

G. H. W. S.

Graz, 20.10.2022

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A14 – 014874/2021/0015

07.31.0 Bebauungsplan

„Raiffeisenstraße – Puntigamer Straße“

VII. Bez., KG 63113 Liebenau

Beschluss

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

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

Ausgangslage

Für die Grundstücke 210/10; 210/13; .81/1; .81/2; 210/2; 210/6; 210/15; .426; 210/12; .425; 210/16; 210/11; .111; 210/3; 210/7; und .249; alle in KG Liebenau wurde 2020 ein zweistufiger, österreichweit offener Architekturwettbewerb nach dem Grazer Modell ausgelobt.

Für die Erstellung des Bebauungsplans liegt das Wettbewerbsergebnis mit dem Siegerprojekt des Architekturbüros „Superfuture Architecture ZT GmbH“ vor. Die Preisgerichtssitzung der 1. Stufe fand am 5. und am 6. Oktober 2020, die Preisgerichtssitzung der 2. Stufe am 16. Dezember 2020 statt. Die adaptierten Wettbewerbspläne waren Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf.

Das gesamte Planungsgebiet weist eine Größe von 13.280 m² (digital ermittelt) auf.

Gemäß dem **4.0 Flächenwidmungsplan** der Landeshauptstadt Graz (seit 22.03.2018 rechtswirksam) ist dieser Bereich mit einer Nutzungsüberlagerung „**Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss**“, Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von **0,6 bis 1,2** ausgewiesen.

Gemäß dem Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept** (seit 22.03.2018 rechtswirksam) liegt das Planungsareal im Bereich „**Wohnen hoher Dichte / Zentrum**“ (**Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet gemäß § 18 STEK**)“.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0:

Im Bereich an der Liebenauer Hauptstraße im Funktionsbereich „**Bezirks- u. Stadtteilzentrum**“. Im Bereich zur Puntigamer Straße und zur Raiffeisenstraße im Funktionsbereich „**Wohnen hoher Dichte / Zentrum**“ (Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet gemäß § 18 STEK).

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden zudem folgende Stellungnahmen eingeholt:

- Stellungnahme der A10/1 - Straßenamt vom 5. August 2021
- Stellungnahme der A10/8 – Abteilung für Verkehrsplanung vom 18. Oktober 2021
- Stellungnahme der A10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 4. Mai 2021
- Stellungnahme der Abteilung 14 Wasserwirtschaft vom 19. Oktober 2020

Weiters wurde für die Wettbewerbsauslobung ein städtebauliches Gutachten (vom 6. Juli 2020) vom Stadtplanungsamt Graz erstellt.

Im Zuge des Wettbewerbs wurde ein Schalltechnisches Gutachten (vom 21. Juli 2020) durch das Büro Vatter & Partner ZU GmbH erstellt.

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

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

Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 27. April 2022 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 07.31.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Raiffeisenstraße – Puntigamer Straße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 11. Mai 2022.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 12. Mai 2022 bis zum 7. Juli 2022 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.

Eine Bürgerinformationsveranstaltung hat am 30. Mai 2022 stattgefunden.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 12.05.2022 bis 07.07.2022 langten 7 Einwendungen, 2 Stellungnahmen und 2 Nullmeldungen im Stadtplanungsamt ein. Nach Ablauf der Auflagefrist langte eine Einwendung ein.

Nullmeldung 1 (OZ 0003)

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

Zum gegenständlichen Akt wird seitens der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum wird in Abstimmung mit der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, eine Nullmeldung erstattet. (...)

Nullmeldung 2 (OZ 0009)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Referat Wasserwirtschaftliche Planung
Abteilung 14
Wartingergasse 43

Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Mai 2022 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes „07.31.0 Raiffeisenstraße – Puntigamer Straße“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung mitgeteilt, dass grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Einwendung 1 (OZ 0004)

Einwendung vom 19. Mai 2022:

Als Eigentümer des Hauses Liebenauer Hauptstraße 86 a habe ich eine große Einwendung gegen den Bebauungsplan: Raiffeisenstraße- Puntigamer Straße. Nach dem derzeitigen Entwurf bräuchte ich nach der Umsetzung einen Hubschrauber, um zu meinem Haus Liebenauer Hauptstrasse 86 a zu gelangen.

Gegen die Zufahrt von der Puntigamer Straße zu meinem Grundstück (B1) ist ja nichts einzuwenden – nur muß die Baubehörde eine Wegparzelle von der Puntigamer Strasse über das Grundstück (B2) zu meinem Grundstück zwingend vorsehen. (...)

Einwendungsbehandlung:

Mit dem 2. Entwurf zum 4.0 Flächenwidmungsplan, der am 16.06.2016 mit Gemeinderatsbeschluss zur Auflage gebracht wurde und seit dem 22.03.2018 rechtswirksam ist, war bereits die Ersichtlichmachung des Eisenbahnprojekts an der Liebenauer Hauptstraße enthalten. Die zukünftige Unterführung bei zweigleisigem Ausbau der ÖBB-Trasse lässt Zufahrten von der Liebenauer Hauptstraße auf die Grundstücke entlang des Eisenbahnprojektes zukünftig nicht mehr zu.

Der Bebauungsplan regelt, dass eine Zufahrt für das Baufeld B1 und für das Baufeld B2 von der Puntigamer Straße möglich ist.

Damit ist im Hinblick darauf, dass durch das Eisenbahnprojekt keine Zufahrten von der Liebenauer Hauptstraße mehr möglich sind, eine Vorkehrung getroffen worden, sollte eine bauliche Entwicklung auf den Baufeldern geplant werden.

Die Bestandszufahrt von der Liebenauer Hauptstraße kann so lange genutzt werden, solange es keine bauliche Veränderung an den gegenständlichen Grundstücken gibt und solange das Unterführungsprojekt nicht umgesetzt wird.

Einwendung 2 (OZ 0005)

Einwendung zweimal eingelangt vom 24. Mai 2022 bzw. vom 27. Mai 2022:

Ich bin Eigentümer des Hauses 86 und habe dort 6 Einheiten vermietet. Im Haus Liebenauer Hauptstraße 86a bin ich gemeinsam mit (...) Eigentümer von 8 Einheiten. Insgesamt haben 14 Mieter und Eigentümer eine Zufahrt zu Ihren Einheiten. Im Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans werden uns die Zufahrt genommen.

Ich erinnere mich gut an Ihre Aussage:

„Es gibt bei uns keinen neuen Bebauungsplan, wenn nicht alles geregelt ist“.

Jetzt verlangt (...) wir sollen uns um diese Zufahrt kümmern. Ich kann mir nicht vorstellen, dass es Aufgabe der Eigentümer ist für eine neue Zufahrt zu sorgen. Wir haben eine Zufahrt und erst wenn die Unterführung der Bahntrasse realisiert wird, muss eine Lösung gefunden werden.

Es ist ein berechtigter Einwand, wenn uns die bestehende Zufahrt genommen wird. Ich hoffe wir können eine für alle vertretbare Lösung finden.

Einwendungsbehandlung:

Mit dem 2. Entwurf zum 4.0 Flächenwidmungsplan, der am 16.06.2016 mit Gemeinderatsbeschluss zur Auflage gebracht wurde und seit dem 22.03.2018 rechtswirksam ist, war bereits die Ersichtlichmachung des Eisenbahnprojekts an der Liebenauer Hauptstraße enthalten. Die zukünftige Unterführung bei zweigleisigem Ausbau der ÖBB Trasse lässt Zufahrten von der Liebenauer Hauptstraße auf die Grundstücke entlang des Eisenbahnprojektes zukünftig nicht mehr zu.

Der Bebauungsplan regelt, dass eine zukünftige Zufahrt für das Baufeld B1 und für das Baufeld B2 von der Puntigamer Straße möglich ist.

Damit ist im Hinblick darauf, dass durch das Eisenbahnprojekt keine Zufahrten von der Liebenauer Hauptstraße mehr möglich sind, eine Vorkehrung getroffen worden, sollte eine bauliche Entwicklung auf den Baufeldern geplant werden.

Die Bestandszufahrt von der Liebenauer Hauptstraße kann so lange genutzt werden, solange es keine bauliche Veränderung an den gegenständlichen Grundstücken gibt und solange das Unterführungsprojekt nicht umgesetzt wird.

Stellungnahme 1 (OZ 0006)

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

Stellungnahme vom 24. Mai 2022:

(...) Die Auflageunterlagen zum Bebauungsplan 07.31.0 sind am 04.05.2022 digital in der Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung, Ref. Bau- und Raumordnung, eingegangen.

Lt. Kundmachung findet die Auflage vom 12.05.2022 bis 07.07.2022 statt. Hingewiesen wird darauf, dass der Auflagezeitraum für die Abteilung 13 (sowie sämtlichen internen Dienststellen) jedoch erst mit Eingang der vollständigen Unterlagen (digital und analog) zu laufen beginnen kann.

Es wird daher ersucht die analogen Unterlagen schnellst möglich zu übermitteln. (...)

Beantwortung:

Die Unterlagen zum Bebauungsplan wurden in digitaler Form vollständig und zeitgerecht vom Stadtplanungsamt der Stadt Graz an die Abteilung 13 übermittelt. Diese Form der Übermittlung ist seit langer Zeit üblich, eine Beurteilung kann hiermit stattfinden und aus ökonomischen Gründen und nicht zuletzt aus Umweltschutzgründen kann damit Papier gespart werden, auf eine Übermittlung der ausgedruckten Kopien wurde seitens des Stadtplanungsamtes mit dem jetzigen Bebauungsplan verzichtet. Zukünftig werden, wenn wieder gewünscht, sowohl digitale, als auch analoge Unterlagen übermittelt.

Stellungnahme 2 (OZ 0007)

Straßenamt; Im Hause

Stellungnahme vom 27. Juni 2022:

- *Die Anbindungen der Zufahrten in der Raiffeisenstraße, der Puntigamer Straße und der Liebenauer Hauptstraße sind im Hinblick auf Lage und Ausbildung mit dem Straßenamt abzustimmen. In weiterer Folge ist planbelegt um Zufahrtsgenehmigung anzusuchen. Hierbei ist insbesondere auf die Zufahrt der Tiefgaragen bei einer Neubebauung zu achten. Grundsätzlich sind die Zufahrten möglichst weit von den Kreuzungsbereichen abzurücken. Die Freihaltung der Sichtfelder im Bereich der Zufahrten ist jedenfalls zu berücksichtigen. Eine Fahrzeugbegegnung (Ein- und Ausfahrtsbereich) hat abseits der Flächen für den Fußgängerverkehr stattzufinden, wobei ggf. die Anordnung einer Abfertigungsanlage im Bereich möglicher Tiefgaragenzufahrten berücksichtigt werden muss. Im Entwurf der Verordnung ist unter §9 Zufahrten die Erschließung der Baufelder geregelt – die Baufelder C und B3 werden nicht gesondert erwähnt.*
 - *Da die genauen Lagen der Zufahrten noch nicht final definiert wurden und die Leistungsfähigkeit der Knoten sehr stark von der Lage dieser Zufahrten abhängt, ist die Leistungsfähigkeit der Knoten durch ein verkehrstechnisches Gutachten im weiteren Umsetzungsverfahren und zur Genehmigung der Zufahrten zu belegen.*
 - *Auf Basis der detailliert für die geplante Bebauung zu ermittelnden Verkehrserzeugung, sind Leistungsfähigkeitsnachweise der betroffenen Kreuzungspunkte (Puntigamer Straße / Raiffeisenstraße und Liebenauer Hauptstraße / Puntigamer Straße) und die Erforderlichkeit von z.B. Linksabbiegestreifen in den betroffenen Straßenzügen beizubringen. Abhängig von der Situierung der Zufahrt(en) sind die Leistungsfähigkeitsnachweise zu erbringen, sodass eine plausible Beurteilung möglich ist.*
- *Durch mögliche Baumpflanzungen im Bereich des ggst. BPL dürfen weder verkehrssicherheitstechnisch höchstrelevante Sichtbeziehungen (Zufahrten, Knotenpunkte) noch die Beleuchtung des Straßenraumes beeinträchtigt werden. Diese Beurteilung ist im vorliegenden Entwurf aufgrund fehlender, noch nicht ausgeführter Details nicht möglich.*

- Für die Genehmigungen von Werbeanlagen, die in das öffentliche Gut ragen, ist ein formloses Ansuchen an das Straßenamt zu richten (Information dazu unter: https://www.graz.at/cms/dokumente/10023525_7755415/157b5bf4/Werbeanlagen_Reklam_etafeln_Bauwerksteile.pdf).
- Hinsichtlich der Abtretung von Flächen ins öffentliche Gut sind folgende Aspekte im Detail zu beachten bzw. abzustimmen (insbesondere hinsichtlich der benötigten Breiten von Relevanz):
 - Ein mögliches Verkehrskonzept sowie Querschnittsbreiten und Straßenraumaufteilung (Geh- und Radweg, Gehsteig, Grünstreifen etc.) sind mit der Abteilung für Verkehrsplanung (A10/8) abzustimmen.
 - Die Geh- und Radinfrastruktur entlang der Liebenauer Hauptstraße, der Puntigamer Straße und der Raiffeisenstraße ist nach dem Stand der Technik umzusetzen.
 - Insbesondere hinsichtlich der Radinfrastruktur ist das weiterführende Radverkehrsnetz zu berücksichtigen (Situierung der Querungen, Lage der weiterführenden Radinfrastrukturen im umliegenden Straßennetz, lückenlose Netzentwicklung etc.)
 - Jene Teilflächen, die ggf. ins öffentliche Gut übergehen werden sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Auf diesen ist eine Versickerung von Oberflächenwasser 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!
- Hinsichtlich Bauverbotszone gem. Stmk LStVG §24 in der Raiffeisenstraße, in der Puntigamer Straße und in der Liebenauer Hauptstraße ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen herzustellen.

Beantwortung:

Ad Zufahrtsgenehmigungen

Die Genehmigungen für neu zu errichtenden Zufahrten und deren konkrete Lage von Gemeindestraßen sind beim Straßenamt einzuholen, dies betrifft alle nachfolgenden Baubewilligungsverfahren. Die Baufelder C und B3 werden nicht gesondert erwähnt, da eine Zufahrt für Bauplätze dieser Baufelder nur von der Puntigamer Straße möglich ist.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeitsnachweise der Kreuzungspunkte und erforderlicher Abbiegestreifen wird im verkehrstechnischen Gutachten von verkehrplus vom Juli 2022, in der zusammenfassenden Stellungnahme folgendes festgestellt (Zitat):

(...) dass aus verkehrstechnischer Sicht eine gesamtheitliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes auch ohne verkehrstechnische Maßnahmen möglich ist. Begleitende Maßnahmen sollten aus Verkehrssicherheitsüberlegungen gesetzt werden, die vor allem den Fuß- und Radverkehr maßgeblich unterstützen – wie eine VLSA am Knotenpunkt Puntigamer Straße – Raiffeisenstraße.

Ad Baumpflanzungen

Im ggst. Bebauungsplangebiet sind die vorgegebenen Baumpflanzungen innenhofseitig angeordnet und betreffen nicht den Straßenraum.

In der Detailplanung des Geh-/Radweges sind die zukünftigen begleitenden Baumreihen im Öffentlichen Gut mit dem Straßenamt abzustimmen. Diese befinden sich außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplangebietes und sind damit nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes.

Ad Werbeanlagen

Die Genehmigung für neu zu errichtende Werbeanlagen ist Gegenstand nachfolgender Baubewilligungsverfahren.

Ad Abtretung von Flächen ins Öffentliche Gut und Bauverbotszone

Die *Entwurfsplanung Raiffeisenstraße, Puntigamer Straße, Liebenauer Hauptstraße* (siehe auch Stellungnahme der A10/8 vom 18. Oktober 2021) sowie das Projekt Unterführung Liebenauer Hauptstraße stellen die Grundlagen für die mit der Verkehrsplanung abgestimmten neuen Straßenfluchtlinien und damit die Abtretungen anhand von Querschnittsbreiten und Straßenraumaufteilung (Geh- und Radweg, Gehsteig, Grünstreifen etc.) dar.

Ein Vertrag über die Übertragung der Abtretungsflächen wird mit dem Auslöser des Bebauungsplanes am Baufeld A vereinbart. Für spätere Bauvorhaben auf den anderen Baufeldern wird in den jeweiligen Bauverfahren die Abtretungsfläche berücksichtigt.

Hinsichtlich der Ausnahmegenehmigung im Bauverbot wird auf die nachfolgenden Bauverfahren hingewiesen.

Einwendung 3 (OZ 0008)

Einwendung vom 27. Juni 2022:

(...)

- *Bezüglich Helligkeitsbezugswerten hätten wir die Bitte den Wert von 40 auf 20 zu reduzieren? Da die Farbauswahl ansonsten äußerst eingeschränkt ist!*
- *Für Haustechnikanlagen am Dach gilt ein Abstand von 3m zum Dachsaum – gilt dies auch für PV Anlagen? (eine Ausnahme für PV wäre hier wünschenswert!)*

Beantwortung:

Ad Hellbezugswert

Ein geringer Hellbezugswert führt bei Sonneneinstrahlung zu hohen Oberflächentemperaturen, ein hoher Hellbezugswert führt hingegen zu einer Reflexion. Bezugswerte zwischen 40 und 80 stellen sicher, nicht zu dunkle und damit sich nicht zu stark aufheizende und nicht zu helle und damit nicht zu stark reflektierende Fassadenoberflächen zu erreichen. Gleichzeitig bietet sich innerhalb dieser Vorgabe eine ausreichend umfangreiche Farbpalette.

Ad PV-Anlage

PV-Anlagen fallen nicht in diese Vorgabe, die Formulierung wird im Erläuterungsbericht diesbezüglich ergänzt.

Einwendung 4 (OZ 0010)

Einwendung vom 27. Juni 2022:

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

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

- *Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in Bebauungsplänen als „Mindestinhalte“ ua. jedenfalls auch die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. Diese werden in den Erläuterungen zum Teil angeführt, doch fehlt eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut und/oder in der Plandarstellung. Diese ist zu ergänzen.*
- *Zu § 2 (2): Zur Bemessung der Tiefe von Nichtwohnnutzungen wird eine Prüfung des Bezuges zu einem künftigen Gebäude angeregt, zumal der BPL nur die Festlegung von Baugrenzlinien, nicht jedoch von Baufluchtlinien vorsieht und somit in Projekten ein Rückspringen einzelner Gebäude bzw. Gebäudefronten durch Vorgaben des BPLs nicht grundsätzlich ausgeschlossen wird.*
- *Zu § 4 – max. Bruttogeschossfläche/Baufeld: Unter Berücksichtigung der Mindestinhalte gem. § 41 (1) StROG ist für sämtliche Teilflächen des Planungsgebietes die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen „ersichtlich zu machen“ bzw. „festzulegen“. Es wird daher angeregt, die im Entwurf des BPLs geplanten Festlegungen der jeweils maximal zulässigen Bruttogeschossflächen auf einzelnen Bauplätzen in diesem Sinne zu überarbeiten und die konkreten Grenzwerte der Bebauungsdichte ersichtlich zu machen bzw. festzulegen.*

Zudem wird generell angeregt, bei BPL-Festlegungen auf die Begriffe bzw. Begriffsbestimmungen des StROG bzw. des Stmk. BauG abzustellen (Baufeld/Bauplatz udgl.).

- *Unter Berücksichtigung der Mindestinhalte gem. § 41 (1) Z2 StROG ist für sämtliche Teilflächen des Planungsgebietes auch der zulässige Bebauungsgrad festzulegen, wobei generell unterschiedliche Festlegungen für Teilflächen im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung zu begründen sind.*
- *Zu den Bestimmungen des § 7 (5), dass großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig sind, sind im Sinne des erforderlichen Determinationsgebotes Klarstellungen erforderlich, welches Ausmaß (zB m²) die Vorgabe „großflächig“ umfasst.*
- *Zu den „flach geneigten Photovoltaikanlagen“ wird um Klarstellung ersucht, ob diesbezüglich sinn gemäß ebenfalls von einer Neigung bis max. 10 Grad ausgegangen wird.*
- *Der in den Entwurfsunterlagen geplante Erhalt von mindestens 10% an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden je Bauplatz wird hinterfragt. Dazu ist insbesondere darzulegen, warum mit dieser Festlegung von einer Übereinstimmung mit den Ausführungen des Räumlichen Leitbildes ausgegangen wird, wo für den Teilraum Engelsdorf-Murfeld ua. als Ziel beschrieben wird, dass großflächige neue Bebauungen mit einer geringen Versiegelung zu errichten sind (vgl. Seite 8 der BPL-Erläuterungen). Zudem wird auf Seite 12 der Erläuterungen zur Stadtklimaanalyse als planerischer Hinweis „Flächenentsiegelung durchführen“ angegeben.*

- Der in § 10 (8) angeführte Begriff „befestigter Bereich“ ist nachvollziehbar zu definieren. Wie wird „der Bereich“ abgegrenzt? Auch „ca.-Angaben“ (vgl. § 8 (12)) sind im Grunde nicht hinreichend bestimmt.
- Im Räumlichen Leitbild wird für den Bereichstyp „Vororte mit Zentrumsfunktion“ die Höhe von Werbeanlagen mit „Parapethöhe 1. OG bzw. max. Oberkante 5,00m“ festgelegt. Im Entwurf des BPLs wird davon abweichend festgelegt, dass Werbeanlagen bis zu einer maximalen Oberkante von +6,5m (über Erdgeschoßniveau) an der Fassade [...] montiert zulässig sind. Es ist daher derzeit nicht nachvollziehbar, warum diesbezüglich von einer Übereinstimmung mit den Vorgaben des Räumlichen Leitbildes ausgegangen wird. Allenfalls sind die Festlegungen zu überarbeiten.
- Zu den Festlegungen in § 11 (3) fehlt eine entsprechende Vorgabe für den Bauplatz B3, weshalb um eine Prüfung ersucht wird.
- Die Erläuterungen des BPLs enthalten mit Verweis auf Festlegungen des STEK 4.0 Ausnahmen zu den Dachbegrünungen. Für entsprechend verbindliche Ausnahmen wären allenfalls auch die Wortlautfestlegungen des BPLs zu ergänzen.
- Aus den vorliegenden Erläuterungen sind Entscheidungsgrundlagen für einzelne Verordnungsinhalte zum Teil nicht hinreichend erkennbar. Ua. sind über die Wortlautfestlegungen hinaus – insbesondere auch unterschiedliche – Bestimmungen beispielsweise zu PKW-Abstellplätzen oder zu Werbeanlagen vertieft zu begründen.
- In der Plandarstellung sind zum Teil Bemaßungen von Straßenfluchtlinien, von Baugrenzlinien, von unterschiedlichen Höhenzonen zu ergänzen. Im Sinne einer gebotenen Rechtssicherheit wird um eine generelle Prüfung ersucht.
Abschließend wird darauf aufmerksam gemacht, dass Anhörungs- bzw. Auflageunterlagen von Raumordnungsverfahren der Abteilung 13 zu Beginn der Verfahrensfristen auch gedruckt zu übermitteln sind. Es wird um entsprechende Berücksichtigung bei künftigen Verfahren ersucht.

Beantwortung:

Ad Räumliches Leitbild

Die Inhalte des Räumlichen Leitbildes werden im Erläuterungsbericht zum 07.31.0 Bebauungsplan bereits ausführlich behandelt und dargelegt. Eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut und/oder in der Plandarstellung ist daher nicht angedacht.

Ad Bemessung der Tiefe von Nichtwohnnutzungen

Die 10,0 m Tiefe der Nichtwohnnutzung richtet sich nach der Fassade des Gebäudes, der Nichtwohnnutzungsbereich kann durch eine zurückspringende Fassade ebenfalls zurückspringen.

Ad Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

Dem Bebauungsplanentwurf ging ein Architekturwettbewerb voran, aus dem Gestaltungskonzept des Wettbewerb Siegers wurden die Grundformen der Gebäude, die sich in die Höhe mit zurückversetzten Ebenen terrassenartig staffeln und die im Hofbereich großzügige Freiräume bilden übernommen.

Das bedeutet, dass die Verteilung der Baumassen – mit Adaptierungen und durch vertiefte fachliche Prüfung - in den wesentlichen Zügen entsprechend dem Wettbewerbsergebnis durch im Plan eingetragenen Baugrenz- und Höhenzonierungslinien festgelegt ist.

Diese Vorgabe legt bereits eine konkrete bauliche Ausnutzbarkeit durch die eng gefassten Grenzen fest. Anhand des konkreten Grenzwertes der möglichen Baudichte gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan wurden die maximal möglichen Bruttogeschoßflächen für die Baufelder angegeben.

Eine Tabelle welche die Bruttogeschoßfläche bezogen auf die maximal mögliche Dichte von 1,2 darstellt ist im Erläuterungsbericht enthalten.

Der Bebauungsgrad ist mit den oben genannten Vorgaben der eng gefassten Grenzen bereits berücksichtigt.

Die unten angefügte Flächenaufstellung beinhaltet die Gesamtgrundstücksflächen die abzüglich der Verkehrsflächen und des Freilandes den Bruttobauplatz ergeben.

Abtretungen für Geh- und Radwege, sowie Baumreihen entlang der Puntigamer Straße und der Raiffeisenstraße die ins öffentliche Gut übernommen werden, sowie die Abtretungsflächen für das Unterführungsprojekt in der Liebenauer Hauptstraße sind ebenso in der Flächenaufstellung angeführt.

Flächenaufstellung									
Baufeld	Grundstücksfläche	Verkehrsfläche	Freiland	Bruttobauplatz	Abtretungsfläche Liebenauer Hauptstraße	Abtretungsfläche Puntigamer Straße & Raiffeisenstraße	Nettobauplatz	BGF Dichte 1,2 (bez. auf Brutto)	
A	Merkur	5.298	47	775	4.476	0	271	4.205	5.371
	210/10 und 210/13								
	.81/1, .81/2, 210/2								
Merkur Gesamt	6.618	113	775	5.730	784	271	4.676	6.876	
B1	210/7	595	0	0	595	0	0	699	1.347
	.249	528	0	0	528	424	0		
B2	.111, 210/3	1.264	0	0	1.264	385	252	627	1.517
B3	210/11	1.066	0	0	1.066	0	297	770	1.280
C	210/12, .425, 210/16	1.939	148	0	1.791	0	425	1.366	2.149
D	210/6, 210/15, .426	2.422	115	0	2.306	0	742	1.565	2.768
Summe					13.280				

Ad „großflächige Glasfassaden“ und „ca. Angaben“

Mit dieser Angabe sind Glasfassaden gemeint die mehr als die Hälfte der Fassadenflächen eine Verglasung aufweisen.

Ad „flach geneigte Photovoltaikanlagen“

Damit sind bis zu max. 10 Grad geneigte PV-Anlagen gemeint.

Ad „Mindestanteil unversiegeltem und nicht unterbautem Boden“

Mit der Vorgabe, einen Mindestanteil an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden (unterbaut von beispielsweise einer Tiefgarage) von mind. 10% pro Bauplatz einzuhalten, stellt keinen Widerspruch zur Vorgabe im Räumlichen Leitbild dar.

Mit dem geringen Versiegelungsgrad der Oberflächen ist auch ein gleichzeitig unversiegelter und nicht unterbauter Anteil an Boden zu berücksichtigen. Diese Anforderung kommt zur Festlegung eines geringen Versiegelungsgrades zusätzlichen hinzu und entspricht der Vorgabe des Erhalts eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenen Bodens (z.B. Regenwasserversickerung) im Stadtentwicklungskonzept.

Ad „befestigter Bereich“

Dies gilt für Bereiche bei Baumscheiben und im Bereich von Wegeführungen.

Ad Werbeanlagen

Mit der Vorgabe unter §7 (3) die Raumhöhe der Erdgeschosse für gewerbliche Nutzung bis maximal 5,0 m zu ermöglichen ist eine entsprechend höhere Anbringung der Werbung für diesen Bebauungsplan festgelegt.

Ad § 11 SONSTIGES Werbeanlagen Baufeld B3

Die Vorgaben der Gesamtansichtsflächen der Werbeanlagen für die Bauplätze die sich im Baufeld B3 befinden wird ergänzt.

Ad Ergänzungen Ausnahmen Dachbegrünungen

Das Stadtentwicklungskonzept stellt ein übergeordnetes Planungsinstrument der Stadt dar, dessen Inhalte nicht zusätzlich im Bebauungsplan verordnet werden.

Ad Pkw-Abstellplätze und Werbeanlagen

Die Festlegungen zu den Pkw-Abstellplätzen sind mit der Abteilung für Verkehrsplanung abgestimmt. Eine diesbezügliche fachlich vertiefte Prüfung ist erfolgt und die Vorgabe durch die Abteilung für Verkehrsplanung ist im Zuge der Zusammenarbeit an die Stadtplanung ergangen.

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

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

Ad Plandarstellung Bemaßungen

Eine redaktionelle Befassung ist in der Beschlussfassung erfolgt.

Einwendung 5 (OZ 0011) und Einwendung 8 (OZ 0014)

Einwendung zweimal eingelangt, einmal eingelangt am 6. Juli 2022,
ein zweites Mal eingelangt am 12. Juli - nach Ablauf des Auflagezeitraumes (OZ 0014)

*Der Ersteinschreiter ist grundbücherlicher Eigentümer der **EZ 49 KG 63113 Liebenau** mit dem Grundstück .249 und grundbücherlicher Miteigentümer der **EZ 1252 KG 63113 Liebenau** mit dem Grundstück 210/7. Der Zweiteinschreiter ist grundbücherlicher Miteigentümer der **EZ 1252 KG 63113 Liebenau**.*

Die Einschreiter rainen daher direkt an die im Bebauungsplan genannten Grundstücke an. Vorgesehen ist in jenem Bebauungsplan eine Tiefgarage, wobei die Zu- und Abfahrt ausschließlich über die Raiffeisenstraße zulässig wäre. Die Zufahrt zu den GStNr. 210/7, .249, .111, 210/3 würde über eine gemeinsame Zufahrt von der Puntigamer Straße.

*Gemäß „§ 9 Zufahrten“ des Bebauungsplan 07.31.0 Raiffeisenstraße – Puntigamer Straße soll in Zukunft gelten: „(1) Für das Baufeld A und das Baufeld D ist jeweils eine Zu- bzw. Abfahrt ausschließlich über die Raiffeisenstraße zulässig.
(2) Für das Baufeld B1 und das Baufeld B2 ist ausschließlich eine gemeinsame Zufahrt von der Puntigamer Straße zulässig.“*

Durch diese Neuregelung der Zufahrten und der Größe des Bauprojekts ist von einem erhöhten täglichen Verkehrsaufkommen auszugehen. Durch diese erhöhte Lärm- und Emissionsbelastung durch Erhöhung des täglichen Verkehrs über die Liebenauer Hauptstraße, die Raiffeisenstraße und die Puntigamer Straße sind die Einschreiter in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten gestört. Es ist davon auszugehen, dass es auf Grund der Straßenbreite und der Lage vermehrt zu Staubildung kommen wird. Durch die mit laufendem Motor stehenden PKWs wird die Emissionsbelastung an den angrenzenden Grundstücken um ein erhebliches gesteigert.

Es ist davon auszugehen, dass auf Grund der mindestens 40 Wohnungen, welche geplant sind, bei einem Durchschnitt von 1,5 PKW pro Haushalt täglich rund 60 PKW zusätzlich die beiden Straßen befahren. Selbst wenn man nur mit 1 PKW pro Haushalt rechnet, was auf Grund der Lage als realistisch anzusehen ist, würde das täglich zumindest 80 zusätzliche Befahrungen bedeuten (ausgehend von nur einer Strecke zur Arbeitsstätte und Nachhause ;berücksichtigt man auch „weitere Privatfahrten“ und den oben gewählten Ansatz von 60 PKW ist wohl eher von gut 200 zusätzlicher „Befahrungen“ auszugehen). Dies führt zu einer Steigerung der täglichen Emissionen auf die Nachbargrundstücke, so auch auf jene der Einschreiter.

Auf Grund der Änderung der Zufahrten ist eine Zufahrt zu den Grundstücken der Einschreiter nur in einem immens erschwerten Ausmaß möglich. Eine direkte Zufahrt zu den Grundstücken wird den Einschreitern durch den Bebauungsplan genommen und kann eine Zufahrt dahingehend nur über die Kulanz der Nachbarn erfolgen.

Eine Belastung erfolgt hierbei nicht nur durch das erhöhte Verkehrsaufkommen auf Grund der Tiefgaragenausfahrt, sondern auch durch das Versperren einer Zufahrt den Grundstücken. Damit werden die Zufahrtsmöglichkeiten der Einschreiter erheblich beschränkt. Dies stellt allerdings eine gravierende, sachlich nicht zu rechtfertigende Änderung der Gegebenheiten dar.

Im Bebauungsplan bereits berücksichtigt wurde die geplante Bahnunterführung. Sollte der Bebauungsplan wie geplant umgesetzt werden und auch die Bahnunterführung – diese hat verkehrsplanerische Priorität – gebaut werden, würde den Einschreitern jegliche Zufahrt zu ihren Grundstücken fehlen. Bei Umsetzung von Bebauungsplan und Bahnunterführung gibt es keine(n) Zugang/ Zufahrt zu den Grundstücken der Einschreiter mehr.

Ein Bebauungsplan, welcher Grundstückseigentümern den Zugang zur eigenen Liegenschaft versperrt, würde einen gravierenden Eingriff in die subjektiv-öffentlichen Rechte der Einschreiter bedeuten.

Wenn nun für die Liegenschaften des Einschreiters keine Zufahrtsmöglichkeit mehr gegeben ist, verlieren diese Liegenschaften auch ihre „Baulandwidmung“. Ohne Zufahrt kein Bau! Bedenkt man nun, dass die Dichte von 1,2 hinsichtlich der Liegenschaften der Einschreiter noch nicht voll ausgenutzt ist, würde dieser Bebauungsplan daher auch die Ausnutzung der Dichte auf diesen Liegenschaften – beispielsweise durch Zubauten – verhindern. Das kommt de facto einer Enteignung der Einschreiter gleich.

Infolge der Stattgebung des Bebauungsplans besteht die Gefahr, dass ernste Eingriffe in Flora und Fauna erfolgen, dies durch das zu erwartende Maß an Emissionen.

Zusammenfassend stellen die Einschreiter den A N T R A G, seine Einwendungen entsprechend zu berücksichtigen, sodass keine Einschränkung der Zufahrt erfolgen darf.

Beantwortung:

Ad Bebauungsplan

Die genannten Grundstücke der Einwender befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebiets. Von den Vorgaben im Bebauungsplan sind alle im Bebauungsplangebiet befindlichen Grundstücke betroffen, sollte sich bei einem oder mehreren Grundstücken der Wunsch nach einer baulichen Entwicklung ergeben.

Für alle im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke gilt konkret, dass Pkw-Abstellplätze in Tiefgaragen unterzubringen sind, wobei bauplatzübergreifende Tiefgaragen möglich sind und somit auch die Möglichkeit besteht, Zufahrten zu Bauplätzen zusammenzulegen.

Zufahrten sind aufgrund des künftigen Eisenbahnprojektes und der Unterführung an der Liebenauer Hauptstraße nicht mehr von der Liebenauer Hauptstraße möglich. Diese Tatsache wurde im Bebauungsplan hinsichtlich der Festlegung der Zufahrten für die Baufelder an der Liebenauer Hauptstraße berücksichtigt.

Das Eisenbahnprojekt ist nicht durch/mit den Bebauungsplan erwachsen, es ist ein Projekt der ÖBB die Trasse künftig zweigleisig auszubauen und mit der Unterführung für die bislang oberirdisch geführte Liebenauer Hauptstraße einen raschen Verkehrsfluss zu ermöglichen. Aus diesem Grund lässt die zukünftige Unterführung bei zweigleisigem Ausbau der ÖBB Trasse keine Zufahrten von der Liebenauer Hauptstraße auf die Grundstücke entlang des Eisenbahnprojektes zu.

Die Ersichtlichmachung des zukünftigen Eisenbahnprojekts an der Liebenauer Hauptstraße besteht bereits mit dem 2. Entwurf zum 4.0 Flächenwidmungsplan, der am 16.06.2016 mit Gemeinderatsbeschluss zur Auflage gebracht wurde und seit dem 22.03.2018 rechtswirksam ist.

Durch die Einwender wird eine erhöhte Lärm- und Emissionsbelastung befürchtet und dass es durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen vermehrt zu Staubbildung kommen könnte und zu einer gesteigerten Emissionsbelastung durch die mit laufendem Motor stehenden Pkws an den angrenzenden Grundstücken.

Die im Eigentum der Einwender stehenden Grundstücke befinden sich im Bereich zu Liebenauer Hauptstraße. Gerade dieser Bereich zur Liebenauer Hauptstraße wird durch das Unterführungsprojekt hinsichtlich Staubbildung und Emissionsbelastung durch laufende Motoren stehender Pkws zukünftig nicht belastet.

Die Unterquerung der ÖBB Trasse anstelle von Wartezeiten vor den Schranken durch häufig frequentierende Züge wird diesbezüglich eine deutliche Verbesserung bringen.

Allgemein hinzuweisen ist auf die bauliche Entwicklungsmöglichkeit durch die bereits im Flächenwidmungsplan festgelegte Ausweisung Nutzungsüberlagerung „Kerngebiet mit Allgemeinen Wohngebiet“ und einer Dichte von 0,6 bis 1,2 möglich. Die zukünftige Entwicklung hochwertiger Bauplätze mit einer Dichte von 1,2 lässt deshalb bereits eine entsprechende Ausnutzung, eine damit in Verbindung stehende von den Einwendern angesprochene Verkehrserhöhung der umgebenden Straßen zu.

Der Bebauungsplan legt nun fest, dass mit einer Ausnahme von fünf oberirdischen Stellplätzen im Bereich Zufahrt von der Raiffeisenstraße, ein Parken in Tiefgaragen vorgegeben ist. Weitere oberirdische Stellplätze sind nicht möglich, emissionsfreie Innenhöfe deren ökologische Wirksamkeit durch Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen allen zukünftigen Bewohnern es Bebauungsplangebiets zugutekommen sind mit dem Bebauungsplan ebenso festgelegt. Von einer Steigerung der täglichen Emissionen auf die Nachbargrundstücke wie die Einwender erheben, kann also nicht gesprochen werden.

Im Zuge des Bebauungsplanes ist das erhöhte Verkehrsaufkommen und die Leistungsfähigkeit der Liebenauer Hauptstraße, der Raiffeisenstraße und der Puntigamer Straße in einem verkehrstechnischen Gutachten untersucht worden. In einer zusammenfassenden Stellungnahme wird festgestellt, dass aus verkehrstechnischer Sicht eine gesamtheitliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes auch ohne verkehrstechnische Maßnahmen möglich ist.

Der Bebauungsplan regelt, dass eine Zufahrt für das Baufeld B1 und für das Baufeld B2 von der Puntigamer Straße möglich ist.

Damit ist im Hinblick darauf, dass durch das Eisenbahnprojekt keine Zufahrten von der Liebenauer Hauptstraße mehr möglich sind, eine Vorkehrung getroffen worden, sollte eine bauliche Entwicklung auf den Baufeldern geplant werden.

Die Bestandszufahrt von der Liebenauer Hauptstraße kann so lange genutzt werden, solange es keine bauliche Veränderung an den gegenständlichen Grundstücken gibt und solange das Unterführungsprojekt nicht umgesetzt wird.

Hinsichtlich der angesprochenen Mehrbelastung zusätzlicher Zu- und Abfahrten kann gesagt werden, dass entlang der Liebenauer Hauptstraße keine Zu- und Abfahrt erfolgen wird und es somit auch nicht zu einer Belastung kommen kann. Eine Zufahrt zum nördlich gelegenen größten Baufeld A ist von der Liebenauer Hauptstraße nicht möglich, es ergibt sich somit keine Belastung durch eine Tiefgaragenein- und Ausfahrt an der Liebenauer Hauptstraße.

Zusammenfassend kann dazu festgehalten werden, dass der Bebauungsplan auf die Tatsache, dass mit dem Eisenbahnprojekt keine Zufahrten mehr von der Liebenauer Hauptstraße möglich sind, reagiert und eine Zufahrt von der Puntigamer Straße über das Nachbargrundstück festlegt.

Zur Dichteausnutzung durch Zubauten gilt der § 12 (1) der Verordnung zum Bebauungsplan, wonach Zubauten innerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen, außerhalb jedoch nur Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig sind.

Zur Gefahr für Flora und Fauna kann gesagt werden, dass auf ausreichende Grünräume im Bebauungsplangebiet Rücksicht genommen wird.

Einwendung 6 (OZ 0012)

Einwendung vom 6. Juli 2022:

Der vorgelegte Bebauungsplan ist nicht geeignet, das betroffene Gebiet zukunftsgerecht weiter zu entwickeln.

Einwendung 1: Der Bebauungsplan widerspricht dem Räumlichen Leitbild 1.0

Dieses weist hier nämlich „Vororte mit Zentrumsfunktion“ aus. Diesem Anspruch wird der vorliegende Plan keineswegs gerecht, da er nur meist einzeln stehende Wohnblöcke vorsieht.

Einwendung 2: Der vorliegende Bebauungsplan nimmt keinerlei Rücksicht auf erhaltenswerte Objekte und erfüllt damit nicht den Raumordnungsgrundsatz, wonach der „Schutz erhaltenswerter Kulturgüter, Stadt- und Ortsgebiete, Erhaltung der Orts- und Stadtkerne sowie Stärkung ihrer Funktionen“ mit anderen Faktoren abzuwägen ist.

Als Beispiel nenne ich die Villa Puntigamer Straße 4. Dass der Abbruch der charakteristischen Bauten Liebenauer Hauptstraße 84, 86 und 88 der künftigen Unterführung zum Opfer fallen müssen, wäre auch nicht zwingend; es gibt sicher andere Lösungsmöglichkeiten.

Beantwortung:

Ad Einwendung 1:

Hinsichtlich der städtebaulichen Vorgaben, diese sind im Erläuterungsbericht angeführt ist zusammengefasst zu sagen, dass gemäß dem Stadtentwicklungskonzept der Bereich zum Teil im „Bezirks- und Stadtteilzentrum“ sowie zum Teil im „Wohnen hoher Dichte / Zentrum“ liegt. Gemäß Räumliches Leitbild befindet sich der Bereich im Gebietstypus „Vororte mit Zentrumsfunktion“, also eine zur Straße stark raumbildende Situierung der Bebauung.

Die Ziele sind u.a.:

- Gliederung zur Sicherstellung einer Nutzungsvielfalt und des charakteristischen Erscheinungsbildes

- Sicherstellung und Fortführung der Nutzungsvielfalt, insbesondere durch öffentliche bzw. kommerzielle Nutzungen in der Erdgeschoßzone (Versorgungsfunktion)
- Einen identitätsstiftenden Raum mit Begegnungs- und Aufenthaltszonen zu schaffen
- Die Erhöhung des Grünanteils und Baumbestandes
- Fußläufige Vernetzungen
- Neue Bebauungen mit hochwertigen Freiräumen

Der Entwurf sieht sowohl eine Situierung der Bebauung an der Straße, also raumbildende Strukturen zum Straßenraum vor. Hinsichtlich der öffentlichen bzw. kommerziellen Nutzung wird in der Erdgeschoßzone eine gewerbliche Nutzung vorgegeben

Der Bebauungsplan legt fest, dass Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen anzuordnen sind und ermöglicht emissionsfreie Innenhöfe deren ökologische Wirksamkeit durch Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen allen zukünftigen Bewohnern des Bebauungsplangebiets zugutekommen. Diese Innenhofflächen können die geforderten identitätsstiftenden Räume mit Begegnungs- und Aufenthaltszonen, für Erhöhung des Grünanteils sorgen, zu pflanzende Bäume stellen sicher, dass ein entsprechender Baumbestand entstehen kann.

Fußläufige Vernetzungen verbinden auch den Öffentlichen Raum mit den privaten Freiflächen und sorgen somit für eine Möglichkeit der Verbindung. Die neue Bebauung lässt Raum für die bereits erwähnten Freiräume im Inneren.

Dem Bebauungsplanentwurf ging ein zweistufiger, österreichweit offener Architekturwettbewerb nach dem Grazer Modell und mit der Vorgabe eines städtebaulichen Gutachtens voran.

Aus dem Gestaltungskonzept des Wettbewerbsiegers wurden die prägenden Elemente, dreieckige Grundformen der Gebäude, die sich in die Höhe bis max. 5 G mit zurückversetzten Ebenen terrassenartig staffeln und die Hofbereich großzügige Freiräumen und eine Ost-West Achse sowie zwei Nord-Süd Achsen bilden, übernommen.

Ebenso wurden die straßenraumbildenden Bebauungen entlang der Raiffeisenstraße, der Puntigamer Straße, sowie der Liebenauer Hauptstraße gemäß den städtebaulichen Vorgaben aus dem Wettbewerb, die auch im Entwurf des Wettbewerb Siegers berücksichtigt sind, übernommen.

Die Verteilung der Baumassen – mit Adaptierungen und durch vertiefte fachliche Prüfung – sind in den wesentlichen Zügen entsprechend dem Wettbewerbsergebnis durch im Plan eingetragenen Baugrenz- und Höhenzonierungslinien festgelegt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der bauliche Abschluss zu den drei Straßenzügen durch die straßenraumbildende Bebauung gebildet wird, eine Durchlässigkeit von Innenhof und Straßenraum ist jedoch durch die teilweise offene Bebauung entlang der Puntigamer Straße und der Raiffeisenstraße gegeben.

Ad Einwendung 2:

Im Bebauungsplangebiet befinden sich baukulturell keine erhaltenswerten Objekte, deren Bestand durch den Bebauungsplan zu berücksichtigen wäre.

Wie in der Beantwortung der Einwendung 1 ausgeführt bestehen klare städtebauliche Zielsetzungen für das Bebauungsplangebiet. Diesbezügliche Vorgaben sind gemäß Stmk. ROG mit einem Bebauungsplan festzulegen, der vom Gemeinderat beschlossen wird.

Der Zeitpunkt für einen Abbruch eines Objektes an der Liebenauer Hauptstraße ist mit dem Bebauungsplan nicht festgelegt. Es obliegt den Eigentümer:innen, die Objekte weiterhin so im Bestand zu erhalten, solange es keine bauliche Veränderung gibt und solange das Unterführungsprojekt nicht umgesetzt wird.

Das Eisenbahnprojekt für den zweigleisigen Ausbau der ÖBB Trasse und damit eine erhöhte Frequenz der Züge die wiederum die derzeitige Schrankenlösung mit Wartezeiten für den Fußgängerverkehr und den motorisierten Verkehr zugunsten der Unterführung vorsieht ist nicht erst durch bzw. mit dem Bebauungsplan erwachsen.

Die Flächenvorsorge an der Liebenauer Hauptstraße für die Unterführung wurde bereits mit dem 2. Entwurf zum 4.0 Flächenwidmungsplan, der am 16.06.2016 mit Gemeinderatsbeschluss zur Auflage gebracht wurde und seit dem 22.03.2018 rechtswirksam ist, geschaffen. Im Flächenwidmungsplan ist damit bereits Ersichtlichmachung des zukünftigen Projekts enthalten.

Einwendung 7 (OZ 0013)

Einwendung vom 7. Juli 2022:

Ausgangslage:

Im Erläuterungsbericht wird als Basis dieses Bebauungsplanes ein Wettbewerb aus dem Jahr 2020 angeführt. Ziel des Wettbewerbs soll die Erlangung von Bebauungsvorschlägen für den Bereich Raiffeisenstraße – puntigamer Straße – Liebenauer Hauptstraße gewesen sein.

Schon einleitend (S. 1) wird im Erläuterungsbericht auf die Nutzungsüberlagerung KG + WA, das Sanierungsgebiet Lärm und auf die Dichte 0,6 bis 1,2 hingewiesen.

Auf S. 2 gibt es noch den Hinweis auf das „Bezirks- und Stadtteilzentrum“ in diesem Bereich, Wohnen hoher Dichte, innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet.

Planungsgebiet:

Auf dem Luftbild sieht der jetzt relevante Bereich ziemlich versiegelt aus, auch jener westlich davon. Dieser Eindruck täuscht etwas: zum Zeitpunkt der Aufnahme dieses Bildes dürfte noch die Gärtnerei existiert haben, das sind z.T. Glashäuser und somit trotzdem weniger Versiegelung als offensichtlich geplant. Im Erläuterungsbericht S. 6 und 7 wird sogar darauf hingewiesen, dass sich die Bebauung durch einen starken Straßenraumbezug auszeichnet, die Bebauung orientiert sich an der Straßenflucht und ist stark raumbildend. Anzumerken ist der hohe Grad an Öffentlichkeit und ein guter Mix aus unterschiedlichen Funktionen. Die Erdgeschoßzone ist primär kommerziellen oder öffentlichen Nutzungen vorbehalten, in den Obergeschoßen wird hauptsächlich gewohnt. Der Straßenraum übernimmt vielfach die Begegnungs- und Aufenthaltsfunktion des öffentlichen Raumes.

Es findet sich sogar ein Hinweis, dass sich südlich des Bebauungsplangebietes die Volksschule Liebenau befindet und anschließend östlich davon Reste des dörflich geprägten historischen Zentrums Liebenau.

Bebauungsdichteverordnung: Sowohl für die Überschreitung der maximalen (im Flächenwidmungsplan festgelegten) Dichte, als auch für die Unterschreitung der festgelegten

mindestwerte sind – (nach der bestehenden Rechtslage!) – städte-bauliche Gründe bzw. Gründe des Ortsbildes maßgebend:

„§ 3 Überschreitung

(1) Die im Flächenwidmungsplan und in § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte können durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen, Dachraumausbauten und Zubauten in Betracht.

§ 4 Unterschreitung

Eine Unterschreitung der in einem Flächenwidmungsplan oder im § 2 festgelegten Mindestwerte ist nach Einholung eines Gutachtens eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung zulässig, wenn dem städtebauliche Gründe, Gründe im Sinne des Ortsbildschutzes oder naturräumliche Gegebenheiten und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.“

Raumordnungsgrundsätze:

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000069&FassungVom=2012-06-30>

Diese sind generell für die Raumordnung in der Steiermark (gemäß § 3 Abs. 1) maßgeblich:

1. Die Qualität der natürlichen Lebensgrundlagen ist durch sparsame und sorgsame Verwendung der natürlichen Ressourcen wie Boden, Wasser und Luft zu erhalten und, soweit erforderlich, nachhaltig zu verbessern.
2. Die Nutzung von Grundflächen hat unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches, einer wirtschaftlichen Aufschließung sowie weitgehender Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen zu erfolgen. Die Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.
3. Die Ordnung benachbarter Räume sowie raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen aller Gebietskörperschaften sind aufeinander abzustimmen.

Damit nach Möglichkeit niemand auf ihre Anwendung vergisst, wurde darauf bei den Bestimmungen zur Bebauungsplanung unter § 40 StROG noch einmal hingewiesen.

Wettbewerbs-Ergebnisse:

Bei einem Vergleich der jetzigen Wettbewerbsergebnisse mit der gegenwärtigen Situation schafft gewisse Probleme: die Gärtnerei existiert überhaupt nicht mehr. Einige Nebengebäude allerdings schon und sogar das frühere Bezirksamt existiert noch! (Nahende Bautätigkeiten werfen ihre Ankündigungen voraus).

Aber das ehemalige Kaffeehaus existiert noch, mehrere Gebäude in der näheren Umgebung ebenfalls noch, die Volksschule gegenüber vom Kaffeehaus ebenfalls

Gefahrenzonen:

Allerdings könnten im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan auch reale Gefahren gesehen werden:

Ein weiterer Teil (im W.) der Gärtnerei und Flächen direkt neben der Volksschule sind bereits als Bauland ausgewiesen, sogar Flächen neben der alten Mühle > und sogar die riesigen Sportplätze um die jetzigen Mittelschulen (BG, Borg, HIB).

Wenn jetzt entlang der Ostbahn auch noch die Bahn zweigleisig ausgebaut werden soll und die Liebenauer Hauptstraße eine Unterführung bekommen soll, dann wird's schwierig, (der Petersbach kreuzt ja ebenfalls an derselben Stelle)!

Das vorliegende Bebauungsplangebiet wäre ja jedenfalls besser durch die Raiffeisenstraße erschlossen ...

und eine Unterführung der Bahn könnte ja viel leichter durch eine Verlängerung der Karl-Huber-Gasse nach Westen erfolgen.

Aber dann könnte man ja sogar den nördlichsten Teil der Liebenauer Hauptstraße verkehrsberuhigen

...

wie es für die Zeit nach der Fertigstellung des Liebenauer Südgürtels einmal geplant war.

Aber der Südgürtel ist ja schon fertig!

Verkehrsberuhigung zuerst !

Jetzt sind die südlichen Bereiche der Raiffeisenstraße und der Ziehrerstraße noch nicht durchgehend zugebaut – aber es wird daran gearbeitet, sogar die „Olympiawiese“ soll einmal drankommen!

Jetzt könnten wir aber einen Versuch starten: die Verkehrsberuhigung zuerst!

Umsetzung der Bürgerbeteiligung von 2014 zuerst! Der Petersbach braucht überhaupt nicht umgeleitet werden!

Aber wie sollen dann die AutofahrerInnen zu den 1.000 neuen Parkplätzen beim Murpark kommen?

Ja, die könnten künftig über den A2Z-Zubringer fahren oder gleich den Bus nehmen – wäre möglich.

(Sogar den Acker brauchen wir nicht sofort zum Parkplatz machen, sondern lieber kleinweise).

Das könnte ein fantastischer Ausweg sein.

Mit dem Ersuchen um schrittweise Umsetzung dieser Vorschläge

Der Einwendung wurde eine 14 seitige Präsentation einer Bürgerbeteiligung „Neugestaltung Liebenauer Hauptstraße/Puntigamer Straße“ aus 2014 beigelegt.

Beantwortung:

Ad Wettbewerb

Dem Bebauungsplanentwurf ging ein zweistufiger, österreichweit offener Architekturwettbewerb nach dem Grazer Modell und mit der Vorgabe eines städtebaulichen Gutachtens voran.

Aus dem Gestaltungskonzept des Wettbewerbsiegers wurden die prägenden Elemente, dreieckige Grundformen der Gebäude, die sich in die Höhe bis max. 5 G mit zurückversetzten Ebenen terrassenartig staffeln und die Hofbereich großzügige Freiräumen und eine Ost-West Achse sowie zwei Nord-Süd Achsen bilden, übernommen.

Ebenso wurden die straßenraumbildenden Bauungen entlang der Raiffeisenstraße, der Puntigamer Straße, sowie der Liebenauer Hauptstraße gemäß den städtebaulichen Vorgaben aus dem Wettbewerb, die auch im Entwurf des Wettbewerb Siegers berücksichtigt sind, übernommen.

Die Verteilung der Baumassen – mit Adaptierungen und durch vertiefte fachliche Prüfung – sind in den wesentlichen Zügen entsprechend dem Wettbewerbsergebnis durch im Plan eingetragenen Baugrenz- und Höhenzonierungslinien festgelegt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der bauliche Abschluss zu den drei Straßenzügen durch die straßenraumbildende Bebauung gebildet wird, eine Durchlässigkeit von Innenhof und Straßenraum ist jedoch durch die teilweise offene Bebauung entlang der Puntigamer Straße und der Raiffeisenstraße gegeben.

Ad Unterführungsprojekt und erhöhtes Verkehrsaufkommen

Der zweigleisige Ausbau der ÖBB Trasse (höhere Taktfrequenz der Züge) sieht auch eine Unterführung zugunsten der derzeit bestehenden Schrankenlösung vor. Der im Kreuzungsbereich bereits unterirdisch geführte Petersbach wird umgeleitet.

Im Zuge des Bebauungsplanes ist das erhöhte Verkehrsaufkommen und die Leistungsfähigkeit der Liebenauer Hauptstraße, der Raiffeisenstraße und der Puntigamer Straße in einem verkehrstechnischen Gutachten untersucht worden. In einer zusammenfassenden Stellungnahme wird festgestellt, dass aus verkehrstechnischer Sicht eine gesamtheitliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes auch ohne verkehrstechnische Maßnahmen möglich ist.

Ad Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist im Westen durch die Liebenauer Hauptstraße bzw. im Osten durch die Raiffeisenstraße erschlossen. Der künftige zweigleisige Ausbau der Bahn schafft höhere Frequenzen und damit eine bessere Versorgung durch den Öffentlichen Verkehr. Geh- und Radwege mit begleitenden Baumpflanzungen sind entlang der Raiffeisenstraße und der Puntigamer Straße vorgesehen.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 07.31.0 Bebauungsplan „Raiffeisenstraße – Puntigamer Straße“ in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 8 (12), Zitat:

„Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.“

Die Angabe „ca.“ wird entfernt.

§ 11 (3), Zitat:

„Die Gesamtansichtsfläche der Werbeanlage ist für die Baufelder A, D und C mit 5,0 m², für die Baufelder B1 und B2 mit 2,5 m² begrenzt. Die Größe der Fläche gilt je Baufeld.“

Das Baufeld B3 wird hier ergänzt, Zitat Änderung:

„Die Gesamtansichtsfläche der Werbeanlage ist für die Baufelder A, D und C mit 5,0 m², für die Baufelder B1, B2 und B3 mit 2,5 m² begrenzt. Die Größe der Fläche gilt je Baufeld.“

PLANWERK:

Maßketten im Bereich der Höhenzonierungslinien werden ergänzt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Zu § 6 Geschoßanzahl, Gesamthöhen, Dächer erfolgen zwei Ergänzungen (kursiv):

(...) Die Vorgabe, Haustechnikanlagen um mindestens 3,0 m vom Dachsaum zurückzusetzen sichert die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes im Stadtraum.

Das Zurückweichen von 3,0 m vom Dachsaum gilt nicht für Photovoltaikanlagen.

Zusätzlich sind Haustechnikanlagen auf Dächern mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) einzuhausen. Flach geneigte Photovoltaik Anlagen sind nicht einzuhausen.

Eine Dachnutzung in Form von Dachterrassen etc. über dem 5. Geschoß ist nicht zulässig, dies gilt nicht für flach geneigte Photovoltaik Anlagen.

Unter flach geneigten Photovoltaik Anlagen sind solche gemeint, die bis zu max. 10 Grad geneigt sind.

Zu § 7 Formale Gestaltung von Gebäuden erfolgt die Ergänzung (kursiv):

(...)

- sind bei Neubauten großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig. Damit sind keine Fenster, sondern Fassadenoberflächen, *die über mehr als die Hälfte der Fassadenfläche eine Verglasung aufweisen* gemeint.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf 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 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

Die Verständigung der 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

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 07.31.0 Bebauungsplan „Raiffeisenstraße – Puntigamer Straße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. den Einwendungserledigungen.

Die Sachbearbeiterin:

DIⁱⁿ Eva Maria Traschler

(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..... Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen
in der Sitzung des

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am...19.10.2022.....

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von Gemeinderät:innen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 20.10.22

Der/die Schriftführer:in:

W.P.

Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja, Datum: 26.02.2021
- 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 von Liebenau wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 07.31.0 Bebauungsplan „Raiffeisenstraße – Puntigamer Straße“ 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 Flächensparender Umgang mit den Liegenschaften
- Entsiegelung
- Freihaltung der Innenhöfe
- Extensive Dachbegrünung
- Bepflanzungsmaßnahmen/Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Baumpflanzungen)
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

	Signiert von	Traschler Eva Maria
	Zertifikat	CN=Traschler Eva Maria,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-10-07T10:33:42+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-10-07T14:05:09+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-10-11T13:44:37+02:00
	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	2022-10-13T11:39:49+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.