

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DIⁿ Elisabeth Mahr

BerichterstellerIn: *Car Piffk*

Graz, 25. März 2021

GZ: A 14 – 096302/2019/00055

06.29.0 Bebauungsplan „Areal Kirchnerkaserne“ 6.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

Auf den Grundstück Nr. 2174/1, KG Jakomini sollen Wohnbauten errichtet werden.
Seitens der Stadtplanung wurde daher ein Bebauungsplan- Entwurf ausgearbeitet

Das gesamte Planungsgebiet umfasst folgende Grundstücke: 2183/1, 2175/1 und
2174/1, alle KG Jakomini.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 32.439 m² auf.

Für diese Liegenschaft wurde ein offener, einstufiger Realisierungswettbewerb
durchgeführt um ein möglichst qualitätsvolles Projekt als Grundlage zur Entwicklung
dieses Bereiches zu erhalten.

Es gab zwei Preisträger in diesem Wettbewerb: Arch. DI Christoph Platzer und das
Architekturbüro Pentaplan ZT-GmbH.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) ist der Bereich
als „Allgemeines Wohngebiet“, tlw. Sanierungsgebiet Lärm mit einer
Bebauungsdichte von 0,6 – 1,4 definiert.

Gemäß Deckplan 1 ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im
gegenständlichen Bereich die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Städtebaulicher Rahmenplan Kirchner Kaserne Graz
- Städtebaulicher Rahmenplan Kirchner Kaserne Graz – Vertiefung Grünraum
- Überarbeitetes Wettbewerb Projekt vom Büro Schwarz Platzer Architekten und Pentaplan ZT-GmbH
- Bodengutachten, insitu Geotechnik ZT GmbH
- Baumgutachten Nature & Landscape

- Verkehrsprojekt, Neuerschließung Gst Nr. 2174/1, Kupsa & Morianz ZT GmbH

Im Zuge einer eines Wettbewerbes wurde ein Gestaltungskonzept für das gegenständliche Planungsgebiet juriert.

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

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

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 08. Juli 2020 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 06.29.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Areal Kirchnerkaserne“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 22. Juli 2020.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 23. Juli bis zum 08. Oktober 2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit gemäß der gültigen Covid-19 Bestimmungen.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde unter Einhaltung der gültigen Corona-Maßnahmen am 17. September 2020 im Sportpark Hüttenbrennergasse durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist langten 2 Stellungnahme, 18 Einwendungen und 2 Nullmeldungen im Stadtplanungsamt ein.

Stellungnahme 1 (OZ-0030)

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 06.29.0 keine Einwände.

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

*Das Areal der Kirchner ist zurzeit noch mit Erdgas versorgt!
Gegen den Bebauungsplan gibt es aus unserer Sicht keine Einwände!*

Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme

06.29.0 Bebauungsplan „Areal Kirchnerkaserne“

Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme.

Eine Versorgung der Objekte ist über die Netzleitung in der Kasernstraße möglich.

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

Zusatz Energie Graz – Bereich LED

bezüglich dem BAB „06.29.0 Areal Kirchnerkaserne“ gibt es seitens des L-ED BM keine Einwände.

Zusatz Stromnetz Graz

Beim Bauvorhaben Areal Kirchnerkaserne befindet sich im angegebenen Areal, auf dem Grundstück 2174/1 eine Umspannstation, die als Versorgung dieses Areals dient. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), Umspannstation, Abbruchbescheid, sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

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

Beantwortung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Projektentwickler/ Bauwerber weitergegeben.

Stellungnahme 2 (OZ-0009)

Straßenamt der Stadt Graz

Nach Durchsicht der Unterlagen des übermittelten Bebauungsplanes 06.29.0 „Areal Kirchner Kaserne“ darf seitens A10/1 folgende Stellungnahme abgegeben werden:

Im Erläuterungsbericht ist Folgendes festhalten: ... „Zusätzlich wird eine Verbindung für Fuß- und Radverkehr vom Park über die Grundstückszufahrt zur Kasernstraße zu berücksichtigen sein.“

Seitens des Straßenamtes wird eine Zusammenlegung des öffentlichen (Rad-)Verkehrs mit der Privatzufahrt abgelehnt. Dies, da eine Übernahme dieser Verkehrsflächen in das öffentlichen Gut aufgrund des darunterliegenden/bestehenden Tiefgaragenbauwerkes nicht möglich ist.

Sollte seitens der Stadt Graz dennoch der dringende Wunsch bestehen, diese Zufahrtsstraße, welche über das bestehende Tiefgaragenbauwerk hinweg angelegt werden soll, öffentlich zu begehen und zu befahren, sind mit der Beschlussfassung des Bebauungsplanes 06.29.0 „Areal Kirchner Kaserne“ entsprechende Servitusvereinbarungen zu definieren. Ebenso wird einhergehend mit der angedachten öffentlichen Nutzung ausdrücklich nahegelegt, die statisch-konstruktiven und straßenbautechnischen Rahmenbedingungen zur uneingeschränkten Befahrbarkeit des bestehenden Tiefgaragenbauwerkes sowie eine ausdrücklichen Widmung (§ 2 Abs. 1 erster Fall iVm § 8 LStVG) als öffentliche Straße (Gemeindestraße) zu prüfen.

Für den geplanten Geh- und Radweg in Nordsüdrichtung wird dies ohnehin erforderlich und von der Abteilung für Verkehrsplanung vorzubereiten sein. Bei all jenen Flächen, wo öffentlicher Verkehr stattfinden wird, sind hinsichtlich der Wegehalterpflichten, wie z.B. Herstellung, Erhaltung und Winterdienst, entsprechende Vereinbarungen nach Rücksprache mit dem Straßenerhaltungsdienst der Holding Graz zu treffen.

Sollte es sich im Falle der angedachten Radverkehrsführung künftig um eine öffentliche Gemeindestraße handeln, dann ist auch von einem Kreuzungsbereich mit der Kasernstraße zu sprechen. Dabei sind im Rahmen der baulichen Gestaltung des Knotenpunktes die Vorrangbestimmungen im Hinblick des § 19 gem. StVO zu beachten.

Für den geplanten Geh- und Radweg gilt, dass dieser nicht durch den motorisierten Individualverkehr befahren werden darf (Ausnahme für Einsatzfahrzeuge). Auch Müllfahrzeuge, Zulieferungen oder dgl. sind hier nicht zulässig. Es demnach dafür Sorge zu tragen, dass die geplanten Wohnsiedlungsobjekte über die östlich des Geh- und Radweges gelegene, private Zufahrtstraße erschlossen werden.

Im Falle der im Bebauungsplanungsgebiet südlichen Anbindung des Geh- und Radweges an die von der Dr.-Plochl-Straße abzweigende Straße ist zu bedenken, dass es sich hier ebenso um einen Anschluss an eine Privatstraße handelt. Einhergehend mit dem Beschluss des Bebauungsplanes 06.29.0 „Areal Kirchner Kaserne“ sind zur öffentlichen Nutzung dieser privaten Verkehrsflächen ebenso Überlegungen hinsichtlich der gesetzlichen Bestimmungen des Stmk. Landes-Straßenverwaltungsgesetzes 1964 und der Straßenverkehrsordnung – StVO 1960 anzustellen.

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und in den begleitenden privatrechtlichen Verträgen berücksichtigt.

Einwendung 01 (OZ-0005)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen
und Nachhaltigkeit
Wartingergasse 43
8010 Graz**

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Juli 2020 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes „06.29.0 Areal Kirchnerkaserne“ 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, um die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.“

Einwendungserledigung:

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 2 (OZ-0008)

Ich wohne gegenüber in einer Wohnung und möchte Ihnen bitte zum Mitbedenken geben, dass es sehr schön wäre wenn die Bäume stehen blieben, denn mir gegenüber wurde so ein hohes Haus hingebaut, dass ich die Aussicht nur mehr auf der Seite von der Kirchnerkaserne genießen kann.

Mir sind die Grünflächen auch sehr wichtig und dieses Areal (war mal drinnen) hat sehr schöne und große Grünflächen - diese, wenn es geht würde ich auch empfehlen zu erhalten. Vor allem in Graz wird alles zugebaut und ich finde die Stadt verliert so langsam ihr Flair.

Weiters bitte die Häuser nicht zu hoch, denn sonst komm ich mir echt bald schon wie in einer Großstadt vor.

Einwendungsbehandlung:

Der gegenständliche Bebauungsplan regelt nur den Bereich südlich des bestehenden Stabsgebäudes und den Bereich westlich der Kleingartenanlage.

Im Bereich des Stabsgebäudes können die Bestandsbäume erhalten werden. Im restlichen Planungsgebiet ist kein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

Außerhalb des Bebauungsplangebiet wurde über den 4.0 Flächenwidmungsplan der Sportplatz (9891 m²) am Trattenweg und der Grünbereich westlich des Stabsgebäudes als öffentlicher Park (9822 m²) gesichert.

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ festgelegt. Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine von maximal 0,45. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zur erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Einwendung 3 (OZ-0010, 0011, 0013 - 0028, 0033 – 0042)

Ich beziehe mich auf den Entwurf des Bebauungsplanes 06.29.0 "Areal Kirchnerkaserne" und möchte Folgendes beeinspruchen:

- 1. Zu hohe Aufstockung der Bebauungsdichte*
- 2. Höhe der Gebäude - 5 bis 8 Geschosse, obwohl umliegende max. 3-geschossige Gebäude vorhanden sind.*
- 3. Abstand 5-geschossiges Gebäude zu Dr. Plochlstraße 12e zu gering. Es ist das einzige Gebäude, welches so nah an ein bestehendes Einfamilienhaus vorgesehen ist.*
- 4. Balkone. Keine westseitige Ausrichtung, da Sicht auf bestehende Gebäude weitgehend verhindert werden soll (Haus 5 und 7-geschossig im südlichen Bereich).*
- 5. Seit Jahrzehnten gibt es einen blickdichten, ca. 2 Meter hohen Zaun, der zu mindestens für den Bereich Dr. Plochlstraße 12d und 12e verbleiben sollte - vor allem, da ein Radweg dahinter geplant ist.*

6. Einmündung bzw. Querung des Radweges in die Dr. Pochlstraße ist für Anrainer und Fußgänger riskant.

Nach 3monatigen prov. Radweg in dieser Straße im Frühjahr 2020 (Anrainer wurden nicht informiert), wurde festgestellt, dass es fast keine Möglichkeit gibt, mit dem Auto auf das eigene Grundstück zu gelangen.

7. Äste der zukünftigen Zaunallee sollten nicht auf Privatgrundstücke ragen.

Es wird ersucht, diese Einwände zu berücksichtigen, um massive Nachteile für uns Anrainer betreffend die Wohnqualität zu vermeiden.

Einwendungsbehandlung:

Aufstockung der Bebauungsdichte/Geschossigkeit

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 1,4 festgelegt. Die Bebauungsdichte wird nicht erhöht.

Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine von maximal 0,45.

Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zur erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Abstände

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind die überwiegenden Gebäude 7-8 Geschosse, man hat bereits im Entwurf auf die kleinteilige Bebauung entlang der Dr. Pochlstraße reagiert und den angrenzenden Baukörper mit einer maximalen 5 Geschossen begrenzt. Im Bebauungsplan wurden zusätzlich die baugesetzlichen Mindestabstände zu Grundgrenzen erhöht.

Balkone

Sowohl das gegenständliche Bebauungsplangebiet als auch die angrenzenden Bestandgebäude befinden sich mitten in der Kernstadt von Graz, im dicht bebauten Gebiet. Die Festlegung Balkone aufgrund von möglichen Einsichtigkeiten auf anderer Grundstücke und Liegenschaften zu verbieten, kann durch keine nachvollziehbare städtebauliche Grundlage festgelegt werden.

Zaun

Im §8 (3) sind Festlegungen für Neubauten von Einfriedungen /Zäunen verordnet.

Bestehende Zaunlagen sind davon nicht betroffen, der Verordnungspunkt zielt nur auf die Neuerrichtung von Einfriedungen ab.

Radweg in der Dr. Plochlstraße

Die Sicherheit auf Verkehrsflächen außerhalb des Planungsgebiet können nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz behandelt werden.

Äste der zukünftigen Zaunallee

Der Hecken-/ Baumschnitt kann in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz nicht behandelt werden.

Einwendung 4 (OZ-0012)

Habe am 17. 9. 2020 mit Interesse der Einladung bzgl. der Anhörung des Bebauungsplans Areal Kirchnerkaserne Folge geleistet.

Mit Schaudern musste ich über das Bauvorhaben auf dem Areal der Kirchnerkaserne erfahren. Anscheinend ist der Bauwut im Grazer Bezirk Jakomini Tür und Angel geöffnet. Nicht genug damit, daß in der Fröhlichgasse ein gewaltiges Bauvorhaben stattfinden wird, auch der Park nahe dem Medienzentrum der Styria soll verbaut werden - und wie man hört soll auch das derzeitige Ackerland neben der Seifenfabrik mit Wohnungen bestückt werden - man kann nur staunend gratulieren. Wenn man das Verkehrsaufkommen in den letzten Jahren betrachtet, wird man durch den neuen Zuzug um gröbere Staus nicht herumkommen.

Zur geplanten Zufahrt zum Bebauungsgebiet möchte ich meinen, daß es hier zu einem Fiasko kommen wird, da die Kasernstraße in den letzten Jahren immer stärker vom Individualverkehr geprägt wird.

Probleme mit den Zufahrten sind im Bezirk kein Neuland - siehe Puchsteg-Posse . . .

Seit nunmehr 37 Jahren bin ich Bewohner in der Kasernstraße und bin eigentlich sehr glücklich, daß ich mit meiner Familie bis dato unfallfrei den Fußgängerstreifen bewältigen konnte. Das Verkehrsaufkommen hat sich absolut verstärkt und auch das Tempo hat gewaltig zugenommen, dafür gibt es in der Ziehrerstraße eine Tempo-30-Beschränkung - auch ein Umstand, welchen man schwer verstehen kann.

Zum Thema "Durchwegung der Kleingartenanlage" möchte ich nicht Stellung nehmen, da es in vergangenen Zeiten schon mal einen Vorschlag gab, den Murradweg überdachen zu lassen. Diese Thematik finde ich als groben Unfug!

Auch die Tankstelle inmitten des neugeplanten Wohngebietes finde ich nicht passend und schon gar nicht umweltfreundlich.

Man kann nur hoffen, daß sich die Verantwortlichen mit diversen Einsprüchen beschäftigen und sich bewußt sind was hier gestaltet werden soll!

Soweit meine Eindrücke zur geplanten Bebauung des Kasernenareals.

Einwendungsbehandlung:

Bauland

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 1,4 festgelegt. Die Bebauungsdichte wird nicht erhöht.

Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen

Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

Zufahrten

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeit wurde eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro Kupsa & Morianz ZT GmbH erstellt. Die Verkehrslösungen wurden mit der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz und erarbeitet und abgestimmt.

Verkehrsthemen außerhalb des Planungsgebietes

Die angesprochenen Verkehrsthemen (Puchsteg-Pose, 30er Zone, Tankstellen, Überdachung Murradweg,) außerhalb Planungsgebiet können nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz behandelt werden.

Einwendung 5 (OZ-0029)

Wir verstehen natürlich, dass das Areal bebaut werden soll, haben aber als Anrainer folgende Anmerkungen bzw. Einwendungen:

1. Parkplätze

➤ **Es werden mehr Parkplätze (öffentliche und für Bewohner des neuen Areals) benötigt.**
Da es wie erwähnt nur 200 – 300 Tiefgaragenplätze für die neu geplanten 500 – 600 Wohnungen geben soll, fragen wir uns, wo die restlichen Autos abgestellt werden sollen. Es ist nicht anzunehmen, dass es viele Wohnungskäufer gibt, die kein Auto haben. Es muss sogar davon ausgegangen werden, dass es pro Wohnung 2 Autos gibt. Schon jetzt sind öffentliche Parkplätze in der Kasernstraße und Umgebung absolute Mangelware. Durch die Errichtung der geplanten Zufahrt (inkl. eigener Linksabbiegespur von Süden kommend) und eines Gehsteiges am westlichen Rand der Kasernstraße nehmen wir an, dass sogar etliche bestehende Parkplätze wegfallen werden. Dies ist für alle Anrainer der Umgebung bzw. für deren Besucher absolut unzumutbar.

2. Zufahrt zum neuen Wohnareal

➤ **Verlegen auf die aktuelle Zufahrt in die Kaserne oder wenn nicht möglich Ampelregelung**
Die geplante Zufahrt verursacht eine zusätzliche (zur bereits jetzt schon sehr hohen) Lärmbelästigung für Bewohner der gegenüberliegenden Gebäude der EGW-Siedlung. Weiters stellt diese bei dem bekanntermaßen regen Verkehrsaufkommen einen gefährlichen Punkt dar, wenn es – so wie angekündigt – keine Ampelregelung geben soll. Die Ausfahrt aus der bestehenden EGW-Tiefgarage ist jetzt schon zumeist mit sehr langen Wartezeiten verbunden – darüber hinaus ist die Verkehrslage trotz Verkehrsspiegel nicht gut einsehbar. Das wird noch schlimmer werden, wenn es in unmittelbarer Nähe eine weitere Tiefgaragenausfahrt gibt. Zusätzlich entsteht ein Gefahrenmoment durch Fußgänger, die hier die Straße überqueren – ein Zebrastreifen reicht nicht, eine Ampel wird dringend gefordert.

3. Verkehr

➤ **Verkehrsberuhigung notwendig**
Schon jetzt ist das Verkehrsaufkommen in der Kasernstraße sehr hoch und die Straße ist stellenweise sehr schmal – vor allem wird es eng, wenn ein Bus oder LKW entgegenkommt. Ein Ausparken für Schrägparker vor der EGW-Siedlung ist ein gefährliches Unterfangen, weil

unübersichtlich und viele Autofahrer sich nicht an die Geschwindigkeitsregelung halten (es gab schon mehrfach Unfälle).

Wir fordern eine 30-kmh-Beschränkung in der gesamten Kasernstraße. Andenken könnte man auch eine Einbahnregelung – z.B. Kasernstraße Einbahn Richtung Norden dafür Raiffeisenstraße Einbahn Richtung Süden.

Weiters ist es aus Sicherheitsgründen dringend notwendig, die straßenbündigen Gehbereiche vor den Heimgärten östliche Kasernstraße durch einen Gehsteig zu ersetzen. Es grenzt derzeit an Lebensgefahr, dort zu gehen.

4. Öffentlicher Verkehr

- **Die Taktung der Linien 34 und 34E erhöhen oder zusätzliche Linie (ab der neuen Siedlung bis Jakominiplatz) einführen**

Die Busse 34 und 34E fahren zwar jetzt schon zu Stoßzeiten ca. im 10-Minutentakt, sind aber trotzdem überfüllt. Es ist nicht zumutbar, dass noch weitere Menschenmengen diese Buslinien nutzen.

5. Bestehende EGW-Parkgarage (Bauplatz E)

- **Muss bestehen bleiben**

Es war zwar nicht Thema, aber wir fordern, dass keiner der bestehenden Parkplätze (Ober- und Unterdeck) aufgrund der geplanten Baumaßnahmen wegfällt. Unklar ist uns, ob diese Garage der EGW oder dem neuen Eigentümer des Areals Kirchnerkaserne gehört. Können Sie diese Frage beantworten?

6. 8-stöckige Bauten

- > **Zu hoch für dieses Wohngebiet**

Wir fordern, die zulässige Bauhöhe auf max. 4 - 5 Stockwerke (passend zu den umliegenden Gebäuden) zu reduzieren, da die geplanten Häuserblöcke nicht nur die bisher schöne und weitreichende Aussicht verstellen, sondern auch eine verstärkte Schattensituation verursachen.

Einwendungsbehandlung:

Parkplätze

Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein detaillierter Stellplatzschlüssel für diverse Nutzungen festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden.

Zufahrten

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweis durch das Verkehrsplanungsbüro Kupsa & Morianz ZT GmbH erstellt. Die Verkehrslösungen wurden mit der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz und erarbeitet und abgestimmt.

Verkehrsberuhigung/ Öffentlicher Verkehr – Taktung

Die angesprochenen Verkehrsthemen (Verkehrsberuhigung, Öffentlicher Verkehr – Taktung, ...) außerhalb Planungsgebiet können nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz behandelt werden.

Einwohner-Garage auf Bauplatz E

Nach den Unterlagen, die uns vorliegen, ist die Garagen bzw. das Pardeck auf dem Bauplatz weiterhin im Eigentum der ursprünglichen Eigentümer. Es wurde den Eigentümern des Kirchnerkasernen- Areal lediglich ein Servitut des Überfahrens eingeräumt.

8-Stöckige Bauten

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 1,4 festgelegt. Die Bebauungsdichte wird nicht erhöht.

Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine von maximal 0,45. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Einwendung 6 (OZ-0031)

Ich habe drei Einwendungen bezüglich oben genannter Bebauung Areal Kirchnerkasernen:

1.) PARKPLATZANZAHL TIEFGARAGE

Wie kann es bitte sein, daß bei einer Entstehung von 500-600 Wohnungen, ein Zuwachsen an Menschen gerechnet von Angabe lt. Infotag vom 26.9.2020 2000 Personen mehr, für alle Anrainer, eine Tiefgarage gebaut wird, die gerade einmal Platz für wohl genannte ca. 350-400 der errichteten Wohnungen entstehen? Generell sollte pro Wohnung Minimum 1 Parkplatz gerechnet werden. Zumal aber alle Wohnungen entlang der Kasernenstraße über keine Tiefgarage verfügen, daher öffentlich parken und ein Parkticket lösen müssen wäre es angebracht bei solch einer Größe und Zuwachs mit 2 Autos pro Familie zu rechnen. Denn zu oft braucht man 2 Autos, da eines UN- mäßig genutzt wird und eines für die Familie. Auch oft die Entfernungen zum Arbeitsplatz erlauben es nicht ohne Zweitauto leben zu können.

Wenn nun schon eine Tiefgarage gebaut wird, bitte nicht alle älteren Anrainer vergraulen und zu wenig Parkplätze bauen. Denn es hat keiner ein Interesse wegen Neubau und Autoüberflutung nun 3km entfernt parken zu können und den Rest per Fuß zurück zu legen. Auch ein Kauf eines öffentlichen Tickets für vielleicht 2-3 Stationen ist wirtschaftlich für keinen Anrainer tragbar. Also bitte eine Tiefgarage mit 1,5 Autos pro Wohnung berechnen und einplanen!!!

2) TIEFGARAGEN ZUFAHRT NACH HAUPTGEBÄUDE (denkmalgeschützt) Lt. Info Tag ist hier keine Ampel angedacht. Als Anrainer kenne ich den Verkehrsfluss, auch die oft zu schnell fahrenden Verkehrsteilnehmer und muss anmerken, dass ohne Ampel kein sicheres Ausfahren aus der Tiefgarage besteht, als auch keine Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer auch bei Einhaltung der erlaubten Geschwindigkeit gegeben ist. Wenn Sie planen, dann bitte auch mit Sicherheit. Vielleicht

ginge sich bei Tiefgaragenbau eine Einfahrt seitens Kasernstraße und eine Ausfahrt seitens Dr. Plochl Straße aus, wobei auf beiden Seiten nur rechts abgebogen werden darf. Somit wäre allen Verkehrsteilnehmern inkl. Fußgängern Sicherheit gewährt und ewiger Stau wie auch Emissionseinschränkung könnte vermieden werden.

3.) HÖHE DER GEBÄUDE

Generell sollte man der Umgebung angepasst bauen. Da die umliegenden Häuser, bis auf jene Richtung Süden bei glaube Dr. Plochl Straße (bei Apotheke) höhere Gebäude sind, sehe ich eine komplette Verschandelung des Bildes auch des Wohlempfindens der Anrainer bei 5 Stock hohen Häusern und Heimgärten, wenn ihnen „Wolkenkratzer“ gegenüberstehen und somit auch der Sonneneinfluss nicht mehr gewährt werden kann. Nehme stark an, dass die Schattenbildung der höheren Gebäude keinen bis kaum Sonnenstrahl mehr in die Wohnungen / Häuser der umliegenden Gegend ermöglicht. Das Stadtbild wird eindeutig verschandelt und die Lebensqualität wohl auch bei kleineren Gebäuden wird beeinträchtigt. Kann man sich die SCHATTENWIRKUNG NACH SONNENVERLAUF REAL vor Bau bei „Prototyp“ ansehen? Manko es wird nur geredet aber nichts genau, detailliert gezeigt.

Punkto Verschandelung: Überall sind kleine Häuser umzingelt von 5-8 Stockhohen Gebäuden, das Bild ist nicht ein Bild einer lebenden Stadt. Lieber 1-2 Gebäude mehr aber dafür 5-6 Stockwerke, das passt dann ins Gesamtbild.

Darf man an diesem Punkt um den Geschmack an die Stadtplanung fragen?

Möchte noch zusätzlich anmerken: Es stehen viele Wohnungen leer, aber in Graz wird gebaut und gebaut und alle Grünflächen werden zubetoniert. Zuwachs gibt es nicht so viel - eher Abwanderung ist derzeit aktuell. Also wieso alle Grünflächen verbauen und nicht ein Erholungsareal daraus machen? Wer plant in Graz? Wer hat das Sagen? Warum werden staatliche Eigentümer verkauft, anstatt daraus etwas Gutes - Grünoase zu schaffen?

Ja, das sind alles meine Einwendungen gegen eine Verbauung des Areals, weil sich immer nur ein paar Leute Geld kassieren ohne Rücksicht auf Verluste & ohne Denken und Vernunft. Grünraum wäre gebraucht!!!

Einwendungsbehandlung:

Parkplatzanzahl/Tiefgarage und Tiefgaragen Zufahrt

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro Kupsa & Morianz ZT GmbH erstellt. Die Verkehrslösungen wurden mit der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz und erarbeitet und abgestimmt.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein detaillierter Stellplatzschlüssel für diverse Nutzungen festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden.

Höhe der Gebäude

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 1,4 festgelegt. Die Bebauungsdichte wird nicht erhöht.

Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine von maximal 0,45. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Einwendung 7 (OZ-0043)

Unsere Einwendungen und starken Bedenken nach der Informationsveranstaltung zum Areal Kirchnerkaserne -

Begründung:

1) Wir waren komplett geschockt wegen der neuen Zufahrtsstraße über unsere bestehende Tiefgarage. Da in der Kasernstraße das Verkehrsaufkommen in den letzten Jahren stark gestiegen ist und wir am Weg zur Tiefgarage oft minutenlang auf die Überquerung warten müssen, wird es eine Katastrophe, wenn im neuen Areal ca. 1500 und mehr Menschen (kleine Stadt) leben werden und diese Zufahrt die Einzige ist. Warum kann die Ausfahrt nicht die Original Kasernenzufahrt bleiben.

2) Auch schockierend die Höhe von 8 Stockwerken der neuen Wohnblöcke. Warum ist es nicht möglich, die Höhe der gegenüberliegenden Kasernsiedlung mit 5 Stockwerken anzugleichen.

Einwendungsbehandlung:

Parkplatzanzahl/Tiefgarage und Tiefgaragen Zufahrt

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro Kupsa & Morianz ZT GmbH erstellt. Die Verkehrslösungen wurden mit der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz und erarbeitet und abgestimmt.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein detaillierter Stellplatzschlüssel für diverse Nutzungen festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden.

Durch die Festlegungen im 4.0 Flächenwidmungsplan einen zentralen öffentlichen Park am ehemaligen Kasernen-Areal zu verordnen, kann über die bestehende Zufahrt nicht mehr zugefahren werden, da sonst die Parkfläche von der Zufahrtsstraße durchschnitten werden würde. Des Weiteren ist die Geometrie der bestehenden Kreuzung (spitzer Winkel) nach den aktuell gültigen Verkehrssicherheitsaspekten nicht mehr genehmigungsfähig.

Höhe der Gebäude

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 1,4 festgelegt. Die Bebauungsdichte wird nicht erhöht.

Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine von maximal 0,45. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Einwendung 8 (OZ-0044)

Zum Bebauungsplan Areal Kirchnerkaserne möchte ich folgenden Einwand einbringen:

Laut §8 der Verordnung sind Einfriedungen an den Außengrenzen des Bebauungsplangebietes in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50m zulässig (müssen aber nicht errichtet werden).

Derzeit besteht ein Sicht- und Übertretungsschutz zur Wohnanlage Mühlgangweg 24+26 (GSt. Nr. 2126) in Form eines ca. 2m hohen Bretterzaunes bzw. Maschendrahtzaunes mit dahinterliegendem bestehendem Gebäude direkt an der Grundgrenze.

Für das Gebäude liegt bereits ein positiver Abbruchbescheid vor. Es ist auch nicht sichergestellt, dass der Bretterzaun im Rahmen der Bautätigkeit bestehen bleibt. Somit ist es mir ein Anliegen, dass sowohl ein durchgehender Sichtschutz als auch ein Übertretungsschutz in derzeitiger Höhe (2m) zum Privatgrund der Anlage Mühlgangweg 24/26 gesichert ist (z.B. durch eine Klausel zum Erhalt des bestehenden Bretterzaunes und Errichtung eines Sichtschutzes nach Abriss des Gebäudes oder, dass ein ganzjähriger Sicht- und Übertretungsschutz in der Höhe von 2m errichtet werden muss).

Als unmittelbarer Nachbar und Wohnungseigentümer besteht ein berechtigtes Interesse an diesem fortwährend bleibenden Sicht- und Übertretungsschutz.

Einwendungsbehandlung:

Zaun

Im §8 (3) sind Festlegungen für Neubauten von Einfriedungen /Zäunen verordnet.

Bestehende Zaunlagen sind davon nicht betroffen, der Verordnungspunkt zielt nur auf die Neuerrichtung von Einfriedungen ab.

Ob der 2m hohe Bretterzaun abgebrochen wird, obliegt dem Eigentümer des Zaunes.

Einwendung 9 (OZ-0045)

*Zu allererst möchten wir, als Miteigentümer der Wohnanlage Mühlgangweg 24/26, es ausdrücklich begrüßen, dass das Gelände der ehemaligen Kirchnerkaserne einer zivilen Nutzung zugeführt wird. Insbesondere freuen wir uns darüber, dass ein Teil zu öffentlichen Park- und Sportanlagen wird und dass historische Bausubstanz erhalten wird. Nichtsdestotrotz möchten wir einen Vorschlag zum Entwurf des Bebauungsplans 06.29.0 machen, um dessen Berücksichtigung wir im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Viertels bitten möchten, die auch die Interessen der vorhandenen Anwohnerinnen und Anwohner in angemessener Weise berücksichtigt. Wir bitten um folgende Änderung des Bebauungsplans: **Die maximalen Geschosshöhen der Gebäude auf den Bauplätzen D und C sollen von Westen nach Osten graduell ansteigen, sodass das unmittelbar an den Mühlgangweg 24/26 angrenzende Gebäude maximal vier Geschosse, die beiden östlich davon geplanten Gebäude maximal sechs Geschosse und die beiden Geschosse die an die Kleingartenanlage bzw. den Bauplatz E grenzen maximal acht Geschosse haben.** Zu den Gründen: Im Bebauungsplan sind am Bauplatz D drei bis zu acht Geschosse hohe Gebäude vorgesehen. Bauplatz D grenzt unmittelbar im Osten an das Grundstück Mühlgangweg 24/26. Würden die Gebäude in voller Höhe errichtet, würde dies zu einer massiven Beschattung der Gärten und Balkone des Mühlgangwegs 24/26 über einen maßgeblichen Zeitraum am Morgen und Vormittag führen. Das würde eine wesentliche Beeinträchtigung der Lebensqualität im Mühlgangweg 24/26 bedeuten und zugleich eine Wertminderung der Wohnungen darstellen, die sich fast ausschließlich im Eigentum der Bewohnerinnen und Bewohner befinden, bei denen es sich zu einem großen Anteil um junge Familien mit Kindern handelt. Wir gehen davon aus, dass die Stadt Graz kein Interesse daran hat, ohne triftigen Grund jungen mittelständischen Familien einen wirtschaftlichen und lebensqualitativen Schaden zuzufügen.*

Ferner gibt es auf den im Osten an die Kirchnerkaserne angrenzenden Grundstücken keine Gebäude mit mehr als vier Geschossen. Der für die Kirchnerkaserne relevante § 13 Abs. 1 des 4.0 Stadtentwicklungskonzepts sieht neben einer „Verdichtung von Beständen“ auch die „Berücksichtigung des Gebietscharakters“ vor. Ein gestaffeltes Ansteigen der Gebäudehöhen von Osten nach Westen würde insofern einen guten Kompromiss zwischen diesen beiden Zielen darstellen und zugleich auch bauästhetisch attraktiv sein. In der Informationsveranstaltung am 17. September 2020 hat DI Inninger festgehalten, dass eine maximale Ausnutzung aller maximalen Geschosshöhen ohnehin nicht möglich sei, ohne die geplante Bebauungsdichte zu überschreiten. Insofern sollten einer entsprechenden Anpassung der maximalen Geschossanzahlen auch keine sachlichen Gründe entgegenstehen.

Einwendungsbehandlung:

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 1,4 festgelegt. Die Bebauungsdichte wird nicht erhöht.

Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Einwendung 10 (OZ-0046)

Als anwesender Teilnehmer bei der Informationsveranstaltung Kirchnerkaserne am 17.09.2020 ist mir die geplante Zu- & Abfahrt zu dem Areal der Kirchnerkaserne negativ aufgefallen. Als Anrainer möchte ich mit diesem Schreiben meine Einwendungen gegen den Bebauungsplan 06.29.0 „Areal Kirchnerkaserne“ wie folgt vorbringen:

Aufgrund meines Wohnsitzes ist mir die tägliche Verkehrssituation im umliegenden Bereich bestens bekannt. Durch die massive Zunahme des Individualverkehrs in der Kasernstraße und die Optimierung des öffentlichen Nahverkehrs durch die Buslinie 34 sowie 34E ist das tägliche Verkehrsaufkommen vor allem in den Rushhour - Zeiten enorm angestiegen. Allein eine Ausfahrt mit dem PKW aus der Grünen Zone ist im genannten Zeitfenster äußerst schwierig bzw. mit langen Wartezeiten verbunden.

In Anbetracht der geplanten Entstehung der Kirchnerkaserne ist damit zu rechnen, dass sich die Verkehrssituation in diesem Bereich in Zukunft noch weiter intensivieren wird. Daher bitte ich Sie, um Überprüfung einer sensorgesteuerten Ampelregelung aus der Kirchnerkaserne (Bsp. Ostbahnhof, Peter-Tunner-Gasse/ Alte Poststraße), um den Verkehrsfluss in diesem Bereich zu optimieren. Weiters wäre die Errichtung eines Fußgängerübergangs zu den Kaserngründen zu empfehlen, damit so eine mühelose und sichere Straßenüberquerung für die Zukunft gewährleistet werden kann.

Einwendungsbehandlung:

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeit wurde eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro Kupsa & Morianz ZT GmbH erstellt. Eine Ampelregelung ist nicht erforderlich.

Die Verkehrslösungen wurden mit der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz und erarbeitet und abgestimmt.

Die angesprochenen Verkehrsthemen (Öffentlicher Verkehr – Taktung, Grüne Zone, Fußgängerübergang, ...) außerhalb Planungsgebiet können nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz behandelt werden.

Einwendung 11 (OZ-0047)

Als einer der verbautesten Bezirke stellt sich mir die Frage, ob es wirklich notwendig ist in dieser Größenordnung dieses Areal zu verbauen, noch dazu wo weitere Projekte in unmittelbarer Nähe geplant bzw. bereits in Ausführung sind. Das Argument des erforderlichen Wohnraums kann es nicht sein, bei dem vielen unbezahlbaren Leerstand an Wohnraum.

Für mich hat bei der "Pflichtveranstaltung" der Eigentümer sowie das Straßenamt gefehlt, da diesbezüglich einige Fragen ihrerseits nicht beantwortet werden konnten, aber uns Anrainern unter den Nägeln brennt.

Ich finde es gut, wenn bei Neuerrichtungen auf alles Mögliche Rücksicht genommen wird, aber es kann nicht sein, dass die Bewohner in unmittelbarer Nähe mit den dadurch entstehenden Nachteilen leben müssen.

1.

Wie sieht es wirklich mit dem Abstand der Häuser zu den Heimgärten aus?

2.

Es ist irritierend, wenn in ihrem Plan zu einem 8stöckigem Haus der Abstand mit 7,5m eingezeichnet ist. Sie aber bei der Veranstaltung von 2m je Stockwerk (ohne EG) sprechen. Wenn schon die Geschosshöhe im Plan festgelegt ist, sollte auch der Abstand entsprechend eingezeichnet sein. Besteht da die Möglichkeit diese Regel mit einem Gemeinde Beschluss zu umgehen?

3.

Hat man sich über die Beschattung der Heimgärten durch die Häuser etwas einfallen lassen?

4.

Was ist für die Abgrenzung zwischen der Wohnanlage und den Heimgärten geplant?

5.

Der von Ihnen erwähnte und für die Zukunft geplante Geh- und Radweg durch die Gartenanlage wie soll das funktionieren?

6.

Die festgelegte Zu- und Abfahrt muss um die Lebensqualität der jetzigen Bewohner halbwegs halten zu können anders geplant werden.!!! Besteht nicht die Möglichkeit die Tiefgarage unter den Grünanlagen zu platzieren? Es ist sicherlich mit Mehrkosten zu rechnen, aber es kann nicht nur auf neue Projekte alles ausgerichtet sein und die derzeitigen Bewohner müssen alles hinnehmen. Nachdem das Verkehrsaufkommen bereits in der Kasernstrasse enorm ist, wie soll es in Zukunft funktionieren? Oder werden die Wohnungen nur an Radfahrer und Fußgänger verkauft?

7.

Hat man sich bezüglich der Parkplatzmisere auch Gedanken gemacht, wenn hier jede Menge an Wohnraum geschaffen wird?

Man müsste Bewohnerzonen einrichten (wie zB in Wien und München).

8.

Außerdem müsste die Kasernstrasse zu einer überwachten 30er Zone werden, da es jetzt schon ein Erlebnis ist diese zu queren. Was spricht gegen eine Einbahn (Kasernstrasse/Raiffeisenstrasse)? Wie sieht überhaupt die Planung dieser Straße aus?

9.

Bis wann ist eigentlich der Abriss bzw. dem Baubeginn geplant?

10.

Weiters würde mich interessieren was an dem Gerücht wahr ist, dass alles schon beschlossene Sache ist und unsere Anfragen das "Papier" nicht wert sind.

Einwendungsbehandlung:

Abstände

Die baugesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Innerhalb der festgelegte Baugrenzlinien kann ein 8-geschossiges Gebäude errichtet werden, es muss dann jedoch 10 m Grenzabstand einhalten. Es wurde aber mit diesen Festlegungen der Baugrenzlinien sichergestellt, dass zum Beispiel ein 4-geschossiges Haus, dass prinzipiell nach Baugesetz nur 6m Grenzabstand einhalten müsste, ebenfalls mindestens 7,5 m weit weg von der Grundstücksgrenze errichtet wird.

Beschattung

Das Gebäude aufgrund des Sonnenkreislauf einen Schatten verursachen ist nicht zu verhindern. Im gegenständlichen Bebauungsplan wurde jedoch mit der Situierung der rechteckigen Baukörper und den Abständen der Baukörper zueinander, sichergestellt, dass es nur zu einer teilweisen Beschattung der (Nachbar-)Liegenschaften kommt. Eine Zeilenbebauung würde eine deutliche größere Beeinträchtigung für die Umgebung darstellen, als die lockere Punktförmige Bebauung.

Abgrenzung

Im §8 (3) sind Festlegungen für Neubauten von Einfriedungen /Zäunen verordnet. Bestehende Zaunlagen sind davon nicht betroffen, der Verordnungspunkt zielt nur auf die Neuerrichtung von Einfriedungen ab.

Geh- und Radwegführung durch die Heimgartenanlage

Stadtentwicklung ist eine immer vorrauschauende, langfristige Planung, im Sinne der Stadt der kurzen Wege werden im Zuge von Gebietsentwicklungen immer sinnvolle Durchwegungen geplant.

Innerhalb des Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes wurde eine Ost-West-Durchwegung für FußgängerInnen und RadfahrerInnen sowohl im Planwerk eingetragen, als auch vertraglich abgesichert. Außerhalb des Gültigkeitsbereich können keine Festlegungen getroffen werden, somit gibt es für den Bereich der Heimgarteneinlage keine Festlegungen und auch keine konkreten Planungen.

Zufahrten/Verkehrsaufkommen

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro Kupsa & Morianz ZT GmbH erstellt. Die Verkehrslösungen wurden mit der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz und erarbeitet und abgestimmt.

PKW-Stellplätze

Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein detaillierter Stellplatzschlüssel für diverse Nutzungen festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden.

30er Zone

Die angesprochenen Verkehrsthemen (30er Zone, Einbahn, ...) außerhalb Planungsgebiet können nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz behandelt werden.

Zeitplan

Der Abbruch von Gebäuden ist jederzeit möglich. Es muss lediglich bei der Bau- und Anlagenbehörde um Bewilligung angesucht werden. Bewilligungen für Neubauten können von der Bau- und Anlagenbehörde frühestens nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes erlassen werden.

Wann ein Eigentümer seine Liegenschaft entwickeln möchte und ein Baubewilligungsverfahren startet obliegt dem Eigentümer. Es gibt keine zeitliche Einschränkung oder Fristen.

Verfahren

Im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist die Verfahrensabwicklung eines Bebauungsplanverfahren gesetzlich geregelt. Die Verfahrensschritte werden alle eingehalten. Der Bebauungsplan – Entwurf und die Beschlussfassung des Bebauungsplanes wird durch die zuständige Fachabteilung (Stadtplanung) vorbereitet, dazwischen wird der Bebauungsplan öffentlich über mindestens 8 Wochen aufgelegt, und jeder hat die Möglichkeit seine Einwendungen, Bedenken, Einsprüche einzubringen. Der Beschluss des Bebauungsplanes wird vom Gemeinderat der Stadt Graz gefällt.

Einwendung 12 (OZ-0048)

VO – Entwurf §4 iZm Plan

[...] Es wird ersucht die Bauplätze B, C, und D in weitere Bauplätze zu unterteilen. (Beilage1)

VO – Entwurf §3 Abs. 2

Betreffend Bauplatz „F“ ist festzuhalten, dass das Stabsgebäude nicht nachvermessen wurde. Es handelt sich bei den 2.100 m² BGF um eine circa-Angabe aus der Wettbewerbsauslobung, die aus den Bestandsplänen überschlagsmäßig ermittelt wurden. Dabei handelt es sich um ca. BGF-Flächen der oberirdischen Regelgeschosse (EG bis 2. OG). Der Kern des Stabsgebäudes steht unter Denkmalschutz und wird nach einer Revitalisierung einen Identifikationspunkt im neuen Quartier darstellen. Alle Zu- oder Umbauten sind nur in Abstimmung mit dem BDA möglich. KIRCHNER ersucht daher um Flexibilität der Bebauungsmöglichkeit auf Baufeld „F“ durch geringfügige Überschreitungen bei Zu- und Umbauten, die das DA genehmigt hat bzw. genehmigen wird, möglich sind.

VO – Entwurf §3 Abs. 3

Eine Überprüfung des Bebauungsgrads gem. §3 Abs. 3 hat ergeben, dass ein Wert von 0,4, teilweise nicht eingehalten werden kann. Um das vom Fachbeirat positiv gewürdigte Projekt umsetzen zu können, ersuchen wir um entsprechende Prüfung und eine Anhebung auf 0,45.

VO – Entwurf §4 iVm Plan

Die Überprüfung der Baugrenzl原因en durch das Architekturbüro Schwarz Platzer Architekten hat ergeben, dass es durch die Situierung der Baugrenzl原因en zu unnötigen Zwängen kommt, die sehr einfach durch eine geringfügige Ausdehnung der Baugrenzl原因en entspannt werden können. Die Hauptzwangspunkte wären. [...]

VO – Entwurf §5 Abs. 5

Da die Substrathöhe alleine keine Auskunft über die Retentionsfähigkeit oder die kleinklimatische Wirkung eines Gründaches gibt, wird ersucht die Formulierung „In extensive Begrünung“ zu ändern, um die Auswahl entsprechender Produkte nicht einzuschränken.

VO – Entwurf §6

Es wird ersucht, für Besucher, mobilitätseingeschränkte Personen, etc. zumindest ein Mindestmaß an oberirdischen Stellplätzen zuzulassen.

VO – Entwurf §6 Abs. 1

Es fehlt in VO-Entwurf und Erläuterungsbericht eine Definition für Sammelgarage.

VO – Entwurf §6 Abs. 2

Durch die ggst. Vorgabe wird ersucht das KFZ als Mobilitätsmittel unkomfortabel zu machen und damit insbesondere die Nutzung des ÖPNV zu stärken und öffentliche Räume zu beleben. Beides kann in gegenständlichem Areal mit dieser Festlegung nicht erreicht werden. Vielmehr gibt es im Gegensatz zu anderen Stadtentwicklungsgebieten, wie Reininghaus oder Smart-City rund um die Kirchner Kaserne derzeit kein entsprechendes ÖPNV-Angebot. Auch Ausbaupläne für Straßenbahn und Bus sind nicht bekannt und lagen dem Projekt nie zu Grunde. Die öffentlichen Freiräume liegen vor allem nördlich des Bebauungsplanareals, somit werden diese durch erzwungene Umwege in die Tiefgarage nicht belebt. In Summe wirkt sich diese Maßnahme primär negativ auf die soziale Durchmischung aus, da sie Familien und mobilitätseingeschränkte Personen vermutlich vorbehalten wird, sich für eine Wohnung am Areal der ehem. Kirchner Kaserne zu entscheiden. Gleichzeitig entsteht alleine durch die Planung eines autofreien Quartiers, die Errichtung einer Sammelgarage, eines restriktiven Stellplatzschlüssels und weiteren Mobilitätsmaßnahmen bereits ein Stadtquartier, dass allen Anforderungen AN MODERNE; SANFTE Mobilität entspricht. KIRCHNER ersucht daher um ersatzlose Streichung dieser in der Gesamtschau überschießenden Regelung.

VO- Entwurf §6 Abs. 5

Es wird hinterfragt, in wie weit es zielführend ist, eine neue Definition der Wohnnutzfläche einzuführen, wo es doch schon etliche Regelwerke gibt, die dieses Thema ausreichend definieren.

VO – Entwurf §6 Abs. 9

Hinsichtlich der Fahrradabstellplätze wird um Konkretisierung gebeten, in wie weit oberirdische Fahrradabstellplätze gebäudeintegriert erreicht werden können und wie dieser Nachweis in Bezug auf die Bauplätze geführt werden muss.

VO – Entwurf §7 Abs. 4

Bitte um Präzisierung, ob auch Erschließungsstraßen und Fuß- und Radwege (erschließungsband) gemeint sind. Wenn nein, würde ein Großteil der großen Parkbäume am Freiraumband entfallen bzw. könnten nur in Form von mittelgroßen und kleinkronigen Bäumen realisiert werden.

Erläuterungsbericht:

Seite 18: Hinsichtlich Durchwegung sollte die Formulierung "im gewissen Maße verschoben werden" zu "in angemessenem Maße verschoben werden" geändert werden.

Seite 19: Die Beschränkung auf einheimische Sorten sollte gestrichen werden. Andernfalls konnte viele aus stadtklimatischen Aspekten zukünftig zu bevorzugende Baumarten nicht verwendet werden.

Seite 19: Bei Entwässerungsmulden sollte auch eine Begrünung mit Ansaat einer Blumenwiese bspw. geeignet für wechselfeuchte Standorte zulässig sein.

Einwendungsbehandlung:

VO – Entwurf §4 iZm Plan

In der Verordnung und im Planwerk wurden für die Bauplätze B, C; D mögliche weitere Teilungslinien eingefügt. Der Bauplatz B wurde in 5 Teilbauplätze (B1-5) unterteilt, der Bauplatz c wurde in zwei Teilbauplätze (C1-2) unterteilt und der Bauplatz D wurde in drei Teilbauplätze (D1-3) unterlegt.

VO – Entwurf §3 Abs. 2

Die im 4.0 Flächenwidmungsplanfestgelegte Bebauungsdichte von 1,4 für das gesamte Bebauungsplangebiet wird eingehalten.

Die maximale Bruttogeschossfläche wurde nur gemäß dem Architekturwettbewerb und den vertraglichen Vereinbarungen innerhalb des Planungsgebietes neu verteilt.

VO – Entwurf §3 Abs. 3

In der Verordnung wurde der Bebauungsgrad um 0,05 angehoben und beträgt jetzt 0,45 statt 0,4.

VO – Entwurf §4 iVm Plan

Im Planwerk wurden die Baugrenzen leicht verschoben, maximal um 1,50 m.

Am Bauplatz B wurden die Abstände zur südlichen Grundstücksgrenze mit den Juristen der Bau- und Anlagenbehörde abgestimmt.

VO – Entwurf §6 Abs. 1, 2, 5 und 9

Die Festlegungen und Formulierungen für die PKW- und Fahrradabstellplätze sind in enger Abstimmung mit der Verkehrsplanung der Stadt Graz erfolgt. Des Weiteren wurden die Verordnungspunkte auch mit dem begleitenden Mobilitätsvertrag abgestimmt.

Die oberirdischen Fahrradabstellplätze können entweder in freier Aufstellung oder gebäudeintegriert im Erdgeschoss untergebracht werden. Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens müssen dann die rechnerischen Nachweise erbracht werden. Der rechnerische Nachweis bezieht sich immer auf den eingereichten Bauplatz.

Lage von Geh- und Radwegen

Im Planwerk des 06.29.0 Bebauungsplan sind die Fuß- und Gehwege mit dem Zusatz ungefähre Lage verordnet.

Erläuterungsbericht

Im Erläuterungsbericht wurde das Wort heimische Sorten durch stadtklimataugliche Arten ersetzt.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind mit der Abteilung Grünraum und Gewässer abzustimmen.

Einwendung 13 (OZ-0049)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Abteilung 13 – Bau- und Raumordnung

örtliche Raumplanung

Stempfergasse 7

8010 Graz

Zu dem dem ggst. Verfahren zu Grunde liegenden Entwurf des Bebauungsplanes bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwendungen bzw. Mängel:

1. Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in Bebauungsplänen als „Mindestinhalte“ ua. jedenfalls auch die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. Diese werden in den Erläuterungen zum Teil angeführt, doch fehlt eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut der Verordnung und/oder in der Plandarstellung. Diese ist zu ergänzen, wobei ua. auf die in den

Erläuterungen zu den Festlegungen zum Bereichstyp angeführte Funktionsdurchmischung „im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen, zumindest im straßenseitigen Erdgeschoss“ einzugehen ist und Vorgaben des Räumlichen Leitbildes im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

2. Zu § 2 – offene Bebauung: Entsprechend der Plandarstellung ist eine 1-geschossige Bebauung im Übergang zwischen den Bauplätzen C und F möglich, weshalb eine Prüfung der zulässigen Bauungsweisen (ggF teilweise auch gekuppelte Bauungsweise) erforderlich ist.

3. Zu § 3 – Bauplatzgröße, max. Bruttogeschossfläche: Die diesbezüglich derzeit geplanten Festlegungen sind in dieser Form nicht nachvollziehbar und ermöglichen augenscheinlich für Teilflächen eine Über- bzw. Unterschreitung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bauungsdichte. Dabei soll für Teilflächen offensichtlich eine Bebauung mit Gebäuden (Bauplatz E) gänzlich ausgeschlossen werden.

Eine über einen BPL mögliche Über- bzw. Unterschreitung der im FWP festgelegten Bauungsdichte bedarf einer Begründung im Sinne der Bestimmung der § 3 bzw. § 4 der Bauungsdichteverordnung. Dabei ist die Festlegung konkreter Werte der zulässigen Bauungsdichte erforderlich. Die im Entwurf des BPLs geplanten Festlegungen der jeweils maximal zulässigen Bruttogeschossflächen auf einzelnen Bauplätzen sind in diesem Sinne zu überarbeiten und die allfällig geplante Erhöhung bzw. Reduktion der im FWP festgelegten Bauungsdichte ist entsprechend zu begründen. In diesem Zusammenhang wird die Festlegung für den Bauplatz A hinterfragt, für den in der Plandarstellung keine Baugrenzlinie festgelegt wurde. Der § 5 (3) des BPLs sieht jedoch die Errichtung von 1-geschossigen Gebäuden vor. Entsprechend den Erläuterungen ist hier langfristig die Errichtung einer Kleingartenanlage angedacht, weshalb diesbezüglich allenfalls Ergänzungen der Wortlautfestlegungen (zB hinsichtlich der Errichtung von Nebengebäuden außerhalb von Baugrenzlinien – vgl. § 4 Z10 iVm § 4 Z47 Stmk. BauG) angeregt werden; um Prüfung wird ersucht.

4. In § 9 wird – den Erläuterungen entsprechend – um Klarstellung ersucht, dass bei bestehenden Gebäuden „ausschließlich“ Umbauten und Umnutzungen zulässig sind.

5. In den Erläuterungen zur kleinräumigen Umgebung wird um Prüfung der dort angeführten Bauungsdichten ersucht.

6. Die in den Erläuterungen zu § 5 angeführte Begrenzung der Flächensummen der befestigten Dachterrassen [...] auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche wird derzeit im Wortlaut der Verordnung nicht berücksichtigt. Diesbezüglich ist eine Überprüfung erforderlich.

7. Die Erläuterungen zu „Allgemeines“ sind hinsichtlich des Maßstabes der Plandarstellung zu überarbeiten.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.

Die Inhalte des 1.0 Räumlichen Leitbildes sind im Erläuterungsbericht zum 06.29.0 Bebauungsplan bereits ausreichend dargelegt. Eine entsprechende Ersichtlichmachung im Plan oder Wortlaut der Verordnung ist daher nicht angedacht.

Ad 2.

Bei der möglichen eingeschossigen Bebauung handelt es sich um das Einfahrtsbauwerk der Tiefgarage.

Ad3.

Die im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegte Bauungsdichte von 1,4 für das gesamte Bebauungsplangebiet wird eingehalten.

Die maximale Bruttogeschossfläche wurde nur gemäß dem Architekturwettbewerb und den vertraglichen Vereinbarungen innerhalb des Planungsgebietes neu verteilt.

Ad 4.

Am Bauplatz F steht ein denkmalgeschütztes Haus. Am Bauplatz wurden keine Baugrenzlinsen festgelegt. Somit gilt der §9, dass für das Bestandsgebäude außerhalb von Baugrenzlinsen nur Umbauten und Umnutzungen zulässig sind.

Ad 5.

Die Bebauungsdichte-Angaben wurden im Erläuterungsbericht überprüft und korrigiert.

Ad 6.

Die Erläuterungen geben die übergeordneten Vorgaben des 4.0 Stadtentwicklungskonzept wieder. Dieser Verordnungspunkt wird daher nicht doppelt verordnet. Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept müssen nur Dachflächen über 300 m² extensiv begrünt werden, im gegenständlichen Planungsgebiet sollen jedoch alle Flach- und flachgeneigten Dächer begrünt werden.

Ad 7.

Der Maßstab der Plandarstellung wurde im Erläuterungsbericht richtiggestellt.

Einwendung 14 (OZ-0050)

Aus der Liste der denkmalgeschützten Objekte in Graz/Jakomini:

<https://austria->

[forum.org/af/AustriaWiki/Liste_der_denkmalgesch%3%BCtzten_Objekte_in_Graz/Jakomini](https://austria-forum.org/af/AustriaWiki/Liste_der_denkmalgesch%3%BCtzten_Objekte_in_Graz/Jakomini)

„Das seit zwei Jahren denkmalgeschützte Stabsgebäude mit seiner Josephinisch-klassizistischen Schau-seite im Plattenstil (Kasernstraße 24) wird nach der Revitalisierung einer öffentlichen Nutzung zugeführt und wird künftig einen Identifikationspunkt bilden. Beschreibung des denkmalgeschützten Stabsgebäudes: "Laut Inschrift wurde das Gebäude 1782 unter Franz Anton Weigl als Kattunfabrik erbaut [Kattun = ein Baumwollgewebe]. 1828 kaufte das K.K. Reichs-Kriegs-Ministerium die Fabrik, die ab 1872 Schönau-kaserne, seit 1967 Kirchnerkaserne genannt wurde. Das dreigeschoßige, monumentale Gebäude mit Satteldach und Schauseite mit josephinisch-klassizistischer Plattenstil-Fassade hat eine kolossale Lisenen- bzw. Pilastergliederung über genuteter, hoher Erdgeschoßzone. Dreiachsiger, differenziert gestalteter Mittelrisalit. Rückseitig schlichte Fassade mit tiefem Eingangsrisalit mit Dreieckgiebel. Dreiläufige, U-förmige Treppe mit Platzlgewölben zwischen Gurtbögen auf Pfeilervorlagen, bzw. Pfeilern. Weitgehend durchgängige Pfeilerhallen im Erdgeschoß mit Platzlgewölben zwischen Gurtbögen und Steinpfeilern (in der Cafeteria am Pfeiler Tafel mit der Inschrift „W. & C. / 1782.“)." (Quelle: Denkmalliste Wikipedia, siehe:

https://de.wikipedia.org/.../Liste_der_denkmalgesch%.../Jakomini;

Planungsgebiet: Das Kasernengelände (bzw. die Parzelle 2174/1, KG Jakomini), weist eine Fläche von 57.689 m² auf. Ein Großteil davon entfällt auf das jetzige Bebauungsplangebiet (mit etwa 32.000 m²), das aber im NO auch die bestehende Tiefgarage der Wohnsiedlung Kasernstraße (Parzelle 2183/1) umfasst.

Verkehrspolitische Szenarien der Verkehrsentwicklung im Bereich Messequadrant

Aus der UVP zur Verbauung des Messeparkplatzes wissen wir aber, dass der gesamte Bereich zwischen der Messe und der Puntigamer Brücke „entwickelt“ (bzw. einer Verbauung zugeführt)

werden soll In diesem Gebiet sollen bis etwa 2035 ähnlich der Verbauung von Reininghaus zusätzliche Wohnungen, Geschäfte und Büros sowie die Infrastruktur für etwa 15.000 Personen errichtet werden.

Das bestehende Straßennetz, (besonders die Münzgraben- und die C.-v.-Hötzendorfstraße) ist bereits jetzt an Werktagen häufig überlastet und auch ohne Großveranstaltungen schon im „Normalfall“ jenseits der Kapazitätsgrenze, sodass Verkehrsverlagerungen zu weniger überlasteten Routen unausweichlich sind.

Straßenbahn-Ausbau als Lösung?

Bis vor wenigen Tagen wurde der Ausbau von Straßenbahnlinien in mehreren Teilen der Stadt als eine Lösung solcher Engpässe dargestellt.

Eine dieser Linien sollte auch **durch die Neuholdaugasse nach Süden** geführt werden, es war konkret auch die Ersichtlichmachung im STEK und im Flächenwidmungsplan vorgesehen.

Auch in die Bebauungspläne müssten in Folge diese Trassen ebenfalls eingetragen werden ...
... obwohl gerade jetzt in diesen Tagen mit den neuen U-Bahn-Plänen diese Strassenbahnplanungen zur Makulatur gemacht und generell als überflüssig dargestellt werden.
Es ist dzt. völlig unklar, wie die tatsächlich von der Stadt angestrebte Entwicklung für dieses Gebiet (bzw. konkret für das Schönaufviertel) aussehen soll.

„Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich“, wie im Erläuterungsbericht festgehalten wird.

Wesentliche Rahmenbedingungen müssen für diesen Bebauungsplan noch geklärt werden!

+ Sollen in Zukunft die Neuholdau- mit der Andersengasse, die Kasernstraße und die Raiffeisenstraße als

Ausweichstrecken für die C.v.Hötzendorf- und für die Münzgrabenstraße genutzt werden?

+ Welche Sozialen Einrichtungen sind in diesem Bereich geplant?

+ Für wieviele bzw. für welche Grünflächen, Fußballplätze und Bezirkssportplätze soll der geplante Park

und der bestehende Sportplatz im Kasernengelände als Ersatz dienen?

+ Welche Funktion sollen die künftigen Fuß- und Radwege erhalten?

+ Soll die Erreichbarkeit des Mur-Ufers künftig verbessert werden? u.a.m.

Im Erläuterungsbericht werden planerische Festlegungen aus dem STEK, (§ 13), für ein „Wohngebiet hoher Dichte“ (u.a.) zitiert:

- Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters,
- Sicherung bzw. Verbesserung d. Grünausstattung in Abstimmung auf Bevölkerungsstruktur und -dichte,
- Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße,
- Beschränkung der Bodenversiegelung ... usw.

In Umsetzung von § 40 StROG ist mit der Bebauungsplanung jedenfalls **„eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben.“**

Jedenfalls sollte auch die angekündigte öffentliche Informationsveranstaltung, die während des Auflagezeitraumes anscheinend nicht durchgeführt wurde, nachgeholt werden!

1. Im diesem Bebauungsplan bzw. Erläuterungsbericht enthaltene Angaben und Festlegungen:

Infrastruktur: Die Trennwirkung der Ostbahn wird sich durch den geplanten Ausbau weiter verstärken, wie auch im Erläuterungsbericht angeführt wird.

Öffentliche Einrichtungen: Derzeit sind **keine öffentlichen Einrichtungen** vorgesehen, obwohl das Kasernengelände für eine hohe Bewohnerzahl gut erreichbar ist. Es sollten daher auch südlich der der Fröhlichgasse Flächen für Infrastruktureinrichtungen gesichert werden. Zum jetzigen Zeitpunkt besteht noch die Möglichkeit für die Reservierung des nördlichsten Teil des Kasernengeländes für diesen Zweck, wenn die Grundstruktur dieses Bebauungsplanes erhalten werden soll.

Künftige Haupt-Zufahrt(en): die bestehende Haupt-Zufahrt zum jetzigen Kasernengelände ist gemäß der jetzigen Planung außerhalb des jetzigen Bebauungsplangebietes situiert, obwohl sie auch in Zukunft für die Durchwegung des (jetzigen) Kasernengeländes genutzt werden soll (siehe Erläuterungsbericht S. 18).

Für die künftige Hauptzufahrt sollen aber **Teile des Bestandsgebäudes zur Straßenfront** (zur Kasernstraße hin) gleich südlich des mehrgeschossigen Hauptgebäudes abgebrochen werden.

Die angestrebte **Aufhebung des Denkmalschutzes** bzw. **Zerstörung des Ensembles** kann **nicht im öffentlichen Interesse** liegen. Nach der vorliegenden Planung würde eine ersatzweise Zufahrt bzw. auch Feuerwehr-Zufahrt zur künftigen Bebauung vom Mühlgangweg (Nr. 24) auf der Südseite des bestehenden Sportplatzes und weiter ebenfalls **durch den künftigen Park** führen.

Die dritte Möglichkeit einer Zufahrt besteht vom Süden (von der Dr. Plochl-Straße) aus. Offensichtlich hat sich die Stadt Graz das Grundstück Plochlstr. Nr. 21 b bereits gesichert und als mögliche(n) Zufahrt (bzw. Zugang) vorgesehen; in diesem Fall ist aber zwecks Klarheit eine Ersichtlichmachung der geplanten Zufahrten im BBPlan notwendig.

Von der bestehenden Haupt-Zufahrt in Zukunft abzuweichen und entweder die bestehende Tiefgarage der gegenüberliegenden Siedlung zu beanspruchen und zusätzlich die Front an der Kasernstraße völlig umzuändern (und gleichzeitig den Schallschutz zur Kasernstraße hin zu beseitigen) und diese Zufahrt dann als einzige Zufahrt zu deklarieren, diese dann aber sogar **durch den künftigen Park zu planen,**

das ist kein Meisterstück!

Weitere Zugänge zur künftigen Siedlung quer durch das Gelände des größten Grazer Heimgartens zu planen ist in derselben Weise „innovativ“ wie die im BBPlan eingetragene künftige Hauptzufahrt.

Beseitigung der Allee? Im Bebauungsplan sollte ja die geordnete Siedlungsentwicklung geregelt werden. Wenn die Situierung des Gehsteiges im Bereich des (ehem.) Hauptgebäudes nicht jetzt eindeutig festgelegt wird, werden diese Reste der ehemaligen Allee die Baustellenzeit nicht überstehen können. Die jetzt geplante Situierung dieser Haupt-Zufahrt verursacht überflüssigerweise eine Reihe von Folge-Problemen. Bei der jetzigen Haupt-Zufahrt gibt es keine seriöse Begründung diese Funktion auch in Zukunft aufrecht zu erhalten. Auf eine zweite voll-taugliche Zufahrt wird jedenfalls die Feuerwehr bestehen. **Wer schützt aber den bestehenden Abschnitt der Allee an der Kasernstraße?**

Die jetzt geplante Vorgangsweise liegt keinesfalls im öffentlichen Interesse! Es sind jedenfalls **Verbesserungen erforderlich!**

2. Anzustrebende Prioritätensetzung:

+ Ausreichende Grünflächen, Spiel- und Sportanlagen:

Im Schönauiertel und Am Grünanger wurden in den letzten Jahren viele bestehende Freiflächen reduziert und für andere Zwecke in Anspruch genommen (z.B. Körnerplatz, Spielplatz beim BILLA, an der Mur die ökolog. Ausgleichszone südlich der Seifenfabrik, der Bezirkssportplatz Am Grünanger, die Verlegung von Heimgärten) und sind auch noch zusätzliche Straßen- bzw. Straßenbahn-Trassen zu erwarten.

Jetzt braucht es einen **Ersatz für diese Flächen und zusätzliche Flächen** für die steigende Einwohnerzahl im Nahbereich und im Umfeld der Kirchnerkaserne.

+ Bessere Erreichbarkeit der Erholungszone an der Mur: Hindernisse für Fuß- und Radwege stellen derzeit sowohl das Ostbahnhof-Gelände, die Heimgartenanlage Schönau als auch das Umspannwerk (gemeinsam mit dem Gelände der Seifenfabrik) dar. Diese Situation sollte verbessert werden, wie dies auch im Erläuterungsbericht für diesen Bebauungsplan festgehalten wird.

Im Kasernengelände bietet sich dzt. nur eine Fuß- und Radweg-Verbindung in W-O-Richtung an (in Verlängerung des Mühlgangweges nach Osten) auf der Südseite des bestehenden Sportplatzes und des künftigen Parks, und weiter auf der Rückseite der Kirchner-Kaserne nach Norden zur jetzigen Haupt-Zufahrt der Kaserne. Diese Verbindung ist auch bereits im Flächenwidmungsplan enthalten. Die im STEK eingetragene Grünverbindung vom Mühlgangweg Richtung SO müsste erst im Konsens entwickelt werden. Als Ersatz bietet sich aber eine W-O-Verbindung vom gegenwärtigen Ende der Neuholdaugasse nach Osten an, die in den letzten Monaten zeitweise gemeinsam mit der Dr.-Plochl-Straße als Ausweichroute in Verwendung war.

Diese Verbindung sollte speziell für die künftigen BewohnerInnen im Bereich der Kaserne auch Richtung Mur an der Parzellengrenze zwischen Umspannwerk und Seifenfabrik neu errichtet werden; (eine früher bestehende Weg-Parzelle wurde leider aufgelassen).

Eine Fuß- und Radweg-Verbindung zwischen dem neuen Puchsteg und dem südlichen Teil des Kasernengeländes ist im Flächenwidmungsplan ebenfalls fast durchgehend enthalten; eine Weiterführung nach Osten zum Bauplatz A sollte von der Stadt Graz angestrebt und schrittweise umgesetzt werden; (falls dieses Grundstück Plochlstr. Nr. 21 b bereits von der Stadt Graz gesichert wurde, sollte diese Verbindung auch im BBPlan eingetragen werden.

+ Bessere Anbindung des Bebauungsplangebietes an den Öffentlichen Verkehr:

Mit einer weiteren Verdichtung im Bereich des Kasernengeländes ist auch eine Verdichtung des ÖV-Angebotes erforderlich; dies ist mit den jetzigen Buslinien 34 und 34E auch gut realisierbar.

+ Zugang zum Ostbahnhof: Im Bereich des bestehenden Zuganges zum Bahnsteig ist bereits jetzt im Flächenwidmungsplan der Stadt Graz eine Verbindung zur Raiffeisenstraße eingetragen.

Eine Weiterführung nach Westen Richtung Kirchnerkaserne sollte bei der nächsten Änderung des Flächenwidmungsplanes mit-berücksichtigt werden.

+ Ausreichende öffentlich zugängliche Freiflächen: Jetzt besteht für den SW von Jakomini die letzte Möglichkeit um die anzustrebende Fläche von 10 m² / Einwohner (trotz bisher steigenden Einwohnerzahlen) zu erreichen. Mit dem künftigen öffentlich zugänglichen Sportplatz im Bereich Kirchnerkaserne (bzw. gemäß Erläuterungsbericht mit diesem künftigen Bezirkssportplatz) kann voraussichtlich ein Großteil der erforderlichen Freiflächen geschaffen werden. (Für den Bereich Grünanger / Liebenau ist aber eine konkrete Bedarfserhebung sinnvoll).

In der Plandarstellung zum Stadtentwicklungskonzept ist jedoch östlich der Seifenfabrik, im Norden anschließend an die bestehenden Heimgärten, eine Eignungszone für unterschiedliche Freiflächen eingetragen, (ursprünglich für Heimgärten reserviert), die jedoch im Zusammenhang mit dem Kraftwerksbau bisher nicht für Freiflächen in Anspruch genommen wurde.

+ Kompensation für Grünraumverlust an der Mur: Die Reduzierung bzw. die Beseitigung der Vegetation an der Mur ist jedoch bisher in diesem dicht besiedelten Bereich (Schönau und Grünanger) nicht kompensiert worden.

Im Erläuterungsbericht S. 9, (Foto 2) ist diese dzt. noch freie Fläche dargestellt. Der Streifen zwischen der Seifenfabrik und dem südlichsten Teil des (ehem.) Kasernengeländes; gleich nördlich dieser Heimgärten sollte für diese letzte mögliche Grün-Verbindung von der Mur Richtung Osten dieser Streifen auch im Flächenwidmungsplan umgewidmet werden.

Für diesen Bereich (dzt. Acker östlich der Seifenfabrik) muss noch ein separater Bebauungsplan erstellt werden, (allerdings sind möglicherweise bereits Bauvorhaben genehmigt worden). Diese letzte echte Freiland-Reserve sollte aber aktiv gesichert werden.

+ Gebietscharakter:

Dichtewerte und Bebauungsgrad wurden in der BBPlan-Verordnung geregelt. Von großer Bedeutung ist noch die Einhaltung des Gebietscharakters, der im RLB für dieses Gebiet nicht im Detail geregelt wurde. Die im Westen und Osten des Kasernengeländes gelegenen Siedlungen stellen aber einen entsprechenden Rahmen dar. Dieser sollte weitestgehend eingehalten werden.

Einwendungsbehandlung:

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 1,4 festgelegt. Die Bebauungsdichte wird nicht erhöht.

Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Außerhalb des Bebauungsplangebiet wurde über den 4.0 Flächenwidmungsplan der Sportplatz (9891 m²) am Trattenweg und der Grünbereich westlich des Stabsgebäudes als öffentlicher Park (9822 m²) gesichert.

Die vielen angesprochenen Verkehrsthemen (Verkehrsentwicklung Messequadrant, Anbindungen an den öffentlichen Verkehr – Taktung, Murzugang, Grünraumverlust an der Mur, ...) außerhalb Planungsgebiet können nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz behandelt werden.

Einwendung 15 (OZ-0051)

Horst Ruckenstuhl

Päsident des LV der Heimgärtner Stmk

Einwende zur Durchquerung des HGV SCHÖNAU

Bei diesen geplanten Durchwegungen durch die Heimgartenanlage Schönau würden 23 Gärten wegfallen bzw. drastisch reduziert werden, und über 1000 m² an Kleingartenfläche zunichtegemacht.

Gemäß Bundeskleingartengesetz muss jede wegfallende Fläche ersetzt werden.

Bei der geplanten Verbreiterung der Kasernstraße würden bereits Gartenfläche von gesamt 6m entlang der Kasernstraße ersetzt werden müssen.

Dieser Ersatz und eventuell zusätzlicher Ersatz für Teile des HGV Grünanger sind beim Spitz der Kirchnerkaserne vorgesehen.

Daher bleibt kein einziger m² mehr für den Ersatz der Durchquerung.

Wir sehen auch keinen logischen Sinn bei dieser Durchquerung, da die Fußgänger und Radfahrer im Osten an der Hauptstraße (Kasernstraße) anstehen und kein Radweg als Anschluss vorhanden, auch nicht zukünftig von der Stadtplanung vorgesehen, ist.

Einwendungsbehandlung:

Stadtentwicklung ist eine immer vorrauschauende, langfristige Planung, im Sinne der Stadt der kurzen Wege werden im Zuge von Gebietsentwicklungen immer sinnvolle Durchwegungen geplant.

Innerhalb des Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes wurde eine Ost-West-Durchwegung für FußgängerInnen und RadfahrerInnen sowohl im Planwerk eingetragen, als auch vertraglich abgesichert. Außerhalb des Gültigkeitsbereich können keine Festlegungen getroffen werden, somit gibt es für den Bereich der Heimgarteneinlage keine Festlegungen und auch keine konkreten Planungen.

Einwendung 16 (OZ-0052)

Mag. Abt. 10/5 – Grünraum und Gewässer

Referat Grünraum und Freiraumplanung

- *Verordnung § 7: nachdem es noch nicht ausgeschlossen werden kann, dass einige oberirdische Parkplätze (TIM-Parkplätze) angeordnet werden, ist bitte der Passus – für je 5 Stellplätze ist zumindest ein den Parkplätzen zugeordneter Laubbaum in Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Kugelformen sind nicht zulässig – zu ergänzen.*
- *Erläuterungsbericht Punkt 6: bei sämtlichen Baumpflanzungen sollten stadtklimataugliche Arten Verwendung finden, bitte auch die in diesem Zusammenhang erforderliche **Abstimmung der Baumart mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer** in den Satz einbauen.*
- *Erläuterungsbericht zu § 7 (11): Bitte ergänze bei den Baumpflanzungen die Angabe für das notwendige Wurzelraumvolumen. **Bei Pflanzungen von mittel- bis großkronigen Bäumen ist die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume zumindest punktuell auf 1,5m zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mindestens 50m³ pro Baum ist vorzusehen. Bei der Pflanzung von kleinkronigen Bäumen ist die Schichtdicke der Vegetationstragschicht zumindest punktuell auf 1,0m zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mindestens 40m³ ist vorzusehen.** (Auszug aus den Freiraumplanerischen Standards)*

Einwendungsbehandlung:

Oberirdischen Parkplätze/Baumpflanzungen

Es wurden keine oberirdischen Parkplätze vorgesehen, somit wurde die geforderte Textpassage nicht in den Verordnungstext übernommen.

Stadtklimataugliche Baumarten

Die Formulierung wurde wunschgemäß in den Erläuterungsbericht übernommen.

Vegetationsschicht

Die Formulierung wurde wunschgemäß in den Erläuterungsbericht übernommen.

Einwendung 17 (OZ-0053)

Als Bewohner der Kasernstrasse 33 sind wir natürlich unmittelbar von dieser Bebauung betroffen und ersuchen unsere Einsprüche aufzunehmen und zu prüfen.

1. Abbruch und Bebauung

LKW-Verkehr mit Abbruch bzw. Baumaterial bitte unbedingt über die Fröhlichgasse durchführen, da sich in der Kasernstrasse sehr viele Wohnhäuser befinden und das Verkehrsaufkommen derzeit schon belastend hoch ist.

2. Überprüfung des Erdreiches

Das Erdreich im Bereich der Panzerwerkstätte könnte verunreinigt sein. Es wäre wünschenswert, dass diese Erdmassen geprüft und gegebenenfalls professionell abgetragen werden.

2. Geplante Zufahrt zum Areal

Die einzige Zufahrtsmöglichkeit in die Tiefgarage bzw. Zufahrtsmöglichkeit für Einsatz- und Müllfahrzeuge ist genau gegenüber unseres Hauses geplant. Unser Ersuchen ist, die Zufahrt unverändert zu belassen. Wir bezweifeln, dass die Decke unserer Tiefgarage diesen Belastungen standhalten wird. Eine etwaige bauliche Änderung würde u.U. einige Plätze in der Tiefgarage kosten. Das erhöhte Verkehrsaufkommen genau vor unserem Fenster bereitet uns ebenfalls Sorge. Ein Ausfahren aus unserer Garage und ein Überqueren der Kasernstrasse im Bereich zum Zugang zu unserer Garage ist schon jetzt ein Geduldsspiel und eine Gefahrenquelle.

3. Geschosshöhe

Die maximal angedachte Geschosshöhe von 26,50 m ist wirklich sehr unerfreulich und unverständlich, da der Bauherr ja eine maximale Geschossanzahl von 4 geplant hätte. Unsere dringende Bitte ist, die Geschossanzahl nochmals zu diskutieren.

Einwendungsbehandlung:

Baustellen-ZU- und Abfahrten/ Überprüfen des Erdreiches

Diese Themenbereiche können in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz nicht behandelt werden. Die Klärung dieser Einwände müssen auf das spätere individuelle Baubewilligungsverfahren verschoben werden.

Parkplatzanzahl/Tiefgarage und Tiefgaragen Zufahrt

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeit wurde eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro Kupsa & Morianz ZT GmbH erstellt. Die Verkehrslösungen wurden mit der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz und erarbeitet und abgestimmt.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein detaillierter Stellplatzschlüssel für diverse Nutzungen festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden.

Durch die Festlegungen im 4.0 Flächenwidmungsplan einen zentralen öffentlichen Park am ehemaligen Kasernen-Areal zu verordnen, kann über die bestehende Zufahrt nicht mehr zugefahren werden, da sonst die Parkfläche von der Zufahrtsstraße durchschnitten werden würde. Des Weiteren ist die Geometrie der bestehenden Kreuzung (spitzer Winkel) nach den aktuell gültigen Verkehrssicherheitsaspekten nicht mehr genehmigungsfähig.

Höhe der Gebäude

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 1,4 festgelegt. Die Bebauungsdichte wird nicht erhöht.

Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine von maximal 0,45.

Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Einwendung 18 (OZ -0054)

1. Dichte / Bebauungsgrad / Bruttogeschossfläche:

- a. Auch wir können nicht ganz nachvollziehen, warum die im Flächenwidmungsplan eingeräumte Bebauungsdichte von 1,4 nicht in ganzem Umfang ausgenutzt werden darf. Wie bereits von den Architekten angemerkt könnte sich das gravierend auf die Gestaltung der Baukörper auswirken. Wir fordern daher, dass die höchstzulässige Dichte, welche über das gesamte Bebauungsplangebiet eine BGF von gesamt ca. 48.290 m² zulassen würde auch konsumiert werden darf.*
- b. Darüber hinaus möchten wir darauf hinweisen, dass die maximale Dichte am Bauplatz F (Stabsgebäude) nicht nachvermessen ist. Es handelt sich um eine Angabe welche im Rahmen der Wettbewerbsauslobung aus den Bestandsplänen abgeleitet wurde und lässt keine Spielräume offen, wäre es technisch beispielsweise erforderlich Gebäudeteile die für den Abbruch bestimmt sind stehenzulassen oder Ersatzvorhaben zu treffen um den Bestand erhalten zu können, dann wäre das nicht mehr möglich. Es wäre nützlich, wenn man einen Passus aufnehmen könnte, dass von der max. zul. BGF geringfügige Abweichungen nach oben möglich sind, wenn das für eine qualitätsvolle Sanierung im Rahmen des Denkmalschutzes und für die geplante Nachnutzung im öffentlichen Interesse gelegen ist.*
- c. Die Überprüfung des Bebauungsgrads hat ebenfalls ergeben, dass es in Teilbereichen äußerst schwierig und nur mit zusätzlichem Aufwand möglich sein wird den vorgegebenen Wert von 0,4 zu erreichen. Eine Anhebung auf 0,45 würde das geplante Konzept wie bereits beim Fachbeirat präsentiert ohne Umschweife ermöglichen.*

2. Baugrenzlinien:

- a. Bauplatz B – Die Überprüfung der Baugrenzlinien durch das Architekturbüro Schwarz Platzer Architekten hat ergeben, dass es durch die Situierung der Baugrenzlinien zu unnötigen Zwängen*

kommt, die sehr einfach durch eine geringfügige Ausdehnung der Baugrenzlinien entspannt werden können. Die Hauptzwangspunkte wären:

- i. *Abstandsrelevanz der Balkone.* Da bislang nur die Zusicherung erfolgt ist, dass die Balkone beim südlichsten Baukörper hin zu Vorbehaltsfläche Kleingartensiedlung sicher nicht abstandsrelevant sein werden, kann nicht davon ausgegangen werden, dass dies auch auf alle anderen Baukörper Zutrifft, die entlang der Grundgrenzen Balkone aufweisen. Falls die Balkone nämlich doch abstandsrelevant wären, würde das dazu führen, dass insbesondere die Gebäude, die an der östlichen Grundgrenze Abstände einzuhalten haben, diese bereits im aktuellen Planungsstand in Teilen außerhalb der Baugrenzlinien zu liegen kommen würden.
 - ii. *Gebäudeabstand zur südlichen Grenze (Vorbehaltsfläche Kleingartensiedlung):* Im Bebauungsplanentwurf gibt es die Formulierung "Abstandsunterschreitungen innerhalb des Planungsgebietes sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig." Gilt dies dezidiert auch für den Abstand zur künftigen Kleingartensiedlungsgrenze im Süden (die ja aktuell im Planungsgebiet liegt)? Falls nicht muss man eventuell mit dem südlichen Baukörper deutlich nach Norden abrücken, was die aktuelle Grenzlinie aber nicht erlauben würde.
 - iii. *Die oben genannten Punkte sind in der Skizze im Anhang auch zeichnerisch dargestellt, die sehr gut verdeutlicht, dass die erforderlichen Änderungen tatsächlich nur geringfügig wären. Es geht also nicht darum sich unnötige Spielräume einzuräumen, eine geringe Flexibilität ist vielmehr erforderlich um das juriierte Wettbewerbsergebnis bestmöglich umzusetzen.*
 - b. *Im Baufeld A (Kleingartensiedlung) gibt es keine Baugrenzlinien. Müsste hier nicht auch ein Bereich geschaffen werden, in dem bebaut werden kann?*
 - c. *§4 (2) es wäre gut, hier auch Müllabstellräume und Fahrradabstellplätze anzuführen.*
3. *PKW-Abstellplätze / Fahrradabstellplätze:*
- a. *§ 6 (1) ist der Satz durcheinander gerutscht. Das Wort Sammelgaragen sollte man irgendwo definieren, ist es nämlich auch im Erläuterungsbericht noch nicht.*
 - b. *§6 (2) wir kennen diese Festlegung zwar bereits von Q12 Reininghaus, wo jedoch ganz andere Voraussetzungen hinsichtlich öffentlicher Anbindung und Nahversorgung herrschen! Es handelt sich hier um ein reines Wohnquartier ohne Plätze die zusätzlich belebt werden müssen. Außerdem wird es auch noch einen Mobilitätsvertrag geben, welcher uns inhaltlich noch gänzlich unbekannt ist, das ist dann für dieses Quartier doch etwas unverhältnismäßig.*
 - c. *§6 (4) die Anzahl der Parkplätze erscheint gering. Bei projektierten 575 Wohnungen. Die umliegenden öffentlichen Parkmöglichkeiten scheinen jetzt schon überlastet zu sein. Vielleicht wäre eine Anhebung auf zumindest 1 Stellplatz / WE in dieser Lage sinnvoller! Die Möglichkeit oberirdischer Parkplätze ist in dem Bebauungsplan gar nicht berücksichtigt.*
 - d. *§6 (5) wir möchten hinterfragen ob es an dieser Stelle erforderlich ist eine neue Definition der Wohnnutzfläche einzuführen, wo es doch schon etliche Regelwerke gibt die dieses Thema ausreichend definieren.*
 - e. *§6 (9) ich bitte nocheinmal um Klärung hier besteht ein Widerspruch mit dem Erläuterungsbericht, demzufolge mindestens 50% oberirdisch anzuordnen sind. Dazu auch die Frage ob oberirdische Fahrradabstellplätze auch Gebäudeintegrierte Fahrradabstellplätze im EG sein können oder ob hier ausschließlich frei zugängliche Bereiche gemeint sind. Ist der Wert je Bauplatz nachzuweisen oder über das gesamte BPL-Gebiet?*
4. *Außenanlagen:*
- a. *§7 (7) bitte um Präzision ob auch Erschließungsstraße und Fuß- und Radwege (Erschließungsband) gemeint sind. (Ansonsten würden ein Großteil der großen Parkbäume am Freiraumband entfallen bzw. könnten nur in Form von mittelgroßen oder kleinkronigen Bäume realisiert werden.)*
 - b. *Erläuterungsbericht S.18 – Durchwegung wenn möglich Formulierung ändern von "im gewissen Maße verschoben werden" zu "in angemessenem Maße verschoben werden"*
 - c. *Erläuterungsbericht S. 19 – Frei- und Grünraumgestaltung – kann die Beschränkung auf einheimische Sorten entfallen? Dadurch könnten bsp. Viele stadtklimataugliche Bäume nicht verwendet werden.*
 - d. *Erläuterungsbericht S. 19 – Entwässerungsmulden – ist eine Begrünung auch mit Ansaat einer Blumenwiese (geeignet für wechselfeuchte Standorte) zulässig?*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1a + b

Die im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegte Bebauungsdichte von 1,4 für das gesamte Bebauungsplangebiet wird eingehalten.

Die maximale Bruttogeschossfläche wurde nur gemäß dem Architekturwettbewerb und den vertraglichen Vereinbarungen innerhalb des Planungsgebietes neu verteilt.

Ad 1c

In der Verordnung wurde der Bebauungsgrad um 0,05 angehoben und beträgt jetzt 0,45 statt 0,4.

Ad 2a.

Im Planwerk wurden die Baugrenzen leicht verschoben, maximal um 1,50 m.

Am Bauplatz B wurden die Abstände zur südlichen Grundstücksgrenze mit den Juristen der Bau- und Anlagenbehörde abgestimmt.

Ad 2b.

Die textlichen Festlegungen sind ausreichend, es müssen keine Baugrenzen für die zukünftigen Kleingartenparzellen/Bebauungen festgelegt werden.

Ad. 2c.

Die Baugrenzen wurden für Hauptgebäude festgelegt. Müllsammelstellen und Fahrradabstellplätze sind keine Hauptgebäude, daher muss keine zusätzliche Formulierung gefunden werden.

Ad 3.

Die Festlegungen und Formulierungen für die PKW- und Fahrradabstellplätze sind in enger Abstimmung mit der Verkehrsplanung der Stadt Graz erfolgt. Des Weiteren wurden die Verordnungspunkte auch mit dem begleitenden Mobilitätsvertrag abgestimmt.

Ad 3e.

Die oberirdischen Fahrradabstellplätze können entweder in freier Aufstellung oder gebäudeintegriert im Erdgeschoss untergebracht werden. Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens müssen dann die rechnerischen Nachweise erbracht werden. Der rechnerische Nachweis bezieht sich immer auf den eingereichten Bauplatz.

Ad 4 a +b

Im Planwerk des 06.29.0 Bebauungsplan sind die Fuß- und Gehwege mit dem Zusatz ungefähre Lage verordnet.

Ad 4c

Im Erläuterungsbericht wurde das Wort heimische Sorten durch stadtklimataugliche Arten ersetzt.

Ad 4d

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind mit der Abteilung Grünraum und Gewässer abzustimmen.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.29.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

In der Verordnung wurden im §3 die Bauplatzgröße des Bauplatzes C und D überprüft und richtiggestellt, dadurch hat sich auch eine Anpassung der Maximalen Bruttogeschossfläche gegeben.

Es hat keine Inhaltliche Änderungen, sondern lediglich eine Richtigstellung der Zahlen, die Gesamtbauplatzgröße und die maximale gesamte Bruttogeschossfläche hat sich nicht verändert.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE, TEILUNGEN

(1)	Bauplatzgröße	Max. Bruttogeschossfläche
Bauplatz A	3.843 m ²	350 m ²
Bauplatz B	13.584 m ²	21.650 m ²
Bauplatz C	5.559 m ²	10.830 m ²
Bauplatz D	6.899 m ²	11.820 m ²
Bauplatz E	2.054 m ²	0 m ²
Bauplatz F	2.556 m ²	2.100 m ²

In der Verordnung wurde der Bebauungsgrad um 0,05 angehoben und beträgt jetzt 0,45 statt 0,4.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE, TEILUNGEN

(2) *Bebauungsgrad: höchstens 0,45*

In der Verordnung und im Planwerk wurden für die Bauplätze B, C; D mögliche weitere Teilungslinien eingefügt. Der Bauplatz B wurde in 5 Teilbauplätze (B1-5) unterteilt, der Bauplatz c wurde in zwei Teilbauplätze (C1-2) unterteilt und der Bauplatz D wurde in drei Teilbauplätze (D1-3) unterlegt.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE, TEILUNGEN

(3) *Die Bauplätze B, C, und D können gemäß Eintragung im Planwerk weiter unterteilt werden.*

PLANWERK:

Im Planwerk wurden die Baugrenzl意思ien leicht verschoben, maximal um 1,50 m.

Es wurden für die Bauplätze B, C; D mögliche weitere Teilungslinien eingezeichnet. Der Bauplatz B wurde in 5 Teilbauplätze (B1-5) unterteilt, der Bauplatz c wurde in zwei Teilbauplätze (C1-2) unterteilt und der Bauplatz D wurde in drei Teilbauplätze (D1-3) unterlegt.

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 06.29.0 Bebauungsplan „Areal Kirchnerkaserne“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen

Die Bearbeiterin:

DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister:



Mag. Siegfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

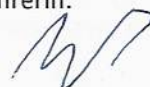
bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 25.3.21.....

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: 2019
- 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 Jakomini wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 06.29.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-03-11T19:08:13+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	2021-03-12T09:52:03+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	2021-03-12T12:13:21+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

8011 Graz, Hauptplatz 1

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

BearbeiterIn: Wolfgang Polz

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

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

Parteienverkehr

Mo. bis Fr. 8 bis 12 Uhr

www.graz.at

Datenmenge für Internet-Upload zu groß

Sehr geehrte UserInnen,

da die Datenmenge der im GR-Bericht erwähnten Beilage/n für ein Upload als PDF-Datei zu groß ist (das Content-Management-System läst Links zu über 10 MB großen Dateien nicht zu), können wir Ihnen diese im Internet nicht (bzw. nur Teile davon) zugänglich machen.

Kopien/Scans davon liegen selbstverständlich zur Einsichtnahme für alle interessierten BürgerInnen in der Schriftleitung des Präsidialamtes (Rathaus, III. Stock, Zi. 311) auf oder können auf Wunsch auch per Mail übermittelt werden (sofern deren Mail-Server solche Datenvolumina bewältigen).

Wir ersuchen um Verständnis,
Ihre Schriftleitung