

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Eva Maria Traschler

BerichterstatteIn: *GR Dreisiebner*

GZ: A 14-0944038/2018/0013

Graz, 04.07.2019

04.36.0 Bebauungsplan

„Kalvariengürtel – Kalvarienbergstraße - Schleifbachgasse“

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

Ausgangslage

Mit dem Schreiben vom 25. Juni 2018 ersucht die KAJUS Projektentwicklungs GmbH, bevollmächtigt durch die Steiermärkische Bank und Sparkassen AG, Eigentümerin der Liegenschaft 2261, KG 63104 Lend um Erstellung eines Bebauungsplanes.

Die Fläche der Liegenschaften beträgt 14.870 m² brutto lt. Grundbuchsauzug vom 31. Jänner 2019.

Das Bebauungsplangebiet weist eine Größe von 12.699 m² gemäß dem Katasterplan auf, ohne den Bereich der Verkehrsfläche in der Floßlendstraße sowie ohne der privaten Parkanlage im Freiland entlang des Kalvarienberggürtels. Diese beiden Flächen befinden sich außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Planungsgebietes.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone - Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 und 2 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Studie Kalvarienbergstraße 56 von Architekt DI Helmut Zieseritsch

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

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

- Wohngebiet hoher Dichte § 13 STEK

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13. März 2019 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 04.36.0 Bebauungsplan – Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 27. März 2019.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 28. März 2019 bis zum 30. Mai 2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 25. April 2019 im Mosaik in der Wiener Straße 148 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 28. März bis zum 30. Mai 2019 langten 7 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Die Stellungnahme und die Einwendungen werden kursiv übernommen, in der Einwendungserledigung werden Zitate ebenso kursiv verfasst.

Einwendung 1 (OZ 0004)

Auf Grund des Bebauungsplanes 04.36.0 stellen wir folgenden Einspruch:

Wir beeinspruchen den Bau dieses 7 bzw. 4 geschossigen Hauses weil uns dies das Sonnenlicht und die Sonnenwärme nimmt, dadurch ist unsere Lebensqualität beeinträchtigt.

Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihren weiteren Planungen.

Einwendungserledigung:

Bezugnehmend auf die Einwendung darf auf die raumordnungsrechtlichen Planungsgrundlagen für den Gebietsbereich hingewiesen werden.

Beim Bebauungsplanareal handelt es sich gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept um ein „Wohngebiet hoher Dichte“. Entsprechend dem 4.0 Flächenwidmungsplan um ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von max. 1,2.

Diese Ausweisung (Nutzung und Dichte) erstreckt sich ebenso über einen großen Teil der Umgebung entlang des Baulandes nördlich und südlich des Kalvariengürtels.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage und einem verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Gebiet entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsrecht.

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festlegungen einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (Traufenhöhe) von 13,50 m bei 4 Geschossen und 23,0 m bei 7 Geschossen stellen keine Ausnahme im Gebietsbereich dar, sondern nehmen Bezug auf die Anzahl der Geschosse der bereits bestehenden Bebauung an der Kalvarienbergstraße 58 und 60.

Ein Recht des Wohnungseigentümers auf Sonnenlicht bzw. Sonnenwärme kann aus dem Steiermärkischen Raumordnungsrecht an sich nicht abgeleitet werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Gebäudeabstand der neuen Bebauung zum bestehenden Gebäude am Kalvariengürtel 22 mit mind. 15,0 m, dem gesetzmäßigem Mindestabstand gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz entspricht.

Ebenso wird auf das konkrete Bauverfahren hingewiesen, in welchem, die unter § 26 angeführten Nachbarrechte gem. Steiermärkisches Baugesetz (z.B. Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und einem Bebauungsplan, Abstände, die Vermeidung einer unzumutbaren Beeinträchtigung, etc.) nachzuweisen sind.

Einwendung 2 (OZ 0005)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 14 – Referat Wasserwirtschaftliche Planung
Wartingergasse 43
8010 Graz**

Zur Kundmachung der Stadt Graz vom März 2019 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 04.36.0 „Kalvariengürtel – Kalvarienbergstraße - Schleifbachgasse“ 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.

Einwendungserledigung:

Wie die Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, mehrmals detailliert dargestellt hat, 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 3 (OZ 0006)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 16 – Stabsstelle für Personal, Organisation, Recht, BBL-Koordination
Stempfergasse 7
8010 Graz**

Zum gegenständlichen Akt wird seitens der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, eine Nullmeldung erstattet.

Einwendungserledigung:

Die Nullmeldung wird zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme 1 (OZ 0007)
Energie Graz GmbH & Co KG
Schönaugürtel 65
8010 Graz**

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

04.36.0 Bebauungsplan „Kalvariengürtel – Kalvarienbergstraße - Schleifbachgasse“

*Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme.
Seitens der Abt. AUB Erdgas gibt es **keine Einwände** gegen den Bebauungsplan.*

Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme

Nachfolgend übermittle ich die Stellungnahme der Fernwärme Ausbau und Betrieb zum Bebauungsplan

04.36.0 Bebauungsplan „Kalvariengürtel – Kalvarienbergstraße - Schleifbachgasse“

Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme.
Eine Versorgung ist aus jeder der genannten Straßen möglich.
Seitens der Fernwärme Planung und Netz gibt es **keine Einwände** gegen den Bebauungsplan.

Zusatz Energie Graz – Bereich LED

Bezüglich dem Bebauungsplan 04.36.0 „Kalvariengürtel – Kalvarienbergstraße – Schleifbachgasse“ gibt es seitens der Straßenbeleuchtung keine Einwände.

Zusatz Stromnetz Graz

Beim Bauvorhaben BAB 04.36.0 Kalvariengürtel – Kalvarienbergstraße – Schleifbachgasse befinden sich im angegebenen Areal Niederspannungstrassen bzw. eine Umspannstation. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten

Beantwortung:

Die Stellungnahmen der Energie Graz werden zur Kenntnis genommen.
Für spätere Baubewilligungsverfahren dienen diese Stellungnahmen als maßgebliche Vorgaben für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung der Bauprojekte.

Einwendung 4 (OZ 0008)

Einwendung gegen den Bebauungsplan 04.36.0

Als grundbücherlicher Eigentümer der Wohnung Nr.3 Haus Kalvariengürtel 22 habe ich folgende Einwände gegen den Bebauungsplan 04.36.0:

Durch die Errichtung eines 7 stöckigen Gebäudes auf dem Grundstück Kalvariengürtel 24 entstehen für meine Immobilie folgende gravierende Nachteile:

1. Die Sonneneinstrahlung nachmittags wird durch das neue Gebäude verdeckt: meine Wohnung ist heute schon sehr dunkel und wird danach zu keiner nutzbaren Zeit mehr durch die Sonne erhellt.
2. Die Lärmbelastung durch den Verkehr auf der B67b (Kalvariengürtel) wird nochmals gesteigert durch die Reflexion der Schallwellen an den Gebäudewänden der neu zu errichtenden Gebäude hauptsächlich durch den ostwärts rollenden Verkehr.
3. Der Verkaufswert meiner Immobilie wird durch das Vorhaben vermindert.

Einwendungserledigung:

Ad 1. Sonneneinstrahlung nachmittags wird durch das Gebäude verdeckt

Bezugnehmend auf die Einwendung darf auf die raumordnungsrechtlichen Planungsgrundlagen für den Gebietsbereich hingewiesen werden.

Beim Bebauungsplanareal handelt es sich gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept um ein „Wohngebiet hoher Dichte“. Entsprechend dem 4.0 Flächenwidmungsplan um ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von max. 1,2.

Diese Ausweisung (Nutzung und Dichte) erstreckt sich ebenso über einen großen Teil der Umgebung entlang des Baulandes nördlich und südlich des Kalvariengürtels.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage und einem verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Gebiet entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsrechtes.

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festlegungen einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (Traufenhöhe) von 13,50 m bei 4 Geschossen und 23,0 m bei 7 Geschossen stellen keine Ausnahme im Gebietsbereich dar, sondern nehmen Bezug auf die Anzahl der Geschosse der bereits bestehenden Bebauung an der Kalvarienbergstraße 58 und 60.

Ein Recht des Wohnungseigentümers auf Sonneneinstrahlung kann aus dem Steiermärkischen Baugesetz an sich nicht abgeleitet werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Gebäudeabstand der neuen Bebauung zum bestehenden Gebäude am Kalvariengürtel 22 mit mind. 15,0 m, dem gesetzmäßigem Mindestabstand gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz entspricht.

Ebenso wird auf das konkrete Bauverfahren hingewiesen, in welchem, die unter § 26 angeführten Nachbarrechte gem. Steiermärkisches Baugesetz (z.B. Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und einem Bebauungsplan, Abstände, die Vermeidung einer unzumutbaren Beeinträchtigung, etc.) nachzuweisen sind.

Ad 2. Die Lärmbelastung durch den Verkehr auf der B67b (Kalvariengürtel)

Hinsichtlich Lärmbelastung durch den Verkehr ist ebenso auf das nachfolgende Baubewilligungsverfahren mit dem konkreten Bauvorhaben zu verweisen. Eine eventuell gesteigerte Lärmbelastung durch Reflexion ist nicht Gegenstand des raumordnungsrechtlichen Bebauungsplanverfahrens.

Ad 3. Verkaufswert der Immobilie

Zur vermuteten Wertminderung von Immobilien sei auf den privatrechtlichen Weg verwiesen, einer Behandlung dieser Einwendung kann ebenso nicht gemäß dem Steiermärkischem Raumordnungsgesetz nachgekommen werden.

Einwendung 5 (OZ 0009)

Zu §4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Punkt (1) und (4)

(1) Im Plan sind Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.

Wie schon in Vorgesprächen mit Herrn DI Dröscher während des Entwurfsprozesses für das Projekt abgeklärt wurde, ist eine treppenartige Abstufung in Richtung Osten, unter Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände laut Steiermärkischer Bauordnung, zur Entwicklung einer spannenden Baukörperdurchbildung von großer Bedeutung. Zudem ist eine Wiederansiedlung der Liegenschaftseigentümerin, der Steiermärkischen Sparkasse, geplant, die aufgrund ihres komplexen und vielfältigen Raumprogrammes einen Mindestflächenbedarf von rund 200 m² Nutzfläche benötigt. Wir fordern die Aufhebung der östlichen Baugrenzlinie.

(4) Straßenseitig dürfen Balkone, Erker, Loggien und dergleichen nicht über die Baugrenz- und Baufuchtlinien vortreten.

Die Baukünstlerische Freiheit und Flexibilität in der Fassadengestaltung ist an dieser markanten Stelle im dichten Stadtgefüge von repräsentativer Bedeutung. Des Weiteren stützt sich der entwickelte Entwurf in seiner formalen Gestaltung auf den unmittelbaren städtebaulichen Kontext wie zum Beispiel den gegenüberliegenden Gründerzeitfassaden und den nördlichen Wohnbauten mit ihren straßenseitig auskragenden Elementen laut Bauordnung. Wir fordern eine höhere Flexibilität hinsichtlich der straßenseitigen Baukörperdurchbildung mittels Auskragungen wie Erker, Loggien und geschlossene Balkone von max. 0,5 Meter über die Baugrenzlinie bzw. über Eigengrund.

Zu §7 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze, Punkt (3)

(2) Bei Neubauten ist je 65 - 75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.

Laut Entwurf umfasst das Projekt vorrangig Kleinwohnungen, so dass laut Vorgabe für 23 Wohneinheiten 20 – 23 Tiefgaragenplätze erforderlich wären, somit 87 – 100 % in Bezug auf die Wohnungsanzahl. Erfahrungsgemäß beläuft sich die Nachfrage für diese Wohnungstypologie auf 55 – 65 %, sodass eine Anzahl von 12 – 15 PKW der Marktlage entspricht. Darüber hinaus würden die 20 -23 Tiefgaragenplätze eine zweigeschossige Tiefgarage erfordern. Zudem ist die Liegenschaft optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Wir stellen daher den Antrag, den Stellplatzschlüssel auf 60 % der Wohnungsanzahl zu reduzieren.

(3) Die Errichtung von neuen oberirdischen PKW-Stellplätzen ist nicht zulässig.

Wie bereits erwähnt befindet sich in der Erdgeschosszone des Projektes die Steiermärkische Sparkasse, die aktuell 10 KFZ-Stellplätze im Freien aufweist. Die Bank soll auch nach dem Umbau bzw. Neuerrichtung der Anlage wieder dort angesiedelt werden. Um einen reibungslosen Bankbetrieb (z.B. Bankomatbetrieb) zu ermöglichen sind mindestens 3 KFZ-Stellplätze im Freien erforderlich.

Zusammenfassung der Einwände:

Zur Darstellung im Bebauungsplan erheben wir folgende Einwände:

- *Straßenseitig auskragende Bauteile laut Bauordnung über die Baugrenzlinie auf Eigengrund*
- *Verzicht auf eine Baugrenzlinie nach Osten, sondern Übernahme der Abstandregeln laut Bauordnung*
- *Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf max. 60% der Wohnungsanzahl*
- *Schaffung von mind. 3 KFZ-Stellplätzen im Freien für tägliche Bankgeschäfte*
- *Übernahme des Entwurfes zum Bebauungsplan, wie er auf Basis des vorgestellten Projektes erstellt wurde.*

Einwendungserledigung:

Ad Straßenseitig auskragende Bauteile über die Baugrenzlinie und Verzicht auf eine Baugrenzlinie nach Osten

Zur Umsetzung der Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten und der städtebaulichen Zielsetzungen wurden im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulich adäquate Bauvolumen, definierten Höhenentwicklungen etc. festgelegt.

Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung wurde der vorgelegene Entwurf bzw. Vorplanung/Studie fachlich geprüft. Die Prüfung ergab u. a. die Festlegung einer Baugrenzlinie im Osten, diese darf nicht durch oberirdische Teile von Gebäuden überschritten werden. Die Möglichkeit mit der Gebäudekante von der Baugrenzlinie zurückzuweichen ist gegeben.

Weiters ergab die Prüfung aus städtebaulicher Sicht, keine straßenseitig auskragenden Bauteile über die Baugrenz- und Baufluchtlinie zuzulassen.

Hinweis: die östliche Baufluchtlinie mit dem baugesetzmäßigen Abstand von 15,0 m zum Kalvariengürtel 22 wurde in eine Baugrenzlinie geändert. Die Möglichkeit mit der Gebäudekante von der Baugrenzlinie (siehe Plan) abzurücken ist demnach gegeben.

Ad Reduzierung des Stellplatzschlüssels

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. Für den 04.36.0 Bebauungsplan wurde demnach festgelegt, dass je 65 - 75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz und je angefangenen 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz zu errichten ist.

Diese Werte wurden unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Erschließung, also der Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltestellen), sowie zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Lebensmittelmärkte, Ärzte, Schulen, Kindergärten etc.) ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss Herbst 2010). Darin wird die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt.

Ad Schaffung von KFZ-Stellplätzen im Freien

Die Errichtung von KFZ-Stellplätzen im Freien ist einerseits aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Kreuzungsbereich und damit die Schaffung einer zusätzlichen Zufahrt für KFZ-Stellflächen nicht möglich.

Andererseits kann die zu errichtende Tiefgarage ebenso für den Kundenverkehr (z.B. Bankomatbetrieb) genutzt werden. Sei es die Errichtung einer Schrankenanlage örtlich nach einer Anzahl von Kundenparkplätzen oder die Beschränkung der freien Nutzung für die Zeit der Erledigung der Bankgeschäfte (z.B. 30 Minuten, Ausgabe von Ausfahrtstickets in der Bank).

Ad Übernahme des Entwurfes zum Bebauungsplan

Der zum Zeitpunkt des Ansuchens vorgelegene Entwurf bzw. Vorplanung/Studie konnte für die Erstellung des Bebauungsplanes als Hilfestellung grundlegend eingebunden werden.

Stellungnahme 2 (OZ 0010)

Straßenamt

Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen

Stadt Graz

Nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes 04.36.0 „Kalvariengürtel - Kalvarienbergstraße - Schleifbachgasse“ darf seitens A10/1 folgende Stellungnahme abgegeben werden:

- *Die geplante Tiefgaragenzufahrt in der Kalvarienbergstraße (Lage und Ausbildung) ist mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen separat abzustimmen. Die Wartepositionen für die Tiefgarageneinfahrt sind abseits des fließenden Verkehrs und der Flächen für den Fußgängerverkehr auf Privatgrund vorzusehen. Die Wartepositionen sind ebenso derart anzuordnen, dass wartende Kraftfahrzeuge den Fußgänger- und Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum nicht beeinträchtigen. Um Zufahrtsgenehmigung ist bei der Straßenverwaltung anzusuchen. Es kann vorweggenommen werden, dass die dargestellte Situierung aufgrund der Nähe zur lichtsignalgeregelten Kreuzung – falls überhaupt – nur richtungsgebunden genehmigungsfähig ist.
Die bestehende Zufahrt vom Kalvariengürtel ist zu schließen.
Bei den Planungen ist eine normgerechte Ausleuchtung der Kreuzung zu berücksichtigen!*
- *Es ist zur berücksichtigen, dass es sich beim Kalvarienberggürtel um eine Landesstraße (B67b) handelt und somit der Bauverbotsbereich von 15 m an Landesstraßen zum Tragen kommt. Um Ausnahme vom Bauverbot gemäß LStVG ist gesondert bei der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum anzusuchen. Ein Heranrücken der geplanten Bebauung gegenüber dem Bestand im nordöstlichen*

Quadranten der Kreuzung Kalvarienbergstraße / Kalvarienberggürtel scheint im Hinblick auf einen zukünftigen Ausbau der Kreuzung wenig sinnvoll.

- *Der Bebauungsplan sollte zum Anlass genommen, die für die Straßenverwaltung unbefriedigende Anordnung von privaten Längsparkplätzen entlang der Schleifbachgasse zu korrigieren.*

Einwendungserledigung:

Die Grundstückszufahrt ist im Bebauungsplan gemäß § 41 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz festzulegen und wurde in Abstimmung mit der Verkehrsplanung im Bereich der Kalvarienbergstraße, möglichst weit entfernt vom Kreuzungsbereich festgelegt. Eine Zufahrt vom Kalvariengürtel ist gemäß 04.36.0 Bebauungsplan nicht möglich.

Hinsichtlich der Detailplanung, der Warteposition für die Tiefgarageneinfahrt, dem Ansuchen um Zufahrtsgenehmigung sowie dem Ansuchen um Ausnahmegenehmigung für den Bauverbotsbereich entlang der Landesstraße Kalvariengürtel ist auf das nachfolgende Bauverfahren hinzuweisen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des Baulandes vorgenommen. Verkehrstechnische Regelungen welche die PKW-Parkplätze entlang der Schleifbachgasse regeln, sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes, da sie außerhalb des Gültigkeitsbereiches liegen und nicht im konkreten Bebauungsplanverfahren abgehandelt werden können.

Einwendung 6 (OZ 0011)

1./ Baugrenzlinie bzw. Baufluchtlinie

Der Abstand dieser Linien, bzw. die mögliche Breite des Baukörpers im Bereich der Kalvarienbergstraße wurde im planlichen Entwurf mit 12 Meter kotiert.

Da der bestehende Baukörper eine Breite von 11,35 Meter aufweist könnte so der Zubau mit einem Mauervorsprung auf 12 Meter gebaut werden.

Um zu gewährleisten, dass der Zubau nicht breiter als das bestehende Gebäude werden kann, soll das Maß im Entwurf des Bebauungsplanes mit der bestehenden Gebäudebreite von 11,35 Meter übereinstimmen.

2./ Bebauungsdichte

Die angenommene Bebauungsdichte des bestehenden Gebäudes in Bezug auf die anteilige Grünfläche sollte überprüft werden!

Einwendungserledigung:

Ad Baugrenzlinie bzw. Baufluchtlinie

Die Festlegung zu den Baugrenzlinien und den Baufluchtlinien gibt einen Rahmen für die max. Baukörpertiefen vor. Straßenseitig ist eine Baufluchtlinie, an diese müssen sich zukünftige Gebäudekanten ausrichten definiert.

Innenhofseitig sowie östlich zum Kalvariengürtel 22 bilden Baugrenzl意思ien die max. mögliche Grenze ab, an die sich zukünftige Gebäudekanten richten können. Die Möglichkeit mit der Gebäudekante von der Baugrenzlinie (siehe Plan) abzurücken ist demnach gegeben.

Es obliegt dem Eigentümer diesen definierten Maximalrahmen des Bebauungsplanes auszuschöpfen.

Ad Bebauungsdichte

Ebenso definiert die Festlegung der max. Baukörpertiefen sowie die Festlegung zu den Geschoßen und den damit verbundenen Höhenangaben den Rahmen der Baumassenverteilung.

Weiters darf auf die raumordnungsrechtlichen Planungsgrundlagen für den Gebietsbereich hingewiesen werden. Beim Bebauungsplanareal handelt es sich gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept um ein „Wohngebiet hoher Dichte“. Entsprechend dem 4.0 Flächenwidmungsplan um ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von max. 1,2.

Diese Ausweisung (Nutzung und Dichte) erstreckt sich ebenso über einen großen Teil der Umgebung entlang des Baulandes nördlich und südlich des Kalvariengürtels.

Zur Umsetzung der Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten und der städtebaulichen Zielsetzungen (beispielsweise Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen) wurden im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulich adäquate Bauvolumen mit einer verträglichen Höhenentwicklung festgelegt.

Das bedeutet, dass der städtebaulich festgelegten Entwicklung in einem infrastrukturell optimal erschlossenen Gebiet hinsichtlich der Bebaubarkeit mit einer hohen Dichte entsprochen werden muss.

Einwendung 7 (OZ 0012)

III.1. Ausgangslage / Zweck des Verfahrens zur Erstellung des Bebauungsplanes

Nach Ansicht der EinschreiterInnen entspricht der Bebauungsplanentwurf nicht den übergeordneten Raumordnungsgrundsätzen, und muss daher geändert werden. Im Detail:

III.1.1. Zukünftige Projektausführende ist die KAJUS Projektentwicklungs GmbH, Grabenstraße 178, 8010 Graz (Firmenbuchnummer: FN 485152 i), die auch um Erstellung eines Bebauungsplanes per 25.06.2018 angesucht hat. Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt nach Ansicht der EinschreiterInnen nicht alle berücksichtigungswürdigen Umstände, und zwar auch jene Umstände, die im Sinne der Projektwerberin wesentlich sein dürften. Ob eine Abstimmung mit der Projektwerberin tatsächlich in abschließender Weise erfolgt ist, ergibt sich aus dem Entwurf nicht.

III.1.2. Vor Einleitung des Verfahrens hätten nicht nur weitergehende Vorabstimmungen geführt werden können, sondern hätten essenzielle Vorprüfungen durchgeführt werden müssen (siehe nachfolgend). Festgehalten wird, dass das Anfertigen von Kopien der Projektstudie der Projektwerberin ausdrücklich nicht möglich war, sodass von

Einschreiterseite nur Grobskizzen angefertigten werden konnten. Warum den betroffenen Anrainern und Interessierten die im Erläuterungsbericht genannte Studie des Architekten DI Helmut Zieseritsch nicht ausgehändigt wurde, ist unverständlich, zumal diese offensichtlich als Grundlage der Festlegungen gedient hat.

III.1.3. Als formulierte Zielsetzung des Bebauungsplanes findet sich das Argument der "Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich". Dieser Prämisse folgend, wäre es zweckmäßig gewesen, die baurechtlich bewilligungspflichtigen Außenhautveränderungen samt Balkonrichtungen mit dem gegenständlichen Bebauungsplanentwurf zu harmonisieren, und betrifft dies den Bereich Schleifbachgasse, Floßlendgürtel und Kalvariengürtel (innenhofseitig).

III.1.4. Als bestehende Rechts- und Plangrundlagen werden u.a. das Räumliche Leitbild 1.00 (Entwurf 2. Auflage) genannt, und werden die relevanten Festlegungen dieses Räumlichen Leitbildes im Erläuterungsbericht (Seite 4 f.f.) aufgeführt. Im Zuge der Informationsveranstaltung vom 25.04.2019 wurde seitens der zuständigen Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes mitgeteilt, dass das Räumliche Leitbild mangels Genehmigung /Rechtskraft keine rechtliche Relevanz besitze und als Planungsgrundlage nicht heranzuzuziehen sei. Diese Rechtsansicht vertreten auch die EinschreiterInnen; der Verweis auf einen bloßen Auflagenentwurf des räumlichen Leitbildes ist ihrer Ansicht nach verfehlt, auch wenn nachvollziehbar ist, dass sich die Verordnungsgeberin um die Vermeidung zukünftiger Wertungswidersprüche bemüht. Freilich: Verwaltungshandeln hat auf Basis geltenden Rechtes, und nicht auf Basis (allenfalls) in Zukunft promulgierter Vorschriften zu erfolgen.

III.2. Fehlendes verkehrstechnisches Gutachten bzw. verkehrstechnische Untersuchungen

III.2.1. Relevante Festlegungen hiezu finden sich in § 7 (PKW - Abstellplätze, Fahrradabstellplätze), § 8 (Zufahrten) und § 9 (8) (PKW - Abstellflächen iVm Freiflächen - Grüngestaltung) des Bebauungsplanentwurfes.

III.2.2. Zu § 7 (1) des Bebauungsplanentwurfes: PKW - Abstellplätze sind demnach in Tiefgaragen und im Gebäude integriert zu errichten. Nähere Ausführungen hinsichtlich der geplanten Stellplätze innerhalb der Tiefgarage bzw. sonstiger im Gebäude integrierter Stellflächen werden nicht geführt. Die Festlegungen sind zu unbestimmt; um die verkehrstechnischen Auswirkungen eingehend würdigen zu können, müsste die vorgesehene Stellplatzanzahl bekannt sein. Bei Annahme von ca. 23 Wohneinheiten wären (§ 89 Stmk. BauG) mindestens 23 Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen (§ 89 Abs 3 Z 1 Stmk. BauG). Eine Ausnahme dahingehend, dass eine Unterschreitung dieser gesetzlich vorgegebenen Anzahl möglich wäre, liegt nach Kenntnisstand der EinschreiterInnen nicht vor.

Dem Vernehmen nach sollen im projektierten Gebäude auch Geschäftsräumlichkeiten situiert sein; diesfalls stellt sich die Frage danach, wo Außenparkplätze für Kundenverkehr und Mitarbeiterinnen vorgesehen sind.

Es soll im Bereich der bestehenden Bauten (Zufahrt zur Bankfiliale Kalvarienbergerstraße) die Tiefgarageneinfahrt errichtet werden. Genaue Position und Details zur Ausführung fehlen im Bebauungsplan.

Im gegenständlichen Fall wäre es nicht nur zweckmäßig und dienlich, sondern im Sinne der geltenden Bestimmungen des § 41 (2) Stmk ROG geboten, nachfolgende ergänzende Festlegungen zu führen: Details zu Höhenlage und Profilen der Verkehrsflächen, Überbaubarkeit von Verkehrsflächen, Detailangaben zur Grundstückszufahrt, Angaben zu erforderlichen Abtretungsflächen im Bereich der Verkehrsflächen, Festlegungen zur inneren Erschließung, Detailangaben zu Fußweg- und Radwegführung, zu Durchgängen und dergleichen. Dies wird angeregt.

III.2.3. *Die im Rechtsplan dargestellte Zu- und Abfahrt zur und von der Tiefgarage liegt im Nahbereich zur bestehenden Kreuzung LB 67b / Kalvarienbergerstraße. Im Sinne o.g. Ausführungen ist zu befürchten, dass diese Zu- und Ausfahrt den anzuwendenden RVS (Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen) nicht entspricht (die Ausfahrenden fahren in den stark frequentierten Kreuzungsbereich ein).*

Zweckdienlich wäre deswegen auch die Beibehaltung der Bestandszufahrt über die LB 67b, zumindest für eine kleine Anzahl von Stellplätzen, da über diese Bestandszufahrt auch die Feuerwehzufahrt und die Zufahrten für sonstige Einsatzfahrzeuge geregelt werden könnten. Ein Verkehrsgutachten würde auch zu dem Ergebnis kommen, dass die Bestandszufahrt wesentlich sicherer ist als jene Zufahrt, die für die Tiefgarage derzeit vorgesehen ist. In diesem Zusammenhang darf angemerkt werden, dass auf Basis geführter Verkehrszählungen die ehemals bestehende Haltestelle aus der Kalvarienbergerstraße in die LB 67b verlegt wurde, da erhebliche Verkehrsbehinderungen im Kreuzungsbereich gegeben waren und diese offensichtlich durch die Haltestellenverlegung bereinigt wurden. Die geplante Zu- und Ausfahrt zur/von der Tiefgarage verursacht freilich Veränderungen im Verkehrssystem, und wurden diese offensichtlich nicht geprüft. Eine derartige Prüfung ist nachzuholen, und in Abhängigkeit von deren Ergebnissen haben diese einzufließen in eine allenfalls geänderte Bebauungsplanfestlegung.

III.2.4. *Die sonstigen Bestandszufahrten zum Bebauungsplangebiet sind vom Bebauungsplan nicht umfasst, sollten jedoch im Rechtsplan aufgenommen werden, und sollte auch zu diesem Behufe eine verkehrstechnischen Prüfung durchgeführt werden.*

III.3. Erforderliche PKW - Abstellplätze, Stellplatzschlüssel gemäß § 89 BauG 1995

§ 7 (2) des Bebauungsplanentwurfes bestimmt, dass bei Neubauten "je 65 - 75 m² Wohnnutzfläche ein PKW - Abstellplatz herzustellen ist. Demnach ist aus formalrechtlicher Sicht davon auszugehen, dass bei Unterschreitung der unteren Grenze der Wohnnutzfläche vom 65 m² gar kein Stellplatz erforderlich wäre. In Ermangelung eines Wohnungsschlüssels lässt sich nicht ableiten, ob eine dem Bedarf entsprechende Stellplatzanzahl vorgesehen ist. Es darf durchaus davon ausgegangen werden, dass Stellplätze anderer Häuser nunmehr durch die "Neuankömmlinge" beansprucht werden, wenn nicht Vorsorge für die gesetzlich ableitbaren Mindeststellplätze in der zu errichtenden Tiefgarage getroffen werden.

III.4. Bepflanzungen und Bäume gemäß § 9 (4)

Es werden umfangreiche Festlegungen / Bestimmungen für Bepflanzungen geübt. Dies betrifft sowohl Bestandsbepflanzungen wie auch vorgesehene und verordnete Neubepflanzungen.

Da gemäß § 7 (6) des Bebauungsplanentwurfes bauplatzübergreifende unterirdische Tiefgaragen möglich sind, erhebt sich die Frage, ob sich durch die erforderlichen Überdeckungshöhen nicht andere Festlegungen ergeben, dies insbesondere dann, wenn die entsprechende erforderliche Anzahl von Stellflächen gemäß § 89 BauG 1995 geschaffen werden müssen (mind. 1 PKW - Stellplatz pro Wohneinheit).

III.5. Prüfung der zu erwartende Lärmimmissionen / zu erwartende Beschattung durch das Bauvorhaben

Dem Bebauungsplan nicht zu entnehmen sind lärmtechnische Untersuchungen im Zusammenhang mit der geplanten Zu- und Abfahrt der Tiefgarage. Erfahrungsgemäß sind diese Ein- und Ausfahrten neuralgische Punkte hinsichtlich auftretender Schallpegelspitzen in Abend und Nachtzeitraum.

Aufgrund der vorgesehenen Geschossigkeiten (7 Geschosse im Kreuzungsbereich bzw. 4 Geschosse vorgeschoben im Bereich des bestehenden Bankgebäudes) ergeben sich erhebliche Veränderungen hinsichtlich der Besonnung / Beschattung für die bestehenden Wohneinheiten im Nahbereich. Sowohl auf der südwestlichen Seite der Liegenschaft Grundstück 2261 KG 63104 Lend, als auch, und vor allem, auf der östlichen Seite, zum Haus Kalvariengürtel 22 hin (wo auf der dadurch betroffenen Westfront im Übrigen die Außenbalkone situiert sind!) kommt es im Falle der Verbauung eines siebengeschossigen Gebäudes zu massiven Einschränkungen bei der Besonnung. Es möge eine Studie beigebracht werden, aus der sich die Auswirkungen auf die gegebenen Baulichkeiten insofern ergeben.

III.6. Abstände / Baugrenzenlinien

Zwischen dem 4-geschoßigen Gebäude {geplant} und dem Bestandsgebäude (GH 23,0 m, 7-geschoßig) wurde eine Baugrenzenlinien-Kote von 15,0 m aufgenommen ($7+4+4=15,0$ m). Dieser Abstand entspricht - zumindest dem Planstand nach - dem mindesterforderlichen Gebäudeabstand. Es sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass die Kotierung freilich nicht im aufragenden Mauerwerk gesetzt wurde und dieses 1,40 m westlich hievon gelegen ist (siehe Beilage Fotodokumentation). Es ist daher die westliche Baugrenzenlinie auf Grundstück 2261 KG 63104 Lend um dieses Maß zurück zu versetzen.

Für das westliche Wohnobjekt {Kalvarienbergstraße 58} sei festgehalten, dass die Tiefe des Objektes nicht 12,0 m, wie im Rechtsplan kotiert, beträgt, sondern nur 11,35 m. Allenfalls wurde irrtümlicherweise bei Befundung der Örtlichkeit die Gebäudebreite des westlichen Wohnobjektes an Hand der Laubengänge gemessen, die freilich nicht bis zur Außenmauer reichen. Dort beträgt die Gebäudebreite nur 11,35 m. Es sollte das geplante 7-geschoßige Objekt jedenfalls die bestehende Bauflucht {ostseitig} aufnehmen müssen. Darauf möge Bedacht genommen werden.

III.7. Einfriedungen (§ 10 (1))

Seitens der Verordnungsgeberin wird die Errichtung von Einfriedungen als unzulässig bezeichnet. Da im gegenständlichen Innenhofbereich jedoch unterschiedliche Eigentumsverhältnisse gegeben sind, stellt sich die Frage, ob eine gemeinschaftliche Nutzung des gesamten Innenhofs möglich sein wird. Es mögen die entsprechenden fachlichen / rechtlichen Rahmenbedingungen für eine solche Bestimmung vorab geklärt sein.

III.8. Müllsammelstellen für 8 Müllfraktionen (§ 10 (2))

Es werden keine näheren Ausführungen hinsichtlich der Positionierung einer solchen Müllsammelstelle für die geplante Bebauung getroffen. Sowohl Positionierung als auch Fragen hinsichtlich der Erreichbarkeit einer solchen Müllsammelstelle für die Nutzer wie auch Entsorger sind nicht im Detail geregelt (siehe oben). Insbesondere ist nicht ersichtlich, wie (siehe Erläuterungsbericht, Seite 13) eine "ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3-Achs LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter" sichergestellt werden kann oder soll.

III.9. Bestehende technische Infrastrukturen

Im Bebauungsplan nicht aufgenommen sind bestehende / geplante technische Infrastrukturen, die bereits Bestandsobjekte bedienen. Die geplanten Vorhaben (Geschoßbau, Tiefgarage) werden eine Verlegung / Neuorientierung bedingen und sind diese Maßnahmen nicht allein im Bereich der geplanten Neubauten zu bewerkstelligen. Es fehlen Angaben zu bestehenden Leitungsführungen und zu vorgesehenen Änderungen (beispielsweise im Zusammenhang mit grenz- oder bauplatzüberschreitender Tiefgaragenausführung).

III.10. Oberflächenentwässerung

Im Wortlaut werden keine Detailfestlegungen zur Oberflächenentwässerung getroffen (Dachwässer, Wasser von Verkehrsflächen). Es wäre zu prüfen, ob überhaupt eine Entsorgung auf Eigengrundstück erfolgen kann.

III.11. Bebauungsdichteüberschreitung

Es erfolgt eine erhebliche Überschreitung der festgelegten maximalen Bebauungsdichte von 1,2. Diese wurde im § 13 (3) STEK 4.00 begründet. Es soll nun diese ohne weitere Begründungen überschritten werden. Zutreffend ist zwar, dass nach § 3 Bebauungsdichte Verordnung 1993 angegebene Höchstwerte der Bebauungsdichte überschritten werden können, freilich: im vorliegenden Fall sind - nach der genannten Verordnung freilich notwendige - Gründe für eine derartige Dichteüberschreitung nicht ersichtlich, und werden nicht angeführt. Der pauschale Verweis auf die "Ziele des Stadtentwicklungskonzepts" überzeugt nicht, und auch bei den weiteren Argumenten handelt es sich um Leerformeln: Weder die "Bebauung in Straßennähe", ein "freier unbebauter Hof, der Grundsatz des "sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden" und schon gar nicht die "gute öffentliche Verkehrserschließung" oder die "Nähe von Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung" (weiche?) rechtfertigen eine derart massive Überschreitung.

Schließlich darf auch darauf verwiesen werden, dass es für die ermöglichte Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände "innerhalb der Baugrenzlinien" ebenso keine Begründung gibt, sodass auch deren Zulässigkeit zu hinterfragen ist; dies umso mehr, als "innenhofseitige Balkone maximal 2,0 m über die Baugrenzlinie hinausragen dürfen" (§ 4 Bebauungsplanentwurf).

III.11. Kindereinrichtungen / Kinderspielplatz § 10 (1)

Im Bebauungsplan sind keine Vorsorgeflächen für Freiflächen / Kinderspielplätze festgelegt worden. Sind diese bewusst nicht festgelegt worden oder geht die Verwaltungsgeberin davon aus, dass vorhandene Einrichtungen mitgenutzt werden dürfen? Nach Ansicht der Einschreiterinnen wären hier jedenfalls Vorgaben zu machen.

IV. Es wird daher höflich um Berücksichtigung der oben geäußerten Einwendungen, sohin Einholung notwendiger Gutachten, Änderung des Entwurfes des Bebauungsplans, all dies unter Beachtung der Vorschriften des § 40 Abs 6 iVm § 38 Abs 6 bis 8 Stmk ROG ersucht.

Einwendungserledigung:

Ad III.1. Raumordnungsgrundsätze und III.1.1. Abstimmung mit der Projektwerberin

Der zum Zeitpunkt des Ansuchens vorgelegene Entwurf bzw. Studie konnte für die Erstellung des Bebauungsplanes als Hilfestellung grundlegend eingebunden werden.

Die im 04.036.0 Bebauungsplan getroffenen Festlegungen sind jedoch von der Gemeinde, entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsrechtes zu treffen.

Beim Bebauungsplanareal handelt es sich gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept um ein „Wohngebiet hoher Dichte“. Entsprechend dem 4.0 Flächenwidmungsplan um ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von max. 1,2.

Der 04.36.0 Bebauungsplan wurde auf diese Nutzungsfestlegung und Bebauungsdichtewerte sowie auf die weiteren Planungsinstrumente wie 4.0 Stadtentwicklungskonzept abgestimmt und entwickelt.

Ad III.1.2. Projektstudie

Die Projektstudie befindet sich im Eigentum des Antragstellers und nicht im Eigentum der Stadtplanung. Eine Weitergabe der Unterlagen durch die Stadtplanung ist daher nicht möglich.

Ad III.1.3. Außenhautveränderungen

Die im 04.036.0 Bebauungsplan getroffenen Festlegungen betreffen das gesamte Planungsgebiet, welches durch den Kalvariengürtel, die Kalvarienbergstraße, die Schleifbachgasse sowie die Floßendstraße begrenzt wird (siehe Plan, Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches).

Getroffene Festlegungen im Bebauungsplan 04.36.0 wie beispielsweise § 4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien (3) Balkone dürfen maximal 2,0 m über die hofseitige Baugrenzlinie vortreten betreffen somit ebenso die Liegenschaften im Bereich der Schleifbachgasse, der Floßlendstraße sowie den Bereich des Kalvariengürtels.

Ad III.1.4. 1.0 Räumliches Leitbild (RLB) der Landeshauptstadt Graz

Aktuell kann auf den Beschluss des 1.0 Räumlichen Leitbildes vom 06.06.2019 mit der Bausperre Verordnung zur Sicherung einer geordneten Entwicklung des Baugeschehens (Bausperre-Verordnung) hingewiesen werden.

Zum Zeitpunkt der Bürgerinformationsveranstaltung galt das 1.0 Räumliche Leitbild (Entwurf 2. Auflage), Auflage-Beschluss vom 09.02.2018 inkl. Bausperre als zwingend raumordnungsrechtliche Vorgabe.

Gemäß § 22 Abs 7 St ROG 2010 soll jede Gemeinde ein räumliches Leitbild als Teil des örtlichen Entwicklungskonzeptes erlassen. In diesem sind für das Bauland und für Sondernutzungen im Freiland insbesondere der Gebietscharakter sowie die Grundsätze zur Bauungsweise, zum Erschließungssystem, zur Freiraumgestaltung und dergleichen festzulegen.

Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz (4.0 STEK) definiert im § 28 Abs 8 die Überarbeitung des bestehenden, nicht verordneten Räumlichen Leitbildes und den Erlass eines Räumlichen Leitbildes gemäß § 22 Abs 7 StROG als Grundlage für die Bebauungsplanung und Bauverfahren als Ziel im Themenfeld Baukultur. Gemäß den Bestimmungen des § 24 StROG 2010 wird das 1.0 Räumliche Leitbild der Landeshauptstadt Graz als Bestandteil des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF verordnet.

Bausperre

Zur Sicherung dieser Zielsetzung einer qualitätsvollen räumlichen Entwicklung wird bis zur Rechtskraft des 1.0 Räumlichen Leitbildes eine Bausperre verhängt.

Dies bedeutet, dass sämtliche Einreichungen und Anträge auf Übereinstimmung mit den Festlegungen des 1.0 Räumliche Leitbild zu überprüfen sind. Besteht diese, kann eine Genehmigung erteilt werden.

Ad III.2. Verkehrstechnische Untersuchungen

Der Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen erstellt, so wurde die Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung für Festlegungen beispielsweise betreffend § 7 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze sowie § 8 Zufahrten eingearbeitet.

Ad III.2.2. Stellplatzanzahl

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. Für den 04.36.0 Bebauungsplan

wurde demnach festgelegt, dass je 65 - 75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz und je angefangenen 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz zu errichten ist.

Diese Werte sind als Ober- und Untergrenze zu verstehen.

Die Festlegung, dass PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen und im Gebäude integriert zu errichten sind gilt auch für die Stellplätze der Mitarbeiter und Kunden einer möglichen zukünftigen Bankfiliale.

Die innenhofseitigen bestehenden Parkplätze im Planungsgebiet werden durch den Bebauungsplan nicht angegriffen. Diese können bestehen bleiben. Sollte jedoch der Wunsch nach einer Tiefgarage anstelle dieser Parkplätze bestehen so ist die Errichtung einer Tiefgarage möglich.

Hinsichtlich der Fragestellungen im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben wie der konkreten Wohnnutzfläche wonach sich wiederum gemäß dem Stellplatzschlüssel die Anzahl der PKW-Stellplätze richtet, oder der Detailplanung der Einfahrt können im Bebauungsplanverfahren nicht beantwortet werden.

Dies gilt ebenso für Details zu Höhenlage und Profilen der Verkehrsflächen, Überbaubarkeit von Verkehrsflächen, Detailangaben zur Grundstückszufahrt. Hierbei sei auf das nachfolgende Bauverfahren zu verweisen.

Im gegenständlichen Bebauungsplan ist aus Sicht der Verkehrsplanung, der Stadtplanung, des Straßenamtes sowie von Seiten des Land Steiermark keine Flächenvorsorge für Grundabtretung für öffentliche Verkehrsflächen oder zukünftige Geh- und Radwege erforderlich.

Hinsichtlich der Fragestellungen zur inneren Erschließung, zur privaten Fußweg- und Radwegführung und zu Durchgängen im Planungsgebiet sei auf den privatrechtlichen Weg verwiesen, einer Behandlung dieser Einwendung kann ebenso nicht im Bebauungsplanverfahren gemäß dem Steiermärkischem Raumordnungsgesetz nachgekommen werden.

Ad III.2.3. Zufahrt und III.2.4. Zufahrten im Planungsgebiet

Die Grundstückszufahrt ist im Bebauungsplan gemäß § 41 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz festzulegen und wurde in Abstimmung mit der Verkehrsplanung im Bereich der Kalvarienbergstraße, möglichst weit entfernt vom Kreuzungsbereich festgelegt.

Eine Zufahrt vom Kalvariengürtel ist gemäß 04.36.0 Bebauungsplan nicht möglich.

Sämtliche weitere Bestandszufahrten im Planungsgebiet bleiben vom Bebauungsplan unberührt und können so bestehen bleiben.

Ad III.3. Erforderliche PKW-Abstellplätze

Hier wird nochmals auf die Festlegung des Stellplatzschlüssels für PKW-Abstellplätze hingewiesen. Die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze ist auf die Gesamtnutzfläche der Wohnfläche gemäß Stellplatzschlüssel abzustimmen.

Zudem gilt die Festlegung gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept 10 % Mindestanteil an gewachsenem Boden freizuhalten.

Ad III.4. Bepflanzungen und Bäume

Für das Planungsgebiet wurde eine Baumbestandserhebung durchgeführt, erhaltenswerte Bäume wurden erhoben und sind im Plan eingetragen.

Die vorgeschriebenen Neupflanzungen durch Laubbäume in ungefährer Lage und einzuhaltender Anzahl ebenfalls im Plan eingetragen und können als Qualitätssteigerung vor allem im Bereich der Kalvarienbergstraße betrachtet werden.

Hier muss auch nochmals darauf hingewiesen werden, dass die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet wird. Der Bebauungsplan kann abweichend vom Steiermärkischen Baugesetz (genauere) Festlegungen treffen.

Das flächenmäßige Ausmaß der Tiefgarage ist mit dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht festgelegt. Hier wird auf das nachfolgende Bauverfahren verwiesen.

Ad III.5. Lärmimmissionen / Beschattungen

Eine Überprüfung der Lärmemissionen durch ein mögliches erhöhtes Verkehrsaufkommen ist nicht Gegenstand des raumordnungsrechtlichen Bebauungsplanverfahrens.

Dazu kann jedoch festgehalten werden, durch die Tiefgaragenein- und ausfahrt, knapp nach der Zufahrt vom öffentlichen Gut mit einer sehr geringen zusätzlichen Lärmemission für den Innenhof zu rechnen ist und damit keine Beeinträchtigung für die Hofseite eintritt.

Ad III.6. Abstände / Baugrenzlinien

Es wird darauf hingewiesen, dass der Gebäudeabstand der neuen Bebauung zum bestehenden Gebäude am Kalvariengürtel 22 mit mind. 15,0 m, dem gesetzmäßigen Mindestabstand gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz entspricht.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurde auch eine Beschattungsstudie erstellt, welche zeigt, dass ein Schattenwurf nicht nur durch den Neubau, sondern auch durch den langgestreckten Bestandsbau Kalvarienbergstraße 58 und 62 verursacht.

Ebenso wird auf das konkrete Bauverfahren hingewiesen, in welchem, die unter § 26 angeführten Nachbarrechte gem. Steiermärkisches Baugesetz (z.B. Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und einem Bebauungsplan, Abstände, die Vermeidung einer unzumutbaren Beeinträchtigung, etc.) nachzuweisen sind.

Die Festlegung zu den Baugrenzlinien und den Baufluchtlinien gibt einen Rahmen für die max. Baukörperiefen vor. Straßenseitig ist eine Baufluchtlinie, an diese müssen sich zukünftige Gebäudekanten ausrichten, definiert. Dieser Rahmen ergibt für Gebäude eine maximale Tiefe von 12,0 m innerhalb dessen ein Gebäude situiert werden kann.

Innenhofseitig sowie östlich zum Kalvariengürtel 22 bilden Baugrenzlinien die max. mögliche Grenze ab, an die sich zukünftige Gebäudekanten richten können. Die Möglichkeit mit der Gebäudekante von der Baugrenzlinie (siehe Plan) abzurücken ist demnach gegeben.

Ad III.7. Einfriedungen

Hinsichtlich der Einfriedungen ist im Bebauungsplan die Festlegung getroffen worden, dass keine baulichen Einfriedungen möglich sind.

Grund dafür ist die Weiterführung des bereits jetzt bestehenden, möglichst offenen, großzügig durchgrüntem Charakters des Innenhofes und der Freiflächen.

Abgrenzungen oder ein Sichtschutz kann beispielsweise auch durch eine Heckenbepflanzung mit heimischen Gehölzen hergestellt werden.

Ad III.8. Müllsammelstellen

Die Lage der Müllsammelstellen ist dahingehend im Bebauungsplan klar geregelt, als diese ausschließlich in das Hauptgebäude zu integrieren sind. Grund dafür ist die gute Erreichbarkeit der Nutzer im Gebäude und eine gute Erreichbarkeit der Entsorgung von der Straßenseite. Durch die gebäudeintegrierte Unterbringung kann zudem vermieden werden, dass es zu einer Geruchsbelästigung für alle Bewohner kommen kann.

Auf das konkrete Bauverfahren sei hinsichtlich des Nachweises der gebäudeintegrierten Unterbringung eines Müllraumes hingewiesen.

Ad III.9. bestehende technische Infrastrukturen

Bestehende und geplante technische Infrastrukturen und die damit verbundenen Leitungsführungen sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz und können somit in diesem nicht abgehandelt werden. Auf das konkrete Bauverfahren sei hingewiesen.

Ad III.10. Oberflächenentwässerung

Zur Oberflächenentwässerung muss ebenso auf das nachfolgende Bauverfahren verwiesen werden, gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz muss die Oberflächenentwässerung im Bauverfahren nachgewiesen werden.

Ad III.11. Bebauungsdichteüberschreitung

Bezugnehmend auf die Einwendung darf auf die raumordnungsrechtlichen Planungsgrundlagen für den Gebietsbereich hingewiesen werden.

Beim Bebauungsplanareal handelt es sich gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept um ein „Wohngebiet hoher Dichte“. Entsprechend dem 4.0 Flächenwidmungsplan um ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von max. 1,2.

Diese Ausweisung (Nutzung und Dichte) erstreckt sich ebenso über einen großen Teil der Umgebung entlang des Baulandes nördlich und südlich des Kalvariengürtels.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage und einem verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Gebiet entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsrechtes.

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festlegungen einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (Traufenhöhe) von 13,50 m bei 4 Geschossen und 23,0 m bei 7 Geschossen stellen keine Ausnahme im Gebietsbereich dar, sondern nehmen Bezug auf die Anzahl der Geschosse der bereits bestehenden Bebauung an der Kalvarienbergstraße 58 und 60.

Nochmals wird auch auf den Rahmen, definiert durch Baugrenzlinien und Bauflichtlinien, welcher den Rahmen für die max. Baukörperhöhen vorgibt hingewiesen.

Eine Ausschöpfung dieses Rahmens obliegt dem Eigentümer.

Die Festlegung der Möglichkeit Balkone bis max. 2,0 m über die Baugrenzlinie auskragend zu errichten ist an einen Mindestabstand welcher gleich groß sein muss wie die Tiefe des Balkons geknüpft. Einer Beeinträchtigung im Hof wird mit dieser Regelung entgegengesteuert.

Ad III.11. Kinderspielplatz

Hinsichtlich eines Kinderspielplatzes muss auch hier auf das nachfolgende Bauverfahren verwiesen werden.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Der 04.36.0 Bebauungsplan „Kalvariengürtel – Kalvarienbergstraße - Schleifbachgasse“ hat sich in folgendem Punkt geändert:

PLANWERK:

Nach fachlich vertiefter Prüfung wurde im Plan die östliche Bauflichtlinie (mit baugesetzmäßigem Abstand von 15,0 m zur Liegenschaft Kalvariengürtel 22) in eine Baugrenzlinie umgewandelt.

Dies bietet die Möglichkeit mit der Gebäudekante von der Baugrenzlinie abzurücken.

Diese Änderung hat keine Rückwirkung auf Dritte.

Inhalt

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen des Steiermärkisches Raumordnungsgesetzes und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

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

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

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 04.36.0 Bebauungsplan „Kalvariengürtel – Kalvarienbergstraße - Schleifbachgasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. den Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin:

DIⁿ Eva Maria Traschler

(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

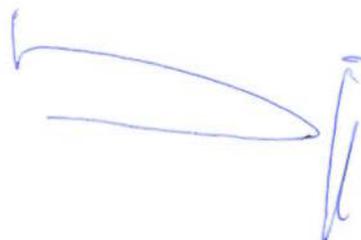
Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am 3.7.2018.....

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 4.7.2019

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja, Datum: 26.09.2018
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat IV. – Lend wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 04.36.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Traschler Eva Maria
	Zertifikat	CN=Traschler Eva Maria,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-27T15:27:38+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	2019-06-27T17:39:35+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	2019-07-01T09:05:57+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