

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DIⁿ Eva Maria Traschler

BerichterstatteIn: *GA Piffl - Percevic*

GZ: A 14-098868/2019/0019

Graz, 20. Mai 2021

04.39.0 Bebauungsplan

„Schippinger Straße – Wiener Straße – Viktor-Franz-Straße“

IV. Bez. KG 63104 Lend und XIII. Bez. KG 63112 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 dem Schreiben vom 17. August 2016 ersucht Hr. Günter Baldasty, Eigentümer der Liegenschaft 2172/1, KG 63104 Lend (vormals 2171/1 und 2172/1, KG 63104 Lend) um Erstellung eines Bebauungsplanes.

Die Fläche der Liegenschaften beträgt 1.272 m² brutto lt. Grundbuchsauzug.

Das gesamte Bebauungsplangebiet weist eine Größe von 25.586 m² gemäß dem Katasterplan auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam), ist der nördliche Bereich als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 2,0 und der südliche Bereich als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 1,5 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.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Studie Wiener Straße 200 von Scherzer + Valent Architekten

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

- Industrie und Gewerbe gem. § 16 STEK 4.0

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 04. November 2020 über die beabsichtigte Auflage des 04.39.0 „Schipfinger Straße – Wiener Straße – Viktor-Franz-Straße“ 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 18. November 2020.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 19. November 2020 bis zum 21. Jänner 2021 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.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 09. Dezember 2020 aufgrund der Covid-19 Bestimmungen als Livestream durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist langten 3 Stellungnahmen, 9 Einwendungen sowie eine Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Der Wortlaut der Einwendungen und der Stellungnahme wird jeweils kursiv übernommen, in der Einwendungs erledigung werden Zitate ebenso kursiv verfasst.

Stellungnahme 1 (OZ 0006)

ENERGIE GRAZ GMBH
Schönaugürtel 65
8010 Graz

Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 04.39.0 keine Einwände.

Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme

04.39.0 „Schipfinger Straße - Wiener Straße – Viktor-Franz-Straße“

Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme (KEK).

Eine Versorgung der Bebauungen mit Fernwärme ist aus der Wiener Straße, aus der Schipfinger Straße und auch aus des Viktor-Franz-Straße möglich.

Seitens der Abteilung Netz-Fernwärme gibt es keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

Keine Einwände seitens der ABT. AUB Erdgas
gegen BAB 04.39.0 Schippinger Str. - Wiener Str. - Viktor-Franz-Straße!

Zusatz Energie Graz – Bereich L-ED

Bezüglich Bebauungsplan 04.39.0 Schippinger Straße – Wiener Straße – Viktor-Franz-Straße gibt es seitens der L-ED Straßenbeleuchtung keinen Einwand.

Zusatz Stromnetz Graz

Das Bauvorhaben Schippingerstraße – Wienerstraße befindet sich außerhalb vom Versorgungsgebiet der Stromnetz Graz.
Von Seiten der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan kein Einwand.

Die Stellungnahme der Energie Graz wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 2 (OZ 0008)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung
Referat Bau- und Raumordnung
Stempfergasse 7**

Entsprechend den Bestimmungen im § 40 i.V. mit § 38 Abs. 6 - 8 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.g.F teilt die Fachabteilung Energie und Wohnbau, Referat Bautechnik und Gestaltung - Bau- und Landschaftsgestaltung - mit, dass gegen den vorliegenden Bebauungsplan aus unserer Fachsicht kein Einwand besteht.

Die Stellungnahme der Abteilung 13 wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 3 (OZ 0009)

**Straßenamt
im Hause**

- *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. Die Anbindungen der Zufahrt in der Viktor-Franz-Straße, sowie der Schippingerstraße sind im Hinblick auf Lage und Ausbildung mit dem Straßenamt abzustimmen. In weiterer Folge ist planbelegt um Zufahrtsgenehmigung anzusuchen.*
- *Die Wartepositionen für die Zu- und Abfahrt 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.

- *Hinsichtlich Bauverbotszone gem. Stmk LStVG in der Viktor-Franz-Straße, sowie der Schippingerstraße 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.*
- *Die aufgrund des Grünen Netzes vorgesehene Baumbepflanzungen sind so anzupassen, dass diese nicht in den Lichtraum der öffentlichen Straßen ragen.
Weiters ist durch die A10/5 - Abteilung für Grünraum und Gewässer – zu prüfen, ob die vorgesehene Baumbepflanzung aufgrund etwaig vorhandener Leitungen überhaupt möglich ist.*
- *Aufgrund des durch den Bebauungsplan künftig generierten zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Büro-, Verkaufsgeschäft-, Gastgewerbe-, Hotelnutzung) ist die Leistungsfähigkeit der umliegenden Kreuzungsbereiche, wie z.B.: Viktor-Franz-Straße/Wiener Straße, Wiener Straße/Schippingerstraße zu überprüfen.*
- *Es darf darauf hingewiesen werden, dass sich im Erläuterungsbericht in Bezug auf die Eckabschrägungen ein Widerspruch befindet.
Unter Punkt 4. Inhalt des Bebauungsplanes: Bebauung; zu § 5 Bauflucht- und Baugrenzlinien, Höhenzonierungslinien ist ein Ausmaß von 2,0 x 2,0m, unter Punkt 6. Inhalt des Bebauungsplanes: Verkehrsanlagen ist für die Knotenpunkte ein Ausmaß von 3,0 x 3,0m angeführt.
Von Seiten des Straßenamtes darf zur Verbesserung der Sichtbeziehungen die Eckabschrägung von 3,0 x 3,0m empfohlen werden.*
- *Bei der Situierung des Werbepylons am Bauplatz C wird auf eine mögliche Konfliktsituation bei Annäherung an den lichtsignalgeregelten Kreuzungsbereich Viktor-Franz-Straße / Wiener Straße hingewiesen. Dies ist gemäß RVS 05.06.11 und 05.06.12 (VIT – visuelle Informationsträger) zu überprüfen.
Auch in diesem Fall wird auf das Erfordernis der Ausnahme aus dem Bauverbotsbereich der Stadt Graz, sowie des Landes Steiermark hingewiesen.
Überdies ist für die Errichtung des Werbepylons eine Genehmigung seitens der Bau- und Anlagenbehörde einzuholen.*
- *Jene Teilflächen, die ins öffentliche Gut übergehen, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Auf diesen ist eine Versickerung von Oberflächenwässer der Bauobjekte, oder anderen Nutzungen durch Dritte, nicht zulässig. Von Seiten des Straßenamtes besteht der Wunsch die Flächen kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mittels privatrechtlichen Verträgen festzuhalten!*
- *Der bestehende Gehsteig entlang der Viktor-Franz-Straße befindet sich auf dem Privatgrundstück Nr. 2166/2, EZ 1576, KG 63104 Lend. Da hierfür eine Grundstücksbereinigung sinnvoll wäre, darf angeregt werden dies vorab im Zuge des Bebauungsplans festzulegen.*
- *Von Seiten des Straßenamtes wird festgehalten, dass der, zwischen Bauplatz B und C, verlaufende Privatweg – Gst.Nr.: 2170/1, EZ 1134, KG 63104 Lend, nicht in das öffentliche Gut*

übernommen wird. Demnach sind vor Beschluss des Bebauungsplans entsprechende Servitutsvereinbarungen zu treffen.

- *Aus den vorliegenden Unterlagen geht das künftige Eigentumsverhältnis zwischen Stadt Graz und Land Steiermark nicht hervor. Auch kann nicht beurteilt werden, ob die im Bebauungsplan festgelegten Straßenquerschnittsbreiten im Hinblick zukünftiger Verkehrs- und Infrastrukturprojekte ausreichend dimensioniert wurden. Aus diesem Grund ist die Querschnittsgestaltung entlang der Wiener Straße unbedingt gemeinsam mit dem Land Steiermark und den zuständigen Stellen der Stadt Graz auszuarbeiten! Dies gilt ebenso für die Schippingerstraße, die Viktor-Franz-Straße, sowie für die Kreuzungsbereiche mit der Wiener Straße.*
- *Sofern in etwaigen Vereinbarungen eine Kostentragung durch Dritte für die Errichtung der Verkehrsflächen und einer normgerechten Straßenbeleuchtung vorgesehen ist, ist privatrechtlich sicherzustellen, dass diese Verpflichtung bei Veräußerung auch auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergeht.*

Beantwortung:

Ad Zufahrtsgenehmigungen

Die Genehmigungen für neu zu errichtende Zufahrten von Gemeindestraßen sind vom Straßenamt einzuholen, für Zufahren von Landesstraßen vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung.

Dies betrifft die nachfolgenden Baubewilligungsverfahren.

Ad Wartepositionen

Die Wartepositionen der zu- und abfahrenden Kraftfahrzeuge sind auf eigenem Grund vorzusehen, dies betrifft ebenso die jeweiligen nachfolgenden Baubewilligungsverfahren.

Ad Bauverbotszone

Hier wird auf den § 24 Stmk. LStVG Bauliche Anlagen und Einfriedungen, Abs. 1, S. 1 hingewiesen: „An Durchzugsstrecken ist die Baufluchtlinie, insofern eine solche festgesetzt ist, einzuhalten“.

Ad Leistungsfähigkeit

Zu diesem Punkt der Stellungnahme kann festgehalten werden, dass das Planungsgebiet bereits zum jetzigen Zeitpunkt bebaut ist. Bereits jetzt liegt in einem großen Teil des Planungsgebietes die Nutzung entsprechend der Festlegung im 4.0 Flächenwidmungsplan „Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss – Sanierungsgebiet Lärm“ im nördlichen Bereich und „Gewerbegebiet“ im südlichen Bereich vor.

Es sei darauf hingewiesen, dass laut Verordnungstext zum Bebauungsplan 04.39.0, §9 „PKW Abstellplätze, Fahrradabstellplätze, Müllräume“, Abs. 3, eine Befreiung der Verpflichtung zur Herstellung von PKW Abstellplätzen gem. §89 des Stmk. Baugesetzes für Bauplatzgrößen von weniger als 800 m² besteht.

Hinsichtlich einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen wurde ein verkehrstechnisches Gutachten von Trafility GmbH erstellt, darin sind u.a. Leistungsnachweise der umliegenden Kreuzungsbereiche sowie Prognosen bis 2035 enthalten.

Ad Widerspruch Eckabschrägungen

Der Passus wurde einheitlich formuliert.

Ad Werbepylon

Die Genehmigung für einen neu zu errichtenden Werbepylon ist Gegenstand des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens.

Ad Gehsteig entlang der Viktor-Franz-Straße

Der neue Verlauf der Straßenfluchtlinie entlang der Viktor-Franz-Straße sieht diese Bereinigung vor.

Ad private Verkehrsfläche Gst.Nr.: 2170/1, KG 63104

Eine Übernahme ins öffentliche Gut ist nicht vorgesehen.

Ad Querschnittsgestaltung Wiener Straße

Eine Querschnittsgestaltung der Wiener Straße wurde durch die Abteilung für Verkehrsplanung mit dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung abgestimmt.

Abtretungen für einen zukünftigen Geh- und Radweg sowie einen Grünstreifen werden vertraglich mit dem Eigentümer des Grundstückes, der den Bebauungsplan ausgelöst hat, vereinbart.

Einwendung 1 (OZ 0004)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Abteilung 14 – Referat für Wasserwirtschaftliche Planung

Wartingergasse 43

Zur Kundmachung der Stadt Graz vom November 2020 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 04.39.0 „Schippingerstraße – Wiener Straße – Viktor-Franz-Straße“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als notwendig erachtet, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes und auf Grund der im GIS Steiermark ersichtlich gemachten Fließpfade von Oberflächenwässer 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.

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:

Zu dem angeführten Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept muss auf das zukünftige Bauverfahren hingewiesen werden.

Hinsichtlich der angeführten Notwendigkeit über die Einholung einer wasserrechtlichen Bewilligung kann auf den § 6 WASSERRECHT der Verordnung des gegenständlichen Bebauungsplanes

hingewiesen werden. Darin wird festgehalten, dass für Neubauten im Hochwasserbereich eine wasserrechtliche Bewilligung einzuholen ist.

Wie die Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, mehrmals detailliert dargestellt hat, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH4-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten.

Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen.

Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen.“ [...] „Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen.

Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.

Einwendung 2 (OZ 0005, OZ 0015, OZ 0016)

Einwendung vom 11. Jänner 2021:

Einwendung zum Planwerk:

1) Baufluchtlinien

Die im Planwerk ausgewiesenen Baufluchtlinien ermöglichen - unter Ausnutzung der max. zulässigen Geschoßanzahl - eine Dichte von ca. 1,2. Gemäß aktuell gültigem Flächenwidmungsplan ist

eine Dichte bis 2,0 zulässig und soll daher auch ermöglicht werden.

Wir ersuchen um Klarstellung in welcher Form diese Flächendifferenz konsumiert werden kann. Aus Sicht des Grundstückseigentümers ist eine Erweiterung der bebaubaren Fläche Richtung Norden und Osten notwendig für die geordnete Betriebsführung.

2) Freihaltebereich

Durch die Lokalisierung des Freihaltebereichs wird die gegenständliche Teilfläche vom eigenen Grundstück (420/1) getrennt, eine Verbindung/Zufahrt ist nicht möglich, jedoch für interne Betriebsabläufe notwendig und darf nicht von zukünftigen betrieblichen Nutzungen separiert/ausgeschlossen werden. Wir ersuchen daher um Ausweitung des bebaubaren Bereiches bis zur östlichen Grundgrenze, einerseits um eine sinnvolle Anbindung der Teilfläche an den Betrieb

zu gewährleisten und in weiterer Folge die Erweiterung der möglichen/beabsichtigten Verwaltungseinheiten auf dem gegenständlichen Teilgrundstück 420/1 (Wienerstraße 228) als strassenbegleitenden Anbau auf dem östlichen Grundstück sicherzustellen.

3) Baukörpertiefe – Abstand zur Schippingerstraße

Durch den einzuhaltenden Abstand zur Schippingerstraße von 6 m ist die mögliche Baukörpertiefe mit 6,2 bis 6,9 m beschränkt. Sowohl im EG als auch in den OG's sind betriebliche Nutzungen (Ausstellungsflächen, Hebebühne, Zufahrt, Rangierbereich von Ausstellungsfahrzeugen im EG) nicht möglich und wird dieser Umstand auch durch die Notwendigkeit einer vertikalen Erschließung mit Stiegenhaus und Aufzug als gesicherter Bereich (Gebäudeklasse 5) zusätzlich erschwert. Um die Nutzung für den Betrieb zu ermöglichen ersuchen wir um eine Abstandsregelung zur Schippingerstraße von 0,0 m im EG und 3,0 m in den Obergeschossen.

4) Gekuppelte Bebauung an der südlichen Grundgrenze

Unabhängig von der Bebauung des südlich angrenzenden Grundstückes ersuchen wir um Sicherstellung der Bebauung an der Grundgrenze auf Länge der gesamten südlichen Grundgrenze der Teilfläche Wienerstraße 228.

Anmerkungen/Einwendungen zum Verordnungstext:

§ 7 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

„(1) Im Plan ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl eingetragen. Es gilt folgende maximale Gebäudehöhe:

Geschoßanzahl	Gebäudehöhe / Gesamthöhe
1 G	max. 5,50 m
3 G	max. 12,0 m
4 G	max. 15,50 m
5 G	max. 18,50 m

Einwendung:

Um die Aufrechterhaltung des Betriebes zu sichern ist die Gebäudehöhe an die derzeitige Nutzung „Handelsbetrieb“ anzupassen (KFZ-Ausstellungsraum im EG, geplanter Bürobetrieb in den Obergeschossen).

Die notwendige lichte Raumhöhe im EG beträgt 5,50m; ergibt zzgl. der Konstruktionshöhe eine Gebäudehöhe von 7,00m bis 7,50m bei einem Geschoß.

Die notwendige lichte Raumhöhe für Büroräumlichkeiten inkl. Unterdecken in den Obergeschossen beträgt zumindest 3,50 m; diese ergibt zzgl. der Konstruktionshöhe eine Gebäudehöhe von 14,50m bei 3 Geschoßen bzw. 18,00m bei 4 Geschoßen.

§ 8 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

„(2) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 2 (3) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,50 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.“

Einwendung:

Um die Aufrechterhaltung des Betriebes zu sichern ist eine lichte Raumhöhe von 5,50m notwendig (Platzbedarf für Hebebühne). Die notwendige lichte Raumhöhe im EG beträgt 5,50m; ergibt zzgl. der Konstruktionshöhe eine Gebäudehöhe von 7,00m bis 7,50m bei einem Geschoß.

§ 9 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, MÜLLRÄUME

(1) „Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten.

.....

- (2) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je DienstnehmerIn zwischen 0,13 und 0,24 PKW-Abstellplätze herzustellen.
Bei Neubauten mit Büronutzung sind je BesucherIn zwischen 0,07 und 0,18 PKW-Abstellplätze je BesucherIn herzustellen.
Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäftsnutzung sind für das Personal zwischen 0,39 und 0,75 PKW-Abstellplätze je 100 m² Verkaufsfläche herzustellen.
Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäftsnutzung sind für KundInnen zwischen 1,6 und 5,0 PKW-Abstellplätze je 100 m² Verkaufsfläche herzustellen.
- (3) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes.
- (4) Die PKW-Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.

Einwendung:

Um die Standortsicherung des Betriebes zu gewährleisten sind jedenfalls oberirdische Besucherparkplätze notwendig, diese sind gem. §9 jedoch nur in einer Tiefgarage möglich.
Gemäß Erläuterungsbericht sind Tiefgaragenrampen sowie deren Einhausungen nur innerhalb der Bauflucht- bzw. Baugrenzl意思 anzuordnen. Dies ist im aktuellen Bebauungsplanentwurf geometrisch nicht möglich.
Zudem ersuchen wir in Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt um Bekanntgabe einer möglichen Zufahrt auf das Teilgrundstück.
Wir ersuchen in der Formulierung des Verordnungstextes die betrieblichen Notwendigkeiten des Standortes zu berücksichtigen/ermöglichen. Eine Tiefgarage ist für ein Autohaus nicht denkbar, auch nicht außerhalb des Bebauungsplanbereiches.

§ 12 SONSTIGES

„Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind bis zu einer Oberkante von +6,5 m (über Erdgeschossniveau) an der Fassade in Form von Schriftzügen / Einzelbuchstaben montiert zulässig.

Die Gesamtansichtsfläche der Werbeanlage ist mit 2,50 m² begrenzt. Diese Angabe gilt je Bauplatz. Nicht zulässig sind flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistic Abbildungen u. dgl.

Einwendung:

Für das gegenständliche Grundstück ist das Aufstellen eines freistehenden Werbepylons nicht zulässig.
Die erforderlichen Werbeeinrichtungen müssen dem CI des Mercedes Konzernes entsprechen; ein Abweichen ist lediglich in geringem Umfang möglich. Der Werbeauftritt besteht aus einem freistehenden Pylon mit zumindest 8,10m Höhe, Fahnen mit Abmessungen bis zu 1,50x5,00 m und diversen Betriebskennzeichen sowie Einfahrtsfahrtskennzeichen mit einer Höhe von bis zu 1,60x3,10 m.
Wir sehen eine detaillierte Abstimmung mit dem CI unumgänglich, sowohl was die Größe als auch die Fläche der jeweiligen Maßnahmen betrifft. Auch sind flächige Einrichtungen und beleuchtete sowie fotorealistic Maßnahmen für die Zukunft nicht auszuschließen.
Wir ersuchen um Anpassung des Wortlautes in unserem Bereich auf diese von unserem Unternehmen verpflichtend einzuhaltenden Vorgaben.

Anmerkungen/Einwendungen zum Erläuterungsbericht:

„An der Wiener Straße ist die Wohnnutzung im Erdgeschoß ausgeschlossen, für das Baufeld A und B sind Handelsbetriebe nur im Erdgeschoß möglich. (Seite 19ff)“

Einwendung:

Die Ausnahme für KFZ-Betriebe in EG und OG soll textlich entsprechend verankert werden.

„Eckabschrägungen für Bebauungen im Ausmaß von 2,0 x 2,0 m sind im Kreuzungsbereich Schippinger Straße / Wiener Straße (Grundstück 420/1, KG 63112), im Kreuzungsbereich Viktor-Franz-Straße / Wiener Straße (Grundstück 2166/2, KG 63104) sowie auf den Grundstücken 2166/2 und 2172/1 (beide KG 63104) für die Privatstraße zu berücksichtigen. (Seite 21)

...

An den beiden Knotenpunkten Wiener Straße/Viktor-Franz-Straße und Wiener Straße/Schippingerstraße soll eine Eckabschrägung von 3m x 3m vorgesehen werden um die Sichtbeziehungen zu verbessern. (Seite 23)

Einwendung:

Wir ersuchen um Bekanntgabe der einzuhaltenden Eckabschrägung. Insbesondere in Anbetracht der zulässigen Mehrgeschossigkeit wäre diese für die Einhaltung der Kreuzungssichtweiten erforderliche Festlegung gegebenenfalls, sofern überhaupt notwendig, auf das EG zu beschränken.

zwei Einwendungen (mit gleichem Inhalt) vom 07. April 2021:

Einwendungen zum Verordnungstext:

§ 4 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

(1) Für Grundstücke des Planungsgebietes in den Baufeldern A, B und C wird folgender Bebauungsgrad festgelegt:

Baufeld	Höchstwerte Bebauungsgrad
Baufeld A (ausgenommen das Grundstück .262, KG 63112)	0,75
Baufeld B	0,60
Baufeld C	0,70
Grundstück .262, KG 63112	0,88

Einwendung:

Um einen Zubau oder eine Aufstockung innerhalb der bestehenden Baugrenzlinien umzusetzen ist – wie bereits bei Grundstück .262 erfolgt – ein Bebauungsgrad von 0,88 notwendig. Wir ersuchen um Anpassung.

§ 7 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

„(1) Im Plan ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl eingetragen. Es gilt folgende maximale Gebäudehöhe:

Geschoßanzahl	Gebäudehöhe / Gesamthöhe
1 G	max. 5,50 m
3 G	max. 12,0 m
4 G	max. 15,50 m
5 G	max. 18,50 m

Einwendung:

Um die Aufrechterhaltung des Betriebes zu sichern ist die Gebäudehöhe an die derzeitige Nutzung „Handelsbetrieb“ anzupassen (KFZ-Ausstellungsraum im EG, geplanter Bürobetrieb in den Obergeschoßen).

Die notwendige lichte Raumhöhe im EG beträgt 5,50m; ergibt zzgl. der Konstruktionshöhe eine Gebäudehöhe von 7,00m bis 7,50m bei einem Geschoß.

Die notwendige lichte Raumhöhe für Büroräumlichkeiten inkl. Unterdecken in den Obergeschossen beträgt zumindest 3,50 m; diese ergibt zzgl. der Konstruktionshöhe eine Gebäudehöhe von 14,50m bei 3 Geschoßen bzw. 18,00m bei 4 Geschoßen.

Wir ersuchen um Präzisierung des Verordnungstextes, damit eine abweichende einzelne Geschoßhöhe unter Einhaltung der Gesamthöhe ermöglicht wird.

§ 8 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

„(2) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 2 (3) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,50 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.“

Einwendung:

Um die Aufrechterhaltung des Betriebes zu sichern ist eine lichte Raumhöhe von 5,50m notwendig (Platzbedarf für Hebebühne). Die notwendige lichte Raumhöhe im EG beträgt 5,50m; ergibt zzgl. der Konstruktionshöhe eine Gebäudehöhe von 7,00m bis 7,50m bei einem Geschoß.

Wir ersuchen um Präzisierung des Verordnungstextes, damit eine abweichende einzelne Geschoßhöhe unter Einhaltung der Gesamthöhe ermöglicht wird.

§ 9 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, MÜLLRÄUME

(1) „Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten.

.....

(2) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je DienstnehmerIn zwischen 0,13 und 0,24 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Bei Neubauten mit Büronutzung sind je BesucherIn zwischen 0,07 und 0,18 PKW-Abstellplätze je BesucherIn herzustellen.

Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäftsnutzung sind für das Personal zwischen 0,39 und 0,75 PKW-Abstellplätze je 100 m² Verkaufsfläche herzustellen.

Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäftsnutzung sind für KundInnen zwischen 1,6 und 5,0 PKW-Abstellplätze je 100 m² Verkaufsfläche herzustellen.

(3) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes.

(4) Die PKW-Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.

Einwendung:

Um die Standortsicherung des Betriebes zu gewährleisten sind jedenfalls oberirdische Besucherparkplätze notwendig, diese sind gem. §9 jedoch nur in einer Tiefgarage möglich.

Gemäß Erläuterungsbericht sind Tiefgaragenrampen sowie deren Einhausungen nur innerhalb der Bauflicht- bzw. Baugrenzlinien anzuordnen. Dies ist im aktuellen Bebauungsplanentwurf geometrisch nicht möglich.

Zudem ersuchen wir in Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt um Bekanntgabe einer möglichen Zufahrt auf das Teilgrundstück.

Wir ersuchen in der Formulierung des Verordnungstextes die betrieblichen Notwendigkeiten des Standortes zu berücksichtigen/ermöglichen. Da es sich bei der im Bebauungsplan liegenden Fläche lediglich um eine Teilfläche eines Grundstückes handelt muss es ermöglicht werden die Parkplätze auf eigenem Grund (jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes)

unterzubringen. Eine Tiefgarage ist für ein Autohaus nicht denkbar, auch nicht außerhalb des Bebauungsplanbereiches.

§ 12 SONSTIGES

Werbeanlagen

(2) Werbeanlagen sind bis zu einer Oberkante von +6,5 m (über Erdgeschossniveau) an der Fassade in Form von Schriftzügen / Einzelbuchstaben montiert zulässig.

Die Gesamtansichtsfläche der Werbeanlage ist mit 2,50 m² begrenzt. Diese Angabe gilt je Bauplatz. Nicht zulässig sind flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl.

(3) Ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6,0 m ist für das Baufeld C zulässig.

Einwendung:

Für das gegenständliche Grundstück ist das Aufstellen eines freistehenden Werbepytons sowie von Fahnenmasten nicht zulässig.

Die Möglichkeit, Werbemaßnahmen für den eigenen Betrieb umzusetzen, ist für den Erhalt des Betriebsstandortes unumgänglich.

Die erforderlichen Werbeeinrichtungen müssen dem CI des Mercedes Konzernes entsprechen; ein Abweichen ist lediglich in geringem Umfang möglich. Der Werbeauftritt besteht aus einem freistehenden Pylon mit zumindest 8,10m Höhe, Fahnen mit Abmessungen bis zu 1,50x5,00 m und diversen Betriebskennzeichen sowie Einfahrtshinweiskennzeichen mit einer Höhe von bis zu 1,60x3,10 m.

Auch sind flächige Einrichtungen und beleuchtete sowie fotorealistische Maßnahmen für die Zukunft nicht auszuschließen. Wir ersuchen um Anpassung des Wortlautes in unserem Bereich auf diese von unserem Unternehmen verpflichtend einzuhaltenden Vorgaben.

§ 13 BESTEHENDE GEBÄUDE

(1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind ausschließlich Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig.

Einwendung:

Der Passus impliziert, dass Zubauten und Aufstockungen innerhalb der Baugrenzen nicht zulässig wären; wir ersuchen um Präzisierung.

Einwendungserledigung:

Planwerk:

Ad 1) Baufluchtlinien

Nach erneuter fachlicher Prüfung, wurden die Baugrenzen für das gegenständliche Teilgrundstück bis zur östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes erweitert.

Entsprechend dieser Erweiterung wurde der Bebauungsgrad erhöht.

Damit ist eine betriebliche Anbindung hinsichtlich einer späteren baulichen Entwicklung an das östliche Teilgrundstück außerhalb des Bebauungsplangebietes möglich.

Hinsichtlich der möglichen Bebauungsdichte in Bezug auf den Nettobauplatz ist damit auch eine Dichte gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ausschöpfbar.

Ad 2) Freihaltebereich

Ein Bereich der nicht für eine Bebauung vorgesehen ist, und damit ein Bereich schafft, der das Teilgrundstück im Bebauungsplangebiet von der Restfläche des Grundstückes 420/1, KG 63112

außerhalb des Bebauungsplangebiets trennt, ist durch die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes (siehe auch Beantwortung Ad 1) Baufluchtlinien) nicht mehr gegeben.
Die Ausweitung des bebaubaren Bereiches erfolgte durch die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes.

Ad 3) Baukörpertiefe – Abstand zur Schippingerstraße

Eine Verbesserung der Ausnutzung des Bauplatzes und eine mögliche bauliche Verbindung mit dem Grundstück außerhalb des Bebauungsplangebietes ist der oben erwähnten Änderung bereits geschaffen worden. Damit könnte die Erschließung mit Stiegenhaus und Aufzug auch auf dem breiteren vielfach größeren Grundstücksteil welches außerhalb des Bebauungsplangebietes liegt geplant werden.

Basierend auf der städtebaulichen Vorgabe der übergeordneten Planungsinstrumente kann festgehalten werden, dass eine straßenraumbildende Bebauung zur Wiener Straße, also eine Bebauung unmittelbar an der festgelegten Straßenfluchtlinie und damit die Fassung des Straßenraumes durch eine 4 bis 5 geschossige raumbildende Bebauung die entsprechende gestalterische Lösung für die 4-spurige Wiener Straße ist.

Entlang der Schippingerstraße jedoch ist diese Notwendigkeit einer stark raumbildenden Bebauung nicht gegeben.

Ein Zurückweichen der Bebauung entlang der Schippingerstraße schafft gestalterisch den Übergang zu verkehrstechnisch beruhigteren Gebieten und bietet einen Bereich für einen Grünstreifen mit Baumpflanzungen. Dieser Grünbereich ist im Straßenraum unmittelbar erlebbar und bietet zudem gestalterisch einen Ausgleich zu den gebietstypisch hoch versiegelten Flächen.

Gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild ist zudem für gegenständlichen Teilraum eine Erhöhung des Anteils an Grünflächen inkl. entsprechender Gestaltung durch Grünraumelemente festgelegt.

Ad 4) Gekuppelte Bebauung an der südöstlichen Grundgrenze

Ebenso nach erneuter fachlicher Prüfung hinsichtlich der Möglichkeit einer Kuppelung entlang der südöstlichen Grundgrenze für das gegenständliche, wie auch für das südöstlich daran angrenzende Grundstück entspricht diese Kuppelung den städtebaulichen Zielsetzungen und wird im Bebauungsplan festgelegt.

Verordnungstext:

Ad BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

Bezogen auf den Nettobauplatz ist der in der Verordnung angegebene Bebauungsgrad innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzzlinien ausreichend.

Ad GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

Die für den gesamten Gebietsbereich des Bebauungsplanes einheitlich festgelegten Höhen, entsprechen in der vorliegenden Angabe nach nochmaliger Prüfung der Nutzungsart in dieser Widmungskategorie, der Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss.

Auch die Möglichkeit einer nutzungs offenen und flexiblen Planung im Erdgeschoß, entsprechend der Widmungskategorie, ist bereits durch die angegebenen Höhen berücksichtigt.

Die in der Einwendung angegebenen überhohen Gebäudehöhen sowie die überhohe Erdgeschosszonen, würde entlang der Wiener Straße durch die Überdimensionalität der Höhen den Gebietscharakter abwerten.

Dies entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung einer qualitätsvollen baulichen Entwicklung für das gegenständliche Bebauungsplangebiet entlang der Wiener Straße und der Schippingerstraße.

Im 1.0 Räumlichen Leitbild wird als Städtebauliches Ziel festgelegt, die Bereiche entlang der Wiener Straße durch angrenzende belebte Fassaden zu attraktivieren.

Überhohe Erdgeschoßzonen sowie überdimensionale Geschosshöhen für die oberen Geschosse, würden einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild darstellen.

Ad PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, MÜLLRÄUME

Die Verpflichtung eine Tiefgarage zu erreichen ist gemäß der Verordnung des Bebauungsplanes bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² nicht gegeben, das Teilgrundstück umfasst ca. 360 m² (Nettobauplatz).

Oberirdische Stellplätze die gebäudeintegriert angeordnet sind, sind grundsätzlich im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

Hinsichtlich des Ansuchens um Zufahrtsgenehmigung beim Straßenamt muss auf das Bauverfahren verwiesen werden.

Ad SONSTIGES

Werbung ist ein wesentliches Element der Stadtgestalt. Es ist Teil eines lebendigen Stadtbildes und prägt den öffentlichen Raum mit. Die Ausformung von Werbeelementen kann sehr unterschiedlich sein.

Das architektonische Erscheinungsbild steht in einem direkten gestalterischen Zusammenhang mit der jeweiligen Werbeanlage. Wesentlich ist ebenso das Zusammenwirken der baulichen Struktur mit dem öffentlichen Raum. Öffentlicher Raum lässt sich weder beliebig vermehren, noch beliebig „verstellen“, denn dadurch verliert er seinen Wert.

Die Stadt hat dafür Sorge zu tragen, dass die Qualität und die Erlebbarkeit des öffentlichen Raums nicht durch eine Reizüberflutung verloren geht.

Städtebauliche Parameter für Werbeanlagen orientieren sich an der baulichen Maßstäblichkeit, Straßenquerschnitte, Sichtachsen, Fassadengeometrie, Häufung, Fernwirkung, Blendwirkung, Nutzung etc.

Diese städtebaulichen Zielsetzungen führen zur Festlegung über Werbeanlagen im gegenständlichen Bebauungsplangebiet.

Nach nochmaliger fachlicher Prüfung bleiben diese Festlegungen zur Sicherung der Qualität des öffentlichen Raumes aufrecht.

Ad BESTEHENDE GEBÄUDE

Der Abschnitt regelt die Vorgaben für bestehende Gebäude außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen.

Innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen sind für bauliche Maßnahmen die Vorgaben des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Erläuterungsbericht:

Ad Erdgeschoßnutzung

Die Ergänzung, dass Handelsbetriebe nur im Erdgeschoß möglich sind, bezieht sich auf Verkaufsflächennutzung mit Ausstellungsflächen.

Handelsbetriebe können Verwaltungs- bzw. Büroeinheiten auch in den oberen Geschossen betreiben.

Ad Eckabschrägung

Die unterschiedlichen Angaben zu den Eckabschrägungen wurden gleichlautend formuliert und somit korrigiert.

Aus gestalterisch städtebaulichen Gründen gelten Eckabschrägungen jedoch nach wie vor für alle Geschosse.

Einwendung 3 (OZ 0007, OZ 0017)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 13 – Referat Bau- und Raumordnung
Wartingergasse 43

Einwendung vom 19. Jänner 2021:

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.

2. Die im Entwurf vorgesehenen unterschiedlichen Festlegungen zur Bauungsweise und zu Nutzungen auf den Baufeldern A und B bzw. C sind im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung vertieft zu begründen. Entsprechende Begründungen sind baufeldbezogen auch für die unterschiedlichen Festlegungen zu den „offenen Abstellflächen“ gemäß § 9 (1) des BPLs zu ergänzen.

Zudem wurden in § 6 des Räumlichen Leitbildes für den Bereichstyp „Straßenrandbebauung“ die geschlossene bzw. gekuppelte Bauungsweise sowie die verbindliche Festlegung von Funktionsdurchmischungen im straßenseitigen Erdgeschoss verordnet. Zum Teilraum 14 „Mühlgang Nord – Kalvarienberg“ wird im Räumlichen Leitbild für den oa. Bereichstyp der Rahmen der Geschoßanzahl mit mind. 3 Geschossen festgelegt. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht davon abweichend für Baufeld C ua. die offene Bauungsweise ohne Nutzungsdifferenzierung für das Erdgeschoss vor. Zudem soll auf Teilflächen des Planungsgebietes eine maximal 1-geschossige Bebauung festgelegt werden, weshalb 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.

3. Zu den Festlegungen der Baufelder wird zur besseren Nachvollziehbarkeit in der Legende der zeichnerischen Darstellung um eine Ergänzung des Planzeichens für die Trennlinie von Baufeldern ersucht.

Hinweise zur Prüfung finden Sie unter <https://as.stmk.gv.at>.

4. In § 4 werden für die Baufelder unterschiedliche Vorgaben zum maximal zulässigen Bebauungsgrad festgelegt. Diese unterschiedlichen Festlegungen für Teilbereiche sind im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung vertieft zu begründen.

5. Eine über einen BPL mögliche Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte bedarf einer Begründung im Sinne der Bestimmung des § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung. Dabei ist die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich (vgl. Baufeld C). Die Festlegung des § 4 (2) für die Baufelder A und B steht daher im Widerspruch zur Bebauungsdichteverordnung und ist entsprechend zu überarbeiten, wobei im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung allenfalls unterschiedliche Festlegungen entsprechend zu begründen sind.

6. Für die in den Erläuterungen zu § 5 „Baufucht- u. Baugrenzlinien“ angeführten „Eckabschrägungen für Bauungen (?)“ wären gegebenen Falles verbindliche Festlegungen im Wortlaut und/oder in der Plandarstellung zu ergänzen.

7. In § 7 (3) ist eine Klarstellung erforderlich, dass bei Neubauten „ausschließlich“ Flachdächer zulässig sind. Andere Dachformen werden auch für Neubauten derzeit im Wortlaut nicht grundsätzlich ausgeschlossen. In diesem Sinne sind auch in den §§ 12 und 13 die „zulässigen“ Formen von Werbeanlagen bzw. von Umbauten und Instandhaltungsarbeiten durch einschränkende Formulierungen zu ersetzen bzw. zu ergänzen.

8. Der ua. in § 11 (7) angeführte Begriff „versickerungsfähiges“ Umfeld ist nachvollziehbar zu definieren.
9. Unter Berücksichtigung der Lage von Teilflächen des Planungsgebietes im Hochwasserabflussbereich HQ30/100 sind dahingehend Prüfungen – allenfalls auch Ergänzungen bzw. Verweise – der Festlegungen zu Geländeänderungen und Einfriedungen erforderlich.
10. Entsprechend den Erläuterungen zu „Abtretungsflächen“ sind – auch den Zielsetzungen der Stadtentwicklung entsprechend – entlang der Wiener Straße innerhalb der festgelegten Straßenfluchtlinie die Errichtung eines Geh- und Radweges sowie die Pflanzung einer begleitenden Baumreihe vorgesehen, weshalb entsprechend verbindliche Festlegungen im Wortlaut und/oder in der Plandarstellung des Bebauungsplanes angeregt werden.

Einwendung vom 07. April 2021:

In § 4 (1) werden auch für die neu geordneten Baufelder unterschiedliche Vorgaben zum maximal zulässigen Bebauungsgrad festgelegt. Wie bereits im Zuge der Auflage mitgeteilt wurde, sind unterschiedliche Festlegungen für Teilbereiche im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung vertieft zu begründen.

Auf die weiteren Einwendungen zur Auflage des Bebauungsplanes vom 19.01.2021 wird nochmals hingewiesen.

Einwendungserledigung:

Ad 1 Räumliches Leitbild

Die Inhalte des Räumlichen Leitbildes werden im Erläuterungsbericht zum 04.39.0 Bebauungsplan bereits ausführlich behandelt und dargelegt. Eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut und/oder in der Plandarstellung ist daher nicht angedacht.

Ad 2 Bauungsweise

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festlegungen zur Bauungsweise und zur Nutzung für die Baufelder A, B und C resultieren aus den gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) festgelegten Widmungskategorien und den damit verbundenen Festlegungen der Bebauungsdichte.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan sind das Baufeld A und das Baufeld B als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 2,0 und das Baufeld C als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 1,5 ausgewiesen.

Die Festlegungen zu den offenen Abstellflächen innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinsen gem. § 9 (1) für die Baufelder B und C resultieren aus der Größe der Grundstücke. Während die Grundstücke im Baufeld A durchschnittlich ca. 500 m² aufweisen, zeigen die Grundstücksgrößen auf den Baufeldern B und C Flächen von bis zu über 7.000 m² (Grundstück am Baufeld C).

Die Möglichkeit offene Pkw-Abstellflächen zu errichten korrespondiert mit den Bauplatzgrößen und dem größeren Spielraum für die Baumassen.

Eine straßenseitige Orientierung der Baumassen ist jedoch mit der Baufluchtlinie entlang der Wiener Straße gegeben.

Die für das Baufeld C vorgegebene Bauungsweise der offenen wie der gekuppelten Bebauung hängt damit zusammen, dass das Baufeld von drei Seiten von Verkehrsflächen und an einer Seite durch die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes im Osten begrenzt wird. Auch endet mit der Abgrenzung des Bebauungsplangebietes im Osten der Bereichstyp „Straßenrandbebauung“ gem. 1.0 Räumliches Leitbild.

Eine Bebauung für Baufeld C betrachtet kann demnach durch einen gesamten Bau, also in offener Bebauung errichtet werden, oder bei einzelnen aufeinanderfolgenden Bauten – gekuppelt. Eine Nutzung entsprechend der Verordnung des 4.0 Flächenwidmungsplanes

Gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild wird für den Teilraum 14 – Mühlgang Nord – Kalvarienberg unter Festlegungen im Teilraum des Bereichstyps Straßenrandbebauung zur Fassung des Straßenraums entlang der Eggenberger Straße eine Mindestgeschoßanzahl von 3G festgelegt.

Dem städtebaulichen Ziel, den Straßenraum im Bereich der Wiener Straße zu attraktivieren und räumlich zu fassen wird mit der Vorgabe einer Vier- bzw. Fünfgeschossigkeit entsprochen. Um den Straßenraum bauliche zu fassen ist eine Weiterführung der Geschoßanzahl über die Straßenrandbebauung hinaus, ins Innere tiefer Grundstücke nicht notwendig.

Ad 3 Legende ergänzen

In der Legende wurde die Trennlinie ergänzt.

Ad 4 Bebauungsgrad Baufelder

Der Bebauungsgrad für die Baufelder wurde entsprechend den Festlegungen aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan, den Festlegungen aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild einer Straßenrandbebauung festgelegt.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben, sowie unter Berücksichtigung der Tiefe und der Größe der einzelnen Grundstücke und nach Prüfung der baulichen Ausnutzbarkeit, sowie durch Festlegung der Baugrenz- und Baufluchtlinien sind die einzelnen Werte entsprechend festgelegt.

Ad 5 Bebauungsdichte

Ziel des Bebauungsplans ist die bauliche Entwicklung vorrangig entlang der Wiener Straße, entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung eine bauliche Entwicklung, die den Straßenraum fasst zu ermöglichen. Der Bebauungsplan regelt die entsprechende Verteilung der Baumassen im Planungsgebiet um dieser Zielvorgabe zu entsprechen.

Begründet kann die Überschreitung des im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichtewertes durch einen effizienten Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Die Festlegung der städtebaulichen Parameter im Bebauungsplan (Bauflucht- und Baugrenzenlinien sowie Gebäudehöhen) erfolgt aus städtebaulichen, fachlichen Überlegungen. Der Bebauungsplan bildet demnach die geplante städtebauliche Struktur ab, die langfristig im Sinne der übergeordneten Raumordnungsgrundsätze umgesetzt werden soll. Die Festsetzung der Bebauungsdichte erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplan über die plangrafische Abgrenzung bebaubaren Flächen und die Vorschreibung einer jeweiligen maximalen Geschossanzahl. Eine Begrenzung der Bebauungsdichte ergibt sich somit indirekt aus der Summe aller getroffenen Festlegungen des Bebauungsplanes und muss somit nicht durch einen konkreten Maximalwert festgelegt werden.

Hinsichtlich der unterschiedlichen Angaben zur Bebauungsdichte für die Baufelder sei an dieser Stelle nochmals auf die Festlegungen im 4.0 Flächenwidmungsplan hingewiesen. Bereits hier sind unterschiedliche Widmungskategorien und unterschiedliche Bebauungsdichten verordnet. Die

nördlicheren Bereiche, gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan - Baufeld A und B - befinden sich im Bereich der „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 2,0. Das Baufeld C im „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 1,5.

Aus diesem Grund ist eine Gleichbetrachtung hinsichtlich der Bebauungsdichte auf das gesamte Planungsgebiet nicht möglich da bereits in der Widmung unterschiedliche Gebietskategorien festgelegt sind.

Ad 6 Eckabschrägungen

In der Plandarstellung sind die Eckabschrägungen dargestellt.

Ad 7 Formulierung konkretisieren

Aus dem Wortlaut im § 7 (3) geht klar hervor, welche Dachformen zulässig sind, aus diesem Grund benötigt dieser Passus keine Konkretisierung.

Die Formulierung im §§ 12 und 13 über die ausschließliche Zulässigkeit für Werbeanlagen bis zu einer gewissen Oberkante sowie über die ausschließliche Zulässigkeit über Umbauten und Instandhaltungsarbeiten von Bestandsbauten außerhalb der für eine Bebauung bestimmten Flächen wurde ergänzt.

Ad 8 Begriffsdefinition

Das Stadtplanungsamt bietet Auskunfts- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die BürgerInnen informiert.

Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären.

Die Definition von Begrifflichkeiten/Fachbegriffen – beispielsweise im Erläuterungsbericht – ist momentan nicht angedacht.

Ad 9 Hochwasserabflussbereich

Hinsichtlich der angeführten Notwendigkeit über die Einholung einer wasserrechtlichen Bewilligung kann auf den § 6 WASSERRECHT der Verordnung des gegenständlichen Bebauungsplanes hingewiesen werden. Darin wird festgehalten, dass für Neubauten im Hochwasserbereich eine wasserrechtliche Bewilligung einzuholen ist.

Ad 10 Abtretungsflächen

Hinsichtlich der Anregung die Planung für die Abtretungsflächen für den zukünftigen Geh- und Radweg darzulegen, kann festgehalten werden, dass für diese Abtretungsflächen eine neue Straßenfluchtlinie in der Plandarstellung ersichtlich ist.

Als Inhalt des Bebauungsplanes sind die Detailplanungen der Abtretungsflächen nicht erforderlich.

Ad Baufelder mit unterschiedlichen Vorgaben

Hier wird auf die Beantwortung des Punktes 4 Bebauungsgrad Baufelder hingewiesen.

Einwendung 4 (OZ 0010)

**Abteilung für Grünraum & Gewässer
Ref. Grün- und Freiraumplanung
im Hause**

I. Ergänzungen und Anpassungen zu § 11 Freiflächen, Grüngestaltung und dazugehöriger Erläuterungen:

Ad (5) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18 / 20 cm, gemessen in 1,0m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Nettobreite einer Baumscheibe hat 2m zu betragen. Straßenraumwirksame Bäume in der Wienerstraße sind in einem einbautenfreien Grünstreifen mit einer Nettobreite von mindestens 3m zu pflanzen.

*Ad (7) und (8) Für den Baumabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk inkl. baulicher Auskragungen (z.B. Balkon) gelten folgende Vorgaben:
bei Laubbäumen 1. Ordnung (großkronige Laubbäume) mind. 9,0m
bei Laubbäumen 2. Ordnung (mittelkronige Laubbäume) mind. 6,0m
bei Laubbäumen 3. Ordnung (kleinkronig od. säulenförmig) mind. 3,0m.
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5m reduziert werden.*

Ad (9) Die Verlegung von Leitungen im Bereich der Baumscheibe der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig. Gem. ÖNORM B 2533 sollte der frei zu haltende Wurzelbereich für Bäume den Radius von 2,5m, gemessen von der geplanten Baumachse bis zur Künettenwand, nicht unterschreiten (ÖNORM B2533 – Koordinierung unterirdischer Einbauten – Planungsrichtlinien).

*Ad (11)
Bei Abstellplätzen im Freien ist nach jedem 5. PKW-Abstellplätze ein mittel- oder großkroniger Laubbaum, den PKW-Abstellflächen zugeordnet, zu pflanzen und zu erhalten.*

*II. Ergänzung zu § 12 Sonstiges:
Die maximale Höhe von Sichtschutzpflanzungen (Hecken, Sträucher) liegt bei 2,0m. Hecken-/Strauchpflanzungen dürfen nur auf höchstens 50% der Grenze zur Straße errichtet werden.*

Einwendungserledigung:

Ad I. Ergänzungen und Anpassungen zu § 11 Freiflächen, Grüngestaltung und dazugehöriger Erläuterungen:

Bäume leisten einen wichtigen Beitrag hinsichtlich der Luft- und Lebensqualität. Baumpflanzungen stellen im gegenständlichen Bebauungsplan einen wichtigen Bestandteil dar, dafür sind im Bebauungsplan Mindestanforderungen für Baumpflanzungen festgelegt. Grundlage für diese Mindestanforderungen, wie der Mindeststammumfang 16/18 und die Mindestgröße der Baumscheibe von 9,0 m² sind die freiraumplanerischen Standards.

Die Ergänzung, dass der straßenseitige Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden kann erfolgt im Erläuterungsbericht.

Ebenso erfolgt eine Ergänzung zum frei zu haltenden Wurzelbereich für Bäume entsprechend der Einwendung.

Ad II. Ergänzung zu § 12 Sonstiges:

Die Festlegung, dass bei Neuerrichtung, Erweiterungen oder Umgestaltungen von PKW-Parkplätzen pro 5 Stellplätze 1 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist wird bereits im übergeordneten Planungsinstrument, dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept im § 26 (25) verordnet und ist somit zu berücksichtigen.

Einwendung 5 (OZ 0011)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 16 – Stabstelle Personal, Organisation,
Recht, BBL-Koordination
Stempfergasse 7**

2. Verkehrstechnische Beurteilung:

das Verkehrsaufkommen auf der B67 im Planungsgebiet liegt bei 25800 Kfz und einem Schwerverkehrsanteil von rd. 7 % (DTV2016). Jedwede Erhöhung der Verkehrsbelastung ist daher höchst kritisch zu sehen, dies auch, weil die B67 als Ausweichstrecke der A9 dient. Inwieweit die zukünftige Bebauung das bestehende Verkehrsaufkommen beeinflusst, hängt vom erzeugten Verkehrsaufkommen ab, welches über das bestehende Verkehrsaufkommen des bisher in diesem Gebiet erzeugten Verkehr hinausgeht. Außerdem ist die Art der zukünftigen Verkehrszusammensetzung zu berücksichtigen.

Betreffend die Erschließung des BP-Gebietes wird festgehalten, dass die Beschreibung mit der planlichen Darstellung nicht konform geht. Im Plan ist eine Zufahrt über die Viktor-Franz-Straße eingetragen. Dies wird akzeptiert. Weitere Zufahrten sind im Ordnungsplan nicht dargestellt, allerdings in der Zeichnung über die Abrückung der Straßenfluchtlinie auf S. 24 der Unterlagen enthalten. Es wird jedenfalls eine zusätzliche Erschließung über die Schippingerstraße eingefordert. Einzelzufahrten über die B67 werden abgelehnt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass auch vorhandene Anbindungen bei einer Nutzungsänderung neu zu bewerten sind und nicht automatisch von deren Weiterverwendung ausgegangen werden kann.

Besonderes Augenmerk ist auf eine gut ausgebaute Erschließung allfälliger Handelsbetriebe zu legen, da diese das Verkehrsgeschehen maßgeblich beeinflussen.

Weiters muss auf die gute Erreichbarkeit durch Müllfahrzeuge geachtet werden.

Das Abrücken der Bebauung um 7,5m gegenüber dem Istzustand wird zur Kenntnis genommen.

3. Bedingungen

- *Eine Bebauung ist nur außerhalb des belasteten Bereichs durch Luftschadstoffe und Lärm zulässig.*
- *Die Verkehrsaufschließung darf ausschließlich über die beiden Gemeindestraßen Schippingerstraße und Viktor-Franz-Straße vorgesehen werden. Damit kann auch dem Ziel der „Verbesserung der infrastrukturellen Erschließung“ (STEK) entsprochen werden. Die Zufahrten für die einzelnen Bauplätze, Handelsbetriebe und die Müllabfuhr sind vor Beschlussfassung so detailliert zu beplanen, dass eine Umsetzung gesichert ist.*

- Die Bauwerke und interne Verbindungen sind so zu gestalten, dass alle Bauplätze über das untergeordnete Netz erreichbar sind.
- Die Zufahrten von den Gemeindestraßen zu den Bauplätzen sind in einem ausreichenden Abstand von der B67 zu situieren, sodass kein negativer Einfluss auf die Landesstraße zu erwarten ist. Diesbezüglich ist das Einvernehmen mit der BBLSZ herzustellen.
- Es ist der Nachweis zu erbringen, um wie viel die zukünftige Nutzung des Planungsgebietes mehr Verkehr erzeugt gegenüber der derzeitigen Nutzung und darzustellen, ob und wie sich die Verkehrszusammensetzung voraussichtlich ändern wird.
- Es sind Leistungsfähigkeitsnachweise vorzulegen.
- Die beiden großen Kreuzungsbereiche B67/ Schippingerstraße und B67/Viktor Franz Straße müssen hinsichtlich der Schleppkurven für Schwerverkehr und Busse überprüft werden, um bei einer Neubebauung einen ungehinderten Verkehrsfluss zu gewährleisten. Sollte sich dadurch ein zusätzlicher Platzbedarf ergeben, muss dieser noch nachträglich in den BP eingearbeitet werden.
- Allfällige Unfallhäufungsstellen oder das Vorliegen einer unfallauffälligen Strecke ist zu berücksichtigen.
- Es ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die Verbauung kein vermehrter Anfall von Oberflächenwässern auf der B67 zu erwarten ist. Eine Einleitung von Niederschlagswässern in die Entwässerungsanlagen der B67 ist unzulässig.

Einwendungserledigung:

Ad Verkehrstechnische Beurteilung:

Im Bebauungsplangebiet wird für den Bauplatz C eine Zufahrt von der Viktor-Franz-Straße festgelegt.

Darüber hinaus findet keine weitere Festlegung möglicher zukünftiger Zufahrten von der Wiener Straße oder der Schippingerstraße zu den jeweiligen Grundstücken im gegenständlichen Bebauungsplan statt.

Genehmigungen für neu zu errichtende Zufahrten sind Gegenstand der nachfolgenden Baubewilligungsverfahren.

Der Planausschnitt im Erläuterungsbericht wurde korrigiert und zeigt keinen Widerspruch mit dem Plan.

Zum Punkt Einzelzufahrten kann festgehalten werden, dass das Planungsgebiet bereits zum jetzigen Zeitpunkt bebaut und bereits jetzt große Teile des Planungsgebietes die Nutzung entsprechend der Festlegung im 4.0 Flächenwidmungsplan „Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss – Sanierungsgebiet Lärm“ im nördlichen Bereich und „Gewerbegebiet“ im südlichen Bereich aufweisen.

Es sei zudem darauf hingewiesen, dass laut Verordnungstext zum Bebauungsplan 04.39.0, §9 „PKW Abstellplätze, Fahrradabstellplätze, Müllräume“, Abs. 3, eine Befreiung der Verpflichtung zur Herstellung von PKW Abstellplätzen gem. §89 des Stmk. Baugesetzes für Bauplatzgrößen von weniger als 800 m² besteht.

Hinsichtlich eines zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde ein verkehrstechnisches Gutachten von Trafility GmbH erstellt, darin sind u.a. Leistungsnachweise der umliegenden Kreuzungsbereiche sowie Prognosen bis 2035 enthalten.

Ad Bedingungen:

Überschreitungen der je Gebietskategorie geltenden zulässigen Energieäquivalente Dauerschallpegel gelten als Sanierungsgebiete – Lärm. Diese Überschreitungen treten in vielen Bereichen der Stadt Graz auf.

Hinsichtlich der Einwendung, eine Bebauung sei nur außerhalb des belasteten Bereichs zulässig, sei auf den Verordnungstext des 4.0 Flächenwidmungsplanes verwiesen.

Darin wird unter § 11 verordnet, dass bei Vorliegen einer Überschreitung für Neu-, Zu- und Umbauten die Nachweise der Einhaltung der festgelegten Schwellenwerte bzw.

Widmungsgrenzwerte für die relevanten Bauplatzteile (unter Heranziehung von Lärmmessungen oder -gutachten) zu erbringen sind.

Bei Nichteinhaltung dieser sind durch die Baubehörde entsprechende aktive (zB. Errichtung einer Lärmschutzwand, eines Lärmschutzwalles, bauliche Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise an den Außenwänden, Fenstern und Decken bzw. Dächern und durch den Einbau von Schallschutzfenstern inkl. Lüftungseinrichtung) oder passive Lärmschutzmaßnahmen (zB. entsprechende Anordnung, Form und Stellung der Gebäude) vorzuschreiben.

Hier wird nochmals festgehalten, dass Genehmigungen für neu zu errichtende Zufahrten Gegenstand der nachfolgenden Baubewilligungsverfahren sind.

Die einzelnen Grundstücke im Bebauungsplangebiet befinden sich im Privateigentum einzelner bzw. mehrerer Eigentümer und bilden insgesamt keine eigentumsrechtliche Einheit. Es existiert demnach kein internes Verbindungsnetz der einzelnen Bauplätze.

Zur Leistungsfähigkeit wird an dieser Stelle nochmals auf das bereits oben erwähnte verkehrstechnische Gutachten verwiesen.

Die Vorsorge der Verbringung von Niederschlagswasser ist Gegenstand der nachfolgenden Bauverfahren.

Einwendung 6 (OZ 0012)

Die Firma EXTRA Transport GmbH betreibt an diesem Standort seit vielen Jahren ein Transport- und Speditionsunternehmen mit Schwerpunkt Übersiedlungen und Einlagerungen. Als Verkehrsunternehmen benötigt der Betrieb jeden m² an Hallen und Freiflächen.

Baufelder A und B

In der Auflage des Entwurfs o.a. Bebauungsplans sind unsere Grundstücke .1184 (KG 63112) und 2666/3 (KG 63104) dem Baufeld A zugeordnet. Wir wünschen eine Zuordnung aller Grundstücke dem Baufeld B.

Begründung – Durch Besitzverhältnisse und längerfristige Verträge sind verschieden zugelassene Nutzungen nicht umsetzbar.

Bauflucht und Baugrenzlinien

- 1. Bei der östlich gelegenen Halle – (angrenzend an Heimgärten) – ist ein 10 m breiter Streifen zur Pflanzung von Baumgruppe vorgesehen.*

Begründung – Im Zuge der eingeschossigen Hallennutzung ist diese Fläche zur Aufrechterhaltung der Arbeitsabläufe im Logistikbereich absolut notwendig – und das auch im Falle einer Neuerrichtung des Hallengebäudes.

Bei einer Neuerrichtung eines Baukörpers mit 4 möglichen Geschossen wäre lt. Baugesetz ein Grenzabstand von 6 m ausreichend, bei 5 Geschossen 7 m.

2. Auch an der Nordseite (Stirnseite) der östlich gelegenen Halle (angrenzend an die Firma Pappas) ist dieser 10 m breite Begrünungsstreifen vorgesehen.

Im Zuge eines Neubaus wäre somit kein Anbau an die Grundgrenze möglich, was wird als Nachteil zur bisherigen Bebauung betrachten und womit wir folglich nicht einverstanden sind.

Begründung – Massive Einschränkungen der Nutzung der Grundfläche.

Geschossanzahl, Gesamthöhen, Dächer

Direkt an der Wiener Straße ist ein viergeschossiges Bauwerk möglich. Dahinter ist nur ein eingeschossiges Bauwerk vorgesehen, aber das jetzige Bürogebäude ist bereits zweigeschossig. Wir wünschen die Möglichkeit zur Aufstockung auf drei Geschosse.

Dahinter sind wieder vier Geschosse möglich. Dadurch ergeben sich schlechte Lichtverhältnisse für das mittlere Gebäude!

Wir sind daher mit den im Bebauungsplanentwurf angegebenen Gebäudehöhen nicht einverstanden.

Begründung – Ein eingeschossiges Bindeglied zwischen ost- und westseitiger Bebauung würde hinsichtlich Neuplanung nur das Übernehmen alter Grundrissstrukturen der bestehenden Hallenbereiche erlauben und ist im Zusammenhang mit der Erschließung und Nutzbarkeit eine massive Einschränkung darstellen!

Wir ersuchen daher um die Möglichkeit der einheitlichen Aufstockung auf fünf Geschosse.

Zufahrten

Wir sind mit der Zufahrtsbeschränkung nicht einverstanden.

Begründung: Durch Besitzverhältnisse und längerfristige Mietverträge muss die Zufahrt für alle Nutzungsbereiche, auch im Falle einer Baukörperveränderung möglich sein.

Freiflächen, Grüngestaltung

Wir sind mit der Situierung der Freifläche im Bereich zwischen den bestehenden Hallenkörpern nicht einverstanden.

Begründung – Zur Aufrechterhaltung der Arbeitsabläufe des Betriebes ist der Erhalt der Rangierfläche – auch im Falle einer Baukörperneuerrichtung einer Halle – notwendig.

Pflanzung Bäume

Der Entwurf für den neuen Bebauungsplan legt fest, dass an der Nord- und Ostseite unseres Grundstückes Baumgruppen zu pflanzen sind. Dies ist für uns nicht tragbar, da im Osten (s. Luftbild) alles grün ist und eine „Bepflanzung neu“ – als Insellösung – nur bei unserem Grundstück geplant ist (weder beim Grundstück der Firma Pappas im Norden noch beim Grundstück der Tiroler Ärztekammer im Süden).

Bebauungsweisen, Nutzungen

Nachdem sich unser Grundstück innerhalb der Abgrenzung Kerngebiet und im Übergang zu Wohngebieten als auch im Bereich der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung befindet, wünschen wir, dies im Bebauungsplan zu berücksichtigen und auch Wohnraumnutzung, zumindest im Osten zuzulassen, zumal sich daran angrenzend die Heimgartenanlage „Langensiepen“ befindet sowie eine Vorbehaltsfläche mit einer nachfolgenden Nutzung als öffentliche Parkanlage vorgesehen ist.

Einwendungserledigung:

Ad Baufelder A und B

Die Zuordnung der genannten Grundstücke zum Baufeld A wurden vorgenommen.

Ad Baugrenzlinie im Osten zur Heimgartenanlage

Die gegenständlichen Grundstücke befinden sich gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss – Sanierungsgebiet Lärm. Unmittelbar nordöstlich daran angrenzend befindet sich eine Kleingartenanlage.

Durch den Bebauungsplan wird im östlichen Bereich des Gebietes eine viergeschossige Bebauung möglich sein.

Ein begrünter Bereich, die auch eine Baumreihe aufnehmen wird, mit einer Breite von 10,0 m kann die notwendige Pufferzone zwischen einem zukünftigen möglichen viergeschossigen Gebäude und der Kleingartenanlage schaffen.

Ebenso wie das derzeitige eingeschossige Hallengebäude einen Abstand zur östlichen Grundgrenze von ca. 6 m bis 10 m aufweist, ist mit dem zukünftigen Gebäude auch ein ähnlicher Abstand, wie oben beschrieben einzuhalten.

Ad Kuppeln an der nordwestlichen Grundgrenze

Der Bebauungsplan sieht eine sehr gute bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen vor.

Im gegenständlichen Bereich des Baufeldes B sind

- entlang der Wiener Straße ist eine fünfgeschossige Bebauung und
- im Inneren eine eingeschossige Halle über eine große Breite des Bauplatzes, sowie
- im östlichen Teil des Bauplatzes ist ein Bereich für eine viergeschossige Bebauung

im Rahmen der festgelegten Dichte- und Bebauungsgrade möglich.

Begrünte Bereiche zu den angrenzenden Liegenschaften schaffen wie oben beschrieben einen notwendigen Puffer mit der Begrünung und den Baumpflanzungen.

Ein Aneinanderbauen bzw. Kuppeln mit dem Nachbar an der nordwestlichen Grundgrenze entspricht keiner städtebaulichen Zielsetzung. Die Zielsetzung sieht die Orientierung der Baumasse vorwiegend entlang der Wiener Straße und damit an der Straßenflucht vor. Damit diese stark raumbildend wirkt, ist eine geschlossene bzw. gekuppelte Bauungsweise an der Wiener Straße, nicht jedoch über große Längen in hinteren, straßenabgewandten Bereichen möglich.

Weiters wird mit Grünflächen, die einen Puffer zur Nachbargrenze bilden, der Vorgabe aus dem Räumlichen Leitbild entsprochen, wonach im Bereich von straßenabgewandten Bereichen qualitätsvolle Übergänge auszubilden sind.

Ad Geschossanzahl, Gesamthöhen, Dächer

Gemäß den Festlegungen im 1.0 Räumlichen Leitbild befindet sich der Gebietsbereich im Bereichstyp Straßenrandbebauung. Diese zeichnet sich durch einen starken Straßenraumbezug aus. Wie bereits oben beschrieben sollen die Baumassen an die Straßenflucht rücken und sind in geschlossener bzw. gekuppelter Bauungsweise auszuführen.

An der Wiener Straße ist zukünftig ein fünfgeschossiges Gebäude möglich, damit sich im Sinne des Räumlichen Leitbildes zukünftig die Baumasse an der Wiener Straße orientiert und damit der städtebaulichen Zielsetzung, der Fassung des Straßenraumes durch an den Straßenraum angrenzende belebte Fassaden Rechnung getragen werden kann.

Eine Erhöhung der Vorgabe der Geschoße im Bebauungsplan auf fünf Geschosse würde den Rahmen der städtebaulich möglichen Bebauungsdichte bei weitem sprengen und ist auch aus gestalterischer Sicht keinesfalls argumentierbar.

Ad Zufahrten

Im Bebauungsplan ist keine Regelung zu einer Zufahrt getroffen. Eine Zufahrtsbewilligung ist im Zuge eines Bauverfahrens einzuholen.

Ad Freiflächen, Grüngestaltung

Der Bebauungsplan ermöglicht, die gegenständlichen Grundstücke betrachtend, ein Aneinanderbauen von Gebäuden ohne eine dazwischenliegende Freifläche.

Ad Pflanzung Bäume

Im Bereich des Bebauungsplanes werden Festlegungen zu Freiflächen und Baumpflanzungen getroffen.

Außerhalb des Bebauungsplanes können mit diesem Bebauungsplan keine Festlegungen getroffen werden, dies gilt für die angesprochenen Flächen nördlich der gegenständlichen Grundstücksflächen. Weiter südlich im Gebiet des Bebauungsplanes, auch beim unmittelbar südlich angrenzenden Nachbargrundstück werden ebenso entlang von Grundstücksgrenzen Bereiche mit Freiflächen und Baumpflanzungen festgelegt.

Ad Bauungsweisen, Nutzungen

Die Grundstücke befinden sich gemäß Flächenwidmungsplan im Bereich Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss – Sanierungsgebiet Lärm. Dies gilt für einen großen Bereich des Bauungsplangebietes.

Gemäß dieser Festlegung gilt im Erdgeschoss die zulässige Nutzungsart „Kerngebiet“ und in den Obergeschossen „Gewerbegebiet“.

Mit einem Bauungsplan kann in diese Festlegung (der Flächenwidmungsplan ist seit dem 22.03.2018 rechtswirksam) nicht eingegriffen werden.

Einwendung 7 (OZ 0013)

Die Firma EXTRA Transport GmbH betreibt an diesem Standort seit vielen Jahren ein Transport- und Speditionsunternehmen mit Schwerpunkt Übersiedlungen und Einlagerungen. Als Verkehrsunternehmen benötigt der Betrieb jeden m² an Hallen und Freiflächen.

Baufelder A und B

In der Auflage des Entwurfs o.a. Bauungsplans sind unsere Grundstücke .1184 (KG 63112) und 2666/3 (KG 63104) dem Baufeld A zugeordnet. Wir wünschen eine Zuordnung aller Grundstücke dem Baufeld B.

Begründung – Durch Besitzverhältnisse und längerfristige Verträge sind verschieden zugelassene Nutzungen nicht umsetzbar.

Bauflucht und Baugrenzlinien

- 1. Bei der östlich gelegenen Halle – (angrenzend an Heimgärten) – ist ein 10 m breiter Streifen zur Pflanzung von Baumgruppe vorgesehen.*

Begründung – Im Zuge der eingeschossigen Hallennutzung ist diese Fläche zur Aufrechterhaltung der Arbeitsabläufe im Logistikbereich absolut notwendig – und das auch im Falle einer Neuerrichtung des Hallengebäudes.

Bei einer Neuerrichtung eines Baukörpers mit 4 möglichen Geschossen wäre lt. Baugesetz ein Grenzabstand von 6 m ausreichend, bei 5 Geschossen 7 m.

- 2. Auch an der Nordseite (Stirnseite) der östlich gelegenen Halle (angrenzend an die Firma Pappas) ist dieser 10 m breite Begrünungsstreifen vorgesehen.*

Im Zuge eines Neubaus wäre somit kein Anbau an die Grundgrenze möglich, was wird als Nachteil zur bisherigen Bebauung betrachten und womit wir folglich nicht einverstanden sind.

Begründung – Massive Einschränkungen der Nutzung der Grundfläche.

Geschossanzahl, Gesamthöhen, Dächer

Direkt an der Wiener Straße ist ein viergeschossiges Bauwerk möglich. Dahinter ist nur ein eingeschossiges Bauwerk vorgesehen, aber das jetzige Bürogebäude ist bereits zweigeschossig. Wir wünschen die Möglichkeit zur Aufstockung auf drei Geschosse.

Dahinter sind wieder vier Geschosse möglich. Dadurch ergeben sich schlechte Lichtverhältnisse für das mittlere Gebäude!

Wir sind daher mit den im Bebauungsplanentwurf angegebenen Gebäudehöhen nicht einverstanden.

Begründung – Ein eingeschossiges Bindeglied zwischen ost- und westseitiger Bebauung würde hinsichtlich Neuplanung nur das Übernehmen alter Grundrissstrukturen der bestehenden Hallenbereiche erlauben und ist im Zusammenhang mit der Erschließung und Nutzbarkeit eine massive Einschränkung darstellen!

Wir ersuchen daher um die Möglichkeit der einheitlichen Aufstockung auf fünf Geschosse.

Zufahrten

Wir sind mit der Zufahrtsbeschränkung nicht einverstanden.

Begründung: Durch Besitzverhältnisse und längerfristige Mietverträge muss die Zufahrt für alle Nutzungsbereiche, auch im Falle einer Baukörperveränderung möglich sein.

Freiflächen, Grüngestaltung

Wir sind mit der Situierung der Freifläche im Bereich zwischen den bestehenden Hallenkörpern nicht einverstanden.

Begründung – Zur Aufrechterhaltung der Arbeitsabläufe des Betriebes ist der Erhalt der Rangierfläche – auch im Falle einer Baukörperneuerrichtung einer Halle – notwendig.

Pflanzung Bäume

Der Entwurf für den neuen Bebauungsplan legt fest, dass an der Nord- und Ostseite unseres Grundstückes Baumgruppen zu pflanzen sind. Dies ist für uns nicht tragbar, da im Osten (s. Luftbild) alles grün ist und eine „Bepflanzung neu“ – als Insellösung – nur bei unserem Grundstück geplant ist (weder beim Grundstück der Firma Pappas im Norden noch beim Grundstück der Tiroler Ärztekammer im Süden).

Bebauungsweisen, Nutzungen

Nachdem sich unser Grundstück innerhalb der Abgrenzung Kerngebiet und im Übergang zu Wohngebieten als auch im Bereich der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung befindet, wünschen wir, dies im Bebauungsplan zu berücksichtigen und auch Wohnraumnutzung, zumindest im Osten zuzulassen, zumal sich daran angrenzend die Heimgartenanlage „Langensiepen“ befindet sowie eine Vorbehaltsfläche mit einer nachfolgenden Nutzung als öffentliche Parkanlage vorgesehen ist.

Einwendungserledigung:

Ad Baufelder A und B

Die Zuordnung der genannten Grundstücke zum Baufeld A wurden vorgenommen.

Ad Baugrenzlinie im Osten zur Heimgartenanlage

Die gegenständlichen Grundstücke befinden sich gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss – Sanierungsgebiet Lärm. Unmittelbar nordöstlich daran angrenzend befindet sich eine Kleingartenanlage.

Durch den Bebauungsplan wird im östlichen Bereich des Gebietes eine viergeschossige Bebauung möglich sein.

Ein begrünter Bereich, die auch eine Baumreihe aufnehmen wird, mit einer Breite von 10,0 m kann die notwendige Pufferzone zwischen einem zukünftigen möglichen viergeschossigen Gebäude und der Kleingartenanlage schaffen.

Ebenso wie das derzeitige eingeschossige Hallengebäude einen Abstand zur östlichen Grundgrenze von ca. 6 m bis 10 m aufweist, ist mit dem zukünftigen Gebäude auch ein ähnlicher Abstand, wie oben beschrieben einzuhalten.

Ad Kuppeln an der nordwestlichen Grundgrenze

Der Bebauungsplan sieht eine sehr gute bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen vor.

Im gegenständlichen Bereich des Baufeldes B sind

- entlang der Wiener Straße ist eine fünfgeschossige Bebauung und
- im Inneren eine eingeschossige Halle über eine große Breite des Bauplatzes, sowie
- im östlichen Teil des Bauplatzes ist ein Bereich für eine viergeschossige Bebauung

im Rahmen der festgelegten Dichte- und Bebauungsgrade möglich.

Begrünte Bereiche zu den angrenzenden Liegenschaften schaffen wie oben beschrieben einen notwendigen Puffer mit der Begrünung und den Baumpflanzungen.

Ein Aneinanderbauen bzw. Kuppeln mit dem Nachbar an der nordwestlichen Grundgrenze entspricht keiner städtebaulichen Zielsetzung. Die Zielsetzung sieht die Orientierung der Baumasse vorwiegend entlang der Wiener Straße und damit an der Straßenflucht vor. Damit diese stark raumbildend wirkt, ist eine geschlossene bzw. gekuppelte Bauweise an der Wiener Straße, nicht jedoch über große Längen in hinteren, straßenabgewandten Bereichen möglich.

Weiters wird mit Grünflächen, die einen Puffer zur Nachbargrenze bilden, der Vorgabe aus dem Räumlichen Leitbild entsprochen, wonach im Bereich von straßenabgewandten Bereichen qualitätsvolle Übergänge auszubilden sind.

Ad Geschossanzahl, Gesamthöhen, Dächer

Gemäß den Festlegungen im 1.0 Räumlichen Leitbild befindet sich der Gebietsbereich im Bereichstyp Straßenrandbebauung. Diese zeichnet sich durch einen starken Straßenraumbezug aus. Wie bereits oben beschrieben sollen die Baumassen an die Straßenflucht rücken und sind in geschlossener bzw. gekuppelter Bauweise auszuführen.

An der Wiener Straße ist zukünftig ein fünfgeschossiges Gebäude möglich, damit sich im Sinne des Räumlichen Leitbildes zukünftig die Baumasse an der Wiener Straße orientiert und damit der städtebaulichen Zielsetzung, der Fassung des Straßenraumes durch an den Straßenraum angrenzende belebte Fassaden Rechnung getragen werden kann.

Eine Erhöhung der Vorgabe der Geschoße im Bebauungsplan auf fünf Geschosse würde den Rahmen der städtebaulich möglichen Bebauungsdichte bei weitem sprengen und ist auch aus gestalterischer Sicht keinesfalls argumentierbar.

Ad Zufahrten

Im Bebauungsplan ist keine Regelung zu einer Zufahrt getroffen. Eine Zufahrtsbewilligung ist im Zuge eines Bauverfahrens einzuholen.

Ad Freiflächen, Grüngestaltung

Der Bebauungsplan ermöglicht, die gegenständlichen Grundstücke betrachtend, ein Aneinanderbauen von Gebäuden ohne eine dazwischenliegende Freifläche.

Ad Pflanzung Bäume

Im Bereich des Bebauungsplanes werden Festlegungen zu Freiflächen und Baumpflanzungen getroffen.

Außerhalb des Bebauungsplanes können mit diesem Bebauungsplan keine Festlegungen getroffen werden, dies gilt für die angesprochenen Flächen nördlich der gegenständlichen Grundstücksflächen. Weiter südlich im Gebiet des Bebauungsplanes, auch beim unmittelbar südlich angrenzenden Nachbargrundstück werden ebenso entlang von Grundstücksgrenzen Bereiche mit Freiflächen und Baumpflanzungen festgelegt.

Ad Bauungsweisen, Nutzungen

Die Grundstücke befinden sich gemäß Flächenwidmungsplan im Bereich Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss – Sanierungsgebiet Lärm. Dies gilt für einen großen Bereich des Bebauungsplangebietes.

Gemäß dieser Festlegung gilt im Erdgeschoss die zulässige Nutzungsart „Kerngebiet“ und in den Obergeschoßen „Gewerbegebiet“.

Mit einem Bebauungsplan kann in diese Festlegung (der Flächenwidmungsplan ist seit dem 22.03.2018 rechtswirksam) nicht eingegriffen werden.

Nullmeldung

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 16 – Stabstelle Personal, Organisation,
Recht, BBL-Koordination
Stempfergasse 7**

Die Nullmeldung wird zur Kenntnis genommen.

Inhalt

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

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

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

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

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

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 04.39.0 Bebauungsplan „Schippingerstraße – Wiener Straße – Viktor-Franz-Straße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. den Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin:

DIⁱⁿ Eva Maria Traschler

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

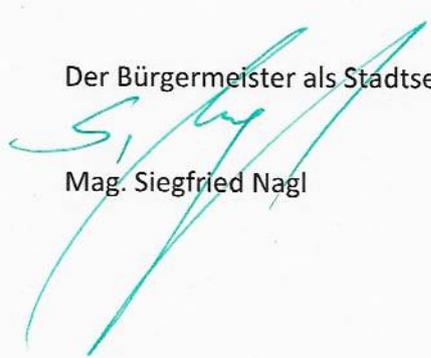
(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:


Mag. Siegfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....

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 20.5.21.

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja, Datum: 05.12.2019
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 9 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

Den Bezirksräten IV. Bezirk Lend und XIII. Bezirk Gösting wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen / Bezirksvorsteher 2009, der 04.39.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Die Bezirksräte haben keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Traschler Eva Maria
	Zertifikat	CN=Traschler Eva Maria,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-05-03T09:41:07+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-05-03T12:28:35+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-05-07T10:57:50+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Der Schriftführer: ...

Beschluss

GZ.: A14-098868/2019/0019

04.39.0 Bebauungsplan

„Schippingerstraße – Wiener Straße – Viktor-Franz-Straße“

IV. Bez. KG 63104 Lend und XIII. Bez. KG 63112 Gösting

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 20. Mai 2021, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.39.0 Bebauungsplan „Schippinger Straße – Wiener Straße – Viktor-Franz-Straße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 06/2020 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 71/2020 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Baufeld A und B: geschlossene, gekuppelte Bebauung
Baufeld C: offene und gekuppelte Bebauung
- (2) Am Baufeld A und B ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig.
- (3) Am Baufeld A und B sind Handelsbetriebe nur im Erdgeschoß zulässig.

§ 3 BAUFELDER

Die Baufelder werden folgendermaßen festgelegt:

Baufeld	Grundstücke
Baufeld A	.165/1, .165/2, .165/6, .234, .235, .256, .262, .274, 418/17, 418/45, 420/1 (alle KG 63112) 2666/6 (KG 63104)
Baufeld B	2172/1, 2173, 2174/4, 2174/6, 2174/7, 2174/8, 2174/9, 2174/11, 2666/1, 2666/4, 2666/8, 2666/3 (alle KG 63104) .1183, .1184 (KG 63112)
Baufeld C	2166/2 (KG 63104)

**Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses**

Der Schriftführer: 

§ 4 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Für Grundstücke des Planungsgebietes in den Baufeldern A, B und C wird folgender Bebauungsgrad festgelegt:

Baufeld	Höchstwerte Bebauungsgrad
Baufeld A (ausgenommen das Grundstück .262, KG 63112)	0,75
Baufeld B	0,60
Baufeld C	0,70
Grundstück .262, KG 63112	0,88

- (2) Für das Baufeld A und für das Baufeld B ist eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte, im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen etc.) zulässig.

Die maximale Bebauungsdichte wird für das Grundstück 2166/2, KG 63104 am Baufeld C gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit folgendem Höchstwert festgelegt: 1,65.

§ 5 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien sowie die Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen sowie Liftzubauten sind innerhalb der Bauflucht- bzw. Baugrenzlinien anzuordnen.
- (3) Über die Bauflucht- und Baugrenzlinie hervortretende Gebäude- (z.B. Balkone, Erker, Loggien etc.) oder Fassadenteile sind nicht zulässig.
- (4) Baugrenzlinien gelten nicht für Kellerabgänge und deren Einhausungen sowie für Tiefgaragenentlüftungsschächte.

§ 6 WASSERRECHT

- (1) Für Neubauten im Hochwasserbereich ist die Einholung einer wasserrechtlichen Bewilligung erforderlich.

§ 7 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl eingetragen. Es gilt folgende maximale Gebäudehöhe:

Geschoßanzahl	Gebäudehöhe / Gesamthöhe
1 G	max. 5,50 m
3 G	max. 12,0 m
4 G	max. 15,50 m
5 G	max. 18,50 m

Höhenbezugspunkt ist das Gehsteigniveau in der Mitte der Länge der straßenseitigen Fassade der jeweiligen Gebäude.

- (2) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Bei Neubauten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 Grad bis max. 10 Grad zulässig.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer von 0 Grad bis 10 Grad sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen, sowie technisch erforderliche Ausbildungen, wie z.B. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens ein Drittel der Dachflächen pro Bauplatz.
- (5) Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10 Grad sind Haustechnikanlagen mindestens 3,00 m vom Dachsaum (straßenseitig sowie innenhofseitig) gemessen, zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) einzuhausen.
- (6) Die Nutzung der Dachflächen (z.B. Dachterrassen) auf den Geschossdecken von 4- und 5-geschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind nicht zulässig.

§ 8 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige offene vertikale (z.B. Stiegehäuser) sowie horizontale (z.B. Laubengänge) Erschließungen sind nicht zulässig.
- (2) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 2 (3) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,50 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

§ 9 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, MÜLLRÄUME

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten. Offene Abstellflächen sind ausschließlich am Baufeld B und am Baufeld C innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl意思en zulässig.
- (2) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je DienstnehmerIn zwischen 0,13 und 0,24 PKW-Abstellplätze herzustellen.
Bei Neubauten mit Büronutzung sind je BesucherIn zwischen 0,07 und 0,18 PKW-Abstellplätze je BesucherIn herzustellen.
Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäftsnutzung sind für das Personal zwischen 0,39 und 0,75 PKW-Abstellplätze je 100 m² Verkaufsfläche herzustellen.
Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäftsnutzung sind für KundInnen zwischen 1,6 und 5,0 PKW-Abstellplätze je 100 m² Verkaufsfläche herzustellen.
Bei Neubauten mit Gastgewerbenutzung sind je Sitzplatz zwischen 0,1 und 0,4 PKW-Abstellplätze herzustellen.
Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,18 und 1,0 PKW-Abstellplätze herzustellen.
Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (3) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes.

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *MP*

- (4) Die PKW-Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (5) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (6) Je angefangene je angefangene 50 m² Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen.
- (7) Fahrradabstellplätze und Müllräume sind gebäudeintegriert anzuordnen.

§ 10 ZUFAHRTEN

- (1) Für das Grundstück 2166/2, KG 63104 am Baufeld C ist die Zu- und Abfahrt ausschließlich über die Viktor-Franz-Straße zulässig.

§ 11 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz.

Pflanzungen, Bäume

- (3) Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (4) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (5) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (6) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,0 m² zu betragen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u. ä.).
- (7) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m.
- (8) Für mittelkronige, kleine bis halbohohe Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.
- (9) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

PKW-Abstellflächen

- (10) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
Bei groß-mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.
- (11) Bei Abstellplätzen im Freien ist nach jedem 5. PKW-Abstellplätze ein Laubbaum, den PKW-Abstellflächen zugeordnet, zu pflanzen und zu erhalten.
- (12) Baumpflanzungen in Betonringen sind nicht zulässig.

Geländeveränderungen

- (13) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Niveaus im Ausmaß von max. 1,0 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

Sonstiges

- (14) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen, oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, das Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Leitungen sind darzustellen.

§ 12 SONSTIGES

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich bis zu einer Oberkante von +6,5 m (über Erdgeschossniveau) an der Fassade in Form von Schriftzügen / Einzelbuchstaben montiert zulässig.
Die Gesamtansichtsfläche der Werbeanlage ist mit 2,50 m² begrenzt. Diese Angabe gilt je Bauplatz.
Nicht zulässig sind flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen, Fahnen u. dgl.
- (2) Ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6,0 m ist für das Baufeld C zulässig.

Einfriedungen

- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

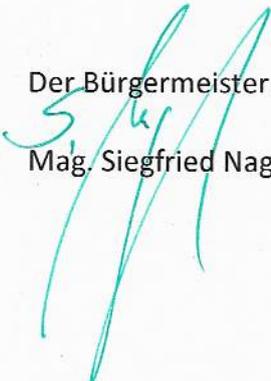
§ 13 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind ausschließlich Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig.

§ 14 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 3. Juni 2021 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:


Mag. Siegfried Nagl

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