würde der Lärmpegel durch den Verkehr weiter steigen - insbesondere, wenn zukünftig auch LKW's und Linienbussen die Benützung der Straße gestattet sein würde.

Der Lärm würde neben der Verkehrssituation auch psychosozialen Stress für Kinder, Fußgänger, Angestellte und Bewohner in der Umgebung bedeuten.

7. Herabgesetzte Lebensqualität

Die oben genannten Punkte führen aus unserer Sicht zu einer Minderung der Lebensqualität für sämtliche Bewohner. Mein Mann und ich erwarten im nächsten Frühjahr unser erstes Kind, daher liegt uns die Lebensqualität besonders am Herzen. Darüber hinaus sehen wir aufgrund zahlreicher öffentlicher Einrichtungen und Arbeitsplätze keine adäquate Möglichkeit für eine noch dichtere Bebauung. Aus den genannten, hier zusammengefassten Gründen appellieren wir höflichst, aber auch eindringlichst an das Bauamt und an die Politik von Graz, das Bauvorhaben und die damit verbundenen Umstrukturierungen in der Papiermühlgasse noch einmal zu überdenken. Wir würden es sehr begrüßen, wenn dieses - insbesondere die Errichtung einer Einbahnstraße - nicht realisiert wird.“

Einwendungsbehandlung 8:

Ad Bebauungsdichte

Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird mit der Festlegung der Mindest- und Höchstwertes der Bebauungsdichte der mögliche bauliche Rahmen festgelegt. Im Bebauungsplan können mit entsprechender Begründung im Rahmen der Festlegungen abweichende Regelungen getroffen werden.

Die Erhöhung der Bebauungsdichte für den Bauplatz A kann mit einer erwünschten Nutzungsvielfalt in Form von Geschäfte, Büros, Kindergärten, Ordinationen und Gemeinschaftsräume begründet werden. Insbesondere der Altbestand (ehemalige Satiniersaal) als letztes verbliebenes Gebäude der ehemaligen Papierfabrik am Mühlgang soll durch attraktive Nutzungen den Gebietsbereich aufwerten.

Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert zudem durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Eine mögliche Bebauungsdichte von 1,31 stellt daher keine Abkehr von der grundsätzlichen städtebaulichen Typologie dar.

Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Der allgemein um weitere 0,01 erhöhte Bebauungsdichtewert im Planungsgebiet errechnet sich aus der Kompensation der Abtretungsflächen (insgesamt ca. 85 m² für einen Fuß- und Radweg entlang des Mühlganges). Die diesbezügliche Flächenbilanz ist im Wesentlichen als Information zu sehen.

Ad 1) Verkehrssicherheit / vermehrte Nutzung Papiermühlgasse

Der Bebauungsplan 04.30.0 übernimmt im Bereich der Papiermühlgasse die im 4.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesene Regulierungsbreite von ca. 9,0 m. Dies stellt eine Verschmälerung gegenüber der zuvor im 3.0 Flächenwidmungsplan eingetragenen Breite von ca. 14 m dar. Das öffentliche Gut ist bereichsweise derzeit nur ca. 2,60 m breit.

Mit der Regulierung der Papiermühlgasse besteht mittel- bzw. langfristig die Absicht, den bislang zu schmalen Fuß- und Radweg zu verbreitern, geeignete Zufahrten für die angrenzenden Bauplätze zu schaffen, sowie Flächen für Verrieselung und Grüngestaltung zu sichern.

Eine Öffnung dieses Bereiches der Papiermühlgasse für den Kfz-Verkehr wird damit weder beabsichtigt, noch ist diese Fläche für die Erschließung des Bauplatzes A erforderlich. Die Regulierung der Papiermühlgasse soll im Zuge von zukünftigen Baubewilligungsverfahren bzw. mit Aufhebung der Aufschließungserfordernisse auf den Bauplatz B zu tragen kommen.

Derzeit gibt es seitens der Verkehrsplanung für die Verkehrsflächengestaltung/- verbreiterung der Papiermühlgasse keine Projektplanung. Diese wird erst mit Übertragung dieser Flächen in das öffentliche Gut erfolgen. Der zeitliche Rahmen dazu ist momentan nicht absehbar. Grundsätzlich kann im Bebauungsplanverfahren weder auf übergeordnete, raumplanerische Festlegungen wie der Flächenwidmungsplan zugegriffen werden, noch können im Bebauungsplan Festlegungen zur straßenrechtlichen Nutzung von Verkehrsflächen getroffen werden.

Ad 2) 5) 6) und 7) Beeinträchtigung Wohnqualität und Lebensqualität / Lärm / Emissionen / Grundsätzlich können Veränderungen infolge der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet, die für ansässige Bewohner als nachteilig empfunden werden, nicht ausgeschlossen werden. Die durch den Bebauungsplan mögliche Baumaßnahmen führen nur zu einer sehr geringen Zunahme der KFZ-Verkehrsbelastung im betreffenden Bereich und sind verkehrstechnisch im Straßennetz bewältigbar. Gegen die Vermehrung von Belästigungen und der damit verbundenen Wertminderung von Grundstücken, z.B. durch die Zunahme des Verkehrs auf öffentlichen Straßen, Verlust Ausblick etc. besteht für den Nachbarn kein Schutzanspruch. Unzumutbare Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen aufgrund von Nachbarrechten sind nach § 77 (1) des Stmk Baugesetzes im Bauverfahren zu behandeln.

Ein Anspruch auf immerwährend gleichbleibende Lebensqualität kann nicht geltend gemacht werden.

Ad 3) Reduktion Grünraum

Der nördliche Teil des Planungsgebietes – mit der vorangegangenen Nutzung eines Autohauses - stellt im Bestand eine weitgehend versiegelte Fläche mit marginalen Baumbestand dar. Das Ausmaß der bebauten Fläche wird durch eine Neuverbauung im Vergleich zum Bestand nur geringfügig erhöht. Zusätzlich werden Bereiche, die im Bestand eine asphaltierte oder überbaute Fläche darstellen, zukünftig zu Grünflächen. Auf dem Bauplatz A sind mindestens 27 Bäume zu pflanzen. Damit wird für den Bauplatz A die Grünraumbilanz signifikant verbessert.

Der südliche Teil des Planungsgebietes stellt in der Natur eine intensiv durchgrünte Gartenfläche dar, welche nur mit einem Kleinhaus bebaut wurde. Die Liegenschaft nutzt damit nur einen Bruchteil des im Flächenwidmungsplan für eine städtische Liegenschaft guter Lage vorgesehenen Baupotentials. Auch im Falle einer Bebauung gemäß dem Potential als „Allgemeines Wohngebiet“ bleibt ein Großteil des Bauplatzes auch zukünftig eine Grünfläche. Durch div. Festlegungen im Bebauungsplan: u. a. Begrünung von nicht bebauten Flächen, Pflicht zur Errichtung einer Tiefgarage, Mindestüberdeckung der Tiefgarage mit Humus, Baumplantungen, Festlegung einer siedlungsöffentlichen Grünfläche u. ä. wird eine hochwertige Grüngestaltung gesichert.

Die zukünftige Bebauung weist damit auch zukünftig einen weit höheren Grünanteil auf, als Wohnhäuser an der Papiermühlgasse oder Leuzenhofgasse, welche durch Belegung wertvoller Freiflächen mit oberirdischen Parkplätzen einen hohen Anteil an Versiegelung aufweisen.

Ad 4) Eventueller Wertverlust

Eine Wertminderung- od. Wertsteigerung von Grundstücken im nahen Umfeld des Bebauungsplanes kann jedenfalls nicht im ggst. Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Die Einwendung ist daher für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren gegenstandslos

Einwendung 9 (OZ 0019 – Bürgerin):

„...Ich erhebe Einspruch gegen dieses Bauvorhaben und fordere eine Herabsetzung der Bebauungsdichte sowie eine alternative Zufahrt zu der geplanten Wohnsiedlung. Außerdem fordere ich insbesondere, dass

die Durchfahrt zur Papiermühlgasse weiterhin nur für Radfahrer und Fußgänger passierbar und damit eine Sackgasse bleibt.

Als Begründungen möchte ich die folgenden anführen:

- Verminderung der Verkehrssicherheit durch die Errichtung einer Einbahnstraße in der Papiermühlgasse (Dieser Punkt betrifft vor allem Angestellte auf dem Arbeitsweg, Eltern und Kinder/Jugendliche auf dem Weg in Kinderkrippen, -gärten und Schulen, Radfahrer, ältere und körperlich beeinträchtigte Personen)
- Erhöhte Emissions- und damit verbundene Feinstaubbelastung durch vermehrten Verkehr in den Wohnsiedlungen
- Verstärkung der Lärmbelästigung
- Nicht abschätzbarer Wertverlust der Liegenschaften in der Papiermühlgasse und der Wiener Straße durch die Errichtung einer Einbahnstraße
- Verminderung der Lebensqualität

Alternative Vorschläge:

- Alternative Zufahrt zur Wohnsiedlung über die Wienerstraße Wienerstraße 95a auf Höhe des kürzlich errichteten Neubaus
- Öffnung der Verbindungsstraße Babenbergerstraße/Fröbelgasse/Wienerstraße, welche derzeit nur für Einsatzwagen passierbar ist
- Errichtung einer öffentlich zugänglichen Parkanlage inklusive Spielplatz in Form einer "Naherholungszone".

Einwendungsbehandlung 9:

Ad Herabsetzung Bebauungsdichte

Mit Hinweis auf die hohe Wachstumsrate der Stadt Graz (derzeit rund 3000-5000 Personen pro Jahr) darf festgehalten werden, dass entsprechender Wohnraum im gesamten Stadtgebiet bereitgestellt werden muss. Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept wird auf die diesbezüglichen Strategien der Stadt Graz hingewiesen: Primär wird ein Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen angestrebt. Innenentwicklungen, wie Stadterneuerungen und Nachverdichtungen in bebauten Gebieten, oder Flächenrecycling, wie die Umnutzung von innerstädtischen Gewerbearealen, werden unter Berücksichtigung der Umgebung grundsätzlich einer Ausdehnung des Baulandes vorgezogen. Diese Strategie kommt gleichermaßen im gesamten Stadtgebiet zur Anwendung. Die Ausnutzung des im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichterahmens entspricht dieser gewünschten Entwicklung und kann daher mit dem sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung und mit der getroffenen Vorsorge für den ruhenden Verkehr begründet werden.

Ad Papiermühlgasse

Der Bebauungsplan 04.30.0 übernimmt im Bereich der Papiermühlgasse die im 4.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesene Regulierungsbreite von ca. 9,0 m. Dies stellt eine Verschmälerung gegenüber der zuvor im 3.0 Flächenwidmungsplan eingetragenen Breite von ca. 14 m dar. Das öffentliche Gut ist bereichsweise derzeit nur ca. 2,60 m breit. Mit der Regulierung der Papiermühlgasse besteht mittel- bzw. langfristig die Absicht, den bislang zu schmalen Fuß- und Radweg zu verbreitern, geeignete Zufahrten für die angrenzenden Bauplätze zu schaffen, sowie Flächen für Verrieselung und Grüngestaltung zu sichern.

Eine Öffnung dieses Bereiches der Papiermühlgasse für den Kfz-Verkehr wird damit weder beabsichtigt, noch ist diese Fläche für die Erschließung des Bauplatzes A erforderlich. Die Regulierung der Papiermühlgasse soll im Zuge von zukünftigen Baubewilligungsverfahren bzw. mit Aufhebung der Aufschließungserfordernisse auf den Bauplatz B zu tragen kommen.

Derzeit gibt es seitens der Verkehrsplanung für die Verkehrsflächengestaltung/-verbreiterung der Papiermühlgasse keine Projektplanung. Diese wird erst mit Übertragung dieser Flächen in das öffentliche Gut erfolgen. Der zeitliche Rahmen dazu ist momentan nicht absehbar. Grundsätzlich kann im Bebauungsplanverfahren weder auf übergeordnete, raumplanerische Festlegungen wie der Flächenwidmungsplan zugegriffen werden, noch können im Bebauungsplan Festlegungen zur straßenrechtlichen Nutzung von Verkehrsflächen getroffen werden.

Ad Erhöhte Emissionen, Lärmbelastung, Wertverlust, Verminderung Lebensqualität
Grundsätzlich können Veränderungen infolge der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet, die für ansässige Bewohner als nachteilig empfunden werden, nicht ausgeschlossen werden. Die durch den Bebauungsplan mögliche Baumaßnahmen führen nur zu einer sehr geringen Zunahme der KFZ-Verkehrsbelastung im betreffenden Bereich und sind verkehrstechnisch im Straßennetz bewältigbar. Gegen die Vermehrung von Belästigungen und der damit verbundenen Wertminderung von Grundstücken, z.B. durch die Zunahme des Verkehrs auf öffentlichen Straßen, Verlust Ausblick etc. besteht für den Nachbarn kein Schutzanspruch. Unzumutbare Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen aufgrund von Nachbarrechten sind nach § 77 (1) des Stmk Baugesetzes im Bauverfahren zu behandeln.

Ein Anspruch auf immerwährend gleichbleibende Lebensqualität kann nicht geltend gemacht werden.

Ad Alternative Zufahrt über Wiener Straße 95a

Der Bauplatz A kann einzig über das öffentliche Gut: Papiermühlgasse erschlossen werden. Alternative Zufahrtsmöglichkeiten sind nicht vorhanden bzw. besteht keine rechtliche Möglichkeit die Zufahrt zum Bebauungsplan 04.30.0 Wiener Straße – Papiermühlgasse über die nördlich angrenzende Liegenschaft Wiener Straße 95 a einzufordern.

Ad Öffnung Verbindungsstraße Babenbergerstraße / Fröbelgasse / Wiener Straße
Außerhalb des Planungsgebietes gibt es bei einem Bebauungsplan keinen vom Gemeinderat zu beschließenden Rechtsinhalt.

Die Einwendung ist daher für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren gegenstandslos

Ad öffentlicher Park

Ein Mindestanteil von 20% der Bauplatzfläche wird den zukünftigen Bewohnern des Bebauungsplangebietes an siedlungsöffentlichen Grünflächen zur Verfügung stehen. Der Mangel an öffentlich zugänglichen Grün- und Spielplatzflächen im Gebietsbereich für die Bewohner der umliegenden Bebauung kann jedoch nicht mit einem Bebauungsplanverfahren kompensiert werden.

Generell ist im Stadtteil Lend ein großer Handlungsbedarf hinsichtlich öffentlich zugänglichen Grün- und Freiräumen gegeben (siehe Stadtentwicklungskonzept – Soziales Grün).

In der Grünraum-Offensive der Stadt Graz wird der Schwerpunkt in die langfristige und strategische Flächensicherung in den dicht bebauten Stadtteilen gesetzt. Dies erfolgt seitens der Stadt Graz insbesondere durch den Kauf von Grundstücken. Im 4.0

Flächenwidmungsplan wurde bei einigen Grundstücken u. a. durch Verordnung von Vorbehaltsflächen für öffentliche Parks bzw. Umwidmung zu „Freiland – öffentlicher Park“ die raumplanerischen Grundlagen gesetzt. Für das Planungsgebiet trifft dies nicht zu.

Auch wenn im Gebietsbereich das Ziel besteht für die Öffentlichkeit Parkflächen zu gewinnen, kann dieses Anliegen nicht mit den Inhalten des Bebauungsplanes verknüpft werden, da es außerhalb des Planungsgebietes keinen zu beschließenden Rechtsinhalt gibt.

Ebenso kann im Bebauungsplanverfahren nicht auf übergeordnete, raumplanerische Festlegungen wie der Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) zugegriffen werden.

Einwendung 10 (OZ 0020 – Bürger):

„...Die vorgegebene Bebauungsdichte lt. Flächenwidmungsplan von 1,2 wird deutlich überschritten. Begründet wird diese Überschreitung lt. §3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit "einer Nutzungsvielfalt in Form von Geschäfte(n), Büros, Kindergärten, Ordinationen und Gemeinschaftsräume[n]". Diese Begründung kann nicht nachvollzogen werden, da einerseits dafür eine Überschreitung der Bebauungsdichte nicht notwendig wäre und andererseits solche Einrichtungen dort nicht sinnvoll erscheinen. Des Weiteren sind vom Eigentümer in diesem Bereich auch keinerlei solcher Einrichtungen geplant.

Der Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze ist sehr knapp gewählt und wird lt. Juryprotokoll des Architekturwettbewerbes an der nordöstlichen Grundstücksgrenze sogar unterschritten. Die Geschossanzahl übersteigt die Anzahl seitens der von der Stadtplanung maximal vorstellbaren 6 Geschosse" (Zitat Seite 14 der Auslobung des Architekturwettbewerbs). Die Überschreitung findet des Weiteren ohne Angabe von sinnhaften Gründen statt. Die nördliche Bebauung, welche im Jahr 2018 fertiggestellt wurde und deren Umfeld sowie Bebauungsdichte ident sind, wurde im Bebauungsplan und in der Umsetzung mit maximal 6 Geschossen und einer maximalen Gesamthöhe von 21,5m festgelegt. Auch diese Höhe wird im vorliegenden Bebauungsplan deutlich überschritten.

Die Verteilung der maximal zulässigen Höhen auf dem geplanten Areal sind ausschließlich aus isolierter Sicht der geplanten neuen Siedlung sinnvoll. Ein Bebauungsplan sollte aber auch auf die umliegenden Grundstücke und Bauungen eingehen. Wenn man das tut, erscheint es als nicht verständlich, wieso der höchste Abschnitt (7-geschossig) im nördlichen Bereich liegen sollte. Mit der Form einer Wand wird damit einerseits der nördlich liegenden Siedlung jegliche Sonneneinstrahlung genommen. Andererseits ist die Bebauung im Westen (15-geschossiges Hochhaus) und Südwesten (8-geschossiges Gebäude) deutlich höher als im Norden (5 Stöcke) und Osten. Daher sollte die Verteilung der maximalen Höhen auch auf dem neuen Grundstück an die Umgebung angepasst und dementsprechend im Norden deutlich verringert werden.“

Einwendungsbehandlung 10:

Ad Bebauungsdichte

Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird mit der Festlegung der Mindest- und Höchstwertes der Bebauungsdichte der mögliche bauliche Rahmen festgelegt. Im Bebauungsplan können mit entsprechender Begründung im Rahmen der Festlegungen abweichende Regelungen getroffen werden.

Die Erhöhung der Bebauungsdichte für den Bauplatz A kann mit einer erwünschten Nutzungsvielfalt in Form von Geschäfte, Büros, Kindergärten, Ordinationen und Gemeinschaftsräume begründet werden. Insbesondere der Altbestand (ehemalige Satiniersaal) als letztes verbliebenes Gebäude der ehemaligen Papierfabrik am Mühlgang soll durch attraktive Nutzungen den Gebietsbereich aufwerten.

Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert zudem durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Eine mögliche Bebauungsdichte von 1,31 stellt daher keine Abkehr von der grundsätzlichen städtebaulichen Typologie dar.

Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Ad Abstände

Wenn im Bebauungsplan nicht explizit die Möglichkeit einer Unterschreitung der baugesetzmäßigen Abstände verordnet wird, sind im Baubewilligungsverfahren die baugesetzmäßigen Abstände laut Stmk Baugesetz jedenfalls einzuhalten. D.h. auch wenn – aufgrund graphischer Vereinfachung – die

Baugrenzlinien als rechteckiges Feld eingetragen werden, ist im Baubewilligungsverfahren durch z. B. bereichsweises Abrücken der Bebauung von den Baugrenzlinien oder Abstufung in den Geschossen die Abstandsregelung laut Baugesetz einzuhalten.

Um jedoch die Schattenwirkung des nördlichen Gebäudes zu mildern wurde im Sinne der Einwendung u. a. der nordöstliche Endbereich in einer Tiefe von 4,5 m auf 5 Geschosse reduziert.

Ad Geschossanzahl / Höhenentwicklung

7 Geschosse entsprechen einem Wohngebiet hoher Dichte und fügen sich in die umgebende Wohnbebauung ein, welche neben vereinzelt Kleinhäusern vor allem aus mehrgeschossigen Wohnhäusern mit teils markanter Höhenwirkung (15 -16 Geschosse) und Wohnanlagen aus jüngster Vergangenheit mit 6 – 8 Geschossen besteht. Für den Bauplatz A wurde zudem ein geladener, einstufiger, Wettbewerb nach dem Grazer Modell durchgeführt um ein möglichst qualitätsvolles Projekt als Grundlage zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten.

Im Sinne dieser Einwendung wurde jedoch – um die Beschattung der Häuser „Wiener Straße 95a“ zu mildern - die maximale Gebäudehöhe für 7 Geschosse von 23,0 m auf 22,0 m reduziert.

Zudem wurde an den Endzonen des nördlichen Riegels die Geschossigkeit reduziert. Laut Plan sind im östlichen Bereich nur mehr 5 Geschosse und im westlichen Bereich nur mehr 6 Geschosse möglich. Der mögliche 7-geschossige Bereich nimmt daher statt ca. 62 m nur mehr ca. 45 m Länge ein. Mit diesen Maßnahmen wurde die Besonnung für die Bebauung „Wiener Straße 95a“ sowie die visuelle Wirkung etwas verbessert.

Einwendung 11 (OZ 0021– Bürgerin):

„Ich wende mich als Bewohner bezüglich des Bebauungsplans 04.30.0 - "Papiermühlgasse / Wiener Straße" - IV. Bez., KG Lend an die Stadtbaudirektion Graz. Ich erhebe hiermit Einspruch gegen Bauvorhaben und fordere, dass dieser nicht genehmigt wird. Wir fordern eine Herabsetzung der Bebauungsdichte sowie eine alternative Zufahrt zu der geplanten Wohnsiedlung. Außerdem fordere ich insbesondere, dass die Durchfahrt zur Papiermühlgasse weiterhin nur für Radfahrer und Fußgänger passierbar und damit eine Sackgasse bleibt. Ich verlange, dass der Bebauungsplan 0 4.30.0 - "Papiermühlgasse / Wiener Straße" - IV. Bez., KG Lend vom Grazer Gemeinderat nicht genehmigt wird sowie einen Neustart des Projektes unter Einbeziehung der Anrainer. Ich bestehe auf die Überarbeitung des Satzes (Punkt B/4 Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses) „Die Stadt erkennt die Entscheidungen innerhalb der städtebaulichen Rahmenbedingungen als verbindlich an und unterstützt die Investoren im weiteren Verfahren.“ sowie, dass der Flächenwidmungsplan änderbar sein muss.

Als Begründungen möchte ich die folgenden anführen:

- *Verminderung der Verkehrssicherheit durch die Errichtung einer Einbahnstraße in der Papiermühlgasse (Dieser Punkt betrifft vor allem Angestellte auf dem Arbeitsweg, Eltern und Kinder /Jugendliche auf dem Weg in Kinderkrippen, -gärten und Schulen, Radfahrer, ältere und körperlich beeinträchtigte Personen)*
- *Erhöhte Emissions- und damit verbundene Feinstaubbelastung durch vermehrten Verkehr in den Wohnsiedlungen*
- *Verstärkung der Lärmbelästigung*
- *Nicht abschätzbarer Wertverlust der Liegenschaften in der Papiermühlgasse und der Wiener Straße durch die Errichtung einer Einbahnstraße*
- *Verminderung der Lebensqualität“*

Einwendungsbehandlung 11:

Ad Bebauungsdichte

Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird mit der Festlegung der Mindest- und Höchstwertes der Bebauungsdichte der mögliche bauliche Rahmen festgelegt. Im Bebauungsplan können mit

entsprechender Begründung im Rahmen der Festlegungen abweichende Regelungen getroffen werden.

Die Erhöhung der Bebauungsdichte für den Bauplatz A kann mit einer erwünschten Nutzungsvielfalt in Form von Geschäfte, Büros, Kindergärten, Ordinationen und Gemeinschaftsräume begründet werden. Insbesondere der Altbestand (ehemalige Satiniersaal) als letztes verbliebenes Gebäude der ehemaligen Papierfabrik am Mühlgang soll durch attraktive Nutzungen den Gebietsbereich aufwerten.

Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert zudem durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden. Eine mögliche Bebauungsdichte von 1,31 stellt daher keine Abkehr von der grundsätzlichen städtebaulichen Typologie dar.

Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Der allgemein um weitere 0,01 erhöhte Bebauungsdichtewert im Planungsgebiet errechnet sich aus der Kompensation der Abtretungsflächen (insgesamt ca. 85 m² für einen Fuß- und Radweg entlang des Mühlganges). Die diesbezügliche Flächenbilanz ist im Wesentlichen als Information zu sehen.

Ad alternative Zufahrt zu Bebauungsplangebiet

Der Bauplatz B kann einzig über das öffentliche Gut: Papiermühlgasse erschlossen werden. Alternative Zufahrtsmöglichkeiten sind nicht vorhanden bzw. ist die Einforderung bei privaten Grundstücken rechtlich nicht möglich.

Für den Bauplatz B ist im Bebauungsplan keine Lage für die Zufahrt festgelegt. Zum derzeitigen Stand ist eine Anbindung an die Papiermühlgasse nach Südwesten die verkehrstechnisch sinnvollerer Lösung.

Ad Papiermühlgasse weiterhin nur Fuß- und Radweg

Der Bebauungsplan 04.30.0 übernimmt im Bereich der Papiermühlgasse die im 4.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesene Regulierungsbreite von ca. 9,0 m. Dies stellt eine Verschmälerung gegenüber der zuvor im 3.0 Flächenwidmungsplan eingetragenen Breite von ca. 14 m dar. Das öffentliche Gut ist bereichsweise derzeit nur ca. 2,60 m breit.

Mit der Regulierung der Papiermühlgasse besteht mittel- bzw. langfristig die Absicht, den bislang zu schmalen Fuß- und Radweg zu verbreitern, geeignete Zufahrten für die angrenzenden Bauplätze zu schaffen, sowie Flächen für Verrieselung und Grüngestaltung zu sichern.

Eine Öffnung dieses Bereiches der Papiermühlgasse für den Kfz-Verkehr wird damit weder beabsichtigt, noch ist diese Fläche für die Erschließung des Bauplatzes A erforderlich. Die Regulierung der Papiermühlgasse soll im Zuge von zukünftigen Baubewilligungsverfahren bzw. mit Aufhebung der Aufschließungserfordernisse auf den Bauplatz B zu tragen kommen. Derzeit gibt es seitens der Verkehrsplanung für die Verkehrsflächengestaltung/-verbreiterung der Papiermühlgasse keine Projektplanung. Diese wird erst mit Übertragung dieser Flächen in das öffentliche Gut erfolgen. Der zeitliche Rahmen dazu ist momentan nicht absehbar.

Grundsätzlich kann im Bebauungsplanverfahren weder auf übergeordnete, raumplanerische Festlegungen wie der Flächenwidmungsplan zugegriffen werden, noch können im Bebauungsplan Festlegungen zur straßenrechtlichen Nutzung von Verkehrsflächen getroffen werden.

Ad Neustart Projekt mit Einbeziehung Anrainer

Am 15. Mai 2014 wurde die Leitlinie für BürgerInnenbeteiligung im Gemeinderat beschlossen.

Formale Anregungen für ein Bürgerbeteiligungsverfahren können u. a. auch von Bürgern beim Referat für BürgerInnenbeteiligung eingebracht werden. Informationen dazu sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/buergerbeteiligung abrufbar. Für den Fall „Bebauungsplanung“ wurde ein standardisiertes Vorgehen festgelegt, das weit mehr offeriert, als der gesetzliche Rahmen vorgibt.

Gemäß Leitlinie für BürgerInnenbeteiligung wurde der Bebauungsplan bereits am 13.10.2017 auf die im Internet über die Homepage der Stadt Graz einsehbare „Vorhabensliste“ gesetzt.

Im Rahmen der Auflage eines Bebauungsplanes konnten Einwendungen zu den zu verordneten Inhalten eines Bebauungsplanes abgegeben werden.

Art und Umfang der Bürgerbeteiligung kann im Bebauungsplanverfahren jedoch nicht behandelt werden.

Die Einwendung ist daher gegenstandslos.

Ad Satz im Punkt B/4 Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses soll geändert werden

Für den Bauplatz A wurde zudem ein geladener, einstufiger, Wettbewerb nach dem Grazer Modell durchgeführt um ein möglichst qualitätsvolles Projekt als Grundlage für die Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten. Die Art und Umsetzung eines Wettbewerbes wird von der Stadt Graz gemäß Leitfaden Grazer Modell – Architekturwettbewerbe der Stadt Graz

(Gemeinderatsbeschluss, 5. Juli 2018) abgehandelt und von der Architektenkammer begleitet.

Die im Bebauungsplanverfahren zu beschließenden Rechtsinhalte stehen in keinem inhaltlichen Zusammenhang mit einer Wettbewerbsordnung. Die zu verordneten Inhalte im Bebauungsplanverfahren beziehen sich auf ein definiertes Planungsgebiet.

Außerhalb des Planungsgebietes gibt es keinen zu beschließenden Rechtsinhalt.

Die Einwendung ist daher gegenstandslos.

Ad Flächenwidmungsplan soll geändert werden

Im Bebauungsplanverfahren kann nicht auf übergeordnete, raumplanerische Festlegungen wie der Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) zugegriffen werden.

Die Einwendung ist daher gegenstandslos.

Ad Darstellung Bestände

Im Bebauungsplan wird der Katasterbestand mit der Luftbildauswertung 2015 der Stadtvermessung Graz überlagert. Die in letzter Zeit errichteten Gebäude sind hierbei leider nicht erfasst. Die Darstellung der umliegenden Bestandsbauten hat jedoch keinen Einfluss auf die zu verordneten Inhalte des Bebauungsplanes.

Ad Erhöhte Emissionen, Lärmbelastung, Wertverlust, Verminderung Lebensqualität

Grundsätzlich können Veränderungen infolge der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet, die für ansässige Bewohner als nachteilig empfunden werden, nicht ausgeschlossen werden.

Die durch den Bebauungsplan mögliche Baumaßnahmen führen nur zu einer sehr geringen Zunahme der KFZ-Verkehrsbelastung im betreffenden Bereich und sind verkehrstechnisch im Straßennetz bewältigbar. Gegen die Vermehrung von Belästigungen und der damit verbundenen Wertminderung von Grundstücken, z.B. durch die Zunahme des Verkehrs auf öffentlichen Straßen, Verlust Ausblick etc. besteht für den Nachbarn kein Schutzanspruch. Unzumutbare Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen aufgrund von Nachbarrechten sind nach § 77 (1) des Stmk Baugesetzes im Bauverfahren zu behandeln.

Ein Anspruch auf immerwährend gleichbleibende Lebensqualität kann nicht geltend gemacht werden.

Ad Öffnung Verbindungsstraße Babenbergerstraße / Fröbelgasse / Wiener Straße

Außerhalb des Planungsgebietes gibt es bei einem Bebauungsplan keinen vom Gemeinderat zu beschließenden Rechtsinhalt.

Die Einwendung ist daher für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren gegenstandslos

Ad öffentlicher Park

Ein Mindestanteil von 20% der Bauplatzfläche wird den zukünftigen Bewohnern des Bebauungsplangebietes an siedlungsöffentlichen Grünflächen zur Verfügung stehen.

Der Mangel an öffentlich zugänglichen Grün- und Spielplatzflächen im Gebietsbereich für die Bewohner der umliegenden Bebauung kann jedoch nicht mit einem Bebauungsplanverfahren kompensiert werden.

Generell ist im Stadtteil Lend ein großer Handlungsbedarf hinsichtlich öffentlich zugänglichen Grün- und Freiräumen gegeben (siehe Stadtentwicklungskonzept – Soziales Grün).

In der Grünraum-Offensive der Stadt Graz wird der Schwerpunkt in die langfristige und strategische Flächensicherung in den dicht bebauten Stadtteilen gesetzt. Dies erfolgt seitens der Stadt Graz insbesondere durch den Kauf von Grundstücken. Im 4.0 Flächenwidmungsplan wurde bei einigen Grundstücken u. a. durch Verordnung von Vorbehaltsflächen für öffentliche Parks bzw. Umwidmung zu „Freiland – öffentlicher Park“ die raumplanerischen Grundlagen gesetzt. Für das Planungsgebiet trifft dies nicht zu.

Auch wenn im Gebietsbereich das Ziel besteht für die Öffentlichkeit Parkflächen zu gewinnen, kann dieses Anliegen nicht mit den Inhalten des Bebauungsplanes verknüpft werden, da es außerhalb des Planungsgebietes keinen zu beschließenden Rechtsinhalt gibt.

Ebenso kann im Bebauungsplanverfahren nicht auf übergeordnete, raumplanerische Festlegungen wie der Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) zugegriffen werden.

Einwendung 12 (OZ 0022– Bürger):

siehe Einwendung 11 (gleichlautend)

Einwendung 13 (OZ 0023– Bürgerin):

siehe Einwendung 11 (gleichlautend)

Einwendung 14 (OZ 0024– Bürger):

siehe Einwendung 11 (gleichlautend)

Einwendung 15 (OZ 0025 – Bürger):

siehe Einwendung 11 (gleichlautend)

Einwendung 16 (OZ 0026 – Bürger):

siehe Einwendung 11 (gleichlautend)

Einwendung 17 (OZ 0027 – Bürgerin):

siehe Einwendung 11 (gleichlautend)

Einwendung 18 (OZ 0028 – Bürger):

siehe Einwendung 11 (gleichlautend)

Einwendung 19 (OZ 0029 – Bürger):

siehe Einwendung 11 (gleichlautend)

Einwendungsbehandlung 109:

Es darf festgehalten werden, dass die ordnungsgemäße Verbringung der im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwässer erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann (§ 88 Stmk. Baugesetz) und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist.

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung bzgl. Kapazität der Abwasserreinigungsanlage 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.“

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung und Präzisierung der Inhalte hat sich der 04.30.0 Bebauungsplan „Papiermühlgasse – Wiener Straße“ in folgenden Punkten geändert:
Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

VERORDNUNG:

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind für Neubauten die jeweils maximal zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen eingetragen.

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
1 G	max. 4,50 m	
2 G	max. 8,50 m	
4 G	max. 13,50 m	max. 14,00 m
5 G	max. 17,00 m	max. 17,50 m

6 G	max. 20,00 m	max. 20,50 m
7 G Nord	max. 23,0 22,00 m	max. 23,50 22,00 m
7 G Süd	max. 23,00 m	max. 23,00 m

- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer *bis 10°* sind mit einer Substrathöhe von mindestens 8 cm zu begrünen.

PLANWERK:

Bauplatz A:

Allgemein wurden auf dem Bauplatz A bereichsweise die Baugrenzlinien geringfügig enger gesetzt.

Bei dem nördlichen Baukörper verlaufen die Baugrenzlinien nicht mehr gerade, sondern leicht nach innen geknickt. Damit erhöht sich am entferntesten Punkt der Mindestabstand zur nördlichen Grundgrenze auf 10,0 m.

Der nördliche Baukörper erhält an den Endbereichen 2 Höhenzonierungslinien:

Osten - 4,5 m rückversetzt: 5 Geschosse (statt 7 G)

Westen - 12 m rückversetzt: 6 Geschosse (statt 7G)

Der mittlere Bereich verbleibt mit 7 Geschossen

Beschriftung neu: 7G Nord und 7G Süd statt 7G

Auf Bauplatz B wurden keine Änderungen vorgenommen.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Im Erläuterungsbericht wurden Ergänzungen vorgenommen.

Die Eigentümer/in des Bauplatzes A wurde über die vorgenommenen Änderungen informiert und angehört.

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

Inhalt

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

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

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

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

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

den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 04.30.0 Bebauungsplan „Papiermühlgasse – Wiener Straße“ bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.
3. die Aufhebung folgender Aufschließungserfordernisse des Aufschließungsgebietes (Nr. IV.14):
 - Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz,
 - Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
 - Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr – nur Bauplatz A
 - die Pflicht zu Erstellung eines Bebauungsplans
 - Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von 20% der Fläche des Aufschließungsgebietes – nur Bauplatz A

Das Aufschließungsgebiet (Nr.IV.14) bleibt in Bezug auf folgende Aufschließungserfordernisse:

 - Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr – für Bauplatz B
 - Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
 - Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20 % der Fläche des Aufschließungsgebietes – für Bauplatz B

aufrecht.

Die Sachbearbeiterin:

DIⁱⁿ Angelika Lingenhölz-Kohlbach

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

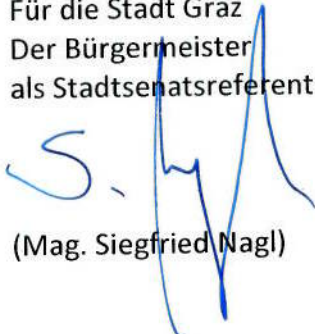
(elektronisch unterschrieben)

Der Stadtbaudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Für die Stadt Graz
Der Bürgermeister
als Stadtsenatsreferent:



(Mag. Siegfried Nagl)

Der Antrag wurde in der heutigen ☒ öffentlichen ☐ nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

☐ bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

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

☐ Beschlussdetails siehe Beiblatt

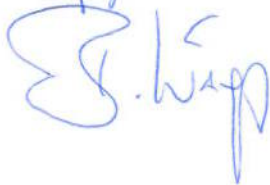
Graz, am 4.7.2019

Der/die Schriftführerin:

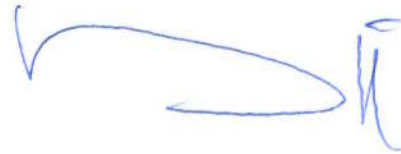


Körberratin u. mehrheitlich angenommen in der
Sitzung des
Ausschusses f. Stadt- u. Grünraumplanung
am 3.7.2019

Die Schriftführerin:



Der Vorsitzende:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- ☒ Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: 13.10.2017
- ☒ 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 Lend wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 04.30.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag eine Stellungnahme (Einwendung 99, OZ 0111) abgegeben.

	Signiert von	Lingenhöle-Kohlbach Angelika
	Zertifikat	CN=Lingenhöle-Kohlbach Angelika,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-26T14:27:35+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-27T10:30:20+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-27T14:08:31+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

8011 Graz, Hauptplatz 1

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

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

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

Parteienverkehr
Mo. bis Fr. 8 bis 12 Uhr
www.graz.at

Datenmenge für Internet-Upload zu groß

Sehr geehrte UserInnen,

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