

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Markus Dröscher-Mentil

Berichtersteller*In: *GR Ing. MOHR*

GZ: A 14-094219/2018/0020

Graz, 14.11.2019

06.27.0 Bebauungsplan

„Am Langedelwehr – Nordweg – Neuholdaugasse –
Fliedergasse“

VI. Bez., KG Jakomini

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

Im Bereich der Neuholdaugasse (auf den Grundstücken Nr. 2113/1, 2113/19 und 2114/5; KG Jakomini) bestehen Gemeindewohnbauten unterschiedlichen Errichtungsdatums. Wohnen Graz beabsichtigt nunmehr die älteren Wohnbauten sukzessive durch Neubauten zu ersetzen. Das Planungsgebiet weist insgesamt Baulandflächen von rd. 17.500 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist der Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,2 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Zur Vorbereitung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine städtebauliche Studie für den Gebietsbereich vom Architekturbüro Univ. Prof. Architekt DI Dr. techn. Hansjörg Tschom erarbeitet. In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 05.06.2019 über die beabsichtigte Auflage des 06.27.0 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 19.06.2019.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über rd. 13 Wochen, in der Zeit vom 20.06.2019 bis zum 19.09.2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 10.09.2019 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 20.06.2019 bis zum 19.09.2019 langten 13 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

Stellungnahme (OZ 0007): Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 14
Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Juni 2019 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 06.27.0 „Am Langedelwehr – Nordweg – Neuholdaugasse – Fliederweg“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung vorgeschlagen, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird. Des Weiteren wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.“

Einwendungsbehandlung:

Im Hinblick auf das vorgeschlagene Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept darf angemerkt werden, dass es sich bei der Bebauungsplanung um eine Rahmenplanung handelt und derartige Betrachtungen auf Ebene der Bebauungsplanung aufgrund fehlender Detailplanungen nicht erfolgen. Eine detaillierte Ausarbeitung von Oberflächenentwässerungskonzepten ist im Steiermärkischen Baugesetz vorgeschrieben und wird daher erst im Zuge der konkreten Projektplanung im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren umgesetzt.

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

„Wie im Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der 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 (OZ 0008):

„Die seitens der Stadt Graz angestrebte verträgliche Nachverdichtung von Baugebieten wird seitens der Einwendungssteller durchwegs begrüßt. Es ergeben sich (...) folgende Einwendungspunkte:

Die unter § 3 (1) angeführte Erhöhung der Bebauungsdichte (...) erscheint bei näherer Durchsicht der weiteren Bestimmung nur eine halbherzige Lösung, da weitere Bestimmungen des Bebauungsplanes eine Ausnutzung nicht ermöglichen.

Zu § 5 (7): Da es Bestrebungen gibt den bestehenden Nahversorger auszubauen und dabei auch den Anlieferungsbereich in das Gebäude zu integrieren, bedarf es für diesen Bauteil ebenso einer Ausnahmebestimmung in Bezug auf die Höhe der Erdgeschoßzone. Die Bestimmung des § 5 (7) wäre daher um in Gebäude integrierte Anlieferungsbereiche zu ergänzen.

Zu § 7 (3) ist auszuführen, dass die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Abstellflächen (...) für einige Liegenschaften unbegründet entfällt. Dazu wird (...) eingewendet, dass es sich dabei um eine grobe Ungleich Behandlung handelt. Die gewährte Erhöhung der Bebauungsdichte kann mit dieser Festlegung nicht ausgeschöpft werden, da die gesamte Erdgeschoßzone der Nahversorgung samt zugehörigen Flächen (Anlieferung, Lager, etc.) zufällt und für weitere Zubauten/Aufstockungen jedenfalls die Verpflichtung zur Herstellung von Parkplätzen gem. § 89 BauG am Eigengrundstück nachzuweisen ist. Damit die angestrebte Nachverdichtung auch praktikabel genutzt werden kann, wird daher eingewendet, dass die Verpflichtung (...) auch für die Liegenschaften der Einwendungssteller, (...) entfallen solle. Durch den Entfall von Stellflächen auf Eigengrund befürchten wir, dass die wenigen vorhandenen Stellflächen im angrenzenden Nahbereich durch Anwohnernutzungen (Parkpickerl) belegt sind und diese für Kundschaften des Lebensmittelmarktes nicht zur Verfügung stehen.

Wie aus weiteren Überlegungen der Stadt Graz zu entnehmen ist soll der Straßenzug der Neuholdaugasse durch Baumbepflanzungen städtebaulich aufgewertet werden. Durch diese geplanten Maßnahmen sehen wir unsere wenig vorhandenen Stellflächen zusätzlich

gefährdet und ersuchen im Zuge der ggst. Einwendung bei der Stadtplanung diesbezüglich ein Umdenken zu erwirken.

Wenn Bepflanzungen im ggst. Bereich vorgenommen werden sollten dann möge man die Lage der Bushaltestelle neu positionieren damit es nur zu einer Verlegung aber zu keiner Verringerung von PKW-Stellflächen im Nahbereich des Lebensmittelmarktes kommt.

Hinsichtlich der Werbeanlagen ist auszuführen dass in Folge der geplanten Umbaumaßnahmen der Werbepylon im Bereich des Bauplatzes „A“ zu liegen kommen wird. Eingewendet wird daher die Bestimmungen des § 9 (2) der Verordnungswortlautes und wird angeregt die Bestimmung (...) auf den gesamten Bauplatz „A“ auszudehnen (...).

Liest man die Erläuterungen (...) genau durch, stellt man überrascht fest, dass auch Abtretungsflächen vorgesehen sind. Diese Abtretungsflächen sind jedoch in keinster Weise im Verordnungswortlaut angeführt und sprechen sich die Einwendungssteller bereits heute gegen eine geplante Abtretung ihrer Liegenschaft in das öffentliche Gut aus.

Die eingangs angeführte und gewährte Erhöhung der Bebauungsdichte entpuppt sich als Kompensation für die erforderlichen Verkehrsflächen. (...) Zu welchem Zweck bedarf es der weiteren Vergrößerung des Straßenraumes? (...)

Es bedarf hier einer gesamtheitlichen Lösung; keinesfalls soll (...) die Parkplatzsituation für den Lebensmittelmarkt eingeschränkt werden.

Auch bedarf es einer Begründung für geplante Abtretungsflächen und dürfen diese nicht im Gegenzug durch eine vermeintliche Erhöhung der Bebauungsdichte kompensiert werden, welche bei näherer Betrachtung aufgrund von weiteren Bestimmungen des Bebauungsplanes ohnehin nicht konsumiert werden kann.“

Anmerkung: Die Einwendung wurde von 2 Personen eingebracht.

Einwendungsbehandlung:

Bezüglich der vorgebrachten Vermutung, dass die erhöhte Bebauungsdichte von 1,5 nicht erzielt werden kann, werden folgende Klarstellungen festgehalten:

Der § 5 (7) des Bebauungsplanes definiert, dass in Erdgeschosszonen, für die eine Wohnnutzung ausgeschlossen wurde, eine Raumhöhe von min. 3,50 – max. 5,0 m umzusetzen ist. Die entsprechenden Ausnahmebestimmungen ermöglichen die Umsetzung geringerer Raumhöhen (von beispielsweise 2,20 m) für Nebenräume. Aus städtebaulicher Sicht erscheint die Errichtung einer gebäudeintegrierten Anlieferung innerhalb der festgelegten Rahmenbedingungen jedenfalls möglich.

Die Pflicht zur Umsetzung von PKW-Abstellplätzen gem. dem in § 7 (1) des Bebauungsplanes festgelegten Stellplatzschlüssel bezieht sich ausschließlich auf die Wohnnutzung – etwaige andere Nutzungen sind im Hinblick auf die erforderliche PKW-Stellplatzanzahl im nachfolgenden Bauverfahren nach den Vorgaben des § 89 Steiermärkischen Baugesetzes zu beurteilen. Dies beinhaltet auch die Möglichkeit einer Stellplatzreduktion bzw. –befreiung bei einem entsprechenden ÖV-Angebot.

Wie im Erläuterungsbericht beschrieben, wird derzeit eine zusätzliche Begrünung der Neuholdaugasse im Bereich zwischen Nordweg und Fliedergasse durch Baumpflanzungen forciert. Diese Planung inklusive einer möglichen Neuaufteilung der bestehenden PKW-

Abstellflächen im öffentlichen Gut kann jedoch mangels Gültigkeit der Bebauungsplan-Verordnung auf Verkehrsflächen nicht mit dem gegenständlichen Bebauungsplan junktimiert werden.

Der Einwendung, die mögliche Errichtung eines Werbepylons auf den „Bauplatz A“ auszudehnen, kann im Sinne des Planungsspielraumes zugestimmt werden. Die Verordnung wurde entsprechend angepasst und der Erläuterungsbericht ergänzt.

Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte ist die Flächenvorsorge durch die Festlegung von Straßen- und Baufluchtlinien innerhalb des Planungsgebietes. Wie bereits im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan-Entwurf dargestellt und beschrieben wurde, handelt es sich im Bereich der Neuholdaugasse Nr. 68 ausschließlich um eine Bereinigung der Bestandssituation (der bestehende und bereits öffentlich genutzte Gehsteig ist Teil der Privatliegenschaft); im Bereich Neuholdaugasse Nr. 66 wird die Lage des öffentlichen Gehsteiges lediglich an die Bestandssituation (nördlich und südlich anschließend) angepasst.

Abschließend darf ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass die erhöhte Bebauungsdichte von max. 1,5 für den Bauplatz A nicht auf einer Kompensation von Verkehrsflächen beruht (eine Aufrechnung der Flächen ergibt einen Bebauungsdichtewert von 1,27), sondern in Entsprechung der übergeordneten Planungen und Zielsetzungen (aufgrund der Lage und der bestehenden und geplanten Nutzungen) als städtebaulich adäquat festgelegt wurde.

Einwendung (OZ 0009):

„Bei der heutigen Info Veranstaltung im Sportpark wurde dargestellt, dass Grünflächen im Bebauungsplan im Wesentlichen nicht weniger werden sollen. Ebenso, dass möglicherweise der eine oder andere Baum der dabei gefällt werden muss, selbstverständlich ersetzt werden soll.

Im Zuge der bereits nachgewiesenen, spürbaren und fatalen Klimaerwärmung, welche sich ganz besonders in den Städten und auch in Graz, durch die Aufheizung der bebauten und asphaltierten Flächen drastisch zeigt, finde ich die Grünraumplanung als absolut Nicht Genügend.

(...) Es sollte daher selbstverständlich sein, dass Bäume und Grünraumflächen bei einer künftigen Planung, im Sinne einer vorausschauenden und nachhaltigen Stadtplanung, wesentlich mehr Berücksichtigung finden müssen.

(...) Hier Vorort werden ebenfalls noch mehr Bäume gebraucht, welche Schatten spenden und die heiße Sommerhitze zu kühlen vermögen. (...) Ich finde es toll, dass bei der alten Kaserne in der Kasernenstraße viel Grünraum für die Bevölkerung geschaffen werden soll. Ich finde das wirklich großartig und das meine ich ernst. Das bringt aber hier im Gebiet des aktuellen Bebauungsplans aber keinen Schatten, wo man mal der quälenden Hitze im Hochsommer entfliehen kann.

Ich erhebe Einwand gegen den vorliegenden Bebauungsplan und appelliere an die Politik und an alle verantwortlichen Männer und Frauen, die Anzahl der Bäume und die Grünfläche erheblich zu erweitern.“

Einwendungsbehandlung:

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig bebaut und weist daher bereits eine entsprechende Begrünung auf. Die ökologische Wirksamkeit von Bestandsbäumen bleibt unbestritten. Durch das städtebauliche Grundkonzept einer Verdichtung durch einen annähernd flächengleichen Ersatz von Altbeständen durch höhere Neubauten kann das Ausmaß an Grünflächen und Bestandsbäumen *überwiegend* erhalten werden. Dennoch kann die eventuell erforderliche Entfernung von Bestandsbäumen bei Bauführungen durch das Instrument der Bebauungsplanung nicht verhindert werden.

Unabhängig von der Gültigkeit der Grazer Baumschutzverordnung im gesamten Planungsbereich sind im gegenständlichen Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben bei Neubauten (ein Laubbaum je 250 m² unbebauter Bauplatzfläche) enthalten. Zusätzlich wurden Bepflanzungsgebote für bisher wenig bestockte Bereiche im vorliegenden Bebauungsplan ergänzt.

Zudem sind im vorliegenden Bebauungsplan ökologische und kleinklimatisch wirksame Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. eine erforderliche Dachbegrünung sowie Mindesthöhen für Tiefgaragen-Überschüttungen enthalten.

Wie im Erläuterungsbericht beschrieben, wird derzeit eine zusätzliche Begrünung der Neuholdaugasse im Bereich zwischen Nordweg und Fliedergasse durch Baumpflanzungen forciert. Diese Planung kann jedoch mangels Gültigkeit der Bebauungsplan-Verordnung auf Verkehrsflächen im gegenständlichen Bebauungsplan nicht dargestellt werden.

Einwendung (OZ 0010):

„Wir haben hier ein allgemeines Erholungsgebiet mit Wohnqualität, und einen wunderschönen Ausblick zur Mur und zum Schloßberg.

Vorrangig geht es mir um das Haus Langedelwehr Nr.27 und 29, mit derzeit 2 Etagen. Das alte Haus wird abgerissen und es ist ein Gebäude mit 4 Etagen geplant. Das ist eindeutig zu hoch. Noch mehr verpflastert, noch weniger Luft zum Atmen.

Auf meine Anfrage bez. Nullpunkt Vermessung, haben Sie mir mittgeteilt, dass dieser am Gehsteigniveau gemessen wurde, und es geht da ja nur um 10cm. Der Nullpunkt sollte auf der Hinterseite des Hauses, ostseitig, gemessen werden. Sonst wird alles gleich noch um ½ Meter höher.

Zum angrenzenden hinteren Grundstück bzw. Haus (ÖWG), sind es keine 7 Meter Entfernung, die man zur Erbauung eines 4 Etagen Hauses braucht.

Auf meine Anfrage bezüglich Baumerhaltung, teilten Sie mir mit, dass der eine oder der andere Baum im Zuge der Bauarbeiten geopfert wird, und es wird nachbepflanzt. Damit bin ich nicht einverstanden. Auf diesem Grundstück befinden sich alte, gesunde, erhaltungswürdige, geschützte Bäume. In Zeiten der Stadterwärmung ist jeder große gesunde Baum wertvoll! Es interessiert mich die Rodungsgenehmigung, die man dazu benötigt.“

Einwendungsbehandlung:

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig bebaut und weist daher auch eine entsprechende Begrünung auf. Durch das städtebauliche Grundkonzept einer Verdichtung durch einen annähernd flächengleichen Ersatz von Altbeständen durch höhere Neubauten kann das Ausmaß an Grünflächen und Bestandsbäumen *überwiegend* erhalten werden. Im Hinblick auf die bereits bestehenden Bebauungsstrukturen innerhalb des Planungsbereiches

(siebengeschossige Bebauung an der Froschaugasse) und in den daran angrenzenden Bereichen (viergeschossige Wohngebäude mit Walmdach am Buchenweg, Hollerweg und an der Neuholdaugasse sowie sechsgeschossige Gebäude mit Walmdach an der Hüttenbrennergasse) können die max. viergeschossigen Gebäude mit begrünten Flachdächern als städtebaulich adäquate Bebauung bezeichnet werden, die sich gut in die Bestandsstruktur einfügt. Es darf darauf hingewiesen werden, dass durch die Festlegung (von maximal vier Geschossen) im vorliegenden Bebauungsplan eine dreigeschossige Bebauung nicht ausgeschlossen wird. Eine niedrigere Bebauung bedingt jedoch in Summe einen höheren Bebauungsgrad (d.h. einen größeren „Fußabdruck“ der einzelnen Gebäude) und somit eine größere Reduktion der bestehenden Grünflächen, wogegen sich die Einwendung jedoch ebenfalls ausspricht.

Gemäß den Vorgaben des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes bildet die Bebauungsplanung eine Rahmenplanung nach städtebaulichen Maßstäben, in die sich nachfolgende Bauvorhaben einfügen müssen; dementsprechend müssen Spielräume jenseits von Dezimeterbereichen eingeplant werden.

Die ökologische Wirksamkeit von Bestandsbäumen ist unbestritten. Dennoch kann die eventuell erforderliche Entfernung von Bestandsbäumen bei Bauführungen durch das Instrument der Bebauungsplanung nicht verhindert werden.

Unabhängig von der Gültigkeit der Grazer Baumschutzverordnung im gesamten Planungsbereich sind im gegenständlichen Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben bei Neubauten (ein Laubbaum je 250 m² unbebauter Bauplatzfläche) enthalten. Zusätzlich wurden Bepflanzungsgebote für bisher wenig bestockte Bereiche im vorliegenden Bebauungsplan ergänzt.

Zudem sind im vorliegenden Bebauungsplan ökologische und kleinklimatisch wirksame Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. eine erforderliche Dachbegrünung sowie Mindesthöhen für Tiefgaragen-Überschüttungen enthalten.

Wie im Erläuterungsbericht beschrieben, wird derzeit eine zusätzliche Begrünung der Neuholdaugasse im Bereich zwischen Nordweg und Fliedergasse durch Baumpflanzungen forciert. Diese Planung kann jedoch mangels Gültigkeit der Bebauungsplan-Verordnung auf Verkehrsflächen im gegenständlichen Bebauungsplan nicht dargestellt werden.

Einwendung (OZ 0011):

„Ich darf hiermit Einspruch gegen den Bebauungsplan Langedelwehr-Nordweg-Neuholdaugasse-Fliedergasse erheben.

Begründung: die Vorgesehene Bebauung geht (inklusive Balkonen, Gehsteigen, Fahrradabstellplätzen etc.) klar über die bestehende Bebauung hinaus.

Sieht man sich die Bäume im angeführten Bereich an, handelt es sich (bei einer groben auf Stammdurchmesser und Baumart beruhenden Berechnung) augenscheinlich um jahrzehntealte Bäume, vermutlich gesetzt im Rahmen der Errichtung der Häuser dieses Siedlungsgebietes. Die vorgeschriebene 1:1 Neupflanzung kann somit nicht einmal annähernd als Ersatz für den verlorenen Baumschatz gesehen werden.

Der Bezirk, als einwohnerstärkster und damit zwangsläufig verkehrsreicher Bezirk wurde in der Vergangenheit um viel Grünfläche und Bäume gebracht (...).

Klarerweise hängt der Sauerstoffgehalt und die Feinstaubbelastung im Bezirk Jakomini nicht ausschließlich von dieser relativ kleinen Fläche ab, aber die raumplanerischen

Fehlentwicklungen der letzten Jahre haben - ebenso wie der Klimawandel - unseren Spielraum deutlich verringert. Was hier verloren geht, beeinflusst das Mikroklima der Umgebung, Neupflanzungen entwickeln erst nach Jahrzehnten eine echte Feinstaubfilter- und Mikroklimawirksamkeit. Die Verkleinerung des Projektes wird sowohl die Lebensqualität der großen und besonders auch kleinen Bewohner der neuen Häuser erhöhen, als auch die der Umgebung.“

Einwendungsbehandlung:

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig bebaut und weist daher bereits eine entsprechende Begrünung auf. Die ökologische Wirksamkeit von Bestandsbäumen bleibt unbestritten. Durch das städtebauliche Grundkonzept einer Verdichtung durch einen annähernd flächengleichen Ersatz von Altbeständen durch höhere Neubauten kann das Ausmaß an Grünflächen und Bestandsbäumen *überwiegend* erhalten werden. Dennoch kann die eventuell erforderliche Entfernung von Bestandsbäumen bei Bauführungen durch das Instrument der Bebauungsplanung nicht verhindert werden.

Unabhängig von der Gültigkeit der Grazer Baumschutzverordnung im gesamten Planungsbereich sind im gegenständlichen Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben bei Neubauten (ein Laubbaum je 250 m² unbebauter Bauplatzfläche) enthalten. Zusätzlich wurden Bepflanzungsgebote für bisher wenig bestockte Bereiche im vorliegenden Bebauungsplan ergänzt.

Zudem sind im vorliegenden Bebauungsplan ökologische und kleinklimatisch wirksame Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. eine erforderliche Dachbegrünung sowie Mindesthöhen für Tiefgaragen-Überschüttungen enthalten.

Wie im Erläuterungsbericht beschrieben, wird derzeit eine zusätzliche Begrünung der Neuholdaugasse im Bereich zwischen Nordweg und Fliedergasse durch Baumpflanzungen forciert. Diese Planung kann jedoch mangels Gültigkeit der Bebauungsplan-Verordnung auf Verkehrsflächen im gegenständlichen Bebauungsplan nicht dargestellt werden.

Einwendung (OZ 0012): ÖVP – Bezirksratsfraktion Jakomini – Antrag an den Bezirksrat Jakomini

„1. die Abteilung Grünraum und Gewässer sollte gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt nochmals den überwiegenden Erhalt des Altbaumbestandes prüfen und diesbezüglich den bestehenden Altbaumbestand als erhaltenswürdig im Bebauungsplan entsprechend kennzeichnen und ausweisen.

2. es mögen im Bebauungsplangebiet Spieleinrichtungen nicht nur nach den Mindestanforderungen des §10 Kinderspielplätze des Steiermärkischen Baugesetzes ausgestattet werden, sondern entsprechend dem Vorzeigebispiel der Kinderspielplatzrichtlinie der Stadt Wien und möge dies im Bebauungsplan entsprechend festgelegt werden.

3. Es mögen im Bebauungsplangebiet entsprechende Vorkehrungen getroffen werden die geplanten Tiefgarageneinrichtungen so zu dimensionieren und vorzuschreiben, dass sie entsprechend der Zunahme der Wohnungen (pro 65-75m²) ohne Ausnahmeregelungen im Verhältnis 1:1 stehen oder als Ersatz eine entsprechende Sammelgarage mit entsprechender Tiefgaragenzahl vorzuschreiben.“

Einwendungsbehandlung:

Ad 1. Das Planungsgebiet ist bereits vollständig bebaut und weist daher bereits eine entsprechende Begrünung auf. Die ökologische Wirksamkeit von Bestandsbäumen bleibt unbestritten. Durch das städtebauliche Grundkonzept einer Verdichtung durch einen annähernd flächengleichen Ersatz von Altbeständen durch höhere Neubauten kann das Ausmaß an Grünflächen und Bestandsbäumen *überwiegend* erhalten werden. Dennoch kann die eventuell erforderliche Entfernung von Bestandsbäumen bei Bauführungen durch das Instrument der Bebauungsplanung nicht verhindert werden.

Unabhängig von der Gültigkeit der Grazer Baumschutzverordnung im gesamten Planungsbereich sind im gegenständlichen Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben bei Neubauten (ein Laubbaum je 250 m² unbebauter Bauplatzfläche) enthalten. Zusätzlich wurden Bepflanzungsgebote für bisher wenig bestockte Bereiche im vorliegenden Bebauungsplan ergänzt.

Zudem sind im vorliegenden Bebauungsplan ökologische und kleinklimatisch wirksame Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. eine erforderliche Dachbegrünung sowie Mindesthöhen für Tiefgaragen-Überschüttungen enthalten.

Wie im Erläuterungsbericht beschrieben, wird derzeit eine zusätzliche Begrünung der Neuholdaugasse im Bereich zwischen Nordweg und Fliedergasse durch Baumpflanzungen forciert. Diese Planung kann jedoch mangels Gültigkeit der Bebauungsplan-Verordnung auf Verkehrsflächen im gegenständlichen Bebauungsplan nicht dargestellt werden.

Ad 2. Bei der zitierten Wiener Spielplatzverordnung handelt es sich um eine Verordnung der Wiener Landesregierung, welche detaillierte Festlegungen zur Ausgestaltung von Spielplätzen im Hinblick auf Flächen, Zugänglichkeiten, Art und Umfang der erforderlichen Spielgeräte, Oberflächen etc. auf Basis (bereits umfangreicher) Regelungen der Wiener Bauordnung, trifft.

Demgegenüber ermöglicht zwar das Steiermärkische Raumordnungsgesetz gem. § 41 Abs. 2 die Festlegung von Nutzungen, wie z.B. Kinderspielplätze im Bereich von Grün- und Freiflächen. Diese Möglichkeit bezieht sich jedoch ausschließlich auf die Lage von Kinderspielplätzen - und nicht auf ein bestimmtes (überhöhtes) Flächenausmaß oder eine öffentliche Nutzbarkeit (von Spielplätzen auf privaten Liegenschaften) - da einerseits das erforderliche Flächenausmaß von Spielplätzen erst im nachgereihten Steiermärkischen Baugesetz (in Abhängigkeit von der Wohnungsanzahl) festgelegt werden kann und andererseits ein Eingriff in Besitzverhältnisse (im Sinne einer Ausweisung öffentlicher Kinderspielplätze) im Wege des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich ist.

Im gegenständlichen städtebaulichen Konzept werden Kinderspielplätze, wie im Bestand bereits vorhanden, innerhalb der lärmabgewandten Hofbereiche zu liegen kommen. Inwiefern also durch eine grafische Festlegung im Bebauungsplan ein Mehrwert für die nachfolgenden Verfahren generiert werden kann, erschließt sich aus der vorliegenden Einwendung nicht.

Ad 3. 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 für den 06.27.0 Bebauungsplan festgelegt, dass je 65-75 m² Wohnnutzfläche ein PWK-Stellplatz zu errichten ist. Dieser Wert wurde unter

Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltestellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss Herbst 2010). Darin werden die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt. Die im gegenständlichen Bebauungsplan enthaltenen Richtwerte wurden demnach (inklusive der möglichen Stellplatzreduktionen für Kleinstbauplätze) entsprechend der aktuellen verkehrspolitischen Leitlinien festgelegt.

Stellungnahme (OZ 0013): Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG

„Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 06.27.0 keine Einwände.

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas: keine Einwände

Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme: Ein Großteil der bestehenden Objekte ist mit Fernwärme versorgt, eine Versorgung der Restflächen ist möglich. Seitens der Fernwärme Planung und Netz gibt es keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Zusatz Energie Graz – Bereich LED: keine Einwände.

Zusatz Stromnetz Graz: Beim Bauvorhaben Langenedelwehr – Nordweg – Neuholdaugasse - Fliederweg befindet sich im angegebenen Areal Stromleitungen (Erdkabel und Freileitung für Hausanschlüsse) und eine Umspannstation auf dem Grundstück 2113/1.

Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten. Von Seiten der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan kein Einwand.“

Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen; zudem wurden die Informationen der Stromnetz Graz GmbH & Co KG in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Einwendung (OZ 0014):

„(...) Eine Verbesserung des Lebensraumes (weitgehend unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen) ist möglich und dringend erforderlich:

In diesem bereits jetzt dicht besiedelten Bereich der Schönausiedlung sind in den letzten Jahren Grünflächen (...) stark reduziert worden, die Verkehrsbelastung durch den fließenden Verkehr ist überaus hoch (besonders in der Neuholdaugasse); aber auch die Belastung durch den ruhenden Verkehr (bzw. durch die Parkplatzsuche)(...).

U.a. infolge der Errichtung der UNION-Halle gibt es jetzt für kleinere Kinder einen Mangel an Flächen in der näheren Umgebung. Mit einem Anstieg der Dichte bzw. der Bewohnerzahlen

wird dieser Mangel künftig noch stärker wirksam werden. Auch für ältere Bewohner/innen gibt es bereits jetzt ein Defizit an verfügbaren Flächen (z.B. an Sitzgelegenheiten, etc.). Die geplante Tiefgaragen-Zufahrt in der stark befahrenen Neuholdaugasse ist dzt. nicht optimal situiert: direkt vor und gegenüber der Bus-Haltestelle. Aber auch die Frequenz der Busse in der Neuholdaugasse ist durch die neue Linie 66 angestiegen.

Verbesserungsmöglichkeiten:

Zusätzliche Gehsteige: Entsprechend dem vorliegenden BBPlan sollte der Nordweg künftig eine größere Breite aufweisen, damit breitere Gehsteige und mehr Sicherheit für den Radverkehr ermöglicht wird, (dadurch aber auch ein KFZ-Verkehr in beide Richtungen). In der Fliedergasse sollten beidseitig Gehsteige errichtet werden können (...)

Anordnung der Baukörper: Es sollten zur besseren Abschirmung des Innenhofbereiches vor Immissionen gegebenenfalls Am Langedelwehr Baukörper mit einer größeren Längsausdehnung geprüft werden, (...) und auch die Auflassung des Genossenschaftsweges als öffentliche Straße; (da für die künftige Bebauung ja weitestgehend Tiefgaragen vorzusehen sind, ist eine Reduzierung der oberirdischen Stellplätze möglich und notwendig).

Zusätzliche Grünflächen: Auch die Realisierung eines öffentlich nutzbaren Kinderspielplatzes bzw. einer kleinen öffentlichen Grünfläche ist im Zuge dieses Bebauungsplanes möglich: zwischen den beiden östlichsten Häuserblocks im BBPlangebiet befindet sich ein Teil der (...) durch die Errichtung von Tiefgaragen künftig als öffentliche Grünfläche genutzt werden kann. Damit kann eine wesentliche Verbesserung der Lebensqualität in diesem (...) erreicht werden.

Baumreihen als Klimaschutz: Am Langedelwehr bestehen dzt. Ansätze für eine Baumreihe, die nicht nur erhalten, sondern für ein angenehmes Wohnumfeld zur Allee vervollständigt werden sollten.“

Einwendungsbehandlung:

Bei der angesprochenen Zufahrtssituation in der Neuholdaugasse handelt es sich um die mögliche Zufahrt zum Bauplatz A (aufgrund des bestehenden Lebensmittelmarktes wurde von der Festlegung einer Tiefgarage abgesehen). Diese Zufahrt wurde in Abstimmung mit dem Straßenamt und der Holding Graz hinsichtlich einer möglichen Begrünung der Neuholdaugasse inklusive einer Neugestaltung der Bushaltestelle untersucht und (in ungefährender Lage) im Bebauungsplan festgelegt.

Eine Verbreiterung des Nordweges ist im vorliegenden Bebauungsplan vor allem im Hinblick auf die Errichtung von (dem Stand der Technik entsprechenden) Gehsteigen vorgesehen. Nach Rücksprache mit der Abteilung für Verkehrsplanung wurde jedoch im Hinblick auf die bestehenden Grundstücks- und Gebäudebestände sowie die bestehenden und geplanten Erschließungsfunktionen von der Erweiterung der Verkehrsflächen in der Fliedergasse und am Genossenschaftsweg abgesehen. Die Erschließungsfunktion des Genossenschaftsweges kann aufgrund privater Anlieger bzw. bestehender Zufahrten nicht aufgegeben werden.

Eine Überschreitung der zulässigen Emissionswerte ist im Bereich Am Langedelwehr gem. dem aktuellen Verkehrslärmkataster nicht vorliegend – eine entsprechende Anpassung der Gebäudeausdehnung ist daher nicht erforderlich.

Wie im Erläuterungsbericht bereits beschrieben, wird eine Begrünung und eine mögliche Nutzung als öffentlicher Kinderspielplatz der Parkplatzfläche zwischen den Häusern Nordweg Nr. 8 und Froschaugasse Nr. 12-14 seitens der Stadtplanung begrüßt. Eine entsprechende Darstellung im Bebauungsplan kann jedoch mangels Gültigkeit der Bebauungsplan-

Verordnung auf Verkehrsflächen nicht erfolgen. Dies gilt ebenso für die vorgeschlagene Baumreihe in der Verkehrsfläche Am Langedelwehr.

Stellungnahme (OZ 0015):

„Nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes 06.27.0 „Am Langedelwehr - Nordweg - Neuholdaugasse - Fliedergasse“ darf seitens A10/1 auf den beiliegenden Schriftverkehr vom 09.05.2019 verwiesen und erneut festgehalten werden, dass die im Einvernehmen mit der Abteilung für Verkehrsplanung definierten Grundabtretungsflächen zu berücksichtigen sind.

Im konkreten Fall handelt es sich hierbei um die Verkehrsflächen Am Langedelwehr, Nordweg, Genossenschaftsweg, Fliedergasse, Froschaugasse und Hüttenbrennergasse.“

Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan enthalten sind. Nach Rücksprache mit der Abteilung für Verkehrsplanung wurde im Hinblick auf die bestehenden Grundstücks- und Gebäudebestände sowie die bestehenden und geplanten Erschließungsfunktionen lediglich von der Erweiterung der Verkehrsflächen in der Fliedergasse und am Genossenschaftsweg abgesehen.

Einwendung (OZ 0016):

- „• gegen die Nichtschaffung von Parkplätzen*
- gegen die Errichtung von viergeschossigen Mehrparteienhäuser im Bereich Am Langedelwehr 27,29 sowie Genossenschaftsweg 6,8*
- gegen die Verbreiterung des Gehsteiges im Bereich Am Langedelwehr 21,23 und 25 und damit einhergehenden Verschmälerung der vor den Häusern befindlichen Grünfläche*
- gegen den durch die geplanten Bauten unzureichend werdenden Grünraum*

Parkplatzsituation:

Durch die geplanten Errichtungen von Mehrparteienhäuser (...) mit je zumindest 14 Wohneinheiten und keinen geplanten PKW- Stellplätzen wird die (...) angespannte Platzraumnot für Fahrzeuge im Bereich Am Langedelwehr weiter verschärft. (...) Es kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass die künftigen Bewohner der neuen Häuser über keine Fahrzeuge verfügen, nur weil in der Neuholdaugasse die GVB-Linien 34 und 66 geführt werden. Die Errichtung von Fahrradabstellplätzen ist ja löblich und vernünftig, aber werden (oder können) auch die künftigen Bewohner auf Autos nicht verzichten. Weiters verschärft wird an Wochenenden die Parkplatzsituation durch Veranstaltungen der "Seifenfabrik" (...). Die im Bereich Neuholdaugasse geplante Tiefgarage wird im letzten Bauabschnitt errichtet und hat auf die Parkplatzsituation im Bereich Am Langedelwehr / Genossenschaftsweg keinen Einfluss.

Zu den geplanten viergeschossigen Bauten:

Die derzeitigen Bauten (...) sind zweigeschossig. Die neuen Bauten sind (...) doppelt so hoch geplant. Die geplante Errichtung von viergeschossigen Bauten würde daher zu einer massigen Beeinträchtigung der Wohn- u. Lebensqualität der umliegenden Häuser und deren Bewohner führen. Es ist eine erhebliche Lichtbeeinträchtigung und massive Zunahme der zu erwartenden Lärmbelastung durch die neuen Mieter sowie des Anrainerverkehrs zu erwarten.

Viergeschossige Mehrfamilienhäuser sollten über einen Lift verfügen, der, wie bekannt, ein Preistreiber im Bereich der Betriebskosten ist. (...) Eine Reduktion auf dreigeschossige Bauten wäre daher durchaus notwendig und ausreichend.

Gehsteigverbreiterung Am Langedelwehr 21,23 und 25.

Eine Verbreiterung des Gehsteiges Am Langedelwehr und die damit einhergehende (...) Verschmälerung der Grünfläche ist absolut nicht notwendig. Der vorhandene Gehsteig ist seit über 20 Jahren breit genug, und erfüllt das ortsübliche Maß.

Hiezu ist auszuführen, dass eine Verringerung der Grünflächen zu einer massiven Beeinträchtigung der Wohnqualität führt. Es wird eine normale angedachte Nutzung des Balkons (z.B. in der Freizeit) durch die sodann vor dem Balkon vorbeigehenden Fußgänger nicht mehr möglich sein. (...)

Zum unzureichenden Grünraum

Hiezu ist sagen, dass der (...) vorhandene Grünraum für die geplanten zu errichtenden Bauten bei weitem nicht ausreicht. Durch den Neubau würde sich die Anzahl der nutzenden Bewohner verdoppeln.

Gerade in einer Zeit von Klimawandel, Feinstaubbelastung und reger Bautätigkeit zur Wohnraumschaffung ist es wichtig den vorhandenen Grünraum zu erhalten und auszubauen. Der vorhandene Grünraum für die doppelte Anzahl an Bewohnern ist einfach zu wenig. Gerade die Stadt Graz als Gartenstadt sollte ihre Haltung zum Bebauungsplan überdenken, damit es nicht zu einem "Zubetonieren" kommt und diese Stadt auch in Zukunft noch lebenswert bleibt."

Anmerkung: Die Einwendung wurde von 12 Personen unterschrieben.

Einwendungsbehandlung:

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 für den 06.27.0 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 (Bus- und Straßenbahnhaltstellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss Herbst 2010). Darin werden die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbands und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt. Die im gegenständlichen Bebauungsplan enthaltenen Richtwerte wurden

demnach (inklusive der möglichen Stellplatzreduktionen für Kleinstbauplätze) entsprechend der aktuellen verkehrspolitischen Leitlinien festgelegt.

Im Hinblick auf die bereits bestehenden Bebauungsstrukturen innerhalb des Planungsbereiches (siebengeschossige Bebauung an der Froschaugasse) und in den daran angrenzenden Bereichen (viergeschossige Wohngebäude mit Walmdach am Buchenweg, Hollerweg und an der Neuholdaugasse sowie sechsgeschossige Gebäude mit Walmdach an der Hüttenbrennergasse) können die max. viergeschossigen Gebäude mit begrünten Flachdächern als städtebaulich adäquate Bebauung bezeichnet werden, die sich gut in die Bestandsstruktur einfügt. Es darf darauf hingewiesen werden, dass durch die Festlegung (von maximal vier Geschossen) im vorliegenden Bebauungsplan eine dreigeschossige Bebauung nicht ausgeschlossen wird. Eine niedrigere Bebauung bedingt jedoch in Summe einen höheren Bebauungsgrad (d.h. einen größeren „Fußabdruck“ der einzelnen Gebäude) und somit eine größere Reduktion der bestehenden Grünflächen, wogegen sich die Einwendung jedoch ebenfalls ausspricht.

Fragestellungen im Hinblick auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie z.B. die Höhe des Mietzinses (nach der Umsetzung von Bauvorhaben) sind nicht Thema des Bebauungsplanverfahrens; es wird jedoch darauf hingewiesen, dass innerhalb des Bebauungsplanes Gemeindewohnbauten bestehen bzw. neu errichtet werden sollen. Zudem wird darauf verwiesen, dass eine Verpflichtung zur Errichtung eines Aufzuges gem. Steiermärkischem Baugesetz auch bei einem dreigeschossigen Gebäude mit 9 Wohnungen besteht.

Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte ist die Flächenvorsorge durch die Festlegung von Straßen- und Baufluchtlinien innerhalb des Planungsgebietes. Wie bereits im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan-Entwurf dargestellt und beschrieben wurde, handelt es sich im angesprochenen Bereich um einen möglichen Ausbau der Verkehrsflächen, welche dem derzeitigen Stand der Technik nicht mehr entsprechen. Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens wird lediglich die erforderliche Flächensicherung vorgenommen – Rückschlüsse auf eine erforderliche Detailplanung sowie einen möglichen Umsetzungszeitraum können daraus nicht erfolgen.

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig bebaut und weist daher bereits eine entsprechende Begrünung auf. Die ökologische Wirksamkeit von Bestandsbäumen bleibt unbestritten. Durch das städtebauliche Grundkonzept einer Verdichtung durch einen annähernd flächengleichen Ersatz von Altbeständen durch höhere Neubauten kann das Ausmaß an Grünflächen und Bestandsbäumen *überwiegend* erhalten werden. Dennoch kann die eventuell erforderliche Entfernung von Bestandsbäumen bei Bauführungen durch das Instrument der Bebauungsplanung nicht verhindert werden.

Unabhängig von der Gültigkeit der Grazer Baumschutzverordnung im gesamten Planungsbereich sind im gegenständlichen Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben bei Neubauten (ein Laubbaum je 250 m² unbebauter Bauplatzfläche) enthalten. Zusätzlich wurden Bepflanzungsgebote für bisher wenig bestockte Bereiche im vorliegenden Bebauungsplan ergänzt.

Zudem sind im vorliegenden Bebauungsplan ökologische und kleinklimatisch wirksame Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. eine erforderliche Dachbegrünung sowie Mindesthöhen für Tiefgaragen-Überschüttungen enthalten.

Wie im Erläuterungsbericht beschrieben, wird derzeit eine zusätzliche Begrünung der Neuholdaugasse im Bereich zwischen Nordweg und Fliedergasse durch Baumpflanzungen

forciert. Diese Planung kann jedoch mangels Gültigkeit der Bebauungsplan-Verordnung auf Verkehrsflächen im gegenständlichen Bebauungsplan nicht dargestellt werden.

Einwendung (OZ 0017):

„Ich erhebe gegen obig genannten Bebauungsplanentwurf folgende Einwendungen:

§ 4 (2) Ausnahmen für Baugrenzlinsen: es ist technisch ohne weiteres möglich, LIFTZUBAUTEN UND KELLERABGÄNGE INNERHALB DER BAUGRENZLINIEN zu planen. diese Ausnahme sehe ich völlig unbegründet bzw. in einziger Motivation, dem Bauherrn einen Gefallen zu tun. ein Hinausragen (...) beschneidet die wichtigen Grün- & Freiflächen unnötig.

§ 5 (1) Geschoßanzahl, Gebäudehöhen: die geplante maximale Geschoßanzahl der mit 4G angegebenen Gebäude ist zu hoch bemessen, da es dadurch zu unangenehmen Licht- und Sichtbehinderungen v.a. der aktuellen Bewohner kommen wird. (die Tatsache ob ich beim Blick aus dem Fenster freie Sicht auf den Himmel habe oder nicht, spielt für die Wohnqualität eine große Rolle.) außerdem wird durch die hohe Geschoßanzahl die Einwohnerzahl im Grätzel dermaßen erhöht, dass von einer verminderten Lebens- & Nachbarschaftsqualität der Bevölkerung auszugehen ist. MAXIMAL 3 GESCHOSSE reichen in dieser Wohngegend vollkommen aus.

§ 5 (3) Ausnahmen für Stiegehäuser etc.: Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind integrierte Teile der Gebäude und lassen sich ohne Probleme INNERHALB DER ZULÄSSIGEN MAXIMALEN GEBÄUDEHÖHEN planen.

§ 6 (3) Balkone außerhalb der Baugrenzlinsen: sinngemäß zum obigen Punkt gilt auch hier: Balkone sind integrierte Teile der Gebäude und lassen sich ohne Probleme INNERHALB DER GÜLTIGEN BAUGRENZLINIEN UND HÖHENZONIERUNGSLINIEN integrieren. ein „Herausragen“ der Balkone aus diesen Linien beschneidet einerseits die Größe der Frei- & Grünflächen (der Platz unterhalb eines Balkons ist meist kaum nutzbar), und verringert außerdem die realen Gebäudeabstände auf ein unzumutbares Maß. (Horrorbild „Balkon an Balkon zum Nachbarn“)

§ 7 (3) Ausnahmen der PKW-Parkplatzherstellungsverpflichtung: man könnte die vorerst entfallenden Parkplätze im Falle einer späteren Herstellung einer „Gesamt-ENW-Siedlungstiefgarage“ o.ä. wieder dazurechnen; also die Ausnahme für den Zeitpunkt der Zumutbarkeit der Parkplatzherstellung im Nachhinein fallen lassen.

§ 7 (8) Fahrradabstellplätze: die bemessene Quote ist in Hinblick auf die anzunehmende Zunahme von Fahrrädern zu niedrig. z.B. braucht eine 70m²-Wohnung sinnvollerweise mindestens 3-4 Fahrradabstellplätze. (...)

ad Erläuterungsbericht Kap.4 (S.8) Gehsteigflächen: die zusätzlich benötigte Gehsteigfläche Am Langedelwehr auf der Ostseite von den Grünflächen der Häuser Am Langedelwehr 21, 23, 25 zu nehmen, beschneidet stark die Wohnqualität der dortigen Bewohner; vor allem sinkt dadurch massiv die Verweillust auf den straßenseitigen Balkonen, (...) alternativ wäre es möglich zu versuchen, die gesamte Straße um das notwendige Maß nach Westen zu verlegen, (...)

Einwendungsbehandlung:

Gemäß den Vorgaben des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes bildet die Bebauungsplanung eine Rahmenplanung nach städtebaulichen Maßstäben, in die sich nachfolgende Bauvorhaben einfügen müssen. Die in der vorliegenden Verordnung

definierten Ausnahmebestimmungen bilden einen Planungsspielraum für das nachfolgende Baubewilligungsverfahren, welcher sich an den städtebaulich üblichen Bestimmungen für untergeordnete Bauteile im Steiermärkischen Baugesetz (bspw. § 12 Stmk. BauG) orientieren.

Die im § 4 (2) definierte Ausnahmebestimmung von den Baugrenzl原因en bezieht sich ausschließlich auf Liftzubauten, die zur Verbesserung der barrierefreien Erschließung an Bestandsgebäude angefügt werden sollen. Eine entsprechende Beschreibung wurde im Erläuterungsbericht hinzugefügt.

Im Hinblick auf die bereits bestehenden Bebauungsstrukturen innerhalb des Planungsbereiches (siebengeschossige Bebauung an der Froschaugasse) und in den daran angrenzenden Bereichen (viergeschossige Wohngebäude mit Walmdach am Buchenweg, Hollerweg und an der Neuholdaugasse sowie sechsgeschossige Gebäude mit Walmdach an der Hüttenbrennergasse) können die max. viergeschossigen Gebäude mit begrünten Flachdächern als städtebaulich adäquate Bebauung bezeichnet werden, die sich gut in die Bestandsstruktur einfügt. Es darf darauf hingewiesen werden, dass durch die Festlegung (von maximal vier Geschossen) im vorliegenden Bebauungsplan eine dreigeschossige Bebauung nicht ausgeschlossen wird. Eine niedrigere Bebauung bedingt jedoch in Summe einen höheren Bebauungsgrad (d.h. einen größeren „Fußabdruck“ der einzelnen Gebäude) und somit eine größere Reduktion der bestehenden Grünflächen, wogegen sich die Einwendung jedoch ebenfalls ausspricht.

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW- und Fahrradabstellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den 06.27.0 Bebauungsplan festgelegt, dass je 65-75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz und je 35 m² WNF ein Fahrradabstellplatz zu errichten ist. Diese Werte wurden unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltestellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss Herbst 2010). Darin werden die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbands und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt. Die im gegenständlichen Bebauungsplan enthaltenen Richtwerte wurden demnach (inklusive der möglichen Stellplatzreduktionen für Kleinstbauplätze) entsprechend der aktuellen verkehrspolitischen Leitlinien festgelegt.

Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte ist die Flächenvorsorge durch die Festlegung von Straßen- und Baufluchtlinien innerhalb des Planungsgebietes. Eine Einflussnahme auf Liegenschaften außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes ist nicht möglich. Wie bereits im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan-Entwurf dargestellt und beschrieben wurde, handelt es sich im angesprochenen Bereich um einen möglichen Ausbau der Verkehrsflächen, welche dem derzeitigen Stand der Technik nicht mehr entsprechen. Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens wird lediglich die erforderliche Flächensicherung vorgenommen – Rückschlüsse auf eine erforderliche Detailplanung sowie einen möglichen Umsetzungszeitraum können daraus nicht erfolgen.

Einwendung (OZ 0018): (Anmerkung: diese Einwendung ist in kürzerer Form ebenfalls unter OZ 0006 registriert)

*„Zu Beginn möchte ich die Parkplatzsituation ansprechen. Zum großen Bedauern der Anwohnerinnen und Anwohner wurde festgestellt, dass trotz der bereits kritischen Situation mit Parkplätzen, keine Rücksicht auf diesen Faktor genommen wurde. (...) Das Projekt sieht eine Verdoppelung der Wohnungen in den jeweiligen Häusern vor, jedoch keine neuen Parkplätze. (...) Mir ist bewusst, dass eine Tiefgaragenerrichtung am Nordweg möglich ist, jedoch ist für dieses Vorhaben in den nächsten Jahren (Jahrzehnten) kein Projektbeginn geplant. Die Neuerrichtungen der Häuser Am Langedelwehr 27 und 29 sowie am Genossenschaftsweg sollen hingegen in absehbarer Zeit erfolgen. (...)
Der Plan sieht außerdem eine enorme Grünraumreduktion vor. Im Bereich Am Langedelwehr 21-25 soll (...) der Grünbereich vor den Wohnungen fast zur Gänze wegfallen. Der Gehsteig würde somit direkt an die Balkone der bestehenden Wohnungen angrenzen. Durch die vermehrte Nutzung dieser Straße, sowohl von Fußgängern als auch von Autos, wäre die Nutzung der Balkone als Erholungsfaktor stark eingeschränkt. (...) Sollte dennoch eine Straßenverbreiterung erfolgen, wird gebeten diesen Raum vom gegenüberliegenden Grundstück der Energie Steiermark wegzunehmen und nicht noch mehr bei der Grünfläche einzusparen.*

Auch die geplante Neupositionierung der Gebäude reduziert die Grünfläche enorm. Es müssen gesunde (!) Bäume gefällt werden und trotz der angeblichen Nachpflanzung wird es Jahrzehnte dauern bis diese wieder sowohl für die Umwelt als auch für die Bewohnerinnen und Bewohner einen Wert haben. Die dann noch verbleibende Grünanlage wird nach Projektfertigstellung von mehr als doppelt so vielen Personen genutzt wie bisher.

Des Weiteren ist die Aufstockung der Gebäude auf vier Geschosse geplant. Da die Häuser relativ dicht nebeneinanderliegen, würde es zu einer enormen Lichtreduktion für die bestehenden Wohnungen kommen. Aus diesem Grund wird gebeten, die Neuerrichtung der Häuser auf maximal drei Geschosse zu beschränken.

All diese Punkte beeinflussen die Lebensqualität in der Wohnsiedlung. (...)“

Einwendungsbehandlung:

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 für den 06.27.0 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 (Bus- und Straßenbahnhaltestellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss Herbst 2010). Darin werden die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt. Die im gegenständlichen Bebauungsplan enthaltenen Richtwerte wurden demnach (inklusive der möglichen Stellplatzreduktionen für Kleinstbauplätze) entsprechend der aktuellen verkehrspolitischen Leitlinien festgelegt.

Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte ist die Flächenvorsorge durch die Festlegung von Straßen- und Baufluchtlinien innerhalb des Planungsgebietes. Eine Einflussnahme auf Liegenschaften außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes ist nicht möglich. Wie bereits im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan-Entwurf dargestellt und beschrieben wurde, handelt es sich im angesprochenen Bereich um einen möglichen Ausbau der Verkehrsflächen, welche dem derzeitigen Stand der Technik nicht mehr entsprechen. Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens wird lediglich die erforderliche Flächensicherung vorgenommen – Rückschlüsse auf eine erforderliche Detailplanung sowie einen möglichen Umsetzungszeitraum können daraus nicht erfolgen.

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig bebaut und weist daher bereits eine entsprechende Begrünung auf. Die ökologische Wirksamkeit von Bestandsbäumen bleibt unbestritten. Durch das städtebauliche Grundkonzept einer Verdichtung durch einen annähernd flächengleichen Ersatz von Altbeständen durch höhere Neubauten kann das Ausmaß an Grünflächen und Bestandsbäumen *überwiegend* erhalten werden. Dennoch kann die eventuell erforderliche Entfernung von Bestandsbäumen bei Bauführungen durch das Instrument der Bebauungsplanung nicht verhindert werden.

Unabhängig von der Gültigkeit der Grazer Baumschutzverordnung im gesamten Planungsbereich sind im gegenständlichen Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben bei Neubauten (ein Laubbaum je 250 m² unbebauter Bauplatzfläche) enthalten. Zusätzlich wurden Bepflanzungsgebote für bisher wenig bestockte Bereiche im vorliegenden Bebauungsplan ergänzt.

Zudem sind im vorliegenden Bebauungsplan ökologische und kleinklimatisch wirksame Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. eine erforderliche Dachbegrünung sowie Mindesthöhen für Tiefgaragen-Überschüttungen enthalten.

Wie im Erläuterungsbericht beschrieben, wird derzeit eine zusätzliche Begrünung der Neuholdaugasse im Bereich zwischen Nordweg und Fliedergasse durch Baumpflanzungen forciert. Diese Planung kann jedoch mangels Gültigkeit der Bebauungsplan-Verordnung auf Verkehrsflächen im gegenständlichen Bebauungsplan nicht dargestellt werden.

Im Hinblick auf die bereits bestehenden Bebauungsstrukturen innerhalb des Planungsbereiches (siebengeschossige Bebauung an der Froschaugasse) und in den daran angrenzenden Bereichen (viergeschossige Wohngebäude mit Walmdach am Buchenweg, Hollerweg und an der Neuholdaugasse sowie sechsgeschossige Gebäude mit Walmdach an der Hüttenbrennergasse) können die max. viergeschossigen Gebäude mit begrünten Flachdächern als städtebaulich adäquate Bebauung bezeichnet werden, die sich gut in die Bestandsstruktur einfügt. Es darf darauf hingewiesen werden, dass durch die Festlegung (von maximal vier Geschossen) im vorliegenden Bebauungsplan eine dreigeschossige Bebauung nicht ausgeschlossen wird. Eine niedrigere Bebauung bedingt jedoch in Summe einen höheren Bebauungsgrad (d.h. einen größeren „Fußabdruck“ der einzelnen Gebäude) und somit eine größere Reduktion der bestehenden Grünflächen, wogegen sich die Einwendung jedoch ebenfalls ausspricht.

Einwendung (OZ 0019):

1. *„In Ihrem Erläuterungsbericht werden zur Argumentation Ihres Vorhabens eine Graphik zur Lärmbelastung aus dem Verkehrslärmkataster 2016 !! herangezogen, sowie eine Darstellung des beschriebenen Gebietes mittel Befliegung aus dem Jahre*

2015!! Auf Grund der von mir durchgeführten Umbauarbeiten 2018 muss ich leider sagen, Ihre Darstellung entspricht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten. Da Sie sich in Ihrer Beschreibung auf so alte Grundlagen beziehen, kann man davon ausgehen, dass Ihre Ausführungen NICHT der tatsächlichen Situation entsprechen. Daher fordere ich zumindest eine Aktualisierung und Überarbeitung Ihres Bebauungsplanes mit einer Neubegutachtung.

- 2. Da in Zeiten wie diesen, unter Berücksichtigung der Grazer Luftverhältnisse der Altbestand an Bäumen ein höchst schützenswertes Gut darstellt, ist nicht zu verstehen, wie bei der Aufklärungsveranstaltung in der Hüttenbrennergasse einerseits behauptet werden kann, dass die Grünfläche annähernd gleichbleiben werden, obwohl die Grundrisse der Neubauten sich offensichtlich deutlich vergrößern. Andererseits durch die Stockwerkerhöhung auch eine wesentliche Zunahme an Anrainern zu erwarten ist, was wiederum einen Mehrbedarf an Grünfläche ergibt! Auch der tröstliche Hinweis einer entsprechenden Neupflanzung von Bäumen ist ein Hohn, da Sie so gut wie ich wissen, wie lange ein Baum wachsen muss, respektive wie alt er werden muss, um seine entsprechende CO2 Austauschkapazität zu erlangen. Leider wurden ja schon eine 20 Jahre alte, gesunde Fichte sowie ein alter Nussbaum am Grundstück Neuholdaugasse 66 gefällt, wobei keinerlei ersichtlicher Grund zu diesen Fällungen bestand. Auch eine Auf- bzw. Neupflanzung von Ersatzbäumen lässt bis heute auf sich warten!*
- 3. Eine Aussiedelung der jetzigen Anrainer dieses Bereiches ist ebenfalls zu befürchten, da wohl kaum davon ausgegangen werden kann, dass nach erfolgten Investitionen und Umbauten, die Mietzinssituation gleich leistbar bleiben wird.*
- 4. Zuletzt möchte ich noch darauf hinweisen, dass nicht nur die von Ihnen beschrieben Gewerbebetriebe eine Zu- und Abfahrt, sowie Parkmöglichkeiten benötigen. Ich zum Beispiel betreibe eine Wahlarztordination am Genossenschaftsweg 5 und benötige weiterhin Parkplatzmöglichkeiten für meine Patienten. In Ihrer Planung scheint diese Möglichkeit bei einer dargestellten Breite von 2 Metern für den Genossenschaftsweg nicht mehr vorgesehen zu sein. Das ist für mich eine deutliche Verschlechterung bzw. Behinderung in der Ausübung meiner Tätigkeit.“*

Anmerkung: Der Einwendung wurde eine Kopie der Einwendung OZ 0010 und einer Unterschriftenliste mit 40 Personen beigelegt.

Einwendungsbehandlung:

- Ad 1. Gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz „hat jede Gemeinde zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen.“ Dabei sind „Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes“, als Darstellung der städtebaulichen Entwicklungspotentiale für einen Gebietsbereich, im Sinne einer langfristigen Zielplanung (durch Verordnungstext und Plan) festzulegen. Dementsprechend können

die Festlegungen des Bebauungsplanes, wie z.B. Bauflucht- oder Baugrenzlinien auch von Gebäudebeständen abweichend definiert werden. Mit der Verordnung von Bebauungsplänen sind jedoch keine direkten Einwirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden.

Es darf darauf hingewiesen werden, dass die Inhalte des Erläuterungsberichtes dazu dienen die Festlegungen der entsprechenden Verordnung zu beschreiben und zu begründen. Bei den als „alte Grundlagen“ beschriebenen Darstellungen, handelt es sich demnach um die aktuellsten jedoch ausschließlich erläuternden Grafiken zur Illustration der Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes.

- Ad 2. Das Planungsgebiet ist bereits vollständig bebaut und weist daher bereits eine entsprechende Begrünung auf. Die ökologische Wirksamkeit von Bestandsbäumen bleibt unbestritten. Durch das städtebauliche Grundkonzept einer Verdichtung durch einen annähernd flächengleichen Ersatz von Altbeständen durch höhere Neubauten kann das Ausmaß an Grünflächen und Bestandsbäumen *überwiegend* erhalten werden. Dennoch kann die eventuell erforderliche Entfernung von Bestandsbäumen bei Bauführungen durch das Instrument der Bebauungsplanung nicht verhindert werden.

Unabhängig von der Gültigkeit der Grazer Baumschutzverordnung im gesamten Planungsbereich sind im gegenständlichen Bebauungsplan Bepflanzungsvorgaben bei Neubauten (ein Laubbaum je 250 m² unbebauter Bauplatzfläche) enthalten. Zusätzlich wurden Bepflanzungsgebote für bisher wenig bestockte Bereiche im vorliegenden Bebauungsplan ergänzt.

Zudem sind im vorliegenden Bebauungsplan ökologische und kleinklimatisch wirksame Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. eine erforderliche Dachbegrünung sowie Mindesthöhen für Tiefgaragen-Überschüttungen enthalten.

Wie im Erläuterungsbericht beschrieben, wird derzeit eine zusätzliche Begrünung der Neuholdaugasse im Bereich zwischen Nordweg und Fliedergasse durch Baumpflanzungen forciert. Diese Planung kann jedoch mangels Gültigkeit der Bebauungsplan-Verordnung auf Verkehrsflächen im gegenständlichen Bebauungsplan nicht dargestellt werden.

- Ad 3. Fragestellungen im Hinblick auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie z.B. die Höhe des Mietzinses (nach der Umsetzung von Bauvorhaben) sind nicht Thema des Bebauungsplanverfahrens; es wird jedoch darauf hingewiesen, dass innerhalb des Bebauungsplanes Gemeindewohnbauten bestehen bzw. neu errichtet werden sollen.

- Ad 4. Eine Änderung der Breite des Genossenschaftsweges wurde im gegenständlichen Bebauungsplan nicht vorgenommen. Die betreffende Verkehrsfläche wurde im bestehenden Ausmaß im Plan dargestellt. Das, in der Einwendung zitierte Maß von 2 m Breite, bezieht sich bei genauer Betrachtung auf den Abstand der östlich vom Genossenschaftsweg liegenden Bauflächen zur (bestehenden) Straßenfluchtlinie.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.27.0 Bebauungsplan „Am Langedelwehr – Nordweg – Neuholdaugasse – Fliedergasse“ in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

§ 9 SONSTIGES

- (2) Auf dem Bauplatz A ist ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m zulässig.

PLANWERK:

Im gesamten Gültigkeitsbereich des 06.27.0 Bebauungsplanes wurden diverse Baumstandorte plangrafisch dargestellt.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Inhalt

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

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

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

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

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

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 06.27.0 Bebauungsplan „Am Langedelwehr – Nordweg – Neuholdaugasse – Fliedergasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

DI Markus Dröscher-Mentil
(elektronisch unterschrieben)

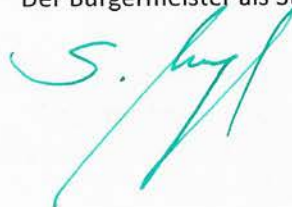
Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:



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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am 13.11.2019

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 14.11.2019

Der/die Schriftführerin:




Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: 01.10.2018
- 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 VI. Jakomini wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 06.27.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat zum gegenständlichen Antrag am 16.09.2019 einen qualifizierten Widerspruch abgegeben.

	Signiert von	Dröscher Markus
	Zertifikat	CN=Dröscher Markus,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-11-04T07:38:33+01:00
	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	2019-11-04T07:57:12+01:00
	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	2019-11-04T15:04:58+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: 14-094219/2018/0020

06.27.0 Bebauungsplan

„Am Langedelwehr – Nordweg – Neuholdaugasse – Fliedergasse“
VI. Bez., KG Jakomini

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 14.11.2019, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 06.27.0 Bebauungsplan „Am Langedelwehr – Nordweg – Neuholdaugasse – Fliedergasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs. 4 (Abstellflächen und Garagen) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 63/2018 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) offene Bebauung
gekuppelte Bebauung
- (2) In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.
- (3) Handelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A (Gst. Nr. 2113/18, 2113/35, 2116/8, 2116/9, 2116/96, 2116/97, 2116/98; KG Jakomini)	ca. 1.878 m ²

- (2) Für die folgenden Teilbereiche des Planungsgebietes wird die Bebauungsdichte gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit Mindest- und Höchstwerten festgelegt:

Bauplatz A:	Bebauungsdichte min. 0,60 - max. 1,50
Grundstück Nr. 2113/1:	Bebauungsdichte min. 0,60 - max. 1,29
Grundstück Nr. 2113/19:	Bebauungsdichte min. 0,60 - max. 1,27
Grundstück Nr. 2114/5:	Bebauungsdichte min. 0,60 - max. 1,25

- (3) Bebauungsgrad höchstens: 0,6

§ 4 BAUFLUCHTLINIEN, BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baufluchtlinien, Baugrenzlinien sowie Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
1 G	max. 5,50 m
2 G	max. 9,0 m
3 G	max. 12,50 m
4 G	max. 16,0 m
6 G	max. 23,0 m

- (2) Höhenbezugspunkt: jeweiliges Gehsteigniveau.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Bei Neubauten sind Dächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.
- (5) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (6) Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10° sind Haustechnikanlagen mindestens 2,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (7) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 2 (2) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,50 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Balkone dürfen nicht über die Baufluchtlinien vortreten.
- (3) Balkone dürfen über Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinie maximal 2,0 m vortreten.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Neubauten ist je 65 - 75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

- (2) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (3) Für die Grundstücke Nr. 2114/2, 2114/5, 2116/3, 2116/4, 2116/84, 2116/85, 2116/86, 2116/87, 2116/88, 2116/89 und 2116/90; KG Jakomini entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Baugesetzes.
- (4) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs. 3 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (5) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (6) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (7) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (8) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (9) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (3) Je 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist min. ein Laubbaum auf dem Bauplatz zu pflanzen.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (6) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m.
- (7) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.
- (8) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (9) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, zulässig.
- (2) Auf dem Bauplatz A ist ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m zulässig.

- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Umnutzungen zulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 28.11.2019 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:



Mag. Siegfried Nagl

06.27.0 Bebauungsplan

„Am Langedelwehr – Nordweg – Neuholdaugasse – Fliedergasse“

VI. Bez., KG Jakomini

Bearbeiter:
DI Markus Dröscher-Mentil

Graz, 14.11.2019

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Im Bereich der Neuholdaugasse (auf den Grundstücken Nr. 2113/1, 2113/19 und 2114/5; KG Jakomini) bestehen Gemeindewohnbauten unterschiedlichen Errichtungsdatums. Wohnen Graz beabsichtigt nunmehr die älteren Wohnbauten sukzessive durch Neubauten zu ersetzen; hierfür ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Planungsgebiet weist insgesamt Baulandflächen von rd. 17.500 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist der Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,2 ausgewiesen.

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

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

Zur Vorbereitung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine städtebauliche Studie für den Gebietsbereich vom Architekturbüro Univ. Prof. Architekt DI Dr. techn. Hansjörg Tschom erarbeitet.

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 05.06.2019 über die beabsichtigte Auflage des 06.27.0 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 19.06.2019.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über rd. 13 Wochen, in der Zeit vom 20.06.2019 bis zum 19.09.2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 10.09.2019 durchgeführt.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.27.0 Bebauungsplan „Am Langedelwehr – Nordweg – Neuholdaugasse – Fliedergasse“ in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

§ 9 SONSTIGES

- (2) Auf dem Bauplatz A ist ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m zulässig.

PLANWERK:

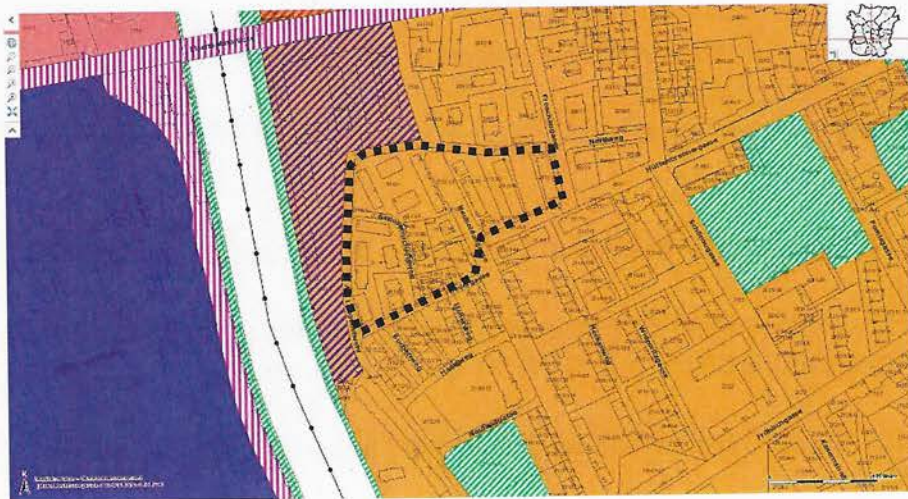
Im gesamten Gültigkeitsbereich des 06.27.0 Bebauungsplanes wurden diverse Baumstandorte plangrafisch dargestellt.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Das Planungsgebiet

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF (4.02 STEK seit 22.03.2018 rechtswirksam)
Das Planungsgebiet ist als „Wohngebiet hoher Dichte“ ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

§ 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“ - orange)

(1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.

(2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.

(3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)

(4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.

(5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße

(6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.

(7) Beschränkung der Bodenversiegelung.

(8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Verkehr (Deckplan 3): Lage innerhalb der Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“ - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

1.0 Räumliches Leitbild zum 4.0 STEK (Entwurf – 2. Auflage; GR-Beschluss vom 08.02.2018, noch nicht rechtskräftig):

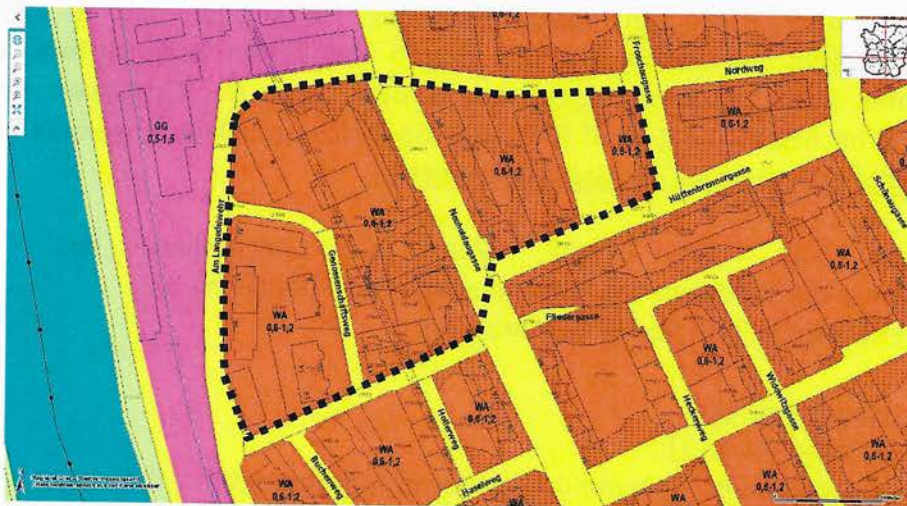
Bereichstyp „Geschosßbau“ innerhalb des Teilraums Nr. 9:

Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – zumindest im straßenseitigen Erdgeschoss.

Zulässige Parkierungsformen: Tiefgarage im Neubaufall, allenfalls geschlossene Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben, bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topografie vereinbar.

Ergänzende Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen.

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)
- Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:
Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan sind die Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,2 festgelegt.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Entlang der Neuholdgasse und der Froschaugasse sind Teile des Planungsgebietes als Sanierungsgebiet – Lärm gekennzeichnet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei

Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30 STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte (dB LA, eq):

	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):
Bebauungsplan erforderlich.



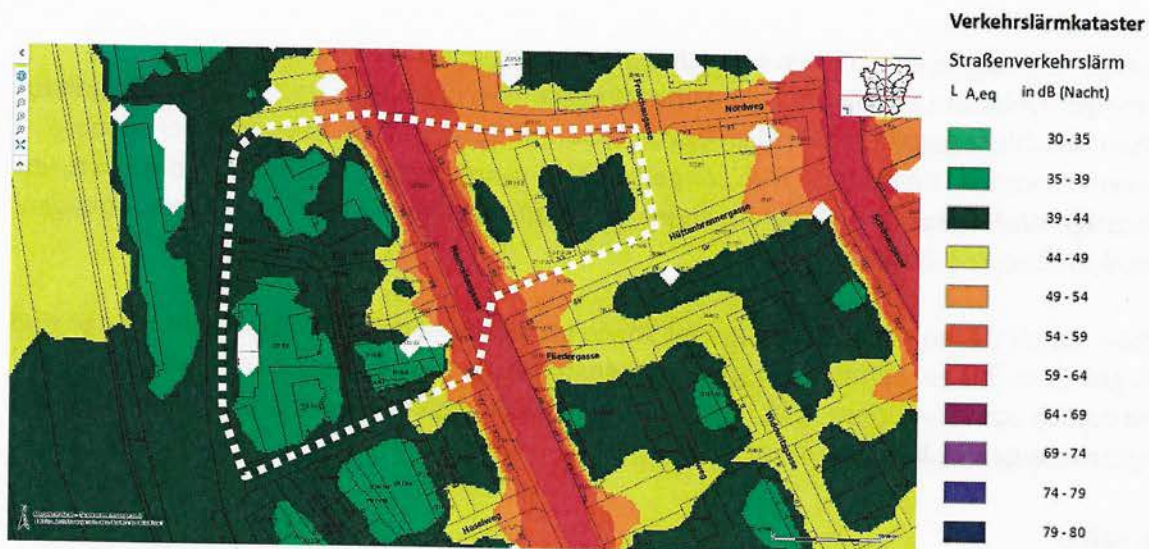
Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2):
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3):
Der Planungsbereich liegt außerhalb der Gefahrenzonen.

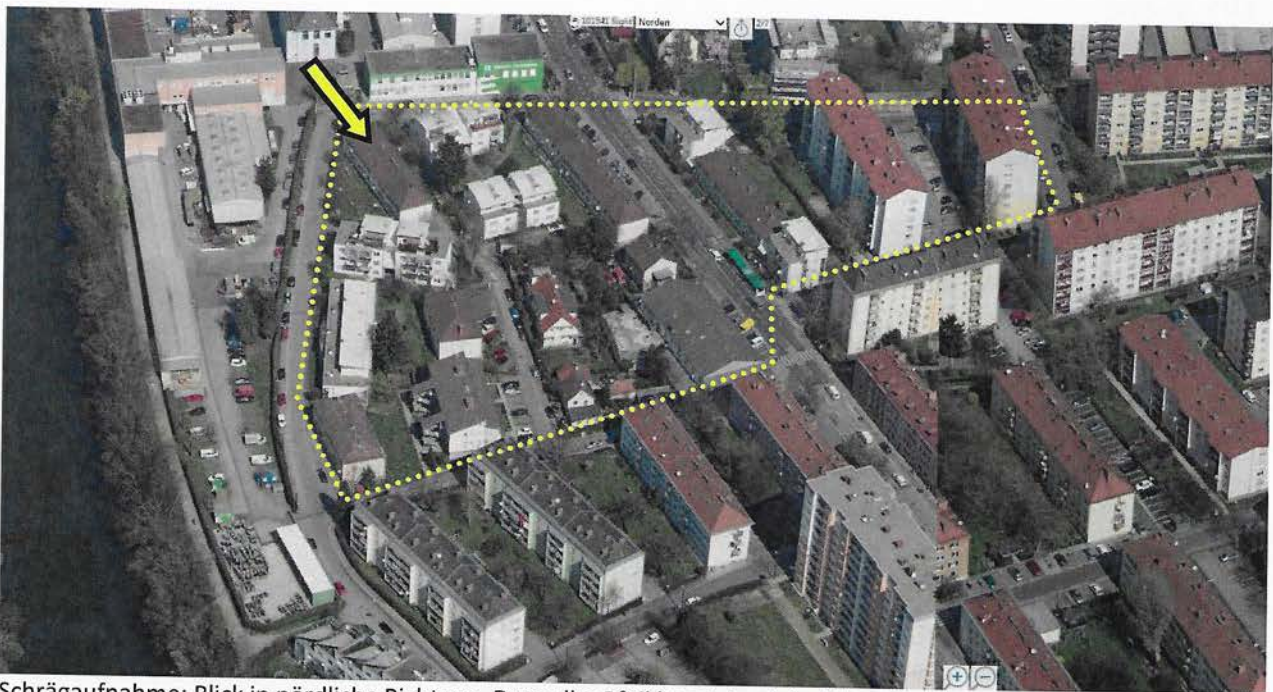
Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Die Grundstücke liegen bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):
Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich:



- Stadtklimaanalyse
Klimatopkarte: „Blockbebauungszonen mit mäßiger Überwärmung“ (5b) und „Flurwinde“.
Planerische Empfehlungen (gem. Stadtklimaanalyse): „Mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung (N-S)“ (3)

Situierung und Umgebung:



Schrägaufnahme: Blick in nördliche Richtung. Der gelbe Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet.
© Stadt Graz – Stadtvermessung; Befliegung 2015 #101541 Right bzw. #101540 Right

Das Planungsgebiet liegt am linken Murufer im Bereich südlich des Schönaugürtels bzw. der Bahnstrecke zum Ostbahnhof. Das gesamte Planungsgebiet ist bereits mit diversen Geschosswohnbauten bebaut.

An der Neuholdaugasse sind straßenbegleitende, zweigeschossige Gemeindewohnbauten mit Walmdächern erkennbar. Das Wohnhaus an der östlichen Straßenseite wurde bereits durch bis zu viergeschossige Neubauten im Norden und Süden ergänzt. Östlich davon sind zwei weitere, jeweils siebengeschossige Wohnbauten mit flachen Satteldächern vorhanden. Zwischen diesen beiden Wohnhäusern befindet sich ein PKW-Abstellplatz (auf der öffentlichen Verkehrsfläche).

An der westlichen Straßenseite sind im Bereich der Kreuzung mit der Fliedergasse ein zweigeschossiges Gebäude mit einem Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss und ein Einfamilienhaus im nördlichen Anschluss gegeben. Westlich davon sind (am Genossenschaftsweg) zwei kleinere Doppelhäuser erkennbar. Im Bereich „Am Langedelwehr“ wurden die älteren Gebäudestrukturen (zweigeschossige Wohnhäuser mit Walmdächern) ebenfalls bereits mit drei- bis viergeschossigen Wohngebäuden jüngeren Datums ergänzt.

Im nördlichen Anschluss an das Planungsgebiet sowie im westlichen Bereich bis zum Murofer sind gewerblich genutzte, bis zu viergeschossige Gebäudestrukturen und Lagerflächen gegeben. Südlich und östlich vom Planungsgebiet erstrecken sich Siedlungsbereiche mit überwiegend vier- bis siebengeschossigen Zeilenbebauungen.

- **Topographie**
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben und bereits mit bis zu siebengeschossigen Wohngebäuden bebaut.
- **Umwelteinflüsse**
Die Lärmkarten zum 4.0 Flächenwidmungsplan weisen vor allem entlang der Neuholdaugasse einen Maximalwert bis zu 64 dB (L A,eq, Nacht) aus.
- **Infrastruktur**
Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb des Planungsgebietes (bspw. Lebensmittelgeschäft an der Kreuzung Neuholdaugasse – Fliedergasse) bzw. innerhalb eines Radius von ca. 500 – 1.000m.

Nächstgelegene Schulen:

- VS Graz-Schönau/ Neuholdaugasse 93/ ca. 350 m Entfernung
- VS Graz-Brockmann/ Brockmannngasse 119/ ca. 750 m Entfernung
- BORG und HAK Graz Monsbergergasse 16 / ca. 1,3 km Entfernung

Nächstgelegene Kindergärten:

- städtischer Kindergarten Widowitzgasse 11 / ca. 400 m Entfernung
- WIKI Kinderkrippe und Kindergarten Neuholdaugasse 18/ ca. 0,5 km Entfernung

- **Erschließung/ Verkehr**
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen, vor allem über die Neuholdaugasse (und in weiterer Folge über die Fröhlichgasse oder den Schönaugürtel).

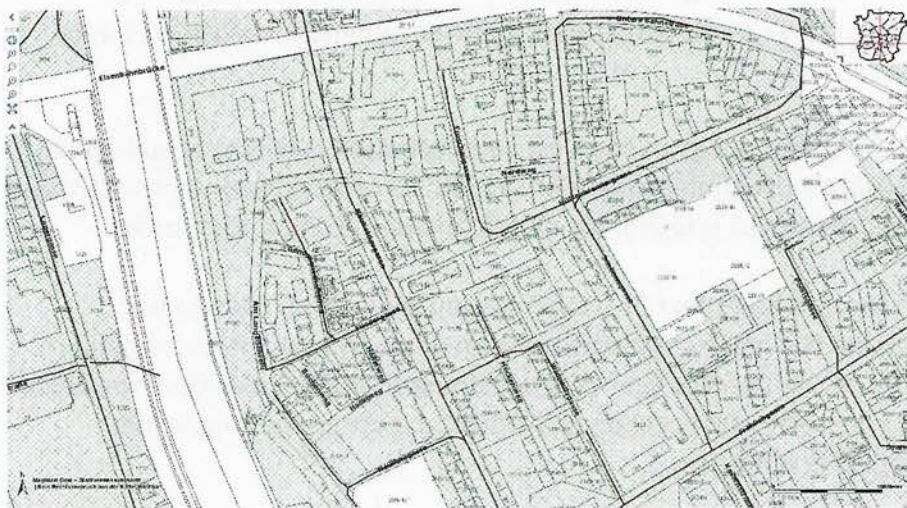
Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz (Kategorie 1) ist innerhalb des Planungsgebietes bzw. innerhalb eines Radius von 300 m gegeben:

- Buslinie 34 & 34E, Haltestelle Fliedergasse innerhalb des Planungsgebietes, ca. 15 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr.
Straßenbahn Linie 5, Haltestelle Neuholdaugasse / Augartenbad, ca. 230-500 m Entfernung, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr.

Im Bereich Am Langedelwehr besteht ein Anschluss an das Radwegenetz (Landesradweg R2 Mur-Radweg).

- **Ver- und Entsorgung**

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in der Neuholdaugasse, Fliedergasse, Genossenschaftsweg und Froschaugasse.



Auszug aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (GAP – Gemeindeabwasserplan der Landeshauptstadt Graz).

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme (und kurzfristiges Erweiterungsgebiet).

Seitens der Energie Graz GmbH & Co KG wird darauf hingewiesen, dass sich im angegebenen Areal Stromleitungen (Erdkabel und Freileitung für Hausanschlüsse) und eine Umspannstation (auf dem Grundstück 2113/1; KG Jakomini) befinden.

Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz GmbH & Co KG, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Aufgrund der teilweise noch bestehenden Altbauten werden die im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichtewerte im Planungsgebiet derzeit nicht ausgeschöpft. Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist daher eine, dem Flächenwidmungsplan entsprechende Nachverdichtung des Gebietsbereiches unter Beibehaltung der bestehenden städtebaulichen Bebauungsstrukturen.

Mit den Festlegungen des 06.27.0 Bebauungsplanes wird demnach der Ersatz der bestehenden, zweigeschossigen Bestandsgebäude (Neuholdaugasse 60, 61, 62, 63 und 64, Genossenschaftsweg 2, 4, 6 und 8, sowie Am Langedelwehr 27 und 29), die dem Stand der Technik nicht mehr entsprechen, ermöglicht.

Dabei wird das bestehende Bebauungssystem mit straßenbegleitenden Bauvolumen und zentralen Hofbereichen durch die Festlegung von Bauflucht- und Baugrenzl原因en weitergeführt. Durch die Möglichkeit einer bis zu viergeschossigen Neubebauung (Erhöhung der Geschossanzahl von zwei auf vier Geschosse) kann eine entsprechende Verdichtung unter überwiegender Beibehaltung des Bebauungsgrades erfolgen.

Im Bereich der Kreuzung Neuholdaugasse – Fliedergasse wurden mehrere Einzelgrundstücke zum „Bauplatz A“ zusammengefasst. Für diesen Bauplatz wird eine zweigeschossige Erweiterungsmöglichkeit des Bestandsgebäudes und der Bestandsnutzung Richtung Norden (anstelle des bestehenden Einfamilienhauses) sowie die Aufstockung auf vier Geschosse im Kreuzungsbereich definiert.

Im Hinblick auf die Vorgaben des 1.0 Räumlichen Leitbildes (*Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Funktionsfestlegungen treffen – zumindest im straßenseitigen Erdgeschoss*) wird für den Bauplatz A aufgrund der bestehenden Nutzung (Lebensmittelmarkt) und der städtebaulichen Lage (Kreuzungsbereich Hüttenbrennergasse bzw. Fliedergasse, Nahelage zu Bushaltestellen) ein „Ausschluss von Wohnnutzung“ für die Erdgeschosszone gemäß § 2 Abs. 2 der Verordnung festgelegt.

In diesem Bereich ist die Errichtung eines Webepylons bis zu max. 5,0 m Höhe möglich. Im Hinblick auf die Lage und endgültige Höhe ist im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren eine Beurteilung der geplanten Werbeeinrichtung zur Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der Kriterien des 1.0 Räumlichen Leitbildes erforderlich.

Grundsätzlich sind für den Planungsbereich die offene und gekuppelte Bauweise festgelegt. Aufgrund der plangrafischen Definition der Bauflucht- und Baugrenzl原因en beschränkt sich die Möglichkeit zur gekuppelten Bauweise jedoch auf die bestehenden Doppelhäuser auf den Liegenschaften Genossenschaftsweg 5 und 7 bzw. 9 und 11. Auf dem Bauplatz A ist eine offene Bauweise an der Grundgrenze für eingeschossige Bauteile (wie im Bestand bereits vorhanden) teilweise möglich.

Im Hinblick auf die Bebauungsdichte werden Großteils keine Änderungen gegenüber den Festlegungen im 4.0 Flächenwidmungsplan vorgenommen. Ausgenommen hiervon sind der „Bauplatz A“ sowie die Grundstücke Nr. 2113/1, 2113/19 und 2114/5.

Im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung der Erdgeschosszone und den Vorgaben des 4.0 STEK (*Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters*) wird für den Bauplatz A eine Überschreitung der Bebauungsdichte auf max. 1,5 ermöglicht.

Für die Grundstücke Nr. 2113/1, 2113/19 und 2114/5 wurden aufgrund der erforderlichen Abtretungen von bestehenden und geplanten Gehsteigflächen in das öffentliche Gut moderate Bebauungsdichteerhöhungen (als Kompensation für die erforderlichen Verkehrsflächen) festgelegt.

Die bestehende Bebauung im Bereich Hüttenbrennergasse 52 (Grundstücke Nr. 2113/29 und 2113/32) und Froschaugasse 12-14 (Grundstücke Nr. 2113/31 und 2113/33) entspricht vor allem in Bezug auf die Bestandsdichte ($\sim 2,5 - 2,8$) und die Freiflächengestaltung (geringer Grünflächenanteil, öffentliche PKW-Stellplätze zwischen den Gebäuden) nicht den städtebaulichen Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Aufgrund des Baualters und des Erhaltungszustandes der bestehenden Wohngebäude ist jedoch aus städtebaulicher Sicht davon auszugehen, dass diese Bebauung langfristig erhalten werden kann. Bei einer Neubebauung dieser Liegenschaften sind die Festlegungen des Bebauungsplanes (vor allem hinsichtlich Bebauungsdichte, Bebauungsgrad und PKW-Stellplätzen) einzuhalten.

Die im § 4 (2) definierte Ausnahmebestimmung von den Baugrenzl原因en bezieht sich ausschließlich auf Liftzubauten, die zur Verbesserung der barrierefreien Erschließung an Bestandsgebäude angefügt werden sollen.

Unabhängig von den Baugrenzl原因en gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Das Planungsgebiet wird von diversen Gemeindestraßen durchwegt und begrenzt. Sämtliche Liegenschaften sind derzeit bebaut und haben bestehende Zufahrten; bestehende Tiefgaragen sind jedoch im Planungsgebiet nicht gegeben. Zufahrtsmöglichkeiten zu Tiefgaragen (für den Fall von Neubauten) wurden im Bereich des Nordwegs berücksichtigt. Die Erschließung für den Bauplatz A erfolgt im nördlichen Bereich an der Neuholdaugasse unter Berücksichtigung der Lage der Bushaltestelle. Eventuelle Änderungen der Bestandszufahrten sind in nachgeordneten Verfahren zu beurteilen.

Zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen sind in folgenden Bereichen Abtretungsflächen erforderlich:

- Neuholdaugasse Nr. 68 (Gst. Nr. 2113/35, 2116/9): ca. 63 m² zur Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehsteig) an die Bestandssituation.
- Neuholdaugasse Nr. 66 (Gst. Nr. 2113/18): ca. 48,5 m² zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehsteig).
- Neuholdaugasse Nr. 64 (Gst. Nr. 2113/1): ca. 20,5 m² zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehsteig).
- Nordweg / Am Langedelwehr (Gst. Nr. 2113/1): ca. 335 m² zur Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehsteig) an die Bestandssituation und Erweiterung des Gehsteigs (Lückenschluss „Am Langedelwehr“) und der Fahrbahn entlang der westlichen Grundstücksgrenze.
- Am Langedelwehr Nr. 21-29 (Gst. Nr. 2114/5): ca. 119 m² zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehsteig und Fahrbahn).
- Neuholdaugasse Nr. 59-65 (Gst. Nr. 2113/19): ca. 86,5 m² zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehsteig und Fahrbahn) im Bereich Nordweg und Hüttenbrennergasse.

- Nordweg Nr. 8 bzw. Hüttenbrennergasse Nr. 52 (Gst. Nr. 2113/32): ca. 91,5 m² zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehsteig und Fahrbahn) im Bereich Nordweg und Hüttenbrennergasse.
- Froschaugasse Nr. 12/14 (Gst. Nr. 2113/33): ca. 126,5 m² zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehsteig und Fahrbahn) im Bereich Nordweg, Froschaugasse und Hüttenbrennergasse.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO):

Bei der Errichtung von Neubauten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 65 - 75 m² Wohnnutzfläche) in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert unterzubringen. Etwaige andere Nutzungen sind im Hinblick auf die erforderliche PKW-Stellplatzanzahl im nachfolgenden Bauverfahren nach den Vorgaben des § 89 Stmk. BauG zu beurteilen.

Bei Liegenschaften mit einer Größe unter 800 m² bzw. bei Grundstücken, die aufgrund der Bestandsbebauung und der Grundstückskonfiguration nicht für die Errichtung von Tiefgaragen geeignet sind, kann im Hinblick auf die Lage innerhalb der ÖV-Kategorie 1 gemäß § 7 Abs. 3 der Verordnung von einer Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Abstellplätzen abgesehen werden. Die Errichtung von bauplatzübergreifenden Garagen wird jedoch ermöglicht.

Fahrradabstellplätze sind in einem Ausmaß von 1 Stellplatz je 35 m² Wohnnutzfläche zu errichten, davon sind 15 % für Besucher anzuordnen. Abstellflächen sind grundsätzlich fahrend erreichbar, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt im Nahbereich der Eingänge unterzubringen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig bebaut und weist daher bereits eine entsprechende Begrünung auf.

Durch die festgelegten Bebauungsmöglichkeiten und die geplante Verdichtung durch die Erhöhung der möglichen Geschossanzahlen bei Neubauten bleiben der Bebauungsgrad und damit der Anteil an Grünflächen und Bestandsbäumen überwiegend erhalten.

Für den gesamten Planungsbereich sind Gestaltungsvorgaben hinsichtlich Grünraumgestaltung und Baumpflanzungen (bei Neubauten) in der Verordnung zum Bebauungsplan enthalten.

Tiefgaragen sind mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung von min. 0,7 m Höhe auszuführen; bei Baumpflanzungen in diesen Bereichen sind die Mindesthöhen entsprechend anzupassen. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung sind zumindest extensiv zu begrünen.

Im Bauverfahren ist ein entsprechender Außenanlagenplan vorzulegen; die freiraumplanerischen Standards sind einzuhalten. Eventuell erforderliche Lärmschutzwände sind beidseitig zu begrünen.

Durch die vorgeschlagene städtebauliche Bebauungsstruktur wird der geforderten *Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen (lt. 1.0 Räumlichen Leitbild)* Rechnung getragen.



Es wird vorgeschlagen im Sinne dieses Freiraumkonzeptes auch den PKW-Abstellplatz zwischen den beiden östlichen Geschosswohnbauten einer entsprechenden Freiraumgestaltung zuzuführen. Zudem wird derzeit eine zusätzliche Begrünung der Neuholdaugasse im Bereich zwischen Nordweg und Fliedergasse durch Baumpflanzungen forciert. Aufgrund der Festlegung dieser Bereiche als Verkehrsfläche im 4.0 Flächenwidmungsplan ist jedoch eine Darstellung oder Umsetzung im Zuge der Verordnung des 06.27.0 Bebauungsplanes nicht möglich.

7. ALLGEMEINES

- Der 06.27.0 Bebauungsplan „Am Langedelwehr – Nordweg – Neuholdaugasse – Fliedergasse“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-11-04T07:57:15+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



06.27.0 BEBAUUNGSPLAN
 "AM LANGEDELWEHR - NORDWEG -
 NEUHOLDAUGASSE - FLIEDERGASSE"

A14_094219/2019

	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches
	Allgemeines Wohngebiet
0,6 - 1,2	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

	Baufuchtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
	keine Wohnnutzung im Erdgeschoss	
6G	max. Geschoßzahl	
A	Bauplatzbezeichnung	
	Bauplatzgrenzen	
TG	Tiefgarage Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)	
TG	Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)	
	Straßenfuchtlinie	
(G)	Gemeindestraße	
	Freifläche	Freiflächen
	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkrönig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME
 (Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 19.276 m²

Maßstab: 1:1.000



06.27.0 BEBAUUNGSPLAN
 "AM LANGEDELWEHR - NORDWEG -
 NEUHOLDAUGASSE - FLIEDERGASSE"

A14_094219/2018

Datum: Juni 2019/Oktober 2019

Inhaltliche Bearbeitung: DI. Markus DRÖSCHER

Digitale Bearbeitung: Ing. Alexander REISENHOFER

FÜR DEN GEMEINDERAT:
 DI Bernhard INNINGER

AUFLAGE VON BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt

