

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Thomas Wagner-Bornik

Berichterstatte(r)n: *GR. LEHARTSCH*

Graz, 24. März 2022

*GRIN NURZ-STALDER*

GZ: A 14 – 098876/2019/0043

## 05.37.0 Bebauungsplan

„Feldgasse – Amselgasse – Payer-  
Weyprecht-Straße – Adalbert-Stifter-Gasse –  
Weißenhofgasse – Kapellenstraße“  
V. Bez., KG 63105 Gries

## 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

Das Stadtplanungsamt Graz hat für das bebauungsplanpflichtige Gebiet in der „Feldgasse – Amselgasse – Payer-Weyprecht-Straße – Adalbert-Stifter-Gasse – Weißenhofgasse – Kapellenstraße“ einen Bebauungsplan erstellt.

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Liegenschaften:

Südliches Lazarettfeld:

1327/20, 1327/23, 1327/21, 1327/18, 1327/24, 1327/25, 1327/19, 1327/1, 1327/26,  
1327/27, 1327/17, 1327/15, 1327/36, 1327/16, 1327/37, 1327/38, 1327/39, 1327/34,  
1327/10, 1327/35, 1327/40, 1327/7, 1327/31, 1327/32, 1327/33, 1327/8, 1327/5, 1327/22,  
1327/6, 1327/11, 1327/12, 1327/13, 1327/28, 1327/14

Feldgasse:

1327/30, 2238/1, 2238/2, 2238/3, 1275/29, 1275/51

Adalbert-Stifter-Gasse:

1275/6, 1275/85, 1275/7, 1275/86, 1275/8, 1275/87, 1275/9, 1275/88, 1275/10, 1275/89,  
1275/11, 1275/90, 1275/91, 1275/13, 1275/92, 1275/14, 1275/93, 1275/15, 1275/94,  
1275/16, 1275/95, 1275/17, 1275/96, 1275/18, 1275/97, 1275/19, 1275/98, 1275/20,  
1275/99, 1275/21, 1275/100, 1275/22, 1275/101, 1275/23, 1275/102, 1275/24, 1275/103,  
1275/25, 1275/104, 1275/26, 1275/105, 1275/27, 1275/106, 1275/28, 1275/107, 1275/50,  
1275/131, 1275/49, 1275/48, 1275/129, 1275/47, 1275/128, 1275/46, 1275/127, 1275/45,  
1275/126, 1275/44, 1275/125, 1275/43, 1275/124, 1275/42, 1275/122, 1275/123,  
1275/194, 1275/41, 1275/121, 1275/40, 1275/120, 1275/39, 1275/119, 1275/38, 1275/118,  
1275/37, 1275/117, 1275/36, 1275/116, 1275/35, 1275/115, 1275/34, 1275/114, 1275/33,  
1275/113, 1275/32, 1275/112, 1275/31, 1275/111, 1275/30, 1275/110, 1275/109, 2343

Payer-Weyprecht-Straße:

1275/132, 1275/52, 1275/133, 1275/53, 1275/134, 1275/54, 1275/135, 1275/55, 1275/136, 1275/56, 1275/137, 1275/57, 1275/138, 1275/58, 1275/139, 1275/59, 1275/140, 1275/141, 1275/60, 1275/142, 1275/61, 1275/143, 1275/63, 1275/64, 1275/144, 1275/65, 1275/81, 1275/163, 1275/80, 1275/162, 1275/161, 1275/159, 1275/77, 1275/158, 1275/76, 1275/157, 1275/165, 1275/155, 1275/156, 1275/75, 1275/154, 1275/74, 1275/152, 1275/164, 1275/73, 1275/72, 1275/151, 1275/71, 1275/150, 1275/70, 1275/149, 1275/69, 1275/148, 1275/68, 1275/147, 1275/67, 1275/146, 1275/66, 1275/145, 2248

Amselgasse:

1277/2, 1277/26, 1277/6, 1277/27, 1277/7, 1277/28, 1277/8, 1277/29, 1277/9, 1277/30, 1277/10, 1277/31, 1277/11, 1277/32, 1277/12, 1277/13, 1277/34, 1277/14, 1277/35, 1277/15, 1277/36, 1277/37, 1277/53, 1277/38, 1277/17, 1277/39, 1277/18, 1277/40, 1277/52, 1277/20, 1277/50, 1277/21, 1277/43, 1277/54, 1277/48, 1278/44, 1278/23, 1278/43, 1278/22, 1278/42, 1278/21, 1278/41, 1278/20, 1278/40, 1278/19, 1278/39, 1278/18, 1278/38, 1278/3, 1278/37, 1278/2, 1278/17, 1278/15, 1278/34, 1278/14, 1278/33, 1278/13, 1278/32, 1278/12, 1278/31, 1278/11, 1278/30, 1278/10, 1278/29, 1278/9, 1278/28, 1278/8, 1278/27, 1278/7, 1278/26, 1278/6, 1278/25, 2240

Kapellenstraße:

1278/24, 1277/24, 1277/45, 1277/49, 1277/23, 1277/46, 1277/22, 1277/47, 1275/83, 1275/166

Weißenhofgasse:

2344, 1275/5, 2345 alle KG 63105 Gries.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 150.884 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 0,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Vorplanungen vor:

- 05.01 Bebauungsleitlinie Entwurf „Amselgasse – Adalbert-Stifter-Gasse“  
Verfasser: Arch. Dipl.-Ing. Eva Gyüre

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

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

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

- Wohngebiet geringer Dichte gem. §15 STEK 4.0

## **Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 15. Jänner 2020 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 05.37.0 Bebauungsplan - Entwurfes „Feldgasse - Amselgasse – Payer-Weyprecht-Straße – Adalbert-Stifter-Gasse – Weißenhofgasse – Kapellenstraße“ informiert.

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

## **AUFLAGE, 1. ENTWURF**

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 11 Wochen, in der Zeit vom 23. Juli 2020 bis zum 08. Oktober 2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit gemäß der damals gültigen COVID-19 Bestimmungen.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 16. September 2020 im Raiffeisen Sportpark, Hüttenbrennergasse 31 gemäß der damals gültigen COVID-19 Bestimmungen durchgeführt.

## **Einwendungen**

Während der Auflagefrist vom 23. Juli 2020 bis 08. Oktober 2020 langten 20 Einwendungen und 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

### **Einwendung 1 (OZ 0003)**

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

*„[...] Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Juli 2020 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes „BP 05.37.0 Feldgasse-Amselgasse-Payer-Weyprecht-Straße“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung vorgeschlagen, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird. Des Weiteren wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, um die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.“*

### Einwendungsbehandlung:

#### Ad Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Es darf festgehalten werden, dass die ordnungsgemäße Verbringung der, im Planungsgebiet anfallenden Regen- und Oberflächenwässer erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann (§ 57 u. § 88 Stmk. Baugesetz) und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist. Weiters kann festgehalten werden, dass es im Zuge der Bautätigkeit zu keiner Verschlechterung der Oberflächenentwässerung für die Anrainerschaft kommen darf.

#### Ad Abwasserreinigungsanlage

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 in beiliegendem 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 NH<sub>4</sub>-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)**

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

*„[...] Zur geplanten Änderung der Raumordnungspläne erhebt die Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, einen Einwand. Es sind die Leistungsfähigkeitsnachweise für sämtliche zum Bebauungsplangebiet führenden Kreuzungen zur B70 und zur B67 vorzulegen.“*

#### Einwendungsbehandlung:

Zur Einwendung der Abt. 16 der Stmk. Landesregierung nimmt die Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz wie folgt Stellung:

Der 05.37.0 Bebauungsplan soll die kleinstrukturierte Bebauung in diesem Gebiet sicherstellen.

Das vorliegende Bebauungsplangebiet ist als WR mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,4 ausgewiesen und bereits vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut.

Diesen Charakter soll das gegenständliche Bebauungsplangebiet auch zukünftig behalten. Durch die strikten Vorgaben des Bebauungsplanes ist eine Nachverdichtung nur im geringen Ausmaß möglich.

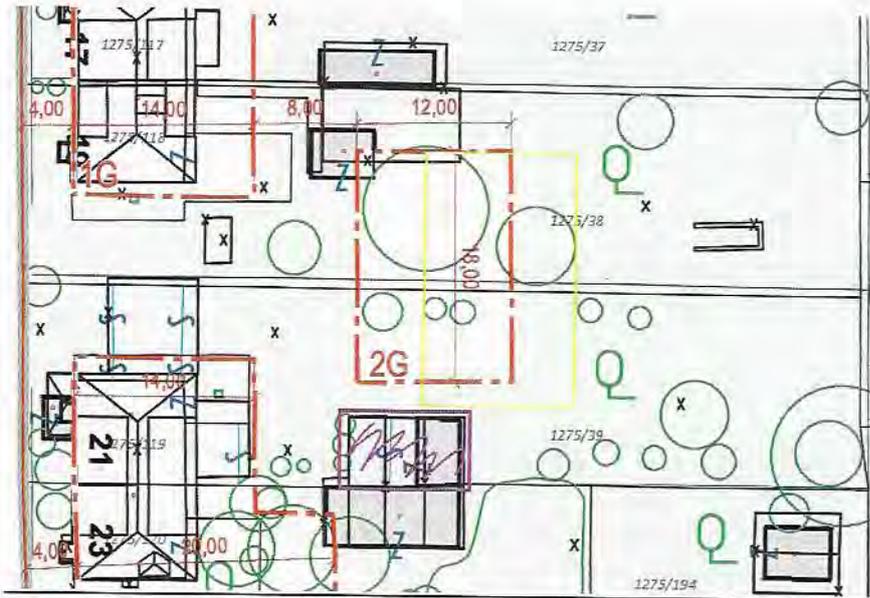
Derzeit sind kaum Bauvorhaben in dem Bereich bekannt. Es wird weiters als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt, dass in diesem Gebiet Grundstücke in solchem Ausmaß entwickelt werden um relevante Mehrverkehre zu erzeugen.

Aus Sicht der Abteilung für Verkehrsplanung ist der geforderte Leistungsfähigkeitsnachweis für sämtliche Kreuzungen zu den Landesstraßen B70 und B67 daher weder zweckmäßig noch erforderlich.

#### **Einwendung 3 (OZ 0006)**

*„[...] Folgende Punkte wären aus meiner Sicht zu beanstanden:*

- *Größe der bebaubaren Fläche & Baugrenzlinien*  
*Die bebaubare Fläche der Adresse „Adalbert-Stifter-Gasse 21“ weist lt. Plan eine Fläche von 12m x 8m.*  
*Das Nachbargrundstück (A-S-G 19) ist um 2m in der Breite größer (12m x 10m). Bei der restlichen Baudichte, welche zur Verfügung steht, würde ich Zweigeschossig bauen müssen um diese auszunutzen, die Nachbarin jedoch nur Eingeschossig. Dies würde aus optischer Sicht nicht harmonisch wirken. Ich würde hier in Betracht ziehen, die Gartenhütte (violett eingezeichnet) abzureißen und somit 2m mehr in der Breite zu erhalten (gelb eingezeichnet), dadurch wird natürlich auch mehr Grünfläche gewonnen.*
- *Position der bebaubaren Fläche*  
*Aufgrund des Schattenwurfs würde ich es bevorzugen, wenn die bebaubare Fläche um etwa 6m in östliche Richtung verschoben werden würde.“*



### Einwendungsbehandlung:

#### Ad Größe der bebaubaren Fläche und Baugrenzlinien

Die Bebauungsmöglichkeiten für das Grundstück Nr. 1275/39, KG Gries (Adalbert-Stifter-Gasse 21) wurden unter Bedachtnahme der eingegangenen Einwendung in Bezug auf die gartenseitige Grundfläche überarbeitet, sodass die bebaubaren Flächen in 2. Reihe sowohl für das Grundstück. 1275/38, KG Gries (Adalbert-Stifter-Gasse 19) als auch für das Grundstück Nr. 1275/39, KG Gries (Adalbert-Stifter-Gasse 21) dieselbe Abmessung von 9,00 x 14,00 m aufweisen.

#### Ad Position der bebaubaren Fläche

In der Beschlussfassung wurde gartenseitig die bebaubare Fläche in ihrer Tiefe auf 14,00 m vergrößert. Ein Verschieben der bebaubaren Fläche in 2. Reihe um 6,00 m in Richtung Osten ist jedoch abzulehnen. Vielmehr soll sichergestellt werden, dass die vorhandenen, innenliegenden Grünflächen („Grüne Mitte“) erhalten bleiben. Diese zusammenhängenden bauplatzübergreifenden Grünflächen werden abhängig von der Tiefe der jeweiligen Liegenschaften von jeglicher neuen Bebauung freigehalten, ein Abbruch der bestehenden Einbauten wird angestrebt. Langfristig soll die hochwertigen Grünbereiche bewahrt und noch weiter aufgewertet werden.

#### **Einwendung 4 (OZ 0007)**

*„[...] Im Entwurf des gegenständlichen Bebauungsplanes ist offensichtlich vorgesehen, auch in der Amselgasse 27 auf den Grundstücken Nr. 1278/18 und 1278/38, beide KG Gries, die aus dem ursprünglichen Siedlungskonzept stammende Doppelhausstruktur (sehr kostensparende und mit einem äußerst großen Eigenleistungsanteil verbundene Bauweise) bezüglich der straßenseitigen Bestandsobjekte versetzt situiert und betreffend die längerstreckten Grundstücke mittig platziert in gekuppelter Form nachzubilden. Die aktuell vorliegende Planung bedeutet für die vorangeführten Grundstücke, dass nur eine gekuppelte Bauweise im Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Grundstücken Nr. 1278/19 und 1278/39, beide ebenfalls KG Gries, Amselgasse 29, [...], möglich wäre.*

*Auf dem Grundstück Nr. 1278/19 befindet sich jedoch, wie im Bebauungsplan korrekt eingetragen, ein in den Jahren 2001 bis 2002 errichtetes Wohnhaus mit Flachdach und ist dadurch eine „Halbbebauung“ auf Grundstück Nr. 1278/18 vollkommen unrealistisch. Ich fordere daher, diese stringent durchgehende und eigentlich nur aus der Geschichte argumentierbare Doppelhausstrategie hinsichtlich der heutigen Bedürfnisse zu überarbeiten und so weiter zu entwickeln, dass eine zukünftige Bebauung auf Grundstück Nr. 1278/18 auch ohne Beeinträchtigung des Bestandes bzw. Bauabsicht des Nachbarn überhaupt sinnvoll zur Umsetzung gebracht werden kann, z. B. als Einzelobjekt unter Beibehaltung eines möglichst hohen Grünflächenanteils.“*

#### Einwendungsbehandlung:

##### Ad Bauungsweise, Baugrenzlinien

Im Planwerk wurden für die Grundstücke Nr. 1278/18 und 1278/38, beide KG Gries straßenseitig die Bauflucht- und Baugrenzlinien an den Bestand angepasst, sodass nunmehr für diese Liegenschaft entlang der Amselgasse die gekuppelte Bauungsweise zum Grundstück Nr. 1278/37 festgelegt ist. Gartenseitig wurden die Baugrenzlinien dahingehend geändert, dass in diesem Bereich ein Zu- und Neubau in 2. Reihe in offener Bauungsweise möglich ist.

#### **Einwendung 5 (OZ 0008)**

*„[...] Gegen den Entwurf des Bebauungsplans 05.37.0 „Feldgasse – Amselgasse – Payer-Weyprecht-Straße – Adalbert-Stifter-Gasse – Weißenhofgasse – Kapellenstraße“ erheben wir fristgerecht Einwendungen und begründen diese wie folgt:*

*Wir sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ 1703 KG 63105 Gries, bestehend aus den Grundstücken 1277/20 und 1277/50 mit dem Haus Amselgasse 32, wobei unsere Liegenschaft eine Gesamtfläche von 1.371 m<sup>2</sup> aufweist.*

*Der Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Graz hätte für unsere Liegenschaft erhebliche negative Auswirkungen, zumal nach diesem Bebauungsplan vorgesehen ist, dass unsere ausreichend Platz bietende Liegenschaft nicht auch im westlichen Teil, sondern nur als Zubau zum bereits bestehenden Haus im Osten, bebaut werden dürfte.*

*Dies würde nicht nur eine erhebliche Abwertung unserer Liegenschaft bedeuten, sondern auch unsere bisherigen Pläne mit der Liegenschaft vereiteln.*

*Hierzu halten wir fest, dass wir vor einigen Jahren im Süden unserer Liegenschaft extra einen Grundstückstreifen um teures Geld hinzugekauft haben, damit die Möglichkeit besteht, für den hinteren (westlichen) Bereich eine Zufahrt herzustellen, zumal immer geplant war, dass auf dem westlichen Teil des Grundstücks ein Haus errichtet wird, und zwar entweder durch unseren Sohn, der sich derzeit beruflich in den USA aufhält, oder aber durch einen Käufer, wenn unser Sohn seine Bauabsicht nicht realisieren sollte.*

*Ein bloßer Zubau an das bestehende Gebäude kommt für uns nicht in Frage. Wenn eine Bebauung unserer Liegenschaft im Westen nicht möglich ist, war der seinerzeitige Ankauf des Grundstückstreifens im Süden vollkommen überflüssig und eine wertlose finanzielle Belastung, zumal wir für die Verwendung unseres Grundstücks samt Haus im Westen diesen Grundstückstreifen nicht benötigt hätten.*

*Wir erheben daher auf Grund der obigen Begründung Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf und möchten damit erreichen, dass wir, so wie es geplant war, die Möglichkeit haben, im Westen unseres Grundstücks ein eigenes Gebäude zu errichten und nicht, wie im Bebauungsplan vorgesehen, lediglich einen Zubau zu unserem bestehenden Haus Amselgasse 32.*

*Ein weiterer Einwendungsgrund ist auch, dass nach dem Bebauungsplanentwurf Autoabstellplätze nur bis zu einer Tiefe von 25 m, gerechnet von der Amselgasse, hergestellt werden dürfen.*

*Dies würde ja bedeuten, dass dann, wenn unser Sohn im westlichen Teil baut oder aber der westliche Teil verkauft wird, dort kein Autoabstellplatz errichtet werden könnte, wiewohl der Bebauungsplan ja vorsieht, dass pro Wohnung ein Autoabstellplatz zu errichten ist.*

*Wir ersuchen daher, unsere Einwendungen zu berücksichtigen und den Bebauungsplan abzuändern, damit im westlichen Teil, so wie immer schon geplant, ein Gebäude errichtet werden kann und wir nicht viel Geld für einen Grundstücksstreifen ausgegeben haben, der durch den Bebauungsplan vollkommen wertlos wird.“*

#### Einwendungsbehandlung:

##### Ad Baugrenzlinien

Im Planwerk wurden für die Grundstücke Nr. 1277/50 und 1277/20, beide KG Gries sowohl südseitig als auch in Richtung Westen die Baugrenzlinien verändert, sodass sich die bebaubare Fläche auf der Liegenschaft deutlich vergrößert hat. Ausgehend von der Amselgasse ist die Höhenzonierungslinie an die Bestandsituation angepasst und um 2,00 m in Richtung Westen verschoben worden. Gartenseitig wurde die bebaubare Fläche in der Tiefe maßgeblich vergrößert, indem die Baugrenzlinie um 11,00 m in westlicher – und um 1,00 m in südlicher Richtung versetzt wurden.

Im Hinblick auf die Bebaubarkeit des Grundstückes Nr. 1277/20, KG Gries wird ergänzend auf die Stellungnahme (GZ.: A14-FE-000243/819/2008) seitens des Stadtplanungsamtes verwiesen, in der bereits im Teilungsverfahren vermerkt wurde, dass auf dem Grundstück Nr. 1277/20 (neu) aus städtebaulichen Entwicklungszielen (Bebauungsrichtlinie) ein Wohnhaus im Gartenbereich nicht möglich erscheint.

##### Ad PKW-Abstellplätze

Bezugnehmend auf die Festlegungen für PKW-Abstellplätze wurde die Verordnung, 2. Entwurf dahingehend ergänzt, dass nunmehr bei eigenständig bebaubaren Bereichen in 2. Reihe PKW-Abstellplätze über das Ausmaß von einer max. Grundstückstiefe von 25,0 m gebäudeintegriert zulässig sind.

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

*„[...] Bez. Der Änderung des Bebauungsplanes hätten wir folgendes Ansuchen/Einspruch.*

*Änderung der Bauflucht am bestehenden Gebäude (also Zubau Richtung Garten) um 5 Meter weiter Richtung Garten verschieben.*

*Begründung: Falls die Gebäude getrennt sind bzw. getrennt werden, damit hier eine adäquate Nutzfläche hergestellt werden kann.“*

### Einwendungsbehandlung:

#### Ad Baugrenzlinien

Im Planwerk wurden für die Grundstücke Nr. 1278/12 und 1278/13, beide KG Gries gartenseitig die Baugrenzlinien bei den beiden bebaubaren Flächen in 2. Reihe in Richtung Osten um 2,00 m vergrößert. Straßenseitig sind die Bauflucht- und Baugrenzlinie in Hinblick auf die bestehende Bebauung jedoch unverändert geblieben.

#### **Einwendung 7 (OZ 0012)**

„[...] Da ich nicht ganz mit dem Entwurf zum Bebauungsplan einverstanden bin, erhebe ich Einspruch zu den folgenden Punkten:

- *Das bestehende Haus soll in voller Breite und Höhe nach hinten Richtung Garten vergrößert werden dürfen.*
- *Straßenseitig kein verpflichtender einheitlicher Siedlungscharakter*
- *Zaun- und Grünraumgestaltung straßenseitig soll jedem frei überlassen sein*
- *Kein zwingender Bau an der Baugrenzlinie!*
- *Für bereits bestehende Einbauten soll ein Abbruch angestrebt werden*
- *Schräge Wände straßen- sowie gartenseitig sind nicht zeitgemäß und nehmen viel Platz weg*

[...]“

### Einwendungsbehandlung:

Im Planwerk ist im nördlichen Bereich der Adalbert-Stifter-Gasse entlang der östlichen Straßenseite ist sowohl eine Erweiterung der bestehenden Bebauung als auch ein Neubau mit einer Gebäudetiefe von 14,0 m zulässig. Die Bestandsgebäude können über ihre gesamte Breite somit um ca. 5,0 m gartenseitig vergrößert werden.

Hinsichtlich des einheitlichen Siedlungscharakters wird dezidiert darauf hingewiesen, dass zur Sicherung dieser typischen architektonischen Qualitäten die Dachformen und Dachneigungen auf die bestehende Bebauungsstruktur entlang der jeweiligen Straßenzüge innerhalb des Planungsgebietes abzustimmen sind und somit ein Fortbestehen der historisch wertvollen Stadtrandsiedlung trotz Veränderungen und Nachverdichtung gewährleistet wird.

Entlang der Straßenzüge wird eine klare Vorgartenzone in der Breite von 3,0 – 4,0 m definiert, die von niedrigen Einfriedungen, straßenbegleitenden Hecken und der intensiven Begrünung innerhalb des Planungsgebietes geprägt wird und den Eindruck eines naturnahen, grünen Straßenraumes erzeugen. Zur Sicherung dieser Qualitäten werden daher entsprechende Festlegungen für Einfriedungen definiert, um nicht durch hohe, blickdichte Zaunanlagen eine abschottende Wirkung zu erzeugen und als barrierebildende Elemente im Straßenraum wahrgenommen werden.

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt, die einen möglichen bebaubaren Bereich auf den jeweiligen Liegenschaften definieren – an Baugrenzlinien kann, muss aber nicht angebaut werden.

Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzen so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Um die Charakteristik der bestehenden Bebauungsstruktur zu erhalten bzw. fortzusetzen, wurden entsprechend niedrige Höhenzonen entlang der im Bebauungsplangebiet liegenden Straßenzüge festgelegt, die einer straßenseitigen Überformung der Baumassen in Bezug auf den schmalen Grundstückszuschnitt entgegenwirken sollen. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten - unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage zu verstehen.

### **Einwendung 8 (OZ 0013)**

#### **Mag. Abt. 10/5 – Abteilung für Grünraum & Gewässer**

*„Der Entwurf des gegenständlichen Bebauungsplanes wurde am 23.7.2020 zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.*

*Auf Grundlage der Freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz, der Grazer Baumschutzverordnung 1995 idgF und des Grünen Netzes Graz gibt die A10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer - zu genanntem Bebauungsplan folgende Einwendung ab:*

#### **Ergänzungen zu § 8 Freiflächen, Grüngestaltung und dazugehöriger Erläuterungen:**

*Ad (5) Für die Errichtung von Baumscheiben ist die Mindestfläche einer Baumscheibe bei versiegeltem und / oder teilversiegeltem Umfeld von mindestens netto 9,0m<sup>2</sup> vorzusehen. Der Bereich der Baumscheiben ist einbautenfrei zu halten.*

*Ad (6) Die angeführten Mindestabstände beziehen sich auf den Abstand zwischen der Baumachse und allfälliger baulicher Auskragungen (z.B. Mauervorsprung, Balkon) des aufgehenden Mauerwerkes.*

*Ad (7) 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.*

*Ad (8) Die maximale Böschungsneigung beträgt 1:3, es sei denn das natürliche Gelände ist steiler. In diesem Fall dürfen die Böschungen in Abhängigkeit vom Urgelände steiler ausfallen (Abweichung +/- 10%).*

*Ad (9) Zumindest die Hälfte der Stützmauer-Ansichtsfläche ist mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.*

*Ad (11) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.*

In den Erläuterungen zu § 8 (11) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage ist der Satz „Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,5m zulässig“ zu streichen oder durch „Punktueller Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielflächen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.“ zu ergänzen, da sonst keine mittel- oder großkronigen Bäume gepflanzt werden können. Diese benötigen gem. § 8 (11) eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50m Höhe!

### Ergänzungen zu § 9 Sonstiges:

(3) Die maximale Höhe von Sichtschutzpflanzungen (Hecken, Sträucher) liegt bei 2,0m. Hecken-/Strauchpflanzungen dürfen nur auf höchstens 50% der Grenze zur Straße errichtet werden.



Abb.: Erhaltenswerter Baumbestand gemäß den Erhebungen vom 18. Februar 2020.

Der erhaltenswerte Baumbestand, der einer Bebauung nicht entgegensteht, soll in der Plandarstellung des Bebauungsplanes als erhaltenswert ersichtlich gemacht werden. [...]"

### Einwendungsbehandlung:

#### Ad Pkt. „§ 8 Freiflächen, Grüngestaltung“ und dazugehöriger Erläuterungen

Im § 8 (5) des Verordnungstextes wird festgelegt, dass die Mindestfläche einer Baumscheibe bei versiegeltem und/oder teilversiegeltem Umfeld mind. 9,0 m<sup>2</sup> zu betragen hat.

Der § 8 (6) des Verordnungstextes wurde dahingehend ergänzt, dass sich der angeführten Mindestabstände auf den Abstand zwischen der Baumachse und allfälliger baulicher Auskragungen (z.B. Mauervorsprung, Balkon) des aufgehenden Mauerwerkes bezieht.

Der § 8 (7) des Verordnungstextes wurde dahingehend konkretisiert, dass die Verlegung von Leitungen im Bereich der Baumscheiben und des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen unzulässig ist.

Im Hinblick auf Geländeänderungen wurde im Erläuterungsbericht die maximale Böschungsneigung auf ein Verhältnis von 1:3 beschränkt. Davon ausgenommen ist ein natürliches Gelände mit steilerem Verlauf; in diesem Fall dürfen die Böschungen in Abhängigkeit vom Urgelände steiler ausfallen (Abweichung +/- 10%).

Der § 8 (9) des Verordnungstextes bleibt unverändert, sodass die gesamten Ansichtsflächen von Stützmauern mit immergrünen Pflanzen zu begrünen sind.

Zu der Überdeckung von nicht überbauten Tiefgaragen ist die Höhe der Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m in Anlehnung an die Festlegung von vorangegangenen Bebauungspläne unverändert geblieben und nicht auf eine Mindesthöhe von 1.0 m vergrößert worden.

Im Erläuterungsbericht zu dem § 8(11) Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen wurde der Satz „Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,5 m zulässig.“ weggelassen und durch den Zusatz „Punktueller Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.“ ergänzt.

#### Ad Pkt. „§ 9 Sonstiges“

Der Erläuterungsbericht wurde bezüglich Bepflanzungsmaßnahmen entlang den Grundstücksgrenzen wie folgt konkretisiert und vertieft: „Die maximale Höhe von Sichtschutzpflanzungen (Hecken, Sträucher) liegt bei 2,0m. Hecken-/Strauchpflanzungen dürfen nur auf höchstens 50% der Grenze zur Straße errichtet werden.“

In Hinblick auf vorhandene Bäume im Bebauungsplangebiet wurde die oben angeführte Abbildung gemäß den Erhebungen des Erhaltenswerten Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer in dem Erläuterungsbericht hinzugefügt.

#### **Einwendung 9 (OZ 0014)**

„Ich [...] berufe gegen den oben angeführten Entwurf des 05.37.0 Bebauungsplanes und begründe dies wie folgt:

Zwischen den Liegenschaften 1277/10, 1277/31 (Amselgasse 12) und 1277/11, 1277/32 (Amselgasse 14) ist eine gekuppelte Bebauung mit den Abmessungen 12,0 x 18,0 m vorgesehen. Bei der Errichtung eines neuen Gebäudes in gekuppelter Bebauung innerhalb der geplanten Baugrenzlinie,

- würde ein Haus entstehen, dass südseitig keine Fenster hat und somit nicht meiner Vorstellung eines mit Sonne durchflutenden Hauses entspricht,
- die bestehende Garage mit Abstellraum muss entfernt und in einem Bereich errichtet werden, der auf Grund des § 7 der Verordnung (PKW-Abstellplätze) zu klein ist und
- durch den Abbruch und Neuerrichtung zusätzliche Mehrkosten entstehen, sowie
- wenn nur der südliche Nachbar ein Gebäude errichtet, ist auf meiner Seite eine ständige nicht zumutbare Verminderung von Licht und Sonneneinstrahlungen gegeben.

Ansuchen um Abänderung des 05.37.0 Bebauungsplanes

Ich ersuche daher auf Grund der oben angeführten persönlichen Einschränkungen und finanziellen Mehrbelastungen um eine Abänderung des Bebauungsplanes:

- *Änderung von der gekuppelten in eine offene Bebauungsstruktur.*
- *Die Baugrenzlinie der neuen Baumassen weiter nach hinten zu verlegen z.B. mittig zwischen dem bestehenden straßenseitigen Wohnhaus und der westlichen Grundstücksgrenze.*

#### Einwendungsbehandlung:

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt. Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Auch für die zukünftige Bebauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen etc. berücksichtigt werden. Um die Charakteristik der bestehenden Bebauungsstruktur zu erhalten bzw. fortzusetzen, wurden entsprechend niedrige Höhenzonen entlang der im Bebauungsplangebiet liegenden Straßenzüge festgelegt, die einer straßenseitigen Überformung der Baumassen in Bezug auf den schmalen Grundstückszuschnitt entgegenwirken sollen.

Im Hinblick auf die bereits im Bestand vorherrschenden Doppelhäuser in den nördlichen Abschnitten der Adalbert-Stifter-Gasse und der Amselgasse verfolgt das Fortführen der gekuppelten Bauweise in 2. Reihe den Ansatz eines effizienten Ausnutzens der in der Breite von durchschnittlich nur ca. 15 m ohnehin äußerst schmalen Liegenschaften sowie die Weiterentwicklung des vorhandenen gebietsspezifischen Ordnungsprinzips. Die versetzte Anordnung der gartenseitigen Doppelhäuser gewährleistet für die straßenseitigen Bestandsgebäude weiterhin eine strukturelle Anbindung zu den bauplatzübergreifenden Grünflächen als auch eine ausgewogene Baumassenverteilung auf den schmalen langgestreckten Parzellen. Schon die Anordnung der bereits vorhandenen Nebengebäude und Garagen unmittelbar oder im Nahbereich der nördlichen- bzw. südlichen Grundgrenzen dokumentiert das Bestreben, bauliche Maßnahmen möglichst kompakt entlang der Grundgrenzen zu situieren, um den Gartenbereich nicht durch mittig positionierte Gebäude unnötig zu segmentieren.

Eine Änderung in eine offene Bauweise in 2. Reihe würde allerdings bedeuten, dass gartenseitig eine Art von Gebäudezeile entsteht, die zwischen den einzelnen Baukörpern nur mehr einen Mindestabstand von 6,0 – 8,0 m je nach Geschossanzahl aufweist und den Bezug der straßenseitigen Bebauung zur inneren Gartenzone vollkommen ausblendet. Durch diese mittige Anordnung von Gebäuden bleibt nord- und südseitig de facto nur mehr ein „Abstandsgrün“ zwischen dem Bauvolumen und der jeweiligen Grundgrenze über.

In Anbetracht der Nutzbarkeit der rückwärtigen Gartenflächen soll einerseits eine kompakte Bebauungsstruktur in 2. Reihe generiert werden, die auf den längsrechteckigen Parzellen im Zusammenspiel mit den straßenseitigen Doppelhäusern eine aufgelockerte Ensemblebildung ermöglicht und andererseits die siedlungsräumlichen Qualitäten der homogenen Einfamilienhaussiedlung der Zwischenkriegszeit fortführt. Insofern stellt eine gekuppelte Bauweise eine angemessene Nachverdichtung von ineffizient bebauten Teilbereichen innerhalb des Bebauungsplangebietes dar, die eine Konzentration der gartenseitigen Baumassen entlang einer gemeinsamen Grundgrenze zulässt.

Um zukünftig mehr Freiflächen zwischen der straßenseitigen – und gartenseitigen Bebauung zu gewinnen, wurden die Abstände zwischen den jeweiligen Baukörpern vergrößert und die bebaubaren Flächen in 2. Reihe in Richtung Garten ausgedehnt.

Hinsichtlich der PKW-Abstellplätze wurde der § 7 (2) des Verordnungstextes dahingehend ergänzt, dass bei den eigenständig bebaubaren Bereichen in 2. Reihe PKW-Abstellplätze gebäudeintegriert erlaubt sind, um gegebenenfalls diese erweiterte Option für das Parkieren zu gewähren. Um nicht unnötig in die Tiefe der jeweiligen Liegenschaften führende Zufahrtssituationen zu generieren, sind ausgehend von der Straßenfluchtlinie PKW-Abstellflächen weiterhin bis zu einer max. Grundstückstiefe von 25,0 m in freier Aufstellung und in Hochgaragen zulässig.

### **Einwendung 10 (OZ 0015)**

*„Wir [...] berufen gegen den oben angeführten Entwurf des 05.37.0 Bebauungsplanes und begründen dies wie folgt:*

- 1.) *Zwischen den Liegenschaften 1278/23, 1278/43 (Amselgasse 37) und 1278/22, 1278/42 (Amselgasse 35) ist eine gekuppelte Bebauung mit den Abmessungen 12,0 x 18,0 m vorgesehen. Das bedeutet, dass entlang der Liegenschaftsgrenze von 12,0 m es keine Fenster gibt und somit auch keine natürliche Be- & Entlüftung, sowie natürlichen Lichteinfall geben kann.*

*Ein Einbau von Licht-, Be- & Entlüftungsschächte mit Belüftungsanlagen bringt zusätzliche Anforderungen in der Raumaufteilung und zusätzliche Kosten*

- *in der Gebäudeherstellung und*
- *den zusätzlich anfallenden Stromkosten und*
- *einer dauerhaften Lärmbeeinträchtigung*

- 2.) *In den vorgegebenen Baugrenzl原因en steht das vorhandene Wirtschaftsgebäude, das auf Grund von Vorgaben der Stadt Graz in den 1980er Jahren errichtet wurde. Am 13.09.1983 suchten wir um einen Neubau eines Einfamilienhauses und einer Garage in der Mitte unserer Liegenschaft, zwischen dem bestehenden Haus (1278/43) und den östlichen Nachbargrundstücken 1279/19 und 1279/18 an. Dieses Ansuchen wurde nach Erstellung der Baurichtlinien 1984 abgelehnt. Diese Baurichtlinie legte fest, dass von der Straße ausgehend 4,0 m (Vorgartenbereich) freibleiben muss, in den nachfolgenden 16,0 m das Hauptgebäude und in den nachfolgenden 20,0 m Nebengebäude (Wirtschaftsgebäude) errichtet werden dürfen.*

*Um neuen Wohnraum, unter Einhaltung dieser Richtlinie zu schaffen, musste ein Teil des alten Bestands, wie Küche, ein Zimmer, WC und Bad, abgerissen werden. Dieser Um- und Zubau ab 1984 verursachte einerseits Mehrkosten und andererseits soziale und persönliche Herausforderungen.*

*Im Zuge dieser Bauarbeiten wurde auch das oben angeführte Wirtschaftsgebäude errichtet, welches jetzt genau im Bereich der neu festgelegten Baugrenzl原因en liegt. Bei einer Neuerrichtung muss dieses Gebäude wieder entfernt und an einer anderen Stelle errichtet werden, was wiederum Mehrkosten verursacht.*

- 3.) *Außerdem gibt es bei einem einseitigen Bau, der angrenzende Nachbar will aus welchen Gründen auch immer kein Gebäude errichten, und einer möglichen Gebäudehöhe von ca. 8,0 m*

- *eine Wertminderung des nördlich gelegenen Nachbargrundstückes,*
- *die Nachbarn in ihrer Lebensqualität sehr eingeschränkt sind und*

- dass ein harmonisches Nachbarschaftsverhältnis über Generationen hinaus, schwer vorstellbar ist.
- 4.) Durch das enge Zusammenrücken der zwei Baugrenzlinien auf 8,0 m ist eine gewisse Art von „Innenhof“ gegeben. Durch diese Vorgabe wird ein Zusammenleben auf engen Raum vorgegeben und einen größeren Wert auf den ostseitigen Grünbereich gelegt und das auf Kosten der Lebensqualität der Bewohner dieser Liegenschaft (siehe auch Punkt 6C und 7).
- 5.) PKW-Stellplätze  
 Im Verordnungsentwurf und Erläuterungsbericht § 7 sind die möglichen PKW-Abstellplätze, sowie deren Anzahl und zwar straßennahe bis zu einer maximalen Tiefe von 25,0 m ausgehend von der Straßenfluchtlinie festgelegt. Eine Anordnung in der Vorgartenzone ist dezidiert ausgeschlossen.  
 Es bleibt somit bei einer freien Aufstellung nur mehr die Möglichkeit
- die Stellplätze zwischen der nördlichen Baugrenzlinie und der Liegenschaftsgrenze (1278/23 und 1278/22) oder
  - zwischen der straßenseitigen östlichen Baugrenzlinie und der maximalen Tiefe von 25,0 m übrig. Beide Möglichkeiten sind auszuschließen, weil bei
    - a) eine ungehinderte Ein- und Ausfahrt bei mehreren abgestellten Fahrzeugen nicht möglich ist,
    - b) weiters ist die Zufahrt von Einsatzfahrzeugen (Rettung und Feuerwehr) nicht möglich und bei
    - c) der Abstand zwischen der straßenseitigen östlichen Baugrenzlinie und der maximalen Tiefe nur 7,0 m beträgt. D. h., dass auf Grund der Grundstücksgröße, der Bebauungsdichte und der zu errichtenden Abstellplätzen (je 70 – 85 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz) auf dieser Fläche nicht möglich ist. Auch hier wird durch diese Vorgabe die Lebensqualität der Bewohner dieser Liegenschaft stark eingeschränkt. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, wie war das möglich, dass im Vorgartenbereich in der Amselgasse von dem nun 22 vorhandenen PKW-Abstellplätzen 19 nach Inkrafttreten der Bebauungsrichtlinie 1984 errichtet wurden.
- 6.) Innerhalb der letzten vier Jahrzehnten gab bzw. gibt es zum Teil entgegengesetzte Vorstellungen über die möglichen Bebauungsvarianten.
- Die Bebauungsrichtlinie von 1984 wurde bereits beschrieben
  - 2004 wurde beim südlichen Nachbargrundstück 1278/24 anlässlich einer vor Ort durchgeführten Bauverhandlung verlangt, dass die neue Garage mit Einfamilienwohnhaus nicht 5,0 m, sondern 6,0 m von der Grundstücksgrenze zu 1279/18 zu errichten ist. Der Grund dafür war, dass genügend Platz für die Errichtung einer neuen Straße vorhanden und somit auch die Möglichkeit einer größeren Verbauungsdichte gegeben ist.
  - Der Entwurf des 05.37.0 Bebauungsplan schließt nun den gewünschten Erhalt der innenliegenden Grünbereiche („Grüne Mitte“) diese Zufahrtsstraße wieder aus. Bei einer Satellitenbetrachtung der Grundstücke ist jedoch zu erkennen, dass eine Vielzahl von verschiedenen Gebäuden im innenliegenden Grünbereich stehen (siehe Punkt 4).

- 7.) Die Liegenschaften östlich der innenliegenden Grünbereich-Grundstücke von 1278/6 bis 1278/24 haben eine Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8. Diese Grundstücke gehören überwiegend einer Firma und es ist daher auch zu erwarten, dass in Zukunft hier eine größere Wohnanlage (4 – 6-stöckiger Gebäudekomplex – ähnlich der Wohnanlage in der Feldgasse/Alte Poststraße) errichtet wird.  
Diese Bewohner haben dann einen schönen Blick auf den Grünbereich und wir die Bewohner in der Amselgasse müssen in einem engen zusammengefassten Bereich leben (siehe Punkt 4).
- 8.) Bei Einhaltung aller, bis in das kleinste Detail vorgeschriebenen Verordnungspunkte und den daraus folgenden Konsequenzen, ist unserer Meinung nach eine Neuerrichtung eines neuen Wohnhauses unwahrscheinlich.
- 9.) Vor wenigen Jahren wurden im Siedlungsbereich Kapellenstraße – Siebenundvierzigergasse – Bozener Straße – Sechszwanziger-Schützen-Gasse Dachgeschosse ausgebaut. Hier wurden offensichtlich keine, im Gegensatz zum gegenständlichen 05.37.0 Bebauungsplan, PKW-Abstellflächen vorgeschrieben. Genau das Gegenteil, nämlich eine Reduzierung der Abstellflächen wurde ausgeführt, was wiederum eine Verschärfung der Parksituation in der Amselgasse bewirkt.  
Wir empfinden es als eine Ungleichbehandlung, dass im Bebauungsplan für die angeführten Grundstücke eine Mussbestimmung enthalten ist.
- 10.) Seit Einführung der versetzten Halte- und Parkverbotsbereiche in der Amselgasse ist feststellbar, dass die Geschwindigkeitsbegrenzung nicht eingehalten wird und dass die Gasse vermehrt von Schwerlastfahrzeugen benutzt wird.  
Weiter ist zu erwarten, dass die Bewohner vom neuen Wohnviertel mit 223 Wohnungen in der Feldgasse/Alte Poststraße bei Fahrten in Richtung Süden und Osten von Graz, wegen der unübersichtlichen Abbiegemöglichkeiten von der Alten Poststraße in die Kapellenstraße, vermehrt über die Feldgasse durch die Amselgasse fahren werden. Für Lenker, die von der nördlichen Tiefgarage ausfahren, können auf Grund der Einbahnregelung nur über die Feldgasse in Richtung Süden und Osten von Graz fahren.
- 11.) Information  
Die Angaben der Himmelsrichtung bei Foto 3 auf Seite 14 „Blick vom Kreuzungsbereich Kapellenstraße/Siebenundvierzigergasse in Richtung Nordosten“ wäre zu berichtigen in „Blick vom Kreuzungsbereich Kapellenstraße/Siebenundvierzigergasse in Richtung Südosten“.

#### *Ansuchen um Abänderung des 05.37.0 Bebauungsplanes*

*Wir ersuchen daher auf Grund der oben angeführten persönlichen Einschränkungen und finanziellen Mehrbelastungen (siehe Punkt 1 bis 9) um eine Abänderung des Bebauungsplanes wie folgt:*

- *Änderung von der gekuppelten in eine offene Bebauungsstruktur.*
- *Die Baugrenzenlinien der neuen Baumassen weiter nach hinten zu verlegen und zwar mittig zwischen dem bestehenden straßenseitigen Wohnhaus und der Grundgrenze. Durch die Einhaltung der Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 bleiben alle Nachbarschaftsrechte erhalten. [...]*

### Einwendungsbehandlung:

Grundsätzlich ist anzumerken, dass in dieser Einwendung teils Punkte angesprochen werden, die nicht im Gültigkeitsbereich des 05.37.0 Bebauungsplan liegen oder nicht in einem raumordnungsrechtlichen Verfahren abgewickelt bzw. gelöst werden können.

Im südliche Bereich der Amselgasse ab der Weißenhofgasse wurden straßenseitig die Bauflucht- und Baugrenzlinien an den Bestand angepasst. Im Planwerk wurden für die Grundstücke Nr. 1278/43 und 1278/23, beide KG Gries sowohl nordseitig als auch in Richtung Süden die Baugrenzlinien verändert, sodass sich die bebaubare Gesamtfläche auf der Liegenschaft deutlich vergrößert hat und gartenseitig nunmehr eine offene Bauweise möglich ist. Im Zuge dessen ist auch die gesonderte, bebaubare Fläche in 2. Reihe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze entfallen.

Ausgehend von der Amselgasse wurde für die straßenseitige Bebauung eine Höhenzonierungslinie festgelegt, die sich an der Bestandsituation orientiert. Im Bereich des Gartens wurde die bebaubare Fläche in ihrer östlichen Ausdehnung derart adaptiert, dass zukünftig die Liegenschaft bis zu einer Tiefe von 40,0 m in Richtung Osten bebaubar wird.

Hinsichtlich der PKW-Abstellplätze wurde der § 7 (2) des Verordnungstextes dahingehend ergänzt, dass bei den eigenständig bebaubaren Bereichen in 2. Reihe PKW-Abstellplätze gebäudeintegriert erlaubt sind, um gegebenenfalls diese erweiterte Option für das Parkieren zu gewähren. Um nicht unnötig in die Tiefe der jeweiligen Liegenschaften führende Zufahrtssituationen zu generieren, sind ausgehend von der Straßenfluchtlinie PKW-Abstellflächen weiterhin bis zu einer max. Grundstückstiefe von 25,0 m in freier Aufstellung und in Hochgaragen zulässig.

### **Einwendung 11 (OZ 0016)**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 15 – Energie, Wohnbau, Technik  
Landhausgasse 7  
8010 Graz**

*„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 folgender Einwand besteht:*

*Gartenseitig werden für 2-geschoßige Zubauten Dachformen festgelegt (§5 Abs. 6: Flachdächer und flach geneigte Dächer). Unklar ist, welche Dachform bei eingeschossigen Zubauten zulässig sind. Aufgrund des weitgehend einheitlichen Gebietscharakters mit Sattel- und Walmdachformen im Bereich der Hauptgebäude ist nicht nachvollziehbar, wieso für die Feldgasse und Weißenhofgasse alle Dachformen (0-45°) zulässig sind. Es wird empfohlen auch für die geneigten Dächer die Dacheindeckungen zu beschränken (keine glänzenden/glasierten Deckungen).*

*Weiters wird angeregt Regelungen zur Fassadengestaltung (Farbgebung) sowie zur Aufstellung von PV-/Solaranlagen zu ergänzen.“*

### Einwendungsbehandlung:

#### Ad Pkt. „§ 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhe, Dächer

Der § 5 (6) des Verordnungstextes wurde dahingehend konkretisiert, dass gartenseitig bei 1- und 2-geschossigen Zu- und Neubauten als Dachform Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° festgelegt werden.

Für die Bebauung in der Feldgasse und in der Weißenhofgasse sind nunmehr trauf- und giebelständige Satteldächer sowie Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° - 55° zulässig.

Im Hinblick drauf, dass die Gestaltung von Gebäuden und Anlagen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 9) mit dem Hinweis „(fließend bis Maximalinhalt)“ enthalten ist, bleibt eine diesbezügliche Anwendung offensichtlich der Gemeinde überlassen.

Unter Berücksichtigung der Struktur und des Erscheinungsbildes des Planungsgebietes wurde im § 5 und § 6 des Verordnungstextes von einer dezidierten Festlegung für Dacheindeckungen, Regelungen zur Fassadengestaltung sowie zur Aufstellung von PV-/Solaranlagen abgesehen, zumal die Einfügung zukünftiger Bauvorhaben (Gestaltung von Gebäuden) in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unabhängig von den Festlegungen der Bebauungsplanverordnung gemäß den Festlegungen des Steiermärkischen Baugesetzes im Bauverfahren zu beurteilen ist.

### **Einwendung 12 (OZ 0017)**

*„[...] Da ich nicht mit dem Entwurf zum Bebauungsplan einverstanden bin, erhebe ich Einspruch.*

- *Das bestehende Haus soll in voller Breite und Höhe nach hinten Richtung Garten vergrößert werden dürfen.*
- *Grünflächen im hinteren Bereich müssen erhalten bleiben und dürfen nicht bebaut werden!*
- *Maximal 2 Geschoße je Gebäude, Dachausbau möglich, wenn Höhen eingehalten werden.*
- *Straßenseitig kein verpflichtender einheitlicher Siedlungscharakter*
- *Zaun- und Grünraumgestaltung straßenseitig soll jedem frei überlassen sein*
- *Kein zwingender Bau an der Baugrenzlinie, sondern Erweiterung des Bestandes*
- *Für bereits bestehende Einbauten soll kein Abbruch angestrebt werden*
- *Schräge Wände straßen- sowie gartenseitig sind nicht zeitgemäß und nehmen viel Platz weg, ich bin für gerade Wände im Obergeschoß*
- *Kein verpflichtendes Satteldach, Genehmigung vom Flach- und Walmdach*
- *Feuerschutzmauer nicht verpflichtend zum Nachbarn. [...]“*

### Einwendungsbehandlung:

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt, die einen möglichen bebaubaren Bereich auf den jeweiligen Liegenschaften definieren – an Baugrenzlinien kann, muss aber nicht angebaut werden.

Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Um die Charakteristik der bestehenden Bebauungsstruktur zu erhalten bzw. fortzusetzen, wurden entsprechend niedrige Höhenzonen entlang der im Bebauungsplangebiet liegenden Straßenzüge festgelegt, die einer straßenseitigen Überformung der Baumassen in Bezug auf den schmalen Grundstückszuschnitt entgegenwirken sollen. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Im Planwerk ist im nördlichen Bereich der Adalbert-Stifter-Gasse entlang der östlichen Straßenseite ist sowohl eine Erweiterung der bestehenden Bebauung als auch ein Neubau mit einer Gebäudetiefe von 14,0 m zulässig. Die Bestandsgebäude können über ihre gesamte Breite somit um ca. 5,0 m gartenseitig vergrößert werden.

In Bezug auf die maximale Geschossanzahl ist im nördlichen Abschnitt der Adalbert-Stifter-Gasse straßenseitig eine 1-geschossige Bebauung mit traufständigen Walmdach samt damit einhergehenden Dachgeschossausbauten zulässig. Im Bereich des Gartens sind bei Zu- und Neubauten maximal 2 Geschosse mit begrüntem Flachdach oder flach geneigtem Dach möglich.

Hinsichtlich des einheitlichen Siedlungscharakters wird dezidiert darauf hingewiesen, dass zur Sicherung dieser typischen architektonischen Qualitäten die Dachformen und Dachneigungen auf die bestehende Bebauungsstruktur entlang der jeweiligen Straßenzüge innerhalb des Planungsgebietes abzustimmen sind und somit ein Fortbestehen der historisch wertvollen Stadtrandsiedlung trotz Veränderungen und Nachverdichtung gewährleistet wird.

Entlang der Straßenzüge wird eine klare Vorgartenzone in der Breite von 3,0 – 4,0 m definiert, die von niedrigen Einfriedungen, straßenbegleitenden Hecken und der intensiven Begrünung innerhalb des Planungsgebietes geprägt wird und den Eindruck eines naturnahen, grünen Straßenraumes erzeugen. Zur Sicherung dieser Qualitäten werden daher entsprechende Festlegungen für Einfriedungen definiert, um nicht durch hohe, blickdichte Zaunanlagen eine abschottende Wirkung zu erzeugen und als barrierebildende Elemente im Straßenraum wahrgenommen werden.

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten - unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage zu verstehen.

### **Einwendung 13 (OZ 0018)**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung  
Stempfergasse 7  
8010 Graz**

„[...]“

- 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 unterschiedlichen Festlegungen/Abgrenzungen von Baugrenzlinien und Geschossigkeiten mit zum Teil auch eigenständig bebaubaren Bereichen in 2. Reihe sind vertieft zu begründen.
- Die „generellen“ Festlegungen des § 5 (4), dass als Dachform Sattel-, Walm- oder Flachdächer zulässig sind sowie jene des § 5 (5), dass Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 50° zulässig sind, widersprechen zum Teil den differenzierten Festlegungen des § 5 (6) und hinsichtlich flach geneigter Dächer zum Teil auch den folgenden Absätzen des § 5, weshalb diesbezüglich Klarstellungen erforderlich sind.
- In der zeichnerischen Darstellung sind zum Teil Kotierungen von Bauflucht- bzw. –grenzlinien zu ergänzen (vgl. z.B. östliche Adalbert-Stifter-Gasse). Zudem ist eine Begründung erforderlich, warum z.B. entlang des südlichen Teiles der Amselgasse westlich Baufluchtlinien und östlich Baugrenzlinien festgelegt werden. Es wird um eine Überprüfung ersucht.
- In § 7 (8) wird festgelegt, dass oberirdische Fahrradabstellflächen außerhalb der Baugrenzlinien nicht überdacht werden dürfen. Eine entsprechende generelle Klarstellung wird allenfalls auch für KFZ-Abstellflächen, Müllsammelstellen u. dgl. angeregt.
- Im STEK 4.00 idgF ist in § 15 für Wohngebiete geringer Dichte u.a. die Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen festgelegt. Es ist daher darzulegen, wie diese Zielsetzung des STEK in der vorliegenden Bebauungsplanung berücksichtigt wird.
- Aufgrund der Festlegung Sanierungsgebiet Lärm des FWP 4.00 idgF für Teilflächen sind bereits auf Ebene der Bebauungsplanung grundsätzliche Vorgaben für entsprechende Maßnahmen zu berücksichtigen, um eine dem Stand der Technik entsprechende Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen für Gebäude und wesentliche Freiflächen sicher zu stellen. Ein gänzlichliches Abschieben einer entsprechenden Prüfung auf nachfolgende Bauverfahren wird aus fachlicher Sicht abgelehnt.
- Zu den einleitenden Erläuterungen des § 3 Bebauungsgrad wird hingewiesen, dass bei dessen Berechnung nicht nur Teile eines Gebäudes, sondern gegebenenfalls auch Teile baulicher Anlagen wie überdachte KFZ-Abstellflächen/Carports zu berücksichtigen sind (vgl. auch § 4 Z 17 Stmk. BauG).
- Die in den Erläuterungen zu § 7 unter dem Hinweis angeführte mögliche Reduktion bzw. der Entfall für die Herstellung von Pflichtabstellplätzen wird derzeit in der Verordnung nicht berücksichtigt. Diesbezüglich wäre eine ergänzende Wortlautfestlegung erforderlich.
- Die Erläuterungen zu „Allgemeines“ sind hinsichtlich des Maßstabes der Plandarstellung zu überarbeiten. [...]

#### Einwendungsbehandlung:

##### Ad Pkt. „Räumliches Leitbild“

Die Inhalte des 1.0 Räumlichen Leitbildes sind im Erläuterungsbericht zum 05.37.0 Bebauungsplan bereits ausreichend dargelegt. Eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut der Verordnung ist daher nicht angedacht.

#### Ad Pkt. „Festlegungen/Abgrenzungen von Baugrenzlinien und Geschossigkeiten in 2. Reihe“

Ein wesentliches Paradigma des Bebauungsplan-Entwurfes verfolgt den straßenseitigen Erhalt der ursprünglichen Charakteristik der Bestandsbebauung sowie ein Fortbestehen der historisch wertvollen Stadtrandsiedlung trotz Veränderungen und Nachverdichtung. Die Möglichkeit von Aufstockungen der straßenseitigen 1-geschossigen Bebauungsstruktur als auch die Errichtung von 2-geschossigen Neubauten entlang der jeweiligen Straßenzüge des Planungsgebietes würde das zum Teil noch einheitlich vorhandene Erscheinungsbild der Siedlung weiter paralysieren und ist daher aus baukulturellen Überlegungen abzulehnen.

Im Hinblick auf die bereits im Bestand vorherrschenden Doppelhäuser in den nördlichen Abschnitten der Adalbert-Stifter-Gasse und der Amselgasse verfolgt das Fortführen der gekuppelten Bauweise in 2. Reihe den Ansatz eines effizienten Ausnutzens der in der Breite von durchschnittlich nur ca. 15 m ohnehin äußerst schmalen Liegenschaften sowie die Weiterentwicklung des vorhandenen gebietsspezifischen Ordnungsprinzips.

Die versetzte Anordnung der gartenseitigen Doppelhäuser gewährleistet für die straßenseitigen Bestandsgebäude weiterhin eine strukturelle Anbindung zu den bauplatzübergreifenden Grünflächen als auch eine ausgewogene Baumassenverteilung auf den schmalen langgestreckten Parzellen. Schon die Anordnung der bereits vorhandenen Nebengebäude und Garagen unmittelbar oder im Nahbereich der nördlichen- bzw. südlichen Grundgrenzen dokumentiert das Bestreben, bauliche Maßnahmen möglichst kompakt entlang der Grundgrenzen zu situieren, um den Gartenbereich nicht durch mittig positionierte Gebäude unnötig zu segmentieren.

In Anbetracht der Nutzbarkeit der rückwärtigen Gartenflächen soll einerseits eine kompakte Bauweise in 2. Reihe generiert werden, die auf den längsrechteckigen Parzellen im Zusammenspiel mit den straßenseitigen Doppelhäusern eine aufgelockerte Ensemblebildung ermöglicht und andererseits die siedlungsräumlichen Qualitäten der homogenen Einfamilienhaus-siedlung der Zwischenkriegszeit fortführt. Insofern stellt eine gekuppelte Bauweise eine angemessene Nachverdichtung von ineffizient bebauten Teilbereichen innerhalb des Bebauungsplangebietes dar, die eine Konzentration der gartenseitigen Baumassen entlang einer gemeinsamen Grundgrenze zulässt.

Um zukünftig mehr Freiflächen zwischen der straßenseitigen – und gartenseitigen Bebauung zu gewinnen, wurden die Abstände zwischen den jeweiligen Baukörpern vergrößert und die bebaubaren Flächen in 2. Reihe in Richtung Garten ausgedehnt.

#### Ad Pkt. „Klarstellung Dachformen gem. § 5 (4) und (5) des Bebauungsplanes“

Im Verordnungstext sind die „generellen“ Festlegungen zu den Dachformen und –neigungen entfallen.

#### Ad Pkt. „Darstellungen im Planwerk“

Generell wird festgehalten, dass im Planwerk auf Grund von Einwendungen in den Bereichen Südliches Lazarettfeld, Adalbert-Stifter-Gasse, Payer-Weyprecht-Straße und Amselgasse Adaptionen der Bauflucht- und Baugrenzlinien sowie der bebaubaren Flächen vorgenommen wurden.

In der zeichnerischen Darstellung erfolgte die Ergänzung der notwendigen Kotierungen; zudem wurde im südlichen Abschnitt der Amselgasse entlang des östlichen Straßenverlaufes ebenso eine Baufluchtlinie festgelegt.

Ad Pkt. „Klarstellung zu PKW-Abstellplätzen, Müllsammelstellen und dgl.“

Im § 4 (6) des Verordnungstextes sowie im Erläuterungsbericht wurde ergänzt, dass pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 4,0 x 4,0 m mit einer bebauten Fläche von max. 16,0 m<sup>2</sup> sowie ein Carport zulässig sind, um einer „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenzuwirken.

Zur Sicherung der Grünraumausstattung in der Vorgartenzone ist auch die Anordnung von Nebengebäuden bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ausgeschlossen.

Ad Pkt. „Festlegungen im 4.0 STEK idgF. zu Wohngebieten geringer Dichte“

Im Hinblick darauf, dass im vorliegenden Bebauungsplangebiet eine kleingliedrige Siedlungsstruktur auf ausschließlich privaten Grün- und Freiflächen vorhanden ist, können zwar Maßnahmen zur intensiven Durchgrünung entwickelt werden jedoch wird die Schaffung bzw. Erhaltung von öffentlich zugänglichen Freiflächen nicht zu bewerkstelligen sein (im gesamten Bebauungsplangebiet steht keine öffentlich nutzbare Freifläche zu Verfügung). Vielmehr verfolgt der Bebauungsplan-Entwurf die Intention, dass die bestehenden (privaten) Flächenangebote weitestgehend gesichert und an die Nutzungsansprüche der bestehenden NutzerInnengruppen angepasst werden.

Ad Pkt. „Maßnahmen zur Lärmfreistellung“

Zum Thema der Lärmfreistellung wird seitens der einwendenden Behörde vorgebracht, dass *bereits auf Ebene der Bebauungsplanung der grundsätzliche Nachweis* erbracht werden muss, dass eine *dem Stand der Technik entsprechende Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen für Gebäude und wesentliche Freiflächen möglich sein wird*. Eine endgültige Überprüfung, ob die normgemäß definierten Grenzwerte eingehalten werden können, ist dementsprechend nur auf Grundlage eines konkreten Bauvorhabens mit Festlegung der Lage bestimmter Nutzungen und einer bautechnischen Detaillierung entsprechender Bauteile möglich ist.

Auch hierzu darf festgehalten werden, dass entsprechende Möglichkeiten zur Festlegung ausschließlich in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 10) enthalten sind. In diesem Zusammenhang kann die Forderung nach ergänzenden Festlegungen zum Schallschutz innerhalb der gegenständlichen Bebauungsplan-Verordnung nur als unschlüssig bezeichnet werden.

Ad Pkt. „§ 3 Bebauungsgrad“

Im Erläuterungsbericht wurde die Festlegung des Bebauungsgrades wie folgt ergänzt, dass zu dessen Berechnung die oberirdischen Gebäude und Bauteile sowie gegebenenfalls auch Teile baulicher Anlagen wie überdachte KFZ-Abstellflächen/Carports herangezogen werden.

Ad Pkt. „Erläuterung zu § 7 PKW-Abstellplätze“

Bezugnehmend auf die Ausnahmen zur Herstellung von notwendigen Pflichtabstellplätzen wird festgehalten, dass entsprechende Möglichkeiten zur Reduktion oder Erhöhung der Anforderungen ausschließlich in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 3) enthalten sind. In diesem Zusammenhang kann die Forderung nach ergänzenden Festlegungen zu den PKW-Abstellplätzen innerhalb der gegenständlichen Bebauungsplan-Verordnung nicht als erforderlich bezeichnet werden.

#### Ad Pkt. Erläuterungen zu „Allgemeines“

Im Erläuterungsbericht wurden die Maßstabsangaben zur zeichnerischen Darstellung korrigiert.

#### **Einwendung 14 (OZ 0019)**

„[...] Bezugnehmend auf Ihre Kundgebung über den Bebauungsplanentwurf 05.37.0 – unsere Einwände:

##### *Einwand 1:*

*Mit Rücksichtnahme der gegebenen Orts- und Gebäudeverhältnisse, Seitenverhältnisse (1:4) der Grundstücke ist ein angestrebter Wert von 0,4 bei Grundstücken von 1.000 – 1.200 m<sup>2</sup> mit schmaler Straßenfront abzulehnen.*

*Begründung: Der Wert für diese Anlagenformen ist mit 0,25 bis max. 0,3 noch akzeptabel mit Spielraum von Wohnflächenverbesserung/Erneuerung des Altbestandes und im Einklang mit den gekuppelten Nachbarsobjekten und Erhaltung von Grünflächen im Altbestand!*

*[...]*

##### *Einwand 2:*

*§ 4 Baugrenzlinien – gem. zeichnerischer Darstellung (Plan) sowie § 3 (2), § 7 (2):*

*Der Plan zeigt eine Baugrenzlinie für Gebäude in der Gartenmitte, plan an die Grundstücksgrenze grenzend (!)*

*§ 4 (2) erlaubt zuzüglich die Anbringung von Einhausungen etc. sowie unter § 7 (2) die Errichtung einer Zufahrt von max. 25 m.*

*Als Eigentümer eines Grundstückes lehnen wir die im Entwurf genannten Punkte der §§ 2, 4 und 7 sowie die im Plan vermerkten Baugrenzlinien in der Mitte des Grundstückes ab.*

##### *Begründung:*

- Verbauung durch Dritte an der Grundstücksgrenze  
De facto eine riesige, schattenschaffende Mauer samt Anbauten, ein Eingriff, der die Abstandsregel missachtet, sowie sich die daraus ergebenden negativen, qualitätsmindernden Lichtverhältnisse für unser Eigentum und*
- Von der Stadtplanung vorgegebenen, motorisierten Anrainerverkehr bis 25 Meter tief in den Garten des angrenzenden Grundstückes  
Die Grundstücke sind 15 Meter breit – zusätzlicher KFZ-Lärm nördlich und südlich – wären „amtlich“ genehmigt*

*Die geringe Verbauungsfläche des Altbestandes an der Straßenfront im Verhältnis zur Grundstücksfläche, ermöglicht ohne Rücksicht auf vorhandene Gartengestaltungen der von dieser Regelung zum Nachteil betroffenen Nachbarn, eine max. Gestaltung des 2. Gebäudes - § 2 (2), mitten im nachbarlichen Grundstück samt Einhausungen, welche auch an der Grundstücksgrenze zusätzlich verlaufen können. Erschwerend die relativ schmalen Grundstücke und die damit einhergehende, ungewollte Nähe zu Dritten.*

*Für uns ergibt sich ein Schaden zu Gunsten Dritter wie wertmindernde Realitäten-Bewertung durch geplante Nachverdichtung/Menschenvermehrung in der Siedlung.*

*Eine nicht zu akzeptierende Art (ein wesentliches Recht eines Nachbarn, die Einhaltung gem. Stmk. Baugesetz wird ausgehebelt) Steigerung des I-Verkehrs durch gewollten Zuzug und überflüssige Einflussnahme durch die Stadt Graz für eventuell geplante Gartengestaltung § 8 (14)!*

*Primär wäre der Ausbau des Altbestandes mit max. 0,3 sowie eine verträgliche Gestaltung des Neubaus Richtung Garten mit Wahrung des Siedlungscharakters zur Straßenfront – zum Schutze und Wert-Erhalt des eigenen Eigentums und mehr Priorität und Unterstützung für bereits vorhandenes Grün (gegen Nachverdichten) zu bevorzugen.“*

#### Einwendungsbehandlung:

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 0,4 festgelegt. Die Bebauungsdichte wird nicht erhöht.

Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet. Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung. Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde im Hinblick auf den vorherrschenden Gebietscharakter die offene und gekuppelte Bauweise vorgeschrieben. Im Zusammenhang mit den übrigen Festlegungen im Bebauungsplan (Bebauungsgrad, Gebäudehöhe, etc.) ist eine, dem Gebietscharakter entsprechende Bebauung mit freistehenden als auch gekuppelten Gebäuden weiterhin gewährleistet. Um die Charakteristik der bestehenden Baustruktur zu erhalten bzw. fortzusetzen, wurden entsprechend niedrige Höhenzonen entlang der im Bebauungsplangebiet liegenden Straßenzüge festgelegt, die einer straßenseitigen Überformung der Baumassen in Bezug auf den schmalen Grundstückszuschnitt entgegenwirken sollen.

Sämtliche Liegenschaften innerhalb des Gültigkeitsbereiches des 05.37.0 Bebauungsplanes sind als vollwertiges Bauland ausgewiesen und können somit bebaut werden. Der Erhalt der Durchgrünung wird im gegenständlichen Bebauungsplan durch die plangrafische Ausweisung der bebaubaren Flächen (Festlegung einer „grüne Mitte“ zwischen den jeweiligen Straßenzügen) in Kombination mit der Definition eines maximalen Bebauungsgrades von 0,4 sowie entsprechender Bepflanzungsvorgaben (siehe § 8 der Verordnung) sichergestellt.

Im Hinblick auf die bereits im Bestand vorherrschenden Doppelhäuser in den nördlichen Abschnitten der Adalbert-Stifter-Gasse und der Amselgasse verfolgt das Fortführen der gekuppelten Bauweise in 2. Reihe den Ansatz eines effizienten Ausnutzens der in der Breite von durchschnittlich nur ca. 15 m ohnehin äußerst schmalen Liegenschaften sowie die Weiterentwicklung des vorhandenen gebietsspezifischen Ordnungsprinzips.

Die versetzte Anordnung der gartenseitigen Doppelhäuser gewährleistet für die straßenseitigen Bestandsgebäude weiterhin eine strukturelle Anbindung zu den bauplatzübergreifenden Grünflächen als auch eine ausgewogene Baumassenverteilung auf den schmalen langgestreckten Parzellen. Schon die Anordnung der bereits vorhandenen Nebengebäude und Garagen unmittelbar oder im Nahbereich der nördlichen- bzw. südlichen Grundgrenzen dokumentiert das Bestreben, bauliche Maßnahmen möglichst kompakt entlang der Grundgrenzen zu situieren, um den Gartenbereich nicht durch mittig positionierte Gebäude unnötig zu segmentieren.

In Anbetracht der Nutzbarkeit der rückwärtigen Gartenflächen soll einerseits eine kompakte Bebauungsstruktur in 2. Reihe generiert werden, die auf den längsrechteckigen Parzellen im Zusammenspiel mit den straßenseitigen Doppelhäusern eine aufgelockerte Ensemblebildung ermöglicht und andererseits die siedlungsräumlichen Qualitäten der homogenen Einfamilienhaussiedlung der Zwischenkriegszeit fortführt. Insofern stellt eine gekuppelte Bauweise eine angemessene Nachverdichtung von ineffizient bebauten Teilbereichen innerhalb des Bebauungsplangebietes dar, die eine Konzentration der gartenseitigen Baumassen entlang einer gemeinsamen Grundgrenze zulässt.

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den 05.37.0 Bebauungsplan festgelegt, dass je 70-85 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz zu errichten ist. Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bushaltestellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss 2010). Darin wird die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt.

Um eine realisierbare Anordnung der erforderlichen PKW-Abstellplätze zu gewährleisten, wurden ausgehend von den Straßenfluchtlinien die Möglichkeit geboten, diese bis zu einer maximalen Grundstückstiefe von 25,0 m in freier Aufstellung, gebäudeintegriert und in Hochgaragen unterzubringen. Aufgrund des überwiegend schmalen und langgestreckten Grundstückszuschnittes wird demgemäß in der Tiefe der Liegenschaften ein entsprechender Spielraum geschaffen, der eine variable Organisation der Parkierungsflächen einräumt. Eine Anordnung aller PKW-Abstellplätze ausschließlich im Nahbereich der Straße ist aus den vorhin beschriebenen Rahmenbedingungen (Ist-Situation) und unter Berücksichtigung der gebietstypischen Vorgartenzone schlichtweg nicht realisierbar.

#### **Einwendung 15 (OZ 0020)**

*„[...] In offener Frist erheben wir als Grundeigentümer und betroffene Anrainer gegen den Entwurf zum Bebauungsplan 05.37.0 folgende Einwendungen:*

*In der gesamten Adalbert-Stifter-Gasse und Payer-Weyprecht-Straße ist ein einheitliches Straßenbild geplant. Straßenseitig 1 Geschoß, dahinter ein Zubau mit 2 Geschoßen. Es widerspricht dem Straßenbild und dem Gleichheitsgrundsatz unserer Verfassung, dass auf*

den Liegenschaften Payer-Weyprecht-Straße 26 und 30 auch straßenseitig 2-geschoßig gebaut werden darf.

Wir stellen daher den Antrag, den Plan dahingehend zu ändern, dass auch diese beiden Liegenschaften dem Straßenbild entsprechend, straßenseitig 1-geschoßig, dahinter ein Zubau 2-geschoßig, bebaut werden dürfen. Sollte diesem Einwand nicht stattgegeben werden, stellen wir den Antrag die Dachform wie bei allen anderen 2-geschoßigen Bauten als Flachdach und flachgeneigtes Dach bis 10° festzulegen.

Die Baugrenzlinie des nördlichen Baukörpers auf dem Grundstück Nr. 1275/63 mit der Adresse Payer-Weyprecht-Straße 26 verläuft durch eine natürliche Geländekante. Eine Bebauung der Geländekante bedingt zum einen Stützmaßnahmen, zum anderen wirkt ein zweigeschossiger Baukörper auf dem nördlichen Teil des Grundstückes Nr. 1275/63 mit einer Gebäudehöhe von bis zu 10 m von Norden gesehen um die Geländekante erhöht, als dreigeschossiges Gebäude und ist von den Wohnräumen aus so wahrnehmbar. Wir beantragen, die Besonderheit dieser Geländekante zu berücksichtigen und die nördliche Baugrenzlinie um 2-3 m Richtung Süden zu verschieben. Dies hat auch den Vorteil, dass uns als nördliche Nachbarn keine schlechteren Abstandsverhältnisse zugemutet werden, als die neuen Baukörper auf der Liegenschaft selbst sie haben. Dort beträgt der Abstand der Baugrenzlinien laut Plan 10 m, der Abstand zu den Nachbargrundstücken jedoch nur 7 m. Im Sinne einer Berücksichtigung dieser besonderen lokalen Situation und um uns als Anrainer mit einem Baubestand unterhalb der Geländekante nicht zu stark zu belasten – alle Wohnräume wären bei tieferen Sonnenständen gänzlich beschattet, derzeit kommt die Sonne in alle Räume – würde dieses Ungleichgewicht ausgewogener verteilt werden.

In der Weißenhofgasse variiert die Straßenfluchtlinie zwischen 3,0 und 4,0 Metern. Für ein einheitliches Straßenbild und um den Gartenraum Richtung Süden besser nutzbar zu machen, stellen wir den Antrag die Straßenfluchtlinie einheitlich mit 3,0 Metern zu verordnen.

#### Einwendungsbehandlung:

Im Zusammenhang mit der gegenständlichen Einwendung wurde der 05.37.0 Bebauungsplan im Hinblick auf die Festlegung der Bauflucht- und Baugrenzlinien sowie die bebaubaren Flächen für die Liegenschaften Payer-Weyprecht-Straße 26 (Gst. Nr. 1275/63) und Payer-Weyprecht-Straße 30 (Gst. Nr. 1275/144 und 1275/64) geändert. Bezugnehmend auf die gegenüberliegenden Bestandgebäude wurden straßenseitig ebenso die Geschoßanzahl verringert als auch die zulässige Dachform und Dachneigung angepasst.

Im Bereich der nördlichen Grundgrenze für die Liegenschaft Payer-Weyprecht-Straße 26 (Gst. Nr. 1275/63) ist die Errichtung von Gebäuden mit einer max. Gebäudehöhe von 7,50 m möglich. Gemäß Abstandsregelungen des Steiermärkischen Baugesetzes ist für eine zweigeschossige Bebauung ein Grenzabstand von 4,0 m einzuhalten, dieser Mindestabstand wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan jedenfalls erfüllt.

Eine eventuelle Zulässigkeit von verringerten Grenzabständen ist in der Verordnung zum 05.37.0 Bebauungsplan nicht enthalten. Folgerichtig ist davon auszugehen, dass der baugesetzmäßige Grenzabstand im nachfolgenden Bauverfahren jedenfalls einzuhalten ist.

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass entsprechende Möglichkeiten zu Einschränkungen im Bebauungsplan ausschließlich in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 7) enthalten sind. Zum Thema der natürlichen Belichtung im Zusammenhang mit der Lage und

Höhe einer künftigen Bebauung darf festgehalten werden, dass eine endgültige Überprüfung nur auf Grundlage eines konkreten Bauvorhabens und anhand dessen Gebäudegeometrie erfolgen kann.

Bezugnehmend auf die Einwendung zu den divergierenden Vorgartentiefen entlang der Weißenhofgasse darf in diesem Zusammenhang auf die ebenso unterschiedlich sowie teils sehr geringen Grundstückstiefen der einzelnen Liegenschaften in diesem Bereich hingewiesen werden. In Anbetracht der sonst vorherrschenden Vorgartentiefe von ca. 4,0 m innerhalb des Bebauungsplangebietes wird auch im Bereich der Weißenhofgasse der Ansatz verfolgt, einen straßenbegleitenden Grünstreifen mit einer Tiefe von 4,0 m (wo es die Grundstücksabmessungen erlauben) umzusetzen.

### **Einwendung 16 (OZ 0021)**

*„[...] In offener Frist erhebe ich als Grundeigentümer und betroffener Anrainer gegen den Entwurf zum Bebauungsplan 05.37.0 folgende Einwendung:*

*Das Bauen in zweiter Reihe in der Amselgasse widerspricht der Verordnung 1.0 Räumliches Leitbild, GZ.: A14-004573/2018/0109 u. A14-004573/2018/0120 vom 27.02.2020. Der Bebauungsplanentwurf liegt laut § 4 im Bereichstyp 8 „Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels“. In § 8 der Verordnung wird bestimmt, dass im gegenständlichen Teilraum 10 (Puntigam Nord – Karlau) die bauplatzübergreifenden Grünflächen im Siedlungsgebiet zu schützen sind (siehe auch Skizzen auf Seite 11 und Grünraumschutz auf Seite 68 des Erläuterungsberichtes des räumlichen Leitbildes).*

*Es wird daher der Antrag gestellt den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die Verdichtung wie in der Adalbert Stifter-Gasse und der Payer-Weyprecht-Straße nur straßenseitig erfolgt.“*

### **Einwendungsbehandlung:**

Bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde im Hinblick auf den vorherrschenden Gebietscharakter die offene und gekuppelte Bauweise vorgeschrieben. Im Zusammenhang mit den übrigen Festlegungen im Bebauungsplan (Bebauungsgrad, Gebäudehöhe, etc.) ist eine, dem Gebietscharakter entsprechende Bebauung mit freistehenden als auch gekuppelten Gebäuden weiterhin gewährleistet.

Um die Charakteristik der bestehenden Bebauungsstruktur zu erhalten bzw. fortzusetzen, wurden entsprechend niedrige Höhenzonen entlang der im Bebauungsplangebiet liegenden Straßenzüge festgelegt, die einer straßenseitigen Überformung der Baumassen in Bezug auf den schmalen Grundstückszuschnitt entgegenwirken sollen.

Der Erhalt der Durchgrünung wird im gegenständlichen Bebauungsplan durch die plangrafische Ausweisung der bebaubaren Flächen (Festlegung einer „grüne Mitte“ zwischen den jeweiligen Straßenzügen) in Kombination mit der Definition eines maximalen Bebauungsgrades von 0,4 sowie entsprechender Bepflanzungsvorgaben (siehe § 8 der Verordnung) sichergestellt.

Im Sinne einer effizienten Baulandnutzung verfolgt das Fortführen der gekuppelten Bauweise in 2. Reihe den Ansatz eines sparsamen Flächenverbrauchs, der eine Konzentration der gartenseitigen Baumassen entlang einer gemeinsamen Grundgrenze

zulässt. Durch diese Festlegungen bleiben sowohl der hohe Durchgrünungsgrad als auch die bauplatzübergreifenden Grünflächen strukturell weitestgehend erhalten.

#### **Einwendung 17 (OZ 0022)**

„[...] In offener Frist erheben wir als Grundeigentümer und betroffene Anrainer gegen den Entwurf zum Bebauungsplan 05.37.0 folgende Einwendungen:

*In der gesamten Adalbert-Stifter-Gasse und Payer-Weyprecht-Straße ist ein einheitliches Straßenbild geplant. Straßenseitig 1 Geschoß, dahinter ein Zubau mit 2 Geschoßen. Es widerspricht dem Straßenbild und dem Gleichheitsgrundsatz unserer Verfassung, dass auf den Liegenschaften Payer-Weyprecht-Straße 26 und 30 auch straßenseitig 2-geschoßig gebaut werden darf.*

*Wir stellen daher den Antrag, den Plan dahingehend zu ändern, dass auch diese beiden Liegenschaften dem Straßenbild entsprechend, straßenseitig 1-geschoßig, dahinter ein Zubau 2-geschoßig, bebaut werden dürfen. Sollte diesem Einwand nicht stattgegeben werden, stellen wir den Antrag die Dachform wie bei allen anderen 2-geschoßigen Bauten als Flachdach und flachgeneigtes Dach bis 10° festzulegen.*

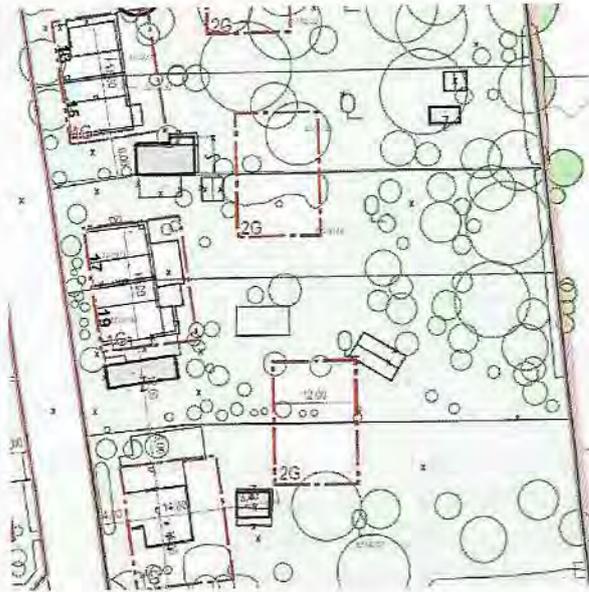
#### Einwendungsbehandlung:

Im Zusammenhang mit der gegenständlichen Einwendung wurde der 05.37.0 Bebauungsplan im Hinblick auf die Festlegung der Bauflucht- und Baugrenzl原因en sowie die bebaubaren Flächen für die Liegenschaften Payer-Weyprecht-Straße 26 (Gst. Nr. 1275/63) und Payer-Weyprecht-Straße 30 (Gst. Nr. 1275/144 und 1275/64) geändert. Bezugnehmend auf die gegenüberliegenden Bestandgebäude wurden straßenseitig ebenso die Geschoßanzahl verringert als auch die zulässige Dachform und Dachneigung angepasst.

#### **Einwendung 18 (OZ 0023)**

„[...] Durch die ausgewiesene rechtsfreundliche Vertretung erstatten die Einschreiter zum Bebauungsplan 05.37.0 „Feldgasse – Amselgasse – Payer-Weyprecht-Straße – Adalbert-Stifter-Gasse – Weißenhofgasse – Kapellenstraße“ zu GZ: A14 – 098876/2019/0001 fristgerecht nachstehende Einwendungen und halten daher fest wie folgt:  
[...]

- *Zu § 2 und § 4 des Bebauungsplanentwurfes – Festlegung einer gekuppelten Bauungsweise und Festlegung der Baugrenzl原因en:*
  1. *Nach dem derzeit vorliegenden Entwurf ist geplant, dass zwar die Möglichkeit besteht Neubauten in gekuppelter Weise auf den Grundstücken zu errichten, es besteht aber keine Möglichkeit den derzeitigen Bestand zu erweitern.  
Es schränkt die Einschreiter und auch sämtliche sonstigen Betroffenen erheblich in ihrer Eigentumsfreiheit ein, wenn keine Möglichkeit besteht, dass derzeitige Bestandsgebäude – über die geringfügigen Ausnahmen hinaus, die im Bebauungsplan vorgesehen (Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausung und dergleichen) sind – zu verändern bzw. zu erweitern. Entwurfsausschnitt der Grundstücke der Einschreiter:*



2. Bei der Einhaltung der derzeit im Entwurf vorgesehenen gekuppelten Bebauung wird der untragbaren Situation Tür und Tor geöffnet, das direkt an der Grundgrenze sehr hohe und breite Brandschutzmauern, beispielsweise bis zu 7,5 m hohe und 12 m lange Brandschutzmauern, entstehen, da bloß auf einem der Grundstücke, für welche die gekuppelte Bauweise vorgesehen ist, ein Haus errichtet wird. Dadurch wird das Landschaftsbild – möglicherweise auf Jahre hinweg – erheblich beeinträchtigt, geschädigt und nicht geschützt – was die eigentliche Intention des Bebauungsplanes ist. Für den sehr realistischen Fall, dass (vorerst) nur ein Grundstück bebaut wird, ist dies optisch außerordentlich nachteilig für das gesamte Erscheinungsbild der Siedlung, eine Zumutung für die Eigentümer bzw. Bewohner des betroffenen Grundstücks sowie eine Entwertung der betroffenen Liegenschaft, aber auch aller umliegenden Liegenschaften.

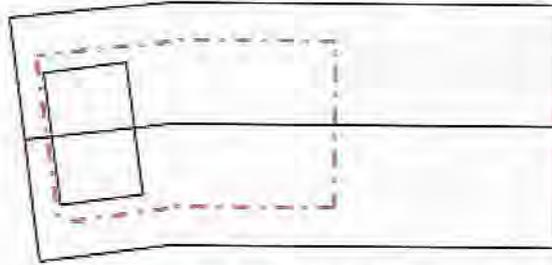
Die Lösung für dieses Problem könnte durch eine flexiblere Gestaltung der Baugrenzlinien erreicht werden, was auch zum nächsten Punkt führt.

Eine Bebauung an der Grundgrenze durch einen Nachbarn muss aufgrund der extrem nachteiligen Folgen jedoch in jeden Fall vermieden werden.

3. Es muss zusätzlich auch die offene Bauweise für die Grundstücke der Einschreiter bzw. in der Amselgasse generell vorgesehen werden bzw. ermöglicht werden. Insbesondere muss eine Erweiterungsmöglichkeit der Bestandsbauten geschaffen bzw. sichergestellt werden.

Sollte nicht die Möglichkeit der Erweiterung der Bestandsbauten geschaffen werden, verstößt dies gegen den Gleichheitssatz und gegen die Eigentumsfreiheit.

Die Abbildung zeigt einen Vorschlag für die Neufestlegung der Baugrenzlinien in der Amselgasse, die eine Erweiterung der Bestandsbauten ermöglicht:



Vorschlag Baugrenzlinien Amselgasse  
(gleiche Systematik wie Payer-Weyprecht-Straße und  
Adalbert-Stifter-Gasse ÖST)

Dieser Lösungsvorschlag ist insbesondere für Doppelgrundstücke (zwei aneinanderliegende Grundstücke desselben Eigentümers) sinnvoll und daher notwendig. Die Grundstücke der Einschreiter, Amselgasse 17 und 19, sind auch ein solches Doppelgrundstück und sind daher die Baugrenzlinie im Sinne des Vorschlages anzupassen.

4. Die Baugrenzlinien müssen flexibler in der straßenseitigen Hälfte und innerhalb der Grundstücke festgelegt werden.

Es benachteiligt die Eigentümer von Grundstücken angrenzend an die Amselgasse gegenüber jenen Grundstückseigentümern angrenzend an die Payer-Weyprecht-Straße erheblich, da dort eine offene Bauweise zulässig ist und bei den Anrainern der Amselgasse nicht. Auch gegenüber dem Grundstück 1278/6 (in der Amselgasse) besteht eine Benachteiligung der Einschreiter, da auf diesem Grundstück ebenfalls eine offene Bauweise zulässig ist.

Es muss auch den Einschreitern die Möglichkeit gegeben werden in offener Bauweise auf ihrem Grund zu bauen. Jedenfalls ist zusätzlich zur derzeit laut Plan vorgesehene gekuppelten Bauweise für Neubauten noch die Möglichkeit vorzusehen, dass die Bestandsbauten erweitert werden können. Sollte diese Möglichkeit nicht geschaffen werden, verstößt der Bauplan gegen den Gleichheitssatz und verletzt die Einschreiter in ihrem Grundrecht auf Eigentumsfreiheit.

- Zu § 5 (6) des Bauplanentwurfes – Klarstellung

1. In § 5 (6) wird zur Amselgasse 1 – 39 ausgeführt wie folgt [Hervorhebungen nicht Original]:

**„Straßenseitig sind giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° – 45° zulässig. Kleinere Bauteile wie Quergiebel, Gaupen und dgl. sowie untergeordnete Zubauten sind von dieser Festlegung ausgenommen. Gartenseitig werden bei 2-geschossigen Zu- und Neubauten als Dachform Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° festgelegt.“**

2. Aus der Sicht der Einschreiter bedarf es hier der Klarstellung, dass straßenseitig ausschließlich giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° – 45° erlaubt sind. Die Formulierung „zulässig“ vermittelt hier den Eindruck, dass sämtliche Dachformen erlaubt sind und nur giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° – 45° auch ausnahmsweise zulässig sind.

Die Intention hinter dieser Bestimmung ist jedoch – auch nach dem Gesamtkonzept des Bebauungsplanes – dass ausschließlich giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° – 45° erlaubt sind und andere Dachformen nicht. Eine andere Interpretation des Willens des Gesetzgebers ist nicht möglich, da diese Bestimmung sonst gänzlich entfallen könnte. Es sollte daher das Wort „zulässig“ durch das Wort „auszuführen“ oder „festgelegt“ ersetzt werden, um hier eine Klarstellung zu schaffen.

- Zu § 5 (7) des Bebauungsplanentwurfes – Offensichtlicher Vertragsfehler bei der Beschreibung der Dachterrassennutzung

Unter § 5 (7) wird folgendes ausgeführt:

„Dachflächen über einem Niveau von 7,50 m dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden.“

Da eine Nutzung als Dachterrasse nur bei 1-geschoßigen Gebäuden möglich ist, sollte die Begrenzung des maximalen Niveaus daher ungefähr bei etwa 3,50 m oder 4,00 m festgelegt werden. Denn ab einer 2-geschoßigen Verbauung ist eine Begrünung der Dachflächen vorgesehen und daher eine Nutzung als Dachterrasse nicht mehr möglich bzw. nach den Zielen des Bebauungsplanes unerwünscht.

- Zu § 5 (8) des Bebauungsplanentwurfes – Zur Begrünung der Flugdächer bzw. flach geneigten Dächer

1. Unter § 5 (8) wird folgendes ausgeführt:

„Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. **Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachfläche pro Bauplatz.**“

2. Diese Bestimmung verhindert bzw. schränkt die Montage von Photovoltaikanlagen erheblich ein bzw. verhindert solche zur Gänze. Aufgrund der geplanten Energiewende und aus umweltpolitischer Sicht, muss einerseits die Montage einer Photovoltaikanlage explizit als Ausnahme geführt werden und andererseits die Beschränkung „bis höchstens 30% der Dachfläche pro Bauplatz“ aufgehoben bzw. erweitert werden, sodass Photovoltaikanlagen problemlos montiert werden können.

- Zu § 8 (3) – (6) des Bebauungsplanentwurfes – Zur Freiflächen und Grüngestaltung

Die Beschränkung der Begrünung auf Laubbäume entspricht nicht den derzeitigen Gegebenheiten – was auch im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan so ausgeführt wurde (Erläuterungsbericht Seite 15).

Es ist daher eine Begrünung durch Mischbepflanzung bzw. von Laub- und Nadelbäumen vorzusehen. Nadelbäume sind im auch im Gesamtnutzen vorteilhafter, weil immergrün und somit auch in der kalten Jahreszeit (Feinstaubthema Grazer Becken) nützlich als Wind-, Sicht- und Lärmschutz.

Eine Beschränkung auf Laubbäume entspricht nicht dem Gebietscharakter und ist daher aufzuheben.

- *Zu § 10 des Bebauungsplanentwurfes – Verbot der Erweiterung bestehender Gebäude*  
*Es wird an dieser Stelle auf die Ausführungen unter Punkt B. verwiesen. Es verstößt gegen die Eigentumsfreiheit der Einschreiter, dass Zubauten zum derzeitigen Bestand nach in Kraft treten des Bebauungsplanes nicht mehr möglich sein sollen.*

*Das Verbot, Zubauten errichten zu dürfen, dient nicht den Zielen des Bebauungsplanes, wonach die Grundstücke optimal ausgenutzt werden sollen und die vorhandenen innenliegenden Grünbereiche geschützt werden sollen. Durch die Möglichkeit der Erweiterung der straßenseitigen Gebäude wird genau jenem Ziel „Schützen der innenliegenden Grünflächen“ Rechnung getragen und auch eine optimale Nutzung der Liegenschaften herbeigeführt.*

*Das Verbot von Zubauten entspricht daher nicht den Zielsetzungen des Bebauungsplanes und verstößt gegen den Gleichheitssatz, da in anderen Bereichen des Bebauungsplanes einer Erweiterung von Bestand vorgesehen ist (beispielsweise bei den Grundstücken in der Payer-Weyprecht-Straße) und gegen das Grundrecht auf Eigentumsfreiheit, da die bestehenden Bauten nicht erweitert werden können und daher deren Wert bzw. der Wert der Liegenschaften erheblich gemindert wird.*

- *Zur Verringerung der Bebauungsdichte auf 0,3*
  1. *Das Planungsgebiet liegt laut Stadtentwicklungskonzept 4.0 im Funktionsbereich „Wohngebiet geringer Dichte“. Das Planungsgebiet – insbesondere das Gebiet in der näheren Umgebung der Amselstraße – ist gekennzeichnet von kleinstrukturierten Einheiten (vorwiegend Einfamilienhäuser).  
Damit diese Struktur von Einfamilienhäusern und der Funktionsbereich „Wohngebiet geringer Dichte“ erhalten bleibt, muss die Bebauungsdichte im Planungsgebiet um die Amselgasse auf 0,3 verringert werden.*
  2. *Mit der Verringerung der Bebauungsdichte auf 0,3 wird auch den Zielen des Bebauungsplanes Rechnung getragen, dass die vorhandenen Grünflächen erhalten bleiben sollen und durch eine geringe Dichte der Verbauung geschützt werden sollen.*
  3. *In der Widmungskategorie „reines Wohngebiet“ liegt die Mindestdichte bei 0,2. Eine Verringerung auf der Bebauungsdichte im konkreten Fall auf 0,3 ist daher jedenfalls gerechtfertigt und entspricht dem gebietstypischen Charakter.*

- *Allgemeines*

*Der Bau von Gartenhütten sollte durch eindeutige Regelungen im Bebauungsplan definiert und auch reguliert werden. Bei einer Nicht-Regulierung – wie sie derzeit geplant ist – ist zu erwarten, dass dem Ziel des Bebauungsplanes „Schutz von innenliegenden Grünflächen“ nicht entsprochen wird und einem „Wildwuchs“ von Gartenhütten Tür und Tor geöffnet wird. Es ist daher im Bebauungsplan vorzusehen, dass pro Bauplatz eine Gartenhütte errichtet werden darf. Dies dient der Vermeidung von Fehlinterpretationen, Unklarheiten und Missverständnissen.*

*Aus den angeführten Gründen wird daher der Antrag gestellt, es wolle den Einwendungen stattgegeben werden und die Erstellung des 05.37.0 Bebauungsplans „Feldgasse – Amselgasse – Payer-Weyprecht-Straße – Adalbert Stifter Gasse – Weißenhofgasse – Kapellenstraße“ im Sinne der obigen Ausführungen untersagt werden, hilfsweise dem Ansinnen sinngemäß bestmöglich entsprochen werden und geeignete Maßnahmen zu Gunsten der Liegenschaft der Einschreiter vorgesehen werden. [...]“*

#### Einwendungsbehandlung:

Die Bebauungsmöglichkeiten für die Grundstücke Nr. 1278/34 und 1278/15, KG Gries (Amselgasse 19) wurden unter Bedachtnahme der eingegangenen Einwendung in Bezug auf die Bauweise und die Erweiterungsmöglichkeiten der straßenseitigen Bestandsgebäude überarbeitet. Für die Grundstücke Nr. 1278/34 und 1278/15, KG Gries (Amselgasse 19) werden neben der straßenseitig gekuppelten Bebauung in Richtung Norden auch die offene Bebauung ermöglicht, sodass sowohl straßen- als auch gartenseitig die bebaubare Fläche in Breite und Tiefe deutlich vergrößert wurde.

Für die Grundstücke Nr. 1278/33 und 1278/14, KG Gries (Amselgasse 17) wurde gartenseitig die Baugrenzlinie bei der bebaubaren Fläche in 2. Reihe in Richtung Osten um 2,00 m vergrößert. Straßenseitig sind die Bauflucht- und Baugrenzlinie in Hinblick auf die bestehende Bebauung jedoch unverändert geblieben.

Im Sinne einer effizienten Baulandnutzung verfolgt das Fortführen der gekuppelten Bauweise in 2. Reihe den Ansatz eines sparsamen Flächenverbrauchs, der eine Konzentration der gartenseitigen Baumassen entlang einer gemeinsamen Grundgrenze zulässt. Durch diese Festlegungen bleiben sowohl der hohe Durchgrünungsgrad als auch die bauplatzübergreifenden Grünflächen strukturell weitestgehend erhalten.

#### Ad Pkt. „§ 5 (6) Festlegungen Dachformen“

Der Verordnungstext wurde dahingehend geändert, dass straßenseitig giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 55° zulässig sind. Gartenseitig werden bei 1- und 2-geschossigen Zu- und Neubauten als Dachform Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° festgelegt.

#### Ad Pkt. „§ 5 (7)“

Im § 5 (7) des Verordnungstextes wurde die Nutzung von Dachterrassen auf ein maximales Niveau von 5,00 m reduziert.

#### Ad Pkt. „§ 5 (8)“

Zur möglichen Montage von Photovoltaik-Anlagen auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 10 Grad wird festgehalten, dass lt. Stand der Technik sehr wohl PV-Anlagen mit begrünten Dachflächen kombiniert werden können. Die Installation der PV-Module und der Solarthermie auf Gründächern schafft zusätzliche partielle Verschattung und somit längere Wasserspeicherung und damit nachweislich positive Auswirkungen auf den Pflanzenwuchs. Pflanzen verdunsten an der Blattoberfläche gesammeltes Wasser und an der Blattunterseite durch ihre Poren, womit die Blätter für diesen Prozess Energie aus ihrer Umgebung entziehen.

Durch diese sogenannte Verdunstungskälte heizen sich Gründächer bei ausreichender Wasserversorgung nur minimal über die Umgebungs- /Lufttemperatur auf, dass wiederum eine Ertragsleistungssteigerung der Photovoltaik-Module auf Gründächern bewirkt wird.

#### Ad Pkt. „§ 8 (3) – (6)“

Ein Laubbaum erfüllt im urbanen Raum eine besondere Funktion und spielt zum Beispiel durch Beschattung und Befeuchtung der Umgebung eine wichtige Rolle für das städtische Mikroklima.

Laubbäume werfen ihren jahres- und tageszeitlich variierenden Schatten je nach Standort zeitweise auf Gebäude sowie auf Verkehrs- und Grünflächen (Gärten). Dieser wirkt der Überhitzung der Bauten und ihrer Umgebung entgegen. Grundsätzlich eignen sich alle standortgerechten und ausreichend hohen Laubgehölze für die Beschattung. Immergrüne Laub- oder Nadelgehölze sind hingegen weniger geeignet, weil sie im Winter während der Heizperiode die erwünschte wärmende Sonneneinstrahlung verhindern.

Außerdem bietet ein Baum Lebensraum für verschiedene Tier- und Insektenarten und leistet somit auch einen bedeutenden Beitrag zur Erhaltung der Biodiversität im urbanen Raum.

#### Ad Pkt. „§ 10 Bestehende Gebäude“

Die bestehenden, straßenseitigen Gebäude beidseits des nördlichen Abschnittes der Amselgasse (ab Höhe Weißenhofgasse) weisen eine Baukörpertiefe von ca. 8,50 – 9,00 m (ohne teils erfolgte Zubauten) auf. In Hinblick auf diese Bestandsituation wurden die gartenseitigen Baugrenzlängen für die bebaubaren Flächen folgendermaßen gewählt, dass einerseits Um- als auch Zubauten bei den bestehenden Gebäuden möglich sind und andererseits die kleingliedrige Bebauungsstruktur in ihrer Volumetrie nicht durch überproportionale Baumaßnahmen konterkariert wird.

Zubauten außerhalb der Festlegungen des Bebauungsplanes widersprechen den ausführlich beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen für den Gebietsbereich und sind somit nicht möglich. Gemäß § 10 der Bebauungsplan-Verordnung sind jedoch Umbauten (und Instandsetzungsmaßnahmen) bei Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen zulässig.

#### Ad Pkt. „Verringerung der Bebauungsdichte auf 0,3“

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 0,4 festgelegt. Die Bebauungsdichte wird nicht erhöht.

Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet. Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung. Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist *„mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“*

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

#### Ad Pkt. „Allgemeines“

Im § 4 (6) des Verordnungstextes wurde ergänzend festgelegt, dass pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 4,0 x 4,0 m/16 m<sup>2</sup> und ein Carport errichtet werden darf. Die Anordnung von Nebengebäuden in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ist ausgeschlossen.

#### **Einwendung 19 (OZ 0024)**

*„Als Eigentümerin der Liegenschaft [...] wende ich folgende Punkte gegen den Entwurf des 05.37.0 Bebauungsplanes ein:*

*[...]*

##### *Ad Entwurf Bebauungsplan*

*Der Entwurf des Bebauungsplanes nimmt keine Rücksicht auf den derzeitigen Ist-Zustand. Es ist nicht davon auszugehen, dass Häuser, die in den letzten 10-20 Jahren errichtet wurden, in den nächsten 80 Jahren abgerissen werden. Deshalb sollte bei diesen Gebäuden der Ist-Zustand als Ausgangssituation für den Bebauungsplan genommen werden und nicht eine „idealtypische“ Planung angenommen werden, die auf Jahrzehnte nichts mit der Realität zu tun haben wird.*

*D.h. durch diesen Ist-Zustand ist die Ausgangslage für meine Liegenschaft von vornherein im Vergleich mit ähnlichen, noch unausgebauten Häusern in der Amselgasse anders und m.E. deutlich schlechter. Durch die Größe des bestehenden Baukörpers Amselgasse 18 im Süden von Nr. 16 gibt es bereits jetzt bei meinem Haus mehr Schatten und Lärm (Carport, Schallbrechung an Hauswänden, Autoabgase, ...).*

*Durch ein weiteres, 2-geschoßiges Gebäude in 2. Reihe auf Nr. 18 als auch auf meiner eigenen Liegenschaft lt. Bebauungsplan wäre die Westseite meines straßenseitigen Hauses (in 1. Reihe) ganzjährig sehr stark beschattet, der Blick in den Garten durch das hintere Gebäude fast vollständig verstellt.*

*Der Gebäudeabstand von „im Mittel 8 m“ ist hier und unter diesen Voraussetzungen viel zu gering. Auch wenn der Mindestabstand [...] von 7 m (im Plan ist dieser Abstand nirgends eingezeichnet) zwischen den beiden Gebäuden eingehalten werden, ergibt sich in diesem Bereich eigentlich nur ein verparkter, dunkler und äußerst unattraktiver Schlurf mit Hinterhofcharakter. Zusätzlich wird damit eine Art Innenhofsituation mit dem nördlichen Nachbarn geschaffen. Die Terrasse für die Wohnung im Erdgeschoss hätte nur direkt an der Grundstücksgrenze zum nördlichen Nachbarn Platz, was für die Privatsphäre und ein friedliches Miteinander denkbar ungeeignet ist. Vorgezogene Mauern an der Grundgrenze im Terrassenbereich als Lösung?*

*Bei den Liegenschaften östlich der Amselgasse im nördlichen Bereich hingegen ergibt sich durch den Zuschnitt der Grundstücke ein Gebäudeabstand zur 2. Reihe von Minimum 8 m, Maximum geschätzt 9 m – genaue Angaben fehlen im Bebauungsplan. Wie ist dieser Unterschied zwischen den Häusern östlich und westlich der Amselgasse und die damit verbundene Einschränkung bzw. der Nachteil für die Häuser an der westlichen Seite der Amselgasse zu erklären und zu rechtfertigen?*

*Parksituation für PKWs und Fahrräder ist überhaupt nicht durchdacht.*

*Die Stellplätze können nur der Länge nach entlang des straßenseitigen Baukörpers bis zum gartenseitigen Gebäude angeordnet sein, d.h. wenn das hinterste Auto wegfahren will, dann müssen alle davor geparkten Autos Platz machen und auf die Straße fahren, um danach wieder auf ihren Stellplatz zu fahren. Unzählige unnötige Fahrten sind die Folge, viel Lärm und Abgase, alles direkt an der Grundstücksgrenze zu den Nachbarn.*

*Eventuell könnten auch zwischen den beiden Gebäuden Stellplätze errichtet werden. Diese wären dann direkt neben der Terrasse an der Westseite des straßenseitigen Gebäudes.*

*Im Entwurf des Bebauungsplanes ist es nicht möglich, wegen der vorgegebenen „max. Grundstückstiefe von 25,0 m“, Garagen im gartenseitigen Gebäude zu integrieren. Lärmschutzwände an der Grundstücksgrenze zu den Nachbarn sind lt. Stadtplanung nicht vorgesehen.*

*Wo soll innerhalb der äußerst eng gesteckten Baugrenzen noch die vorgeschriebenen und überdachten Fahrradstellplätze Platz haben?*

*Die Topographie des Bebauungsplangebietes wird als nahezu eben eingestuft. „Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.“ (S. 15)  
Tatsächlich gibt es jedoch mehrere Geländekanten mit einem Höhenunterschied bis zu mehr als 5 m. Manche Häuser (südliche Payer-Weyprecht-Straße, Ostseite) liegen sogar einige Meter unter dem Straßenniveau, was mitunter gravierende Auswirkungen auf Gebäudehöhen („Als Höhenbezug gilt das jeweils angrenzende Straßenniveau“), Höhe von Stützmauern, Schattenbildung usw. und für die Nachbarliegenschaften haben würde.*

#### *Fazit*

- *Keine vorgeschriebene gekuppelte Bebauung im Gartenbereich (in 2. Reihe), außer beide Nachbarn einigen sich freiwillig darauf.*
- *Differenzierte Behandlung der unterschiedlichen Ausgangssituationen und Möglichkeiten von kleinen (1000 m<sup>2</sup>) und größeren Grundstücken.*
- *Bei einfachen Parzellen (rund 1000 m<sup>2</sup>) großes Haupthaus (1 – 2 Geschoße) an der Straße, ev. zusätzlich kleineres Gebäude (1 Geschoß) freistehend im Gartenbereich.*
- *Mehr Abstand zwischen dem straßenseitigen und dem gartenseitigen Gebäude, um Wohnqualität zu garantieren (zumindest eine Angleichung an die Grundstücke an der Ostseite der Amselgasse – Abstand min. 8 m).*
- *Straßenseitiges Gebäude länger als 14 m, ev. nur im vorderen Teil 1 Geschoß, weiter hinten 2 Geschoße (vgl. Payer-Weyprecht-Straße und Adalbert-Stifter-Gasse), ev. auch breiter als 9 m, generell 2-geschoßig wäre auch denkbar. Ausschließlich 1 Geschoß beim straßenseitigen Bau wird abgelehnt!*
- *Aufgrund der vorgesehenen Dachneigung und Gesamthöhe und der zahlreichen daraus resultierenden Möglichkeiten der Dachformen für die zwei Hälften der Doppelhäuser (mit unterschiedlichen Bauwerber\*innen und Errichtungszeiten), würde vermutlich ein 2-geschoßiger Ausbau für den ganzen straßenseitigen Bau ästhetisch ansprechendere Doppelhäuser hervorbringen.*
- *Bedeutend mehr Spielraum bei den Baugrenzen.*
- *Bauabstände nach Baurecht dürfen nicht unterschritten werden.*

- *Konsequente Bemaßung im Entwurf des Bebauungsplanes und Information an die Eigentümer\*innen in einer „2. Auflage“, noch bevor eine Verordnung beschlossen wird.*
- *Garagen ev. im Gebäude in 2. Reihe.*
- *Vorgeschriebener Immissionsschutz entlang der Zufahrtswege und in Höhe der Stellplätze besonders bei kleineren Grundstücken, wenn diese an der Grundstücksgrenze (andere Eigentümer\*innen) situiert sind und für mehrere KFZ geplant sind.*
- *Großer Gartenbereich frei von Wohnbebauung und PKWs.*
- *Keine vorgeschriebene zusätzliche Bepflanzung mit Laubbäumen in Gärten, die bereits genügend Sträucher, Obstbäume u. dgl. aufweisen.*
- *Der Entwurf des Bebauungsplanes stellt durch oben genannte Punkte eine Wertminderung meiner Liegenschaft dar. Eine Senkung der Bebauungsdichte wäre deshalb u.a. zur Wahrung der Lebensqualität wünschenswert.*

#### *Zusatz*

*Bereits im Winter 2010/2011 wurden in der Siedlung Unterschriften gesammelt gegen*

- *Die Einschränkung der Nachbarschaftsrechte in Bauverfahren (z.B. §18-Verfahren)*
- *Eine gekuppelte bzw. geschlossene Verbauung im Gartenbereich*
- *die Errichtung von Feuermauern direkt an der Grundstücksgrenze bei Bauten in der Gartenzone*
- *den Bau von Stichstraßen zur Erschließung der hinteren Grundstücksflächen*

*Die Petition wurde von über 80% der Eigentümer\*innen der Siedlung unterzeichnet und am 17. März 2011 Bürgermeister Siegfried Nagl übergeben.*

*Das Bauvorhaben eines Eigentümers in der Weißenhofgasse wurde daraufhin von einer gekuppelten Bebauung in eine offene Bebauung umgeändert.“*

#### Einwendungsbehandlung:

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt. Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Auch für die zukünftige Bebauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen etc. berücksichtigt werden. Um die Charakteristik der bestehenden Bebauungsstruktur zu erhalten bzw. fortzusetzen, wurden entsprechend niedrige Höhenzonen entlang der im Bebauungsplangebiet liegenden Straßenzüge festgelegt, die einer straßenseitigen Überformung der Baumassen in Bezug auf den schmalen Grundstückszuschnitt entgegenwirken sollen.

Im Hinblick auf die bereits im Bestand vorherrschenden Doppelhäuser in den nördlichen Abschnitten der Adalbert-Stifter-Gasse und der Amselgasse verfolgt das Fortführen der gekuppelten Bauweise in 2. Reihe den Ansatz eines effizienten Ausnutzens der in der Breite von durchschnittlich nur ca. 15 m ohnehin äußerst schmalen Liegenschaften sowie die Weiterentwicklung des vorhandenen gebietspezifischen Ordnungsprinzips. Die versetzte Anordnung der gartenseitigen Doppelhäuser gewährleistet für die straßenseitigen Bestandsgebäude weiterhin eine strukturelle Anbindung zu den bauplatzübergreifenden Grünflächen als auch eine ausgewogene Baumassenverteilung auf den schmalen langgestreckten Parzellen. Schon die Anordnung der bereits vorhandenen Nebengebäude und Garagen unmittelbar oder im Nahbereich der nördlichen- bzw. südlichen

Grundgrenzen dokumentiert das Bestreben, bauliche Maßnahmen möglichst kompakt entlang der Grundgrenzen zu situieren, um den Gartenbereich nicht durch mittig positionierte Gebäude unnötig zu segmentieren.

Eine Änderung in eine offene Bauweise in 2. Reihe würde allerdings bedeuten, dass gartenseitig eine Art von Gebäudezeile entsteht, die zwischen den einzelnen Baukörpern nur mehr einen Mindestabstand von 6,0 – 8,0 m je nach Geschossanzahl aufweist und den Bezug der straßenseitigen Bebauung zur inneren Gartenzone vollkommen ausblendet. Durch diese mittige Anordnung von Gebäuden bleibt nord- und südseitig de facto nur mehr ein „Abstandsgrün“ zwischen dem Bauvolumen und der jeweiligen Grundgrenze über.

In Anbetracht der Nutzbarkeit der rückwärtigen Gartenflächen soll einerseits eine kompakte Bebauungsstruktur in 2. Reihe generiert werden, die auf den längsrechteckigen Parzellen im Zusammenspiel mit den straßenseitigen Doppelhäusern eine aufgelockerte Ensemblebildung ermöglicht und andererseits die siedlungsräumlichen Qualitäten der homogenen Einfamilienhaussiedlung der Zwischenkriegszeit fortführt. Insofern stellt eine gekuppelte Bauweise eine angemessene Nachverdichtung von ineffizient bebauten Teilbereichen innerhalb des Bebauungsplangebietes dar, die eine Konzentration der gartenseitigen Baumassen entlang einer gemeinsamen Grundgrenze zulässt.

Um zukünftig mehr Freiflächen zwischen der straßenseitigen – und gartenseitigen Bebauung zu gewinnen, wurden die Abstände zwischen den jeweiligen Baukörpern vergrößert und die bebaubaren Flächen in 2. Reihe in Richtung Garten ausgedehnt.

Hinsichtlich der PKW-Abstellplätze wurde der § 7 (2) des Verordnungstextes dahingehend ergänzt, dass bei den eigenständig bebaubaren Bereichen in 2. Reihe PKW-Abstellplätze gebäudeintegriert erlaubt sind, um gegebenenfalls diese erweiterte Option für das Parkieren zu gewähren. Um nicht unnötig in die Tiefe der jeweiligen Liegenschaften führende Zufahrtssituationen zu generieren, sind ausgehend von der Straßenfluchtlinie PKW-Abstellflächen weiterhin bis zu einer max. Grundstückstiefe von 25,0 m in freier Aufstellung und in Hochgaragen zulässig.

Bezüglich der Positionierung von Gebäuden zueinander und der daraus resultierenden Abstandsthematik wird angemerkt, dass die Grenz- und Gebäudeabständen gemäß § 13 Steiermärkischen Baugesetz 1995 idF LGBl. 91/2021 einzuhalten sind. Darüber hinaus ist im § 4 (5) des Verordnungstextes festgelegt, dass außenliegende Bauteile (Erker, Loggien, Balkone u. dgl.) die Gebäude- und Grenzabstände gemäß Steiermärkisches Baugesetz nicht unterschreiten dürfen.

Zum Thema der Bepflanzungsmaßnahmen darf festgehalten werden, dass im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrüntem Freiräume bei Neubauten je 250 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche ein Laubbaum zu setzen ist. Ebenso kann beim Erhalt von Bestandsbäumen die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.

Im Hinblick auf das Ansinnen zur Verringerung der Bebauungsdichte wird auf den rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan verwiesen, wo das Planungsareal als „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 0,4 festgelegt wurde. Die Bebauungsdichte wird somit nicht erhöht.

Eine Wertminderung der Liegenschaft kann durch die plangemäße Ausübung der hoheitlichen Planungsaufgaben der Gemeinde nicht abgeleitet werden.

### **Einwendung 20 (OZ 0026)**

*„Zu außen bezeichnetem im Entwurf aufgelegten 05.37.0 Bebauungsplan „Feldgasse – Amselgasse – Payer-Weyprecht-Straße – Adalbert-Stifter-Gasse – Weißenhofgasse – Kapellenstraße“, V. Bez., KG 63105 Gries erhebe die ausgewiesenen Einschreiter im Rahmen der Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes bzw. der Anhörung fristgerecht nachstehende Einwendungen und führen diese wie folgt:*

1) *In der beiliegenden Unterschriftenliste zu den Einwendungen (Beilage ./1) sind Eigentümer der dort jeweils zugeordneten bzw. ausgewiesenen Grundstücke bzw. Liegenschaften im hier gegenständlichen Planungsgebiet (die mitbetroffenen Mitbewohner dieser Liegenschaften sind teilweise in den Listen ersichtlich.*

2) *Vorgelegt werden*

- |  |                    |
|--|--------------------|
| - <i>Plan 1: Darstellung der bestehenden Objekte</i>   | <i>Beilage ./2</i> |
| - <i>Plan 2: Darstellung der Bauflächen (BF) laut BBPlan-Entwurf</i>                               | <i>Beilage ./3</i> |
| - <i>Plan 3: Darstellung aller Gebäude und Gebäudeteile<br/>um den BBPlan-Zustand zu erreichen</i> | <i>Beilage ./4</i> |
| - <i>5 Luftbildaufnahmen (Ist-Zustand)</i>   | <i>Beilage ./5</i> |

3) *Wir fordern eindringlich die Überarbeitung und Abänderung aller Bauflächen unter sorgfältiger Einarbeitung des Bestandes sowie weitaus größerer Bauflächen, die im Rahmen der Dichtebeschränkung den Eigentümern ihren zustehenden Gestaltungs- und Planungsspielraum erlauben und die Umsetzung ihrer Ideen ermöglichen ohne diktatorische Vorgaben.*

*Vor allem auch bei den größeren Grundstücken wurde in keiner Weise die Möglichkeit einer differenzierten Bebauungsmöglichkeit Bedacht genommen. Es wurde einfach ein Muster aus zwei verschieden großen BF über das Planungsgebiet gesetzt. Der Bestand wurde (siehe Plan 3) in keiner Weise berücksichtigt. [...]*

*Am Beispiel Amselgasse Süd ab der Weißenhofgasse gibt es bereits einige freistehende Gebäude in der zweiten Reihe an den beiden Seiten der Amselgasse. Warum wird hier nicht auf den Bestand und die Situierung der Objekte eingegangen und warum wird diese Art der Bebauung nicht fortgeführt. Es wurden bereits entsprechende Grundstückszusammenlegung (Haus 36) bzw. Teilung (Haus 32) für eine freistehende Bebauung durchgeführt. Das ehemalige Haus 34 einschl. Grundstück wurde genau aus diesem Grund sehr teuer erworben und auf Haus 36 und 32 aufgeteilt. Die BF nur im vorderen Bereich anzusiedeln ist für uns nicht akzeptabel. Hier muss zukünftig BF eindeutig großzügiger geplant werden. Freistehende Gebäude bzw. offene Bebauung müssen möglich sein.*

*[...]*

*Die Argumentation, dass die Grünflächen durchgehend erhalten bleiben muss ist nicht nachvollziehbar. Über die Dichte- bzw. Bebauungsgradbeschränkung wird sich an der Größe der Grünflächen nichts ändern. Der Durchblick in Nachbars Garten wird auch nicht verschwinden und nachdem es sich um Privatgärten handelt, kann der Durchblick auch schwerlich im öffentlichen Interesse liegen.*

4) Zu den Festlegungen im Wortlaut des Entwurfes:

a) Zu § 2: Bauungsweise, Nutzung:

*Für den Bereich Amselgasse 2 bis 39 gilt die gekuppelte Bauungsweise. Die Festlegung der Bauungsweise erfolgt grundsätzlich gem. dem vorherrschenden Gebietscharakter. In der Amselgasse (nördlicher und südlicher Teil) überwiegt dzt. die gekuppelte Bauweise. Eine Weiterführung dieser Bauungsweise als zweite Zeile und v.a. in sehr geringem Abstand (im Mittel 8m) zu den Bestandsgebäuden bewirkt jedoch eine nachteilige visuelle Wirkung hinsichtlich der Verdichtung und erheblichen Beschattung am Nachmittag für die bestehenden Ein- und Zweifamilienhäuser in der ersten Reihe. Weiters werden die großzügigen Grünflächen segmentiert und bedeutet dies für die Eigentümer der straßenseitig gelegenen Wohngebäude eine deutliche Reduktion des Gartenanteils. Ein Abrücken der zweiten Zeile in Richtung Westen wird zwecks Raumbildung daher empfohlen. Die Festlegung der gekuppelten Bauungsweise v.a. für die Bereiche Amselgasse 16 – 18 bzw. 20 – 22 bedarf einer Abstimmung mit den Eigentümern, hier kommt es auch zu Konflikten mit den Bestandsgebäuden bzw. bestehenden Swimmingpools. Auf dem Grdstk. Nr. 1278/2, KG Gries befindet sich der gemeindeeigene Schmutzwasserkanal. Eine geplante Überbauung gem. Bauungsplan scheint aufwändig bzw. eine etwaige Verlegung unwirtschaftlich.*

*Im Bereich Amselgasse Süd ab der Weißenhofgasse befinden sich bereits in der 2. Reihe Einfamilienhäuser in offener Bauungsweise. Die städtebauliche Struktur der bereits vorhandenen Bauungsweise wäre, weil am Bestand orientiert, planmäßig fortzuführen.*

*Die Vorgabe einer gekuppelten Bauweise erschwert auch die individuelle Planungsfreiheit der Einzelnen, bzw. wird es zu zeitlichen Verzögerungen bei der Errichtung von gekuppelten Gebäuden kommen. Dies erschwert eine Abstimmung mit den Nachbarn sehr. An den Bestandsgebäuden z.B. Amselgasse 18 und 20 erkennt man sehr gut das Resultat von nicht abgestimmter gekuppelter Bauweise. Aus den angeführten Fotos der Bestandsgebäude Amselgasse 29 und 31 lässt sich auch erkennen, dass eine geplante gekuppelte Bauweise bei etwaigen Zubauten nicht immer möglich ist (geplant ist eine giebelständige Kuppelung). Die Bestandsaufnahme ist im ggst. Bereich offensichtlich nicht korrekt erfolgt und bedarf es hier bzgl. Der Festlegung der Bauweisen einer Überarbeitung bzw. Anpassung. Dies gilt auch für die Angaben der Geschossigkeit der Bestandsgebäude gem. Planwerk.*

*Der geplante Abbruch von Gebäuden die erst im Jahr 2019 saniert wurden, bzw. von Gebäuden, welche in den letzten 10 Jahren erst errichtet wurden, schein jedenfalls unwirtschaftlich und realitätsfern.*

*Im Räumlichen Leitbild der Stadt Graz ist für den ggst. Bereichstyp ein hoher Durchgrünungsgrad charakterisiert. Eine der Festlegungen umfasst den Erhalt des durchgrünten Charakters. Auch wenn im ggst. Bauungsplan-Entwurf versucht wird, den Grünflächenanteil zu erhalten, wird jedoch der durchgrünte Charakter durch die Festlegung einer zweiten Gebäudezeile augenscheinlich verändert. Aus dem „Grünen*

Netz Graz“ welches im STEK 4.0 integriert ist, geht hervor, dass die Grünverbindungen in der Amselgasse tw. aufgewertet bzw. verbessert werden sollen. Im Entwurf des Bebauungsplanes fehlen jedoch diesbezügliche Festlegungen.

b) Zu § 4: Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Abstände:

Im Bereich der Amselgasse stimmen die Baugrenzlinien tw. mit dem Bestand nicht überein. Tw. werden die Gebäude dadurch durchschnitten.

Die getroffene Festlegung der Baugrenzlinie für die 2. Bauzeile führt zu einem sehr engen Heranrücken an die Bestandsgebäude und somit zu einer erheblichen Beschattung auf den langgestreckten West-Ost ausgerichteten Grundstücken am Nachmittag.

c) Zu § 5: Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer:

Obwohl straßenseitig in der Amselgasse Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° vorherrschen, wird im ggst. Bebauungsplan für die 2. Bauzeile gartenseitig für Neu- und Zubauten das Flachdach und flachgeneigte Dächer bis 10° festgelegt. Auch hier wird von der vorherrschenden Gebietstypizität abgewichen und fehlen dazu jegliche Begründungen im Entwurf.

Weiters sind die straßenseitigen Bestandsgebäude 1-geschossig gem. BBPL ausgeführt. Für Neu- und Zubauten im Gartenbereich (2. Zeile) wird jedoch eine 2-geschossige Bebauung festgelegt. Diese Festlegung entspricht nicht dem Gebietscharakter und führt wiederum zu einer unerwünschten Beschattung.

d) Erschließung der gartenseitigen 2. Reihe der Bebauung bzw. Parkplätze:

Diesbezüglich finden sich keine Festlegungen im ggst. Entwurf des Bebauungsplanes und bedarf es hier jedenfalls einer Ergänzung. Durch die Festlegung der gekuppelten Bauweise und durch bereits bestehende Nebengebäude im Gartenbereich bzw. an den Grundstücksgrenzen ist die Zufahrt auf Ebene des Bebauungsplanes zu klären, v.a. hinsichtlich einer weiteren Zerschneidung des Grünflächenanteils aber auch hinsichtlich der Verfügbarkeit der Flächen.

5) Einwendung Baufläche nicht überprüfbar:

Bei einigen Grundstücken sind die Bauflächen nicht bemaßt und somit ist eine Überprüfung der Baudichte nicht möglich!

Einwendung Baufläche Höhenentwicklung nicht überprüfbar:

Bei den Bauflächen sind die Grenzlinien für die Geschossanzahl nicht bemaßt und somit ist eine Überprüfung der Baudichte nicht möglich!

Einwendung Bezugshöhe (absolute Höhe) nicht dargestellt:

Bei den Bauflächen welche entlang von geneigten (bergauf) führenden Straßen liegen fehlen die Höhenbezugspunkte ab der die Gebäudehöhen gemessen werden. Vor allem die Gebäude in der Payer-Weyprecht-Straße Südwest ab der Weißenhofgasse liegen zum Teil auf der steil abfallenden Geländekante. Die talseitige Gebäudehöhe würde somit bis zu 5m höher sein als die straßenseitige Gebäudehöhe. Es fehlen hier klare Angaben oder Höhenbeschränkungen und Festlegung von Höhenbezugspunkten.

6) Gekuppelte Verbauung (zweite Reihe in der Amselgasse)

Es wird die Meinung vertreten, dass die Grundstücke zu schmal wären und daher die offene Bebauung mit freistehenden Objekten nicht gewünscht wird da diese zu schmal würden. Bei einer Grundstücksbreite von ca. 16m, bei 1-geschossiger Verbauung und 3m Grundabstand würde der Baukörper daher eine Breite von ca. 9 – 10m haben. Der Widerspruch liegt darin, dass beinahe alle Grundstücke die gleiche Breite aufweisen und

duzende Bestandsobjekte sogar noch schmaler sind. Die dazugehörigen Bauflächenbreite wurden im BBPL auch von diesen schmalen Bestandsobjekten übernommen.

Der Altbestand an freistehenden Häusern hat an der Straßenseite eine Breite von 6,20m und gartenseitig eine Breite von 8,35m.

Nachteile der gekuppelten Bauweise:

- Jeder Bauherr kann unabhängig vom Nachbarn sein Gebäude errichten.
- Das Gebäude muss an der Grundgrenze stehen.
- Ein Bauherr will ein Flachdach, sein Gegenüber baut 1-geschoßig mit Satteldach und den Giebel zur Straße ausgerichtet???
- Das Argument eines einheitlichen Erscheinungsbildes funktioniert so nicht.
- Gute Nachbarschaft wird es nicht geben!
- Erhebliche Wertminderung von Grundstücken, die in der zweiten Reihe nicht bauen wollen.
- Annahme: Der südliche Nachbar baut zweigeschossig mit Flachdach. Gebäudehöhe 7,5m, Breite 12m. Der nördliche Nachbar hat somit im Abstand von rund 8 – 10m von seinem Wohnhaus bzw. Terrasse eine fürchterliche 90m<sup>2</sup> große Mauer stehen. Eine Wertminderung ist die logische Konsequenz.
- Es wird der Eindruck von halbfertigen Gebäuden entstehen, da nur ein Grundstück an der Grundstücksgrenze bebaut wird.  
Beispiel ist Gst. Amselgasse 16. Die Besitzerin denkt nicht an eine Erweiterung, ganz im Gegensatz zum Eigentümer vom Haus 18. Die Folge daraus ist eine ca. 90m<sup>2</sup> und 7,5m hohe Wand an der Südseite vom Gst. Haus 16. Das mindert nicht nur den Grundstückswert, sondern vor allem die Lebensqualität und schränkt auch die Gartennutzung (Gemüsebeete, Bepflanzung, Moos usw.) durch Schattenwurf und optische Barriere beträchtlich ein!  
Wir fordern daher die Überarbeitung der definierten BF. Einzelobjekte oder Verlängerung des Bestandsgebäudes sollte, mit entsprechenden Grundabständen, den Grundeigentümern freigestellt sein!
- Bei den Bestandshäusern z.B. Amselgasse 20 und 18 und Haus 2 und 4 ist deutlich erkennbar, welche architektonisch schlechte Auswirkung es haben wird, wenn gekuppelte Gebäude weder gemeinsam geplant noch gemeinsam errichtet werden. Diese Häuser oder auch nur die Hälfte davon werden in unseren Gärten in der zweiten Reihe stehen, wobei nur eine Dachneigung von 10 Grad bzw. ein Flachdach erlaubt sind!

[...]

- 7) Einwendung, auf die Bestandsobjekte und deren Zustand wird keine Rücksicht genommen: Auf der Planbeilage 3 ist der erforderliche Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen eingezeichnet der notwendig wird, wenn man die volle Dichte ausschöpfen möchte. Das kann nicht sein, dass auf Grundstücken der Amselgasse Süd stellenweise mehr Abbruch als Neubau erforderlich ist. Bei keinem der Grundstücke wurde der Bestand in die Planung einbezogen. Der Abbruch von neu renovierten oder nur wenige Jahrzehnte alter, gepflegter Gebäude kann nicht akzeptiert werden.  
Am Beispiel Amselgasse 29 und 31. Haus 29 hat an der Grundgrenze einen Wintergarten stehen. Haus 31 will sich vergrößern und baut an die Grundgrenze. Die Einschränkungen und den Qualitätsverlust im Haus 29 kann man nur erahnen, vom Wertverlust ganz

*abgesehen. Warum wird mit aller Gewalt versucht ein Doppelhaus vorzuschreiben, welches nie und nimmer funktionieren wird! Das zukünftige, neue giebelständige Haus 31 wird auch architektonisch keine Meisterleistung werden. Es muss mehr auf den Bestand Rücksicht genommen werden!*

*z.B. Amselgasse Süd im Haus 33, 35, 31, 29, 28:*

*Auf allen diesen Grundstücken gibt es bereits Gebäude unterschiedlicher Nutzung in der zweiten Reihe. Haus 28 mit der Buchbinderei Lang darf das Werkstattgebäude nicht zu einem Wohnhaus umwidmen. Also weiterhin Werkstatt oder Abbruch lt. BBPL da außerhalb der BF. Gleiches gilt für die Wirtschaftsgebäude bei Haus 31, 33, 35. Auch Haus 29a, ein neu errichtetes EFH darf nicht mehr geändert werden. Das erscheint uns weder praktikabel noch sinnvoll solche Gebäude im BBPL unberücksichtigt zu lassen bzw. in weiterer Folge abzurechen.*

*Einwendung, unberücksichtigter Bestand, Amselgasse 33 u. 35 mit Grundstück 1278/21, 1278/22:*

*Auch hier muss beim Neubau in zweiter Reihe ein Schwimmbad weichen. Das ist weder zumutbar noch logisch! Auch wurde das gekuppelte Wirtschaftsgebäude (Tischlerei) nicht berücksichtigt. Ein Zugang von nur 2 -3m zw. Neubau und Bestand teilt den Garten in 2 Hälften. Das ist nicht tragbar und schränkt die Gartennutzung erheblich ein. Ein Abbruch des gekuppelten Wirtschaftsgebäudes ist nicht denkbar. Bei abweichenden Bauinteressen von Haus 35 würde eine hässliche Giebelwand die Grundgrenze bilden.*

*Einwendung, unberücksichtigter Bestand, Amselgasse 25 mit Grundstück 1278/3, 1278/2:*

*Auch hier muss beim Neubau in zweiter Reihe bei voller Ausnutzung der BF ein Teil des Bestandes abgebrochen werden. Durchgang zw. Neubau und Altbau ca. 2m! Der Mindestabstand von Gebäuden kann sonst nicht eingehalten werden. Gefordert wird die Änderung der BF in Größe und Lage, um mehr Planungsspielraum zu erhalten. Wegen des Schmutzwasserkanals auf dem Gst. 1278/2 ist auch die Darstellung der BF in dieser Form gar nicht zulässig! Wir wollen nicht zu Gunsten eines Neubaus den Altbestand (30 Jahre) abbrechen! Der finanzielle Schaden ist keinesfalls zu rechtfertigen.*

*Einwendung, unberücksichtigter Bestand, Amselgasse 25 mit Grundstück 1279/14:*

*Auf dem Grundstück 1279/14 befinden sich Garagen. Das Grundstück wird und kann auch nur über die Amselgasse 25 erschlossen werden. Dieser Umstand wurde nicht berücksichtigt und es sind die Bauflächen entsprechend abzuändern und den Ist-Zustand zu berücksichtigen.*

*Einwendung, unrichtiger Ist-Zustand Amselgasse 25 mit Grundstück 1278/3, 1278/2, 1278/17, 1279/14:*

*Mittig in der Weißenhofgasse und dem Grundstück 1278/2 verläuft der gemeindeeigene Schmutzwasserkanal. Die dargestellte Überbauung des Kanals wie im BBPL dargestellt ist nicht möglich. Freihaltebereiche sind zu berücksichtigen!*

*Grundstück 1278/17 ist bis auf eine Gartenhütte unbebaut, auch hier muss der Plan richtiggestellt werden!*

*Grundstück 1278/3, auch hier wird gegen die Lage und Größe der Baufläche Einwendung erhoben. Wieder ist zu erkennen, dass auf den Bestand keinerlei Rücksicht genommen*

wird. Um hier ein Gebäude zu errichten, muss unter erheblichen Kosten das Schwimmbad abgebrochen werden und an anderer Stelle neu errichtet werden. Diese Kosten und der Aufwand sind nicht zumutbar.

- 8) *Einwendung, Abstellplätze, Garagen und Garagenzufahrt, unklare Bestimmungen:*  
Abstellplätze und Garagen dürfen nur im Bereich von 4 bis 25m hinter der Straßenflucht im Garten errichtet werden. Unklar ist ob nun die gesamte Garage innerhalb dieses Bereichs liegen muss oder nur das Einfahrtstor der Garage. Bei den Gebäuden mit gekuppelter Bauweise in der zweiten Reihe (Amselgasse) würde das bedeuten, dass die Garage ausschließlich nur im Wohnhaus integriert werden kann. Beim Bau einer Tiefgarage mit einem Höhenunterschied zum Gelände von 2,10m würde das aber eine 21m lange Einfahrtrampe (10%) bedeuten!  
Eine Doppelgarage mit verbreiteter Rampe wäre auf Grund der Nähe zu Bestandsobjekten überhaupt nicht realisierbar.  
Wir wollen eine Änderung, die die Errichtung von Garagen erleichtert und nicht erschwert und auch verteuert. Es gibt ja bereits eine große Anzahl vor allem an Flugdächern, die bereits an der Straßenflucht errichtet sind. Das sollte ebenfalls in die Überlegungen des BBPL einfließen.
- 9) *Einwendung Baumpflanzungen:*  
Wie wenig sich die Behörde mit dem Bestand beschäftigt, ist auch gut an der Baumpflanzpflicht ersichtlich. Wir sind für Baumpflanzungen oder besser formuliert für „Pflanzungen“. Seit jeher waren die Gärten Wirtschaftsgärten und sind bis heute auch so gewidmet. Auch die Haltung von Geflügel, Hasen, Ziegen ist festgeschrieben. Auch heute hat ein Teil der Gärten noch einen alten Obstbaumbestand, Blumenbeet, Gemüsebeet u. ä. der andere Teil der Gärten hat Laubbäume bzw. Mischformen aus beiden. Die Vorschrift von Laubbaumpflanzungen ist daher kontraproduktiv in Gärten mit Obst- und Ziergehölz. Wohin mit dem schattenwerfenden Laubbaum, vor das Gemüsebeet, vor dem Obstbaum oder vor das Wohnzimmer? Wir wollen keine pauschale Laubbaumpflanzpflicht. Auch hier muss mehr Rücksicht auf den Bestand genommen werden. Die Gärten sind schon jetzt gut und stark bepflanzt. Einen Wald wollen die wenigsten.
- 10) *Einwendung Gebäudehöhe und Dachneigung, z.B. Amselgasse 36 Grundstück 1277/21:*  
Amselgasse Süd-West und Payer-Weyprecht-Straße Ostseite  
Der Altbestand an freistehenden Häusern hat an der Straßenseite eine Breite von 6,20m und gartenseitig eine Breite von 8,35m und ein Satteldach mit 55 Grad und eine Gesamthöhe von 8,50m (siehe Planbeilage aus 1933).  
Die Weiterführung der bestehenden Dachform (55°) bei einem Zubau bzw. Verlängerung des Bestandes ist nicht möglich, da die maximale Dachneigung und die Gebäudehöhe nicht dem Bestand entspricht. Gefordert wird die Anpassungsmöglichkeit an den Bestand.  
Gefordert werden 55 Grad Dachneigung wie beim Bestand und eine entsprechende Erhöhung der Gebäudehöhe!  
Bei einer Dachneigung von 45 bis 55 Grad und einer Gebäudebreite lt. BBPL von ca. 10m (maß fehlt im BBPL) ergibt das eine Giebelhöhe von 5 bis 7,14m, plus eine Geschosshöhe für das EG von 3m, plus 0,2m für Fußboden über dem Gelände ergibt das somit eine

Gebäudehöhe bis zum First von 8,20 bis 10,34m. Auch hier ist eine Angleichung der Höhen an den Bestand notwendig.

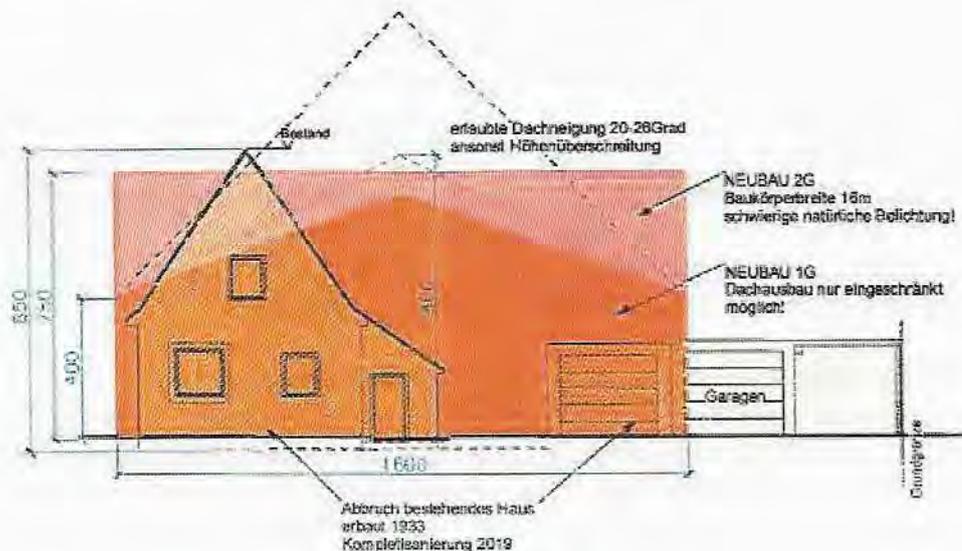
11) Einwendung, Haus Amselgasse 36:

Bemessung der Baufläche fehlt. Dichte ist nicht kontrollierbar!

Dachneigung, Ausbildung der Baukörper, arch. Qualität und vor allem die enormen Kosten für Abbruch und Neubau der Garagen und des Wohnhauses sind niemanden zumutbar! Bei einem 2000m<sup>2</sup> großen Grundstück muss die Baufläche besser und großzügiger ausgelegt werden, um Planungsspielraum zu haben. Es muss die Wahl der Baukörperanzahl und deren Ausgestaltung dem Bauherrn freigestellt werden. Ein straßenseitiger Baukörper wie unten dargestellt, kann nicht das Ziel sein. [...]

Die im BBPL dargestellte Baufläche von ca. 16 x 25m ist für ein Wohnhaus viel zu unförmig und erschwert eine Ost-Süd-West Ausrichtung der Aufenthaltsräume. Zudem ist ein Dachausbau wegen der geringen Dachneigung nur in einem kleinen Teil des DG möglich und muss deshalb auch die Baufläche vergrößert werden, um die Dichte ausnutzen zu können.

Der Abbruch des 2019 komplett sanierten Wohnhauses oder nur der Umbau sind finanziell nicht zumutbar! Durch die Einhaltung der erlaubten Dachform und Dachneigung lt. BBPL stößt man auch auf gestalterische Grenzen. Ich fordere daher eine dringende Überarbeitung der Bauflächen und der Auflagen insbesondere der straßenseitigen!



12) Aus Sicht der Liegenschaft Amselgasse 16 (Grundstück Nr. 1277/12)

IST-Zustand Amselgasse 16:

- Altbestand, 1-geschoßig mit ausgebautem Dachboden und neuen Gaupen, saniert 2005, Wohnfläche ca. 85 m<sup>2</sup>, Grundstücksgröße ca. 1000 m<sup>2</sup>.
- Wohnhaus liegt in einer leichten Senke, Niveauunterschied zur Straße ca. 40 cm
- Garage im Gartenbereich
- [...]

### *Ad Entwurf Bebauungsplan*

*Der Entwurf des Bebauungsplanes nimmt keine Rücksicht auf den derzeitigen Ist-Zustand.*

*Es ist nicht davon auszugehen, dass Häuser, die in den letzten 10-20 Jahren errichtet wurden, in den nächsten 80 Jahren abgerissen werden. Deshalb sollte bei diesen Gebäuden der Ist-Zustand als Ausgangssituation für den Bebauungsplan genommen werden und nicht eine „idealtypische“ Planung angenommen werden, die auf Jahrzehnte nichts mit der Realität zu tun haben wird.*

*D.h. durch diesen Ist-Zustand ist die Ausgangslage für meine Liegenschaft von vornherein im Vergleich mit ähnlichen, noch unausgebauten Häusern in der Amselgasse anders und m.E. deutlich schlechter. Durch die Größe des bestehenden Baukörpers Amselgasse 18 im Süden von Nr. 16 gibt es bereits jetzt bei meinem Haus mehr Schatten und Lärm (Carport, Schallbrechung an Hauswänden, Autoabgase, ...).*

*Durch ein weiteres, 2-geschoßiges Gebäude in 2. Reihe auf Nr. 18 als auch auf meiner eigenen Liegenschaft lt. Bebauungsplan wäre die Westseite meines straßenseitigen Hauses (in 1. Reihe) ganzjährig sehr stark beschattet, der Blick in den Garten durch das hintere Gebäude fast vollständig verstellt.*

*Der Gebäudeabstand von „im Mittel 8 m“ ist hier und unter diesen Voraussetzungen viel zu gering. Auch wenn der Mindestabstand [...] von 7 m (im Plan ist dieser Abstand nirgends eingezeichnet) zwischen den beiden Gebäuden eingehalten werden, ergibt sich in diesem Bereich eigentlich nur ein verparkter, dunkler und äußerst unattraktiver Schlurf mit Hinterhofcharakter. Zusätzlich wird damit eine Art Innenhofsituation mit dem nördlichen Nachbarn geschaffen. Die Terrasse für die Wohnung im Erdgeschoss hätte nur direkt an der Grundstücksgrenze zum nördlichen Nachbarn Platz, was für die Privatsphäre und ein friedliches Miteinander denkbar ungeeignet ist. Vorgezogene Mauern an der Grundgrenze im Terrassenbereich als Lösung?*

*Bei den Liegenschaften östlich der Amselgasse im nördlichen Bereich hingegen ergibt sich durch den Zuschnitt der Grundstücke ein Gebäudeabstand zur 2. Reihe von Minimum 8 m, Maximum geschätzt 9 m – genaue Angaben fehlen im Bebauungsplan. Wie ist dieser Unterschied zwischen den Häusern östlich und westlich der Amselgasse und die damit verbundene Einschränkung bzw. der Nachteil für die Häuser an der westlichen Seite der Amselgasse zu erklären und zu rechtfertigen?*

*Parksituation für PKWs und Fahrräder ist überhaupt nicht durchdacht.*

*Die Stellplätze können nur der Länge nach entlang des straßenseitigen Baukörpers bis zum gartenseitigen Gebäude angeordnet sein, d.h. wenn das hinterste Auto wegfahren will, dann müssen alle davor geparkten Autos Platz machen und auf die Straße fahren, um danach wieder auf ihren Stellplatz zu fahren. Unzählige unnötige Fahrten sind die Folge, viel Lärm und Abgase, alles direkt an der Grundstücksgrenze zu den Nachbarn. Eventuell könnten auch zwischen den beiden Gebäuden Stellplätze errichtet werden. Diese wären dann direkt neben der Terrasse an der Westseite des straßenseitigen Gebäudes.*

*Im Entwurf des Bebauungsplanes ist es nicht möglich, wegen der vorgegebenen „max. Grundstückstiefe von 25,0 m“, Garagen im gartenseitigen Gebäude zu integrieren. Lärmschutzwände an der Grundstücksgrenze zu den Nachbarn sind lt. Stadtplanung nicht vorgesehen.*

*Wo soll innerhalb der äußerst eng gesteckten Baugrenzl意思ien noch die vorgeschriebenen und überdachten Fahrradabstellplätze Platz haben?*

Die Topographie des Bebauungsplangebietes wird als nahezu eben eingestuft. „Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.“ (S. 15)  
Tatsächlich gibt es jedoch mehrere Geländekanten mit einem Höhenunterschied bis zu mehr als 5 m. Manche Häuser (südliche Payer-Weyprecht-Straße, Ostseite) liegen sogar einige Meter unter dem Straßenniveau, was mitunter gravierende Auswirkungen auf Gebäudehöhen („Als Höhenbezug gilt das jeweils angrenzende Straßenniveau“), Höhe von Stützmauern, Schattenbildung usw. und für die Nachbarliegenschaften haben würde.

#### Fazit

- Keine vorgeschriebene gekuppelte Bebauung im Gartenbereich (in 2. Reihe), außer beide Nachbarn einigen sich freiwillig darauf.
- Differenzierte Behandlung der unterschiedlichen Ausgangssituationen und Möglichkeiten von kleinen (1000 m<sup>2</sup>) und größeren Grundstücken.
- Bei einfachen Parzellen (rund 1000 m<sup>2</sup>) großes Haupthaus (1 – 2 Geschosse) an der Straße, ev. zusätzlich kleineres Gebäude (1 Geschos) freistehend im Gartenbereich.
- Mehr Abstand zwischen dem straßenseitigen und dem gartenseitigen Gebäude, um Wohnqualität zu garantieren (zumindest eine Angleichung an die Grundstücke an der Ostseite der Amselgasse – Abstand min. 8 m).
- Straßenseitiges Gebäude länger als 14 m, ev. nur im vorderen Teil 1 Geschos, weiter hinten 2 Geschosse (vgl. Payer-Weyprecht-Straße und Adalbert-Stifter-Gasse), ev. auch breiter als 9 m, generell 2-geschoßig wäre auch denkbar. Ausschließlich 1 Geschos beim straßenseitigen Bau wird abgelehnt!
- Aufgrund der vorgesehenen Dachneigung und Gesamthöhe und der zahlreichen daraus resultierenden Möglichkeiten der Dachformen für die zwei Hälften der Doppelhäuser (mit unterschiedlichen Bauwerber\*innen und Errichtungszeiten), würde vermutlich ein 2-geschoßiger Ausbau für den ganzen straßenseitigen Bau ästhetisch ansprechendere Doppelhäuser hervorbringen.
- Bedeutend mehr Spielraum bei den Baugrenzlinsen.
- Bauabstände nach Baurecht dürfen nicht unterschritten werden.
- Konsequente Bemaßung im Entwurf des Bebauungsplanes und Information an die Eigentümer\*innen in einer „2. Auflage“, noch bevor eine Verordnung beschlossen wird.
- Garagen ev. im Gebäude in 2. Reihe.
- Vorgeschriebener Immissionsschutz entlang der Zufahrtswege und in Höhe der Stellplätze besonders bei kleineren Grundstücken, wenn diese an der Grundstücksgrenze (andere Eigentümer\*innen) situiert sind und für mehrere KFZ geplant sind.
- Großer Gartenbereich frei von Wohnbebauung und PKWs.
- Keine vorgeschriebene zusätzliche Bepflanzung mit Laubbäumen in Gärten, die bereits genügend Sträucher, Obstbäume u. dgl. aufweisen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes stellt durch oben genannte Punkte eine Wertminderung meiner Liegenschaft dar. Eine Senkung der Bebauungsdichte wäre deshalb u.a. zur Wahrung der Lebensqualität wünschenswert.

#### *Zusatz*

*Bereits im Winter 2010/2011 wurden in der Siedlung Unterschriften gesammelt gegen*

- Die Einschränkung der Nachbarschaftsrechte in Bauverfahren (z.B. §18-Verfahren)*
- Eine gekuppelte bzw. geschlossene Verbauung im Gartenbereich*
- die Errichtung von Feuermauern direkt an der Grundstücksgrenze bei Bauten in der Gartenzone*
- den Bau von Stichstraßen zur Erschließung der hinteren Grundstücksflächen*

*Die Petition wurde von über 80% der Eigentümer\*innen der Siedlung unterzeichnet und am 17. März 2011 Bürgermeister Siegfried Nagl übergeben.*

*Das Bauvorhaben eines Eigentümers in der Weißenhofgasse wurde daraufhin von einer gekuppelten Bebauung in eine offene Bebauung umgeändert.*

*Beantragen wir seitens der Einschreiter, die vorstehenden Einwendungen zu berücksichtigen und den Bebauungsplan in diesem Sinne zu ändern.“*

#### Einwendungsbehandlung:

##### Ad Pkt. 3

Im südliche Bereich der Amselgasse ab der Weißenhofgasse wurden straßenseitig die Bauflucht- und Baugrenzl原因en an den Bestand angepasst. Im südöstlichen Abschnitt der Amselgasse ist gartenseitig nunmehr eine offene Bauweise möglich. Entlang des südwestlichen Abschnittes wurden die bebaubaren Flächen merklich vergrößert, umso mehr Bebauungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Für die Liegenschaft Amselgasse 32, Grst. Nr. 1277/50 und 1277/20, beide KG Gries wurden sowohl südseitig als auch in Richtung Westen die Baugrenzl原因en verändert, sodass sich die bebaubare Fläche auf der Liegenschaft deutlich vergrößert hat. Ausgehend von der Amselgasse ist die Höhenzonierungsl原因e an die Bestandsituation angepasst und um 2,00 m in Richtung Westen verschoben worden. Gartenseitig wurde die bebaubare Fläche in der Tiefe maßgeblich vergrößert, indem die Baugrenzl原因e um 11,00 m in westlicher – und um 1,00 m in südlicher Richtung versetzt wurden.

Für die Liegenschaft Amselgasse 36, Grst. Nr. 1277/21 und 1277/43, beide KG Gries, wurden ebenfalls die Baugrenzl原因en in Richtung Norden, Westen und Süden verschoben, sodass flächenmäßig ein signifikant größerer bebaubarer Bereich zur Verfügung steht. Nordseitig wurde die Baugrenzl原因e um 3,00 m und südseitig um 1,00 m in Richtung der jeweiligen Grundgrenze versetzt. Ebenso ist die gartenseitige Baugrenzl原因e in Richtung Westen verlegt worden, um hiermit eine bebaubare Fläche mit einer Gesamttiefe von 36,00 m zu schaffen.

##### Ad Pkt. 4

Ein wesentliches Paradigma des Bebauungsplan-Entwurfes verfolgt den straßenseitigen Erhalt der ursprünglichen Charakteristik der Bestandsbebauung sowie ein Fortbestehen der historisch wertvollen Stadtrandsiedlung trotz Veränderungen und Nachverdichtung. Die Möglichkeit von Aufstockungen der straßenseitigen 1-geschossigen Bebauungsstruktur als auch die Errichtung von 2-geschossigen Neubauten entlang der jeweiligen Straßenzüge des Planungsgebietes würde das zum Teil noch einheitlich vorhandene Erscheinungsbild der Siedlung weiter paralysieren und ist daher aus baukulturellen Überlegung abzulehnen.

Im Hinblick auf die bereits im Bestand vorherrschenden Doppelhäuser im nördlichen Abschnitt der Amselgasse verfolgt das Fortführen der gekuppelten Bebauungsweise in 2. Reihe den Ansatz eines effizienten Ausnutzens der in der Breite von durchschnittlich nur ca. 15 m ohnehin äußerst schmalen Liegenschaften sowie die Weiterentwicklung des vorhandenen gebietspezifischen Ordnungsprinzips.

Die versetzte Anordnung der gartenseitigen Doppelhäuser gewährleistet für die straßenseitigen Bestandsgebäude weiterhin eine strukturelle Anbindung zu den bauplatzübergreifenden Grünflächen als auch eine ausgewogene Baumassenverteilung auf den schmalen langgestreckten Parzellen. Schon die Anordnung der bereits vorhandenen Nebengebäude und Garagen unmittelbar oder im Nahbereich der nördlichen- bzw. südlichen Grundgrenzen dokumentiert das Bestreben, bauliche Maßnahmen möglichst kompakt entlang der Grundgrenzen zu situieren, um den Gartenbereich nicht durch mittig positionierte Gebäude unnötig zu segmentieren.

In Anbetracht der Nutzbarkeit der rückwärtigen Gartenflächen soll einerseits eine kompakte Bebauungsstruktur in 2. Reihe generiert werden, die auf den längsrechteckigen Parzellen im Zusammenspiel mit den straßenseitigen Doppelhäusern eine aufgelockerte Ensemblebildung ermöglicht und andererseits die siedlungsräumlichen Qualitäten der homogenen Einfamilienhaussiedlung der Zwischenkriegszeit fortführt. Insofern stellt eine gekuppelte Bauweise eine angemessene Nachverdichtung von ineffizient bebauten Teilbereichen innerhalb des Bebauungsplangebietes dar, die eine Konzentration der gartenseitigen Baumassen entlang einer gemeinsamen Grundgrenze zulässt.

Um zukünftig mehr Freiflächen zwischen der straßenseitigen – und gartenseitigen Bebauung zu gewinnen, wurden die Abstände zwischen den jeweiligen Baukörpern vergrößert und die bebaubaren Flächen in 2. Reihe in Richtung Garten ausgedehnt.

Im südöstlichen Bereich der Amselgasse ab der Weißenhofgasse wurden straßenseitig die Bauflucht- und Baugrenzlinien weitestgehend an die Bestandbestandssituation angepasst. Gartenseitig ist in diesem Straßenabschnitt nunmehr eine offene, 2-geschossige Bauweise möglich, indem die bebaubaren Flächen in diesem Bereich deutlich vergrößert und somit größere Planungsspielräume für zukünftige Bauungen ermöglicht wurden.

Hinsichtlich der Festlegung im 1.0 Räumlichen Leitbildes zum Erhalt des durchgrünten Charakters, verfolgt der Bebauungsplan-Entwurf die langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren und die vorhandenen, innenliegenden Grünbereiche („Grüne Mitte“) zu erhalten. Diese zusammenhängenden bauplatzübergreifenden Grünflächen werden abhängig von der Tiefe der jeweiligen Liegenschaften von jeglicher neuen Bebauung freigehalten, ein Abbruch der bestehenden Einbauten wird angestrebt. Langfristig soll die hochwertigen Grünbereiche erhalten und noch weiter aufgewertet werden.

Durch die Festlegung einer 4,0 m tiefen Vorgartenzone, in der auch die Errichtung von Nebengebäude ausgeschlossen ist (siehe § 4 (6) der Verordnung) soll ebenfalls sichergestellt werden, dass die Grünverbindung entlang der Amselgasse aufgewertet bzw. verbessert werden.

Aufgrund der Bestandssituation ist davon auszugehen, dass die Erschließung bzw. Zufahrt zu der Bebauung in 2. Reihe über die bestehenden Einfahrten der jeweiligen Liegenschaften bewerkstelligt wird. Prinzipiell sind zu den PKW-Abstellplätze Festlegungen getroffen worden, die ein Parkieren in freier Aufstellung, gebäudeintegriert und in Hochgaragen ausgehend von der Straßenfluchtlinie bis zu einer max. Grundstücktiefe von 25,0 m zulassen, um nicht unnötig in die Tiefe der jeweiligen Liegenschaften führende Zufahrtssituationen zu generieren. Des Weiteren wird der § 7 (2) des Verordnungstextes dahingehend ergänzt, dass bei den eigenständig bebaubaren Bereichen in 2. Reihe PKW-Abstellplätze gebäudeintegriert erlaubt sind, um gegebenenfalls diese erweiterte Option für das Parkieren zu gewähren.

#### Ad Pkt. 5

Die nötigen Bemaßungen der jeweiligen bebaubaren Flächen wurden ergänzt oder gegebenenfalls auf die erfolgten Änderungen der Bauflucht- und Baugrenzlinien adaptiert.

Im § 5 (2) des Verordnungstextes gilt nunmehr für die maximale Gebäude- und Gesamthöhe das angrenzende natürliche Geländenniveau als Höhenbezugspunkt, damit die unterschiedlichen topographischen Verhältnisse innerhalb des Planungsgebietes besser berücksichtigt werden können.

#### Ad Pkt. 6

Hierzu darf angemerkt werden, dass die sich wiederholende Einwendung zur gekuppelten Bauweise in zweiter Reihe im nördlichen Abschnitt der Amselgasse bereits in den vorangegangenen Punkten berücksichtigt bzw. beantwortet wurde.

Eine Änderung in eine offene Bauweise in 2. Reihe würde allerdings bedeuten, dass gartenseitig eine Art von Gebäudezeile entsteht, die zwischen den einzelnen Baukörpern nur mehr einen Mindestabstand von 6,0 – 8,0 m je nach Geschossanzahl aufweist und den Bezug der straßenseitigen Bebauung zur inneren Gartenzone vollkommen ausblendet. Durch diese mittige Anordnung von Gebäuden bleibt nord- und südseitig de facto nur mehr ein „Abstandsgrün“ zwischen dem Bauvolumen und der jeweiligen Grundgrenze über.

#### Ad Pkt. 7

Die vorgebrachten Einwendungen bzw. Vorschläge zu den Bestandsobjekten werden dahingehend berücksichtigt, dass sich die geänderten bebaubaren Flächen für den südlichen Abschnitt der Amselgasse verstärkt an der bestehenden Bebauungsstruktur orientieren.

Für die Liegenschaft Amselgasse 28, Grst. Nr. 1277/39 und 1277/17, beide KG Gries wurden sowohl nordseitig als auch in Richtung Westen die Baugrenzlinien verändert, sodass sich die bebaubare Fläche auf der Liegenschaft deutlich vergrößert hat. Ausgehend von der Amselgasse ist die Höhenzonierungslinie an die Bestandsituation angepasst und um 2,00 m in Richtung Westen verschoben worden. Gartenseitig wurde die bebaubare Fläche in der Tiefe maßgeblich vergrößert, indem die Baugrenzlinie um 11,00 m in westlicher – und um 1,00 m in nördlicher Richtung versetzt wurden.

Für die Liegenschaften Amselgasse 29 und 29a, Grst. Nr. 1278/39 und 1278/19 sowie Amselgasse 31, Grst. Nr. 1278/40 und 1278/20, alle KG Gries wurden die Bauflucht- und Baugrenzlinien an die bestehenden Gebäude angepasst und als Bauweise die offene Bebauung gewählt. Ebenso haben sich gartenseitig die Bebauungsmöglichkeiten merklich