

vergrößert, indem die bebaubaren Flächen auf eine Gesamttiefe von 36,00 m erweitert wurden.

Für die Liegenschaften Amselgasse 33, Grst. Nr. 1278/41 und 1278/21 sowie Amselgasse 35, Grst. Nr. 1278/42 und 1278/22, alle KG Gries wurden mit dem Adaptieren der Bauflucht- und Baugrenzl原因en auf die straßenseitigen Bestandsgebäude reagiert und beziehend auf die bestehenden Doppelhäuser die gekuppelte Bauweise beibehalten. Gartenseitig wurden die bebaubaren Flächen dahingehend geändert, dass nunmehr ausgehend von der Straßenfluchtlinie bis zu einer Grundstückstiefe von rd. 40,0 m eine offene Bebauung möglich ist.

Für die Liegenschaft Amselgasse 25, Grst. Nr. 1278/37 und 1278/3, beide KG Gries wurde straßenseitig ebenfalls der bebaubare Bereich an die Bestandssituation angepasst und nordseitig die Baugrenzlinie in Richtung Grst. Nr. 1278/2 verschoben. Im Bereich des Gartens wurden gleichermaßen die Baugrenzl原因en versetzt, sodass sich die zu bebauende Fläche vergrößert hat und künftig eine offene Bebauung möglich ist.

Auf dem Grst. Nr. 1278/2 wurde der Freihaltebereich über dem öffentlichen Schmutzwasserkanal insofern berücksichtigt, dass nunmehr jegliche Bebauungsmöglichkeiten in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

Für das Grst. Nr. 1278/17 wurde eine bebaubare Fläche in den Abmessungen von rd. 17,0 x 36,0 m in offener Bauweise festgelegt. Unter Berücksichtigung der 4,0 m tiefen Vorgartenzone ist straßenseitig eine 1-geschossige Bebauung mit einer Gebäudetiefe von 10,0 m vorzusehen, gartenseitig ist wiederum eine Bebauung mit 2 Geschossen möglich.

Ad Pkt. 8

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen, im Gebäude integriert, in Hochgaragen oder in freier Aufstellung zu erfolgen.

Im § 7 (2) des Verordnungstextes wurde 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.

Zur Reduzierung der Versiegelung und der Oberflächenparkierung ist die Unterbringung von PKW-Stellplätzen in Tiefgaragen durchaus zu begrüßen. Es ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob eine Tiefgarage auf dem Bauplatz oder bauplatzübergreifend bzw. ob eine andere gebietsverträgliche Art der Parkierung möglich ist.

Ad Pkt. 9

Zum Thema der Bepflanzungsmaßnahmen darf festgehalten werden, dass im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrüntem Freiräumen bei Neubauten je 250 m² 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.

Darüber hinaus machen Laubbäume den urbanen Raum auf vielfältige Weise lebenswerter und spielen 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. Indem Laubbäume Schadstoffe und Feinstaub aus der Luft filtern, sorgen diese für eine bessere Luftqualität und prägen zusätzlich das Planungsgebiet über Raumbildung und gestalterische Effekte.

Ad Pkt. 10

Hierzu darf angemerkt werden, dass im § 5 (1) im Verordnungstext die Gesamthöhe bei Steildachausführung auf max. 8,50 m vergrößert wurde. Bei den Festlegungen zu den unterschiedlichen Dachformen wurde in Anlehnung an die bestehenden Steildächer die maximal zulässige Dachneigung von 20° bzw. 30° – 55° geändert.

Ad Pkt. 11

Für die Liegenschaft Amselgasse 36, Grst. Nr. 1277/43 und 1277/21, beide KG Gries wurden sowohl nordseitig als auch in Richtung Westen und Süden 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 bebaubaren Flächen auf eine Gesamttiefe von 36,00 m erweitert wurden.

Ad Pkt. 12

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.

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 begrüneten Freiräume bei Neubauten je 250 m² 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 plangemäÙe Ausübung der hoheitlichen Planungsaufgaben der Gemeinde nicht abgeleitet werden.

Stellungnahme 1 (OZ 0009)

Energie Graz GmbH & Co KG
Schönaugürtel 65
8010 Graz

„[...] von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 05.37.0 keine Einwände.

Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme

05.37.0 Bebauungsplan „Feldgasse – Amselgasse – Payer-Weyprecht-StraÙe – Adalbert-Stifter-Gasse – WeiÙenhofgasse – KapellenstraÙe“

Der Bebauungsplan liegt zum Teil im Versorgungsgebiet Fernwärme (Amselgasse – KapellenstraÙe – Feldgasse – Ostteil WeiÙenhofgasse), zum Teil im Versorgungsgebiet Erdgas (Adalbert-Stifter-Gasse – Payer-Weyprecht-StraÙe – Westteil WeiÙenhofgasse).

Eine Versorgung der Objekte entlang der KapellenstraÙe, Amselgasse und dem Ostteil der Feldgasse mit Fernwärme ist zum Teil bestehend und für weitere Objekte möglich.

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

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

Kein Einwand seitens der Erdgasversorgung gegen den 05.37.0 Bebauungsplan.

Zusatz Energie Graz – Bereich LED

Bezüglich dem 05.37.0 Bebauungsplan „Feldgasse – Amselgasse – Payer-Weyprecht-StraÙe – Adalbert-Stifter-Gasse – WeiÙenhofgasse – KapellenstraÙe“ gibt es seitens des LED Beleuchtungsmanagement keine Einwände.

Zusatz Stromnetz Graz

Beim Bauvorhaben Feldgasse – Amselgasse – Payer-Weyprecht-StraÙe – Adalbert-Stifter-Gasse – WeiÙenhofgasse – KapellenstraÙe befindet sich im angegebenen Areal Niederspannungsleitungen. Es ist frühzeitig mit der Stromnetz Graz bezüglich einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

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

Beantwortung:

Die Stellungnahme der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

Stellungnahme 2 (OZ 0010)

ÖBB-Infrastruktur AG SAE Region Süd 1

„Zum Bebauungsplan 05.37.0 Bereich Feldgasse - Adalbert-Stifter-Gasse, links der ÖBB-Strecke Wien-Spielfeld/Straß bzw. Graz-Klagenfurt, werden nachfolgend angeführte Bedingungen für künftige Bauherstellungen bekanntgegeben:

1. Bauherstellungen aller Art (auch Einfriedungen, Carport, Swimmingpool, etc.) mit einem Abstand von 12.00 m und weniger, von der Mitte des nächstgelegenen ÖBB-Gleises bzw. von der Bahngrundgrenze gemessen, fallen nach EG 1957, § 42 in den Bauverbotsbereich der Bahn. Diese sind daher an die eisenbahnrechtliche Zustimmung gebunden, um welche bei den **ÖBB- Infrastruktur AG, Streckenmanagement und Anlagenentwicklung, 8020 Graz, Europaplatz 4** durch Vorlage von Plänen und eines technischen Berichtes (je 3-fach und in digitaler Form pdf-file) anzusuchen ist.
2. Vor Erteilung der eisenbahnrechtlichen Bewilligung darf mit keinerlei Bauarbeiten im Bauverbotsbereich begonnen werden.
3. Tag- und Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund abgeleitet werden.
4. Sollten Arbeiten im Nahbereich der Eisenbahn erforderlich sein, so dürfen diese nur im Einvernehmen mit der ÖBB Infrastruktur AG, ASC GRAZ (E-Mail: as-aue-graz@oebb.at) durchgeführt werden. Mit dieser ist falls erforderlich vor dem Beginn der Arbeiten unter Beiziehung der bauausführenden Firma ein Arbeitsübereinkommen schriftlich abzuschließen, in dem insbesondere die aus Sicherheitsgründen notwendigen Arbeitsmodalitäten festgehalten werden.
5. Der Bauwerber bzw. dessen Rechtsnachfolger verzichten auf den Ersatz aller Schäden, die durch den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Eisenbahn entstehen sollten bzw. auf die Geltendmachung von Ansprüchen, welche Namen und Titel sie immer haben mögen, die auf die Einwirkungen durch den ordnungsgemäßen Bestand, Bau und Betrieb der Eisenbahn (insbesondere allfällige Lärm- und Erschütterungseinflüsse, Staub, Funkenflug u. dgl.) zurückzuführen sind.
6. Weiters verpflichtet sich der Bauwerber bzw. sein Rechtsnachfolger, alle für ihn notwendigen Lärmschutzmaßnahmen auf seine Kosten zu errichten. Die Erhaltung und Erneuerung der Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber verpflichtend zu übernehmen oder dem Eigentümer bzw. einem Dritten verbindlich zu übertragen.

Beantwortung:

Die Stellungnahme der ÖBB-Infrastruktur AG, SAE Region Süd 1 wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

Stellungnahme 3 (OZ 0025)

Mag. Abt. 10/1 – Straßenamt

Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen

„Nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes 05.37.0 „Feldgasse – Amselgasse – Payer-Weyprecht-Straße – Adalbert-Stifter-Gasse – Weißenhofgasse – Kapellenstraße“ wird von Seiten des Straßenamtes folgende Stellungnahme abgegeben:

- Zu- und Abfahrten zu Privatgrundstücken sind mangels entsprechender Darstellung im Bebauungsplan nicht beurteilbar. Die Lage und Ausbildung geplanter Grundstückszufahrten sind demnach mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen, separat abzustimmen. In weiterer Folge ist planbelegt um Zufahrtsgenehmigung anzuschreiben.*
- Bei sämtlichen Zufahrten ist sicherzustellen, dass die Sichtbeziehungen eingehalten und nicht durch Objekte eingeschränkt werden. Bei Anordnung der Baumbepflanzung im Bereich der Zufahrten, sind die erforderlichen Sichtfelder freizuhalten. Die Baumpflanzung ist so anzupassen, dass diese nicht in den öffentlichen Lichtraum ragt.*
- Die Zufahrten sind mit einer durchlaufenden Leiste (abgesenkt auf 3cm) auszuführen.*
- Die Wartepositionen für die Tiefgaragenzu- und Abfahrt sind abseits des fließenden Verkehrs, sowie der Flächen für den Fußgängerverkehr auf Privatgrund vorzusehen. Sie sind derart anzuordnen, dass wartende Kraftfahrzeuge weder den Fußgänger- noch den Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum nicht beeinträchtigen.*
- In Anbetracht des großräumig bebauungsplanpflichtigen Gebietes ist von einer Nachverdichtung der do. Wohnsiedlungsbereiche auszugehen. In diesem Fall wird angeregt, die Straßenquerschnitte hinsichtlich der Notwendigkeit zur Anlage von zusätzlichen Gehsteigen/Gehwegen oder der Verbreiterung von Fahrbahn- bzw. Grünflächen zu überprüfen. Erforderlichenfalls sind entsprechende Abtretungsflächen zu berücksichtigen.*
- Hinsichtlich der Bauverbotszone gemäß Stmk LStVG ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzung, herzustellen.*
- Im Kreuzungsbereich Adalbert-Stifter-Gasse – Weißenhofgasse ist eine Eckabschrägung vorzusehen.*
- Die Lage der Straßenbeleuchtung kann derzeit mangels entsprechender Darstellung nicht beurteilt werden, diese ist ebenso in die Plandarstellung aufzunehmen. Weiters ist zu beachten, dass es zu keinen negativen Begleiterscheinungen zwischen Bepflanzungen und Beleuchtung kommt.*
- Im Bebauungsplan sind ausreichende Flächen für die Müllsammelstellen zu berücksichtigen, um den Fußgängerverkehr nicht zu behindern und die Sichtbeziehungen gewährleisten zu können.“*

Beantwortung:

Die Stellungnahme des A10/1 - Straßenamts wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren. Des Weiteren wird die geforderte Eckabschrägung im Kreuzungsbereich Adalbert-Stifter-Gasse – Weißenhofgasse im Planwerk übernommen.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.37.0 Bebauungsplan „Feldgasse – Amselgasse – Payer-Weyprecht-Straße – Adalbert-Stifter-Gasse – Weißenhofgasse – Kapellenstraße“ in folgenden Punkten geändert.

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.
Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

VERORDNUNG

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Für die Liegenschaften 1327/15, 1327/36 (Südliches Lazarettfeld 26), 1327/37, 1327/38 (Südliches Lazarettfeld 28), 1327/34 (Südliches Lazarettfeld 30), 1327/35 (Südliches Lazarettfeld 32), 1275/109 (Adalbert-Stifter-Gasse 1), 1275/6, 1275/85 (Adalbert-Stifter-Gasse 2), 1275/30, 1275/110 (Adalbert-Stifter-Gasse 3), 1275/7, 1275/86 (Adalbert-Stifter-Gasse 4), 1275/31, 1275/111 (Adalbert-Stifter-Gasse 5), 1275/8, 1275/87 (Adalbert-Stifter-Gasse 6), 1275/32, 1275/112 (Adalbert-Stifter-Gasse 7), 1275/9, 1275/88 (Adalbert-Stifter-Gasse 8), 1275/33, 1275/113 (Adalbert-Stifter-Gasse 9), 1275/10, 1275/89 (Adalbert-Stifter-Gasse 10), 1275/34, 1275/114 (Adalbert-Stifter-Gasse 11), 1275/11, 1275/90 (Adalbert-Stifter-Gasse 12), 1275/35, 1275/115 (Adalbert-Stifter-Gasse 13), 1275/91 (Adalbert-Stifter-Gasse 14), 1275/36, 1275/116 (Adalbert-Stifter-Gasse 15), 1275/13, 1275/92 (Adalbert-Stifter-Gasse 16), 1275/37, 1275/117 (Adalbert-Stifter-Gasse 17), 1275/14, 1275/93 (Adalbert-Stifter-Gasse 18), 1275/38, 1275/118 (Adalbert-Stifter-Gasse 19), 1275/15, 1275/94 (Adalbert-Stifter-Gasse 20), 1275/39, 1275/119 (Adalbert-Stifter-Gasse 21), 1275/16, 1275/95 (Adalbert-Stifter-Gasse 22), 1275/40, 1275/120 (Adalbert-Stifter-Gasse 23), 1275/17, 1275/96 (Adalbert-Stifter-Gasse 24), 1277/26 (Amselgasse 2), 1278/7, 1278/26 (Amselgasse 3), 1277/6, 1277/27 (Amselgasse 4), 1278/8, 1278/27 (Amselgasse 5), 1277/7, 1277/28 (Amselgasse 6), 1278/9, 1278/28 (Amselgasse 7), 1277/8, 1277/29 (Amselgasse 8), 1278/10, 1278/29 (Amselgasse 9), 1277/9, 1277/30 (Amselgasse 10), 1278/11, 1278/30 (Amselgasse 11), 1277/10, 1277/31 (Amselgasse 12), 1278/12, 1278/31 (Amselgasse 13), 1277/11, 1277/32 (Amselgasse 14), 1278/13, 1278/32 (Amselgasse 15), 1277/12 (Amselgasse 16), 1278/14, 1278/33 (Amselgasse 17), 1277/13, 1277/34 (Amselgasse 18), ~~1278/15, 1278/34 (Amselgasse 19)~~, 1277/14, 1277/35 (Amselgasse 20), 1277/15, 1277/36 (Amselgasse 22), ~~1278/2, 1278/3, 1278/37 (Amselgasse 25), 1278/18, 1278/38 (Amselgasse 27), 1278/19, 1278/39 (Amselgasse 29 und 29a), 1278/20, 1278/40 (Amselgasse 31), 1278/21, 1278/41 (Amselgasse 33), 1278/22, 1278/42 (Amselgasse 35), 1278/23, 1278/43 (Amselgasse 37)~~, 1278/44 (Amselgasse 39) gilt die gekuppelte Bauweise.

Für die Liegenschaft 1278/6, 1278/25 (Amselgasse 1), 1278/15, 1278/34 (Amselgasse 19), 1277/37 (Amselgasse 24 bzw. Weißenhofgasse 30), 1278/3, 1278/37 (Amselgasse 25), 1278/18, 1278/38 (Amselgasse 27), 1278/21, 1278/41 (Amselgasse 33), 1278/22, 1278/42 (Amselgasse 35), 1278/23, 1278/43 (Amselgasse 37) gilt die offene bzw. gekuppelte straßenseitig die gekuppelte und gartenseitig die offene Bauweise, ansonsten gilt die offene Bebauung.

- (3) Die maximale Bauplatzgröße wird mit 2.000 m² festgelegt.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, ABSTÄNDE

- (5) Außenliegende Bauteile (Stiegehäuser, Erker, Loggien, Balkone u. dgl.) dürfen die Gebäude- und Grenzabstände gemäß Steiermärkisches Baugesetz nicht unterschreiten.
- (6) Es darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 4,0 x 4,0 m/ 16 m² und ein Carport errichtet werden. Die Anordnung von Nebengebäuden in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ist ausgeschlossen.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhe und Gesamthöhe.

Geschoßanzahl:	Traufseitige Gebäudehöhe:	Gesamthöhe bei Steildachausführung:	Gesamthöhe bei Flachdachausführung:
1 G	max. 4,00 m	max. 8,00 m <u>8,50m</u>	max. 4,00 m
2 G	max. 7,50 m	max. 10,00 m	max. 7,50 m

- (2) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilig angrenzende Straßenniveau angrenzende natürliche Geländenniveau.
- (4) ~~Als Dachform sind Sattel-, Walm- oder Flachdächer zulässig.~~
- (5) ~~Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 50° zulässig.~~
- (6) Festlegungen Dachformen:

Adalbert-Stifter-Gasse Nr. 1 – 24:

Straßenseitig sind traufständige Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° – ~~50°~~ 55° (wie Bestand) zulässig. Kleinere Bauteile wie Quergiebel, Gaupen und dgl. sowie untergeordnete Zubauten sind von dieser Festlegung ausgenommen. Gartenseitig werden bei 1- und 2-geschossigen Zu- und Neubauten als Dachform Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° festgelegt.

Adalbert-Stifter-Gasse Nr. 25 – 46:

Straßenseitig sind giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – ~~50°~~ 55° zulässig. Kleinere Bauteile wie Quergiebel, Gaupen und dgl. sowie untergeordnete Zubauten sind von dieser Festlegung ausgenommen. Gartenseitig werden bei 1- und 2-geschossigen Zu- und Neubauten als Dachform Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° festgelegt.

Payer-Weyprecht-Straße Nr. 1 – 31:

Straßenseitig sind giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von $30^\circ - 50^\circ$ 55° zulässig. Kleinere Bauteile wie Quergiebel, Gaupen und dgl. sowie untergeordnete Zubauten sind von dieser Festlegung ausgenommen. Gartenseitig werden bei 1- und 2-geschossigen Zu- und Neubauten als Dachform Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° festgelegt. ~~Davon ausgenommen sind die Liegenschaften 1275/63 (Payer-Weyprecht-Straße 26) und 1275/64, 1275/144 (Payer-Weyprecht-Straße 30), bei denen Sattel- und Flachdächer mit einer Dachneigung von $0^\circ - 50^\circ$ zulässig sind.~~

Amselgasse Nr. 1 – 39:

Straßenseitig sind giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von $20^\circ - 45^\circ$ 55° zulässig. Kleinere Bauteile wie Quergiebel, Gaupen und dgl. sowie untergeordnete Zubauten sind von dieser Festlegung ausgenommen. Gartenseitig werden bei 1- und 2-geschossigen Zu- und Neubauten als Dachform Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° festgelegt.

Feldgasse:

~~Alle Dachformen mit einer Dachneigung von $0^\circ - 45^\circ$ sind zulässig.~~
Tauf- und giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von $20^\circ - 55^\circ$ zulässig.

Weißenhofgasse:

~~Alle Dachformen mit einer Dachneigung von $0^\circ - 45^\circ$ sind zulässig.~~
Tauf- und giebelständige Satteldächer sowie Walmdächer mit einer Dachneigung von $20^\circ - 55^\circ$ zulässig.

Kapellenstraße Nr. 10 und 20 – 28:

Straßenseitig sind trauf- und giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von $20^\circ - 45^\circ$ 55° sind zulässig. Gartenseitig werden bei 1- und 2-geschossigen Zu- und Neubauten als Dachform Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° festgelegt.

- (7) Dachflächen über einem Niveau von ~~7,50 m~~ 5,00 m dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (2) PKW-Abstellflächen in freier Aufstellung, gebäudeintegriert und in Hochgaragen sind ausgehend von der Straßenfluchtlinie bis zu einer max. Grundstücktiefe von 25,0 m zulässig. Bei den eigenständig bebaubaren Bereichen in 2. Reihe sind PKW-Abstellplätze gebäudeintegriert erlaubt. Die Anordnung von PKW-Abstellplätzen in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstücktiefe von 4,00 m ist ausgeschlossen.
- (4) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder gebäudeintegriert herzustellen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße.
- (2) ~~Der Versiegelungsgrad wird mit maximal 40% begrenzt.~~

Pflanzungen, Bäume

- (5) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat bei versiegeltem und/oder teilversiegeltem Umfeld mind. 9,0 m² zu betragen. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk und allfälligen baulichen Auskragungen (z.B. Mauervorsprung, Balkon) hat

bei Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 10,0 m
bei Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
bei Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

zu betragen.
~~Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.~~
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich der Baumscheiben und des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (8) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Für die Grundstücke Nr. 1275/51 (Feldgasse 33), 1275/29 (Feldgasse 35), 1275/30 (Adalbert-Stifter-Gasse 3), 1275/31 (Adalbert-Stifter-Gasse 5), 1275/32 (Adalbert-Stifter-Gasse 7), 1275/33 (Adalbert-Stifter-Gasse 9), 1275/34 (Adalbert-Stifter-Gasse 11), 1275/52 (Payer-Weyprecht-Straße 6), 1275/53 (Payer-Weyprecht-Straße 8), 1275/54 (Payer-Weyprecht-Straße 10), 1275/55 (Payer-Weyprecht-Straße 12), 1275/56 (Payer-Weyprecht-Straße 14), 1275/57 (Payer-Weyprecht-Straße 16), 1275/58 (Payer-Weyprecht-Straße 18), 1275/59 (Payer-Weyprecht-Straße 20), 1275/76 (Payer-Weyprecht-Straße 21), 1275/60 (Payer-Weyprecht-Straße 22), 1275/77, 1275/158 (Payer-Weyprecht-Straße 23), 1275/61 (Payer-Weyprecht-Straße 24), 1275/159 (Payer-Weyprecht-Straße 25), 1275/63 (Payer-Weyprecht-Straße 26), 1275/161 (Payer-Weyprecht-Straße 27), 1275/80, 1275/162 (Payer-Weyprecht-Straße 29), 1275/81 (Payer-Weyprecht-Straße 31) sind im Bereich der bestehenden Geländekanten Stützmauer mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

Geländeveränderungen

- (13) Geländeveränderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Gartenniveaus im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig. Davon ausgenommen sind die unter § 8 (8) angeführten Liegenschaften, wo Geländeveränderungen bis zu einem Ausmaß von 2,0 m zulässig sind.

PLANWERK

Im Planwerk wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- **Südliches Lazarettfeld:**
Im Bereich des Südlichen Lazarettfeldes wurden teils die Baugrenzlinie adaptiert und somit die bebaubaren Flächen geringfügig vergrößert.
- **Adalbert-Stifter-Gasse:**
Entlang dem westlichen Bereich der Adalbert-Stifter-Gasse sowie beidseits südlich der Weißenhofgasse wurden teils die Baugrenzlinien adaptiert sowie die bebaubaren Flächen gartenseitig in ihrer Tiefe um 1,0 m erweitert.

Im nordöstlichen Bereich der Adalbert-Stifter-Gasse wurden teils die Baugrenzlinien adaptiert sowie die bebaubaren Flächen in 2. Reihe gartenseitig um 2,0 m erweitert.

- **Payer-Weyprecht-Straße:**
Im nördlichen Bereich der Payer-Weyprecht-Straße wurden teils die Baugrenzlinien adaptiert sowie die bebaubaren Flächen gartenseitig in ihrer Tiefe um 1,0 m erweitert.

Im südöstlichen Bereich der Payer-Weyprecht-Straße wurden gartenseitig die bebaubaren Flächen in ihrer Tiefe signifikant vergrößert.

Auf den Liegenschaften Payer-Weyprecht-Straße 26 (Gst. Nr. 1275/63) und Payer-Weyprecht-Straße 30 (Gst. Nr. 1275/144 und 1275/64) wurden die Bauflucht- und Baugrenzlinien sowie die bebaubaren Flächen geändert. Bezugnehmend auf die gegenüberliegenden Bestandgebäude wurden straßenseitig die Geschoßanzahl als auch die zulässige Dachform und Dachneigung angepasst.

- **Amselgasse:**
Im nördlichen Bereich der Amselgasse wurden westseitig die Abstände zwischen den bebaubaren Flächen in Ostwest-Richtung vergrößert. Für die Bebauung in 2. Reihe wurden die bebaubaren Flächen gartenseitig in ihrer Tiefe um 2,0 m erweitert.

Im südliche Bereich der Amselgasse ab der Weißenhofgasse wurden straßenseitig die Bauflucht- und Baugrenzlinien 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.

AUFLAGE, 2. ENTWURF

Aufgrund dieser Änderungen wurden die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke ein weiteres Mal angehört und der Bebauungsplan, 2. Entwurf über 9 Wochen, in der Zeit vom 08. April 2021 bis zum 10. Juni 2021 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.

In Anbetracht des damals geltenden Verbotes von Präsenzveranstaltungen (im Zusammenhang mit COVID-19) wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung am 18. Mai 2021 im Live-Video-Format durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 08. April 2021 bis 10. Juni 2021 langten 8 Einwendungen, 3 Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1 (OZ 0030)

„[...] 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 m² aufweist.

Da nun die Bebauungsflächen demnach auch für unsere Liegenschaft vergrößert worden ist, aber, wenn ein zweites Einfamilienhaus auf dieser Fläche (Richtung Westen) gebaut werden würde, wäre der Abstand zwischen den beiden Häusern zu gering, da würde einer dem anderen in die Wohnung schauen bzw. die Westseite (Sonnenseite) durch Schatten das bestehende Haus Verdunkeln.

Weiters kann die Bebauungsdichte von 0,3 – 0,4, das wäre ca. 548 m² nicht ausgenutzt werden, da man nur 4 Wohnungen bauen darf. Somit ist dies eine Wegnahme von Geld, falls die Liegenschaft jemals verkauft werden sollte.

Es ist auch noch zu bemängeln, dass die gesamte Siedlung für den Grünraum aufkommen soll, der ansonsten total versiegelt wird, da jeder grüne Fleck in Graz verbaut wird.

Wir erheben daher auf Grund der obigen Begründung Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf 2 und möchten damit erreichen, dass wenigstens die Bebauungsgrenzen sich um ein paar Meter nach Westen verlängert, damit eventuell ein zweites Einfamilienhaus gebaut werden kann und nicht dem alten Haus die gesamte Sicht oder Sonne wegnimmt.

Ein weiterer Einwand besteht, dass die Bebauungsdichte, falls gebaut werden sollte, nicht eingehalten werden kann, da ja nur 4 Wohnungen vorgesehen sind.

Weiters beziehen wir uns nach wie vor auf den Einwand zum 1. Entwurf und zwar bezüglich der Parkplätze, welche nur bis zu einer Tiefe von 25 m, gerechnet von der Amselgasse, hergestellt werden dürfen.

Auch einen Einwand gegen den Grünraum erheben wir, da ansonsten in der gesamten Stadt jegliche Grünflächen versiegelt bzw. verbaut werden.

Wir ersuchen daher, unsere Einwendungen zu berücksichtigen und den Bebauungsplan abzuändern, damit im westlichen Teil ein Gebäude errichtet werden kann und dem alten Haus nicht die Sonne nimmt bzw. zu knapp am Vorderhaus steht.“

Einwendungsbehandlung:

Bezugnehmend auf die Einwendung, dass der Abstand zwischen dem straßenseitigen Bestandsgebäude und einer zukünftigen Bebauung im Bereich des Gartens zu gering wäre, darf darauf hingewiesen, dass im Planwerk (Auflage 2. Entwurf) für die Grundstücke Nr.

1277/50 und 1277/20, beide KG Gries die Baugrenzlinie um 11,00 m in westlicher – und um 1,00 m in südlicher Richtung versetzt wurden und nunmehr eine bebaubare Fläche mit einer max. Tiefe von rd. 26,0 m sowie einer Breite von rd. 14,0 m zur Verfügung steht. Ein weiteres Versetzen der gartenseitigen Baugrenzlinie in westliche Richtung steht der langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren und die vorhandenen, innenliegenden Grünbereiche („Grüne Mitte“) zu erhalten, diametral entgegen und ist daher abzulehnen.

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.

Hinsichtlich der Ausschöpfung der für das Baugebiet im Flächenwidmungsplan festgesetzten höchstzulässigen Bebauungsdichte ist anzumerken, dass innerhalb der zu bebauenden Flächen durchaus die max. Bebauungsdichte von 0,4 konsumiert werden kann. Durch die Festlegung von max. 4 Wohneinheiten pro Bauplatz soll vor allem die Charakteristik der kleingliedrigen Bestandsbebauung beibehalten und demzufolge gebietsuntypische großvolumige Wohnanlagen mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten versagt werden. Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Hinsichtlich der Anordnung von PKW-Abstellplätzen wurde bereits 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 ermöglichen. Um jedoch nicht den Erhalt der „Grünen Mitte“ durch versiegelte PKW-Abstellflächen samt Zufahrten zu konterkarieren, ist ausgehend von der Straßenfluchtlinie die Anordnung von PKW-Stellplätzen weiterhin nur bis zu einer max. Grundstückstiefe von 25,0 m zulässig. In Bezug auf die zu erwartende Lärmbelastung würden noch tiefer in das Grundstück führende Zufahrten zusätzlich negative Auswirkungen auf die unmittelbare Wohnnachbarschaft ausüben und sind daher dezidiert auszuschließen.

Einwendung 2 (OZ 0032)

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

„[...] Zu den mit der vorliegenden 2. Auflage geplanten Änderungen des Bebauungsplan- Entwurfes bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwände:

- *In § 5 (6) sind die jeweils „zulässigen“ Dachformen durch verbindliche bzw. einschränkende Formulierungen (vgl. z.B. § 8 (13) oder § 9 (3) „nur/ausschließlich“) zu ersetzen, da andere Dachformen derzeit im Wortlaut nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Unterschiedliche Festlegungen zur Orientierung von Gebäuden (trauf- bzw.*

giebelständig) sind unter Berücksichtigung der gebotenen Gleichbehandlung ebenfalls vertieft zu begründen.

- Die in § 8 (1) bzw. in § 8 (5) angeführten Formulierungen „in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße“ bzw. „versiegeltes/teilversiegeltes Umfeld“ sind nachvollziehbar zu definieren.
- Zu den Ausnahmen für Geländeänderungen von bis zu 2,0m in § 8 (13) wird eine Einschränkung auf den Bereich der bestehenden Geländekante angeregt.

Auf die Einwendungen zur 1. Auflage des Bebauungsplanes vom 08.10.2020 wird hingewiesen. [...]“

Einwendungsbehandlung:

Ad Pkt. „Dachformen gem. § 5 (6) des Bebauungsplanes“

Die Verordnung unterscheidet im Wesentlichen zwischen Sattel- und Walmdächern sowie Flachdächern und flachgeneigten Dächern. Etwaige andere Dachformen (mit Ausnahme der Tonnendächer in der Adalbert-Stifter-Gasse 30 und in der Amselgasse 20) sind als gebietsuntypisch zu bezeichnen und werden demzufolge in der gegenständlichen Verordnung ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Festlegungen zur Orientierung von Gebäuden (trauf- bzw. giebelständig) wird darauf hingewiesen, dass sich diese Bestimmungen im Wesentlichen an der jeweiligen straßenseitigen Bestandssituation bzw. dem einheitlichen Siedlungscharakter orientieren. Zur Sicherung dieser typischen architektonischen Qualitäten sind bei Neubauten die Dachformen und Dachneigungen auf die bestehende Bebauungsstruktur entlang der jeweiligen Straßenzüge innerhalb des Planungsgebietes abzustimmen, um ein Fortbestehen der historisch wertvollen Stadtrandsiedlung trotz Veränderungen und Nachverdichtung zu gewährleisten.

Ad Pkt. „Freiflächen, Grüngestaltung gem. § 8 (1) und § 8 (5) des Bebauungsplanes“

Im Hinblick drauf, dass die Gestaltung von Grün- und Freiflächen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 8) 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 § 8 (1) des Verordnungstextes von einer dezidierten Festlegung von Flächen für Zufahrten, Gehwege und Terrassen abgesehen, zumal die Einfügung zukünftiger Bauvorhaben samt dazugehöriger Freiflächen in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unabhängig von den Festlegungen der Bebauungsplanverordnung gemäß den Festlegungen des Steiermärkischen Baugesetzes im Bauverfahren zu beurteilen ist.

Ad Pkt. „Geländeänderungen gem. § 8 (13) des Bebauungsplanes“

Die vorgebrachte Einwendung wurde im Erläuterungsbericht konkretisiert und wie folgt ausgeführt:

„[...] Davon ausgenommen sind die unter § 8 (8) angeführten Liegenschaften, wo aufgrund der topographischen Verhältnisse Geländeänderungen im Bereich der bestehenden Geländekante bis zu einem Ausmaß von 2,0 m zulässig sind.“

Einwendung 3 (OZ 0034)

„[...] Wir haben als betroffene Bewohner Ihren 2. Entwurf zum 05.37.0 Bebauungsplan „Feldgasse – Amselgasse – Payer-Weyprecht-Straße – Adalbert-Stifter-Gasse – Weißenhofgasse – Kapellenstraße“ V. Bez., KG 63105 Gries enttäuscht zur Kenntnis genommen.

Inhaltlich wurde unsere Meinung zum 1. Entwurf seitens der Stadtplanung nicht berücksichtigt bzw. eine weitere Verschlechterung vorgeschlagen, wie Näherrücken der nachbarlichen Gebäude an den Altbestand.

Unser Standpunkt ist im Schreiben vom 06.10.2020 definiert, das wir hiermit bestätigen. Da uns dzt. keine wirksamen (rechtlichen) Mittel gegen diese Pläne zur Verfügung stehen, werden wir auf jene mit Öffentlichkeitswirksamkeit und Einfluss, im Kollektiv mit den Betroffenen, setzen.

Bis zu 50% der betroffenen Fläche (alles, was so schön rot eingezeichnet ist) in der jetzigen Umwelt-/Ökosituation mit Genehmigung der Stadt zu versiegeln, zu verbauen, für Grundstücksspekulation interessant zu machen, entspricht nicht dem, was die Politik dem Bürger vorgibt.“

Einwendungsbehandlung:

Der Einwand hinsichtlich des Näherrückens der nachbarlichen Gebäude an den Altbestand ist nicht nachvollziehbar, zumal im nordwestlichen Abschnitt der Amselgasse der Abstand zwischen den straßenseitigen Bestandsgebäuden und einer möglichen bebaubaren Fläche im Bereich des Gartens vergrößert wurde.

Hinsichtlich der Abmessungen bzw. des Flächenmaßes dieser bebaubaren Bereiche ist anzumerken, dass die Baugrenzenlinien auf den jeweiligen Liegenschaften 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.

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.

Einwendung 4 (OZ 0035)

„[...] Vorerst möchten wir uns bedanken, dass die Änderung von der gekuppelten Bauweise zur offenen Bauungsmöglichkeit umgesetzt wurde.

Wir [...] berufen gegen den oben angeführten 05.37.0 Bebauungsplan – 2. Auflage und begründen dies wie folgt:

1.) Die 2. Auflage des Bebauungsplanes legt nun auf der Liegenschaft 1278/23, 1278/43 (Amselgasse 37) eine Verlegung der östlichen Baufluchtlinie und somit eine Verlängerung um 2 Meter fest. Durch die Festlegung der neuen östlichen Baugrenzlinie ist nach wie vor das bestehende, sowie für ein in Zukunft geplantes Gebäude, auf einem engen Raum begrenzt und somit eine verdichtete Bebauung gegeben. Erschwerend kommt weiters hinzu, dass gemäß § 7, in Abhängigkeit der Wohnnutzfläche, PKW-Abstellflächen, von der Straßenfluchtlinie bis zu einer max. Grundstückstiefe von 25,0 m, sowie überdachte Fahrradabstellplätze zulässig und auch zu errichten sind. Durch diese Vorgaben stehen dann die zwei Gebäude und die PKW & Fahrradabstellplätze auf einem engen Raum zusammen. Seitens des Stadtplanungsamtes wird ein größerer Wert auf den ostseitigen Grünbereich gelegt, die erfolgt jedoch auf Kosten der Lebensqualität der Eigentümer/Bewohner dieser Liegenschaft. Auch wenn unsere eigenen Kinder dort wohnen werden, brauchen diese und auch wir eine Privatsphäre. In den vorgegebenen Baugrenzlinien steht das vorhandene Wirtschaftsgebäude, das auf Grund von Vorgaben der Stadt Graz in den 1980er Jahren nur dort errichtet werden durfte. Bei einer Wohnhausneuerrichtung muss dieses Nebengebäude entfernt und an einer anderen Stelle wiedererrichtet werden, was wiederum Mehrkosten verursacht.

2.) Wie bereits oben angeführt sind gemäß § 7 PKW-Abstellflächen zu errichten. Dazu möchten wir anmerken, dass

- KFZ grundsätzlich auf der Straße abzustellen sind und nicht im wertvollen Grün- & Gartenbereich,
- in der Amselgasse ein einseitiges Halte- & Parkverbot besteht,
- vor wenigen Jahren im Siedlungsbereich Kapellenstraße – Siebenundvierzigergasse – Bozener Straße – Sechszwanziger- Schützen-Gasse Dachgeschoße ausgebaut wurden. Hier wurden offensichtlich keine, im Gegensatz zum gegenständlichen 05.37.0 Bebauungsplan – 2. Entwurf, PKW-Abstellflächen vorgeschrieben. Genau das Gegenteil, nämlich eine Reduzierung der KFZ-Abstellflächen wurde ausgeführt.

[...]

Zusammenfassung:

Die Liegenschaft 1278/23 und 1278/43 sind gewidmetes Bauland. Laut Flächenwidmungsplan soll ein Bebauungsplan mit Festlegung des Gebietscharakters, der Durchgrünung und dgl. erstellt und in Abstimmung mit den Betroffenen geklärt, sowie verbindlich festgelegt werden.

Bei Einhaltung aller, bis in das kleinste Detail vorgeschriebenen Verordnungspunkte und den daraus folgenden Konsequenzen [siehe Punkt 1.) und 2.)], ist unserer Meinung nach die Errichtung eines neuen Wohnhauses, mit diesen vorgegebenen eingeengten Platzverhältnissen, unwahrscheinlich und bedeutet de facto ein Bauverbot am eigenen Grund.

Ansuchen um Abänderung des 05.37.0 Bebauungsplanes – 2. Entwurf:

Wir ersuchen daher auf Grund der oben angeführten persönlichen Einschränkungen hinsichtlich Wohnqualität und der finanziellen Mehrbelastungen und eine Abänderung des Bebauungsplanes wie folgt:

- Zu 1.)
Die Baugrenzenlinien der neuen Baumassen gartenseitig weiter nach Osten zu verlegen und zwar mittig zwischen dem bestehenden straßenseitigen Wohnhaus und der ostseitigen Grundstücksgrenze. Durch die Einhaltung der Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 bleiben alle Nachbarschaftsrechte erhalten. Auch der Grünbereich in der Gesamtheit bleibt bestehen. Bei einer Besprechung im Grazer Rathaus am 09.09.2020 bei der auch der Leiter des Stadtplanungsamtes anwesend war, war klar zu erkennen, dass die überwiegende Mehrheit der anwesenden Liegenschaftseigentümer einen größeren Abstand zwischen den bestehenden straßenseitigen Wohnhäusern und den nun festzulegenden Baugrenzenlinien wünscht. Bei einer Satellitenbetrachtung aller ostseitigen Grundstücke von der Amselgasse ist jetzt bereits zu erkennen, dass eine Vielzahl von verschiedenen Gebäuden im innenliegenden Grünbereich stehen.
- Zu 2.)
Dass die Errichtung von PKW-Abstellflächen auf den doch relativ schmalen Grundstücken von einer MUSS-Vorgabe in eine KANN-Vorgabe geändert wird. In weiterer Folge sollte das einseitige Halte- & Parkverbot in der Amselgasse wieder aufgehoben werden. [...]"

Einwendungsbehandlung:

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

Ad Pkt. 1

Bezugnehmend auf die Einwendung, dass der Abstand zwischen dem straßenseitigen Bestandsgebäude und einer zukünftigen Bebauung im Bereich des Gartens zu gering wäre, darf darauf hingewiesen, dass im Planwerk (Auflage 2. Entwurf) für das Grundstück Nr. 1278/23, KG Gries die Baugrenzenlinie um 2,00 m in östlicher Richtung versetzt wurde. Ausgehend von der bestehenden Bebauung mit einer Gesamtbaukörpertiefe von bereits 16,0 m steht nunmehr eine bebaubare Fläche mit einer max. Tiefe von rd. 20,0 m sowie einer Breite von rd. 12,0 m zur Verfügung. Ein weiteres Versetzen der gartenseitigen Baugrenzenlinie in östliche Richtung steht der langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren und die vorhandenen, innenliegenden Grünbereiche („Grüne Mitte“) zu erhalten, diametral entgegen und ist daher abzulehnen.

Ein *Bauverbot am eigenen Grund* kann durch die plangemäße Ausübung der hoheitlichen Planungsaufgaben der Gemeinde nicht abgeleitet werden.

Ad Pkt. 2

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt, wobei die Anordnung von privaten PKW-Abstellplätzen auf der öffentlichen Verkehrsfläche (Amselgasse) nicht zulässig ist. Der Stellplatzschlüssel von einem PKW-Stellplatz je 70 bis 85 m² Wohnnutzfläche wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Er wurde von vergleichbaren Bebauungsplänen aus letzter Zeit abgeleitet und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Hinsichtlich der Anordnung von PKW-Abstellplätzen wurde bereits 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 ermöglichen. Um jedoch nicht den Erhalt der „Grünen Mitte“ durch versiegelte PKW-Abstellflächen samt Zufahrten zu konterkarieren, ist ausgehend von der Straßenfluchtlinie die Anordnung von PKW-Stellplätzen weiterhin nur bis zu einer max. Grundstückstiefe von 25,0 m zulässig. In Bezug auf die zu erwartende Lärmbelastung würden noch tiefer in das Grundstück führende Zufahrten zusätzlich negative Auswirkungen auf die unmittelbare Wohnnachbarschaft ausüben und sind daher dezidiert auszuschließen.

Die vorgebrachte Einwendung zu dem *einseitige Halte- & Parkverbot in der Amselgasse* liegt außerhalb des Regelungsumfanges des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes und kann somit nicht im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren behandelt werden.

Einwendung 5 (OZ 0036)

„[...] Vorerst möchte ich meine Enttäuschung zum Ausdruck bringen, dass keine meiner Einwendungen vom 06.10.2020 berücksichtigt wurden. Besonders eigenartig finde ich es, dass bei Betrachtung der Plandarstellung, sehr wohl gravierende Änderungen an vielen Liegenschaften in der Amselgasse durchgeführt wurden.

Ich [...] berufe gegen den oben angeführten 05.37.0 Bebauungsplan – 2. Auflage und begründe dies mit einer Wiederholung meiner Einwendung vom 06.10.2020 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 14,0 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 – 2. Entwurf

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 den Baukörpern zu gewinnen, wurden die Abstände zwischen den straßenseitigen Bestandsgebäuden und einer möglichen Bebauung im Bereich des Gartens vergrößert sowie die bebaubaren Flächen in 2. Reihe um 2,00 m in Richtung Garten erweitert.

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 6 (OZ 0037)

„[...] In offener Frist erhebe ich als Grundeigentümer und betroffener Anrainer gegen den 2. Entwurf zum Bebauungsplan 05.37.0 folgende Einwendungen:

- 1. Durch die Änderung des Bezugspunktes für die maximalen Gebäudehöhen von Straßen- auf umliegendes Geländeniveau ergibt sich beim nördlichen Baufeld des Grundstückes 1275/63, das an mein Grundstück grenzt, folgende Situation: Im Bereich der Grenze zwischen ein- und zweigeschossiger Bauungsmöglichkeit verläuft eine ca. 2,5 Meter hohe Geländestufe von NW nach SO. Wenn auf dem Baufeld, in dem ein zweigeschossiges Bauen möglich ist, tatsächlich zweigeschossig gebaut wird, so erscheint es im Siedlungs- und Landschaftsbild als dreigeschossig (2,50 m Geländestufe + 2-geschossiger Bau). Es wird daher der Antrag gestellt, die Geländestufensituation in diesem Bereich noch einmal zu prüfen und die Möglichkeit des zweigeschossigen Bauens auf ein Geschöß zu reduzieren.*
- 2. Das Bauen in zweiter Reihe in der Amsel- und Adalbert-Stifter-Gasse widerspricht der Verordnung 1.0 Räumliches Leitbild, GZ.: A14-004573/2018/0109 und A14-004573/2018/0120 vom 27.02.2020. Der vorliegende 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 Skizze 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 bauliche Verdichtung wie in der Payer-Weyprecht-Straße nur straßenseitig erfolgt.*
- 3. Durch die „geringfügige“ Verlängerung der Baufelder um 1,0 bzw. 2,0 Meter in Richtung der gemeinsamen Grünflächen werden im schlimmsten Fall weitere 3.000 m² zusammenhängenden Grünraumes zerstört. Dies widerspricht ebenfalls der Verordnung des Räumlichen Leitbildes (siehe Pkt. 2 meiner Einwendungen).
Es wird daher der Antrag gestellt, die Vergrößerung des maximalen Bebauungsbereiches wieder auf die Maße des Planes 1. Entwurf zurückzunehmen.*

Einwendungsbehandlung:

Ad Pkt. 1

Die Bebauungsmöglichkeiten für das Grundstück Nr. 1275/63 wurden unter Bedachtnahme der eingegangenen Einwendungen und unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudestruktur entlang der Payer-Weyprecht-Straße in Bezug auf die Größe und Anzahl der Grundflächen und der Höhenentwicklung überarbeitet.

Eine Reduzierung der gartenseitigen Geschossanzahl auf 1G würde bedeuten, mehr Fläche zu verbauen, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf der Liegenschaft in Kauf zu nehmen.

Ad Pkt. 2

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.

Ad Pkt. 3

Im Hinblick auf den Vorwurf der Zerstörung des zusammenhängenden Grünraumes darf festgehalten werden, dass unter Bedachtnahme der eingegangenen Einwendungen lediglich die gartenseitig bebaubaren Flächen geringfügig vergrößert wurden, umso mehr Bebauungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Dessen ungeachtet ist weiterhin auf einen geringen Flächenbedarf, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu achten und entsprechend in zukünftigen Planungen zu berücksichtigen. Durch diese Festlegungen kann die jeweilige „grüne Mitte“ zwischen den einzelnen Straßenzügen weitestgehend von Bebauung freigehalten und eine grundsätzliche Durchgrünung bewahrt und gesichert werden.

Einwendung 7 (OZ 0038)

„Als Eigentümerin der Liegenschaft [...] wende ich folgende Punkte gegen den 2. Entwurf des 05.37.0 Bebauungsplanes ein:

[...]

Ad 2. 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 nicht groß ausgebauten 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 8 m ist hier unter diesen Voraussetzungen viel zu gering. Auch wenn der Mindestabstand von 8 m 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. Eine Lösung wären zur Abschirmung im Terrassenbereich vorgezogene Mauern an der Grundgrenze.

*Die Baufluchtlinie mit 4 m Abstand von der Amselgasse entspricht nicht dem IST-Zustand (ca. 4,3 m – 4,4 m). Bei Doppelhäusern mit unterschiedlichen Eigentümer*innen und Sanierungsalter ergibt das in Zukunft keine durchgehend geradeverlaufende Häuserflucht und verschieden tiefe/breite Vorgärten.*

Parksituation für PKWs und Fahrräder ist im 2. Entwurf des Bebauungsplans nicht durchdacht.

Zufahrt und Parkplätze in freier Aufstellung 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.

Stellplätze zwischen den beiden Gebäuden hätten nur direkt neben der Terrasse an der Westseite des straßenseitigen Gebäudes Platz.

Lärmschutzwände an der Grundstücksgrenze zu den Nachbarn sind deshalb vorzusehen.

Wo sollen innerhalb der äußerst eng gesteckten Baugrenzlinien noch die vorgeschriebenen und überdachten Fahrradabstellplätze Platz haben?

Wo soll innerhalb der äußerst eng gesteckten Baugrenzlinien noch die vorgeschriebenen und überdachten Fahrradabstellplätze Platz haben?

Fazit

- Keine gekuppelte Bebauung im Gartenbereich (in 2. Reihe).
- Bei einfachen Parzellen (rund 1000 m²):
Ein großes Haupthaus (1 – 2 G), gekuppelt an der Straße durch Verlängerung des Altbestandes. Straßenseitiges Gebäude länger als 14 m mit einer Kombination von 1- und 2-geschoßig (vgl. Payer-Weyprecht-Straße und Adalbert-Stifter-Gasse), ev. auch breiter als 9 m.
(Höchstens zusätzlich ein kleineres Gebäude (1 Geschoß) freistehend im Gartenbereich.)
- Ausschließlich 1 Geschoß beim straßenseitigen Bau wird abgelehnt!
- Baufluchtlinien sind dem Ist-Zustand anzugleichen, besonders bei Doppelhäusern!
- Großzügigere Baugrenzlinien für mehr Spielraum für das Erreichen und Umsetzen der maximalen Bebauungsdichte. Im Vergleich zu anderen Parzellen mit ähnlicher Größe in

- der Siedlung gibt es für mein Grundstück kaum Gestaltungsspielraum (nur max. 50 m²) wegen eng gesteckter Baugrenzenlinien u. dgl.
- Stiegehäuser nur innerhalb der Baugrenzenlinien (wie im 1. Entwurf).
 - 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.
Beim 2. Entwurf erstreckt sich die Bebauung von der Straße weg bis 40 m (ohne Berücksichtigung von Terrassen in 2. Reihe) in die Tiefe der Grundstücke.
Bei einer Verlängerung der bestehenden Doppelhäuser (Amselg.) mit 1 und 2 Geschoßen unter Ausschöpfung der vollen Dichte sind es nur 28 m.
 - Keine vorgeschriebene zusätzliche Bepflanzung mit Laubbäumen in Gärten, die bereits genügend Sträucher, Obstbäume u. dgl. aufweisen.
 - Der 2. 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:

Im vorliegenden Bebauungsplan-2. Entwurf wurden unter Rücksichtnahme auf die bestehenden Gebäude- und kleinteiligen Parzellenstruktur gartenseitig Potentialflächen für eine Ergänzung des Bestandes definiert, die eine gebietsverträgliche Nachverdichtung ermöglichen sollen.

Bei der Verteilung der Baumassen wird darauf geachtet, dass die Bauflucht- und Baugrenzenlinien so festgelegt werden, dass innerhalb dieser Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Auch für die zukünftige Bebauung müssen sinnvolle Traktiefen, 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.

Es darf jedoch darauf hingewiesen werden, dass im betreffenden nördlichen Abschnitt der Amselgasse eine reine Verlängerung als auch straßenseitige Aufstockung der bestehenden Doppelhäuser dem einheitlichen Gestaltungsprinzip gänzlich widersprechen würden, wie die bereits gebauten Beispiele Amselgasse 18 und 20 drastisch aufzeigen.

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 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 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.

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 Lärmimmissionen wird seitens des/der Einschreiter*in vorgebracht, dass bereits auf Ebene der Bebauungsplanung der grundsätzliche Nachweis erbracht werden muss, dass eine entsprechende Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen für Gebäude und wesentliche Freiflächen zu erfolgen hat.

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.

Hierzu darf noch angemerkt 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.

Zum Thema der Bepflanzungsmaßnahmen darf festgehalten werden, dass im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrünten Freiräume bei Neubauten je 250 m² 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 8 (OZ 0040)

„[...] Die Einschreiter erstatten zum Bebauungsplan 05.37.0 „Feldgasse – Amselgasse – Payer-Weyprecht-Straße – Adalbert-Stifter-Gasse – Weißenhofgasse – Kapellenstraße“ zu GZ: A14 – 098876/2019/0027 fristgerecht nachstehende Einwendungen und halten daher fest wie folgt:

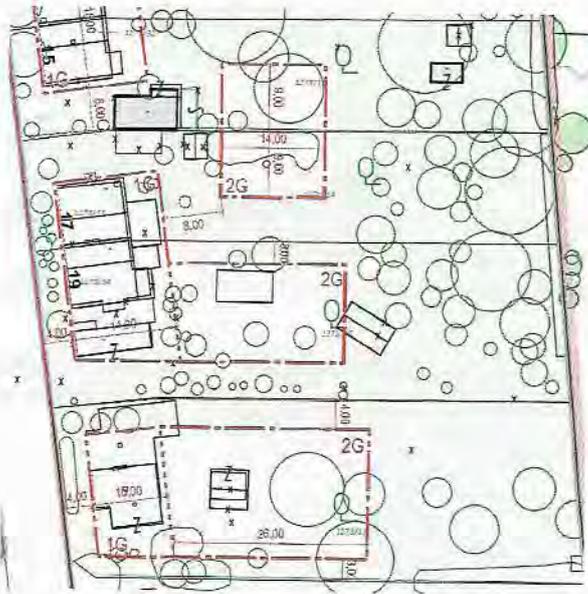
[...]

- *Zu § 2 und § 4 des Bebauungsplanentwurfes – Festlegung einer gekuppelten Bauungsweise und Festlegung der Baugrenzlinien:*

1. *Bei der Liegenschaft der Einschreiter handelt es sich um ein „Doppelgrundstück“. [...] Somit ist bei der Erstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen, dass diese beiden Grundstücke als eine Einheit betrachtet werden müssen, auch wenn derzeit zwei getrennte Liegenschaften im Grundbuch eingetragen sind. Dieser Sachverhalt wurde im Vorfeld mehrmals mit der Planung/dem Bauamt besprochen. Es wurde seitens Planung/Bauamt bestätigt, dass für die Liegenschaften 1278/14, 1278/33 (Amselgasse 17) und 1278/15, 1278/34 (Amselgasse 19) ausschließlich eine straßenseitig gekuppelte und gartenseitig offene Bauweise sinnvoll ist und diese Bauweise auch so im Bebauungsplan vorgesehen wird. Leider wurde dieses Thema auch im zweiten Entwurf nicht korrekt umgesetzt.*

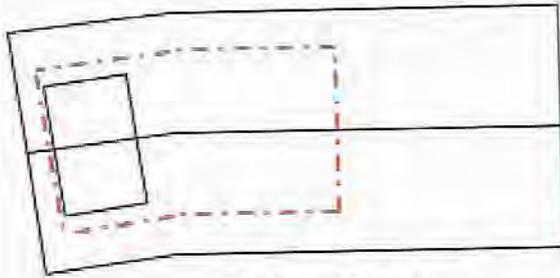
Nach dem derzeit vorliegenden zweiten Entwurf ist eine nutzlose Form der asymmetrischen Erweiterungsmöglichkeit geplant, was keinen sinnvollen Ausbau der bestehenden Liegenschaften ermöglichen würde und somit zu einer schwerwiegenden

Grundstücksentwertung führen würde. 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. Aktueller Entwurfsausschnitt der Grundstücke der Einschreiter:



2. Bei der Einhaltung der derzeit im Entwurf vorgesehenen gekuppelten Bebauung für die Liegenschaft 1278/14, 1278/33 (Amselgasse 17) wird der untragbaren Situation Tür und Tor geöffnet, das direkt an der Grundgrenze eine sehr hohe und breite Brandschutzmauer (bis zu 7,5 m hohe und 12 m lange Brandschutzmauern) entsteht. Dadurch wird das Landschaftsbild 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. Eine Bebauung an der Grundgrenze durch einen Nachbarn muss aufgrund der extrem nachteiligen Folgen jedoch in jeden Fall vermieden werden (Grundstücksentwertung).
3. Sollte nicht die Möglichkeit der umfassenden Erweiterung der Bestandsbauten auf Doppelgrundstücken geschaffen werden, verstößt dies gegen den Gleichheitssatz und gegen die Eigentumsfreiheit.

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



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

Dieser Lösungsvorschlag ist insbesondere für Doppelgrundstücke (zwei aneinander liegende 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 Bebauungsplan gegen den Gleichheitssatz und verletzt die Einschreiter in ihrem Grundrecht auf Eigentumsfreiheit.
- Zu § 4 (6) des Bebauungsplanentwurfes – Klarstellung
 1. In § 4 (6) wird ausgeführt wie folgt:

„Es darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 4,0 x 4,0m/16 m² und ein Carport errichtet werden. Die Anordnung von Nebengebäuden in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ist ausgeschlossen.“

Hier ist nicht definiert, dass auch Carports für mehrere Fahrzeuge erlaubt sind. Hier sollten Größen oder Stellplätze ergänzt werden, um hier eine Klarstellung zu schaffen. Sinnvoll wären in Summe max. 2 Stellplätze pro Wohneinheit, da in der Amselgasse eingeschränkte Parkmöglichkeiten vorliegen.

- Zu § 8 (3) – (7) 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.

Im Zusammenhang mit der Grüngestaltung wurde auch bereits besprochen und vereinbart, dass sämtliche Formulierungen aus dem Objektbau sowie die Vorgaben zur Baumqualität (Mindeststammumfang, Flächen, Baumscheiben etc.) gestrichen werden oder bestenfalls durch Regelungen ersetzt werden, welche sinnhaft für eine Ein-/Zweifamilienhaussiedlung sind und zu keinem finanziellen Nachteil der Eigentümer bei Neupflanzung führt.

- *Zu § 10 des Bebauungsplanentwurfes – Verbot der Erweiterung bestehender Gebäude [...] 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.

- **Garten- und Schutzzone flächendeckend im gesamten Gebiet**

Die Einschreiter möchten den Gedanken zur Erhaltung des Siedlungsbildes sowie der Wohnraumqualität durchaus unterstützen und somit auch die angedachten Garten- bzw. Schutzzone im nachträglichen Bebauungsplan zusprechen.

Dabei wird festgehalten, dass dabei Grundstücke, die bis dato ausschließlich als Bauland gewidmet waren, durch Gartenzone in der Bebauungsmöglichkeit eingegrenzt werden. Dass bedeutet für die Eigentümer in vielen Fällen eine Entwertung ihres Grundstückes. Die Einschreiter erwarten im Gegenzug eine schriftliche Zusage seitens des Bauamtes, dass der Gedanken der Gartenzone sich auch im Bebauungsplan der angrenzenden Vinzenz-Muchitsch-Straße widerspiegelt und auch dort Garten- bzw. Schutzzone vorgesehen werden. Eine Bebauung darf auch dort nur straßenseitig erlaubt sein. Andernfalls machen die Garten- und Schutzzone in der Amselgasse keinen Sinn und es kann dem Entwurf bzw. der damit verbundenen Entwertung der Grundstücke in der Amselgasse nicht zugestimmt werden (zusätzliche schwerwiegende Wertminderung der Grundstücke in der Amselgasse).

Abschließend möchten wir nochmals ausdrücklich festhalten, dass dem aktuellen Entwurf nicht zugestimmt werden kann. Die Grundstücke Amselgasse 17 und Amselgasse 19 sind als eine Einheit zu betrachten. Dementsprechend muss sich eine gekuppelte Bauweise (17 und 19 gekuppelt), straßen- und gartenseitig, in einem neuerstellten Bebauungsplan wiederfinden. [...] Der jetzige Bebauungsplanentwurf würde eine Feuermauer an der Grundgrenze in der Gartenzone Amselgasse 17 ermöglichen, wodurch eine schwerwiegende Wertminderung der Grundstücke 17 und Amselgasse 19 vorliegen würde. Die Einschreiter möchten zusätzlich darauf hinweisen, dass auch bei den nördlich gelegenen Grundstücken (z.B. Amselgasse 13 und Amselgasse 15, etc.) ähnliche Eigentumsverhältnisse vorliegen (gekuppelte gemeinsame Grundstücke) und somit auch auf diesen Grundstücken nur eine straßen- und gartenseitig gekuppelte Bauweise sinnvoll sein wird. Bitte entnehmen Sie die Information der Eigentumsituation für den Bebauungsplanentwurf aus den Grundbucheinträgen!

Aus den angeführten Gründen wird daher der Antrag gestellt, es wolle den Einwendungen stattgegeben werden und die Erstellung des 05.37.0 Bebauungsplans – 2. Entwurf „Feldgasse – Amselgasse – Payer-Weyprecht-Straße – Adalbert Stifter Gasse – Weißenhofgasse – Kapellenstraße V. Bez., KG 63105 Gries“ 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:

Ad Pkt. § 2 Bebauungsweisen, Nutzungen und § 4 Baugrenzenlinien, Baufluchtlinien, Abstände
Die Bebauungsmöglichkeiten für die Grundstücke Nr. 1278/33 und 1278/14 (Amselgasse 17) sowie 1278/34 und 1278/15 (Amselgasse 19), alle KG Gries wurden unter Bedachtnahme der eingegangenen Einwendung in Bezug auf die Bebauungsweise und die Erweiterungsoptionen

der straßenseitigen Bestandsgebäude überarbeitet. Für alle Grundstücke gilt nunmehr die offene und gekuppelte Bebauung.

In Fortführung des straßenseitigen Doppelhauses wurde für die Grundstücke Nr. 1278/14 und 1278/15 im Bereich des Gartens eine nunmehr zusammenhängende bebaubare Fläche mit einer Tiefe von rd. 26,0 bis 30,0 m und einer Breite von rd. 24,0 m geschaffen. Straßenseitig sind die Bauflucht- und Baugrenzlinie in Hinblick auf die bestehende Bebauung jedoch unverändert geblieben; alleinig die Höhenzonierungslinie wurde in Anlehnung an die Bestandssituation um 4,00 m in Richtung Amselgasse verschoben.

Ad Pkt. „§ 4 (6)“

Mit der Festlegung von einem Carport pro Bauplatz soll erreicht werden, dass bei der Errichtung von mehreren überdachten PKW-Stellplätzen trotzdem eine kompakte Anordnung dieser Abstellflächen unter einem Flugdach zu erfolgen hat. Die Anzahl der PKW-Abstellplätze (Stellplatzschlüssel) ist im § 7 (3) des Verordnungstextes geregelt und wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Er wurde von vergleichbaren Bebauungsplänen aus letzter Zeit abgeleitet und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Ad Pkt. „§ 8 (3) – (7)“

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 Baugrenzlinien 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. „Garten- und Schutzzone flächendeckend im gesamten Gebiet“

Die vorgebrachten Einwendungen bzw. Vorschläge hinsichtlich der Anordnung der Baumassen entlang der Vinzenz-Muchitsch-Straße und der Festlegung einer *Garten- bzw. Schutzzone* für die östlich angrenzenden Grundstücke liegen außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Planungsgebietes und können nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz behandelt werden.

Stellungnahme 1 (OZ 0031)

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

„[...] von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 05.37.0 keine Einwände.“

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

Aus unserer Sicht bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan 05.37.0.

Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme

05.37.0 Bebauungsplan „Feldgasse – Amselgasse – Payer-Weyprecht-Straße – Adalbert-Stifter-Gasse – Weißenhofgasse – Kapellenstraße“

Der Bebauungsplan liegt zum Teil im Versorgungsgebiet Fernwärme (Amselgasse – Kapellenstraße – Feldgasse – Ostteil Weißenhofgasse), zum Teil im Versorgungsgebiet Erdgas (Adalbert-Stifter-Gasse – Payer-Weyprecht-Straße – Westteil Weißenhofgasse).

Eine Versorgung der Objekte entlang der Kapellenstraße, Amselgasse und dem Ostteil der Feldgasse mit Fernwärme ist zum Teil bestehend und für weitere Objekte möglich.

Seitens der Abteilung Netz Fernwärme gibt es keinen Einwand gegen den 2. Entwurf des Bebauungsplans.

Zusatz Energie Graz – Licht

Bezüglich dem 05.37.0 Bebauungsplan „Feldgasse – Amselgasse – Payer-Weyprecht-Straße – Adalbert-Stifter-Gasse – Weißenhofgasse – Kapellenstraße“ gibt es seitens der Straßenbeleuchtung keine Einwände.

Zusatz Stromnetz Graz

Beim Bauvorhaben Feldgasse – Amselgasse – Payer-Weyprecht-Straße – Adalbert-Stifter-Gasse – Weißenhofgasse – Kapellenstraße befinden sich im angegebenen Areal Hausanschlusskästen bzw. Niederspannungstrassen und eine Hochspannungstrasse in der Feldgasse – Payer-Weyprecht-Straße. Des Weiteren befindet sich auf dem Areal 1275/63 eine Umspannstation. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), Abbruchbescheid, Umspannstation sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten. Von Seiten der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan kein Einwand.“

Beantwortung:

Die Stellungnahme der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

Stellungnahme 2 (OZ 0033)

ÖBB-Infrastruktur AG

SAE Region Süd 1

„[...] die Stellungnahme der ÖBB Infrastruktur AG vom 01.10.2020 [...] bleibt für den Bebauungsplan 05.37.0 - 2. Entwurf aufrecht. [...]“

Beantwortung:

Die Stellungnahme der ÖBB-Infrastruktur AG, SAE Region Süd 1 wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

Stellungnahme 3 (OZ 0039)

Mag. Abt. 10/1 – Straßenamt

Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen

„Nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes 05.37.0 „Feldgasse – Amselgasse – Payer-Weyprecht-Straße – Adalbert-Stifter-Gasse – Weißenhofgasse – Kapellenstraße“ (2. Entwurf) wird von Seiten des Straßenamtes folgende Stellungnahme abgegeben:

- *Zu- und Abfahrten zu Privatgrundstücken sind mangels entsprechender Darstellung im Bebauungsplan nicht beurteilbar. Die Lage und Ausbildung geplanter Grundstückszufahrten sind demnach mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen, separat abzustimmen. In weiterer Folge ist planbelegt um Zufahrtsgenehmigung anzusetzen.*
- *Die Wartepositionen für die Tiefgaragenzu- und Abfahrt sind abseits des fließenden Verkehrs, sowie der Flächen für den Fußgängerverkehr auf Privatgrund vorzusehen. Sie sind derart anzuordnen, dass wartende Kraftfahrzeuge weder den Fußgänger- noch den Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum nicht beeinträchtigen.*
- *Bei sämtlichen Zufahrten ist sicherzustellen, dass die Sichtbeziehungen eingehalten und nicht durch Objekte eingeschränkt werden. Bei Anordnung der Baumbepflanzung im Bereich der Zufahrten, sind die erforderlichen Sichtfelder freizuhalten. Die Baumpflanzung ist so anzupassen, dass diese nicht in den öffentlichen Lichtraum ragt.*
- *In Anbetracht des großräumig bebauungsplanpflichtigen Gebietes ist von einer Nachverdichtung der do. Wohnsiedlungsbereiche auszugehen. In diesem Fall wird angeregt, die Straßenquerschnitte hinsichtlich der Notwendigkeit zur Anlage von zusätzlichen Gehsteigen/Gehwegen oder der Verbreiterung von Fahrbahn- bzw. Grünflächen in Abstimmung mit der A10/8 – Abteilung für Verkehrsplanung und der A10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer zu überprüfen. Erforderlichenfalls sind entsprechende Abtretungsflächen zu berücksichtigen, sowie die dafür notwendigen finanziellen Mittel mit dem rechtskräftigen Beschluss des Bebauungsplans vorzusehen.*
- *Die Lage der Straßenbeleuchtung kann derzeit mangels entsprechender Darstellung nicht beurteilt werden, diese ist ebenso in die Plandarstellung aufzunehmen. Weiters ist zu beachten, dass es zu keinen negativen Begleiterscheinungen zwischen Bepflanzungen und Beleuchtung kommt.*
- *Jene Teilflächen, die ins öffentliche Gut übergehen, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Auf diesen ist eine Versickerung von Oberflächenwässer der Bauobjekte oder anderen Nutzungen durch Dritte nicht zulässig. Von Seiten des Straßenamtes besteht der Wunsch die Flächen kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mittels privatrechtlichen Verträgen festzuhalten!*
- *Sofern in etwaigen Vereinbarungen eine Kostentragung durch Dritte für die Errichtung der Verkehrsflächen vorgesehen ist, ist privatrechtlich sicherzustellen, dass diese Verpflichtung bei Veräußerung auch auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergeht.*
- *Hinsichtlich der Bauverbotszone gemäß Stmk LStVG ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzung, herzustellen.“*

Beantwortung:

Die Stellungnahme des A10/1 - Straßenamts wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

Nullmeldung 1 (OZ 0029)

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 05.37.0 „Feldgasse - Amselgasse“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung mitgeteilt, dass grundsätzlich keine Einwände bestehen.“

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.37.0 Bebauungsplan „Feldgasse – Amselgasse – Payer-Weyprecht-Straße – Adalbert-Stifter-Gasse – Weißenhofgasse – Kapellenstraße“ in folgenden Punkten geändert.

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

VERORDNUNG

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Für die Liegenschaften 1327/15, 1327/36 (Südliches Lazarettfeld 26), 1327/37, 1327/38 (Südliches Lazarettfeld 28), 1327/34 (Südliches Lazarettfeld 30), 1327/35 (Südliches Lazarettfeld 32), 1275/109 (Adalbert-Stifter-Gasse 1), 1275/6, 1275/85 (Adalbert-Stifter-Gasse 2), 1275/30, 1275/110 (Adalbert-Stifter-Gasse 3), 1275/7, 1275/86 (Adalbert-Stifter-Gasse 4), 1275/31, 1275/111 (Adalbert-Stifter-Gasse 5), 1275/8, 1275/87 (Adalbert-Stifter-Gasse 6), 1275/32, 1275/112 (Adalbert-Stifter-Gasse 7), 1275/9, 1275/88 (Adalbert-Stifter-Gasse 8), 1275/33, 1275/113 (Adalbert-Stifter-Gasse 9), 1275/10, 1275/89 (Adalbert-Stifter-Gasse 10), 1275/34, 1275/114 (Adalbert-Stifter-Gasse 11), 1275/11, 1275/90 (Adalbert-Stifter-Gasse 12), 1275/35, 1275/115 (Adalbert-Stifter-Gasse 13), 1275/91 (Adalbert-Stifter-Gasse 14), 1275/36, 1275/116 (Adalbert-Stifter-Gasse 15), 1275/13, 1275/92 (Adalbert-Stifter-Gasse 16), 1275/37, 1275/117 (Adalbert-Stifter-Gasse 17), 1275/14, 1275/93 (Adalbert-Stifter-Gasse 18), 1275/38, 1275/118 (Adalbert-Stifter-Gasse 19), 1275/15, 1275/94 (Adalbert-Stifter-Gasse 20), 1275/39, 1275/119 (Adalbert-Stifter-Gasse 21), 1275/16, 1275/95 (Adalbert-Stifter-Gasse 22), 1275/40, 1275/120 (Adalbert-Stifter-Gasse 23), 1275/17, 1275/96 (Adalbert-Stifter-Gasse 24), 1277/26 (Amselgasse 2), 1278/7, 1278/26 (Amselgasse 3), 1277/6, 1277/27 (Amselgasse 4), 1278/8, 1278/27 (Amselgasse 5), 1277/7, 1277/28 (Amselgasse 6), 1278/9, 1278/28 (Amselgasse 7), 1277/8, 1277/29 (Amselgasse 8), 1278/10, 1278/29 (Amselgasse 9), 1277/9, 1277/30 (Amselgasse 10), 1278/11, 1278/30 (Amselgasse 11), 1277/10, 1277/31 (Amselgasse 12), ~~1278/12, 1278/31 (Amselgasse 13)~~, 1277/11, 1277/32 (Amselgasse 14), ~~1278/13, 1278/32 (Amselgasse 15)~~, 1277/12 (Amselgasse 16), ~~1278/14, 1278/33 (Amselgasse 17)~~, 1277/13, 1277/34 (Amselgasse 18), 1277/14, 1277/35 (Amselgasse 20), 1277/15, 1277/36 (Amselgasse 22), 1278/44 (Amselgasse 39) gilt die gekuppelte Bauweise.

Für die Liegenschaft 1278/12, 1278/31 (Amselgasse 13), 1278/13, 1278/32 (Amselgasse 15), 1278/14, 1278/33 (Amselgasse 17), 1278/15, 1278/34 (Amselgasse 19) gilt die offene und gekuppelte Bauweise, wobei für das Grundstück Nr. 1278/12 bei einer Bebauung in 2. Reihe die gekuppelte Bauungsweise zum Grundstück Nr. 1278/11 festgelegt wird.

Für die Liegenschaft 1278/6, 1278/25 (Amselgasse 1), ~~1278/15, 1278/34 (Amselgasse 19)~~, 1277/37 (Amselgasse 24 bzw. Weißenhofgasse 30), 1278/3, 1278/37 (Amselgasse 25), 1278/18, 1278/38 (Amselgasse 27), 1278/21, 1278/41 (Amselgasse 33), 1278/22, 1278/42 (Amselgasse 35), 1278/23, 1278/43 (Amselgasse 37) gilt straßenseitig die gekuppelte und gartenseitig die offene Bauweise, ansonsten gilt die offene Bebauung.

PLANWERK

Im Planwerk wurden die bebaubaren Bereiche für die Grundstücke Nr. 1278/12, 1278/31 (Amselgasse 13), 1278/13, 1278/32 (Amselgasse 15), 1278/14, 1278/33 (Amselgasse 17), 1278/15, 1278/34 (Amselgasse 19) durch Änderungen der Bauflucht- und Baugrenzlinien sowie der Höhenzonierungslinien neu festgelegt.

1. ANHÖRUNG

Aufgrund dieser Änderungen wurde eine erneute Anhörung der Grundeigentümer:innen der Liegenschaften 1278/30, 1278/11, 1278/31, 1278/12, 1278/32, 1278/13, 1278/33, 1278/14, 1278/34, 1278/15 (Amselgasse 11, 13, 15, 17 und 19) mit einer Einwendungsfrist bis 10. September 2021 durchgeführt. Innerhalb dieser Frist sind keine weiteren Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingelangt.

Es erfolgten keine Änderungen im Planwerk oder in der Verordnung.

2. ANHÖRUNG

Infolge einer Korrektur in der Plandarstellung wurde eine weitere Anhörung der Grundeigentümer:innen der Liegenschaften 1275/57, 1275/138 (Payer-Weyprecht-Straße 16) mit einer Einwendungsfrist bis 11. März 2022 durchgeführt. Innerhalb dieser Frist sind keine weiteren Einwendungen eingelangt.

Es erfolgten keine weiteren Änderungen im Planwerk oder in der Verordnung.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der Erläuterungsbericht wurde betreffend die geänderten Inhalte ergänzt und berichtigt. Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer:innen bzw. Dritte.

Inhalt

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

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

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

Die Verständigung der Einwender:innen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

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

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 05.37.0 Bebauungsplan „Feldgasse – Amselgasse – Payer-Weyprecht-Straße – Adalbert-Stifter-Gasse – Weißenhofgasse – Kapellenstraße“ bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Sachbearbeiter:

DI Thomas Wagner-Bornik
(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

Mag^a. Judith Schwentner
(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....¹⁰ Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen
in der Sitzung des

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 23.3.2022

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 24.3.22.....

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: November 2019
- Die Bürger:innenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Gries wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 05.37.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

Klima-Schutz Maßnahmen

Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Graz wurden in diesem Bebauungsplan auf folgende Themenbereiche besonders eingegangen:

- Boden- und Flächen-sparender Umgang mit den Liegenschaften
- Begrünung von nicht bebauten Flächen
- Freihaltung der innenliegenden Grünbereiche („Grüne Mitte“)
- Sicherung und Revitalisierung der Vorgartenzonen
- Extensive Dachbegrünung
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, Hecken, ...)
- Sicherung der Baumstandorte
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Begrünungsmaßnahmen, ...)

	Signiert von	Wagner-Bornik Thomas
	Zertifikat	CN=Wagner-Bornik Thomas,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-03-10T12:02:30+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-03-11T10:55:22+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-03-11T17:12:58+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-03-14T15:54:49+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.