

# Bericht an den Gemeinderat

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

BerichterstatterIn: *GR Piffl - Percevic*

Graz, 29.04.2021

GZ.: A14-089558/2019/0017

## 13.12.0 Bebauungsplan „Wiener Straße – Karl-Zeller-Weg“

XIII. Bez., KG Gösting

### Beschluss

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

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

### Ausgangslage

Mit Schreiben vom 14. Februar 2019 ersucht NHD Immobilien GmbH als Eigentümer der Liegenschaft .346/3 KG Gösting um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Die Fläche der Liegenschaften beträgt 586 m<sup>2</sup> brutto lt. Grundbuchsauzug.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam), ist der Bereich als „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 - 2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 des 4.0 Flächenwidmungsplanes ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

### Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16. Dezember 2020 über die beabsichtigte Auflage des 13.12.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30. Dezember 2020.

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 31. Dezember 2020 bis zum 04. März 2021 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6

Z 1 StROG 2010).

Eine Bebauungsplan-Livestream-Informationsveranstaltung hat am 22. Februar 2021 stattgefunden.

## **Einwendungen**

Während der Auflagefrist langten 4 Stellungnahme und 7 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

### **Stellungnahme 1: (OZ-0005) Holding Graz - Wasserwirtschaft**

*Für den Bebauungsplan 13.12.0 „Wiener Straße – Karl-Zeller-Weg“ weisen wir darauf hin, dass auf den Gdst. Nr. 478 und 396/2 KG. 63112 Gösting ein öffentlicher Kanal verläuft welcher das Planungsgebiet im Süden kreuzt.*

*Dieser ist bebauungsfrei zu halten oder ggf. vom Bauwerber auf eigene Kosten umzulegen.*

*Dazu ist das Einvernehmen mit der Holding Graz Wasserwirtschaft einzuholen.*

#### **Beantwortung:**

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und die relevanten Informationen in den Erläuterungsbericht übernommen.

### **Stellungnahme 2: (OZ-0006) Abteilung Grünraum und Gewässer der Stadt Graz**

*Nach Durchsicht der Unterlagen zum aufliegenden Bebauungsplan „13.12.0 Wiener Straße – Karl-Zeller-Weg“ wird von Seiten der Abteilung für Grünraum und Gewässer folgende Stellungnahme abgegeben:*

- *Der Abstand der Baumachse von großkronigen Bäumen (Bäume 1. Ordnung) zum aufgehenden Mauerwerk inkl. baulicher Auskragungen kann gem. dem freiraumplanerischen Standard mindestens 9m betragen.*
- *Bei Baum-Neupflanzungen im Straßenraum sind kugelförmige Baumkronen nicht zulässig.*
- *Die Mindestüberdeckungen für eine intensive Begrünung bei unterbauten Flächen sind einzuhalten - die Vegetationstragschicht hat mind. 1,0m zu betragen. Bei der Pflanzung von mittel- u. großkronigen Bäumen ist die Vegetationstragschicht in einem Radius von mind. 2,5m auf mind. 1,5m zu erhöhen. Dabei ist bei kleinkronigen Bäumen ein Wurzelraumvolumen von mindestens 40m<sup>3</sup> pro Baum sicherzustellen. Bei mittel- und großkronigen Bäumen ist ein Wurzelraumvolumen von mind. 50m<sup>3</sup> pro Baum vorzusehen.*
- *Für Baumpflanzungen nicht zulässig ist das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen bei Tiefgaragen oder in Retentionsmulden mittels Betonringen, die mit Substrat befüllt sind.*

#### **Beantwortung:**

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und die relevanten Informationen in den Erläuterungsbericht übernommen. In der Verordnung wurde der §7(5) angepasst. Der

Anstand von Laubbäumen 1. Ordnung zum aufgehenden Mauerwerk wurde um einen Meter, auf 9 m reduziert.

**Stellungnahme 3: (OZ-0007)**  
**Energie Graz GmbH & Co KG**

Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 13.12.0 keine Einwände.

Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme

**13.12.0 „Wiener Straße – Karl-Zeller-Weg“**

Der Bebauungsplan liegt teilweise im Versorgungsgebiet Fernwärme.

Eine Versorgung der Bauungen mit Fernwärme aus der Wiener Straße ist möglich.

Seitens der Fernwärme Ausbau und Betrieb gibt es **keine Einwände** gegen den Bebauungsplan.

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

Bezüglich des BAB 13.12.0 „Wiener Straße – Karl-Zeller-Weg“ gibt es seitens der Erdgasversorgung keinerlei Einwände

Zusatz Energie Graz – Bereich Licht

Bezüglich des BAB 13.12.0 „Wiener Straße – Karl-Zeller-Weg“ gibt es seitens der Straßenbeleuchtung keine Einwände

Zusatz Stromnetz Graz

Das Bauvorhaben Wiener Straße – Karl-Zeller-Weg befindet sich außerhalb vom Versorgungsgebiet der Stromnetz Graz.

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

**Beantwortung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme 4: (OZ-0013)**  
**Straßenamt der Stadt Graz**

Nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes „BPL 13.12.0 Wiener Straße - Karl-Zeller-Weg“ wird von Seiten des Straßenamtes folgende Stellungnahme abgegeben:

- Da es sich bei der Wiener Straße um eine Landesstraße handelt, sind die Zufahrtsgenehmigungen mit dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Baubezirksleitung Steierischer Zentralraum abzustimmen. Etwaige Anbindungen über den Karl-Zeller-Weg sind im Hinblick auf Lage und Ausbildung mit dem Straßenamt abzuklären, da es sich hier um eine Gemeindestraße handelt. Die Zufahrtsansuchen sind planbelegt jeweils an die zuständigen Stellen zu richten.

- Die Wartepositionen für die Zu- und Abfahrten sind abseits des fließenden Verkehrs sowie der Flächen für den Fußgängerverkehr auf Privatgrund vorzusehen. Sie sind derart anzuordnen, dass wartende Kraftfahrzeuge weder den Fußgänger- noch den Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum beeinträchtigen. Bei Konsumation der gesamten Flächen des Bebauungsplans und konzentrierter Einleitung zB in eine gemeinsamer Tiefgarage ist für die Wiener Straße das Erfordernis eines Rechtsabbiegestreifens gemäß RVS 03.05.12 Plangleiche Knoten Pkt 4.2 zu prüfen.  
In Abhängigkeit von Baulosgröße, der Anzahl der jeweils zu realisierenden Wohneinheiten bzw umzusetzenden Nutzungen und der zeitlichen Abfolge empfiehlt sich die Erstellung eines verkehrstechnischen Gutachtens.
- Hinsichtlich Bauverbotszone gem. Stmk LStVG am Karl-Zeller-Weg ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen herzustellen.  
Entlang der Wiener Straße kommt das Bauverbot entlang von Landesstraßen zu tragen. Hierzu ist beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum um die Ausnahme aus dem Bauverbot gem. Stmk LStVG anzusuchen.
- Zu den angeführten Werbeanlagen ist anzuführen, dass diese den Vorgaben der RVS 05.06.11 und 05.06.12 (VIT – visuelle Informationsträger) zu entsprechen haben.
- Der Karl-Zeller-Weg erfährt durch die Verdichtung und Ausrichtung der Nutzungen auch nach Westen eine Aufwertung. Es ist zu prüfen, ob die vorhandene Beleuchtung den verkehrlichen Erfordernissen entspricht.
- Etwaige Über- oder Unterbauungen öffentlichen Gutes sind nicht zulässig, auch sind anfallende Meteorwässer auf Privatgrund zu versickern.
- Bei den vorgesehenen Baumpflanzungen sind jegliche Sichtbeeinträchtigungen in Zusammenschau mit den noch zu definierenden Zufahrten zu vermeiden. Ebenso sind am Karl-Zeller-Weg Wechselwirkungen mit der vorhandenen bzw. zu verbessernden Beleuchtung zu berücksichtigen!

**Beantwortung:**

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und die relevanten Informationen in den Erläuterungsbericht übernommen.

**Einwendung 1: (OZ-0008)**

**Land Steiermark, Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau**

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

Die Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum hat folgende Stellungnahme abgegeben:

☑ Alle zukünftigen verkehrstechnischen Erschließungen des gesamten oben genannten Bebauungsplanes sollten über den „Karl-Zeller-Weg“ und die „Ibererstraße“ erfolgen.

Konkret heißt das, dass die Zufahrtsstraße „Karl-Zeller-Weg“ hierfür entsprechend breit ausgelegt sein muss, geplante Tiefgaragenzufahrten vom „Karl-Zeller-Weg“ aus erfolgen sollen, und ein

Umkehrpunkt für KFZ und die örtliche Müllentsorgung im Bereich des „Karl-Zeller-Weg“ vorzusehen ist.

☒ Der Abstand der geplanten Bebauung muss im Bereich der B67 „Grazer Straße“ und im Bereich der „Ibererstraße“ so gewählt werden, dass hier zukünftig ein durchgehender und mindestens 2,0 Meter breiter Gehsteig realisiert werden kann.

☒ Des Weiteren sollen die Baubegrenzungslinien für jegliche Bebauung Gültigkeit haben und keine Ausnahmen zulässig sein (im Moment ist angedacht, Kellerabgänge, Einhausungen und Tiefgaragenlüftungsschächte hiervon auszunehmen).

☒ Der geplante Bebauungsplan bzw. in weitere Folge die geplante Bebauung muss auf eventuelle Vorgaben in Bezug auf HQ 30 und HQ 100 abgestimmt sein bzw. diesen Vorgaben entsprechen.

☒ In Bereich des „Karl-Zeller-Weg“ müssen die notwendigen Anfahrtsichtweiten gemäß den verkehrstechnischen Vorgaben der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, Referat Straßenbau und Verkehrswesen gegeben sein bzw. muss vorweg geprüft werden, ob diese verkehrstechnischen Vorgaben an dieser Stelle überhaupt erfüllt werden können.

Diese Stellungnahme gilt als **Bedingung** mit folgenden Ergänzungen:

Erschließung:

☒ Von der B67 ist ein Schleppkurvennachweis für den Karl Zeller-Weg vorzulegen.

☒ Interne Zufahrten müssen abgerückt von der B67 vorgesehen werden.

☒ Eine Anbindung von der Ibererstraße darf nur richtungsgebunden erfolgen, da andernfalls negative Auswirkungen, insbesondere verkehrssicherheitstechnischer Natur, auf die B67 zu erwarten sind

☒ In der planlichen Darstellung sind (ausschließlich) die geforderten Zufahrten und Zufahrtsrelationen einzutragen

Abstand von der B67

☒ Zusätzlich zu den geforderten 2m für den Gehweg ist eine für eine Hauptverkehrsverbindung ausreichende Radverbindung auch weiterhin durch Platzvorsorge zu ermöglichen. Hierzu bestehen bereits konkrete Überlegungen der Verkehrsplanung des Landes und der Stadt Graz.

Der Freihalteraum hat sich somit zumindest (!) jenem des BP Schippingerstraße anzugleichen (Abrückung um 7,5m).

Die Abteilung 16 weist darauf hin, dass die o.a. Bedingungen in den nachfolgenden Verfahren verfolgt wird.

Eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot wird daher nur außerhalb der geforderten Freihaltebereiche erteilt.

Ebenso ist die rechtlich gesicherte Zufahrt nur dann gegeben, wenn auch die Anbindungen zur B67 verkehrssicher und -tüchtig ausgebaut werden können und die Durchführung der Maßnahmen vor Baubeginn gewährleistet ist.

Es gelten die verkehrsplanerischen Grundsätze in unserer Allgemeinen Stellungnahme.

### Einwendungsbehandlung:

#### Karl-Zeller-Weg

Der Bebauungsplan bezieht sich ausschließlich aufs Bauland. Da der Gültigkeitsbereich des Planungsgebiet aufgrund der Einwendungserledigungen verkleinert wurde, grenzt der Kreuzungsbereich Wiener Straße/Karl-Zeller-Weg nicht mehr an das Planungsgebiet, somit können zum jetzigen Zeitpunkt keine Straßenverbreiterungen/Regulierungen vorgenommen werden.

### Baugrenzlinien/Baufluchtlinien

Entlang der Wiener Straße ist eine Baufluchtlinie festgelegt worden, straßenabgewandt wurden Baugrenzlinien festgelegt. Straßenabgewandt erscheint es unproblematisch Kellerabgänge, Einhausungen, Tiefgaragenlüftungsschächte außerhalb der Baugrenzlinien zuzulassen.

### Hochwassergefährdung

Bezüglich der von Hochwasser betroffenen Liegenschaften ist parallel zum Baubewilligungsverfahren eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. (Siehe dazu auch §3 (4) der Bebauungsplan-Verordnung).

### Bauverbot

Im Erläuterungsbericht des Bebauungsplanes ist folgendes festgehalten:

In den Bauverfahren ist bezüglich der Zufahrten zudem das Einverständnis des Straßenerhalters einzuholen.

Da es sich bei der Wiener Straße um eine Landesstraße handelt, sind die Zufahrtsgenehmigungen mit dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Baubezirksleitung Steierischer Zentralraum abzustimmen. Etwaige Anbindungen über den Karl-Zeller-Weg sind im Hinblick auf Lage und Ausbildung mit dem Straßenamt abzuklären, da es sich hier um eine Gemeindestraße handelt. Die Zufahrtsansuchen sind planbelegt jeweils an die zuständigen Stellen zu richten.

### Zufahrten

Zu- und Abfahrten zu Privatgrundstücken können im Bebauungsplan nicht dargestellt werden, da es, bis auf den Antragssteller des Bebauungsplanes, noch keine konkreten Projekte gibt. Bauverbot, Zufahrten, Anzahl von PKW-Stellplätzen und Bauplatzgrößen müssen im individuellen Baubewilligungsverfahren in Abstimmung der einzelnen Fachabteilungen festgelegt werden.

### 7,5 m Freihaltebereich

Die Bebauung westlich der Wiener Straße stellt eine einheitliche Bauflucht dar, die Liegenschaften haben eine Tiefe von 20-27 m. Daher wurde keine neue Straßenregulierung vorgenommen.

Östlich der Wiener Straße gibt es eine wesentlich heterogene Gebäudestruktur bzw. Luft und die Liegenschaften sind um einiges tiefer als im gegenständlichen Planungsgebiet.

### Einwendung 2: (OZ-0009)

**Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 14 Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit**

*„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Dezember 2020 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 13.12.0 „Wiener Straße – Karl-Zeller-Weg“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als notwendig erachtet, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird.*

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt teilweise im HQ30/HQ100 des Thaler Baches, weshalb für Baumaßnahmen innerhalb des HQ30 bzw. für Hochwasserschutzmaßnahmen eine wasserrechtliche Bewilligung einzuholen ist. Mit Planungsbeginn ist dem wasserwirtschaftlichen Planungsorgan des Landes Steiermark eine Planungsanzeige zu übermitteln. Weiters wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.“

### **Einwendungsbehandlung:**

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

Bezüglich der von Hochwasser betroffenen Liegenschaften ist parallel zum Baubewilligungsverfahren eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. (Siehe dazu auch §3 (4) der Bebauungsplan-Verordnung).

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

„Wie im Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH4-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen.“ [...] „Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen. Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.“

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten

*Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“*

### **Einwendung 3: (OZ-0011)**

#### **Bürgerin**

*Als Liegenschaftseigentümerin des Grundstückes 383/7, KG 63112 Gösting, EZ603, Karl-Zeller-Weg 9 [...], welches im Einflussbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes liegt, bringe ich im Folgenden meine Einwände ein:*

- 1. Es besteht meinerseits der Einwand, dass bei künftigen Bauprojekten die zulässige Bebauungsdichte von 2,5 innerhalb der derzeit ausgewiesenen Baugrenzlinien auf meinem Grundstück (383/7) nur dann ausgenützt werden kann, wenn an die östliche Grundgrenze zu Grundstück .421 (Karl-Zeller-Weg 7) jedoch nicht möglich. Daher wird ersucht die Baugrenzlinien auf meinem Grundstück (383/7) derart nach Süden und Westen (Siehe beiliegende Skizze) zu verändern, sodass die Dichte auch ohne das Anbauen an das Nachbargrundstück ausnutzbar ist.*

*Anmerkung: Mit einer Erweiterung auch nach Westen würde der neue Umriss in etwa dem, im Jahr 2010 eingereichten und bis dato nur teilweise umgesetzten, genehmigten Bauprojekt entsprechen und ein statisch einfaches Aufstocken möglich machen.*

- 2. Es besteht meinerseits der Einwand, dass die Verpflichtung einer Tiefgarage für Grundstücke unter 1000 m<sup>2</sup> unverhältnismäßig ist. Daher wird ersucht die Grenze zur Errichtungsverpflichtung von 800 m<sup>2</sup> jedenfalls auf über 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu erhöhen.*

*Anmerkung: Beim vorliegenden Grundstück wäre aufgrund der Grundstücksgeometrie und des bereits bebauten Grundstücksteils die Errichtung einer Tiefgarage technisch sehr aufwändig und damit verhältnismäßig teuer. Zum Beispiel könnten die Kosten der Rampe (und anderen erforderlichen Maßnahmen) anteilmäßig nur auf relativ wenige Tiefgaragenplätze aufgerechnet werden.*

### **Einwendungsbehandlung:**

Aufgrund der Einwendungserledigungen wurde der Gültigkeitsbereich des Planungsgebiet verkleinert. Daher liegt ihre Liegenschaft nicht mehr innerhalb des Gültigkeitsbereich, somit werden zum jetzigen Zeitpunkt keine Festlegungen für ihre Liegenschaft getroffen. Das bedeutet das Zu- und Umbauten auf Ihrer Liegenschaft weiterhin möglich sind. Für Neubauten ist weiterhin ein rechtskräftiger Bebauungsplan notwendig. Die aufrechte Baubewilligung kann natürlich weiter konsumiert werden.

Das Ausbaukonzept der ÖBB sieht derzeit einerseits einen viergleisigen Ausbau der Südbahn nördlich des Hauptbahnhofes vor, andererseits aber nur einen Nahverkehrsknoten in Gösting mit drei Bahnsteigkanten. Sowohl die zuständigen VertreterInnen der Landes Steiermark als auch jene innerhalb der Stadt Graz sehen den langfristige Bedarf nach einen Nahverkehrsknoten Gösting mit vier Bahnsteigkanten (wie in Don Bosco und Puntigam). Dies wäre in der Breitenentwicklung der Bahntrasse vor allem im Bereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

In der nächsten Zeit wird die Stadt Graz, gemeinsam mit den Fachabteilungen der Stadt, des Landes und ÖBB Gespräche über mögliche Flächenbedarf/Gestaltung/Qualitätsanforderungen führen.

#### **Einwendung 4: (OZ-0012)**

#### **Land Steiermark, Abteilung 13 – Referat Bau- und Raumordnung**

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

- 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.

- Die im Entwurf vorgesehenen, gebietsbezogen differenzierten Festlegungen zur Bauungsweise sind im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung vertieft zu begründen. Dabei sind im Räumlichen Leitbild für den Bereichstyp „Straßenrandbebauung“ die geschlossene und die gekuppelte Bauungsweise festgelegt. Für die im BPL ebenfalls geplante teilweise Festlegung einer offenen Bauungsweise ist daher eine Prüfung und allenfalls die Bereinigung von Widersprüchen zum Räumlichen Leitbild erforderlich bzw. es ist darzulegen, warum bei der geplanten Festlegung von einer Übereinstimmung mit den Festlegungen des Räumlichen Leitbildes ausgegangen wird.

- Zu § 2 (2): Hinsichtlich Abstandsunterschreitungen wird auf die Einhaltung der entsprechenden baugesetzlichen Vorgaben hingewiesen.

- In § 2 (4) werden ausschließlich für die im Wortlaut angeführten Liegenschaften Vorgaben zum maximal zulässigen Bauungsgrad festgelegt. Gemäß § 41 (1) Z2 lit. i StROG 2010 ist die Festlegung des Bauungsgrades als Mindestinhalt eines BPLs für sämtliche Grundstücke im Planungsgebiet erforderlich, wobei unterschiedliche Festlegungen für Teilbereiche im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung ebenfalls vertieft zu begründen sind.

- Zum Teilraum 14 „Mühlgang Nord – Kalvarienberg“ wird im Räumlichen Leitbild für den Bereichstyp „Straßenrandbebauung“ der Rahmen der Geschosanzahl mit mind. 3 Geschossen festgelegt. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht davon abweichend in § 3 (3) eine mindestens 2-geschossige Bauung vor (siehe dazu auch § 4 (1) des BPLs). Zudem soll auf Teilflächen des Planungsgebietes eine maximal 1-geschossige Bauung festgelegt werden, weshalb auch diesbezüglich Überprüfungen und allenfalls die Bereinigung von Widersprüchen zum Räumlichen Leitbild erforderlich sind bzw. es ist darzulegen, warum bei den geplanten Festlegungen von einer Übereinstimmung mit den Festlegungen des Räumlichen Leitbildes ausgegangen wird.

- Zu § 3 (4) wird um Klarstellung ersucht, dass sich aufgrund überörtlicher Vorgaben (WRG) die Festlegung zur Einholung einer wasserrechtlichen Bewilligung auf Flächen im Hochwasserabflussgebiet HQ30 bezieht. Innerhalb des Hochwasserabflussgebietes HQ100 wäre in Bauverfahren ein wasserbautechnischer Sachverständiger beizuziehen.

- Zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen sind gegebenen Falles (siehe Geschosse RLB oben) auch Festlegungen für die eingeschossige Bauung im südlichen Teil des Planungsgebietes zu ergänzen.

- Zu § 5 (2): Entsprechend dem Entwurf des Rechtsplanes ist entlang der Ibererstraße eine Baugrenzlinie aber keine Baufluchtlinie vorgesehen, weshalb eine Prüfung der geplanten Wortlautfestlegung erforderlich ist.

- Zu § 5 (5) ist sicher zu stellen, dass sich durch die Errichtung abschirmender Tore (und sich damit in Verbindung allenfalls ergebenden PKW-Standzeiten bei Zufahrten zum Planungsgebiet) keine negativen Auswirkungen auf die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs auf der hochrangigen Wiener Straße ergeben.

- Zu § 6 (7): Die Bestimmung, dass „ca.“ 15% der Fahrradabstellplätze für Besucher frei zugänglich auszuführen sind, ist aufgrund des erforderlichen Determinationsgebotes durch eine konkrete, verbindliche Festlegung zu ersetzen.

- In § 9 wird – den Erläuterungen entsprechend – um Klarstellung ersucht, dass bei bestehenden Gebäuden „ausschließlich“ Umbauten und Umnutzungen zulässig sind. Eine entsprechende Klarstellung wird auch zu den Dachformen in § 5 (5) angeregt, da andere Dachneigungen derzeit im Wortlaut nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

- Zu dem im Planentwurf dargestellten „Geh- und Radweg (ungefähre Lage)“ wird um ergänzende Erläuterungen ersucht. Allenfalls sind konkrete Festlegungen im BPL erforderlich.

- Der in den Erläuterungen angeführte Entfall der Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Abstellflächen bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800m<sup>2</sup> wäre für eine verbindliche Festlegung in den Wortlaut des BPLs aufzunehmen.  
Hinsichtlich der differenzierten Flächenfestlegung von Fahrradabstellplätzen je Wohnnutzfläche bzw. je Büro- und Geschäftsnutzfläche wird um Prüfung der entsprechenden Erläuterungen ersucht.

### **Einwendungsbehandlung:**

#### **Räumliches Leitbild**

Die Inhalte des 1.0 Räumlichen Leitbildes sind im Erläuterungsbericht ausreichend dargelegt. Eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut der Verordnung ist nicht angedacht.

#### **Bebauungsweisen**

Die offene Bebauung bezieht sich auf die mögliche Bebauung entlang des Karl-Zeller-Weges, und berücksichtigen die Bestandsgebäude.

#### **Maximalen Bebauungsgrad**

Die Festlegung des Bebauungsgrades betrifft alle Grundstücke die einen Gebäudebestand außerhalb des zukünftigen Bebauungsbereiches aufweisen. So soll sichergestellt werden, dass die Bestandsgebäude abgebrochen werden, sollte es zu einer neuen Entwicklung der Liegenschaft kommen.

#### **Räumliches Leitbild/Geschossigkeit**

Aufgrund der Bestandsbebauung und der schwierigen Grenz- und Gebäudeanstände im Bestand wurde fachlich entschieden, dass eine mindestens Geschossanzahl mit zwei Geschossen festgelegt. Somit ist die Ausnahmebestimmung gemäß §9 (1) der 1.0 Räumlichen Leitbild Verordnung zum Einsatz gekommen.

#### **Wasserrechtlichen Genehmigung**

Bezüglich der von Hochwasser betroffenen Liegenschaften ist parallel zum Baubewilligungsverfahren eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. (Siehe dazu auch §3 (4) der Bebauungsplan-Verordnung). Im Planungsgebiet gibt es auch eine Liegenschaft die nicht vom Hochwasser betroffen ist.

#### **Gebäudehöhe 1-geschossige Bauteile**

Die Traufenhöhe und die Gesamthöhe wurde im Hinblick auf die eingeschossigen Bauteile in der Verordnung ergänzt.

#### **Baugrenzlinie entlang der Ibererstraße**

Es ist wichtig die Bauflucht entlang der höherrangigen Straßennetz Wiener Straße zu fassen, dieser Anspruch ist die Ibererstraße nicht gegeben.

### Flüssigkeit des Verkehrs

Die Wartepositionen für die Zu- und Abfahrten sind abseits des fließenden Verkehrs sowie der Flächen für den Fußgängerverkehr auf Privatgrund vorzusehen. Sie sind derart anzuordnen, dass wartende Kraftfahrzeuge weder den Fußgänger- noch den Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum beeinträchtigen. Dies ist in den einzelnen Baubewilligungsverfahren zu überprüfen.

### Besucher-Fahrradabstellplätze

Die Empfehlung wurde übernommen und in der Verordnung wurde das Wort „ca.“ gestrichen und aus dem Text entfernt.

### Dachformen

Die Empfehlung wurde übernommen und in der Verordnung wurde das Wort „ausschließlich“ ergänzt.

### Geh- und Radweg (ungefährer Lage)

Der Erläuterungsbericht wurde ergänzt:

*Auf der Liegenschaft .478, ist eine Geh- und Radweg in ungefährer Lage im Planwerk eingetragen. Im Baubewilligungsverfahren muss die genaue Lage und Breite fixiert werden.*

### Tiefgaragen

Der Widerspruch zwischen Verordnung und Erläuterungsbericht wurde bereinigt.

### Fahrradstellplatz-Schlüssel

Der Fahrradstellplatz wurde in enger Abstimmung mit der Verkehrsplanung der Stadt festgelegt, in Anlehnung an das steiermärkische Baugesetz und der RVS 03.02.13.

## **Einwendung 5: (OZ-0014)**

### **Bürgerin**

*Ich möchte Einspruch auf die Einschränkungen in Bezug auf mein Grundstück:*

*Karl-Zeller-Weg13, 8051 Graz-Gösting erheben.*

*Ausschlaggebend sind folgende Punkte:*

- 1) Durch die Einschränkungen das nur mehr im vorderen Teil (in Richtung ÖBB-Schiene) gebaut werden darf, und somit die Nachmittagssonne meinen Garten in eine Schattenfläche verwandeln würde,*
- 2) Dadurch das dies ebenso für die angrenzenden Grundstücke gilt, ergibt sich ebenso das keine Nachmittagssonne mehr auf mein Grundstück fällt, was die Lebensqualität stark einschränkt;*
- 3) Die Höhe der angrenzenden möglichen neuen Gebäude mit 4 Stockwerken und einem Penthouse bzw. 5 Stockwerken und einem Penthouse sind für diese Siedlungsfläche einfach zu hoch;*
- 3) Dadurch, das mein Haus nicht in Größe (Breite, Höhe und Tiefe) nicht mehr verändert werden darf;*
- 4) Zuletzt wäre noch zu bemerken das mein Grundstück bzw. Haus bei einem Verkauf erheblich an Wert verlieren würde, da man stark in der Möglichkeit eingeschränkt wäre, Umbauten bzw. Erweiterungen durchzuführen um das Haus bzw. Grundstück neuen Bedürfnissen zu entsprechen.*

*Der Grund, dass dies aus Schallschutzgründen gemacht wird ist nicht schlüssig, da der derzeitige Schallschutz durch die ÖBB, zum Einem durch eine Schallschutzwand, zum Anderen durch die*

*Fahrgeschwindigkeit der Züge, gegeben ist und es keiner Nachbesserung bedarf. Im Gegensatz, wenn man die Lebensqualität erhöhen möchte, so muss man die Gebäude so platzieren, wie unser Haus zur Zeit steht, und zwar in Richtung Wienerstraße, das der Garten in Richtung ÖBB-Schiene zeigt; Daher können wir diesen Bebauungsplan in der derzeitigen Form nicht zustimmen und erheben Einspruch sowie den Wunsch auf Anpassung und Änderung, sowie einer Neuvorlage. Vielleicht wäre es von Vorteil eine Begehung mit der Behörde sowie allen Beteiligten durchzuführen.*

*Mit genug Abstand und wenn alle Masken tragen dürfte das auch in Coronazeiten möglich sein.*

*Ich bitte um Verständnis, das wir diesen Bebauungsplan durch die oben angeführten entstehenden Nachteile nicht zustimmen können.*

*Wir hoffen auf positive Änderung und verbleiben.*

### **Einwendungsbehandlung:**

Aufgrund der Einwendungserledigungen wurde der Gültigkeitsbereich des Planungsgebiet verkleinert. Daher liegt ihre Liegenschaft nicht mehr innerhalb des Gültigkeitsbereich, somit werden zum jetzigen Zeitpunkt keine Festlegungen für ihre Liegenschaft getroffen. Das bedeutet das Zu- und Umbauten auf Ihrer Liegenschaft weiterhin möglich sind. Für Neubauten ist weiterhin ein rechtskräftiger Bebauungsplan notwendig.

Das Ausbaukonzept der ÖBB sieht derzeit einerseits einen viergleisigen Ausbau der Südbahn nördlich des Hauptbahnhofes vor, andererseits aber nur einen Nahverkehrsknoten in Gösting mit drei Bahnsteigkanten. Sowohl die zuständigen VertreterInnen der Landes Steiermark als auch jene innerhalb der Stadt Graz sehen den langfristig Bedarf nach einen Nahverkehrsknoten Gösting mit vier Bahnsteigkanten (wie in Don Bosco und Puntigam). Dies wäre in der Breitenentwicklung der Bahntrasse vor allem im Bereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

In der nächsten Zeit wird die Stadt Graz, gemeinsam mit den Fachabteilungen der Stadt, des Landes und ÖBB Gespräche über mögliche Flächenbedarf/Gestaltung/Qualitätsanforderungen führen.

### **Einwendung 6: (OZ-0015)**

#### **Bürger**

- 1) *Die Einschreiter sind gundbücherliche Eigentümer der Liegenschaft EZ 2315 GB 63 1 12 Gösting mit dem Grundstück Nr. .346/2 (Wiener Straße 259 und 261). (Interesse der Einschreiter besteht auch am Ankauf der Liegenschaft EZ 673 GB 63112 Gösting mit dem Grundstück Nr. .468, westlich angrenzend an die eigene Liegenschaft.) Sämtliche dieser Flächen liegen im Bereich des vom Bebauungsplan-Entwurf umfassten Gebietes und sind damit unmittelbar von der hier gegenständlichen Bebauungsplanung erfasst.*
- 2) *Es wird die Überarbeitung und Abänderung der bebaubaren Flächen insbesondere unter sorgfältiger Einarbeitung und Berücksichtigung des Baubestandes, sowie entsprechender Entwicklungsbereiche für die Bestandsgebäude (für Zubauten und Ergänzungen) beantragt:*

*Der Bebauungsplan sieht in den bebaubaren Flächen — bis auf einen Bereich im Norden des Bebauungsplangebietes — allseits die straßenbegleitende Bebauung vor, was entlang der B67 (Wiener Straße) nachvollziehbar ist und Sinn macht, für den nördlichen und westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes jedoch nicht:*

Vor allem im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes finden sich in den, im Bebauungsplan vorgesehenen bebaubaren Bereichen keinerlei Bestandsgebäude — diese befinden sich alle (mit kleinen Bauteilen als Ausnahme) außerhalb der bebaubaren Flächen! Der Bebauungsplan nimmt dabei auf den Gebäudebestand in keiner wie immer gearteten Weise Rücksicht und bleibt auch die Erklärung schuldig, weshalb in dem, von dem großen Verkehrsträger (Wiener Straße) abgewandten Bereich eine straßenbegleitende Bebauung nach Westen vorzusehen ist, wenn ein massiver Baubestand in der „zweiten Reihe“ des Planungsgebietes existiert. . . . . Bebauungsplan würde für all die Eigentümer der westlichen Liegenschaften dazu führen, dass den dort vorhandenen Bestandsobjekten (Karl-Zeller-Weg 13, 17, 19, 21 und 23) keinerlei Möglichkeit mehr der Änderung ihrer Gebäude in Form von Aufstockungen oder Zubauten offen stünden; dies, obwohl die Bestandsgebäude in ihrer Bausubstanz und Nutzungsmöglichkeit langfristig bestehen bleiben werden. Eine solche Bebauungsplanung würde massiv in die Eigentumsrechte der betroffenen Liegenschaftseigentümer und in die Werthaltung deren Liegenschaften eingreifen. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist der vorhandene Baubestand jedenfalls zu berücksichtigen und darf eine Planung für die zukünftige Bebauung nicht jede Änderung oder Erweiterung von Bestandsobjekten gänzlich unmöglich machen.

Es fehlt — aus gutem Grund — die Begründung dafür, weshalb zu der nur mit geringstem Verkehrsaufkommen belasteten Verkehrsfläche des Karl-Zeller-Weges eine straßenbegleitende Bebauung erforderlich sein sollte bzw. müsste. Die „sklavisch“ verfolgte Zielvorstellung einer „Innenhof-Situation“ kann im gegenständlichen Bebauungsplangebiet nicht wirklich begründet werden — ist doch gerade das Bebauungsplangebiet der von der straßenbegleitenden (geschlossenen) Bebauung Wiener-Straßen-seitig zu offenen Bauungen Richtung Westen. Einer städtebaulichen Zielvorstellung der Generierung einer „Innenhof-Situation“ kann hier keine Begründung unterlegt werden.

Im Besonderen gilt die Missachtung des Baubestandes für die Liegenschaft der Einschreiter, deren Baukörper (Haus Nr. 261) nach Westen orientiert und tief in das Bebauungsplangebiet hineinreicht (das Objekt Nr. 261 bildet mit dem Objekt Nr. 259 quasi eine „I-Form“). Auch hier würde nach dem vorliegenden Entwurf gut die Hälfte des bestehenden und genutzten Gebäudes Nr. 261 in den Bereich ragen, außerhalb der bebaubaren Flächen liegt (und zukünftig im offensichtlich gewollten „Innenhof“ liegt). Hier würde nach diesem Entwurf jede Adaptierung, geringfügige Erweiterung oder Verbindung mit dem weiteren nördlichen Bestandsgebäude verunmöglicht, wiewohl weder mittel noch langfristig mit der Beseitigung dieser baulichen Anlagen gerechnet werden kann. Dies abgesehen von der Problematik, dass erforderliche bauliche Entwicklungen im Rahmen der dort stattfindenden und möglichen Nutzungen gänzlich verunmöglicht würden!

Gerade im Bereich der Liegenschaft der Einschreiter könnte man den bebaubaren Bereich Richtung Westen über das Bestandsgebäude (Nr. 261) und die auf der Liegenschaft weiter befindlichen Bestandsobjekte erweitern, womit eine Auflockerung der einheitlich vorgesehenen Bauflucht auf der Westseite des bebaubaren Bereiches (entlang der Wiener Straße) erfolgen könnte. Dies würde auch die Übernahme der aufgelockerten offenen Bebauung im gesamten Bereich westlich der geschlossenen Bebauung ermöglichen. Gegebenenfalls könnte man eine Regelung dergestalt vorsehen, dass bei Ausnutzung der dann möglichen bebaubaren Flächen Richtung Westen (Grundstück Nr. .346/2) das Bestandsobjekt Karl-Zeller-Weg 17 abzubrechen wäre; damit würde man sicherstellen, dass die Bebauung in die Tiefe Richtung Westen nur bis etwa zur Mittelachse des Bebauungsplangebietes gehen kann.

Die Verpflichtung, auf Bauplätzen über 800 m<sup>2</sup> für Neubauten Tiefgaragen herstellen zu müssen (§ 6 (I) des Entwurfes) ist hochproblematisch: nahezu alle Bauplätze im

*Bebauungsplangebiet sind größer als 800 m<sup>2</sup> — trotzdem aber — in der von der Wiener Straße abgewandten Seite — mit Einfamilienwohnhäusern in offener Bauweise bebaut. Auf einer derartigen Liegenschaft auch bei einem Neubau eines Einfamilienwohnhauses eine Tiefgarage verpflichtend vorzuschreiben führt zu Unmöglichkeit einer solchen Bauführung (ohne dass diese Entwicklung eine städtebaulich sinnvolle Zielvorstellung unterlegt wäre). Die in § 6 (3) des Entwurfes vorgesehene Regelung, dass oberirdische Kfz-Stellplätze in den Innenhöfen bei Neubauten nicht zulässig seien ergibt keinen Sinn und ist auch nicht umsetzbar: es gibt keine Innenhöfe im Bereich dieses Bauungsplangebietes und würde es auch keine Innenhöfe geben, wenn die bebaubaren Flächen (unzulässiger Weise) so belassen werden würden, wie im Entwurf vorgesehen. Keine oberirdischen Stellplätze zuzulassen ist bei dem gegenständlichen Gebietscharakter und der dort vorhandenen Liegenschafts- bzw. Gebäudenutzung nicht nachvollziehbar und auch nicht gerechtfertigt.*

*Die Regelung in § 4 (7) des Entwurfes ergibt keinen nachvollziehbaren Sinn. Insgesamt erscheinen die vorgesehenen Festlegungen im Bauungsplan-Entwurf (vor allem im Bereich der bebaubaren Flächen und der Missachtung wesentlicher und relevanter Bestandsgebäude) willkürlich und im Widerspruch zu Planungsvorgaben und städtebaulichen Zielvorstellungen und würde damit die sinnvolle Nutzung und Entwicklung bzw. Weiterentwicklung des gegenständlichen Planungsbereiches verhindern; keiner der Eigentümer der Flächen im Planungsbereich (vor allem jener Flächen, die westlich an die bebaubare Fläche entlang der Wiener angrenzenden) könnte jemals (tatsächlich und wirtschaftlich) die Planungsvorstellungen im Entwurf erfüllen.*

*Das Überdenken insbesondere der bebaubaren Flächen im Rahmen der gestalterischen Zielvorstellungen dieses Bereiches ist unter dem Aspekt erforderlich, dass westlich des Planungsgebietes kein vergleichbarer Verkehrsträger in einer solchen Nähe existiert, der eine straßenbegleitende (und abschirmende) Gebäudefront erforderlich oder machen würde.*

*Aus all diesen Gründen stellen die Einschreiter durch ihre ausgewiesenen Vertreter den*

#### **ANTRAG**

*die gegenständlichen Einwendungen gegen den 13.12.0 Bauungsplan-Entwurf „Wiener Straße — Karl-Zeller-Weg“ zu berücksichtigen und die Festlegungen des Bauungsplanes im Sinne der Einwendungen zu überarbeiten bzw. abzuändern.*

#### **Einwendungsbehandlung:**

##### **Positionierung der Bebauung**

Wie der Einwender richtig festhält, besteht eine starke Lärmbelästigung durch den Straßenlärm der Wiener Straße. Die gleiche Lärmbelästigung kann auch von der ÖBB-Strecke im Westen des Planungsgebietes festgestellt werden, zumal es in den nächsten Jahren zu einem viergleisigen Ausbau der Strecke kommen soll.

Aufgrund hohen Bebauungsdichten und der festgelegten Höhenentwicklungen, soll durch die Baumassenverteilungen qualitätsvolle, nicht rein beschattete zusammenhängende Freiräume geschaffen werden, die durch die Bebauung von den beiden Lärmquellen abgeschottet werden soll.

##### **Nutzbarkeit**

Ziel des Bauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen. Eine flächige, tief in den Hofbereich

reichendende Bebauung, zur gewerblichen Nutzung erscheint am gegenständlichen Grundstück nicht zweckmäßig, sondern gesamtheitlich betrachtet nachteilig.

#### Errichtung von Tiefgaragen

Aufgrund der hohen Bebauungsdichteausweisung und der somit verbunden intensiven Nutzungen der Liegenschaften und der damit benötigten Freiräume muss der ruhende Verkehr unter die Erde gebracht werden, um eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung umsetzen zu können.

#### Penthouse-Dächer

Im Bebauungsplan wurden entlang der Wiener Straße 5 Geschosse plus ein zurückversetztes Penthouse-Geschoss festgelegt, entlang des Karl-Zeller-Weges sind 4 Geschosse plus ein zurückversetztes Penthouse-Geschoss möglich. Durch die Festlegung des §4 (7) wurde sichergestellt, dass die Dachebene der Penthouse-Geschosse nicht genutzt wird, um nicht noch höhere Gesamthöhen zu erzeugen.

#### **Einwendung 7: (OZ-0016)**

#### **Verkehrsplanung der Stadt Graz**

Anbei wie besprochen folgende Anmerkungen bzw. Ergänzungen zum BBPL 13.12.0 Wiener Straße-Kar-Zeller-Weg:

- *Das Ausbaukonzept der ÖBB sieht derzeit einerseits einen viergleisigen Ausbau der Südbahn nördlich des Hauptbahnhofes vor, andererseits aber nur einen Nahverkehrsknoten in Gösting mit drei Bahnsteigkanten. Sowohl die zuständigen VertreterInnen der Landes Steiermark als auch jene innerhalb der Stadt Graz sehen den langfristig Bedarf nach einen Nahverkehrsknoten Gösting mit vier Bahnsteigkanten (wie in Don Bosco und Puntigam). Dies wäre in der Breitenentwicklung der Bahntrasse vor allem im Bereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.*
- *Laut der beiliegenden Auflistung an die Anforderungen der Nahverkehrsknoten im Grazer Stadtgebiet (Verkehr und städtebaulich, siehe Beilage) sind diese für den NVK Gösting mit den jeweiligen Flächenbedarf im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.*
- *Östlich der Eisenbahntrasse in Nord-Süd-Richtung ist eine Durchwegung des Karl-Zeller-Weges bis Ibererstraße zumindest für den FußgängerInnen und Radverkehr (ev. auch als Zufahrt für die AnrainerInnen und zum Nahverkehrsknoten Gösting (TIM-Knoten, Taxi, Kiss & Ride, MarktbeschickerInnen...)) zu berücksichtigen. Die Josef-Pock-Straße ist im Zuge der Radoffensive 2030 als Alternativradroute zur Wiener Straße vorgesehen. Eine fehlende Durchwegung wäre mit Umwegen verbunden und entspricht nicht den Grundsätzen zur Förderung der sanften Mobilität.*
- *Die vorhandene 110 kV Leitung rückt in Richtung Osten ab (so diese nicht verkabelt werden kann) und ist mit dem entsprechenden Abstand im Bebauungsplangebiet zu berücksichtigen.*
- *Die gegenüber dem BBPL-Gebiet höher gelegene Eisenbahntrasse, bildet mit der Lärmschutzwand eine „Wandausbildung“ mit einer Höhe von rd. 11 m (siehe Beilage – Querschnitt). Dies sollte bei den Überlegungen des BBPL (Abstand, Grünraum...) Berücksichtigung finden.*

#### **Einwendungsbehandlung:**

Aufgrund der Einwendungserledigungen wurde der Gültigkeitsbereich des Planungsgebiet verkleinert. In der nächsten Zeit wird die Stadt Graz, gemeinsam mit den Fachabteilungen

der Stadt, des Landes und ÖBB Gespräche über mögliche Flächenbedarf/Gestaltung/Qualitätsanforderungen führen.

## Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 13.12.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

### VERORDNUNG:

Die Änderungen sind rot hervorgehoben:

§2 (1) und (4) wurden gemäß der Verkleinerung des Gültigkeitsbereiches die Aufzählung der Grundstücke aktualisiert.

#### § 2 BEBAUUNGSWEISEN, ABSTÄNDE, BEBAUUNGSGRAD und NUTZUNGEN

- (1) offene, gekuppelte und geschlossene Bebauung: Gst Nr.: ~~1159, 383/9~~, .468, .442, .446  
offene und gekuppelte Bebauung: Gst Nr.: ~~383/6~~, 396/1, .477, ~~383/7~~  
gekuppelte und geschlossene Bebauung: Gst Nr. .478, .346/3, .346/2, .301, .316, .370, ~~369/1,~~  
~~533, 534, 420, 421~~
- (4) Für die Liegenschaften Gst. Nr.: ~~383/6, 1159, 383/9~~, .468, .442, .446, .447, ~~383/7~~ ist der Bebauungsgrad mit maximal 0,4 festgelegt.

Die Tabelle in §4 (1) wurde um 1-Geschossige Baukörper ergänzt:

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

Geschoßanzahl:	Traufenhöhe:	Gesamthöhe:
1G	max. 5,50 m	max. 5,50 m
2 G	max. 7,50 m	max. 7,50 m
4 G + PH	max. 13,50 m	max. 17,00 m
5 G + PH	max. 16,50 m	max. 20,00 m

§4 (5) wurde um das Wort „ausschließlich“ ergänzt.

- (5) Dächer sind **ausschließlich** mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.

§6 (1) und (7) wurden ergänzt, um einen Widerspruch zwischen der Verordnung und dem Erläuterungsbericht klarzustellen.

#### § 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Auf Bauplätzen über 800 m<sup>2</sup> sind für Neubauten Tiefgaragen herzustellen. Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (7) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bzw. je 50 m<sup>2</sup> angefangene Büro- und Geschäftsnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz witterungsgeschützt herzustellen. Davon sind ~~ca.~~ 15% für Besucher frei zugänglich auszuführen.

§7 (5) wurde aufgrund einer Einwendung der Fachabteilung für Grünraum adaptiert. Der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk wurde von 10 m auf 9 m reduziert.

#### § 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

(5) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) *mind. 9,0 m*

Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig) *mind. 6,0 m*

Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) *mind. 3,0 m*

Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf *mind. 4,5m* reduziert werden.

#### PLANWERK:

Im Planwerk wurde der Gültigkeitsbereich verkleinert.

Die Liegenschaften: 369/1, .369/2, .533, .534, .420, .421, 383/7, .1064, 383/6, .1159, 383/9 liegen nicht mehr im Gültigkeitsbereich,

Im Erläuterungsbericht wurden bezugnehmend auf die Änderungen in der Verordnung und im Planwerk Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

#### 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 13.12.0 Bebauungsplan „Wiener-Straße-Straße – Karl-Zeller-Weg“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen, und

Die Bearbeiterin:

DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

*(elektronisch unterschrieben)*

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

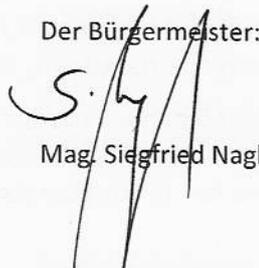
*(elektronisch unterschrieben)*

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

*(elektronisch unterschrieben)*

Der Bürgermeister:



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 29.4.21

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: Herbst 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](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Gösting wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 13.12.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-04-13T18:33:10+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-04-15T12:38:20+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-04-15T15:50:41+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

8011 Graz, Hauptplatz 1

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

**BearbeiterIn: Wolfgang Polz**

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

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

**Parteienverkehr**

Mo. bis Fr. 8 bis 12 Uhr

**www.graz.at**

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

Sehr geehrte UserInnen,

da die Datenmenge der im GR-Bericht erwähnten Beilage/n für ein Upload als PDF-Datei zu groß ist (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