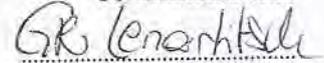


Stadt Graz
Stadtplanungsamt
Referat Bebauungsplanung

BearbeiterIn
DIⁱⁿ Angelika Lingenhölle-Kohlbach

Bericht an den Gemeinderat

Berichtersteller:in



Graz, 17.11.2022

GZ: A14 - 004773/2008/0147

13.08.2 Bebauungsplan

Anton – Kleinoscheg – Straße

2. Änderung

XIII.Bez., KG Gösting

Beschluss

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

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

Ausgangslage

Der 13.08.0 Bebauungsplan „Anton–Kleinoscheg– Straße“ wurde am 20.05.2010 beschlossen und erlangte mit 03.06.2010 Rechtswirksamkeit.

Die 1. Änderung aufgrund eines neuen Stellplatzschlüssels erfolgte mit Beschluss vom 17.03.2011. Der 13.08.1 Bebauungsplan „Anton–Kleinoscheg –Straße – 1. Änderung“ erlangte am 31.03.2011 Rechtswirksamkeit.

Auf dem Planungsgebiet (Grundstück Nr. 463/2) wurde zwischenzeitlich der „Wohnpark Gösting“ errichtet.

Die „111 Gröbl Wohnpark Gösting Entwicklungs GmbH“ möchte nun als Grundeigentümerin der Liegenschaft Grundstück Nr. 459/3, 459/11, .1160 und .1161 KG Gösting den Wohnpark Gösting bis zur Ibererstraße / Grafenbergstraße erweitern und hat um Änderung des Bebauungsplanes angesucht.

Entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße und entlang der Ibererstraße bzw. Grafenbergstraße soll am bestehenden Wohnriegel angebaut und ein durchgehendes Gebäude als „L“-Form bis zur Ibererstraße und Grafenbergstraße gezogen werden. Hofseitig soll ein bis zu 4-geschossiges Wohnhaus in offener Bauweise errichtet werden.

Die Erweiterung des Planungsgebiet beträgt 4.784 m².

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 1,2 ausgewiesen.

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

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept** liegt das Planungsareal im Bereich „Zentrum“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Studie Florian Schober Architektur ZT 04/2021

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

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

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

- (1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.
- (2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.

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

- Stellungnahme A10/8 - Abteilung für Verkehrsplanung vom 01.04.2022

Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 27.04.2022 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 13.08.2 Bebauungsplan – Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6

Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 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 öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 24. Mai 2022 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 12. Mai 2022 bis 7. Juli 2022 langten 14 Einwendungen und 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

1 Einwendung langte nach der Auflagefrist ein.

Stellungnahme 1 (OZ-0128)
 Holding Graz - Wasserwirtschaft

„Für den 13.08.02 Bebauungsplan 13.08.02 „Anton-Kleinoscheg-Straße“ weisen wir darauf hin, dass auf den Gst.Nr. 459/3 KG 63112 Gösting ein öffentlicher Kanal, welcher durch das Planungsgebiet verläuft. Durch den Baukörper „G“ werden eine Kanal- sowie eine Wasserleitung überbaut. Diese sind bebauungsfrei zu halten oder ggf. vom Bauwerber auf eigene Kosten umzulegen. Dazu ist das Einvernehmen mit der Holding Graz Wasserwirtschaft einzuholen.“

Beantwortung Stellungnahme 1:

Der Hinweis wurde in den Erläuterungsbericht des Bebauungsplanes aufgenommen und an die Grundeigentümer weitergeleitet.

Stellungnahme 2 (OZ-0142)
Stadt Graz - Straßenamt

„...nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplans 13.08.2 „Anton-Kleinoscheg-Straße“ wird von Seiten des Straßenamtes folgende Stellungnahme abgegeben:

- *Die in der Planbeilage dargestellte Zufahrt ist im Hinblick auf Lage und Ausbildung mit dem Straßenamt abzustimmen. In weiterer Folge ist planbelegt um Zufahrtsgenehmigung anzusuchen. Grundsätzlich sind die Zufahrten möglichst weit von den Kreuzungsbereichen abzurücken. Die Freihaltung der Sichtfelder im Bereich der Zufahrten ist jedenfalls zu berücksichtigen. Mögliche Wartebereiche (Begegnungsfall im Zufahrtsbereich) sind abseits des fließenden Verkehrs sowie der Flächen für den Fußgängerverkehr auf Privatgrund vorzusehen. Sie sind derart anzuordnen, dass wartende Kraftfahrzeuge weder den Fußgänger- noch den Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum beeinträchtigen.*
- *Die Sichtbeziehungen sind bei den angedachten Baumpflanzungen im Zuge des Bebauungsplanes zu berücksichtigen – sicherheitsrelevante Sichtbeziehungen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Der Lichtraum für alle Verkehrsarten, also auch für den Fuß- und Radverkehr ist auch bei entsprechendem Wachstum freizuhalten. Bei der Beleuchtungsplanung sind die gewählten Baumstandorte mit den Standorten der Beleuchtung abzugleichen.*
- *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 Kostentragungen 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 gem. Stmk LStVG ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen, herzustellen.*
- *Für die Genehmigungen von Werbeanlagen, die in das öffentliche Gut ragen, ist ein formloses Ansuchen an das Straßenamt zu richten. Die Vorgaben der Richtlinien für Visuelle Informationsträger sind unbedingt einhalten.*

- Die Querschnittsbreiten sowie die Straßenraumaufteilung (insbesondere hinsichtlich Gehsteige und Radverkehrsinfrastrukturen) sind mit der Abteilung für Verkehrsplanung (A10/8) abzustimmen.
- Sofern in etwaigen Vereinbarungen eine Kostentragungen durch Dritte für die Errichtung der Verkehrsflächen vorgesehen ist, ist privatrechtlich sicherzustellen, dass diese Verpflichtung bei Veräußerung auch auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergeht.

Beantwortung Stellungnahme 2:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und sind maßgebliche Vorgaben für nachfolgenden Verfahren (Baubewilligungsverfahren).

Stellungnahme 3 (OZ-0143)

Stromnetz Graz

Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 13.8.02 keine Einwände.

Zusatz Fernwärmenetz

Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme (KEK).

Eine Versorgung mit Fernwärme ist von den bestehenden Versorgungsleitungen in der Anton-Kleinoscheg-Straße und der Ibererstraße möglich.

Das derzeit im Erweiterungsgebiet des ursprünglichen Bebauungsplans situierte Objekt Anton-Kleinoscheg-Straße 74 ist mit Fernwärme versorgt.

Seitens Netz Fernwärme gibt es keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Beantwortung Stellungnahme 3:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Einwendung 1 (OZ-0126):

„Mit Kaufvertrag habe ich die Wohnung.. und den Abstellplatz..erworben.Inzwischen wurden uns Anzeigen seitens der Polizei zustellt, die die gesamte Liegenschaft betreffen, sowie eine Anzeige bezüglich für die als Veranstaltungsraum Zweck entfremdeten Teile der Tiefgarage mit Rückbauverpflichtung. Eine neue, gültige Baugenehmigung gemäß der durch Eisenberger Rechtsanwälte GmbH eingereichten, korrigierten Ausführungspläne liegt mir bis heute nicht vor. Zu der Problematik der Überschreitung des Bebauungsdichtewertes habe ich ebenfalls keine weitere Nachricht.

Das Grundbuch enthält 265 Einträge mit der Zusage zur Einräumung von Wohnungseigentum. Vom fertiggestellten Gesamtobjekt sind ca. 63% an Einzelkunden verkauft und gehören somit (zivilrechtlich) nicht mehr dem Verkäufer. Nachdem keine endgültige Parifizierung mangels rechtsgültiger Baugenehmigung erfolgen kann und dies auch gemäß der Bestätigung des damit beauftragen Gutachters Herrn Dr. Martin Ozimic so ist, können keine weiteren Schritte bezüglich der Begründung der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgen.

Ich lehne es ab, von uns anteilig erworbene Grundstücksflächen zu Gunsten der Nachbarbebauung abzutreten oder zu verkaufen. Hierzu gibt es keine rechtsgültigen Vereinbarungen.

Die Verdichtung auf unserem Grundstück würde sich durch die Verkleinerung der bebauten Fläche Grundstück Nr. 463/2 noch erhöhen!

Ein Ausgleich könnte evtl. durch die Abtretung von Flächen der Grundstücke Nr. .

Gemeinschaftsflächen mit Grünraum würden entfallen, ebenso die Böschung mit Hecken und Bäumen (auf diesem Bereich war ursprünglich auch ein Kinderspielplatz geplant und vorgesehen, der nicht errichtet wurde).

Einer Zusammenlegung der auf dem Nachbargrundstück zu errichtenden Tiefgarage mit unserer bestehenden Tiefgarage stimme ich nicht zu...“

„...Ich erwarte, dass mein Kaufvertrag rechtlich erfüllt wird und das gesamte Objekt rechtlich in jeder Hinsicht ordnungsgemäß, rechtskonform in Ordnung gebracht wird....

Mit ist weiterhin aufgefallen, dass wir generell derzeit nicht die Bepflanzung mit Bäumen haben, wie es vorgeschrieben war. Die Bepflanzung auf der Tiefgarage scheint nicht ausreichend mit Erdvolumen ausgestattet zu sein. Auch das ist zu prüfen und nachzuholen.“

Einwendungsbehandlung 1:

Ad Wohnungseigentum und Baugenehmigung

Ein Bebauungsplan hat weder einen Einfluss auf die Einhaltung privatrechtlicher Verträge, Parifizierungsverfahren und Übertragung von Wohnungseigentum, noch auf die Durchführung der Grundbucheintragungen.

Vom rechtswirksamen Baubescheid abweichende Ausführungen und Nutzungen der Gebäude und Außenanlagen können nur Gegenstand baurechtlicher bzw. anderer rechtlicher Verfahren sein und sind nicht Aufgabenstellung einer Bebauungsplanung.

Ad Gegen Abtretung Grundstücksflächen für Nachbarbebauung

Der Bebauungsplan verordnet einen baulichen Rahmen für eine mögliche Bebauung. Diese besitzt nach Beschluss im Gemeinderat und Rechtskraft des Bebauungsplanes immerwährende Gültigkeit. D.h. der Bebauungsplan zeigt zwar eine Möglichkeit für eine Bebauung vor, diese kann jedoch nur auf Basis der rechtlichen Grundlagen (Baubewilligungsverfahren) konsumiert werden.

Für anhängige Bauverfahren des „Wohnpark Gösting“ gibt es weder das Erfordernis das Baufeldes II abzutrennen, noch die Baulücke zu schließen.

Es gibt keine Verpflichtung für die Schließung der Baulücke, sondern nur die Möglichkeit auf Basis der rechtlichen Erfordernisse den Lückenschluss zu errichten. Dabei wird auf den positiven Effekt einer durchgehenden Bebauung gegen Lärmimmissionen hingewiesen.

Ad Ausgleich Abtretung von Flächen

Der privatrechtliche Transfer von Flächen, Abschlagszahlungen bzw. Entschädigungen zwischen der Bebauungsplanwerberin und Privaten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Ad Gegen Zusammenlegung Tiefgarage:

Es resultiert aus dem Bebauungsplan keinerlei Verpflichtung für eine Zusammenlegung der Tiefgaragen, sondern nur die Möglichkeit auf Basis der rechtlichen Erfordernisse gegebenenfalls diese zu verbinden.

Ad Baumpflanzungen und Überdeckung Tiefgarage:

Die Überprüfung, Feststellung und Einforderung einer Mängelbeseitigung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Einwendung 2 (OZ-0127)

„Da ich viele bittere Erfahrungen mit meinem Wohnungskauf hatte, werde ich den vorgeschlagenem Lückenschluß Teil II NICHT zustimmen. Ich möchte nach 7 Jahren einfach nur als Wohnungseigentümer in das Grundbuch!

Meine Erfahrungen: Mißachtung des Kaufvertrages (lt. KV ursprünglich Eintragung ins Grundbuch), Baupolizei notwendig! Nutzwertgutachten FALSCH! Drohbriefe usw.“

Einwendungsbehandlung 2:

Der Bebauungsplan verordnet einen baulichen Rahmen für eine mögliche Bebauung. Diese besitzt nach Beschluss im Gemeinderat und Rechtskraft des Bebauungsplanes immerwährende Gültigkeit. D.h. der Bebauungsplan zeigt zwar eine Möglichkeit für eine Bebauung vor, diese kann jedoch nur auf Basis der rechtlichen Grundlagen (Baubewilligungsverfahren, erforderliche Zustimmungen Grundeigentümer) konsumiert werden. Für anhängige Bauverfahren des „Wohnpark Gösting“ gibt es weder das Erfordernis das Baufeldes II abzutrennen, noch die Baulücke zu schließen. Es gibt keine Verpflichtung für die Schließung der Baulücke, sondern nur die Möglichkeit auf Basis der rechtlichen Erfordernisse den Lückenschluss zu errichten. Dabei wird auf den positiven Effekt einer durchgehenden Bebauung gegen Lärmimmissionen hingewiesen. Auch hat ein Bebauungsplan weder einen Einfluss auf die Einhaltung privatrechtlicher Verträge, Nutzwertgutachten und Übertragung von Wohnungseigentum, noch auf die Durchführung der Grundbucheintragungen.

Einwendung 3 (OZ-0130)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Baubezirksleitung – Steirischer Zentralraum**

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

Es ist die Leistungsfähigkeit vorzulegen, aus welchem hervorgeht, dass es durch die geplante Bebauung keine negativen Auswirkungen auf die Kreuzungsbereiche „Ibererstraße/B67-Grazer Straße“ sowie Anton-Kleinoscheg-Straße/L331-Thaleralseestraße“ entstehen werden.“

Einwendungsbehandlung 3:

Diese Einwendungsbehandlung erfolgte unter Einbeziehung der Abteilung für Verkehrsplanung:

Das Baufeld I ist bereits abschließend bebaut. Aus den geplanten Änderungen im Bauverfahren ergibt sich keine Erhöhung der PKW-Stellplätze. Für den Bauplatz II soll für die lärmtechnische Schließung einer ergebenden Baulücke ein Bauwerk mit max. 800 m² Bruttogeschossfläche ermöglicht werden. Das Erweiterungsgebiet – Bauplatz III weist eine Bruttobauplatzfläche von 4.778 m² auf und ist im Bestand mit einer Arzneiwarengroßhandlung und einem Gasthaus im Ausmaß von ca. 1.600 m² Bruttogeschossfläche bebaut. Weiteres befindet sich im Bestand ein Einfamilienhaus. Der Bebauungsplan ermöglicht insgesamt auf dem Bauplatz III (= Erweiterungsgebiet) ein Ausmaß von ca. 4.660 m² an Bruttogeschossfläche. Zieht man vom Maximalbruttogeschossfläche der Erweiterungsfläche den Bestand mit ca. 1.600m² Bruttogeschossfläche ab, bleibt ein Delta von lediglich 3.010 m² zusätzlicher Bruttogeschossfläche.

Für das Baufeld III (= Erweiterungsgebiet) ist derzeit vorwiegend „Wohnen“ vorgesehen. Der Bebauungsplan befindet sich in der ÖV Kategorie 1, was eine innerstädtische Bedienqualität mit Intervalle bis 10 Minuten bedeutet. Im bestehenden Teil des Bebauungsplanes befindet sich ein Nahversorger, eine Bäckerei sowie ein Arzt. Im Nahbereich befindet sich ebenso ein Kindergarten und eine Volksschule. Weiters ist der zukünftige Nahverkehrsknoten Gösting im Norden angrenzend an den Wohnpark geplant. Die Vorbehaltsflächen für den Nahverkehrsknoten Gösting wurden im 4.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesen. Das Bebauungsplangebiet verfügt also über eine sehr gute Infrastruktur, durch die das Zu Fuß gehen, das Radfahren und die Nutzung des öffentlichen Verkehrs gefördert werden, und die Benutzung des Pkw reduziert wird. Daher sind durch die Ausbaumaßnahmen bzw. vermehrten Wohnnutzungen zusammengefasst keine signifikanten Änderungen der Verkehrsfrequenz und damit an den genannten Knoten zu erwarten. Daher ist für den genannten Knoten kein Leistungsfähigkeitsnachweis eingeholt worden.

Einwendung 4 (OZ-0131)

„...als Eigentümer der Wohnung Anton-Kleinoscheg-Str. 64b/13, lege ich Einspruch gegen die Erweiterung der Liegenschaft 459/3, 459/11, .1160 und .1161 KG Gösting bis zur Ibererstraße / Grafenbergstraße ein.

Gründe:

- Eine Überbauung (Zusammenschluss) der Zufahrt wird keine Schallschutzwirkung erzielen, da die Durchfahrung eher als Schalltrichter fungieren wird (Ein ähnlicher Schalltrichter ist bereit beim "Marktplatz" (Bäckerei Auer) vorhanden)*
- Seit Einzug (05/2016) ist meine Eigentumswohnung nicht im Grundbuch eingetragen. Bei Erweiterung der Liegenschaft sehe ich noch weniger Chancen, dass eine rasche Eintragung erfolgen wird. Mein Eigentum könnte ich aktuell nur mit Abschlag veräußern.*
- Eine Zusammenlegung der Tiefgarage (TG) führt zu noch mehr allgemeinen Kosten der Eigentümer. Ebenso hat man über die TG Zutritt in meinen Wohnblock. (2016 wurde in meinen Keller eingebrochen). Dieses Risiko möchte ich mindern.*
- In der Besprechung mit Herrn Gröbl, Hausverwaltung Lichtenegger und beteiligten Eigentümern am 22.10.2019 wurde von Seiten Gröbl kundgetan, dass eine Zusammenlegung der WEG (Lückenschluss südwärts) nicht erfolgen wird (Siehe Protokoll, Themapunkt "Neue Wohnanlage"). Diese Aussage vor alle Beteiligten sehe ich als mündlichen Vertrag zwischen Verkäufer und Käufer an.“*

Einwendungsbehandlung 4:

Ad keine Schallschutzwirkung durch Zusammenschluss

Baulücken bei einer straßenbegleitenden Bebauung führen zu Ausbreitung des Schalls in die Tiefe der Liegenschaften bzw. Gärten. Die Schließung von Baulücken bzw. des Lückenschlusses ist hierbei eine effektive Lärmschutzmaßnahme um geschützte Gartenzonen zu erhalten. Zufahrten oder Durchgänge zwischen den Gebäuden können trotzdem realisiert werden, wenn ihre Breite im Verhältnis zur Gebäudetiefe gering ist. Gegebenenfalls kann durch Tore die Durchfahrt geschlossen bzw. minimiert werden. (siehe Handbuch Umgebungslärm: https://www.laerminfo.at/service/laermpublikationen/hb_umgebungslaerm.html) Um Wirkungsgrad des Lückenschlusses hinsichtlich Schallschutz zu erhöhen wurde die Verordnung dahingehend geändert, dass bei der Notzufahrt die Errichtung von Toranlagen zulässig ist.

Es gibt jedoch keine Verpflichtung für die Schließung der Baulücke, sondern nur die Möglichkeit auf Basis der rechtlichen Erfordernisse den Lückenschluss zu errichten.

Ad Eintragung Grundbuch

Auch hat ein Bebauungsplan weder einen Einfluss auf die Einhaltung privatrechtlicher Verträge, Parifizierungsverfahren und Übertragung von Wohnungseigentum, noch auf die Durchführung der Grundbucheintragungen. Für anhängige Bauverfahren des „Wohnpark Gösting“ gibt es weder das Erfordernis das Baufeldes II abzutrennen, noch die Baulücke zu schließen.

Ad Zusammenlegung Tiefgarage

Es resultiert aus dem Bebauungsplan keinerlei Verpflichtung für eine Veränderung der Tiefgaragen, sondern nur die Möglichkeit auf Basis der rechtlichen Erfordernisse gegebenenfalls diese zu verbinden.

Ad Besprechung Hausverwaltung

Ein Bebauungsplan hat keinerlei Einfluss auf private Vereinbarungen bzw. die Gestaltung schriftlicher oder mündlicher Verträge Dritter.

Einwendung 5 (OZ-0132)

„Wir wohnen seit rund 6 Jahren hier und sind noch immer nicht im Grundbuch eingetragen. Der Bauträger verzögert durch verschiedene Handlungen unsere Eigentumseintragung und die Begründung von Wohnungseigentum, dies ist uns nicht recht.

Eine bauliche Veränderung der Tiefgarage bzw. einen Durchbruch zum südlichen Wohnhausbau sehe ich äußerst kritisch und lehne diesen ab.

Wir wollen auch nicht, dass Allgemeinflächen durch den Bauträger von der Liegenschaft abgetrennt werden. Wir wollen nicht, dass durch die Dichteüberschreitung es zu einer Verschlechterung unserer Wohnsituation kommt. Die Anzahl der errichteten Wohnungen ist höher als ursprünglich geplant. Durch einen entsprechenden Bebauungsplan des südlichen Grundstückes kann die Dichteüberschreitung bereinigt werden.

Wir hoffen, dass im Wohnpark Gösting zuerst alles in Ordnung gebracht wird, damit endlich Wohnungseigentum begründet werden kann.“

Einwendungsbehandlung 5:

Ad Grundbucheintragung:

Ein Bebauungsplan hat weder einen Einfluss auf die Einhaltung privatrechtlicher Verträge, Parifizierungsverfahren und Übertragung von Wohnungseigentum, noch auf die Durchführung der Grundbucheintragungen.

Ad Veränderung Tiefgarage

Es resultiert aus dem Bebauungsplan keinerlei Verpflichtung für eine Veränderung der Tiefgaragen, sondern nur die Möglichkeit auf Basis der rechtlichen Erfordernisse gegebenenfalls diese zu verbinden.

Ad Abtrennung Liegenschaft für mehr Dichte

Der Bebauungsplan verordnet einen baulichen Rahmen für eine mögliche Bebauung. Diese besitzt nach Beschluss im Gemeinderat und Rechtskraft des Bebauungsplanes immerwährende Gültigkeit. D.h. der Bebauungsplan zeigt zwar eine Möglichkeit für eine Bebauung vor, diese kann jedoch nur auf

Basis der rechtlichen Grundlagen (siehe Stmk BauG § 22 (2) Bewilligungsverfahren usw.) konsumiert werden.

Es gibt daher keine Verpflichtung für die Schließung der Baulücke, sondern nur die Möglichkeit auf Basis der rechtlichen Erfordernisse den Lückenschluss zu errichten.

Das Ausmaß an zusätzlicher Bebauung ist durch die Festlegung der Baugrenz- und Höhenzonierungslinien mit max. 800 m² an Bruttogeschossfläche begrenzt. Dieses mögliche Volumen nimmt im Vergleich zur maximal möglichen Bruttogeschossfläche des Wohnparks Gösting mit 22.550 m² einen eher geringen Anteil ein. Daher sind relevante Veränderungen der bestehenden Wohnsituation nicht zu erwarten. Ergänzt wird, dass auch für die Lückenschluss-Bebauung die gesetzlichen Mindestanforderungen an Grünflächen und Kinderspielplatzflächen nachzuweisen sind. Die bauliche Schließung von Baulücken ist eine der effektivsten Lärmschutzmaßnahmen um geschützte Gartenzonen zu erhalten. Dieser positive Effekt wird nur durch eine über weite Abschnitte durchgehenden Bebauung erreicht.

Einwendung 6 (OZ-0133)

„.....Durch diesen neuen Bebauungsplan besteht keine Möglichkeit rasch und sicher die Begründung von Wohnungseigentum, mit der gebotenen Rechtssicherheit zu erhalten. Es wurde bisher keine Beschlussfassung für diese Veränderungen unter den Wohnungseigentümern durchgeführt. Dies ist Voraussetzung für diese Maßnahmen! Wollen Sie als Behörde auf so einer Basis einen Bebauungsplan erwirken? Sollen so auf dem Rücken der Käufer Verstöße gegen bestehendes Recht kaschiert werden? Es stellen sich gravierende verwaltungsrechtliche Rechtsfragen. Z.B. Darf für eine Liegenschaft, auf der es bekannte Verstöße gegen bestehende Baubescheide und Baugesetze gibt, überhaupt ein neuer Bebauungsplan erstellt werden?

Bei Bebauungsplänen gilt das Gleichheitsprinzip! Gleichheitswidrig sind Änderungen die ausschließlich der nachträglichen Bewilligung einer dem bisherigen Plan widersprechenden Ausführung dienen oder „alte Sünden sanieren“ sollen oder die lediglich dem Interesse eines Bauwerbers, der ein bestimmtes Projekt realisieren will, eine vom sonstigen Plan abweichende Nutzung zuzulassen. Beides ist hier der Fall! Die bisherigen Grundsätze zur Nutzung und Gestaltung von Freiflächen würden, zu unserem Nachteil, mit dieser Bebauungsplan-Änderung umgestoßen werden! Auch dafür gibt es eindeutige Judikatur. Das „Sanierungskonzept“ mithilfe des neuen Bebauungsplanes samt Kuppelung wird von uns als nicht zielführend erachtet. Es kann von jedem, in Zukunft, gekippt werden. Diesem Risiko wollen wir uns nicht aussetzen!

Ein Bebauungsplan wird vor einem Bauverfahren ausgearbeitet. Unserer Auffassung nach sollte dieser auch erstellt werden, um die bestehenden Gesetze und Vorschriften abzubilden und nicht auf zukünftige Regelungen, die es irgendwann möglicherweise gibt oder auch nicht gibt, referenzieren. Eine angestrebte Änderung der Baudichteverordnung liegt diesem Bebauungsplan-Konzept zugrunde. Ob und wann diese Dichteverordnung verabschiedet wird, kann, gemäß den Ausführungen des Stadtplanungsamtes, nicht mit Bestimmtheit vorausgesagt werden. Ob und

Fazit:

Einem Zusammenschluss mit anderen Grundstücken bzw. zukünftigen Bauten können wir aus Risiko- und Zeitgründen und wegen der optischen Beeinträchtigung nicht zustimmen. Die Lärmthematik ist insofern als sehr schwierig zu betrachten. Haben Sie das Lärmgutachten im Baubescheid von 2011 gesehen?

Wir wollen einer Bebauung der Nachbarliegenschaft grundsätzlich nicht entgegenwirken. Diese Fläche sollte jedoch separat vom Wohnpark gewidmet und getrennt bebaut werden.

Es soll für die Nachbarliegenschaft (Gst. Nr. 459/3, 459/1 . 1160 oder . 1161), nachdem hier alles in Ordnung gebracht wurde, ein separater Bebauungsplan erstellt werden! Wäre es nicht einfacher, schneller und vor allem sicherer, weil zivilrechtlich unbedenklich, wenn eine Teilfläche von dieser Nachbarliegenschaft der Liegenschaft des Wohnpark Gösting zugeschrieben wird?

Diesen Vorschlag haben wir bereits im November 2021 dem Bauträger, der auch Eigentümer dieser Grundstücke ist, unterbreitet, damit dieser seine Verstöße gegen die Dichtebestimmungen sanieren kann. Hiermit wäre auch für beide Liegenschaften die Dichte von max. 1,2 eingehalten, es entspricht dem Gleichheitsgebot und wäre zivilrechtlich in Ordnung und rasch umsetzbar.

Sollte die Bebauungsplan-Änderung in dieser Form weiterverfolgt werden, sehen wir umfangreiche zusätzliche Friktonen, die dadurch herbeigeführt werden. Die Haftungsverpflichtungen der Verantwortlichen müssten bekannt sein.

Wir sind über das Verhalten des Bauträgers und dessen Geschäftsführung enttäuscht. Es ist eine Zumutung weiterhin diesen Irrwegen ausgeliefert zu sein. Bitte lassen Sie nicht zu, dass es auf diese Art und Weise weitergeht und weiterhin zweihundert Familien, die hier gekauft haben in Unsicherheit leben müssen.

Einwendungsbehandlung 6:

Ad Gründung Wohnungseigentum – Verstöße Baubescheide

Ein Bebauungsplan hat weder einen Einfluss auf die Einhaltung privatrechtlicher Verträge hinsichtlich Parifizierung und Wohnungseigentum, noch auf die Durchführung der Grundbucheintragungen. Vom rechtswirksamen Baubescheid abweichende Ausführungen und Nutzungen der Gebäude und Außenanlagen können nur Gegenstand baurechtlicher bzw. anderer rechtlicher Verfahren sein und sind nicht Aufgabenstellung einer Bebauungsplanung.

Ad Änderung Bebauungsplan – Gleichheitsprinzip

Der Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Anton-Kleinoscheg-Straße“ ergibt sich aus dem Bauinteresse auf der Liegenschaft Nr. 459/3, 459/11, .1160 und .1161 KG Gösting –an der Ibererstraße / Grafenbergstraße (Baufeld III). Allgemein wird darauf hingewiesen, dass diese Liegenschaft zusammen mit dem Gebiet des 13.08.0 bzw. 13.08.1 Bebauungsplanes ein in der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan, der Ausweisung im Deckplan 1 – Baulandzonierung und in seiner naturräumlichen Lage ein zusammenhängendes Planungsgebiet bildet und daher nur gesamtheitlich in der Bebauungsplanung betrachtet werden kann. Das Planungsgebiet liegt gesamtheitlich im 4.0 Flächenwidmungsplan in der „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 1,2. Laut Deckplan 1 – Baulandzonierung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Das Planungsgebiet eint auch die Lärmthematik entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße. Dabei wurde die Möglichkeit erkannt, die in den letzten Jahren verschärfende Schallproblematik der ÖBB durch die Bebauungsmöglichkeit einer durchgehenden, schallabriegelnden Bebauung zu mildern. Der Baulückenschluss würde dabei auf dem Gebiet des jetzigen rechtswirksamen 13.08.1 Bebauungsplanes liegen.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Inhalte auf die aktuellen Planungsgrundlagen angepasst und hinsichtlich der grünräumlichen und gestalterischen Anforderungen präzisiert.

Ad zukünftige gesetzliche Regelungen:

Einige Verordnungspunkte beziehen sich auf Begriffsbestimmungen, deren Definition bzw. Berechnung in Landesgesetzen geregelt wird. So wird die Berechnung der Bebauungsdichte in der Bebauungsdichte-Verordnung geregelt. Derzeit werden Balkonflächen nicht in die Bebauungsdichte-Berechnung einbezogen. Der Landesgesetzgeber zielt jedoch möglicherweise auf eine Änderung dieses Gesetzes ab, sodass zukünftig Balkone in die Berechnung einzubeziehen sind. Um hier für die bereits bestehende Bebauung eine ähnliche Ausgangslage in der Berechnung zu schaffen, wie beim derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan ursprünglich vorgesehen, wurde dieser Bruttogeschossflächenwert – beschränkt nur auf Balkonflächen, für den Fall einer diesbezüglichen Gesetzesänderung in die Verordnung aufgenommen.

Ad gegen Zusammenschluss aus Risiko und Zeitgründen

Baulücken bei einer straßenbegleitenden Bebauung führen zu Ausbreitung des Schalls in die Tiefe der Liegenschaften bzw. Gärten. Die Schließung von Baulücken bzw. des Lückenschlusses ist hierbei eine effektive Lärmschutzmaßnahme um geschützte Gartenzonen zu erhalten.

Der Bebauungsplan verordnet einen baulichen Rahmen für eine mögliche Bebauung. Diese besitzt nach Beschluss im Gemeinderat und Rechtskraft des Bebauungsplanes immerwährende Gültigkeit. D.h. der Bebauungsplan zeigt zwar eine Möglichkeit für eine Bebauung vor, diese kann jedoch nur auf Basis der rechtlichen Grundlagen (Baubewilligungsverfahren, erforderliche Zustimmungen Grundeigentümer) konsumiert werden.

Für anhängige Bauverfahren des „Wohnpark Gösting“ gibt es weder das Erfordernis das Baufeldes II abzutrennen, noch die Baulücke zu schließen.

Es gibt keine Verpflichtung für die Schließung der Baulücke, sondern nur die Möglichkeit auf Basis der rechtlichen Erfordernisse den Lückenschluss zu errichten.

Die Schließung von Schalllücken nützt nicht nur den jetzigen bzw. zukünftigen Bewohnern des Planungsgebietes, sondern es sind ebenso positive Effekte für die westlich liegenden Wohngebiete zu erwarten.

Ad Grundstücksteil

Der privatrechtliche Transfer von Flächen, Abschlagszahlungen bzw. Entschädigungen zwischen der Bebauungsplanwerberin und Privaten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Einwendung 7 (OZ-0134)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Referat Bau- und Raumordnung

“Generell wird vorab darauf hingewiesen, dass Änderungen von rechtskräftigen Bebauungsplänen grundsätzlich nur aufgrund geänderter Gesetzeslage bzw. aufgrund geänderter Planungsvoraussetzungen im öffentlichen Interesse möglich sind. Bebauungspläne dienen dabei ua. auch der Information und den Interessen der jeweiligen Nachbarn (Besonnung/Beschattung, etc.). Änderungen dürfen keinesfalls aus dem Grund einer individuellen Begünstigung durchgeführt werden, sondern es dürfen dafür ausschließlich objektive Kriterien im öffentlichen Interesse maßgebend sein, damit sich keine Ungleichbehandlung ergibt.

Aus den vorliegenden Erläuterungen sind Entscheidungsgrundlagen für einzelne Änderungen sowie für nun zum Teil vorgesehene Nicht-Fortführungen bzw. differenzierte Neufestlegungen (ua. zu den

Festlegungen der Bebauungsgrade, zu Überschreitungsmöglichkeiten von Bauflucht-/Baugrenzlinien bzw. von maximalen Gebäudehöhen, zur Baufreihaltezone zum Thaler Bach, zur Nichtfortführung des Versiegelungsgrades (Vm der Stadtklimaanalyse usw.) nicht hinreichend erkennbar.

Die Erläuterungen zu sämtlichen Änderungen von derzeit bestehenden Festlegungen des BPLs sind im Sinne der oa. Ausführungen zu vertiefen bzw. zu ergänzen.

- Im ha. vorliegenden FWP 4.00 idGF sind die Grundstücke 459/3 und 459/11 der KG Gösting als Verkehrsfläche festgelegt, weshalb insbesondere im Falle einer Bebauung im Bereich des „Bauteils G“ mit baulichen Anlagen, die nicht dem fließenden oder ruhenden Verkehr dienen, auf eine allenfalls erforderliche Änderung des FWP hingewiesen wird. Es wird um Prüfung ersucht.

- Zu § 2 (2) wird um eine Klarstellung des Begriffs „Nutzfläche“ (vgl. „Wohnnutzfläche gem. § 7 (3) des BPLs oder § 2 (1) Z24 StROG?) ersucht.

- Zu § 3 – Baufeldgröße, max. Bruttogeschossfläche: Grundsätzlich bedürfen über einen BPL er-mögliche Über- bzw. Unterschreitungen der im FWP festgelegten Bebauungsdichte einer Begründung im Sinne der Bestimmungen der § 3 bzw. § 4 der Bebauungsdichte-Verordnung. Dabei wird die Festlegung konkreter Werte der zulässigen Bebauungsdichte als erforderlich erachtet (vgl. auch § 41 (1) StROG). Es wird daher angeregt, die im Entwurf des BPLs zum Teil geplanten Festlegungen der jeweils maximal zulässigen Bruttogeschossflächen auf einzelnen Bauplätzen in diesem Sinne zu überarbeiten und die geplanten, insbesondere unterschiedlichen Erhöhungen bzw. Reduktionen der im FWP festgelegten Bebauungsdichte auch im Sinne der Vorgaben der Bebauungsdichte-Verordnung vertieft zu begründen.

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

- In § 5 (4) ist die „zulässige“ Dachform durch eine verbindliche bzw. einschränkende Formulierung (vgl. Stammfassung des BPLs oder § 6 (1) der Entwurfsunterlagen „nur“ zulässig) zu ersetzen, da andere Dachformen derzeit im Wortlaut nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

- Die in § 8 (7) angeführten Begriffe „versiegeltes und teilversiegeltes Umfeld“ sind nachvollziehbar zu definieren.

- In § 10 (2) wird um Prüfung des Datums des Gemeinderatsbeschlusses zur 1. Änderung ersucht.

- Zu den Erläuterungen des Bebauungsgrades wird darauf hingewiesen, dass bei dessen Berechnung nicht nur Teile eines Gebäudes, sondern gegebenenfalls auch Teile baulicher Anlagen wie überdachte Abstellflächen/Carports zu berücksichtigen sind (vgl. auch § 4 Z17 Stmk. BauG).

Zudem wird in den Erläuterungen um Prüfung von Bezügen zu den Wortlautfestlegungen (vgl. Seite 16 „Werbeeinrichtungen im § 10“) ersucht.

- In der Plandarstellung sind zum Teil Bemaßungen von Baugrenzlinien, von unterschiedlichen Höhenzonen udgl. zB auf Bauplatz 1 zu ergänzen. Im Sinne einer gebotenen Rechtssicherheit wird um eine generelle Prüfung ersucht.“

Einwendungsbehandlung 7:

Ad Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Anton-Kleinoscheg-Straße“ ergibt sich aus dem Bauinteresse auf der Liegenschaft Nr. 459/3, 459/11, .1160 und .1161 KG Gösting –an der Ibererstraße / Grafenbergstraße (Baufeld III). Diese Grundstücke liegen im 4.0 Flächenwidmungsplan in der „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 1,2. Laut Deckplan 1 – Baulandzonierung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Das Erweiterungsgebiet des Bebauungsplanes bildet zusammen mit dem Gebiet des jetzigen „Wohnpark Gösting“ in der

Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan, der Ausweisung im Deckplan 1 – Baulandzonierung und in seiner naturräumlichen Lage ein zusammenhängendes Planungsgebiet, welches in seiner Entwicklung gesamtheitlich in der Bebauungsplanung zu betrachten ist.

Zusätzlich führt die in den letzten Jahren und bei anzunehmender Taktverdichtung gegebene Schallproblematik zu einer geänderten Planungsvoraussetzung. Es wurde die Möglichkeit erkannt, durch eine durchgehende, schallabriegelnde Bebauung die Lärmsituation zu mildern. Der Baulückenschluss liegt dabei auf dem Gebiet des rechtswirksamen 13.08.1 Bebauungsplanes. Die Schließung von Schalllücken nützt nicht nur den jetzigen bzw. zukünftigen Bewohnern des Planungsgebietes, sondern es sind ebenso positive Effekte für die westlich liegenden Wohngebiete zu erwarten. Dafür werden auf dem Gebiet des jetzigen „Wohnpark Gösting“ (Baufeld 1 und 2) die Bauflucht- und Baugrenzföhrungen geändert. Zusätzlich wird in der 2. Änderung der Inhalt des bestehenden Bebauungsplanes auf die aktuellen Planungsgrundlagen angepasst und hinsichtlich der grünräumlichen und gestalterischen Anforderungen präzisiert. Da laut Stellungnahme der Abteilung 16 der Steiermärkischen Landesregierung – Verkehr und Landeshochbau vom 8.02.2022 für die grundstücksinterne Durchwegung als „öffentlicher Interessentenweg“ kein Bedarf mehr gesehen wird, wurden ebenso in diesem Punkt der Plan geändert.

Ad Änderungen Bebauungsgrad / Thaler Bach / Versiegelungsgrad

Der Verordnungswortlaut des bestehenden Bebauungsplanes wurde mit der 2. Änderung auf die aktuellen Planungsgrundlagen angepasst bzw. die Inhalte evaluiert.

Unterschiedliche Festlegungen für den Bebauungsgrades resultieren aus der geänderten Baufeldeinteilung.

Die Baufreihaltezone entlang des Thaler Baches befindet sich außerhalb des Planungsgebietes. Im Bebauungsplan können nur Festlegungen innerhalb des Planungsgebietes getroffen werden. Daher wurde sie aus der Verordnung ersatzlos gestrichen.

Der Bebauungsplan zielt hinsichtlich der in jüngster Vergangenheit erforderlichen Klimawandelanpassungsstrategien auf eine Verminderung der versiegelten Flächen ab. Die Möglichkeit den Bauplatz im Ausmaß bis zu 60% zu versiegeln - vergleichbar mit Betriebsgebieten - entspricht nicht den Klimawandelanpassungsstrategien. Daher wurde dieser Wert aus der Verordnung gestrichen. Reglementierungen erfolgen durch die Vorgaben hinsichtlich Grünflächen, Bepflanzungen und den Bebauungsgrad.

Diese Einwendung wird insofern aufgenommen, als dass der Erläuterungsbericht dahingehend präzisiert und ergänzt wird.

Ad Verkehrsflächen Grundstücke 459/3 und 459/11

Gemäß § 7 NUTZUNGSÜBERLAGERUNG, NACHFOLGENUTZUNG im 4.0 Flächenwidmungsplan gilt für aufgelassene, rückübereignete oder nicht für Verkehrszwecke benötigte Teile von Verkehrsflächen von Landes- oder Gemeindestraßen und öffentlichen Interessentenwegen als zeitliche Nachfolgenutzung die jeweils angrenzende, in der graphischen Darstellung ausgewiesene Baugebiets- oder Freilandnutzung.

Eine diesbezügliche Bereinigung im Flächenwidmungsplan wird gegebenenfalls erfolgen.

Ad Klarstellung Nutzfläche

Die Begrenzung der Wohnnutzfläche wird nach § 2 (1) Z24 StROG berechnet.
Der Hinweis wird in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Ad Bruttogeschossfläche / Dichte

Das Planungsgebiet bildet ein in der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan, der Ausweisung im Deckplan 1 – Baulandzonierung und in seiner naturräumlichen Lage zusammenhängendes Planungsgebiet, welches mit Komplettierung des südlichen Bereiches gesamtheitlich als ein Wohn- und Geschäftsquartier wahrgenommen wird. Das Planungsgebiet eint auch die Lärmthematik entlang der ÖBB-Trasse. Die gesamtheitliche Schau hinsichtlich Baumassenverteilung und Bebauungsdichte ist daher in der Bebauungsplanung begründbar.

Durch die festgelegten Baugrenz- und Höhenzonierungslinien sind die Verteilungsmöglichkeiten der Baumassen eingegrenzt.

Durch diese Vorgabe und der maximal möglichen Bruttogeschossfläche wird die konkrete bauliche Ausnutzbarkeit auf den einzelnen Baufeldern bestimmt.

Der Bebauungsgrad ist bei diesen Vorgaben und den gefassten Grenzen bereits berücksichtigt.

Ad „zulässige Dachformen“

Die Verordnung und der Erläuterungsbericht wurden entsprechend der Einwendung geändert.

Ad „versiegeltes und teilversiegeltes Umfeld“

Dies gilt für Bereiche bei Wegeführungen, Plätze, Parkplätze, welche vollkommen versiegelt (z.B. Asphalt) bzw. eine eingeschränkte Versiegelung aufweisen (offene Pflasterungen, Rasengittersteine usw.).

Ad „Datum Gemeinderatsbeschluss 1. Änderung“

Das Datum wurde in der Verordnung korrigiert.

Ad Bebaute Fläche

Es wurde im Erläuterungsbericht ergänzt, dass nicht nur Teile eines Gebäudes, sondern auch Teile baulicher Anlagen wie Flugdächer, überdachte Abstellflächen und dergleichen als bebaute Fläche gelten.

Ad Werbeeinrichtungen

Die Ergänzung: *„Als Werbeeinrichtungen gelten nicht nur Werbeträger, sondern alle Schriftzüge, Graphiken, Photorealistische Darstellungen zu bezeichnen, bei welchen eine Werbeabsicht erkannt werden kann“* wurde in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Ad Ergänzung Plandarstellung

Im Plan wurde die Bemaßung ergänzt.

Einwendung 8 (OZ-0135)

„Ich habe beim persönlichen Termin am 13.05.2022 in der Baubehörde am Europaplatz verstanden: Der Einreichplan habe keinen Einfluss aufs Grundbuch. Eine Zusammenlegung oder die Absicht dazu ist nicht im Schreiben der Baubehörde enthalten. Das ist gut, denn

- *eine Zusammenlegung ist absolut abzulehnen. Dies würde nämlich die endgültige Parifizierung und das volle Eigentumsrecht für alle Käufer noch weiter verzögern bzw. verkomplizieren.*
- *der Zustand im Grundbuch ist jetzt schon (sogar für Notare!) äußerst undurchsichtig und verwirrend – für mich als Laien absolut chaotisch. Dies schreckt potenzielle Käufer ab und*

vermindert damit den Verkehrswert der Wohnungen bis hin zur de-facto Unverkäuflichkeit. Sogar in den Medien (Kleine Zeitung) spricht sich das Chaos (zwar zu Recht, aber zum Schaden der Wohnungskäufer) herum.

- Fläche Nr. II: Wäre da eine angemessene Entschädigung vom Bauträger zugesagt? Zum Beispiel 50 % des zu erwartenden Verkaufswerts der maximal zulässigen und bebaubaren Wohnnutzfläche. D.h. auch in die Höhe gerechnet und nicht nur die Grundfläche in der Ebene? Die Entschädigung müsste vor der Bewilligung an alle aktuellen Käufer / Wohnungseigentumsbewerber / Miteigentümer aliquot ausgezahlt werden (eine Zuführung in die Reparatur-Rücklage wäre für mich inakzeptabel).
- Eine Verbindung der bestehenden Tiefgarage mit dem Nachbargrundstück lehne ich ab, weil mir dadurch nur mehr Lärm, Staub und Abhängigkeiten, aber keine wahrnehmbaren Vorteile erwachsen würden. (Eine etwaige 3. Garagenzufahrt ist mir egal. Ich kann zur gleichen Zeit lediglich ein Tor benutzen.)
- Haftung für Unfälle auf der Baustelle auf unserer Liegenschaft: würde der Bauträger zu 100 % die Haftung übernehmen? Auch dieses Risiko (mittlerweile habe ich ideelles Miteigentum) steht nicht dafür und würde zusätzliche Nachteile/Risiken für mich bringen.
- Ich lehne ab, dass der Bebauungsplan versucht, die widerrechtliche Verdichtung durch ein Zusammenzählen von I + II + III (Anmerkung: Nr. II ist sowieso ein sonderbares Ding) aufzulösen. Eine geringere Dichte auf dem Nachbargrundstück hat mit der zu hohen Dichte auf unserem Grundstück überhaupt nichts zu tun. (Wenn man diesen Gedanken nämlich konsequent fortspänne, könnte man Graz-West mit Hochhäusern zubetonieren und mit der Grazer Gesamtfläche inkl. Wälder durchrechnen. Das ist kein valider Ansatz in meinen Augen.) Die zu hohe Dichte auf unserem Grundstück sollte m.M.n. am pragmatischsten durch eine Entschädigungszahlung zum Marktwert repariert werden. Es wäre wirtschaftlich ein Wahnsinn einen Rückbau zu erzwingen, andererseits wäre eine Entschädigung für den Wohnqualitätsverlust durchaus realistisch, angemessen und machbar. (Es könnte auch ein Stück des Nachbargrundstücks an uns als Allgemeinfläche, zB statt Beton Obstbäume darauf anpflanzen, gutgeschrieben werden (s.u.), was die Gesamtdichte senken würde.)
- Spielplätze wurden unklar deklariert und eventuell zu wenige gebaut.
- Es wurden weniger Bäume gepflanzt als geplant. Insbesondere in Bezug auf die Feinstaubproblematik in Graz ein zusätzlich unzulässiger Umstand.
- Dieser Planungsvorschlag wurde wieder im Alleingang ohne das Einbeziehen aller Käufer im Wohnpark vorgeschlagen. Gleiches Muster wie öfters in den letzten Jahren (= meine subjektive Wahrnehmung): vorpreschen, propagieren, Zukunftsversprechen, minimale Rücksicht auf das (m.M.n.) zu maximierende Gemeinwohl in der Anlage (Stichwort „WOHNpark“ in einer lebenswerten Stadt). Konsensorientiertes Vorgehen sieht anders aus.

Mir wurde anno 2014/15 ein modernes Dorf (siehe Prospekt!) in der Stadt als Sales-Story verkauft. Ich hoffe stark, dass sich das bewahrheitet und wir nicht in einer mittelalterlichen Vasallensiedlung von Gnaden der Stadtregierung und/oder -verwaltung aufwachen!

Alternativvorschlag:

- Anstatt einer zusätzlichen Bebauung unserer Liegenschaft durch den „Lückenschluss“ (was logischerweise eine zusätzliche Verdichtung wäre!), sollte ein Grundstücksteil der Nachbarliegenschaft (Nr. III) an unsere Liegenschaft überschrieben werden. Zwischen den Liegenschaften (I und III) bleibt einfach eine unbebaute Freifläche.

- *Dieser Grundstücksteil sollte so groß sein, dass sich die Bebauungsdichte unserer Liegenschaft auf das im Jahre 2011 (Einreichplan bzw. ursprünglicher Plan) gültige Maß reduziert.*
- *Dieser Grundstücksteil sollte selbstverständlich unbebaut sein und alles das beinhalten, was (widerrechtlich) nicht oder zu wenig ausgeführt wurde: Spielplatz, Bepflanzung/Bäume, etc. (U.a. für die Einhaltung der Bauordnung hatte ich bezahlt und nicht für mehr Wohnfläche, die teuer an andere verkauft wurde – ohne dass ich einen Cent davon erhalten hätte.)*
- *Das würde die zu hohe Baudichte reparieren, unsere Siedlung/Stadt lebenswerter machen und daran würden sich auch die zukünftigen Bewohner des Nachbargrundstücks (zumindest) visuell erfreuen können.*

Damit hätte der Bauträger vermutlich auch die Möglichkeit einen Großteil der Verstöße zu reparieren.“

Einwendungsbehandlung 8:

Ad Zusammenlegung – Nachteile in Parifizierung und Eigentumsrecht

Der Bebauungsplan verordnet einen baulichen Rahmen für eine mögliche Bebauung. Diese besitzt nach Beschluss im Gemeinderat und Rechtskraft des Bebauungsplanes immerwährende Gültigkeit. D.h. der Bebauungsplan zeigt zwar eine Möglichkeit für eine Bebauung vor, diese kann jedoch nur auf Basis der rechtlichen Grundlagen (Baubewilligungsverfahren, erforderliche Zustimmungen Grundeigentümer) konsumiert werden.

Für anhängige Bauverfahren des „Wohnpark Gösting“ gibt es weder das Erfordernis das Baufeldes II abzutrennen, noch die Baulücke zu schließen.

Es gibt keine Verpflichtung für einen Zusammenschluss der Baufelder, noch für die Schließung der Baulücke, sondern nur die Möglichkeit auf Basis der rechtlichen Erfordernisse eine Bebauung nach den Vorgaben des Bebauungsplanes zu errichten.

Ein Bebauungsplan hat weder einen Einfluss auf Parifizierungsverfahren und Übertragung von Wohnungseigentum, noch auf die Durchführung der Grundbucheintragungen.

Ad Entschädigung Bauträger

Abschlagszahlungen zwischen Dritten können nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahren sein, sondern sind privatrechtlich zu regeln.

Ad Verbindung Tiefgarage

Es resultiert aus dem Bebauungsplan keinerlei Verpflichtung für eine Zusammenlegung der Tiefgaragen, sondern nur die Möglichkeit auf Basis der rechtlichen Erfordernisse gegebenenfalls diese zu verbinden.

Ad Haftung für Unfälle auf Baustelle

Regelungen bzgl. Haftungsverpflichtungen auf Baustellen können nicht im Rahmen der Bebauungsplanung behandelt werden.

Ad Verdichtung

Das Planungsgebiet bildet ein in der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan, der Ausweisung im Deckplan 1 – Baulandzonierung und in seiner naturräumlichen Lage zusammenhängendes Planungsgebiet, welches mit Komplettierung des südlichen Bereiches gesamtheitlich als ein Wohn- und Geschäftsquartier wahrgenommen wird. Das Planungsgebiet eint auch die Lärmthematik entlang

der ÖBB-Trasse. Die gesamtheitliche Schau hinsichtlich Baumassenverteilung und Bebauungsdichte ist daher in der Bebauungsplanung begründbar. Zusätzlich wurde die Möglichkeit erkannt, die in den letzten Jahren verschärfende Schallproblematik der ÖBB durch die Bebauungsmöglichkeit einer durchgehenden, schallabriegelnden Bebauung zu mildern. Durch die Schließung der Lücke zwischen Baufeld I und III wird die Straße räumlich gefasst und ein durchgehender Lärmschutz entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße erreicht. Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert bzw. die Möglichkeit zusätzlicher Bruttogeschoßflächen zudem durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden. Ergänzt wird, dass die Schließung von Schalllücken nicht nur den jetzigen bzw. zukünftigen Bewohnern des Planungsgebietes nützt, sondern es sind ebenso positive Effekte für die westlich liegenden Wohngebiete zu erwarten.

Ad Spielplatz

Die erforderliche Größe von Spielplätzen ist im § 10 des Stmk BauG geregelt. Im § 8 (10) der Verordnung zum Bebauungsplan wird die Mindestbreite von Freiflächen für wohnungsnahes Spiel, Bewegung und Aufenthalt mit mind. 8 m festgelegt.

Eine Überprüfung auf Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften und eines rechtswirksamen Bebauungsplanes kann jedoch nur im Zuge des Baubewilligungsverfahrens erfolgen.

Ad Bäume

Die Überprüfung der laut Bebauungsplan erforderlichen Baumpflanzungen kann nur im Zuge nachfolgender Verfahren (z. B. Baubewilligungsverfahren) erfolgen.

Ad Grundstücksteil

Der privatrechtliche Transfer von Flächen, Abschlagszahlungen bzw. Entschädigungen zwischen der Bebauungsplanwerberin und Privaten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Einwendung 9 (OZ-0136)

„Meine Einwendung betrifft die Pläne bezüglich Autostellplätze (Information laut Veranstaltung 24.5.2022 und S. 18 Bebauungsplan).

Bei der Informationsveranstaltung im Nova Park Hotel am 24.5.2022 wurden auch die Pläne für Stellplätze vorgestellt.

Die Rede war von ungefähr 50 Tiefgaragenparkplätzen, insgesamt für die gesamte Wohnanlage, plus Parkplätze für Geschäfte. D.h dass nicht für jede Wohnung ein Parkplatz zur Verfügung stehen wird. Dies wird meines Erachtens zum massiven Problemen führen, da im Gebiet aus mehreren Gründen eine größere Nachfrage an Parkplätze besteht.

Dies ist einerseits durch die BULME bedingt, die BULME hat nicht nur Schüler/innen, die öffentliche Verkehrsmittel nutzen können. Die BULME hat z.B. mit Abendkolleg / Abendschule zahlreiche Schüler/innen, die aus einem größeren Einzugsbereich kommen und für die teilweise gar keine öffentlichen Verfügung stehen.

Die Planung ist meines Erachtens auch unzureichend, da keine Besucher/innenparkplätze berücksichtigt werden. Doch auch Familienbesuche lassen sich nicht immer über öffentliche

Verkehrsmittel durchführen. Laut den bei der Veranstaltung vorgestellten Bauplänen gibt es jedoch im neuen Bauabschnitt keine zusätzlichen Plätze für eventuelle Besucher/innen.

Zu bedenken ist auch, dass die Geschäfte Parkplätze benötigen. Eine Gastronomie wird sich an diesem Standort ohne ausreichend Parkplätze nicht halten können. Gerade Geschäfte, die in Gösting wünschenswert wären, z.B. eine Apotheke, benötigen auch Parkplätze.“

Einwendungsbehandlung 9:

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet.

So wurde im Bebauungsplan festgelegt, dass je 65 - 80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz zu errichten ist. Desgleichen gibt es in der Verordnung für Büro, Hotel, Gastronomie separate Stellplatzschlüssel. Besucherparkplätze sind in diesen Festlegungen inkludiert. Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bushaltestellen), Kinderbetreuungsstätten, Schulen und Lebensmittelmärkten ermittelt.

Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss 2010). Darin wird die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt.

Einwendung 10 (OZ-0137)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Referat Energie, Wohnbau, Technik**

„Die vorgelegten Unterlagen betreffen die Planung, den über den rechtswirksamen Bebauungsplan 13.08.0 errichteten Wohnpark Gösting nach Süden zur Grafenbergstraße zu erweitern. Dem Erläuterungsbericht zu entnehmen ist, dass das gegenständliche Areal als Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss sowie als Sanierungsgebiet Lärm ausgewiesen ist. Gemäß den Ausführungen ist von einer flächendeckenden und nicht unerheblichen Überschreitung der entsprechenden Planungsrichtwerte der ÖNORM S 5021 ausgehend vor allem vom Bahnlärm von der ÖBB-Trasse auszugehen.

Darüberhinausgehende Ausführungen sind spärlich. Es wird angeführt, dass im Bereich des bestehenden Wohnparks Gösting entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße ein 5 – 10-geschossiger, den Schienenlärm weitgehend abschottender Wohnriegel errichtet wurde. Wie hoch die Immissionen dort tatsächlich sind, welche Nutzungen im Bereich der lärmexponierten Fassade ermöglicht wurden und ob dadurch eine Lärmfreistellung gemäß der ÖNORM S 5021 realisiert wurde ist den Ausführungen nicht zu entnehmen. Für das gegenständliche Areal soll dieser vorhandene Riegel entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße und weiter in L-Form entlang der Ibererstraße bis zur Grafenbergstraße gezogen werden. Auch aus diesen Ausführungen erschließt sich nicht, ob dadurch die Planungsrichtwerte der ÖNORM S 5021 nachweisbar eingehalten werden können bzw. wie mit lärmbelasteten Bereichen verfahren werden soll.

Insgesamt bleiben die Ausführungen also vage und unkonkret und der Effekt der Überlegungen zum Thema Lärmschutz wird weder qualitativ und umso weniger quantitativ bewertet.

Eine Lärmfreistellung gemäß der ÖNORM S 5021 ist gegeben, wenn:

- das Einhalten der entsprechenden Planungsrichtwerte in sämtlichen nutzbaren Freibereichen des gegenständlichen Areals zumindest zur Tag- (Beurteilungspegel KG 60 / WA 55 dB) und Abendsituation (Beurteilungspegel KG 55 / WA 50 dB) nachgewiesen werden kann und*
- das Einhalten der entsprechenden Planungsrichtwerte (Beurteilungspegel KG 50 / WA 45 dB, auch in den oberen Stockwerken!) darüber hinaus auch in der Nacht im Bereich von Fenstern von Wohn- oder Schlafräumen nachgewiesen werden kann.*

Das ist notwendig, um ein Offenhalten dieser Fenster über vernünftige Zeiträume (freies Dispositionsrecht) zu ermöglichen. Fenster von Wohn- oder Schlafräumen in Lärmexposition sind zu entsprechend vermeiden, sollten solche unumgänglich sein müsste eine ausreichende Belüftung dieser Räume auch ohne Öffnen von straßenseitigen Lärmschutzfenstern gesichert sein, z.B. über mechanische Belüftung oder straßenabgewandte Fenster in den selben Räumen.

Für lärmexponierte Fassaden belasteter Objekte ist darüber hinaus der Nachweis der Einhaltung eines Schalldämmmaßes der Außenbauteile gemäß ÖNORM B 8115-2 zu erbringen.“

Einwendungsbehandlung 10:

Für das Planungsgebiet wurde zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im Deckplan 1 – Baulandzonierung des 4.0 Flächenwidmungsplan die Bebauungsplanpflicht festgelegt. Es handelt sich dabei um kein Aufschließungsgebiet gemäß §3 (6) Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan, sondern um vollwertiges Bauland.

Durch die Herstellung einer durchgehenden Bebauung können entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße die Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr abgeschirmt und rückwärtig ruhigere Gartenzonen erreicht werden.

Ein baulicher Schallschutz und die Schließung von Baulücken sind hierbei die effektivsten Lärmschutzmaßnahmen um geschützte Gartenzonen zu erhalten. Zufahrten oder Durchgänge zwischen den Gebäuden können trotzdem realisiert werden, wenn ihre Breite im Verhältnis zur Gebäudetiefe gering ist. Gegebenenfalls kann durch Tore die Durchfahrt geschlossen bzw. minimiert und der Lärmschutz dadurch weiter verbessert werden. Die Verordnung wurde in diesem Punkt dementsprechend nachgebessert.

Die Möglichkeit eine Wohnbebauung entlang des Anton-Kleinoscheg-Straße zu errichten, entbindet nicht vom Erfordernis in nachfolgenden Verfahren (Einreichplanung) räumlich-strukturell auf die Lärmthematik durch entsprechenden Grundriss- und Nutzungslösungen zu reagieren. Die dementsprechende Nachweise für die Einhaltung von Planungsrichtwerten bzw. Schalldämmmaße können jedoch nur im Baubewilligungsverfahren und nicht im Bebauungsplanverfahren erbracht werden.

Einwendung 11 (OZ-0138)

„Bei Übereinanderlegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit dem am 30.11.2011 bewilligten Einreichplan und der am 07.04.2015 bewilligten Änderung ist uns aufgefallen, dass es in bestimmten Bereichen geringfügige Abweichungen bei den Baugrenzlinien und den „Grenzen unterschiedlicher Höhenzonen“ gibt.

Wir gehen davon aus, dass diese geringfügigen Abweichungen nicht beabsichtigt sind und ersuchen um Berichtigung im Sinn der nachstehenden Ausführungen...“

Einwendungsbehandlung 11:

Diese Einwendung wurde insofern berücksichtigt, dass die Baugrenz- und Baufluchtlinien geringfügig korrigiert und für den Bauteil C nun der südlich liegende Höhenbezugspunkt verwendet wurde.

Einwendung 12 (OZ-0139)

„Die Ehegatten Gerda und Johann Krenn sind grundbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ 472 KG 63112 Gösting. Als solche gibt es, wie der Stadt Graz und auch der Stadtplanung bestens bekannt, erhebliche Probleme bei der Umsetzung des gegenständlichen Bauvorhabens, die ausdrücklich nur von der 111 gröbl wohnpark gösting entwicklungs gmbh verursacht wurden und zu verantworten sind. Es liegt dazu sogar ein Beseitigungsauftrag der Stadt Graz (GZ: A17-BPV-054784/2021/0012) vor. Nunmehr versucht die 111 gröbl wohnpark gösting entwicklungs gmbh durch eine Änderung des Bebauungsplanes ihre mannigfaltigen Verfehlungen zu kaschieren und sogar noch einen Profit daraus zu schlagen.

Die in dem Erläuterungsbericht des Bebauungsplanes enthaltenen Argumente des Lückenschlusses sind in Anbetracht der Unannehmlichkeiten, die Wohnungseigentümer dadurch erleiden, dass noch immer kein Wohnungseigentum hinsichtlich ihrer Wohnungen begründet wurde, jedenfalls zweitrangig.

Fakt ist, dass die Eigentümer der EZ 472 KG 63112 Gösting durch eine Änderung des Bebauungsplanes keinen Vorteil haben, sondern viel mehr die Umsetzung der Wohnungseigentumsbegründung dadurch erschwert bzw. verzögert wird. Die Eigentümer Gerda und Johann Krenn sprechen sich daher ausdrücklich gegen den Entwurf des Bebauungsplanes aus und beantragen, den Bebauungsplanes nicht zu bewilligen.“

Einwendungsbehandlung 12:

Ad Probleme Umsetzung Bauvorhaben:

Vom rechtswirksamen Baubescheid abweichende Ausführungen und Nutzungen der Gebäude und Außenanlagen können nur Gegenstand baurechtlicher bzw. anderer rechtlicher Verfahren sein und sind nicht Aufgabenstellung einer Bebauungsplanung.

Gegen Lückenschluss

Der Bebauungsplan verordnet einen baulichen Rahmen für eine mögliche Bebauung. Diese besitzt nach Beschluss im Gemeinderat und Rechtskraft des Bebauungsplanes immerwährende Gültigkeit. D.h. der Bebauungsplan zeigt zwar eine Möglichkeit für eine Bebauung vor, diese kann jedoch nur auf Basis der rechtlichen Grundlagen (Baubewilligungsverfahren) konsumiert werden.

Es gibt keine zeitliche bzw. andere Verpflichtung für die Schließung der Baulücke, sondern nur die Möglichkeit auf Basis der rechtlichen Erfordernisse den Lückenschluss zu errichten. Dabei wird auf den positiven Effekt einer durchgehenden Bebauung gegen Lärmimmissionen hingewiesen.

Ad Erlangen von Wohnungseigentum durch Bebauungsplan erschwert.

Ein Bebauungsplan hat weder einen Einfluss auf Übertragungen von Wohnungseigentum, noch auf die Durchführung der Grundbucheintragungen. Für anhängige Bauverfahren des „Wohnpark Gösting“ gibt es weder das Erfordernis das Baufeldes II abzutrennen, noch die Baulücke zu schließen.

Einwendung 13 (OZ-0140)

ÖBB-Infrastruktur AG

„Die Einschreiterin betreibt östlich angrenzend an den gegenständlichen Bereich der Anton-Kleinoscheg-Straße die Südbahnlinie zwischen Bahnkilometer 208.8 und 208.9. Es handelt sich um eine Hauptbahn, die mit der 2. Hochleistungsstrecken-Verordnung der Bundesregierung vom 19. Dezember zur Hochleistungsstrecke erklärt wurde. Die gegenständliche Bahnstrecke (Südbahnlinie) besteht bereits seit 02.06.1846 rechtmäßig. Seit 1901 betreibt die Einschreiterin im relevanten Einflussbereich auch den Verschubbahnhof Graz-Gösting im Rahmen ihrer gesetzlichen Betriebspflicht...

Aufgrund des nahen Bahnbetriebes besteht im gegenständlichen Bereich eine entsprechende Lärmvorbelastung. Laut dem Verkehrslärmkataster – Flug / Bahn3, beträgt die Lärmbelastung durch Schienenverkehr der betroffenen Grundstücke am Tag 65 – 70 dB und in der Nacht 60 – 65 dB. Durch den Bahnbetrieb können auch Erschütterungen oder sekundärer Luftschall auftreten. Das zunehmende Bauvolumen in der Umgebung des Bahnbetriebes führt zu Schallreflexionen, welche Dritte höher belasten können, was zu Nutzungskonflikten führt/führen kann. Der durch den Verkehrslärmkataster dokumentierte Stand der Umweltbelastung übersteigt die Planungsrichtwerte..

In dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Flächenwidmungsplan ist die Fläche als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ gewidmet. Insoweit jene Flächen die die Planrichtwerte überschreiten nicht als Sanierungsgebiete im Sinne des §29 Stmk ROG ausgewiesen sind, sind Zweifel dahingehend angebracht, ob die Flächenwidmung und der auf dieser Grundlage zu verordnete Bebauungsplan in der vorliegenden Form rechtmäßig sind. So ist in § 2(3) des Verordnungsentwurfes nominiert, dass eine Wohnnutzung im Erdgeschoss entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße und der Iberer Straße nicht zulässig ist. Im Hinblick auf den im Verkehrslärmkataster ausgewiesenen Lärmpegel ist im gesamten Bauteil „F“ eine Wohnnutzung nicht zulässig...

Unter Verweis auf die einschlägige Vorjudikatur führte der VfGH im Erkenntnis vom 02.12.1995 V146/94 aus: „Die Bebauungsplanänderung verstößt aber auch gegen den Gleichheitsgrundsatz: Wie der Verfassungsgerichtshof in VfSlg. 12171/1989 zum OÖ ROG 1972 feststellte, ist eine Bebauungsplanänderung, die lediglich deshalb vorgenommen wird, um für ein, auf einem Grundstück im Widerspruch zum geltenden Bebauungsplan errichtetes Bauwerk eine gehörige Rechtsgrundlage zu schaffen, gleichheitswidrig. ..

Zusammenfassend ergibt sich sohin, dass unter Berücksichtigung der oben dargelegten Ausführungen erhebliche Bedenken ob der Verfassungskonformität des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplanes wie auch Zweifel ob der Rechtskonformität des, die relevanten Grundstücke betreffenden Flächenwidmungsplanes bestehen.“

Einwendungsbehandlung 13:

Der 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF) ist seit 22. März 2018 rechtswirksam. Einwände bzw. Zweifel zu Ausweisungen im 4.0 Flächenwidmungsplanes können daher nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens sein. Diesbezügliche Verfahren (Auflageverfahren) für die Erstellung des Flächenwidmungsplanes sind abgeschlossen.

Für das Planungsgebiet wurde zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im Deckplan 1 – Baulandzonierung des 4.0 Flächenwidmungsplan die Bebauungsplanpflicht festgelegt. Es handelt sich dabei um kein Aufschließungsgebiet gemäß §3 (6) Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan, sondern um vollwertiges Bauland.

Die Möglichkeit eine Wohnbebauung entlang des Anton-Kleinoscheg-Straße zu errichten, entbindet nicht vom Erfordernis in nachfolgenden Verfahren (Einreichplanung) räumlich-strukturell auf die Lärmthematik durch entsprechenden Grundriss- und Nutzungslösungen zu reagieren. Die dementsprechenden Nachweise für die Einhaltung von Planungsrichtewerten bzw. Schalldämmmaße können jedoch nur im Baubewilligungsverfahren und nicht im Bebauungsplanverfahren erbracht werden.

Der Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße und Ibererstraße zielt daher in erster Linie nicht auf die schalltechnische Belastung der Räume ab, sondern darauf belebte Erdgeschossnutzungen gemäß der „Kerngebietsausweisung“ für Geschäfte, Büro, Arztpraxen und dergleichen zu erhalten.

Der Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Anton-Kleinoscheg-Straße“ ergibt sich aus dem Bauinteresse auf der Liegenschaft Nr. 459/3, 459/11, .1160 und .1161 KG Gösting –an der Ibererstraße / Grafenbergstraße (Baufeld III). Diese Grundstücke liegen im 4.0 Flächenwidmungsplan in der „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 1,2. Laut Deckplan 1 – Baulandzonierung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Zusätzlich wurde die Möglichkeit erkannt, die in den letzten Jahren verschärfende Schallproblematik des Schienenverkehrs durch die Bebauungsmöglichkeit einer durchgehenden, schallabriegelnden Bebauung zu mildern. Der Baulückenschluss würde dabei auf dem Gebiet des jetzigen rechtswirksamen 13.08.1 Bebauungsplanes liegen.

Die Schließung von Schalllücken nützt nicht nur den jetzigen bzw. zukünftigen Bewohnern des Planungsgebietes, sondern es sind ebenso positive Effekte für die westlich liegenden Wohngebiete zu erwarten. Dafür werden auf dem Gebiet des jetzigen „Wohnpark Gösting“ (Baufeld 1 und 2) die Bauflucht- und Baugrenzliefungen geändert. Zusätzlich wird in der 2. Änderung der Inhalt des bestehenden Bebauungsplanes auf die aktuellen Planungsgrundlagen angepasst und hinsichtlich der grünräumlichen und gestalterischen Anforderungen präzisiert.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass diese Liegenschaft zusammen mit dem Gebiet des 13.08.0 bzw. 13.08.1 Bebauungsplanes ein in der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan, der Ausweisung im Deckplan 1 – Baulandzonierung und in seiner naturräumlichen Lage ein zusammenhängendes Planungsgebiet bildet und daher nur gesamtheitlich in der Bebauungsplanung betrachtet werden kann.

Einwendung 14 (OZ-0141)

„...zu dem o.a. Bebauungsplan (BP) habe ich folgende Fragen bzw. Einwände:

Der BP 13.08.1 ist bereits seit über 11 Jahren rechtsgültig, der Bau bereits erfolgt und abgeschlossen. Was hat ein weiteres Projekt der Fa. Gröbl damit zu tun, dass dieser rechtsgültige BP nun abgeändert

wird? Hier kann man ja nur von einem neuen BP ausgehen, womit ich mit einer Änderung des BP 13.08.1 nicht einverstanden bin.

Aufgrund welcher gesetzlichen Regelung erfolgt diese Änderung? Hier wird mit Grundstücken wie auf dem Bazar umgegangen – hier etwas mehr, dort etwas weniger. Da sich mit der Änderung des BP nur die Fa. Gröbl bereichert - warum gibt die Stadt Graz hier ihre Zustimmung und wirft rechtlich verbindliche Baupläne über Bord? Die Änderung erfolgt wahrscheinlich, um die Nichteinhaltung eines rechtsgültigen BP zu umgehen. Wenn der BP 13.08.2 beschlossen wird und die Fa. Gröbl diesen wieder nicht einhält – was dann? Wird dann wieder ein Grundstück von der Fa. Gröbl zugekauft und danach um eine Änderung des BP angesucht?

Dies ist ein Fass ohne Boden und öffnet jedem Bauträger Tür und Tor. Im Prinzip bedeutet dies, dass Bebauungspläne von der Stadt Graz nicht mehr erstellt werden müssen (Einsparungspotential), da sich Bauträger ja nicht daran halten müssen. Hier gilt wohl der Grundsatz - wer Geld hat, schafft an. Vielleicht hat - so wie man in Gösting öfters hört – eine Parteispende von Herrn Gröbl damit zu tun. Ich weiß es nicht, aber es erscheint einem plausibel. Man wird man als Normalbürger richtig für dumm verkauft.

Wie erfolgt die Umsetzung folgender Paragraphen des BP 13.08.1

§ 7 (7) unzureichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

§ 8 (1) ist nicht erfolgt bzw. umgesetzt

§ 8 (3) wurde bei weitem überschritten

§ 8 (11) es wurde nichts dauerhaft erhalten, alles abgeholzt und nichts nachgepflanzt

§ 8 (19) wurde nicht eingehalten

Zum BPL 13.08.2

§ 3 (7) Wie kommen Sie auf eine Erweiterung der Bruttogeschoßfläche von 2100 m² als gesondertem Wert? Eine Änderung der Bebauungsdichteverordnung wird vom Land angestrebt. Wann und in welchem Ausmaß diese erfolgen wird ist gänzlich unklar, sodass von den jetzigen gesetzlichen Verordnungen auszugehen ist (ich darf jetzt auch nicht mit dem Auto auf der Autobahn 150 km/h fahren, wenn es ev. erst in ein paar Jahren gesetzlich erlaubt ist). Hier erfolgt für ein Bauvorhaben also ein rein hypothetischer Wert – dies ist wieder typisch in Graz.

§ 7 Ich ersuche nochmals um Überprüfung der geringen Anzahl an Abstellplätzen für Autos und Fahrräder.

§ 7 (8) Wie erfolgt hier so eine schwammige Aussage der PKW-Abstellplätze? Im BP 13.08.1 ist dies eindeutig mit 2,5 Abstellplätzen definiert.

§ 7 (9) Hier ist die Annahme der PKW-Abstellplätze ganz sicher zu niedrig! Wie und wo sind ausreichend(!) Ladestationen für E-Autos und E-Bikes vorgesehen??

Wo werden die erforderlichen Abstellflächen für Fahrräder sein?

§ 8 Warum wurden bei diesem Paragraphen Änderungen vorgenommen, es sind alle zu beeinspruchen.

Warum wird hier nicht mehr festgelegt, dass die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Baumbepflanzungen und Baumbestände fachgerecht anzulegen und/oder auf Dauer zu erhalten sind? Vor Baubeginn durch die Fa. Gröbl standen auf dem Gelände etliche große Bäume, die alle gefällt wurden. Nach altem BP wurde unter § 8 (11) auch die Erhaltung des Bewuchses entlang der Grundgrenze im Süden und Westen verordnet. Dieser standorttypische, bestehende Gehölzsaum sollte dauerhaft und naturnah erhalten bleiben. Nachdem hier trotzdem alles abgeholzt wurde, kann man auch hier eine Nachbepflanzung anordnen.

§ 8 (2) Hier sollte es in Anlehnung an § 3 richtig heißen: geringfügige Abweichungen! Ist es rechtlich eigentlich möglich, dass die Fa. Gröbl in derzeitigen nicht genehmigten Gebäuden Apartments/Wohnungen über diverse Internetplattformen anbieten kann? Weiteres frage ich an, ob

mit Änderung des BP alle von der Fa. Gröbl illegalen Veränderungen damit automatisch genehmigt werden. Wenn dies der Fall ist, dann befinden wir uns in keinem Rechtsstaat mehr, dann kann jeder machen, was er will - man benötigt dazu anscheinend nur die richtigen Kontakte und das nötige Geld für Parteispenden.“

Einwendungsbehandlung 14:

Ad Gründe für Bebauungsplanänderung

Der Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Anton-Kleinoscheg-Straße“ ergibt sich aus dem Bauinteresse auf der Liegenschaft Nr. 459/3, 459/11, .1160 und .1161 KG Gösting –an der Ibererstraße / Grafenbergstraße (Baufeld III). Allgemein wird darauf hingewiesen, dass diese Liegenschaft zusammen mit dem Gebiet des 13.08.0 bzw. 13.08.1 Bebauungsplanes ein in der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan, der Ausweisung im Deckplan 1 – Baulandzonierung und in seiner naturräumlichen Lage ein zusammenhängendes Planungsgebiet bildet und daher nur gesamtheitlich in der Bebauungsplanung betrachtet werden kann. Das Planungsgebiet liegt gesamtheitlich im 4.0 Flächenwidmungsplan in der „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 1,2. Laut Deckplan 1 – Baulandzonierung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Das Planungsgebiet eint auch die Lärmthematik entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße. Dabei wurde die Möglichkeit erkannt, die in den letzten Jahren verschärfende Schallproblematik der ÖBB durch die Bebauungsmöglichkeit einer durchgehenden, schallabriegelnden Bebauung zu mildern. Der Baulückenschluss würde dabei auf dem Gebiet des jetzigen rechtswirksamen 13.08.1 Bebauungsplanes liegen.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Inhalte auf die aktuellen Planungsgrundlagen angepasst und hinsichtlich der grünräumlichen und gestalterischen Anforderungen präzisiert.

Ad Umsetzung Fahrradabstellplätze, Grünflächen und Bepflanzungen usw.

Der Bebauungsplan regelt u.a. die Ausführung von Außenanlagen, von Bepflanzungen und das Ausmaß der erforderlichen Stellplätze. Diese Verordnungspunkte besitzen nach Beschluss im Gemeinderat und Rechtskraft des Bebauungsplanes immerwährende Gültigkeit.

Die Einforderung, Überprüfung und Feststellung der Verordnungspunkte kann nachfolgend jedoch nur Gegenstand baurechtlicher Verfahren sein und ist nicht Aufgabenstellung der Bebauungsplanung. Ebenso kann die Einforderung von Mängelbhebungen bei Abweichungen zum Bebauungsplan bzw. rechtswirksamen Baubescheiden nur in nachfolgenden Verfahren erfolgen.

Ad Erweiterung Bruttogeschossfläche von 2.100 m²

Einige Verordnungspunkte beziehen sich auf Begriffsbestimmungen, deren Definition bzw. Berechnung in Landesgesetzen geregelt wird. So wird die Berechnung der Bebauungsdichte in der Bebauungsdichte-Verordnung geregelt. Derzeit werden Balkonflächen nicht in die Bebauungsdichte-Berechnung einbezogen. Der Landesgesetzgeber zielt jedoch möglicherweise auf eine Änderung dieses Gesetzes ab, sodass zukünftig Balkone in die Berechnung einzubeziehen sind. Um hier für die bereits bestehende Bebauung eine ähnliche Ausgangslage in der Berechnung zu schaffen, wie beim derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan ursprünglich vorgesehen, wurde dieser Bruttogeschossflächenwert – beschränkt nur auf Balkonflächen, für den Fall einer diesbezüglichen Gesetzesänderung in die Verordnung aufgenommen.

Ad Stellplatzschlüssel / Ladestationen E-Bikes

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet.

So wurde im Bebauungsplan festgelegt, dass je 65 - 80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz zu errichten ist. Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bushaltestellen), Kinderbetreuungsstätten, Schulen und Lebensmittelmärkten ermittelt.

Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss 2010). Darin wird die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt.

Das Ausmaß an erforderliche Ladestationen werden im § 92a - „Lade- und Leitungsinfrastruktur für Elektrofahrzeuge“ im Steiermärkischen Baugesetz geregelt. Eine zusätzliche Regelung in der Bebauungsplanung wurde daher als nicht notwendig erachtet.

Ad Fällung von Bäumen

Die konkrete Einforderung, Überprüfung und Aufforderung von Mängelbehebungen von erforderlichen Baumpflanzungen bzw. deren Erhalt kann nur in nachfolgenden Verfahren (Bauverfahren) erfolgen und ist nicht Gegenstand von Bebauungsplanverfahren.

Zusätzlich wird hinsichtlich der Fällung von Baumbeständen auf die Grazer Baumschutzverordnung hingewiesen.

Ad Nutzung nicht genehmigter Gebäude

Die Feststellung von Mängel und Ahndung einer nicht bewilligungskonformen Bebauung und Nutzung kann nicht in der Bebauungsplanung geregelt werden, sondern nur in baurechtlichen Verfahren.

Einwendung 15 (OZ-0144) – nach Frist

*„Anzumerken ist, dass die Baueinreichung für Wohnpark Gösting seit vielen Jahren eingereicht worden ist. Das Bauvorhaben Wohnpark Gösting ist fertiggestellt also Bestand. Ich komme aus der Baubranche und bei etwaigen Änderungen sind die aktuellen Gesetze zu beachten und einzuhalten ein **MUSS**. Der Bauherr muss mit seinen Fachplanern etwaige Änderungen gegenüber der Einreichung abstimmen, auf Richtigkeit prüfen und freigeben oder alles auf seine eigenen Verantwortung machen. Austauschereinreichung heißt auch den aktuellen Baugesetzen zu entsprechen!*

Die Dichtungsüberschreitung ist ein kleiner Teil der alten Bausünden des Wohnparks Graz-Göstings. Es entspricht gegen das Gesetz einen neuen Bebauungsplan, der den alten und neuen Teil des Projektes umfasst, als Dichtenausgleich zu beantragen und durchzuführen. Man kann keine alten Bausünden mit einem neuen Bebauungsplan geradebiegen! Es ist einfach gesetzeswidrig. Es gibt andere und einfachere Lösungen! Das sollten zwei unabhängige Projekte / Liegenschaften sein.

Sehr viele Eigentümer sind empört, vor allem weil die seit Jahren nicht im Grundbuch sind.

Des Weiteren ist anzumerken, dass die Pläne des Wohnpark Göstings die bei der Baubehörde liegen nicht dem Konsens / tatsächlichem Bestand entsprechen. Bei Auswechslungs-, Austauschplanung sowie Fertigstellung sind immer die tatsächlichen ausgeführten Pläne abzugeben sowie Bestätigung der Fachplaner, dass es alles gem. aktuellen Baugesetz / OIB RL entspricht. Was hier nicht der Fall ist.

Wir sind Eigentümer einer Wohnung in der Liegenschaft Wohnpark Gösting, die empört und seit Jahren noch nicht im Grundbuch sind!“

Einwendungsbehandlung 15:

Ad Richtigkeit Einreichung

Die von einer rechtswirksamen Baubewilligung abweichende Ausführungen der Gebäude und Außenanlagen können nur Gegenstand baurechtlicher Verfahren sein und sind nicht Aufgabenstellung einer Bebauungsplanung.

Der Bebauungsplan verordnet einen baulichen Rahmen in Struktur und Gestaltung für eine mögliche Bebauung. D.h. der Bebauungsplan zeigt zwar eine Möglichkeit für eine Bebauung vor, diese kann jedoch nur auf Basis der rechtlichen Grundlagen (siehe Stmk BauG § 22 (2) Bewilligungsverfahren usw.) konsumiert werden.

Ad Dichteausgleich

Das Planungsgebiet bildet ein in der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan, der Ausweisung im Deckplan 1 – Baulandzonierung und in seiner naturräumlichen Lage zusammenhängendes Planungsgebiet, welches mit Kompletterierung des südlichen Bereiches gesamtheitlich als ein Wohn- und Geschäftsquartier wahrgenommen wird. Die gesamtheitliche Schau hinsichtlich Baumassenverteilung und Bebauungsdichte ist daher in der Bebauungsplanung begründbar.

Das Planungsgebiet eint ebenso die Lärmthematik entlang der ÖBB-Trasse. Durch die Schließung der Lücke zwischen Bauplatz I und III wird die Straße räumlich gefasst und ein durchgehender Lärmschutz entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße erreicht. Dies wird auf dem Gebiet des „Wohnpark Gösting“ durch die geänderte Baugrenz- und Baufluchtlinienführung und durch ein zusätzliches Volumen ermöglicht.

Begründet kann der bereichsweise erhöhte Bebauungsdichtewert bzw. die Möglichkeit zusätzlicher Bruttogeschoßflächen zudem durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung.

Ad Grundbucheintragungen

Ein Bebauungsplan hat weder einen Einfluss auf die Einhaltung privatrechtlicher Verträge hinsichtlich Parifizierung und Wohnungseigentum, noch auf die Durchführung der Grundbucheintragungen.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 13.08.2 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, AUFBAUTEN ÜBER DER MAXIMALEN GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

(1) Bauteil C: Höhenbezugspunkt: ~~367,00~~ 371,00 ü. Adria

(4) ~~Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig~~ Zulässige Dachform ist: Flachdach

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- 12) Für das Baufeld II gilt: Es ist eine Notzufahrt mit einer lichten Höhe von mind. 3,5 m als Durchstich durch das Gebäude herzustellen. **Die Schließung mit Toren aus Lärmschutzgründen ist zulässig.**

PLANWERK:

Baufeld 1:

Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien wurden geringfügig verschoben
Eintragung Außenkante Bestandskeller entfällt bzw. wird durch die Baugrenzlinie Tiefgarage ersetzt.
Maßketten wurden ergänzt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Ergänzungen erfolgten bei den Themen Ver- und Entsorgung, Berechnung des Bebauungsgrades, und Definition von Werbeeinrichtungen.

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 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan i.d.g.F. 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 13.08.2 Bebauungsplan „Anton-Kleinoscheg-Straße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen

Die Sachbearbeiterin:

DIⁱⁿ Angelika Lingenhölle-Kohlbach

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

Mag.^a Judith Schwentner

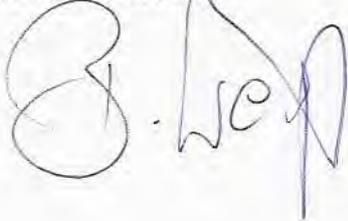
(elektronisch unterschrieben)

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

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 16.11.2022

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 17.11.22

Der/die Schriftführer:in:



Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: Nein, da eine Änderung
- 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 Gösing wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 13.08.2 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
- Entsiegelung
- Dachbegrünung
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, Hecken, grüne Pufferzonen, ...)
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Baumpflanzungen, ...)
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

	Signiert von	Lingenhöle-Kohlbach Angelika
	Zertifikat	CN=Lingenhöle-Kohlbach Angelika,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-11-10T09:22:30+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	2022-11-10T09:32:27+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	2022-11-10T11:19:31+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	2022-11-14T10:44:16+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	2022-11-14T10:45:10+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Beschluss

GZ: A14- 004773/2008/0147

13.08.2 Bebauungsplan

Anton – Kleinoscheg – Straße

2. Änderung

XIII.Bez., KG Gösting

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt vom 17.11.2022, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 13.08.2 Bebauungsplan „Anton-Kleinoscheg-Straße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 45/2022 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs.4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von §89 Abs.3 BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 45/2022 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN, VERWENDUNGSZWECK

- (1) Für die Baufelder I und III gilt:
Offene und gekuppelte Bauweise
Für das Baufeld II gilt:
Geschlossene Bauweise
- (2) Die Mindestwohnungsgröße auf Baufeld II und III hat 30,00 m² Nutzfläche zu betragen.
- (3) Im Erdgeschoß entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße und der Ibererstraße sind Wohnnutzungen nicht zulässig.

§ 3 BAUFELD, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, MAX. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 3 Baufelder (Baufeld I, II und III) festgelegt.
- (2) Der „Baufeld I“ umfasst einen Teil des Grundstückes 463/2 der KG Gösting mit einer Fläche von 16.574 m².
- (3) Der „Baufeld II“ umfasst einen Teil des Grundstückes 463/2 der KG Gösting mit einer Fläche von 563 m².
- (4) Der „Baufeld III“ umfasst Teile der Grundstücke .1160, 459/3, 459/11, .1161 der KG Gösting mit einer Gesamtfläche von ca. 4.326 m².

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

- (5) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Baufeldfläche definiert.
- (6) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:
- | | |
|-------------|--------------------------|
| Baufeld I | max. Bebauungsgrad: 0,50 |
| Baufeld II | max. Bebauungsgrad: 0,40 |
| Baufeld III | max. Bebauungsgrad: 0,50 |
- (7) Die Bebauungsdichte bzw. maximale Bruttogeschoßfläche wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 wie folgt festgelegt:
- Baufeld I: Bruttogeschoßfläche ohne Balkone höchstens 22.550 m²
Bruttogeschoßfläche der zum genehmigten Bestand hinzukommenden Balkone höchstens 2.100 m²
- Baufeld II: Bruttogeschoßfläche höchstens 800 m²
- Baufeld III: Bebauungsdichte höchstens 1,077

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt, sowie eine Begrenzungslinie für die Tiefgarage bzw. unterirdische Bauteile.
- (2) Die festgelegten Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragenrampen, offene Stiegen, überdachte Müllplätze, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Über die Baufluchtlinien hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.
- (4) Balkone dürfen maximal 2,50 m über die Baugrenzlinien vortreten.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, AUFBAUTEN ÜBER DER MAXIMALEN GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässige Geschossanzahl eingetragen. Dabei gilt, bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt folgende maximale traufenseitige Gebäudehöhe:

Bauteil A: Höhenbezugspunkt: 367,00 ü. Adria	Gebäudehöhe: Inklusive
Geschoßanzahl:	techn. Aufbauten
5 G	max. 20,5 m
6 G	max. 24,5 m
Turm	max. 40,0 m

Bauteil B: Höhenbezugspunkt: 367,00 ü. Adria	Gebäudehöhe: Inklusive
Geschoßanzahl:	techn. Aufbauten
5 G	max. 20,0 m
6 G	max. 23,5 m

Bauteil C: Höhenbezugspunkt: 371,00 ü. Adria	Gebäudehöhe:
Geschoßanzahl:	max. 14,0 m
4 G	max. 17,0 m
5 G	

Bauteile **D1** bis **D4**: Höhenbezugspunkt: 372,00 ü. Adria

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
2 G	max. 8,0 m
3 G	max. 11,0 m
4 G	max. 14,0 m
5 G	max. 17,0 m

Bauteil **E**: Höhenbezugspunkt: 370,0 ü. Adria

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
5G	max. 18,0 m

Bauteil **F**: Höhenbezugspunkt: 367,5 ü. Adria

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
1 G	max. 9,5 m
2 G	max. 12,0 m
3 G	max. 15,0 m
4 G	max. 19,0 m
5 G	max. 19,0 m
6 G	max. 23,0 m
7 G	max. 24,5 m

Bauteil **G**: Höhenbezugspunkt: 372,0 ü. Adria

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
2 G	max. 8,0 m
3 G	max. 11,0 m
4 G	max. 14,0 m

- (2) Für Stiegen- und Lifthäuser, kleinere Dachaufbauten u. dgl. sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Für die Bauteile A und E gilt: Für die Errichtung eines Lärmschutzes über dem 5. Geschoß sind entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von +20 m ab dem Höhenbezugspunkt 370,0 ü. Adria zulässig.
- (4) Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig
- (5) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme, beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen, erteilt werden.
- (6) Haustechnikanlagen sind mindestens 3,00 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (angepasst an die Fassadengestaltung) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Laubengänge sind nur hofseitig innerhalb der Baugrenzlinien zulässig.
- (2) Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Für das Baufeld I gilt: Je 70m² Bruttogeschossfläche (Wohnnutzung) ist mindestens 1 Stellplatz herzustellen, jedoch mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit. Je 100m² Verkaufsfläche sind mindestens 2,5 Stellplätze anzuordnen.
- (2) Für das Baufeld II und III gilt: Die PKW-Abstellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten.
- (3) Für das Baufeld II und III gilt:
Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 65 - 80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze. Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen
- (4) Baufeldübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (5) Erforderliche Stellplätze für das Baufeld II können auf dem Baufeld III errichtet werden.
- (6) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen.
Erforderliche Fahrradabstellplätze für das Baufeld I und II können auf dem Baufeld III nachgewiesen werden.
- (7) Für das Baufeld II und III gilt:
Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer bzw. BesucherInnen- Gruppe „intensiv“ zwischen 0,13 und 0,24 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (8) Für das Baufeld II und III gilt:
Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäft-Nutzung sind je 100 m² Verkaufsfläche bzw. BesucherInnen- Gruppe „intensiv“ zwischen 0,4-5 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (9) Für das Baufeld II und III gilt:
Bei Neubauten mit gastgewerblicher Nutzung sind je Sitzplatz 0,1-0,4 PKW-Abstellplätze für KundInnen herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (10) Für das Baufeld II und III gilt:
Bei Neubauten mit Studentenheimnutzung ist je 6 - 25 Betten ein PKW-Abstellplatz herzustellen.
- (11) Für das Baufeld II und III gilt:
Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,1 und 0,5 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (12) Für das Baufeld II gilt: Es ist eine Notzufahrt mit einer lichten Höhe von mind. 3,5 m als Durchstich durch das Gebäude herzustellen. Die Schließung mit Toren aus Lärmschutzgründen ist zulässig.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszugestalten.
- (2) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.

Pflanzungen, Bäume

- (3) Baumpflanzungen in Pflanztrögen und Betonringen sind unzulässig.
- (4) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.
- (5) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte Laubgehölze zulässig.
- (6) Die im Plan eingetragenen Bäume sind als Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) oder 2. Ordnung (mittelkronig) in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Kugelformen sind nicht zulässig.
- (7) Bei versiegeltem und teilversiegeltem Umfeld ist eine offene Baumscheibe von netto mindestens 9,00 m² einbautenfrei herzustellen. Baumscheiben sind zu begrünen.
- (8) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt für Laubbäume 1. Ordnung mind. 9,0 m, für Laubbäume 2. Ordnung mind. 6,0 m. Entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße kann der Baumachsabstand von säulenartigen Laubbäumen der 1. Ordnung zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,0 m reduziert werden.
- (9) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (10) Die Mindestbreite von Freiflächen für wohnungsnahes Spiel, Bewegung und Aufenthalt wird mit je 8 m festgelegt. Restflächen wie Mindestabstandsflächen laut Bauordnung oder Abstandsflächen zu Verkehrswegen eignen sich nicht als Spielplätze.
- (11) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.
- (12) Stützmauern und Wände von Rampenanlagen sind zu begrünen.
- (13) Müllplätze sind mit Hecken oder Sträucher einzugrünen. Dächer von Müllplätzen sind zu begrünen.

PKW-Abstellflächen

- (14) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist eine Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe und bei Pflanzung von mittelkronigen Bäumen eine Vegetationsschicht von mindestens 1,00 m Höhe vorzusehen.

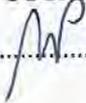
Geländeveränderungen

- (15) Die Anbindung an das Gelände der an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke – ausgenommen Verkehrsflächen – hat in einer Breite von mind. 1,0 m niveaugleich zu erfolgen.

Sonstiges

- (16) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Kinderspielplätze.

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

§ 9 SONSTIGES

- (1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 3,0 m² sind unzulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert (maximale Oberkante 5,00 m über dem jeweiligen Zugangsniveau) zulässig. Zusätzlich ist für den Bauplatz I ein Pylon mit einer max. Höhe von 6,0 m zulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (4) Für die Bauplätze II und III gilt: Nebengebäude, Müllgebäude, überdachte Fahrradabstellplätze, Flugdächer u. dgl. sind entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße, Grafenbergstraße und Ibererstraße nicht zulässig.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 1.12.2022 in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 20.05.2010, mit welcher der 13.08.0 Bebauungsplan „Anton-Kleinoscheg-Straße“ beschlossen wurde und die Verordnung des Gemeinderates vom 17.03.2011, mit welcher der 13.08.1 Bebauungsplan „Anton-Kleinoscheg-Straße“ 1. Änderung – beschlossen wurde, außer Kraft.
- (3) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat,
die Bürgermeisterin:



Elke Kahr

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Behrftfhrer:

GZ: A14- 004773/2008/0147

Bearbeiterⁱⁿ: DIⁿ Angelika Lingenh"le-Kohlbach

13.08.2 Bebauungsplan
Anton – Kleinoscheg – Stra"e
2. "nderung
XIII.Bez., KG G"sting

Graz, 17.11.2022

Beschluss

ERL"UTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Der 13.08.0 Bebauungsplan „Anton–Kleinoscheg– Stra"e“ wurde am 20.05.2010 beschlossen und erlangte mit 03.06.2010 Rechtswirksamkeit.

Die 1. "nderung aufgrund eines neuen Stellplatzschl"ssels erfolgte mit Beschluss vom 17.03.2011. Der 13.08.1 Bebauungsplan „Anton–Kleinoscheg –Stra"e – 1. "nderung“ erlangte am 31.03.2011 Rechtswirksamkeit.

Auf dem Planungsgebiet (Grundst"ck Nr. 463/2) wurde zwischenzeitlich der „Wohnpark G"sting“ errichtet.

Die „111 Gr"bl Wohnpark G"sting Entwicklungs GmbH“ m"chte nun als Grundeigent"merin der Liegenschaft Grundst"ck Nr. 459/3, 459/11, .1160 und .1161 KG G"sting den Wohnpark G"sting bis zur Ibererstra"e / Grafenbergstra"e erweitern und hat um "nderung des Bebauungsplanes angesucht.

Entlang der Anton-Kleinoscheg-Stra"e und entlang der Ibererstra"e bzw. Grafenbergstra"e soll am bestehenden Wohnriegel angebaut und ein durchgehendes Geb"ude als „L“-Form bis zur Ibererstra"e und Grafenbergstra"e gezogen werden. Hofseitig soll ein bis zu 4-geschossiges Wohnhaus in offener Bauungsweise errichtet werden.

Die Erweiterung des Planungsgebiet betr"agt 4.784 m².

Das Planungsgebiet weist nun gesamt eine Gr"o"e von 22.672 m² laut Kataster auf.

Gem"a" 4.0 Fl"chenwidmungsplan ist das Planungsgebiet als „Nutzungs"berlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 1,2 ausgewiesen.

Gem"a" Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Fl"chenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes f"r das Erweiterungsgebiet erforderlich.

Laut Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F. liegt das Planungsareal im „Zentrum“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegt folgende Vorplanung vor:

- Studie Florian Schober Architektur ZT 04/2021

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

Der Schriftführer: *MP*

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

Der Inhalt des Bebauungsplanes wurde des Weiteren auf die aktuellen Planungsgrundlagen angepasst und hinsichtlich der grünräumlichen und gestalterischen Anforderungen präzisiert.

Nach Beschluss der Verordnung des 13.08.2 Bebauungsplanes „Anton-Kleinoscheg-Straße“ tritt der 13.08.0 und 13.08.1 Bebauungsplan außer Kraft.

Es liegt für die Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Stellungnahme vor:

- Stellungnahme A10/8 - Abteilung für Verkehrsplanung vom 01.04.2022

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 12.05.2022 bis zum 7.07.2022 (8 Wochen) öffentlich aufgelegt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

Eine Informationsveranstaltung wurde innerhalb des Auflagezeitraums am 24.05.2022 durchgeführt.

3. Einwendungen und Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Während der Auflagefrist vom 12. Mai 2022 bis 7. Juli 2022 langten 14 Einwendungen und 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein. 1 Einwendung langte nach der Auflagefrist ein.

Bezüglich der Einwendungserledigungen wurde der Bebauungsplan-Entwurf in folgenden Punkten weiterentwickelt (die Änderungen sind **fett** dargestellt; Erläuterungen dazu sind *kursiv* geschrieben):

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 13.08.2 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, AUFBAUTEN ÜBER DER MAXIMALEN GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

(1) Bauteil C: Höhenbezugspunkt: ~~367,00~~ **371,00** ü. Adria

(4) **Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig** ~~Zulässige Dachform ist: Flachdach~~

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

12) Für das Baufeld II gilt: Es ist eine Notzufahrt mit einer lichten Höhe von mind. 3,5 m als Durchstich durch das Gebäude herzustellen. **Die Schließung mit Toren aus Lärm-schutzgründen ist zulässig.**

PLANWERK:

Baufeld 1:

Baugrenzl原因en bzw. Höhenzonierungslinien wurden geringfügig verschoben.

Die Eintragung Außenkante Bestandskeller entfällt bzw. wird durch die Baugrenzlinie Tiefgarage ersetzt. Maßketten wurden ergänzt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Ergänzungen erfolgten bei den Themen Ver- und Entsorgung, Berechnung des Bebauungsgrades, und Definition von Werbeeinrichtungen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

4. Das Planungsgebiet

Die Grundstücke der Katastralgemeinde Gösting weisen gemäß Katasterstand eine Gesamtfläche von 22.672 m² brutto auf und bestehen aus:

Gst.Nr. 463/2	17.894 m ²
Gst.Nr. .1160	3.234 m ²
Gst.Nr. .1161	1.088 m ²
Gst.Nr. 459/3	342 m ²
Gst.Nr. 459/11	114 m ²



Luftbild 1 (2021)
mit Kataster :
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Die rote Um-
randung kennzeich-
net das Planungs-
gebiet, bläuliche
Fläche zeigt das
Erweiterungsge-
biet.

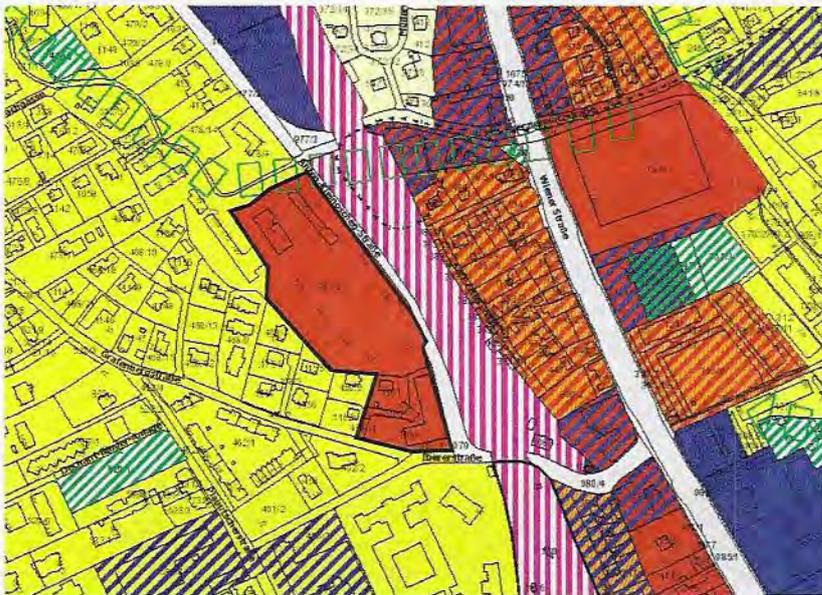
Der Schriftführer:

Das Grundstück Nr. 463/2 (derzeitiger Bestand Wohnpark Gösting) befindet sich im grundbücherlichen Eigentum der „111 Gröbl Wohnpark Gösting Entwicklungs GmbH“ und mehrerer privater Personen.

Die Grundstücke Gst.Nr. .1160, .1161, 459/3 und 459/11 befinden sich im grundbücherlichen Eigentum der „111 Gröbl Wohnpark Gösting Entwicklungs GmbH“.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
- 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

„ZENTRUM“



Auszug aus dem 4.0
Stadtentwicklungskonzept (idgF)

Die schwarze Umrandung kennzeichnet
das Planungsgebiet.

§ 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

- (1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.
- (2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.

§26 gem. 4.02 STEK (seit 22.03.2018 rechtswirksam)

BAULANDDURCHGRÜNUNG

(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:

- Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen

Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.

(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch

- Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz. Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gemäß REPRO § 5 (3)
Nördlicher Bereich: Wasserwirtschaftliche Vorrangzone
- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als sehr gut anzusehen.
Das Straßenbahnprojekt (Nahverkehrsknoten Gösting) ist im Bereich Exerzierplatz-
straße vorgesehen.

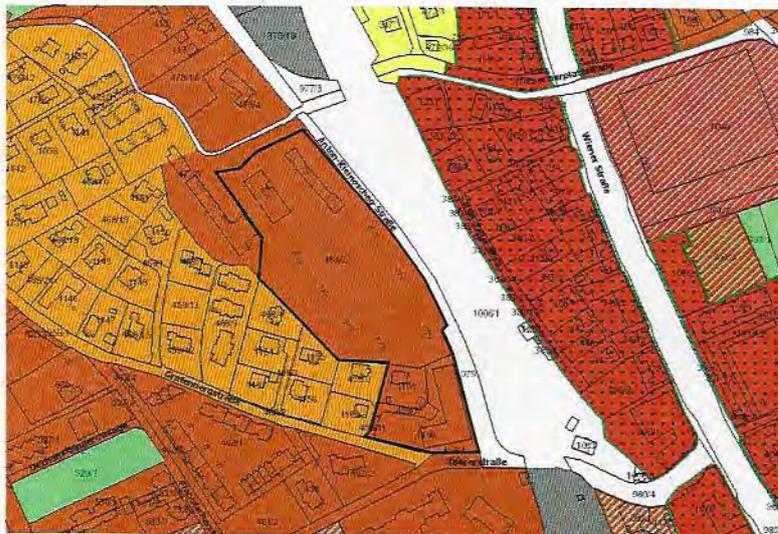


Auszug aus dem Deck-
plan 3 zum 4.0 Stadtent-
wicklungs-konzept
(idgF):

Die schwarze Umran-
dung kennzeichnet das
Planungsgebiet.

o 1.0 Räumliches Leitbild (Beschluss):

Bereichstyp „Geschoßbau“ innerhalb des Teilraumes 14: Mühlgang Nord - Kalvarienberg



Auszug aus dem 1.0 Räumli-
chen Leitbild - Bereichstypen-
plan

Die schwarze Umran-
dung kennzeichnet das Planungsgebiet.

Bebauungsweise:	<i>Entlang hochrangiger Straßen: gekuppelt</i>
Funktionsdurchmischung:	<i>Im Zuge des Bebauungsplanes festlegen, zumindest im straßen- seitigen Erdgeschoss</i>
Parkierungsformen:	<i>Tiefgarage (im Neubaufall), allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben, bei über-</i>

Der Schriftführer: *MP*

wiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Abstellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation der Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Topographie und Gebietscharakter vereinbar.

Sonstige Festlegungen:

Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen bzw. offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen.
Östlicher Randbereich: Hochhausstandort gemäß § 10



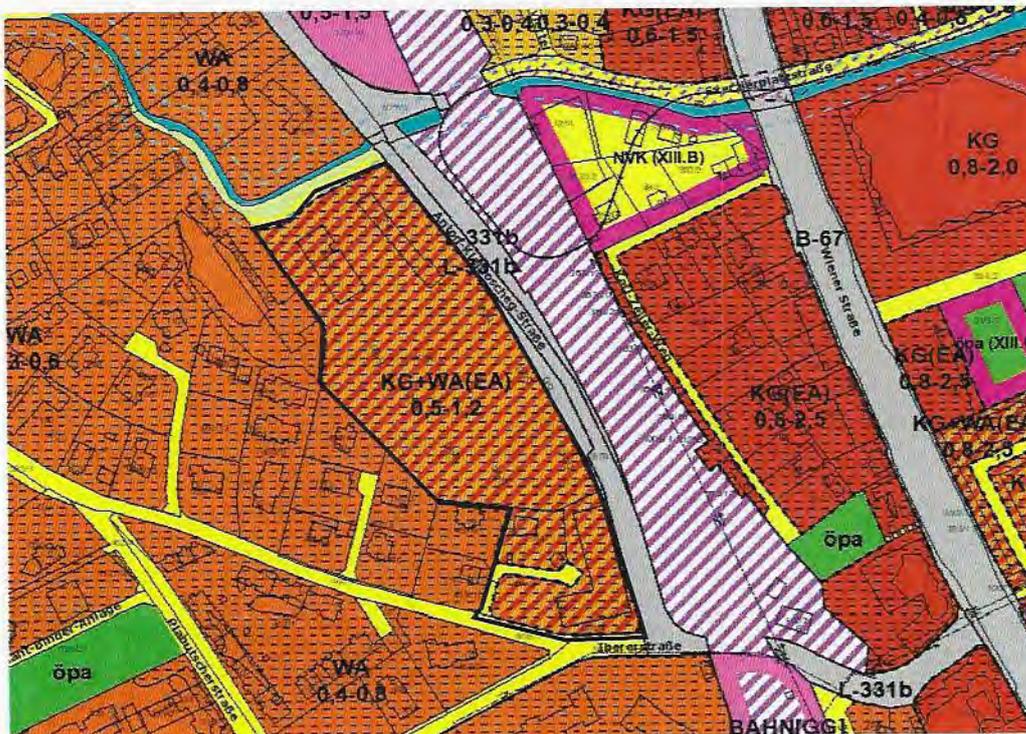
Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild – Teilraumabgrenzungen
Die schwarze Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfrist. Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig) liegt das Planungsgebiet in der „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentren-ausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 1,2.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die schwarze Umrandung bezeichnet den Bauplatz.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

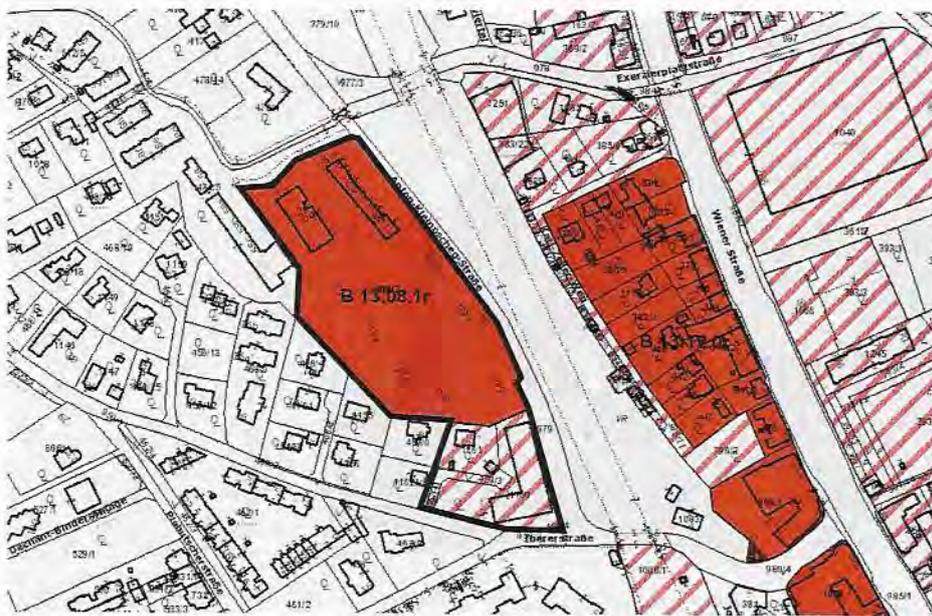
Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45
Kerngebiete	60	55	50

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Deckplan 1- Baulandzonierung:
Norden: 13.08.1 Bebauungsplan „Anton-Kleinoscheg-Straße“
Süden: Bebauungsplan erforderlich



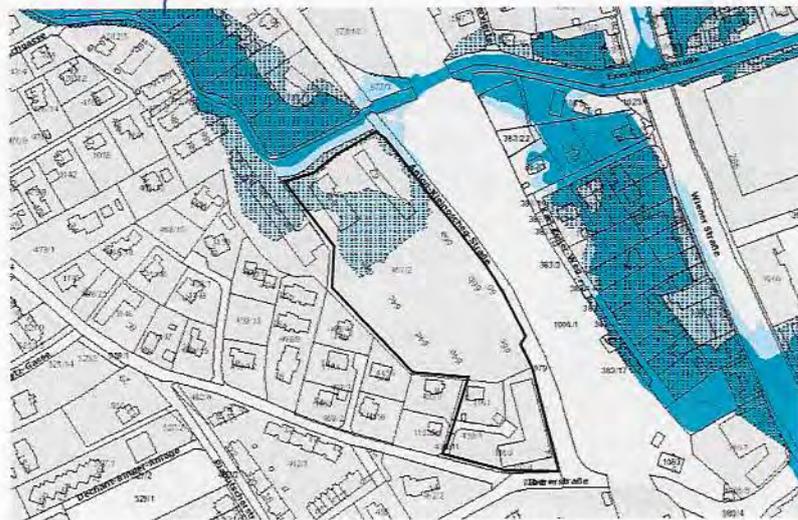
Auszug aus dem
Deckplan 1 zum 4.0
Flächenwidmungs-
plan.

Die schwarze Um-
randung bezeichnet
das Planungsgebiet.

- Deckplan 2 - Beschränkungen für die Raumheizung gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBI Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Deckplan 3 – Hochwasserabfluss und Gefahrenzonen:
HQ-100 – Hochwassergefährdungsbereich – Hochwasserrückhaltebecken projektiert

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1): im kommunalen Entsorgungsbereich
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A) – Straße/Nacht:



- Verkehrslärmkataster (Karte 2A) – Flug / Bahn:



- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
Nördlicher Bereich: Archäologische Fundstellen
Grundwasserschongebiet II

Stadtklimaanalyse:

- Klimatische Besonderheiten:
„Zone mit heterogener Bebauung und guter Durchlüftung (Murtalauswind dominant)“
- Planerische Empfehlungen:
„Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad beachten, Gebäudeausrichtung NW – Ost“



Auszug aus der Karte: Klima
– Planungshinweise:
Die schwarze Umrandung
bezeichnet das Planungsge-
biet.

Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung
- Grundwasserschongebiet 2
- Situierung und Umgebung

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten von Graz, im Bezirk Gösting an der westlichen Seite der Hauptbahnroute.

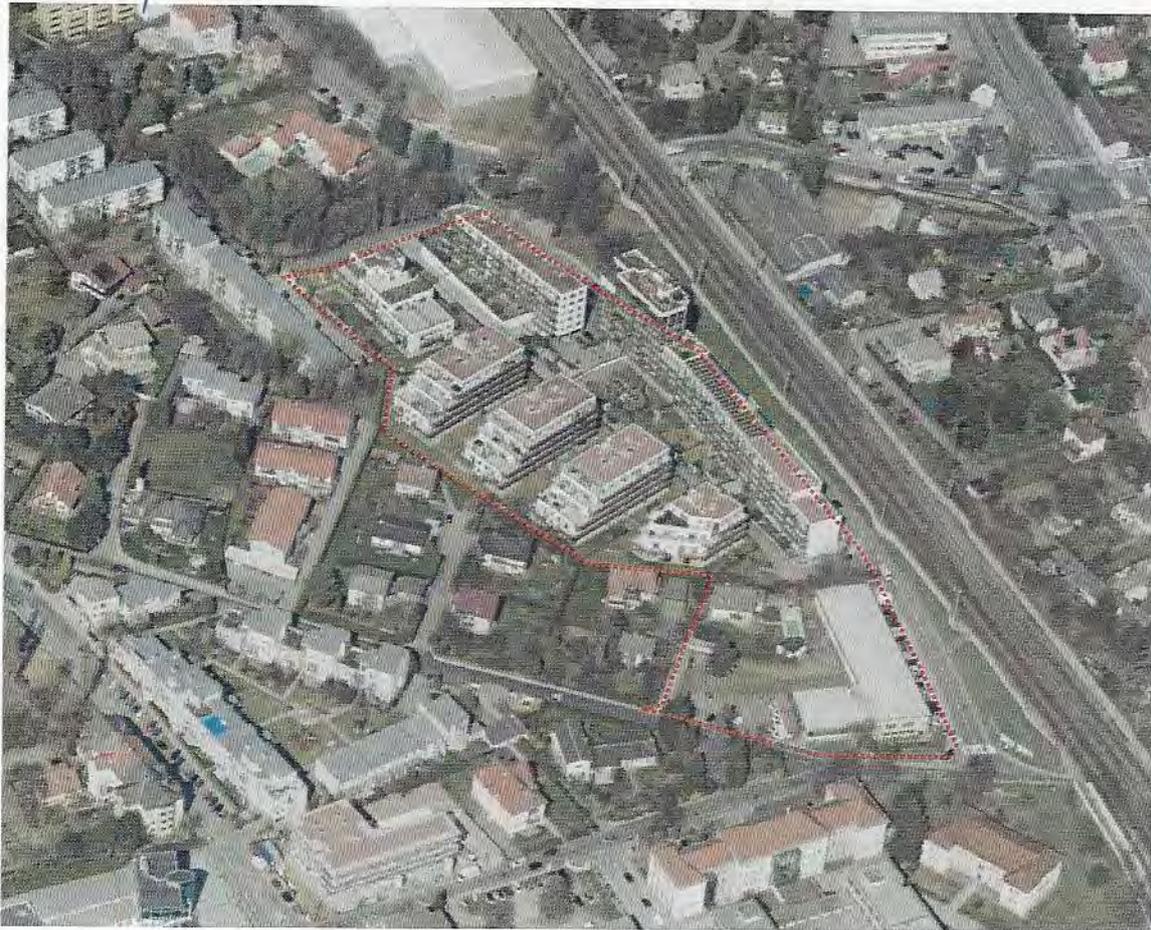
Der Bezirk weist eine heterogene vorstädtische Struktur auf. Begrenzt ist der Bezirk Gösting großräumig durch das rechte Murufer im Norden und Osten und im Westen durch den Plabutsch.

Die Wiener- Straße als Stadteinfahrtsstraße im Osten bildet die nordsüdliche Hauptverkehrsachse und weist einen Mix von Industrie, Gewerbe und Handel sowie Wohnbauten auf. Parallel zur Wiener- Straße sind westlich der Bahntrasse, die Anton-Kleinoscheg-Straße und die Plabutscher Straße, weitere wichtige Verkehrsverbindungen in Nordsüd-Richtung.

Die 4-spurige und ca. 4 m höher liegende Bahntrasse trennt die Bebauung an der Wiener Straße vom westlichen Bereich des Bezirkes Göstings ab. Einzige Anbindungen erfolgen durch die bahnunterführte Exerzierplatzstraße im Norden und die bahnunterführte Ibererstraße im Süden des Planungsgebietes.

Neben gewerblichen Nutzungen, dem weitläufigen Areal der Höheren technischen Bundeslehranstalt Graz-Gösting, Wohnanlagen mit 6 bis 10 Geschossen, wird das Gebiet zwischen Bahntrasse und Plabutsch weitgehend von Ein- und Mehrfamilienhausbebauung und Wohnanlagen mittlerer Höhe geprägt.

Der Schriftführer: *M*



Luftbild 2 (2019) Schrägaufnahme @Stadt Graz Stadtvermessung Blick in nördliche Richtung.
Die rot punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Foto 1: Grafenbergstraße: Blick Richtung Osten zur
Unterführung, Links das Planungsgebiet Baufeld III



Foto 2: Anton-Kleinoscheg-Straße: Blick Richtung
Süden zur Ibererestraße, Rechts das Planungsge-
biet – Baufeld III



Foto 3: Grafenbergstraße: Blick Richtung Osten, Links das Planungsgebiet Baufeld III



Foto 4: Blick von der Grafenbergstraße auf die private Stichstraße – Baufeld III



Foto 5 Wohnpark Gösting an der Anton-Kleinoscheg-Straße: Blick Richtung Norden. Links das Planungsgebiet (Baufeld I + II)



Foto 6: Anton-Kleinoscheg-Straße: Wohnpark Gösting: Parkplatz vor Lebensmittelmarkt; Blick Richtung Süden (Baufeld I)

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Nördlich des Planungsgebietes:

Im Norden liegt nur durch den Zufahrtsweg zur „Rottenmannersiedlung“ getrennt, der Thaler Bach mit seinem Gehölzsaum als Uferbewuchs. Nördlich des Baches befindet sich eine intensiv durchgrünte großflächige Liegenschaft mit einem 1- bis 2-geschossigen Gebäude.

Östlich des Planungsgebietes:

Im Osten bildet die um 4 m höher liegende Bahntrasse eine Abgrenzung, welche im Norden mit der unterführenden Exerzierplatzstraße und im Süden durch die Ibererstraße unterbrochen wird.

Südlich des Planungsgebietes:

Im Süden verläuft entlang der Ibererstraße und Teilen der Grafenbergstraße straßenbegleitend eine bis zu 4 m hohe Stützmauer aus Steinen. Darüber liegt direkt an der Bahntrasse das Areal der Bulme (Höheren technischen Bundeslehranstalt Graz-Gösting) mit Gebäuden bis zu 4 Geschossen.

Der Schriftführer:

Westlich des Planungsgebietes:

Im Westen reicht eine Wohnbebauung aus 3- bis 4-geschossigen Wohngebäuden, sowie Einfamilienhäusern mit durchgrünter Gärten bis zur Grafenbergstraße.

• **Topographie**

Das Bebauungsplangebiet ist als „annähernd eben“ zu bezeichnen.

Die Bebauung des Wohnpark Gösting liegt gartenseitig auf einem leicht erhöhten Plateau (ca. +372,0).

Die angrenzende Anton-Kleinoscheg-Straße verläuft etwas tiefer und bildet insbesondere an den Endbereichen zu den Bahnunterführungen bei den Bahntrassen steilere Böschungsschnitte. Mittig liegt die Anton-Kleinoscheg-Straße bei annähernd + 370 m. Das Planungsgebiet bildet im Kreuzungsbereich mit der Ibererstraße den südlichen Tiefpunkt mit annähernd + 367,5. Der westliche Anschlussbereich zur Grafenbergstraße liegt auf erhöhten Niveau (+371).

• **Gebäudebestand**

Das Gebiet des rechtswirksamen 13.08.0 und 13.08.1 Bebauungsplanes wurde mit dem Wohn- und Geschäftsgebäuden des „Wohnpark Gösting“ bebaut.

Entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße verläuft ein 5 – 10-geschossiger den Schienenlärm weitgehend abschottender Wohnriegel, welcher gegen Norden in einen offenen, platzartigen Parkplatz ausläuft. Gegen Südwesten begrenzt ein 6-geschossigen Riegel mit Lebensmittelmarkt in der Erdgeschosszone den Parkplatz. Eine Bäckerei befindet sich im südlichen Abschluss des Parkplatzes.

Westseitig auf erhöhten Niveau befinden sich 5 Baukörpern, welche sich gegen Südwesten von 4 bzw. 5 Geschossen auf 2 Geschosse abtreppen.

Parallel zur Anton-Kleinoscheg-Straßen existieren – vollkommen überbaut – fragmentarisch Teile des Kellergebäudes mit ihren Tonnengewölben der ehemaligen K&K Sektkellerei Kleinoscheg.

Im südlichen Erweiterungsbereich befindet sich als straßenbegleitender L-Form das flächige Gebäude des Göstinger Hof mit 2 Geschossen und Satteldach.

Erschlossen über einen von der Grafenbergstraße ausgehenden Servitutsweg befindet sich im Westen ein Einfamilienhaus.

• **Grünraum und Baumbestand**

Baumbestand

Entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße befinden sich 3 säulenartige Bäume im Parkplatzbereich und eine großkronige Blutbuche, welche als erhaltenswert eingestuft wurde. Im nördlich bebauten Gebiet sind mit Ausnahme Gehölzsäume in Randzone vor allem kleinwüchsige Bäume vorhanden.

Im Erweiterungsgebiet ist mit einigen Bäumen verschiedener Wuchsform und –höhe bestockt.

• **Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Ein Lebensmittelmarkt und eine Bäckerei befindet sich im Planungsgebiet.

Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen sind im näheren Umfeld vorhanden bzw. gut zu erreichen.

Schulen:

Volksschule Gösting, Anton-Kleinoscheg-Straße 44, ca. 800 m Entfernung

Bulme – Höhere Technische Lehranstalt Graz-Gösting, 28, Ibererstraße 15 - 21, ca. 200 m Entfernung

Kindergarten:

Kindergarten Anton-Kleinoscheg-Straße, Anton-Kleinoscheg-Straße 23

- **Erschließung/Verkehr** (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Radwege)

Öffentlicher Verkehr:

Das Bebauungsplangebiet ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz – Innerstädtische Bedienqualität (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende) angeschlossen:

Die Haltestellen „HTL-Bulme“ mit Anbindung an die Buslinie 52 (Gösting Zentralfriedhof) liegt ca. in 300 m Entfernung in der Wiener Straße und die Haltestelle „Exerzierplatzstraßen“ mit der die Buslinie 40 (Gösting - Jakominiplatz) liegt ca. in 200 m Entfernung.

Mittel- bis langfristig ist in unmittelbarer Nähe östlich der Bahntrasse die Errichtung des Nahverkehrsknotens Gösting, NVKG, inkl. Straßenbahnverlängerung aus der Innenstadt (anstatt der Buslinie 40) vorgesehen.

In verkehrlicher Hinsicht stellt die geplante Verlängerung der Straßenbahn und deren Anbindung mit der Eisenbahnlinie (Bruck-Graz) in Form des NVKG eine entscheidende Veränderung im bestehenden Verkehrssystem dar.

Durch den geplanten NVKG müssen geeignete Maßnahmen, wie z.B. der Aus- und Umbau der Anton- Kleinoscheg – Straße, der Ibererstraße sowie der Umbau des Knotens Ibererstraße/Wienerstraße umgesetzt werden.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Die Erschließung des Bauplatz erfolgt über vorrangig über die Anton-Kleinoscheg-Straße, ursprünglich eine Landesstraße L L331, welche in die Verwaltung der Stadt Graz übergeben wurde. Im Süden grenzt das Planungsgebiet an die Ibererstraße und die Grafenberggasse. Im Norden ist über die Exerzierplatzstraße und im Süden über die Ibererstraße eine Unterführungsmöglichkeit der Bahntrasse und eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz mit der Stadteinfahrtsstraße: Wiener Straße gegeben.

Radverkehr / Fußwege

Im Bereich Anton-Kleinoscheg-Straße/Exerzierplatzstraße besteht ein Anschluss an das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Graz.

- **Ver- und Entsorgung**

Kanal

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Auf dem Gst.Nr. 459/3 verläuft ein öffentlicher Kanal, welcher lt. Holding Graz – Wasserwirtschaft bebauungsfrei zu halten ist oder ggf. vom Bauwerber auf eigene Kosten umzulegen wäre.

Der Schriftführer:

Fernwärme

Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme (KEK).

Eine Versorgung mit Fernwärme ist von den bestehenden Versorgungsleitungen in der Anton-Kleinoscheg-Straße und der Ibererstraße möglich.

- **Entsorgung Abfall**

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

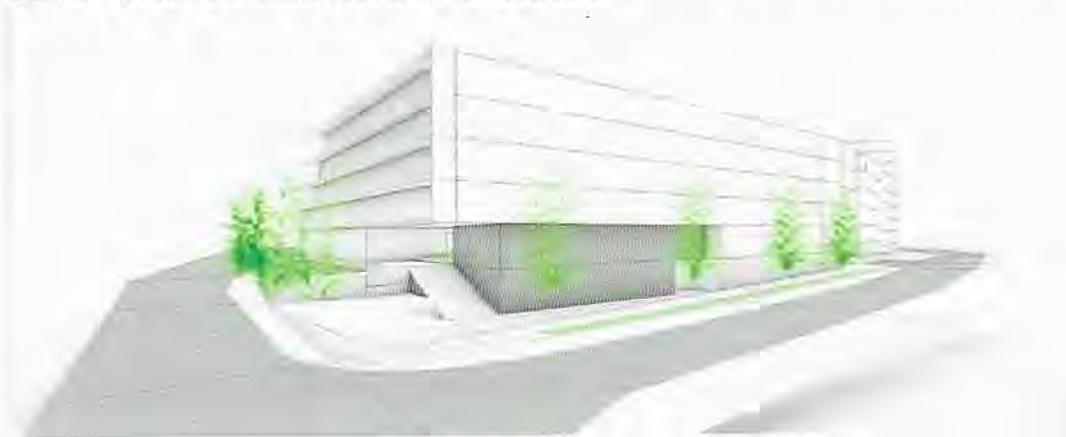
(siehe dazu §§ 2 – 7, 10 der Verordnung)

Durch die Herstellung einer durchgehenden Bebauung sollen entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße die Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr abgeschirmt und rückwärtig ruhige Gartenzonen erreicht werden.

Der im nördlichen Abschnitt vorhandene Riegel soll entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße und weiter in L-Form entlang der Ibererstraße bis zur Grafenbergstraße gezogen werden.

Unmittelbar entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße sollen durch den Ausschluss von offenen Laubengängen, Erker und Balkonen städtische Fassaden entstehen.

Die festgelegten Maximalhöhen und Geschosshöhen ermöglichen entlang des Anton-Kleinoscheg-Straße im Erweiterungsgebiet „Bauplatz III“ bis zu 7 Geschosse im Kopfbereich an der Kreuzung mit der Ibererstraße.



Durch die das Richtung Kreuzungsbereich Anton-Kleinoscheg-Straße und Ibererstraße abfallende Gelände ergibt sich ein Sockelgeschoss, in welchen die Wohnnutzung zugunsten möglicher Geschäftsnutzungen ausgenommen wurde.

Die Gebäudehöhen beziehen sich auf jeweilige Höhenbezugspunkte und sind zusätzlich abschnittsweise durch Geschoßangaben definiert.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind unter Bedachtnahme auf das Kleinklima zu begrünen.

Wohnnutzfläche:

Die Mindestwohnungsgröße auf Baufeld II und III hat 30,00 m² Nutzfläche zu betragen. Die Wohnnutzfläche einer Wohnung hat mindestens 30 m² aufzuweisen. Die Berechnung hat nach § 2 (1) Z24 StROG zu erfolgen.

Zu Baufelder, Bebauungsdichte, Abstände

Für das Planungsgebiet wurden 3 Baufelder festgelegt, wobei das Baufeld I und II das bisherige Planungsgebiet darstellen und Baufeld III die Erweiterung.

Für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche bzw. für die Festlegung des Nettobauplatzes (Baufelder) sind Abtretungsflächen bauplatzmindernd zu betrachten.

	Baufeld I	Baufeld II	Baufeld III
Bruttobauplatz	17.273 m ²	621 m ²	4.778 m ²
- Verkehrsflächen	699 m ²	58 m ²	452 m ²
Baufelder (Nettobauplatz)	16.574 m²	563 m²	4.326 m²

Der Bebauungsgrad wird mit 0,4 für den Bauplatz II und für die Bauplätze I und III mit 0,50 festgelegt.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden. Zu berücksichtigen sind dabei nicht nur Teile eines Gebäudes, sondern auch Teile baulicher Anlagen wie Flugdächer, überdachte Abstellflächen.

Bebauungsdichte:

In der Verordnung werden für jeden Bauplatz Festlegungen zur Bebauungsdichte bzw. zum Höchstausmaß an Bruttogeschossfläche festgelegt.

Bauplatz I:

Bruttogeschossfläche ohne Balkone höchstens 22.550 m²

Bruttogeschossfläche der Balkone höchstens 2.100 m²

Der Bauplatz I ist mit dem Wohnpark Gösting abschließend bebaut.

Aufgrund baulicher Änderungen zum baubewilligten Bauvorhaben ergeben sich zusätzliche Bruttogeschossflächen, welche zu einer Überschreitung der Bebauungsdichte führen.

Der Schriftführer: *MP*

Die in Verbauung befindlichen Bruttogeschoßflächen umfassen lt. Vorlage bei der Bau- und Anlagenbehörde 22.550 m².

Die für den 13.08.0 Bebauungsplan zugrunde gelegte Bruttogeschoßfläche bei Ausnutzung des Maximalbebauungsdichterahmens betrug 21.472,8 m²

Das Land Steiermark stellt bei der rechtlichen Beurteilung der Bebauungsdichteverordnung auf eine strengere Auslegung, nämlich den Gebäudebegriff iSd § 4 Z 29 Stmk. BauG, ab. Gemäß § 4 Z 29 Stmk. BauG sind Gebäude überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke. Dabei werden neben Erschließungsflächen, ebenso Balkone mit geschlossenen Brüstungen in die Berechnung der Bebauungsdichte einbezogen.

Eine Änderung und Klarstellung der Bebauungsdichteverordnung wird seitens des Landes angestrebt. Wie die Berechnung der Balkonflächen etc. in die Bebauungsdichteverordnung einfließen wird, kann zum Zeitpunkt der Bebauungsentwurf-Erstellung nicht mit Bestimmtheit vorhergesagt werden.

Daher wurden die Balkone für den Bauplatz I mit dem Höchstausmaß von 2.100 m² als gesonderter Wert in die Verordnung aufgenommen.

Bauplatz II: Bruttogeschoßfläche höchstens 800 m²

Um den Lückenschluss zwischen Bestandsbebauung und Erweiterung im Süden herstellen zu können, wird für den Bauplatz II die Errichtung eines max. 5-geschossigen Gebäudes im Ausmaß von höchstens 800 m² Bruttogeschoßfläche ermöglicht.

Durch die Schließung der Lücke zwischen Bauplatz I und III wird die Straße räumlich gefasst und ein durchgehender Lärmschutz entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße erreicht.

Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert bzw. die Möglichkeit zusätzlicher Bruttogeschoßflächen zudem durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Bauplatz III: Bebauungsdichte höchstens 1,077

Der verminderte Bebauungsdichtewert von 1,077 (anstatt 1,2) errechnet sich aus der Berücksichtigung von folgenden Flächen:

- o Abtretungsfläche von ca. 452 m², welche für die Herstellung eines Fußweges hinter Grünflächen und Baumreihe entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße und der Verbreiterung des Einmündungsbereiches in die Grafenbergstraße erforderlich ist. Die laut Planwerk verbleibende Nettobauplatzfläche (Baufeld III) wird mit 4.326 m² festgelegt.
- o Abzug von 1.077,2 m² Bruttogeschoßfläche als Transfer vom Bauplatz III zu Bauplatz I.

Bruttogeschoßfläche bei 1,2	5.733,60 m ²
- Transfer Baufeld I	<u>- 1.077,20m²</u>
Bruttogeschoßfläche Baufeld III	4.656,40 m ²

4.656,40 m² (Bruttogeschoßfläche) / 4.326 m² (Baufeld III) = 1,077 Bebauungsdichte

Zu Gebäudehöhen, Aufbauten über der maximalen Gebäudehöhe, Dächer, Raumhöhen

Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH. max.) und die maximal zulässigen Gesamthöhen (Ges.H.max.) festgelegt. Für Stiegen- und Lifthäuser, kleinere Dachaufbauten u. dgl. sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

Zu Formale Gestaltung von Gebäuden

Entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße, Ibererstraße und Grafenbergstraße sind Laubengänge nicht zulässig. Entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße sollen durch den Ausschluss von über die Baufluchtlinie hervortretende Erker und Balkone städtische Fassaden entstehen.

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen im §10 hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschosse zulässig.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §§ 7-8 der Verordnung)

Erschließung:

Die Anbindung des Planungsgebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt für den motorisierten Verkehr über die Anton-Kleinoscheg-Straße.

Die Lage der Tiefgaragenzu- und abfahrten und der Zu- und Abfahrt zum Parkplatz werden im Plan in ungefährender Lage festgelegt.

Auf dem Bauplatz II ist ein Durchstich durch das Gebäude für die Herstellung einer Notzufahrt vorgesehen.

Im Plan wurden die Straßenfluchtlinien eingetragen.

Im Bereich Baufeld I entspricht die Straßenfluchtlinie der Eintragung im 13.08.1 Bebauungsplan bzw. der Darstellung im 4.0 Flächenwidmungsplan.

Beim Baufeld II und Baufeld III kann entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße durch Verlegung der Straßenfluchtlinie an die Bebauung ebenso ein Gehsteig sowie ein Grünstreifen mit einer Baumreihe angelegt werden.

Für erforderliche Anpassungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung des Nahverkehrsknotens Gösting wurde zwischen der Steiermärkischen Landesregierung / Stadt Graz und ctr kleinoscheg development gmbh ein Vertrag (Mai 2020 - FA18A-013.22-4/2009-8) abgeschlossen, welcher für das 13.08.1 Bebauungsplangebiet die Inanspruchnahme von 745 m² im Bedarfsfall, sowie die Errichtung einer grundstücksinterne Durchwegung als „öffentlichen Interessentenweg – Gehen und - Radfahren“ regelte.

Laut Stellungnahme der Abteilung 16 der Steiermärkischen Landesregierung – Verkehr und Landeshochbau vom 8.02.2022 wird für die grundstücksinterne Durchwegung kein Bedarf mehr gesehen.

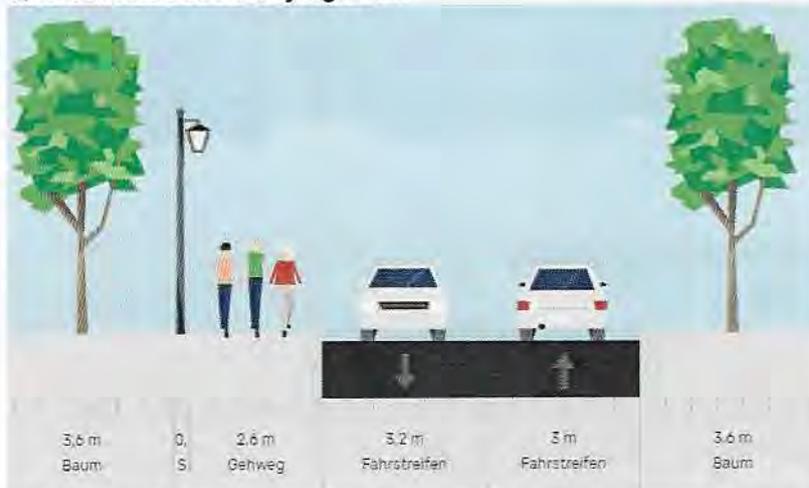
Die Anton-Kleinoscheg-Straße (L-331-b) liegt nun in Verwaltung der Stadt Graz.

Laut Stellungnahme der Verkehrsplanung (GZ: A10/8 – 081525/2022) sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

„...Im Bestand befindet sich an der Ostseite des Bebauungsplangebietes 13.08.1 ein Gehweg, entlang des Planungsgebietes in der Anton-Kleinoscheg-Straße befindet sich derzeit keine befestigte Fußweginfrastruktur. Die dort befindliche Fläche ist öffentliches Gut, demnach erfolgt die Planung durch die A10/8.

Grundsätzlich kommt die Verkehrsplanung mit dem gegebenen Querschnitt in der Anton-Kleinoscheg-Straße aus. Allerdings ist darauf zu achten, dass die im Vertrag (GZ: FA18A-013.22-4/2009-8) zwischen Land Steiermark und ctr kleinoscheg development gmbh vereinbarten möglichen, künftigen Anpassungsmaßnahmen eingehalten werden können.

Für die Anton-Kleinoscheg-Straße liegt eine Planung für eine Neugestaltung vor. Der künftige Querschnitt sieht wie folgt aus:



„...Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wird der Verlauf bzw. die Einbindung der Grafenbergstraße in die Ibererstraße adaptiert. Geplant ist eine Verschwenkung des Straßenverlaufes. Die Planung erfolgt durch die A10/8. Zur Umsetzung der Planung müssen in diesem Bereich Flächen von Grundstück .1160 und 459/11 an die Stadt Graz abgetreten werden.

Im Bereich der Ibererstraße bzw. Grafenbergstraße endet der bestehende Gehweg an der südwestlichen Hauskante des derzeit am Grundstück .1160 befindlichen Gebäudes. Der Gehweg ist lt. Vorgaben der Abteilung für Verkehrsplanung bis zur Zufahrt bei Gst.Nr.459/11 fortzuführen...“

Folgender Flächenbedarf ergibt sich in für die geplanten Ausbaumaßnahmen:

Bauplatz I: 699 m²

Bauplatz II: 58,15 m²

Bauplatz III Grafenbergstraße / Ibererstraße ca. 48,63 m²

Anton-Kleinoscheg-Straße: ca. 389,25 m²

Für die Sicherung dieser Flächen von übergeordneter Bedeutung wurde von der Abteilung 8/4 – Immobilienabteilung eine zivilrechtliche Vereinbarung mit der Stadt Graz vorbereitet und von den Grundstückseigentümern unterzeichnet.

Für das Baufeld I sind je 70 m² Bruttogeschossfläche (Wohnnutzung) mindestens 1 Stellplatz herzustellen.

Im Erweiterungsgebiet sind PKW-Abstellplätze ausschließlich in Tiefgaragen möglich.

Lt. Stellungnahme der Verkehrsplanung (GZ: A10/8 – 081525/2022) ergibt sich des Weiteren folgende Empfehlung zum Stellplatzschlüssel für das Baufeld II und III:

- Je 65 -80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

- Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer bzw. BesucherInnen- Gruppe „intensiv“ zwischen 0,13 und 0,24 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäft-Nutzung sind je 100 m² Verkaufsfläche bzw. BesucherInnen- Gruppe „intensiv“ zwischen 0,4-5 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- Bei Neubauten mit gastgewerblicher Nutzung sind je Sitzplatz 0,1-0,4 PKW-Abstellplätze für KundInnen herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- Bei Neubauten mit Studentenheimnutzung ist je 6 - 25 Betten ein PKW-Abstellplatz herzustellen.
- Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,1 und 0,5 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz für Wohnen bzw. 50 m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z2 ein Fahrradabstellplatz für sonstige Nutzungen entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Die für den Bauplatz I und II eingetragenen Baumstandorte sind hinsichtlich Lage und Anzahl mit dem 13.08.0 Bebauungsplanes ident. Hinsichtlich Wuchsgröße gibt es die Differenzierung, dass für die 5 Laubbäume entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße aufgrund der erforderlichen räumlichen Wirkung im Straßenraum „großkronige“ Sorten zu verwenden sind. Für die restlichen Baumstandorte sind mindestens „mittelkronige“ Sorten zu verwenden.

Für den Bauplatz III wurden neue Baumstandorte festgelegt.

Entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße sind 6 großkronige Laubbäume und entlang der Ibererstraße und Grafenbergstraße ebenfalls 6 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Zudem sind im Hofbereich jeweils 2 großkronige und 2 mittelkronige Bäume zu pflanzen. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Standorte“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden.

Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Baumpflanzungen in Pflanztrögen oder Betonringen sind ausgeschlossen.

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (z. B. Fußwege) dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Um eine intensive Begrünung der hofseitigen Freiflächen zu gewährleisten sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 0,7 m Höhe) auszuführen. Aufgrund der bereichsweisen Enge des Bauplatzes und dem Gelände sind im Bereich der Böschungen und bei Terrassen Abminderungen zulässig.

Die oberste Decke der freiliegenden Tiefgaragen ist bei der Pflanzung von klein und mittelkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von 1,0 m und bei großkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe zu überschütten.
Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind zumindest extensiv zu begrünen.

Um eine qualitätsvolle Außenraumgestaltung zu gewährleisten, ist im Bauverfahren ein detaillierter Außenanlageplan vorzulegen.

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen im §9 hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschosses zulässig. Als Werbeeinrichtungen gelten nicht nur Werbeträger, sondern alle Schriftzüge, Graphiken, Photorealistische Darstellungen zu bezeichnen, bei welchen eine Werbeabsicht erkannt werden kann.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu § 1 der VO)

- Der 13.08.02 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend der Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:
Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-11-10T09:32:23+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.