

# Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

BerichterstellerIn: GR TOPF

GZ.: A 14-008564/2018/0012

Graz, 23.04.2020

## 04.33.0 Bebauungsplan

„Starhembergasse – Waagner-Biro-Straße“

IV. Bez., KG Lend

## Beschluss

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

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit  
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches  
Raumordnungsgesetz 2010  
Mindestanzahl der Anwesenden: 25  
Zustimmung von mehr als der ½ der  
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

## Ausgangslage

(Die Grundeigentümer der Liegenschaft 1023/1, KG Lend haben um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet umfasst auch die Liegenschaft 1023/4, Kg Lend.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 6380 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** (rechtskräftig seit 22.03.2018) die Liegenschaft im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,4.  
Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept** i.d.g.F. liegt die Liegenschaft im „Innerstädtischen Mischgebiet“ - „Wohngebiet hoher Dichte“ überlagert mit der Zentrumsfunktion“

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungskonzepte, HoG Architektur Ziviltechniker GmbH
- Pluspunkt Architektur, Arch. DI Gerald Diechler

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

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis der vorliegenden Bebauungsstudie durch das Stadtplanungsamt erstellt.

## Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13.06.2018 über die beabsichtigte Auflage des 04.33.0 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 02. Oktober 2019.

## AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 03. Oktober bis zum 28. November 2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 7. November 2019 im BORG Dreierschützengasse 15 stattgefunden.

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

## Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 03. Oktober bis zum 28. November 2019 langten **1 Stellungnahmen und 6 Einwendungen** im Stadtplanungsamt ein:

### Stellungnahme 1: (OZ-0008)

**Energie Graz GmbH & Co KG**  
Schönaugürtel 65  
8010 Graz

*Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 04.33.0 keine Einwände.*

*Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas  
aus unserer Sicht bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan 04.33.0 Starhembergasse - Waagner-Biro-Str.*

*Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme*

### **04.33.0 „Starhembergasse – Waagner-Biro-Straße“**

*Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme.*

*Eine Versorgung ist sowohl aus der Starhembergasse als auch aus der Waagner-Biro-Straße möglich. Aufgrund des Straßenbahnbaus und den damit verbundenen Leitungsumlegungen in der Waagner-Biro-Straße sollte ein allfälliger Anschluss aus der Waagner-Biro-Straße bereits 2020, spätestens jedoch 2021 vorbereitet werden. Nach Wiederherstellung der Straßenoberfläche 2021 ist ein Anschluss mittelfristig nicht, oder nur mit entsprechenden Mehrkosten realisierbar. Seitens der Fernwärme Planung und Netz gibt es **keine Einwände** gegen den Bebauungsplan.*

Zusatz Energie Graz – Bereich LED

Bezüglich dem Bebauungsplan „04.33.0 Starhemberggasse - Waagner-Biro-Str.“ gibt es seitens L-ED Straßenbeleuchtung keine Einwände.

Zusatz Stromnetz Graz

Beim Bauvorhaben Starhemberggasse – Waagner Biro Straße befinden sich im angegebenen Areal Niederspannungstrassen (Erdkabel), die auch durch das Gebäude am Grundstück 1023/4 verläuft. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), Abbruchbescheid, sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

**Beantwortung:**

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen, die Planungshinweise werden an die Bauwerber weitergeleitet.

**Einwendung 1: (OZ-0005)**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 16 – Verkehr u Landeshochbau  
Stempfergasse 7  
8010 Graz**

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

*Die Abteilung 16 verweist auf die bisherigen Einwände, in denen eine mangelhafte Verkehrserschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln geltend gemacht wurde. Derzeit sind die ÖV-Linien bereits ausgelastet, weitere Bebauungen sind daher erst zulässig, wenn eine Straßenbahnlinie errichtet wurde, was im Übrigen auch den Erfordernissen einer „Smart City“ entspricht.*

*Vor jeder weiteren Verbauung ist zudem die geplante Radwegsverbindung entlang der Peter-Tunner-Gasse zum Murradweg herzustellen. Derzeit gibt es hier nur einen sehr lückenhaften Radweg, was aufgrund der Verkehrsbelastung dazu führt, dass Radfahrer vermehrt den Gehsteig benützen, was Konflikte mit Fußgängern nach sich zieht.“*

**Einwendungsbehandlung:**

Die Erschließung des gesamten Bereiches mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Bauarbeiten zur Errichtung der Straßenbahnlinie sind bereits in Vorbereitung.

Die gewünschte Radwegeverbindung entlang der Peter-Tunner-Gasse kann im diese Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden, da dieser Radweg außerhalb des Gültigkeitsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplangebiet liegt.

## Einwendung 2: (OZ-0006)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 14 – Wasserwirtschaftliche Planung  
Landhausgasse 7, 8010 Graz**

*„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom September 2019 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 04.33.0 „Starhembergasse – Waagner-Biro-Straße " wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als notwendig erachtet, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird.*

*Weiters 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:

Hinsichtlich der vorgebrachten Notwendigkeit eines 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 3: (OZ-0007)**

**Mag. Abt. 10/1 – Straßenamt  
Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen**

„Nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes 04.33.0 „Starhembergasse – Waagner-Biro-Straße“ darf seitens A10/1 mitgeteilt werden, dass die geplanten Zufahrten (Lage und Ausbildung) mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen separat abzustimmen sind.

Die Wartepositionen für die Tiefgarageneinfahrt sind abseits des fließenden Verkehrs und der Flächen für den Fußgängerverkehr auf Privatgrund vorzusehen. Die Wartepositionen sind ebenso derart anzuordnen, dass wartende Kraftfahrzeuge den Fußgänger- und Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum nicht beeinträchtigen. Um Zufahrtsgenehmigung ist bei der Straßenverwaltung anzusuchen.“

#### Einwendungsbehandlung:

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

### **Einwendung 4: (OZ-0009)**

„Die Idee, einer Baumreihe straßenseitig, wie im benachbarten BBPl. sollte fortgesetzt werden. Das Gebäude bitte nach Norden verschieben. Die Häuserfront, sollte auch einige Lücken aufweisen, damit es zu einer besseren Nord-Süd-Durchlüftung kommen kann.“

#### Einwendungsbehandlung:

Nach nochmaliger Prüfung der städtebaulichen Parameter, vorallem unter Berücksichtigung, dass das Bürogebäude an der Ecke Waagner-Biro-Straße und Starhembergasse als Bestand erhalten bleiben wird und auch der hofseitigen Abmessung der Frei- und Grünflächen wurde von einer Verschiebung der Bauflucht- und Baugrenzlinien zugunsten einer straßenbegleitenden Baumreihe, die durch mehrere Zufahrten unterbrochen werden würde, abgesehen.

Zumal im gegenständlichen Straßenabschnitt auf der Südseite der Starhembergasse eine Baumreihe vorhanden ist.

Die Festlegungen des Bebauungsplanes (Baugrenz- und Baufluchtlinien, Höhenzonierung, Geschossanzahl, ...) stellen einen sehr großen Rahmen für die mögliche Bebauung dar, die Bebauungsdichte mit 1,4 bzw. 1,8 wird im konkreten Planungsprozess der Bauprojekte zum

Regulativ, es werden sich unterschiedliche Höhenstaffelungen, möglicherweise Lufträume geben, die die Nord-Süd-Durchlüftung begünstigen.

#### **Einwendung 5: (OZ-0010)**

*„Die Einschreiterin ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 2035, KG 63104 Lend, Bezirksgericht Graz-West, mit dem Grundstück Nr. 1023/4 und der Grundstücksadresse Starhembergasse 4. Diese Liegenschaft liegt im Planungsgebiet des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplanes 04.33.0.*

*Diese Liegenschaft wurde von der Einschreiterin mit Kaufvertrag vom 31.03.2011 erworben und in den Jahren 2012 bis 2013 umfassend saniert und der Lagervermietung zugeführt. Entgegen dem Baubestand sieht der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes eine wesentlich geringere Bauungsmöglichkeit vor, nämlich durch die Situierung der Baugrenzl原因en, die, ohne den Baubestand zu berücksichtigen, festgelegt wurden, und eine wesentlich geringere bebaubare Grundstücksfläche. Als Bauungsgrad wurde höchstens 0,4 vorgesehen.*

*Die Einschreiterin erhebt Einwendungen gegen*

*(a) die Einbeziehung ihres Grundstückes in den Bebauungsplan und*

*(b) die im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenzl原因en und den geregelten höchstzulässigen Bauungsgrad.*

#### **Ad (a) Einbeziehung in den Bebauungsplan**

*Der Bebauungsplan umfasst lediglich zwei Liegenschaften. Der Grundeigentümer der Nachbarliegenschaft EZ 516, inliegend das Grundstück 1023/1, hat um Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht. Es handelt sich somit um eine anlassbezogene Erlassung im Interesse der Liegenschaft 1023/1. Gründe für eine Einbeziehung auch der im Eigentum der Einschreiterin stehenden Liegenschaft 1023/4 sind nicht ersichtlich, zumal auch die an das Grundstück 1023/4 angrenzenden Grundstücke 1024/2 und 1023/3 nicht in das Planungsgebiet einbezogen wurden. Aufgrund des vorliegenden Gebäudebestandes auf der Liegenschaft 1023/4 und der gegebenen tatsächlichen Nutzung stellt sich die Einbeziehung dieser Liegenschaft in den Entwurf des Bebauungsplanes als willkürliche Maßnahme dar, die für die Einschreiterin erheblich nachteilig ist, da die Ausnutzbarkeit der bisher gegebenen Grundfläche sich gegenüber dem Altgebäudebestand erheblich verschlechtern würde. Offenbar soll die bisher zulässige Nutzung beschränkt und verdrängt werden, was einen Eingriff in das Eigentumsrecht der Einschreiterin darstellt, ohne dass nachvollziehbare und rechtfertigende Gründe vorliegen.*

#### **Ad (b) Einwendungen gegen Bauungsichte und Baugrenzl原因en**

*Der Bauungsgrad mit 0,4 wird derart begründet, dass ausreichend Zwischenräume im Sinne einer großzügigen Frei- und Grünflächengestaltung gesichert werde. Völlig unberücksichtigt bleibt die konkrete Situation der bereits vorhandenen Bauung auf der Liegenschaft der Einschreiterin. Durch die festgelegte Bauungsichte und die neuen, den Gebäudebestand nicht berücksichtigenden Baugrenzl原因en wird die Bebaubarkeit der Liegenschaftseigentümerin erheblich beschränkt, sollte der Altgebäudebestand in Zukunft zu erneuern sein. Während sich derzeit eine Bruttonutzfläche von rund 11.000 m<sup>2</sup> ergibt, wäre bei der gemäß dem Bebauungsplan vorgesehenen Bauung nur eine wesentlich geringere Bruttonutzfläche erzielbar. Dieser Umstand berücksichtigt nicht die Interessen der umliegenden Wohnbevölkerung nach Lagerflächen, zumal sich schon jetzt eine Auslastung der Lagervermietung ergibt. Es ist daher auch im Interesse des Planungsgebietes, die bestehende Nutzung im vorhandenen Ausmaß auch in Zukunft sicherzustellen und zwar unter bestmöglicher Ausnutzung des Bauplatzes, zumal gerade für Lagerzwecke großzügige Frei- und Grünflächengestaltungen nicht zielführend sind. Vielmehr ist dafür Sorge zu tragen, dass auch derart im Wohngebiet erforderliche Nutzungen erhalten bleiben und nicht reduziert werden.*

Die Einschreiterin erhebt daher **Einwendungen** gegen die Erlassung des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplanes in Bezug auf das Grundstück 1023/4 und stellt aus oben genannten Gründen den **Antrag**,

1. das in ihrem Eigentum stehende Grundstück 1023/4, KG Lend, aus dem Planungsgebiet des Bebauungsplanes auszunehmen, sodass sich dieser nur auf das Grundstück 1023/1, KG Lend, erstreckt, **in eventu**
2. den **Bebauungsgrad** für das Grundstück 1023/4 mit **0,6** festzulegen und eine **maximale Bebauungsdichte von 3,0** zuzulassen.“

### Einwendungsbehandlung:

#### Bebauungsplanpflicht

Ein Bebauungsplan bildet die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für einen Gebietsbereich und Intentionen der Stadtplanung ab. In bestehenden Bewilligungen und Gebäudebestände wird nicht eingegriffen.

#### Bebauungsgrad und Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte ist bereits in einem übergeordneten Planungsinstrument - dem Flächenwidmungsplan - festgelegt worden. Eine Verdoppelung entspricht weder den städtebaulichen Intentionen noch ist dies raumordnungsrechtlich möglich.

Der Bebauungsgrad ist für auf eine spätere Wohnnutzung gemäß der Ausweisung im Stadtentwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan abgestimmt.

### **Einwendung 6: (OZ-0011)**

#### 1.) *Einwendung Bezug nehmend auf den Planentwurf und §2, Abs.1 der Verordnung:*

*Der Bebauungsplanentwurf sieht entsprechend der Verordnung §2 „Bebauungsweisen, Nutzungen“, Absatz 1 die gekuppelte und die geschlossene Bebauung vor.*

*Entlang der Starhemberggasse befindet sich eine durchgehende Baugrenzlinie und genau im Bereich der Grundstücksgrenze zwischen unserer Eckliegenschaft mit der Grundstücksnummer 1023/1 und der anschließenden Liegenschaft mit der Grundstücksnummer 1023/4 ist die Grenze unterschiedlicher Höhenzonen vorgesehen, wobei diese sich nur auf die Geschoßanzahl einer künftigen Bebauung mit 6 bzw. 5 Geschoßen bezieht und nicht auf die maximale Gebäudehöhe, die bei beiden Grundstücken mit 22,0 m angegeben ist.*

*Das im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplanes bereits als innovatives System für flexiblen Wohnungsbau präsentierte Projekt der ÖWG im Süden des Grundstückes 1023/1 schließt an seiner Ostseite zum bestehenden Eckgebäude und bis zu einer Höhe von drei Geschoßen bzw. 12,24 m auch an die oben beschriebene westliche Grundstücksgrenze in einer gekuppelten Art an. 12,24 m entspricht bei einer herkömmlichen Geschoßhöhe bereits vier Geschoßen. Die beiden obersten Geschoße (3.OG und 4.OG) jedoch sollen – um eine Westbelichtung der eingeschobenen Wohnmodule zu ermöglichen und um eine differenzierte Gestalt der Südansicht (siehe Anhang) zu erzeugen – sowohl um den Gebäudeabstand zum bestehenden westlichen Nachbargebäude als auch den Grenzabstand von der Grundgrenze weit abgesetzt werden.*

*Das entstehende Flachdach soll mit einem ausgestatteten Treffpunkt explizit eine Freiraumnutzung durch die Bewohner bieten und in der übrigen Fläche extensiv begrünt und zusätzlich mit in*

Pflanztrögen gesetzten Baum- und Strauchplantagen hochwertig gestaltet werden. Auch die darunter von einer Bestückung mit Wohnmodulen freigehaltene Freifläche soll begrünt werden und als teilweise überdachter Aufenthaltsbereich im Freien (Kleinkinderspielplatz) nutzbar sein.

Es würde sich also um eine überwiegend (mehr als die Hälfte der maximal zulässigen Höhe) geschlossene, im Bereich der verbleibenden Höhe aber offene Bebauung handeln. Die ÖWG ersucht um Ergänzung unter Absatz 1 mit: **„offene Bebauung (an der Grenze zw. 1023/1 und 1023/4 bei den beiden obersten Geschoßen)“**

Es wird darum ersucht, die innovative Typologie des geplanten Projektes der ÖWG durch diese beschriebene Möglichkeit der Höhenentwicklung an der westlichen Grundstücksgrenze zu unterstützen.

Laut Vorgesprächen mit ihnen sind ja Öffnungen in der Gebäudefront seitens der Stadtplanung durchaus erwünscht, was der aktuellen Ausformulierung des geplanten Projektes sehr entgegen kommt.

## 2.) Einwendung Bezug nehmend auf §2, Abs.2 der Verordnung:

In §2 „Bauweisen, Nutzungen“ wird in Absatz 2 festgelegt, dass die Mindestwohnungsgröße 30,0m<sup>2</sup> zu betragen habe.

Diese Bestimmung zielt offensichtlich darauf ab, Bauprojekte zu verhindern, die überwiegend oder ausschließlich Kleinstwohnungen vorsehen, da es dabei leicht zu einer Ghettoisierung bzw. entsprechend den Erfahrungen der Stadt aus solchen Projekten zu verschiedenen problematischen Phänomenen kommen kann, wie z.B. einer sehr starken Fluktuation und daraus resultierender mangelnder Sozialisation im Wohnumfeld.

Das von der ÖWG geplante Projekt sieht einen - an den konkreten Standort angepassten - Terminal vor, der variabel mit Raummodulen identer äußerer Abmessung befüllbar ist, aber bereits für alle Befüllungsvarianten hinsichtlich Fluchtwege, baurechtliche Anforderungen etc. ausgestattet ist. Die möglichen Wohnungsgrößen ergeben sich, indem die Module koppelbar, aber auch wieder voneinander trennbar ausgeführt werden sollen, aus der Größe des einzelnen Moduls – je nach innerer Ausführung mit 23,53 m<sup>2</sup> bis 23,83 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche - bzw. zumeist aus einem Vielfachen davon.

In einer aktuell zum Ansuchen um Baubewilligung vorbereiteten, maximal befüllten Variante besteht nur eine einzige der 13 vorgesehenen Wohnungen aus einem einzelnen Modul in der Größe von 23,83 m<sup>2</sup> und also beträgt die Wohnungsdurchschnittsgröße ca. 56m<sup>2</sup>.

Da die geplante Typologie aber auch für die Zukunft so flexibel wie möglich gehalten werden soll und eine Veränderbarkeit der einzelnen Wohnungen eines der Hauptziele dieses Projektes ist, schlagen wir als alternative Formulierung zur Mindestwohnungsgröße das Festschreiben von: **„Die Wohnungsdurchschnittsgröße hat mindestens 40,0 m<sup>2</sup> zu betragen.“**

## Einwendungsbehandlung:

### Bauweise:

Nach städtebaulicher und auch juristischer Abstimmung mit den Juristen der Bau- und Anlagenbehörde ist eine Mischform der Bauweisen gekuppelte und offene Baubauungsweise in den oberen Geschossen nicht umsetzbar.

Die Intention der Stadtplanung ist es eine straßenbegleitende Bebauung entlang den beiden Straßenzügen umzusetzen, um einen Lärmschutz der emittierenden Straßen und dem



Bahnhofsareal zu gewährleisten, einen nur teilweise gekuppelte bzw. geschlossenen Bebauung widerspricht diesem Grundgedanken.

Der Bebauungsplan gibt lediglich den maximalen Rahmen für die zukünftigen Baumassen vor, Höhenstaffelungen, Vor- und Rücksprünge sind innerhalb der Parameter (Baugrenz-, Baufluchtlinien, Höhenzonierungslinien, ...) möglich.

#### Ad Wohnungsgröße

In den bereits beschlossenen und rechtswirksamen Bebauungsplänen in der direkten und unmittelbaren Nachbarschaft, wurden die Wohnungsgröße nicht verordnet. Aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes bei der Bebauungsplan-Erstellung wurde der § 2(2) ersatzlos gestrichen

### **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.33.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

#### **VERORDNUNG:**

Aufgrund der Gleichbehandlung im Vergleich zu umliegenden rechtswirksamen Bebauungsplänen wurde der §2

~~(2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m<sup>2</sup> zu betragen.~~  
ersatzlos gestrichen

#### **PLANWERK:**

Im Planwerk wurden keine Änderungen vorgenommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

### **Inhalt**

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

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

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

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

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

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

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

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

den

**Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 04.33.0 Bebauungsplan „Starhemberggasse – Waagner-Biro-Straße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen

Die Bearbeiterin:

DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

*(elektronisch unterschrieben)*

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

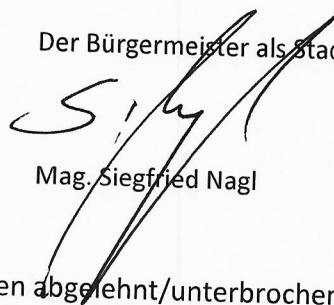
*(elektronisch unterschrieben)*

Der Baudirektor

DI Mag. Bertram Werle

*(elektronisch unterschrieben)*

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent



Mag. Siegfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen  öffentlichen  nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung


bei Anwesenheit von <sup>43</sup>..... GemeinderätInnen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 23.4.2020

Der/die Schriftführerin:




Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: Mai 2018
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgt über die Auflage des Bebauungsplanes, diese ist für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgt innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wird im Amtsblatt veröffentlicht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz [www.graz.at/bebauungsplanung](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat IV.- Lend wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 04.33.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag keine Stellungnahme abgegeben.

	<b>Signiert von</b>	Mahr Elisabeth
	<b>Zertifikat</b>	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2020-03-28T08:47:24+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2020-03-30T09:56:24+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2020-03-30T12:55:27+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

8011 Graz, Hauptplatz 1

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

**BearbeiterIn: Wolfgang Polz**

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

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

**Parteienverkehr**

Mo. bis Fr. 8 bis 12 Uhr

**www.graz.at**

## **Datenmenge für Internet-Upload zu groß**

Sehr geehrte UserInnen,

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

Kopien davon liegen selbstverständlich zur Einsichtnahme für alle interessierten BürgerInnen in der Schriftleitung des Präsidialamtes (Rathaus, III. Stock, Zi. 311) auf.

Wir ersuchen um Verständnis,  
Ihre Schriftleitung