

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 14-070641/2021/0032

14.37.0 Bebauungsplan

„Handelstraße – Absengerstraße – Villenstraße – Herbersteinstraße“

XIV. Bez., KG Baierdorf

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

Die Eigentümerin der Liegenschaften 284/11 und .486 der KG 63109 Baierdorf ersucht um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: 276/1, 276/7, .425, .563, 276/2, .353, 282/13, 282/18, 282/14, .477, 283/11, 283/8, 284/12, .716, 286/5, .386, 286/6 und .387 alle KG 63109 Baierdorf.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 11.012 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** der Landeshauptstadt Graz (seit 22.2.2018 rechtskräftig) ist dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 0,6 ausgewiesen.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (STEK)** für die Bereiche:

- „Wohngebiet geringer Dichte“ gem. §15 STEK 4.0

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.

Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 22. Juni 2022 über die beabsichtigte Auflage des 14.37.0 Bebauungsplan „Handelstraße – Absengerstraße – Villenstraße – Herbersteinstraße“ 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 6. Juli 2022.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 12 Wochen, in der Zeit vom 7. Juli 2022 bis zum 29. September 2022 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung fand am 14. Juli 2022 im Hotel Europa, Bahnhofgürtel 89, statt.

Aus den Reaktionen der betroffenen Bürger:innen kam den Themen Baugrenzlinien, Freiflächen und erhaltenswerter Baumbestand besondere Bedeutung zu, diese wurden in der weiteren Bearbeitung verstärkt berücksichtigt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 7. Juli 2022 bis zum 29. September 2022 langten zwei Nullmeldungen, sechs Stellungnahmen und sechzehn Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Nullmeldung 01: OZ 0005 Amt der Stmk. Landesregierung Abteilung 16 – Verkehr u. Landeshochbau

Nullmeldung 02: OZ 0016 Energie Graz GmbH

Stellungnahme 01: OZ 0007

„Befürwortung des Bauprojektes in der Absengerstraße 72.“

Einwendungsbehandlung:

Der Inhalt des eingegangenen Schreibens wird hiermit entsprechend zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 02: OZ 0008

„Befürwortung des Bauprojektes in der Absengerstraße 72.“

Einwendungsbehandlung:

Der Inhalt des eingegangenen Schreibens wird hiermit entsprechend zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 03: OZ 0009

„Befürwortung des Bauprojektes in der Absengerstraße 72.“

Einwendungsbehandlung:

Der Inhalt des eingegangenen Schreibens wird hiermit entsprechend zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 04: OZ 0011

„Befürwortung des Bauprojektes in der Absengerstraße 72.“

Einwendungsbehandlung:

Der Inhalt des eingegangenen Schreibens wird hiermit entsprechend zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 05: OZ 0022

„Nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes 14.37.0 „Handelstraße – Absengerstraße – Villenstraße – Herbersteinstraße“ darf seitens A10/1 mitgeteilt werden, dass zur beabsichtigten Verordnung grundsätzlich keine Einwände bestehen.“

In Ergänzung zu den geplanten Eckabschrägungen in den Kreuzungsbereichen der Handelstraße mit der Herbersteinstraße und der Absengerstraße sowie in Abhängigkeit der geplanten Straßenfluchtlinien wird eine Bereinigung der Grundgrenzen südseitig der Handelstraße angeregt. Ebenso sind entsprechende Abtretungsflächen entlang der Villenstraße gem. dem Flächenwidmungsplan sowie die Definition einer korrelierenden Straßenfluchtlinie zu beachten.

Jene Teilflächen die ins öffentliche Gut übergehen, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Von Seiten des Straßenamtes besteht der Wunsch, diese Flächen kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mittels privatrechtlichen Verträgen festzuhalten.“

Einwendungsbehandlung:

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens werden hiermit entsprechend zur Kenntnis genommen und an die Projektwerber weitergegeben.

Bezüglich der geforderten Eckabschrägungen und Straßenregulierungen wird auf die nachfolgenden Bauverfahren verwiesen.

Stellungnahme 06: OZ 0030

„Wir wohnen seit 36 Jahren in der Villenstraße und genießen die seltene, herrliche, familiäre Einfamilienhaus Idylle. Es ist der riesen Bau (ehemaliger ömtc) ein "Verbrechen".

Wir wollen das was noch übrig ist unbedingt erhalten !!!! und sind gegen riesige Wohnungsbauten und großflächigen Wohnungsanlagen. Wir bitten dies zur Kenntnisnahme!!““

Einwendungsbehandlung:

Der Inhalt des eingegangenen Schreibens wird hiermit entsprechend zur Kenntnis genommen.

Erläuternd wird angemerkt, dass der Bereich Villenstraße und Umgebung seit dem 1.0 Flächenwidmungsplan 1982 als Bauland – Reines Wohngebiet gewidmet ist. Der Bebauungsdichterahmen lag damals auch schon bei 0,1-0,6.

Im Zuge der Revision zum 4.0 Flächenwidmungsplan wurde das gesamte Gebiet zwischen der Eckertstraße im Norden und der Wetzelsdorfer Straße im Süden und der Straßganger Straße im Osten und der Bayernstraße im Westen mit einem einheitlichen Bebauungsdichterahmen 0,3 -0,6 belegt.

Um eine geordnete Siedlungsentwicklung (Nachverdichtung, ...) im bereits verbauten Gebiet zu sichern wurde gleichzeitig flächendeckend eine Bebauungsplanpflicht verordnet.

Einwendung 01: OZ 0010

„Zu § 2 Abs. 3 der Verordnung (Entwurf) GZ.: A 14-070641/2021/0001:

Die Beschränkung von 5 Wohneinheiten pro Bauplatz möge auf 7 Wohneinheiten pro Bauplatz geändert werden.

Begründung:

Es wurde unter Einbeziehung der Nachbarn ein sich gut in die Umgebung einfügender Entwurf erarbeitet, welcher leist- bzw. vermietbare Wohnungen aufweist und gleichzeitig unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen ein wirtschaftlich tragbares Konzept darstellt.

Die Wohnungen wurden als Single- bzw. Pärchenwohnungen (es ist eine Alters-WG angedacht) konzipiert, womit die Gesamtzahl der Bewohner und damit auch das Verkehrsaufkommen durch eine Erhöhung der zulässigen Wohnungsanzahl von 5 auf 7 im Vergleich zu einer Lösung mit weniger dafür größeren Wohnungen eher reduziert würde.

Als Alternative sehen wir bei der Beibehaltung der maximalen Wohnungsanzahl von 5 die teilweise Nutzung als Kanzlei (z.B. Steuerberatung) oder Ordination.

Zu § 4 Abs. 3 der Verordnung (Entwurf) GZ.: A 14-070641/2021/0001:

Es besteht Verständnis, dass eine über weite Teile der Gebäudelänge durchgehende Balkonkonstruktion nicht gewünscht wird.

Es wird daher ersucht, die Formulierung des betreffenden Absatzes dahingehend abzuändern, dass diese Beschränkung nur auf tatsächlich durchgehende Balkonkonstruktionen anzuwenden ist, nicht jedoch auf in deutlich unterschiedlicher Tiefe des Gebäudes liegende Balkone.

Begründung:

In unserem vorliegenden Entwurf wurde daher ein Rücksprung in etwa der Gebäudemitte vorgesehen, um die Konstruktion optisch zu unterbrechen bzw. aufzulockern.

Zusätzlich ist ein ausreichender Abstand zur Nachbargrundgrenze gegeben, sodass hier eine negative Beeinflussung der Nachbarn nicht zu erwarten ist.

Zu § 6 Abs. 2 der Verordnung (Entwurf) GZ.: A 14-070641/2021/0001:

Die Beschränkung der Gebäudelänge von 20m möge entfallen.

Begründung:

Da die bebaubare Grundstückstiefe und auch das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge (2:3) vorgegeben sind, kann eine zusätzliche Regelung zur Gebäudelänge entfallen.

Der von uns ausgearbeitete Entwurf wurde von uns reiflich überlegt und mit den angrenzenden Nachbarn abgestimmt, diese haben ihre wohlwollende Zustimmung auch per Mail an das Stadtplanungsamt gesendet.

Aus diesen Gründen ersuchen wir, die oben genannten Einwendungen positiv zu bearbeiten und den Bebauungsplan 14.37.0 dahingehend abzuändern.“

Einwendungsbehandlung:

Zu § 2 Abs. 3 der Verordnung (Entwurf) GZ.: A 14-070641/2021/0001:

Derzeit ist das Planungsgebiet mit Ein- maximal Zweifamilienhäusern bebaut, diese liegen zwischen großzügig durchgrünten Freiräumen. Die raumordnungsrechtlichen Möglichkeiten des bestehenden Bebauungsdichterahmens, werden aber bei weitem nicht ausgeschöpft. Diese städtebaulichen Qualitäten prägen das bestehende Ortsbild und sollen durch die Rahmenbedingungen des Bebauungsplans erhalten und sanft weiterentwickelt werden.

Daher wurden die kommenden Veränderungen dahingehend formuliert, dass auch bei höherer baulicher Ausnutzung der Bauplätze, die vorhandene Wohnqualität erhalten bleibt. In diesem Sinne verfolgt die konsequente Weiterführung der bestehenden kleinteiligen offenen Bebauungsstruktur das grundlegende Ordnungsprinzip des gegenständlichen Siedlungsraumes.

Diese städtebauliche Intention wird auch durch die Beschränkung der maximal möglichen Anzahl von Wohneinheiten untermauert und auf maximal fünf Wohneinheiten pro Bauplatz beschränkt. Zusätzlich wurde die Mindestgröße einer Wohneinheit mit 30 m² begrenzt. Beide Regelungen in der Zusammenschau ermöglichen auch künftig eine familiäre und überschaubare Bebauung.

Zu § 4 Abs. 3 der Verordnung (Entwurf) GZ.: A 14-070641/2021/0001:

Ziel dieser Festlegung ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich. Bei den bestehenden Gebäuden finden sich Balkone höchstens in untergeordnetem Ausmaß je Hausfassade.

Um diese gebietstypische Fassadengestaltung an einen zeitgemäßen Wohnkomfort und –standard anzupassen, wurde diese Regelung getroffen. Dies soll die oft übliche und gestalterisch schwierige Lösung – Balkonen, welche über die gesamte Fassadenlänge laufen und den Gebäuden oft den individuellen Charakter nehmen – unterbinden. Diese optische Einförmigkeit der Balkone ist auch bei Gebäuden mit deutlich unterschiedlicher Tiefen bemerkbar. Daher bleibt die Formulierung von

§ 4(3) „Die Gesamtlänge von Balkonen pro Geschoßebene darf nicht mehr als 35% der jeweiligen Baukörperlänge betragen.“ wie in der Auflage erhalten.

Zu § 6 Abs. 2 der Verordnung (Entwurf) GZ.: A 14-070641/2021/0001:

Auch hier ist das Ziel die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich. Die bestehenden Gebäudebreiten liegen bei zwischen 8 m und 15 m.

Um diese gebietstypische Straßenbild behutsam weiterzuentwickeln, können künftig Gebäude um 1/3 breiter als das derzeit breiteste Gebäude errichtet werden. Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich.

Daher bleibt die Formulierung von § 6(2) „(2) Das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge von Hauptgebäuden hat höchstens 2:3 und die höchstens zulässige Baukörperlänge hat max. 20 m zu betragen.“ wie in der Auflage erhalten.

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens konnte hiermit nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 02: OZ 0012

„Einwendungen entsprechend der Paragraphen des Verordnungsentwurfes wie folgt:

Ad § 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

(2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Wohnnutzfläche zu betragen:

Begründung siehe oben - der Bedarf an weiteren Kleinstwohnungen (Mindestwohnungsgröße von 30,0 m²) im Wohngebiet ist massiv zu hinterfragen. Vielmehr bestünde Bedarf an Wohnraum für weitere Familien in diesem Bereich und eine entsprechend höher angesetzte Mindestwohnfläche trägt dazu bei, den Bestand auf der Liegenschaft (bzw. die Bestände auf den Liegenschaften) möglichst als erhaltenswert zu qualifizieren, für Investorenprojekte wirtschaftlich wenig attraktiv zu machen und so auch den Gebietscharakter zu erhalten.

(3) Pro Bauplatz dürfen höchstens 5 Wohneinheiten errichtet werden:

Begründung siehe oben – der Gebietscharakter ist vorwiegend durch Ein- bzw. Zweifamilienhäuser definiert. 5 Wohneinheiten je Bauplatz überschreiten das gebietsübliche Maß an Wohneinheiten bei Weitem und leisten der Errichtung von Wohnlagen im Gebiet weiter Vorschub. Dies entspricht vielmehr den Interessen und finanziellen Mitteln von (Privat-)Investoren solche Objekte zu realisieren, als eine gebietsverträgliche städtebauliche Weiterentwicklung zu sichern. Eine Beschränkung auf max. 3 Wohneinheiten würde den Grundstücksgrößen und der vorhandenen Bebauung in höherem Maße entsprechen.

(4) Die maximale Bauplatzgröße wird mit 2.000 m² festgelegt:

Die derzeit gültigen Bauplatzgrößen im Bebauungsplangebiet variieren zw. ~600 m² (286/6 + ,387 - Villenstraße 8) bis ~1.600 m² (282/.13 – Herbersteinstraße 81), dh. die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene max. Größe von 2.000 m² überschreitet den Bestand - Reduktion der max. Bauplatzgröße auf 1.600 m² ! Auf einer Bauplatzgröße mit max. 2.000 m² und einer Dichte von 0,6 können Projekte in einer Dimension realisiert werden, die in keiner Referenz zum umliegenden Bestand zu sehen sind.

Zudem soll die Anzahl der maximal erlaubten Wohneinheiten nicht auf den Bauplatz unabhängig von seiner Größe (Einheiten pro Bauplatz) bezogen sein, sondern sich nach der tatsächlichen

Bauplatzgröße der Liegenschaft richten. Hier bedarf es eines Reglements, welches den tatsächlichen Wohnungsbedarf bedient und nicht Wohnungsgrößen im Anlegersegment begünstigt. Wie mehrfach angeführt entsprechen die 30m² Kleinstwohnungsgröße wohl kaum dem realen Bedarf im Gebiet.

Ad § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

(3) Die Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten:

Durch die Bestimmungen des gültigen „4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz“ sowie gemäß „4.0 Stadtentwicklungskonzept“ im Bereich der Bebauungsdichte sind Grundstücke dieser Größe durch die damals erfolgte Anhebung der Dichte im Gebiet erst von Interesse für eine Verwertung durch Investoren geworden. Inwiefern 0,3 bis 0,6 Wohngebiete geringer Dichte darstellen und eine „gebietsverträgliche Nachverdichtung“ ermöglichen, ist generell zu hinterfragen, kann jedoch über den vorliegenden Bebauungsplan wohl kaum beeinflusst werden.

Die „gebaute“ Praxis seit In-Kraft-Treten des Flächenwidmungsplans bzw. des STEK sollte jedoch seitens einer verantwortungsvollen und zukunftsweisenden Stadtplanung evaluiert werden und es sollten Kriterien – etwa betreffend die Gestaltung der Bauten (über den Inhalt des Steiermärkischen Baugesetzes hinausgehend), den Ortsbildschutz, die Involvierung und/oder Planung durch Architekt*innen, der Grünraum/Klimaschutz durch Sanierung vor Assanierung etc. – erstellt werden. Des Weiteren wären verbindliche Stadtteilleitbilder unter Einbeziehung der Bevölkerung, städtebaulicher Expert*innen, Historiker*innen etc. ein zukunftsweisender Weg.

Ad § 4 BAURGENZLINIEN, ABSTÄNDE

(2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen:

Um den Gebietscharakter in Hinblick auf Baugrenzlinien bzw. „Straßenfluchtlinien“ zu erhalten sollten auch Liftzubauten etc. innerhalb der Baugrenzlinien liegen – kein Hervortreten über die Baugrenzlinie und auch keine Anordnung in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m.

Ad § 5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHE, DÄCHER

(1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen und Gesamthöhen:

In Hinblick auf die definierte Geschoßanzahl mit max. 3 und die traufseitige max. Gebäudehöhe mit 10,5 m sei darauf verwiesen, dass u.E. keines der Bestandsgebäude im Bebauungsplangebiet bzw. in der Nähe liegend diese Gebäudehöhe erreichen. Unser eigenes Objekt, gebaut 1909, sohin ein gründerzeitlicher Bau mit Souterrain und 2 vollen Altbaugeschoßen, weist eine traufseitige Gebäudehöhe von 8,9 m (12,4 m im Bereich des Firstes) auf und ist eines der höchsten Gebäude im Gebiet. Es ergeht das dringliche Ersuchen auf die Gebäudebestände im Gebiet zu reagieren und die Geschoßanzahl sowie max. Höhen (deutliche Reduktion der aktuell max. mit 15,00 m Gesamthöhe bei Steildachausführung vorgesehenen Höhen) gebietsverträglich zu gestalten.

(3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig:

Siehe Argumentation ad (2) – in Hinblick auf die umliegenden Bestandsgebäude wäre die Ermöglichung dieser Überschreitung zu hinterfragen bzw. im Rahmen der max. Gebäudehöhe zu deckeln. Andernfalls ist die Höhe der maximal möglichen Überschreitung genau zu definieren (Angabe der zulässigen Höhe) und auch zu definieren was als „kleinere Dachaufbaut“ zu verstehen ist. Ein Beispiel in der Villenstraße 15 zeigt, dass etwa auf einem zweigeschoßigen Bau mit Flachdach ein Pavillon realisiert wurde, der die Gebäudehöhe zusätzlich ausweitet. Unter (6) ist zwar festgelegt,

dass Dachflächen über einem Niveau von 8,00 m nicht als Dachterrassen genutzt werden dürfen, dies schließt u.E. aber nicht sonstige Dachnutzungen, -aufbauten aus.

Ad § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

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

Siehe Verweise auf Wohnstraßengebiet – im Zuge des straßenpolizeilichen Verfahrens wird eine Reduktion der öffentlichen PKW-Flächen erfolgen, muss nicht im Zuge des Bebauungsplans jedenfalls und unabhängig von der Bauplatzgröße für Stellplätze innerhalb der Baugrenzen Vorsorge getroffen werden?

Ad § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, VERSIEGELUNGSGRAD

(1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße:

Definition was eine verträgliche Relation zur Gebäudegröße ist. Das Ausmaß von Zufahrten, Gehwegen und Terrassen darf XY% der Gebäudegröße nicht überschreiten.

§ 9 SONSTIGES

(4) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m, zulässig:

Siehe (6) wenn freistehende Werbepylone udgl. Jedweder Höhe unzulässig sind, so sollte auch montierte fassadenseitige Werbung von der Höhe der Anbringung begrenzt sein! Max. in der definierten Höhe des 1. Geschosses.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten:

Jene Liegenschaft die Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans gegeben hat, weist einen Altbestand / ein bestehendes Gebäude auf (wie auch alle anderen Liegenschaften im Bebauungsplangebiet bzw. Viertel jeweils einen Gebäudebestand aufweisen) – dass nun Zubauten nicht zulässig sind, ist nicht nachvollziehbar. Zur Erhaltung des Gebietscharakters, zur Forcierung von vor allem umwelt- und klimaschonenden Projekten im Sinne des Bestandserhaltes sollte sichergestellt werden, dass bei Beständen Um- und Zubauten vor Neubauten forciert werden. Die derzeitige Formulierung verunmöglicht die Adaption und Aufwertung des Bestandes in Richtung mehr Wohnfläche und leistet dem Abbruch des Bestandes zugunsten eines Neubauprojektes Vorschub.

Einwendungsbehandlung:

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

(2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Wohnnutzfläche zu betragen:

Statistisch gesehen steigt der Anteil an Singlehaushalten seit Jahren an. Diesem Trend folgend aber auch auf Grund stetig steigender Baukosten werden die Wohnungsgrößen immer kleiner. Trotzdem

liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße bei kleineren Wohnbauprojekten zwischen 64 m² und 70,4 m².

Derzeit ist das Planungsgebiet mit Ein- maximal Zweifamilienhäusern bebaut, diese liegen zwischen großzügig durchgrüntem Freiräumen. Die raumordnungsrechtlichen Möglichkeiten des bestehenden Bebauungsdichterahmens, werden aber bei weitem nicht ausgeschöpft. Diese städtebaulichen Qualitäten prägen das bestehende Ortsbild und sollen durch die Rahmenbedingungen des Bebauungsplans erhalten und sanft weiterentwickelt werden.

Daher wurden die kommenden Veränderungen dahingehend formuliert, dass auch bei höherer baulicher Ausnutzung der Bauplätze, die vorhandene Wohnqualität erhalten bleibt. In diesem Sinne verfolgt die konsequente Weiterführung der bestehenden kleinteiligen offenen Bebauungsstruktur das grundlegende Ordnungsprinzip des gegenständlichen Siedlungsraumes.

Diese städtebauliche Intention wird auch durch die Fixierung einer Mindestgröße von Wohneinheiten mit 30 m² untermauert. In Zusammenschau mit der Beschränkung der maximal möglichen Anzahl von fünf Wohneinheiten pro Bauplatz, wird auch künftig eine familiäre und überschaubare Bebauung ermöglicht.

(3) Pro Bauplatz dürfen höchstens 5 Wohneinheiten errichtet werden:

Zu den oben angeführten Argumentationen wird weiter ausgeführt:

Diese städtebauliche Intention wird auch durch die Beschränkung der maximal möglichen Anzahl von Wohneinheiten untermauert und auf maximal fünf Wohneinheiten pro Bauplatz beschränkt. Zusätzlich wurde die Mindestgröße einer Wohneinheit mit 30 m² begrenzt. Beide Regelungen in der Zusammenschau ermöglichen auch künftig eine familiäre und überschaubare Bebauung.

(4) Die maximale Bauplatzgröße wird mit 2.000 m² festgelegt:

Wie in der Einwendung richtig festgestellt wurde variieren die derzeit gültigen Bauplatzgrößen im Bebauungsplangebiet stark und liegen zwischen 600 m² bis 1.600 m². Bei einer Vereinigung von kleinen Bauplätzen, würden diese immer noch unter 1.600 m² des größten Bauplatzes liegen.

Die Befürchtung, dass auf einem Bauplatz mit max. 2.000 m² und einer Dichte von 0,6, könnten Projekte in einer Dimension realisiert werden, die in keiner Referenz zum umliegenden Bestand zu sehen sind, wird mit Festlegungen, welche zusätzlich zu denen des 4.0 Flächenwidmungsplans, getroffen werden, korrigierend eingegriffen:

Beschränkung der maximalen Wohnungsanzahl, Bebauungsgrad, Versiegelungsgrad, Baugrenzenlinien, Gesamt- und Gebäudehöhen, Verhältnis Gebäudelänge zu –breite, max. Gebäudelänge, ...

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

Die Bebauungsdichte gem. 4.0 Flächenwidmungsplan ist grundsätzlich nicht Verfahrensgegenstand dieses Raumordnungsverfahrens.

Dennoch sei angemerkt, dass die Bebauungsdichte von max. 0,6 in einer derart verkehrstechnisch gut erschlossenen Lage (Straßenbahn!) im Sinne einer Stadt der kurzen Wege und der Ressourcenschonung geboten ist.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan war die Festlegung der maximalen Bebauungsdichte im Gebiet zwischen der Eckertstraße im Norden und der Wetzelsdorfer Straße im Süden und der Straßganger Straße im Osten und der Bayernstraße im Westen uneinheitlich in Bereiche zwischen 0,2-0,4 und Bereiche mit 0,2-0,6 aufgeteilt, bei gleichen städtebaulichen Voraussetzungen.

Im Zuge der Revision zum 4.0 Flächenwidmungsplan wurde das gesamte Gebiet zwischen der Eckertstraße im Norden und der Wetzelsdorfer Straße im Süden und der Straßganger Straße im Osten und der Baiernstraße im Westen mit einem einheitlichen Bebauungsdichterahmen 0,3 -0,6 belegt. Um eine geordnete Siedlungsentwicklung im bereits verbauten Gebiet zu sichern wurde gleichzeitig flächendeckend eine Bebauungsplanpflicht verordnet.

§ 4 BAURGENZLINIEN, ABSTÄNDE

(2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen:

Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen dürfen Baugrenzlinien überschreiten. Diese baulichen Anlagen sind im Verhältnis zum Rest des Bauwerkes als untergeordnet zu betrachten. Diese Regelung ist in den meisten Bebauungsplänen der Stadt Graz so festgelegt und wurde auch hier im Sinne der Gleichbehandlung so formuliert.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHE, DÄCHER

(1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen und Gesamthöhen:

Die angeführten maximalen Gebäude- und Gesamthöhen gehen von üblichen Raumhöhen und entsprechenden Deckenaufbauten inklusive eines kleinen Spielraums für eine individuelle Höhengestaltung aus.

Diese Höhen wurden in den Bebauungsplänen der letzten Jahre immer wieder herangezogen, auch in den Bebauungsplänen die im Bereich Eggenberg – Baierndorf in Rechtskraft erwachsen sind. Eine Reduktion erscheint nicht erforderlich.

(3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig:

In der Erläuterung zum 14.37.0 Bebauungsplan wurden entsprechende Ergänzungen und Konkretisierungen zum Thema „Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen“ vorgenommen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

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

Grundsätzlich sind straßenpolizeilichen Verfahren nicht Gegenstand dieses raumordnungsrechtlichen Verfahrens.

Lt. § 41 StROG 2010 hat ein Bebauungsplan Regelungen für den ruhenden Verkehr zu treffen. Dies wurde auch in diesem Fall unter anderem auf Basis der fachlichen Stellungnahme der Verkehrsplanung geregelt.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, VERSIEGELUNGSGRAD

(1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße:

Die angeregte Ergänzung zu der Bestimmung des § 8 (1), dass Zufahrten, Gehwege [...] „in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße“ von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind wurden in der Erläuterung ergänzt.

§ 9 SONSTIGES

(4) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m, zulässig:

Werbeanlagen werden seit Februar 2020 stadtweit durch die Verordnung des 1.0 Räumliches Leitbildes (RLB) geregelt. Die im Bebauungsplan verordnete Regelung entspricht dem Verordnungswortlaut des 1.0 RLBs.

Im Sinne der Gleichbehandlung wird an der Formulierung festgehalten.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bestehende Gebäude außerhalb der Baugrenzlinien widersprechen der städtebaulichen Intention, die Baumassen entlang der Straßenzüge zu konzentrieren und die vorhandenen, innenliegenden Grünbereiche („Grüne Mitte“) zu erhalten. Diese zusammenhängenden bauplatzübergreifenden Grünflächen werden abhängig von der Tiefe der jeweiligen Liegenschaften von jeglicher neuen Bebauung freigehalten, langfristig wird ein Abbruch der bestehenden Einbauten angestrebt um die hochwertigen Grünbereiche zu erhalten bzw. um diese noch weiter aufzuwerten.

Bestehende Gebäude sollen nur mehr saniert und umgebaut werden, Zubauten außerhalb der Baugrenzlinien sind nicht mehr zulässig.

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens konnte hiermit teilweise berücksichtigt werden.

Einwendung 03: OZ 0013

„§2Babauungsweisen, Nutzungen

(2) Mindestwohnungsgröße 30,0m²

Der Bedarf an Kleinstwohnung (Mindestwohnungsgröße von 30,0m²) in einem Wohngebiet, indem fast ausschließlich Paare und Familien leben ist zu hinterfragen. Insbesondere zu einem Zeitpunkt, an dem das Wohnungsangebot der Stadt mehr (!) als gesättigt ist – vor allem im Segment der Kleinstwohnungen. Auch in unmittelbarer Nähe (soeben fertiggestellter Wohnbau Reininghausstraße) ist dieses Angebot gegeben. Dem gegenüber steht ein gesteigerter Bedarf an familientauglichen Mehrzimmereinheiten, der in einer Zone, in der dieser Typus das vorherrschende Wohnmodell ist, idealerweise auch gedeckt wird.

Die Möglichkeit über Assanierung Fördergelder zu beziehen ist ein Instrument, welches animiert, wertvollen Bestand (den es auch außerhalb der Schutzzonen der ASVK gibt – insbesondere was den Gebietscharakter betrifft) abzureißen. Dies geschieht ohne vorher eine sachverständige Meinung über den tatsächlichen Wert einholen zu müssen und gleichzeitig werden über den Bau von Kleinwohnungen Fördertöpfe maximal ausgenutzt.

(3) Pro Bauplatz dürfen höchstens 5 Wohneinheiten errichtet werden.

Der Gebietscharakter des vorliegenden Bebauungsplangebietes entsteht durchgängig durch die Typologie des Einfamilienhauses. Es ist eines der wenigen Gebiete, in dem noch keine mittelgroßen Investorenprojekte realisiert wurden. In keinem der Gebäude, die in diesem Bereich stehen leben mehr als 5 Personen (inkl. minderjähriger Kinder). Eine Planung von 5 Wohneinheiten, mit den entsprechenden zu erfüllenden Auflagen betreffend Autoabstellplätze, sprengt das ortsübliche Maß in zerstörerischer Weise. Hier wird nicht auf reale Wohnerfordernisse einer wachsenden, vielfältigen,

städtischen Gesellschaft reagiert, sondern (Privat-)Investoren der Weg für Spekulationsobjekte geebnet. Eine Beschränkung auf max. 3 Wohneinheiten würde den Grundstücksgrößen und der vorhandenen Bebauung in höherem Maße entsprechen. Die Tatsache, dass diese Zone den Status einer Wohnstraße erhalten hat, die noch vor der Umsetzung steht, ist ein weiterer Punkt, der eine höhere Frequenz, was den Zufahrtsverkehr betrifft fraglich scheinen lässt.

§3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

(3) Bebauungsdichte gemäß Flächenwidmungsplan

Durch die flächenmäßige Anhebung der Dichte im Zuge des letzten Flächenwidmungsplanes sind Grundstücke dieser Größe erst von Interesse für eine Verwertung im Investorenssegment. Diese Dichte steht hier zwar nicht zur Disposition. Eine verantwortungsvolle Stadtplanung sollte sich dennoch genau mit dieser Thematik intensiv beschäftigen und Kriterien festlegen, die einem baulichen Wildwuchs Einhalt gebieten kann. Die Tatsache, dass jede/r Bürger/in, die/der über die entsprechenden finanziellen Mittel verfügt, ein Wohnprojekt von mittlerer Größe realisieren kann, ohne Auflagen betreffend Gestaltung (über den Inhalt des Steiermärkischen Baugesetzes hinausgehend) ist völlig inakzeptabel. Der Ortsbildschutz kommt hier nicht zu tragen und so sind alle Gebiete, die nicht in einer städtischen Schutzzone liegen der Investorenverwertung freigegeben. Auch, dass hier keine Auflagen betreffend der Planung durch Architekten eingefordert werden ist einer Stadt, die sich gerne der Baukultur rühmt, nicht würdig. Für alle Projekte größeren Maßstabs sind über das Grazer Modell im Zuge eines Architekturwettbewerbs zu entwickeln. Auf einem Grundstück mit max. 2000m² und einer Dichte von 0,6 können Projekte in einer Dimension realisiert werden, die auf jeden Fall der Expertise von Architekturschaffenden bedürfen und auch die Finanzierung bzw. Förderung solcher Projekte muss an entsprechende Kriterien gebunden sein. Insbesondere, wenn im Zuge eines solchen Projektes historischer Bestand abgebrochen werden soll.

§5 Geschossanzahl, Gesamthöhe, Dächer

(2) Höhenbezugspunkt

Der Höhenbezugspunkt im Straßenbereich ist zu hinterfragen bzw. genauer zu definieren, da das Straßenniveau etwa um 1,0m höher liegt und die Grundstücke in den ersten Metern alle abfallend sind (insbesondere im Bereich Absengerstraße).

(3) Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe

Die Höhe der maximal möglichen Überschreitungen soll genau definiert werden.

§6 Formale Gestaltung von Gebäuden

(5) großflächige Glasfassaden und reflektierende Metallfassaden

Der entsprechende maximale Fassadenanteil soll genauer definiert werden.

§8 Freiflächen, Grüngestaltung, Versiegelungsgrad

(1) Nicht bebaute Flächen

Die verträgliche Relation zur Gebäudegröße soll genauer definiert werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad § 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

(2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Wohnnutzfläche zu betragen:

Statistisch gesehen steigt der Anteil an Singlehaushalten seit Jahren an. Diesem Trend folgend aber auch auf Grund stetig steigender Baukosten werden die Wohnungsgrößen immer kleiner. Trotzdem liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße bei kleineren Wohnbauprojekten zwischen 64 m² und 70,4 m².

Derzeit ist das Planungsgebiet mit Ein- maximal Zweifamilienhäusern bebaut, diese liegen zwischen großzügig durchgrünten Freiräumen. Die raumordnungsrechtlichen Möglichkeiten des bestehenden Bebauungsdichterahmens, werden aber bei weitem nicht ausgeschöpft. Diese städtebaulichen Qualitäten prägen das bestehende Ortsbild und sollen durch die Rahmenbedingungen des Bebauungsplans erhalten und sanft weiterentwickelt werden.

Daher wurden die kommenden Veränderungen dahingehend formuliert, dass auch bei höherer baulicher Ausnutzung der Bauplätze, die vorhandene Wohnqualität erhalten bleibt. In diesem Sinne verfolgt die konsequente Weiterführung der bestehenden kleinteiligen offenen Bebauungsstruktur das grundlegende Ordnungsprinzip des gegenständlichen Siedlungsraumes.

Diese städtebauliche Intention wird auch durch die Fixierung einer Mindestgröße von Wohneinheiten mit 30 m² untermauert. In Zusammenschau mit der Beschränkung der maximal möglichen Anzahl von fünf Wohneinheiten pro Bauplatz, wird auch künftig eine familiäre und überschaubare Bebauung ermöglicht.

(3) Pro Bauplatz dürfen höchstens 5 Wohneinheiten errichtet werden:

Zu den oben angeführten Argumentationen wird weiter ausgeführt:

Diese städtebauliche Intention wird auch durch die Beschränkung der maximal möglichen Anzahl von Wohneinheiten untermauert und auf maximal fünf Wohneinheiten pro Bauplatz beschränkt. Zusätzlich wurde die Mindestgröße einer Wohneinheit mit 30 m² begrenzt. Beide Regelungen in der Zusammenschau ermöglichen auch künftig eine familiäre und überschaubare Bebauung.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

Die Bebauungsdichte gem. 4.0 Flächenwidmungsplan ist grundsätzlich nicht Verfahrensgegenstand dieses Raumordnungsverfahren.

Dennoch sei angemerkt, dass die Bebauungsdichte von max. 0,6 in einer derart verkehrstechnisch gut erschlossenen Lage (Straßenbahn!) im Sinne einer Stadt der kurzen Wege und der Ressourcenschonung geboten ist.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan war die Festlegung der maximalen Bebauungsdichte im Gebiet zwischen der Eckertstraße im Norden und der Wetzelsdorfer Straße im Süden und der Straßganger Straße im Osten und der Bayernstraße im Westen uneinheitlich in Bereiche zwischen 0,2-0,4 und Bereiche mit 0,2-0,6 aufgeteilt, bei gleichen städtebaulichen Voraussetzungen.

Im Zuge der Revision zum 4.0 Flächenwidmungsplan wurde das gesamte Gebiet zwischen der Eckertstraße im Norden und der Wetzelsdorfer Straße im Süden und der Straßganger Straße im Osten und der Bayernstraße im Westen mit einem einheitlichen Bebauungsdichterahmen 0,3 -0,6 belegt. Um eine geordnete Siedlungsentwicklung im bereits verbauten Gebiet zu sichern wurde gleichzeitig flächendeckend eine Bebauungsplanpflicht verordnet.

§5 Geschossanzahl, Gesamthöhe, Dächer

(2) Höhenbezugspunkt

Das Geländenniveau im Gebietsbereich ist leicht heterogen und bewegt sich meist zwischen 0,5 m über und 0,5 m unter Straßenniveau an allen vier Straßenzügen.

Der mit dem angrenzenden Straßenniveau definierte Höhenbezugspunkt in Zusammenschau mit den maximal möglichen Gebäude- und Gesamthöhen bilden den maximal möglichen Rahmen der als solcher nicht überschritten werden darf.

Eine Begrenzung durch Mindesthöhen wurde nicht formuliert. Im Bebauungsplan wird der maximal mögliche Rahmen abgebildet. Bebauungsdichte, Grundstücksgröße sind weitere limitierende Parameter.

(3) Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe

In der Erläuterung zum 14.37.0 Bebauungsplan wurden entsprechende Ergänzungen und Konkretisierungen zum Thema „Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen“ vorgenommen.

§6 Formale Gestaltung von Gebäuden

(5) großflächige Glasfassaden und reflektierende Metallfassaden

Die gewünschte Klarstellung zu § 6 (5) bezüglich der Unzulässigkeit von „großflächigen“ Glas- und Metallfassaden wurden in den Erläuterungen nachgereicht.

§8 Freiflächen, Grüngestaltung, Versiegelungsgrad

(1) Nicht bebaute Flächen

Die angeregte Ergänzung zu der Bestimmung des § 8 (1), dass Zufahrten, Gehwege [...] „in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße“ von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind wurden in der Erläuterung ergänzt.

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens konnte hiermit teilweise berücksichtigt werden.

Einwendung 04: OZ 0014 Amt der Steiermärkischen Landesregierung - Abteilung 13 – Ref. Bau- und Raumordnung

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

- *Mit Verweis auf die Kundmachung zur Auflage des BPLs im Amtsblatt vom 06.07.2022 und den Beginn der Auflagefrist mit 07.07.2022 ist im einleitenden 2. Absatz im Grunde auf die zu diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage des StROG 2010 idF LGBl. 45/2022 und auf die Rechtslage des Stmk. BauG idF LGBl. 45/2022 abzustellen.*

Dem entsprechend wäre gemäß den Vorgaben des § 41 (1) Z2 StROG idF LGBl. 45/2022 als Mindestinhalt ua. auch der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung (mit Verweis auf die Begriffsbestimmung des Stmk. BauG) festzulegen.

In § 4 Z18a Stmk. BauG ist die Bodenversiegelung wie folgt definiert: „Die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z.B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken.“

Grundsätzlich wären daher die Bestimmungen der §§ 8 (2) u. (3) der Entwurfsunterlagen zum Versiegelungsgrad zu adaptieren, um die oa. Vorgabe des StROG hinreichend umzusetzen.

Allenfalls wäre in Bezug auf die Mindestinhalte des BPLs auf die Rechtsgrundlage des StROG mit Stand der Baulandfestlegung des FWP abzustellen.

- Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in BPLen als „Mindestinhalte“ ua. jedenfalls auch die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. Diese werden in den Erläuterungen zum Teil angeführt, doch fehlt eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut und/oder in der Plandarstellung. Diese ist zu ergänzen.
- Zu den über die baugesetzlichen Vorgaben hinausgehenden Einschränkungen für die Errichtung von Nebengebäuden (Ausmaß) sind ergänzende Erläuterungen erforderlich.
- In den §§ 5 (4) u. (5) sind die „zulässigen“ Dachformen bzw. -neigungen durch verbindliche bzw. einschränkende Formulierungen (vgl. §§ 9 (2) u. (4) der Entwurfsunterlagen „ausschließlich“ zulässig) zu ergänzen, da andere Dachformen derzeit im Wortlaut nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Auch die Bestimmung des § 8 (1), dass Zufahrten, Gehwege [...] „in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße“ von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind, ist mit Verweis auf den Stufenbau der Instrumente der Örtlichen Raumplanung auf Ebene eines BPLs nicht hinreichend konkret und auf dieser Planungsebene durch eindeutig bestimmte, nachvollziehbare Vorgaben zu definieren.

- Zu den Bestimmungen des § 6 (5), dass großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden unzulässig sind, sind aufgrund des Determinationsgebotes Klarstellungen erforderlich, welches Ausmaß (zB m²) die Vorgabe „großflächig“ umfasst.

Zudem ist es derzeit nicht nachvollziehbar, warum Bestimmungen ua. der §§ 6 (4) u (5) ausschließlich bei Neubauten, jedoch bspw. nicht bei Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten angewandt werden sollen.

- Bei der Berechnung des Bebauungsgrades in § 3 (1) und des Versiegelungsgrades in § 8 (2) wird jeweils auf eine Baufeldfläche Bezug genommen, deren Abgrenzung nicht hinreichend nachvollziehbar ist. Es wird ua. mit Verweis auf die Erläuterungen auf Seite 16 angeregt, bei den Berechnungen auf den baugesetzlich bestimmten Begriff „Bauplatz“ Bezug zu nehmen.
- Zum Teil sind Entscheidungsgrundlagen für einzelne Verordnungsinhalte nicht hinreichend erkennbar, wobei generell unterschiedliche Festlegungen für Teilflächen – ua. Abgrenzungen von Baugrenzlinien iVm Vorgartenzonen, Tiefe der bebaubaren Bereiche udgl. – unter Berücksichtigung der Bestandssituation und im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung vertieft zu begründen sind.
- In den Erläuterungen wird ua. um Prüfung der angeführten Grundstücksnummern des Planungsgebietes sowie von konkreten Verweisen zum Wortlaut bzw. von Übereinstimmungen mit den jeweiligen Festlegungen (ua. Haustechnikanlagen gem. § 5 (6), PKW-Abstellplätze § 8 (11-12), mind. Vegetationsschicht über Tiefgaragen) 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 KFZ-Abstellflächen/Carports zu berücksichtigen sind (vgl. auch § 4 Z17 Stmk. BauG).
- Um entsprechend den Erläuterungen verbindlich Müllsammelstellen in Hauptgebäude zu integrieren, wäre eine Adaptierung der Bestimmung des § 9 (1) der Entwurfsunterlagen erforderlich, weshalb um eine Prüfung ersucht wird.

Eine entsprechende Prüfung ist auch für die in den Erläuterungen angeführten Abstellplätze bei der Errichtung von Neubauten mit Büronutzung erforderlich.

Einwendungsbehandlung:

- Die Angaben der Landesgesetzblätter wurden korrigiert und an den gültigen Rechtsstand angepasst.
Die Definition des Versiegelungsgrades gem. Stmk. BauG wurde im Erläuterungsbericht ergänzt.
- Sowohl der plangrafische als auch im Wortlaut verordnete Inhalt des 1.0 Räumlichen Leitbildes ist in den Erläuterungen zum gegenständlichen Bebauungsplan zu finden.
- Die gewünschten Ergänzungen zu den unter §4(6) der Verordnung definierten und über die baugesetzlichen Vorgaben hinausgehenden, Einschränkungen für die Errichtung von Nebengebäuden (Ausmaß) wurden in den Erläuterungen angemerkt.
- Die gewünschten Ergänzungen zu den Bestimmungen §§ 5 (4) u. (5) zu den „zulässigen“ Dachformen sowie zu der Bestimmung des § 8 (1), dass Zufahrten, Gehwege [...] „in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße“ von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind wurden in der Verordnung bzw. in der Erläuterung ergänzt.
- Die gewünschte Klarstellung zu § 6 (5) bezüglich der Unzulässigkeit von „großflächigen“ Glas- und Metallfassaden wurden in den Erläuterungen nachgereicht.
- Die gewünschte Konkretisierung von „Baufeld“ auf „Bauplatz“ wurde in der Verordnung in den §§ 3 (4) u. 8 (2) vorgenommen.
- Die gewünschte vertiefte Begründung zu unterschiedliche Festlegungen für Teilflächen unter anderem bei Abgrenzungen von Baugrenzlinien iVm Vorgartenzonen oder der Tiefe der bebaubaren Bereiche udgl. wurde in der Erläuterung ergänzt.
- Die gewünschten Korrekturen wurden in der Verordnung/Erläuterung vorgenommen.
- Der Hinweis über die Berechnung des Bebauungsgrades wurde in die Erläuterung aufgenommen.
- Der Hinweis über redaktionelle Unstimmigkeiten wurde in die Erläuterung aufgenommen.

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens konnte hiermit teilweise berücksichtigt werden.

Einwendung 05: OZ 0015

„Einwendungen entsprechend der Paragraphen des Verordnungsentwurfes wie folgt:

Ad § 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

(2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Wohnnutzfläche zu betragen:

Begründung siehe oben - der Bedarf an weiteren Kleinstwohnungen (Mindestwohnungsgröße von 30,0 m²) im Wohngebiet ist massiv zu hinterfragen. Vielmehr bestünde Bedarf an Wohnraum für weitere Familien in diesem Bereich und eine entsprechend höher angesetzte Mindestwohnfläche trägt dazu bei, den Bestand auf der Liegenschaft (bzw. die Bestände auf den Liegenschaften) möglichst als erhaltenswert zu qualifizieren, für Investorenprojekte wirtschaftlich wenig attraktiv zu machen und so auch den Gebietscharakter zu erhalten.

(3) Pro Bauplatz dürfen höchstens 5 Wohneinheiten errichtet werden:

Begründung siehe oben – der Gebietscharakter ist vorwiegend durch Ein- bzw. Zweifamilienhäuser definiert. 5 Wohneinheiten je Bauplatz überschreiten das gebietsübliche Maß an Wohneinheiten bei

Weitem und leisten der Errichtung von Wohnlagen im Gebiet weiter Vorschub. Dies entspricht vielmehr den Interessen und finanziellen Mitteln von (Privat-)Investoren solche Objekte zu realisieren, als eine gebietsverträgliche städtebauliche Weiterentwicklung zu sichern. Eine Beschränkung auf max. 3 Wohneinheiten würde den Grundstücksgrößen und der vorhandenen Bebauung in höherem Maße entsprechen.

(4) Die maximale Bauplatzgröße wird mit 2.000 m² festgelegt:

Die derzeit gültigen Bauplatzgrößen im Bebauungsplangebiet variieren zw. ~600 m² (286/6 + .387 - Villenstraße 8) bis ~1.600 m² (282/.13 - Herbersteinstraße 81), dh. die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene max. Größe von 2.000 m² überschreitet den Bestand - Reduktion der max. Bauplatzgröße auf 1.600 m² ! Auf einer Bauplatzgröße mit max. 2.000 m² und einer Dichte von 0,6 können Projekte in einer Dimension realisiert werden, die in keiner Referenz zum umliegenden Bestand zu sehen sind.

Zudem soll die Anzahl der maximal erlaubten Wohneinheiten nicht auf den Bauplatz unabhängig von seiner Größe (Einheiten pro Bauplatz) bezogen sein, sondern sich nach der tatsächlichen Bauplatzgröße der Liegenschaft richten. Hier bedarf es eines Reglements, welches den tatsächlichen Wohnungsbedarf bedient und nicht Wohnungsgrößen im Anlegersegment begünstigt. Wie mehrfach angeführt entsprechen die 30m² Kleinstwohnungsgröße wohl kaum dem realen Bedarf im Gebiet.

Ad § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

(3) Die Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten:

Durch die Bestimmungen des gültigen „4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz“ sowie gemäß „4.0 Stadtentwicklungskonzept“ im Bereich der Bebauungsdichte sind Grundstücke dieser Größe durch die damals erfolgte Anhebung der Dichte im Gebiet erst von Interesse für eine Verwertung durch Investoren geworden. Inwiefern 0,3 bis 0,6 Wohngebiete geringer Dichte darstellen und eine „gebietsverträgliche Nachverdichtung“ ermöglichen, ist generell zu hinterfragen, kann jedoch über den vorliegenden Bebauungsplan wohl kaum beeinflusst werden.

Die „gebaute“ Praxis seit In-Kraft-Treten des Flächenwidmungsplans bzw. des STEK sollte jedoch seitens einer verantwortungsvollen und zukunftsweisenden Stadtplanung evaluiert werden und es sollten Kriterien – etwa betreffend die Gestaltung der Bauten (über den Inhalt des Steiermärkischen Baugesetzes hinausgehend), den Ortsbildschutz, die Involvierung und/oder Planung durch Architekt*innen, der Grünraum/Klimaschutz durch Sanierung vor Assanierung etc. – erstellt werden. Des Weiteren wären verbindliche Stadtteilleitbilder unter Einbeziehung der Bevölkerung, städtebaulicher Expert*innen, Historiker*innen etc. ein zukunftsweisender Weg.

Ad § 4 BAURGENZLINIEN, ABSTÄNDE

(2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen:

Um den Gebietscharakter in Hinblick auf Baugrenzlinien bzw. „Straßenfluchtlinien“ zu erhalten sollten auch Liftzubauten etc. innerhalb der Baugrenzlinien liegen – kein Hervortreten über die Baugrenzlinie und auch keine Anordnung in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m.

Ad § 5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHE, DÄCHER

(1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen und Gesamthöhen:

In Hinblick auf die definierte Geschoßanzahl mit max. 3 und die traufseitige max. Gebäudehöhe mit 10,5 m sei darauf verwiesen, dass u.E. keines der Bestandsgebäude im Bebauungsplangebiet bzw. in der Nähe liegend diese Gebäudehöhe erreichen. Unser eigenes Objekt, gebaut 1909, sohin ein gründerzeitlicher Bau mit Souterrain und 2 vollen Altbaugeschoßen, weist eine traufseitige Gebäudehöhe von 8,9 m (12,4 m im Bereich des Firstes) auf und ist eines der höchsten Gebäude im Gebiet. Es ergeht das dringliche Ersuchen auf die Gebäudebestände im Gebiet zu reagieren und die Geschoßanzahl sowie max. Höhen (deutliche Reduktion der aktuell max. mit 15,00 m Gesamthöhe bei Steildachausführung vorgesehenen Höhen) gebietsverträglich zu gestalten.

(3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig:

Siehe Argumentation ad (2) – in Hinblick auf die umliegenden Bestandsgebäude wäre die Ermöglichung dieser Überschreitung zu hinterfragen bzw. im Rahmen der max. Gebäudehöhe zu deckeln. Andernfalls ist die Höhe der maximal möglichen Überschreitung genau zu definieren (Angabe der zulässigen Höhe) und auch zu definieren was als „kleinere Dachaufbaut“ zu verstehen ist. Ein Beispiel in der Villenstraße 15 zeigt, dass etwa auf einem zweigeschoßigen Bau mit Flachdach ein Pavillon realisiert wurde, der die Gebäudehöhe zusätzlich ausweitet. Unter (6) ist zwar festgelegt, dass Dachflächen über einem Niveau von 8,00 m nicht als Dachterrassen genutzt werden dürfen, dies schließt u.E. aber nicht sonstige Dachnutzungen, -aufbauten aus.

Ad § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

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

Siehe Verweise auf Wohnstraßengebiet – im Zuge des straßenpolizeilichen Verfahrens wird eine Reduktion der öffentlichen PKW-Flächen erfolgen, muss nicht im Zuge des Bebauungsplans jedenfalls und unabhängig von der Bauplatzgröße für Stellplätze innerhalb der Baugrenzen Vorsorge getroffen werden?

Ad § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, VERSIEGELUNGSGRAD

(1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße:

Definition was eine verträgliche Relation zur Gebäudegröße ist. Das Ausmaß von Zufahrten, Gehwegen und Terrassen darf XY% der Gebäudegröße nicht überschreiten.

§ 9 SONSTIGES

(4) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m, zulässig:

Siehe (6) wenn freistehende Werbepylone udgl. Jedweder Höhe unzulässig sind, so sollte auch montierte fassadenseitige Werbung von der Höhe der Anbringung begrenzt sein! Max. in der definierten Höhe des 1. Geschosses.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten:

Jene Liegenschaft die Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans gegeben hat, weist einen Altbestand / ein bestehendes Gebäude auf (wie auch alle anderen Liegenschaften im Bebauungsplangebiet bzw. Viertel jeweils einen Gebäudebestand aufweisen) – dass nun Zubauten nicht zulässig sind, ist nicht nachvollziehbar. Zur Erhaltung des Gebietscharakters, zur Forcierung von vor allem umwelt- und klimaschonenden Projekten im Sinne des Bestandserhaltes sollte sichergestellt werden, dass bei Beständen Um- und Zubauten vor Neubauten forciert werden. Die derzeitige Formulierung verunmöglicht die Adaption und Aufwertung des Bestandes in Richtung mehr Wohnfläche und leistet dem Abbruch des Bestandes zugunsten eines Neubauprojektes Vorschub.

Einwendungsbehandlung:

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

(2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Wohnnutzfläche zu betragen:

Statistisch gesehen steigt der Anteil an Singlehaushalten seit Jahren an. Diesem Trend folgend aber auch auf Grund stetig steigender Baukosten werden die Wohnungsgrößen immer kleiner. Trotzdem liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße bei kleineren Wohnbauprojekten zwischen 64 m² und 70,4 m².

Derzeit ist das Planungsgebiet mit Ein- maximal Zweifamilienhäusern bebaut, diese liegen zwischen großzügig durchgrünten Freiräumen. Die raumordnungsrechtlichen Möglichkeiten des bestehenden Bebauungsdichterahmens, werden aber bei weitem nicht ausgeschöpft. Diese städtebaulichen Qualitäten prägen das bestehende Ortsbild und sollen durch die Rahmenbedingungen des Bebauungsplans erhalten und sanft weiterentwickelt werden.

Daher wurden die kommenden Veränderungen dahingehend formuliert, dass auch bei höherer baulicher Ausnutzung der Bauplätze, die vorhandene Wohnqualität erhalten bleibt. In diesem Sinne verfolgt die konsequente Weiterführung der bestehenden kleinteiligen offenen Bebauungsstruktur das grundlegende Ordnungsprinzip des gegenständlichen Siedlungsraumes.

Diese städtebauliche Intention wird auch durch die Fixierung einer Mindestgröße von Wohneinheiten mit 30 m² untermauert. In Zusammenschau mit der Beschränkung der maximal möglichen Anzahl von fünf Wohneinheiten pro Bauplatz, wird auch künftig eine familiäre und überschaubare Bebauung ermöglicht.

(3) Pro Bauplatz dürfen höchstens 5 Wohneinheiten errichtet werden:

Zu den oben angeführten Argumentationen wird weiter ausgeführt:

Diese städtebauliche Intention wird auch durch die Beschränkung der maximal möglichen Anzahl von Wohneinheiten untermauert und auf maximal fünf Wohneinheiten pro Bauplatz beschränkt.

Zusätzlich wurde die Mindestgröße einer Wohneinheit mit 30 m² begrenzt. Beide Regelungen in der Zusammenschau ermöglichen auch künftig eine familiäre und überschaubare Bebauung.

(4) Die maximale Bauplatzgröße wird mit 2.000 m² festgelegt:

Wie in der Einwendung richtig festgestellt wurde variieren die derzeit gültigen Bauplatzgrößen im Bebauungsplangebiet stark und liegen zwischen 600 m² bis 1.600 m². Bei einer Vereinigung von kleinen Bauplätzen, würden diese immer noch unter 1.600 m² des größten Bauplatzes liegen.

Die Befürchtung, dass auf einem Bauplatz mit max. 2.000 m² und einer Dichte von 0,6, könnten Projekte in einer Dimension realisiert werden, die in keiner Referenz zum umliegenden Bestand zu

sehen sind, wird mit Festlegungen, welche zusätzlich zu denen des 4.0 Flächenwidmungsplans, getroffen werden, korrigierend eingegriffen:

Beschränkung der maximalen Wohnungsanzahl, Bebauungsgrad, Versiegelungsgrad, Baugrenzlinien, Gesamt- und Gebäudehöhen, Verhältnis Gebäudelänge zu –breite, max. Gebäudelänge, ...

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

Die Bebauungsdichte gem. 4.0 Flächenwidmungsplan ist grundsätzlich nicht Verfahrensgegenstand dieses Raumordnungsverfahren.

Dennoch sei angemerkt, dass die Bebauungsdichte von max. 0,6 in einer derart verkehrstechnisch gut erschlossenen Lage (Straßenbahn!) im Sinne einer Stadt der kurzen Wege und der Ressourcenschonung geboten ist.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan war die Festlegung der maximalen Bebauungsdichte im Gebiet zwischen der Eckertstraße im Norden und der Wetzelsdorfer Straße im Süden und der Straßganger Straße im Osten und der Baiernstraße im Westen uneinheitlich in Bereiche zwischen 0,2-0,4 und Bereiche mit 0,2-0,6 aufgeteilt, bei gleichen städtebaulichen Voraussetzungen.

Im Zuge der Revision zum 4.0 Flächenwidmungsplan wurde das gesamte Gebiet zwischen der Eckertstraße im Norden und der Wetzelsdorfer Straße im Süden und der Straßganger Straße im Osten und der Baiernstraße im Westen mit einem einheitlichen Bebauungsdichterahmen 0,3 -0,6 belegt. Um eine geordnete Siedlungsentwicklung im bereits verbauten Gebiet zu sichern wurde gleichzeitig flächendeckend eine Bebauungsplanpflicht verordnet.

§ 4 BAURGENZLINIEN, ABSTÄNDE

(2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen:

Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen dürfen Baugrenzlinien überschreiten. Diese baulichen Anlagen sind im Verhältnis zum Rest des Bauwerkes als untergeordnet zu betrachten. Diese Regelung ist in den meisten Bebauungsplänen der Stadt Graz so festgelegt und wurde auch hier im Sinne der Gleichbehandlung so formuliert.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHE, DÄCHER

(1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen und Gesamthöhen:

Die angeführten maximalen Gebäude- und Gesamthöhen gehen von üblichen Raumhöhen und entsprechenden Deckenaufbauten inklusive eines kleinen Spielraums für eine individuelle Höhengestaltung aus.

Diese Höhen wurden in den Bebauungsplänen der letzten Jahre immer wieder herangezogen, auch in den Bebauungsplänen die im Bereich Eggenberg – Baiernsdorf in Rechtskraft erwachsen sind. Eine Reduktion erscheint nicht erforderlich.

(3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig:

In der Erläuterung zum 14.37.0 Bebauungsplan wurden entsprechende Ergänzungen und Konkretisierungen zum Thema „Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen“ vorgenommen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

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

Grundsätzlich sind straßenpolizeilichen Verfahren nicht Gegenstand dieses raumordnungsrechtlichen Verfahrens.

Lt. § 41 StROG 2010 hat ein Bebauungsplan Regelungen für den ruhenden Verkehr zu treffen. Dies wurde auch in diesem Fall unter anderem auf Basis der fachlichen Stellungnahme der Verkehrsplanung geregelt.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, VERSIEGELUNGSGRAD

(1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße:

Die angeregte Ergänzung zu der Bestimmung des § 8 (1), dass Zufahrten, Gehwege [...] „in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße“ von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind wurden in der Erläuterung ergänzt.

§ 9 SONSTIGES

(4) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m, zulässig:

Werbeanlagen werden seit Februar 2020 stadtweit durch die Verordnung des 1.0 Räumliches Leitbildes (RLB) geregelt. Die im Bebauungsplan verordnete Regelung entspricht dem Verordnungswortlaut des 1.0 RLBs.

Im Sinne der Gleichbehandlung wird an der Formulierung festgehalten.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bestehende Gebäude außerhalb der Baugrenzlinsen widersprechen der städtebaulichen Intention, die Baumassen entlang der Straßenzüge zu konzentrieren und die vorhandenen, innenliegenden Grünbereiche („Grüne Mitte“) zu erhalten. Diese zusammenhängenden bauplatzübergreifenden Grünflächen werden abhängig von der Tiefe der jeweiligen Liegenschaften von jeglicher neuen Bebauung freigehalten, langfristig wird ein Abbruch der bestehenden Einbauten angestrebt um die hochwertigen Grünbereiche zu erhalten bzw. um diese noch weiter aufzuwerten.

Bestehende Gebäude sollen nur mehr saniert und umgebaut werden, Zubauten außerhalb der Baugrenzlinsen sind nicht mehr zulässig.

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens konnte hiermit teilweise berücksichtigt werden.

Einwendung 06: OZ 0017

Zu dem oben angeführten Entwurf erhebe ich folgende Einwendungen und ersuche um Berücksichtigung:

Absicht der Neugestaltung nicht verständlich

Was bezweckt ein Bebauungsplan in einem geschlossenen Häuserblock, der mit ziemlichen ähnlichen Einzelbauten fast vollkommen verbaut ist, nur weil ein Grundstücksbesitzer etwas vorhat? Die

Antwort: entgegen heftiger Proteste soll dieses Grazer Wohngebiet verdichtet werden, und dafür musste eine Bebauungsplan-Pflicht herhalten.

Ersuchen: Die Bebauungsplanpflicht in ähnlicher Lage in diesem Bereich sollte wieder aufgehoben werden.

Einwendungsbehandlung:

Im Zuge der Revision zum 4.0 Flächenwidmungsplan wurde das gesamte Gebiet zwischen der Eckertstraße im Norden und der Wetzelsdorfer Straße im Süden und der Straßganger Straße im Osten und der Bayernstraße im Westen mit einem einheitlichen Bebauungsdichterahmen 0,3 -0,6 belegt. Um eine geordnete Siedlungsentwicklung (Nachverdichtung, ...) im bereits verbauten Gebiet zu sichern wurde gleichzeitig flächendeckend eine Bebauungsplanpflicht verordnet.

Nach §40 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes „hat [die Erlassung eines Bebauungsplans] jedenfalls zu erfolgen: im Anlassfall.“

Rechtlich ist die Aussetzung bzw. die Aufhebung der Bebauungsplanpflicht nicht möglich und kann nicht Gegenstand dieses raumordnungsrechtlichen Verfahrens sein.

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens konnte hiermit nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 07: OZ 0018

„§2 Babauungsweisen, Nutzungen

(2) Mindestwohnungsgröße 30,0m²

Der Bedarf an Kleinstwohnung (Mindestwohnungsgröße von 30,0m²) in einem Wohngebiet, indem fast ausschließlich Paare und Familien leben ist zu hinterfragen. Insbesondere zu einem Zeitpunkt, an dem das Wohnungsangebot der Stadt mehr (!) als gesättigt ist – vor allem im Segment der Kleinstwohnungen. Auch in unmittelbarer Nähe (soeben fertiggestellter Wohnbau Reininghausstraße) ist dieses Angebot gegeben. Dem gegenüber steht ein gesteigerter Bedarf an familientauglichen Mehrzimmereinheiten, der in einer Zone, in der dieser Typus das vorherrschende Wohnmodell ist, idealerweise auch gedeckt wird.

Die Möglichkeit über Assanierung Fördergelder zu beziehen ist ein Instrument, welches animiert, wertvollen Bestand (den es auch außerhalb der Schutzzonen der ASVK gibt – insbesondere was den Gebietscharakter betrifft) abzureißen. Dies geschieht ohne vorher eine sachverständige Meinung über den tatsächlichen Wert einholen zu müssen und gleichzeitig werden über den Bau von Kleinwohnungen Fördertöpfe maximal ausgenutzt.

(3) Pro Bauplatz dürfen höchstens 5 Wohneinheiten errichtet werden.

Der Gebietscharakter des vorliegenden Bebauungsplangebietes entsteht durchgängig durch die Typologie des Einfamilienhauses. Es ist eines der wenigen Gebiete, in dem noch keine mittelgroßen Investorenprojekte realisiert wurden. In keinem der Gebäude, die in diesem Bereich stehen leben mehr als 5 Personen (inkl. minderjähriger Kinder). Eine Planung von 5 Wohneinheiten, mit den entsprechenden zu erfüllenden Auflagen betreffend Autoabstellplätze, sprengt das ortsübliche Maß in zerstörerischer Weise. Hier wird nicht auf reale Wohnerfordernisse einer wachsenden, vielfältigen, städtischen Gesellschaft reagiert, sondern (Privat-)Investoren der Weg für Spekulationsobjekte

geeignet. Eine Beschränkung auf max. 3 Wohneinheiten würde den Grundstücksgrößen und der vorhandenen Bebauung in höherem Maße entsprechen. Die Tatsache, dass diese Zone den Status einer Wohnstraße erhalten hat, die noch vor der Umsetzung steht, ist ein weiterer Punkt, der eine höhere Frequenz, was den Zufahrtsverkehr betrifft fraglich scheinen lässt.

§3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

(3) Bebauungsdichte gemäß Flächenwidmungsplan

Durch die flächenmäßige Anhebung der Dichte im Zuge des letzten Flächenwidmungsplanes sind Grundstücke dieser Größe erst von Interesse für eine Verwertung im Investorensegment. Diese Dichte steht hier zwar nicht zur Disposition. Eine verantwortungsvolle Stadtplanung sollte sich dennoch genau mit dieser Thematik intensiv beschäftigen und Kriterien festlegen, die einem baulichen Wildwuchs Einhalt gebieten kann. Die Tatsache, dass jede/r Bürger/in, die/der über die entsprechenden finanziellen Mittel verfügt, ein Wohnprojekt von mittlerer Größe realisieren kann, ohne Auflagen betreffend Gestaltung (über den Inhalt des Steiermärkischen Baugesetzes hinausgehend) ist völlig inakzeptabel. Der Ortsbildschutz kommt hier nicht zu tragen und so sind alle Gebiete, die nicht in einer städtischen Schutzzone liegen der Investorenverwertung freigegeben. Auch, dass hier keine Auflagen betreffend der Planung durch Architekten eingefordert werden ist einer Stadt, die sich gerne der Baukultur rühmt, nicht würdig. Für alle Projekte größeren Maßstabs sind über das Grazer Modell im Zuge eines Architekturwettbewerbs zu entwickeln. Auf einem Grundstück mit max. 2000m² und einer Dichte von 0,6 können Projekte in einer Dimension realisiert werden, die auf jeden Fall der Expertise von Architekturschaffenden bedürfen und auch die Finanzierung bzw. Förderung solcher Projekte muss an entsprechende Kriterien gebunden sein. Insbesondere, wenn im Zuge eines solchen Projektes historischer Bestand abgebrochen werden soll.

§5 Geschossanzahl, Gesamthöhe, Dächer

(2) Höhenbezugspunkt

Der Höhenbezugspunkt im Straßenbereich ist zu hinterfragen bzw. genauer zu definieren, da das Straßenniveau etwa um 1,0m höher liegt und die Grundstücke in den ersten Metern alle abfallend sind (insbesondere im Bereich Absengerstraße).

(3) Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe

Die Höhe der maximal möglichen Überschreitungen soll genau definiert werden.

§8 Freiflächen, Grüngestaltung, Versiegelungsgrad

(1) Nicht bebaute Flächen

Die verträgliche Relation zur Gebäudegröße soll genauer definiert werden.

Einwendungsbehandlung:

Ad § 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

(2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Wohnnutzfläche zu betragen:

Statistisch gesehen steigt der Anteil an Singlehaushalten seit Jahren an. Diesem Trend folgend aber auch auf Grund stetig steigender Baukosten werden die Wohnungsgrößen immer kleiner. Trotzdem liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße bei kleineren Wohnbauprojekten zwischen 64 m² und 70,4 m².

Derzeit ist das Planungsgebiet mit Ein- maximal Zweifamilienhäusern bebaut, diese liegen zwischen großzügig durchgrüntem Freiräumen. Die raumordnungsrechtlichen Möglichkeiten des bestehenden Bebauungsdichterahmens, werden aber bei weitem nicht ausgeschöpft. Diese städtebaulichen Qualitäten prägen das bestehende Ortsbild und sollen durch die Rahmenbedingungen des Bebauungsplans erhalten und sanft weiterentwickelt werden.

Daher wurden die kommenden Veränderungen dahingehend formuliert, dass auch bei höherer baulicher Ausnutzung der Bauplätze, die vorhandene Wohnqualität erhalten bleibt. In diesem Sinne verfolgt die konsequente Weiterführung der bestehenden kleinteiligen offenen Bebauungsstruktur das grundlegende Ordnungsprinzip des gegenständlichen Siedlungsraumes.

Diese städtebauliche Intention wird auch durch die Fixierung einer Mindestgröße von Wohneinheiten mit 30 m² untermauert. In Zusammenschau mit der Beschränkung der maximal möglichen Anzahl von fünf Wohneinheiten pro Bauplatz, wird auch künftig eine familiäre und überschaubare Bebauung ermöglicht.

(3) Pro Bauplatz dürfen höchstens 5 Wohneinheiten errichtet werden:

Zu den oben angeführten Argumentationen wird weiter ausgeführt:

Diese städtebauliche Intention wird auch durch die Beschränkung der maximal möglichen Anzahl von Wohneinheiten untermauert und auf maximal fünf Wohneinheiten pro Bauplatz beschränkt. Zusätzlich wurde die Mindestgröße einer Wohneinheit mit 30 m² begrenzt. Beide Regelungen in der Zusammenschau ermöglichen auch künftig eine familiäre und überschaubare Bebauung.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

Die Bebauungsdichte gem. 4.0 Flächenwidmungsplan ist grundsätzlich nicht Verfahrensgegenstand dieses Raumordnungsverfahrens.

Dennoch sei angemerkt, dass die Bebauungsdichte von max. 0,6 in einer derart verkehrstechnisch gut erschlossenen Lage (Straßenbahn!) im Sinne einer Stadt der kurzen Wege und der Ressourcenschonung geboten ist.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan war die Festlegung der maximalen Bebauungsdichte im Gebiet zwischen der Eckertstraße im Norden und der Wetzelsdorfer Straße im Süden und der Straßganger Straße im Osten und der Baiernstraße im Westen uneinheitlich in Bereiche zwischen 0,2-0,4 und Bereiche mit 0,2-0,6 aufgeteilt, bei gleichen städtebaulichen Voraussetzungen.

Im Zuge der Revision zum 4.0 Flächenwidmungsplan wurde das gesamte Gebiet zwischen der Eckertstraße im Norden und der Wetzelsdorfer Straße im Süden und der Straßganger Straße im Osten und der Baiernstraße im Westen mit einem einheitlichen Bebauungsdichterahmen 0,3 -0,6 belegt. Um eine geordnete Siedlungsentwicklung im bereits verbauten Gebiet zu sichern wurde gleichzeitig flächendeckend eine Bebauungsplanpflicht verordnet.

§5 Geschossanzahl, Gesamthöhe, Dächer

(2) Höhenbezugspunkt

Das Geländenniveau im Gebietsbereich ist leicht heterogen und bewegt sich meist zwischen 0,5 m über und 0,5 m unter Straßenniveau an allen vier Straßenzügen.

Der mit dem angrenzenden Straßenniveau definierte Höhenbezugspunkt in Zusammenschau mit den maximal möglichen Gebäude- und Gesamthöhen bilden den maximal möglichen Rahmen der als solcher nicht überschritten werden darf.

Eine Begrenzung durch Mindesthöhen wurde nicht formuliert. Im Bebauungsplan wird der maximal mögliche Rahmen abgebildet. Bebauungsdichte, Grundstücksgröße sind weitere limitierende Parameter.

(3) Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe

In der Erläuterung zum 14.37.0 Bebauungsplan wurden entsprechende Ergänzungen und Konkretisierungen zum Thema „Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen“ vorgenommen.

§6 Formale Gestaltung von Gebäuden

(1) Nicht bebaute Flächen

Die angeregte Ergänzung zu der Bestimmung des § 8 (1), dass Zufahrten, Gehwege [...] „in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße“ von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind wurden in der Erläuterung ergänzt.

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens konnte hiermit teilweise berücksichtigt werden.

Einwendung 08: OZ 0019

„als Anwohner im oben genannten Wohnviertel ist es uns wichtig, dass der Charakter des Viertels – nämlich familienfreundliche Einfamilienhäuser – erhalten bleibt. Aus diesem Grund haben wir uns vor einiger Zeit für eine Wohnstraße stark gemacht, die auch bereits bewilligt wurde.

Der vorgesehene Bebauungsplan für dieses Viertel öffnet jedoch Tor und Tür für Investoren, die – da sie ja selber nicht hier wohnen – keinerlei Interesse am Bestand des Wohnviertels und einem lebenswerten Umfeld haben. Häuser mit mehreren kleinen Wohneinheiten sind eher kinderunfreundlich und bringen dafür aber viele Autos in die Gegend.

Derzeit stehen mehr als genug Mietwohnungen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. (ehemaliger ÖAMTC – Grund, Reininghausgründe, Wohnprojekt Eckertstraße etc).

Ohne Zahlen zu kennen, möchten wir behaupten, dass derzeit am eigentlichen Bedarf vorbei gebaut wird. So werden wir immer wieder von Freunden und Bekannten angesprochen, die in dieser Gegend mit ihrer Familie Fuß fassen und ein Haus kaufen möchten und sich gerne auch um den Erhalt eines alten Hauses kümmern möchten. Es ist schade, dass diese oft von Investoren ausgebremst werden.

Es ist schon merkwürdig, dass sich Graz nach außen hin überall gerne mit Altbaufassaden präsentiert, gleichzeitig aber nicht für deren Erhalt außerhalb des inneren Stadtkerns stark macht.

Wir freuen uns, dass unter der neuen Stadtregierung nun die Anwohner bezüglich ihres Stadtteilbildes mehr mit einbezogen werden sollen und möchten daran mitwirken, dass die gesetzlichen Rahmenbedingungen für unser Stadtviertel so festgeschrieben werden, dass die über ein Jahrhundert gewachsenen Strukturen erhalten bleiben können, die das Viertel so lebenswert machen.

Konkret bedeutet das

- *Anhebung der Mindestwohnungsgröße*
- *weniger Wohneinheiten pro Bauplatz*
- *Absenkung der Bebauungsdichte*
- *eine Geschossanzahl, bzw. Gebäudehöhe den anderen Häusern in der Straße entsprechend*

- *mehr Erhalt von Grünflächen“*

Einwendungsbehandlung:

- Anhebung der Mindestwohnungsgröße

Statistisch gesehen steigt der Anteil an Singlehaushalten seit Jahren an. Diesem Trend folgend aber auch auf Grund stetig steigender Baukosten werden die Wohnungsgrößen immer kleiner. Trotzdem liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße bei kleineren Wohnbauprojekten zwischen 64 m² und 70,4 m².

Derzeit ist das Planungsgebiet mit Ein- maximal Zweifamilienhäusern bebaut, diese liegen zwischen großzügig durchgrüntem Freiräumen. Die raumordnungsrechtlichen Möglichkeiten des bestehenden Bebauungsdichterahmens, werden aber bei weitem nicht ausgeschöpft. Diese städtebaulichen Qualitäten prägen das bestehende Ortsbild und sollen durch die Rahmenbedingungen des Bebauungsplans erhalten und sanft weiterentwickelt werden.

Daher wurden die kommenden Veränderungen dahingehend formuliert, dass auch bei höherer baulicher Ausnutzung der Bauplätze, die vorhandene Wohnqualität erhalten bleibt. In diesem Sinne verfolgt die konsequente Weiterführung der bestehenden kleinteiligen offenen Bebauungsstruktur das grundlegende Ordnungsprinzip des gegenständlichen Siedlungsraumes.

Diese städtebauliche Intention wird auch durch die Fixierung einer Mindestgröße von Wohneinheiten mit 30 m² untermauert. In Zusammenschau mit der Beschränkung der maximal möglichen Anzahl von fünf Wohneinheiten pro Bauplatz, wird auch künftig eine familiäre und überschaubare Bebauung ermöglicht.

- weniger Wohneinheiten pro Bauplatz

Zu den oben angeführten Argumentationen wird weiter ausgeführt:

Diese städtebauliche Intention wird auch durch die Beschränkung der maximal möglichen Anzahl von Wohneinheiten untermauert und auf maximal fünf Wohneinheiten pro Bauplatz beschränkt. Zusätzlich wurde die Mindestgröße einer Wohneinheit mit 30 m² begrenzt. Beide Regelungen in der Zusammenschau ermöglichen auch künftig eine familiäre und überschaubare Bebauung.

- Absenkung der Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte gem. 4.0 Flächenwidmungsplan ist grundsätzlich nicht Verfahrensgegenstand dieses Raumordnungsverfahrens.

Dennoch sei angemerkt, dass die Bebauungsdichte von max. 0,6 in einer derart verkehrstechnisch gut erschlossenen Lage (Straßenbahn!) im Sinne einer Stadt der kurzen Wege und der Ressourcenschonung geboten ist.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan war die Festlegung der maximalen Bebauungsdichte im Gebiet zwischen der Eckertstraße im Norden und der Wetzelsdorfer Straße im Süden und der Straßganger Straße im Osten und der Bayernstraße im Westen uneinheitlich in Bereiche zwischen 0,2-0,4 und Bereiche mit 0,2-0,6 aufgeteilt, bei gleichen städtebaulichen Voraussetzungen.

Im Zuge der Revision zum 4.0 Flächenwidmungsplan wurde das gesamte Gebiet zwischen der Eckertstraße im Norden und der Wetzelsdorfer Straße im Süden und der Straßganger Straße im Osten und der Bayernstraße im Westen mit einem einheitlichen Bebauungsdichterahmen 0,3 -0,6 belegt. Um eine geordnete Siedlungsentwicklung im bereits verbauten Gebiet zu sichern wurde gleichzeitig flächendeckend eine Bebauungsplanpflicht verordnet.

- eine Geschossanzahl, bzw. Gebäudehöhe den anderen Häusern in der Straße entsprechend

Die angeführten maximalen Gebäude- und Gesamthöhen gehen von üblichen Raumhöhen und entsprechenden Deckenaufbauten inklusive eines kleinen Spielraums für eine individuelle Höhengestaltung aus.

Diese Höhen wurden in den Bebauungsplänen der letzten Jahre immer wieder herangezogen, auch in den Bebauungsplänen die im Bereich Eggenberg – Baierdorf in Rechtskraft erwachsen sind. Eine Reduktion erscheint nicht erforderlich.

Weiters wird angemerkt, dass durch die Möglichkeit der Errichtung von 3-geschoßigen Gebäuden der Fußabdruck des Bauwerkes geringer ist, als der Fußabdruck eines 2-geschoßigen Gebäudes mit derselben Bebauungsdichte. Ein höheres Gebäude kann auch den Erhalt von Grünflächen bedeuten.

- mehr Erhalt von Grünflächen

Der Erhalt von Grünflächen ist die langfristige Intention dieses Bebauungsplanes. Indem die Baumassen entlang der Straßenzüge „Handelsstraße - Absengerstraße - Villenstraße - Herbersteinstraße" konzentriert werden und die vorhandenen, innenliegenden Grünbereiche („Grüne Mitte“) erhalten bleiben. Die zusammenhängenden bauplatzübergreifenden Grünflächen werden von jeglicher neuen Bebauung freigehalten. Die hochwertigen Grünbereiche sollen langfristig erhalten und noch weiter aufgewertet werden.

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens konnte hiermit teilweise berücksichtigt werden.

Einwendung 09: OZ 0020

„ad. 1. Ausgangslage

„Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor“

Diese Aussage muss dahingehend korrigiert werden, als dass sehr wohl bereits ein Bauplan vorgelegen hat. Der Eigentümer hat diesen der Nachbarschaft am 23.07.2022 gezeigt und zu einer Präsentation eingeladen um das Bauvorhaben vorzustellen. Dieses Bauvorhaben weist auch 7 Wohneinheiten aus, wobei auch angemerkt wurde, dass, wenn eine Reduktion auf 5 Wohneinheiten vorgeschrieben wird, das Projekt in eine gewerbliche Nutzung umgewandelt werden soll (zB Anwalt, Ärztegemeinschaft, etc.).

Davon abgeleitet, ist die im Erläuterungsbericht gemachte Aussage, hinsichtlich Richtigkeit, zu hinterfragen bzw. jedenfalls formal zu korrigieren.

ad. 4. Inhalt des Bebauungsplanes: Bebauung

Gestaltungskonzept

„Die vorhandenen Bebauungsstrukturen in Form von kleinstrukturierten Einheiten (vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser) und großzügigen Freiräumen weisen eine städtebauliche Qualität auf, die erhaltenswert scheint. Daher sollen kommende Veränderungen dahingehend formuliert werden, dass bei optimaler Ausnutzung der Grundstücke trotzdem die vorhandene Wohnqualität erhalten bleiben soll.“

Diese Aussage hebt deutlich und nicht interpretierbar den Wert und die Erhaltungswürdigkeit der bestehenden Einfamilienhausstruktur hervor. Der vorliegende Bebauungsplan scheint diese Aussage

jedenfalls zumindest zu ignorieren (siehe angestrebte Bebauungsdichte, Geschossanzahl, Bebauungshöhe).

Die bereits bestehenden, höheren Gebäude, befinden sich, wie auch im Bebauungsplan ausgeführt, entlang der Hauptverkehrsrouten und nicht innerhalb der Wohnviertel. Die Erhaltung der Charakteristik des Wohnviertels mit Einfamilienhäusern wird durch die Errichtung von Mehrparteienhäusern und Wohnsiedlungen keinesfalls unterstützt. Wie sehr sich die Charakteristik des Wohnviertels zum Nachteil verändert, lässt sich an der bauarchitektonischen Zumutung auf dem ehemaligen ÖAMTC-Gelände vorort deutlich nachvollziehen. Die dadurch versiegelten Grünflächen können durch den geplanten Park wohl kaum wiederhergestellt werden. Die zögerliche Besiedelung zeigt auch deutlich den Bedarf an Klein(st)wohnungen.

„Es ist die längerfristige Intention, die Baumassen entlang der Straßenzüge zu konzentrieren und die vorhandenen, innenliegenden Grünbereiche („Grüne Mitte“) zu erhalten. Langfristig sollen die hochwertigen Grünbereiche erhalten und weiter aufgewertet werden“

Diese Feststellung bedarf Klärung! Mit Erhöhung der Bebauungsdichte bleiben kaum Restflächen für die „Grüne Mitte“ übrig. Des Weiteren ist zu bedenken, dass diese „Grüne Mitte“ nicht übergreifend genutzt werden kann, da den jeweiligen Eigentümern zugehörig und auch so einzäunt sein werden. Es stellt sich die Frage, worin der Vorteil an kleinsegmentierten Hinterhofgärten besteht und inwieweit diese geeignet sind, die, wie im Bebauungsplan ausgeführt, Grünbereiche aufzuwerten.

Anders stellt sich die Innenhofsituation in den Bereichen der zB Glacisstraße oder Elisabethstraße da, die historisch anders strukturiert sind und die einzelnen Blockeinheiten größtmäßig wohl dem gesamten in Rede stehenden Wohnviertel lt. Bebauungsplan entsprechen. In deren „Grünen Mitte“ finden sich zwischenzeitig übrigens auch neu errichtete Bauten, was ebenfalls mehr als befremdlich ist.

Die Aufwertung der Grünbereiche wird durch den vorliegenden Bebauungsplan eher behindert als gefördert.

„Um die bestehende kleinteilige Bebauungsstruktur zu erhalten und zu große Bauplätze zu vermeiden, wird die maximal mögliche Bauplatzgröße auf max. 2000m² beschränkt. Die maximal mögliche Anzahl an Wohneinheiten pro Bauplatz wird mit fünf Wohneinheiten beschränkt um künftige Wohnungsstrukturen an die bestehenden Ein- und Zweifamilienhausstrukturen anzupassen. Aus denselben Gründen wird die Mindestgröße einer Wohneinheit mit 30m² begrenzt.“

Die Regelung hinsichtlich der maximalen Grundstücksgröße ist jedenfalls zu begrüßen und verhindert derartige Bebauungen, wie die bereits oben angesprochene ÖAMTC-Bebauung. Inwieweit der Bedarf an Klein(st)wohnungen besteht, ist hinterfragenswert. Aus eigener Wahrnehmung sowohl aus der unmittelbaren Nähe als auch in den neuen Wohnvierteln Reininghaus und Smartcity scheint der Bedarf durchaus mehr als befriedigt zu sein.

Weiters scheint es auch diskussionswürdig, inwieweit eine 30m² den Einfamilienhauscharakter entspricht bzw. wie durch derartige Wohnungen Familien angesprochen werden sollen, die im Wesentlichen den Charakter des Viertels prägen.

ad. „Zu §7 der VO „PKW-Stellplätze, Fahrradabstellplätze“

Zudem ist noch auf die ausgeführte PKW-Stellplatzregelung einzugehen.

Wenn wir das richtig verstehen, ist für Wohnungen kleiner 65m² kein PKW-Stellplatz vorzuhalten. Davon ausgehend, dass diese Regelung auch bereits auf das ÖAMTC-Gebäude zutrifft, ist für uns nun auch erklärlich, dass eine Verparkung der umliegenden Straßen durch nicht direkte Anrainer

festzustellen ist. Das ist jedenfalls abzulehnen, insbesondere auch im Hinblick darauf, dass in dem gegenständlichen Gebiet eine Wohnstraßensituation in Umsetzung ist. Mehrparteienhäuser führen unweigerlich zu einem Mehrfachen an Verkehrsaufkommen, das dem Sinn einer Wohnstraße entgegenwirkt. Es stellt sich die Frage, ob bei der Erstellung eines Bebauungsplanes eine gesamtheitliche Betrachtung stattgefunden hat. Jedenfalls wäre eine solche, auch unter Einbeziehung aller angrenzenden Viertel, zwingend notwendig.

ad. §5 Geschossanzahl, Gesamthöhe, Dächer

Als Bezugspunkt für die Höhe wird das Straßenniveau angegeben. Das ist aber bei allen Grundstücken in diesem Bereich um 1 bis 1,5 m höher als die Grundstücksniveaus selbst. Wenn wir das richtig verstehen, dann erhöht sich durch diese Regelung somit automatisch die zulässige Gebäudehöhe um diesen Wert.

Weiteres ist anzumerken, dass im Bebauungsplan mehrfach nur sehr vage bzw. nicht näher spezifizierte Angaben gemacht werden (zB zulässige Gesamtgebäudehöhe und deren Überschreitung; wie groß ist eine Zufahrt in verträglicher Relation zur Gebäudegröße?; Wie sehen kleiner Dachaufbauten aus?).

ad. Bebauungsdichte

Eine Bebauungsdichte mit 0,6 steht keinesfalls im Einklang mit der Erhaltung der Charakteristik der Ein-/Zweifamilienhausstruktur. Vielmehr werden dadurch, in Kombination mit der maximalen Grundstücksgröße von 2000m², wohl eher Investoren und Spekulanten als die Bedürfnisse des Wohnbereiches unterstützt.

0,6 bei 2000m² hat nichts mehr mit der Charakteristik des Viertels und den Bedürfnissen des Viertels zu tun.

Abschließend möchten wir noch einmal darauf hinweisen, dass es zweckdienlicher ist, den Bedürfnissen zu folgen als den Interessen von Investoren. Die durchaus als zögerlich zu bezeichnende Besiedelung des ÖAMTC-Gebäudes, der umliegenden Neubauprojekten, die Höhe der Mietpreise und die nach wie vor offensichtlichen Leerstände lassen die Notwendigkeit eines Bebauungsplanes in der vorliegenden Form nicht nachvollziehen.

Einwendungsbehandlung:

„ad. 1. Ausgangslage

„Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor“

Zum Zeitpunkt des Ansuchens auf Erstellung eines Bebauungsplanes im Bereich „Handelsstraße - Absengerstraße - Villenstraße – Herbersteinstraße“ im Sommer 2021 lagen der Stadtplanung keine Vorplanungen in Form von städtebaulichen Wettbewerben oder städtebaulichen Studien.

Daher ist die im Erläuterungsbericht gemachte Aussage zutreffend und bedarf keiner Korrektur.

Während der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde zeitgleich an einer Baueinreichung gearbeitet, die dann auch den Anrainern präsentiert wurde. Diese Planung wurde vom Bauträger erarbeitet ohne zumindest den Entwurf des Bebauungsplanes abzuwarten. Dieser Entwurf hat keinerlei Verbindlichkeit für das laufende Bebauungsplan-Verfahren.

ad. 4. Inhalt des Bebauungsplanes:Bebauung

Gestaltungskonzept

Der Gültigkeitsbereich des 14.37.0 Bebauungsplanes betrifft ausschließlich das Bauland zwischen den Straßenzügen: „Handelsstraße - Absengerstraße - Villenstraße – Herbersteinstraße“. Dieser Bereich wird in der Erläuterung beschrieben und für diesen Bereich gelten auch die Vorgaben dieses Bebauungsplanes.

Der Erhalt von Grünflächen ist die langfristige Intention dieses Bebauungsplanes. Indem die Baumassen entlang der Straßenzüge „Handelsstraße - Absengerstraße - Villenstraße - Herbersteinstraße“ konzentriert werden und die vorhandenen, innenliegenden Grünbereiche („Grüne Mitte“) erhalten bleiben. Die zusammenhängenden bauplatzübergreifenden Grünflächen werden von jeglicher neuen Bebauung freigehalten. Die hochwertigen Grünbereiche sollen langfristig erhalten und noch weiter aufgewertet werden.

Statistisch gesehen steigt der Anteil an Singlehaushalten seit Jahren an. Diesem Trend folgend aber auch auf Grund stetig steigender Baukosten werden die Wohnungsgrößen immer kleiner. Trotzdem liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße bei kleineren Wohnbauprojekten zwischen 64 m² und 70,4 m².

Derzeit ist das Planungsgebiet mit Ein- maximal Zweifamilienhäusern bebaut, diese liegen zwischen großzügig durchgrünten Freiräumen. Die raumordnungsrechtlichen Möglichkeiten des bestehenden Bebauungsdichterahmens, werden aber bei weitem nicht ausgeschöpft. Diese städtebaulichen Qualitäten prägen das bestehende Ortsbild und sollen durch die Rahmenbedingungen des Bebauungsplans erhalten und sanft weiterentwickelt werden.

Daher wurden die kommenden Veränderungen dahingehend formuliert, dass auch bei höherer baulicher Ausnutzung der Bauplätze, die vorhandene Wohnqualität erhalten bleibt. In diesem Sinne verfolgt die konsequente Weiterführung der bestehenden kleinteiligen offenen Bebauungsstruktur das grundlegende Ordnungsprinzip des gegenständlichen Siedlungsraumes.

Diese städtebauliche Intention wird auch durch die Fixierung einer Mindestgröße von Wohneinheiten mit 30 m² untermauert. In Zusammenschau mit der Beschränkung der maximal möglichen Anzahl von fünf Wohneinheiten pro Bauplatz, wird auch künftig eine familiäre und überschaubare Bebauung ermöglicht.

ad. „Zu §7 der VO „PKW-Stellplätze, Fahrradabstellplätze“

Zudem ist noch auf die ausgeführte PKW-Stellplatzregelung einzugehen.

Lt. § 41 StROG 2010 hat ein Bebauungsplan Regelungen für den ruhenden Verkehr zu treffen. Dies wurde auch in diesem Fall unter anderem auf Basis der fachlichen Stellungnahme der Verkehrsplanung geregelt. Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen, ergibt sich der im Bebauungsplan verordnete PKW-Stellplatzschlüssel.

Grundsätzlich werden Pkw-Abstellplätze im öffentlichen Gut werden nicht über Bebauungspläne geregelt, sondern über die Straßenverkehrsordnung StVO aus 1960 idgF. In den nachfolgenden Bauverfahren sind PKW-Stellplätze am Bauplatz nachzuweisen.

ad. §5 Geschossanzahl, Gesamthöhe, Dächer

Das Geländeniveau im Gebietsbereich ist leicht heterogen und bewegt sich meist zwischen 0,5 m über und 0,5 m unter Straßenniveau an allen vier Straßenzügen.

Der mit dem angrenzenden Straßenniveau definierte Höhenbezugspunkt in Zusammenschau mit den maximal möglichen Gebäude- und Gesamthöhen bilden den maximal möglichen Rahmen der als solcher nicht überschritten werden darf.

In der Erläuterung zum 14.37.0 Bebauungsplan wurden entsprechende Ergänzungen und Konkretisierungen zum Thema „Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen“ vorgenommen.

ad. Bebauungsdichte

Die Befürchtung, dass auf einem Bauplatz mit max. 2.000 m² und einer Dichte von 0,6, könnten Projekte in einer Dimension realisiert werden, die in keiner Referenz zum umliegenden Bestand zu sehen sind, wird mit Festlegungen, welche zusätzlich zu denen des 4.0 Flächenwidmungsplans, getroffen werden, korrigierend eingegriffen:

Beschränkung der maximalen Wohnungsanzahl, Bebauungsgrad, Versiegelungsgrad, Baugrenzenlinien, Gesamt- und Gebäudehöhen, Verhältnis Gebäudelänge zu –breite, max. Gebäudelänge, ...

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens konnte hiermit teilweise berücksichtigt werden.

Einwendung 10: OZ 0021

„Einwendungen entsprechend der Paragraphen des Verordnungsentwurfes wie folgt:

Ad § 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

(2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Wohnnutzfläche zu betragen:

Begründung siehe oben - der Bedarf an weiteren Kleinstwohnungen (Mindestwohnungsgröße von 30,0 m²) im Wohngebiet ist massiv zu hinterfragen. Vielmehr bestünde Bedarf an Wohnraum für weitere Familien in diesem Bereich und eine entsprechend höher angesetzte Mindestwohnfläche trägt dazu bei, den Bestand auf der Liegenschaft (bzw. die Bestände auf den Liegenschaften) möglichst als erhaltenswert zu qualifizieren, für Investorenprojekte wirtschaftlich wenig attraktiv zu machen und so auch den Gebietscharakter zu erhalten.

(3) Pro Bauplatz dürfen höchstens 5 Wohneinheiten errichtet werden:

Begründung siehe oben – der Gebietscharakter ist vorwiegend durch Ein- bzw. Zweifamilienhäuser definiert. 5 Wohneinheiten je Bauplatz überschreiten das gebietsübliche Maß an Wohneinheiten bei Weitem und leisten der Errichtung von Wohnlagen im Gebiet weiter Vorschub. Dies entspricht vielmehr den Interessen und finanziellen Mitteln von (Privat-)Investoren solche Objekte zu realisieren, als eine gebietsverträgliche städtebauliche Weiterentwicklung zu sichern. Eine Beschränkung auf max. 3 Wohneinheiten würde den Grundstücksgrößen und der vorhandenen Bebauung in höherem Maße entsprechen.

(4) Die maximale Bauplatzgröße wird mit 2.000 m² festgelegt:

Die derzeit gültigen Bauplatzgrößen im Bebauungsplangebiet variieren zw. ~600 m² (286/6 + .387 - Villenstraße 8) bis ~1.600 m² (282/.13 – Herbersteinstraße 81), dh. die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene max. Größe von 2.000 m² überschreitet den Bestand - Reduktion der max. Bauplatzgröße auf 1.600 m² ! Auf einer Bauplatzgröße mit max. 2.000 m² und einer Dichte von 0,6 können Projekte in einer Dimension realisiert werden, die in keiner Referenz zum umliegenden Bestand zu sehen sind.

Zudem soll die Anzahl der maximal erlaubten Wohneinheiten nicht auf den Bauplatz unabhängig von seiner Größe (Einheiten pro Bauplatz) bezogen sein, sondern sich nach der tatsächlichen Bauplatzgröße der Liegenschaft richten. Hier bedarf es eines Reglements, welches den tatsächlichen Wohnungsbedarf bedient und nicht Wohnungsgrößen im Anlegersegment begünstigt. Wie mehrfach angeführt entsprechen die 30m² Kleinstwohnungsgröße wohl kaum dem realen Bedarf im Gebiet.

Ad § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

(3) Die Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten:

Durch die Bestimmungen des gültigen „4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz“ sowie gemäß „4.0 Stadtentwicklungskonzept“ im Bereich der Bebauungsdichte sind Grundstücke dieser Größe durch die damals erfolgte Anhebung der Dichte im Gebiet erst von Interesse für eine Verwertung durch Investoren geworden. Inwiefern 0,3 bis 0,6 Wohngebiete geringer Dichte darstellen und eine „gebietsverträgliche Nachverdichtung“ ermöglichen, ist generell zu hinterfragen, kann jedoch über den vorliegenden Bebauungsplan wohl kaum beeinflusst werden.

Die „gebaute“ Praxis seit In-Kraft-Treten des Flächenwidmungsplans bzw. des STEK sollte jedoch seitens einer verantwortungsvollen und zukunftsweisenden Stadtplanung evaluiert werden und es sollten Kriterien – etwa betreffend die Gestaltung der Bauten (über den Inhalt des Steiermärkischen Baugesetzes hinausgehend), den Ortsbildschutz, die Involvierung und/oder Planung durch Architekt*innen, der Grünraum/Klimaschutz durch Sanierung vor Assanierung etc. – erstellt werden. Des Weiteren wären verbindliche Stadtteileitbilder unter Einbeziehung der Bevölkerung, städtebaulicher Expert*innen, Historiker*innen etc. ein zukunftsweisender Weg.

Ad § 4 BAURGENZLINIEN, ABSTÄNDE

(2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen:

Um den Gebietscharakter in Hinblick auf Baugrenzlinien bzw. „Straßenfluchtlinien“ zu erhalten sollten auch Liftzubauten etc. innerhalb der Baugrenzlinien liegen – kein Hervortreten über die Baugrenzlinie und auch keine Anordnung in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m.

Ad § 5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHE, DÄCHER

(1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen und Gesamthöhen:

In Hinblick auf die definierte Geschoßanzahl mit max. 3 und die traufseitige max. Gebäudehöhe mit 10,5 m sei darauf verwiesen, dass u.E. keines der Bestandsgebäude im Bebauungsplangebiet bzw. in der Nähe liegend diese Gebäudehöhe erreichen. Unser eigenes Objekt, gebaut 1909, sohin ein gründerzeitlicher Bau mit Souterrain und 2 vollen Altbaugeschoßen, weist eine traufseitige Gebäudehöhe von 8,9 m (12,4 m im Bereich des Firstes) auf und ist eines der höchsten Gebäude im Gebiet. Es ergeht das dringliche Ersuchen auf die Gebäudebestände im Gebiet zu reagieren und die Geschoßanzahl sowie max. Höhen (deutliche Reduktion der aktuell max. mit 15,00 m Gesamthöhe bei Steildachausführung vorgesehenen Höhen) gebietsverträglich zu gestalten.

(3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig:

Siehe Argumentation ad (2) – in Hinblick auf die umliegenden Bestandsgebäude wäre die Ermöglichung dieser Überschreitung zu hinterfragen bzw. im Rahmen der max. Gebäudehöhe zu deckeln. Andernfalls ist die Höhe der maximal möglichen Überschreitung genau zu definieren (Angabe

der zulässigen Höhe) und auch zu definieren was als „kleinere Dachaufbaut“ zu verstehen ist. Ein Beispiel in der Villenstraße 15 zeigt, dass etwa auf einem zweigeschoßigen Bau mit Flachdach ein Pavillon realisiert wurde, der die Gebäudehöhe zusätzlich ausweitet. Unter (6) ist zwar festgelegt, dass Dachflächen über einem Niveau von 8,00 m nicht als Dachterrassen genutzt werden dürfen, dies schließt u.E. aber nicht sonstige Dachnutzungen, -aufbauten aus.

Ad § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

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

Siehe Verweise auf Wohnstraßengebiet – im Zuge des straßenpolizeilichen Verfahrens wird eine Reduktion der öffentlichen PKW-Flächen erfolgen, muss nicht im Zuge des Bebauungsplans jedenfalls und unabhängig von der Bauplatzgröße für Stellplätze innerhalb der Baugrenzlinien Vorsorge getroffen werden?

Ad § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, VERSIEGELUNGSGRAD

(1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße:

Definition was eine verträgliche Relation zur Gebäudegröße ist. Das Ausmaß von Zufahrten, Gehwegen und Terrassen darf XY% der Gebäudegröße nicht überschreiten.

§ 9 SONSTIGES

(4) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m, zulässig:

Siehe (6) wenn freistehende Werbepylone udgl. Jedweder Höhe unzulässig sind, so sollte auch montierte fassadenseitige Werbung von der Höhe der Anbringung begrenzt sein! Max. in der definierten Höhe des 1. Geschosses.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten:

Jene Liegenschaft die Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans gegeben hat, weist einen Altbestand / ein bestehendes Gebäude auf (wie auch alle anderen Liegenschaften im Bebauungsplangebiet bzw. Viertel jeweils einen Gebäudebestand aufweisen) – dass nun Zubauten nicht zulässig sind, ist nicht nachvollziehbar. Zur Erhaltung des Gebietscharakters, zur Forcierung von vor allem umwelt- und klimaschonenden Projekten im Sinne des Bestandserhaltes sollte sichergestellt werden, dass bei Beständen Um- und Zubauten vor Neubauten forciert werden. Die derzeitige Formulierung verunmöglicht die Adaption und Aufwertung des Bestandes in Richtung mehr Wohnfläche und leistet dem Abbruch des Bestandes zugunsten eines Neubauprojektes Vorschub.

Einwendungsbehandlung:

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

(2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Wohnnutzfläche zu betragen:

Statistisch gesehen steigt der Anteil an Singlehaushalten seit Jahren an. Diesem Trend folgend aber auch auf Grund stetig steigender Baukosten werden die Wohnungsgrößen immer kleiner. Trotzdem liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße bei kleineren Wohnbauprojekten zwischen 64 m² und 70,4 m².

Derzeit ist das Planungsgebiet mit Ein- maximal Zweifamilienhäusern bebaut, diese liegen zwischen großzügig durchgrünten Freiräumen. Die raumordnungsrechtlichen Möglichkeiten des bestehenden Bebauungsdichterahmens, werden aber bei weitem nicht ausgeschöpft. Diese städtebaulichen Qualitäten prägen das bestehende Ortsbild und sollen durch die Rahmenbedingungen des Bebauungsplans erhalten und sanft weiterentwickelt werden.

Daher wurden die kommenden Veränderungen dahingehend formuliert, dass auch bei höherer baulicher Ausnutzung der Bauplätze, die vorhandene Wohnqualität erhalten bleibt. In diesem Sinne verfolgt die konsequente Weiterführung der bestehenden kleinteiligen offenen Bebauungsstruktur das grundlegende Ordnungsprinzip des gegenständlichen Siedlungsraumes.

Diese städtebauliche Intention wird auch durch die Fixierung einer Mindestgröße von Wohneinheiten mit 30 m² untermauert. In Zusammenschau mit der Beschränkung der maximal möglichen Anzahl von fünf Wohneinheiten pro Bauplatz, wird auch künftig eine familiäre und überschaubare Bebauung ermöglicht.

(3) Pro Bauplatz dürfen höchstens 5 Wohneinheiten errichtet werden:

Zu den oben angeführten Argumentationen wird weiter ausgeführt:

Diese städtebauliche Intention wird auch durch die Beschränkung der maximal möglichen Anzahl von Wohneinheiten untermauert und auf maximal fünf Wohneinheiten pro Bauplatz beschränkt. Zusätzlich wurde die Mindestgröße einer Wohneinheit mit 30 m² begrenzt. Beide Regelungen in der Zusammenschau ermöglichen auch künftig eine familiäre und überschaubare Bebauung.

(4) Die maximale Bauplatzgröße wird mit 2.000 m² festgelegt:

Wie in der Einwendung richtig festgestellt wurde variieren die derzeit gültigen Bauplatzgrößen im Bebauungsplangebiet stark und liegen zwischen 600 m² bis 1.600 m². Bei einer Vereinigung von kleinen Bauplätzen, würden diese immer noch unter 1.600 m² des größten Bauplatzes liegen.

Die Befürchtung, dass auf einem Bauplatz mit max. 2.000 m² und einer Dichte von 0,6, könnten Projekte in einer Dimension realisiert werden, die in keiner Referenz zum umliegenden Bestand zu sehen sind, wird mit Festlegungen, welche zusätzlich zu denen des 4.0 Flächenwidmungsplans, getroffen werden, korrigierend eingegriffen:

Beschränkung der maximalen Wohnungsanzahl, Bebauungsgrad, Versiegelungsgrad, Baugrenzlinien, Gesamt- und Gebäudehöhen, Verhältnis Gebäudelänge zu –breite, max. Gebäudelänge, ...

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

Die Bebauungsdichte gem. 4.0 Flächenwidmungsplan ist grundsätzlich nicht Verfahrensgegenstand dieses Raumordnungsverfahren.

Dennoch sei angemerkt, dass die Bebauungsdichte von max. 0,6 in einer derart verkehrstechnisch gut erschlossenen Lage (Straßenbahn!) im Sinne einer Stadt der kurzen Wege und der Ressourcenschonung geboten ist.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan war die Festlegung der maximalen Bebauungsdichte im Gebiet zwischen der Eckertstraße im Norden und der Wetzelsdorfer Straße im Süden und der Straßganger

Straße im Osten und der Bayernstraße im Westen uneinheitlich in Bereiche zwischen 0,2-0,4 und Bereiche mit 0,2-0,6 aufgeteilt, bei gleichen städtebaulichen Voraussetzungen.

Im Zuge der Revision zum 4.0 Flächenwidmungsplan wurde das gesamte Gebiet zwischen der Eckertstraße im Norden und der Wetzelsdorfer Straße im Süden und der Straßganger Straße im Osten und der Bayernstraße im Westen mit einem einheitlichen Bebauungsdichterahmen 0,3 -0,6 belegt. Um eine geordnete Siedlungsentwicklung im bereits verbauten Gebiet zu sichern wurde gleichzeitig flächendeckend eine Bebauungsplanpflicht verordnet.

§ 4 BAURGENZLINIEN, ABSTÄNDE

(2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen:

Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen dürfen Baugrenzlinien überschreiten. Diese baulichen Anlagen sind im Verhältnis zum Rest des Bauwerkes als untergeordnet zu betrachten. Diese Regelung ist in den meisten Bebauungsplänen der Stadt Graz so festgelegt und wurde auch hier im Sinne der Gleichbehandlung so formuliert.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHE, DÄCHER

(1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen und Gesamthöhen:

Die angeführten maximalen Gebäude- und Gesamthöhen gehen von üblichen Raumhöhen und entsprechenden Deckenaufbauten inklusive eines kleinen Spielraums für eine individuelle Höhengestaltung aus.

Diese Höhen wurden in den Bebauungsplänen der letzten Jahre immer wieder herangezogen, auch in den Bebauungsplänen die im Bereich Eggenberg – Baierdorf in Rechtskraft erwachsen sind. Eine Reduktion erscheint nicht erforderlich.

(3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig:

In der Erläuterung zum 14.37.0 Bebauungsplan wurden entsprechende Ergänzungen und Konkretisierungen zum Thema „Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen“ vorgenommen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

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

Grundsätzlich sind straßenpolizeilichen Verfahren nicht Gegenstand dieses raumordnungsrechtlichen Verfahrens.

Lt. § 41 StROG 2010 hat ein Bebauungsplan Regelungen für den ruhenden Verkehr zu treffen. Dies wurde auch in diesem Fall unter anderem auf Basis der fachlichen Stellungnahme der Verkehrsplanung geregelt.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, VERSIEGELUNGSGRAD

(1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße:

Die angeregte Ergänzung zu der Bestimmung des § 8 (1), dass Zufahrten, Gehwege [...] „in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße“ von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind wurden in der Erläuterung ergänzt.

§ 9 SONSTIGES

(4) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m, zulässig:

Werbeanlagen werden seit Februar 2020 stadtweit durch die Verordnung des 1.0 Räumliches Leitbildes (RLB) geregelt. Die im Bebauungsplan verordnete Regelung entspricht dem Verordnungswortlaut des 1.0 RLBs.

Im Sinne der Gleichbehandlung wird an der Formulierung festgehalten.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bestehende Gebäude außerhalb der Baugrenzlinien widersprechen der städtebaulichen Intention, die Baumassen entlang der Straßenzüge zu konzentrieren und die vorhandenen, innenliegenden Grünbereiche („Grüne Mitte“) zu erhalten. Diese zusammenhängenden bauplatzübergreifenden Grünflächen werden abhängig von der Tiefe der jeweiligen Liegenschaften von jeglicher neuen Bebauung freigehalten, langfristig wird ein Abbruch der bestehenden Einbauten angestrebt um die hochwertigen Grünbereiche zu erhalten bzw. um diese noch weiter aufzuwerten.

Bestehende Gebäude sollen nur mehr saniert und umgebaut werden, Zubauten außerhalb der Baugrenzlinien sind nicht mehr zulässig.

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens konnte hiermit teilweise berücksichtigt werden.

Einwendung 11: OZ 0023 Abteilung Grünraum und Gewässer – Ref. Grünraum und Freiraumplanung

„A. STN Referat Grün- und Freiraumplanung:

1. Bestandsbäume

Zur fachgerechten Sicherung des Baumbestandes ist folgende Ergänzung erforderlich:

Sämtliche Bestandsbäume im Bebauungsplangebiet sind mit der wahren Kronentraufe lagerichtig einzutragen. Laut ÖNORM B1121 ist der Schutzbereich der Bestandsbäume der Kronenradius + 1,5m – dieser ist im Plan als Puffer miteinzutragen. Geplante Baumaßnahmen inkl. dem dazugehörigen Arbeitsraum müssen außerhalb dieses Schutzbereiches liegen. Dem Erhaltungsgebot entsprechend ist dieser Schutzbereich ebenso einbauten- und leitungsfrei zu halten. Eine Unterschreitung des Schutzbereiches ist nur in Abstimmung mit der A10-5 möglich.

Baugrenzlinien für Untergeschosse und Tiefgaragen sind diesen Vorgaben entsprechend festzulegen.

Alle Bestandsbäume auf angrenzenden Nachbargrundstücken des Bebauungsplangebietes, deren Wurzel- oder Kronenbereich in das Bebauungsplangebiet ragen, sind lagerrichtig und maßstabsgetreu mit der wahren Kronentraufe im Bebauungsplan darzustellen.

Die Baumaufnahme der aus landschaftsplanerischer Sicht erhaltenswerten Bestandsbäume für den gegenständlichen Bebauungsplan ist der Tabelle Anhang 1 zu entnehmen.

Die bestehende Baumreihe in der Herbersteinstraße (Anhang 01 – Nr.9) ist unbedingt zu schützen. Der Schutzbereich jeden einzelnen Baumes der schützenswerten Baumreihe umfasst die Kronentraufe + 3,0m (oberirdisch und unterirdisch) – der Manipulationsraum bei Bauvorhaben muss außerhalb dieses Schutzbereiches liegen.

Für Grabungsarbeiten im Kronentraufbereich oder Baumfällungen ist entsprechend der Grazer Baumschutzverordnung beim Referat für Baumschutz ein Baumschutzansuchen zu stellen. Für Bestandsbäume sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen, siehe auch Informationsblatt „Umgang mit Bäumen bei Bauverfahren“. Der Wurzel- und Kronenbereich vom erhaltenswerten Baumbestand ist bebauungs-, einbauten- und leitungsfrei zu halten (eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur nach Abstimmung mit der A10-5 möglich). Baugrenzlinien für Untergeschosse und Tiefgaragen sind diesen Vorgaben entsprechend festzulegen.

2. Baumpflanzungen

Neu zu pflanzende Bäume (Pflanzgebot) sind in ungefährender Lage maßstabsgetreu mit der entsprechenden Baumkategorie (groß- oder mittelkronig bzw. 1. oder 2. Ordnung) darzustellen.

Für neu zu pflanzende Grünstrukturen gelten die freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz. Sämtliche Leitungen und Einbauten sind lagerichtig darzustellen, der Abstand zu unterirdischen Einbauten von mind. 2,5m lt. ÖNOTM B2533 idgF ist einzuhalten, eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur mit technischen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig.

Der Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenflächen von unterirdischen Mauerteilen (Untergeschosse, Tiefgaragen) beträgt mind. 2,5m.

Die Verwendung von Pflanztrögen und Betonringen bei Baumpflanzungen ist unzulässig.

Entwässerungsmulden und Gräben sind von Baumstandorten, Baumreihen/-gruppen und sonstigen Gehölzpflanzungen räumlich zu trennen. Der Abstand einer solchen Mulde muss mind. 1,5m zur Baumachse betragen.

Baumneupflanzungen sind mit einem Abstand von mind. 1,5m zu versiegelten Flächen zu pflanzen. Versiegelungen im unmittelbarem Umfeld von Bäumen sind unzulässig.

Es sind stadtklimaresistente und standortgerechte Baumarten zu wählen.

Pro 250 m² Hofgröße, unbebauter Bauplatz, ist zumindest ein mittel- oder großkroniger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Jeder 4. Baum muss ein großkroniger sein.

3. Tiefgaragen

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen und mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,5m Höhe zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton- Körben oder -Ringern kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig.

Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0m³ pro Baum muss berücksichtigt werden.

4. Außenanlagenplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen:

- Abgrenzung des Baufeldes
- Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Flächen (z.B. Tiefgaragengrenzen, Wegführung, Zufahrten, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und Räder, Müllplatz)

- Darstellung der Feuerwehruzufahrt bzw. FF-Abstellfläche
- Höhe der Tiefgaragenüberdeckung
- Art und Umfang der Dachbegrünung
- Art und Umfang der Vertikalbegrünung
- Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen, Kinderspielplatz inkl. der Größenangabe
- Darstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Darstellung von Entwässerungsmulden und -gräben, Retentionsbecken
- Alle gem. Grazer Baumschutzverordnung zu erhaltenen Bäume inkl. Darstellung der erforderlichen Schutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen (ÖNORM B1121 und L1122)
- Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen in realistischer Größendarstellung inkl. Angabe der Art und Pflanzqualität

Für den Außenanlagenplan gelten die Mindestvorgaben der freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.

B. STN Referat Baumschutz:

Die Auflagen sind in der ggst. STN enthalten.

C. STN Gewässer:

Der Auflageentwurf zum Bebauungsplan 14.37.0 „Handelsstraße – Absengerstraße – Villenstraße – Herbersteinstraße“ wurde vom Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten nach Befassung durch das Referat Grünraum per Mail vom 26.09.2022 geprüft.

Im geg. Bebauungsgebiet befindet sich kein bekanntes Oberflächengewässer und sind somit auch keine Hochwasser-Überflutungsflächen ausgewiesen. Zudem liefert auch die städtische Fließpfadkarte keinen Hinweis auf eine besondere Dichte an zu erwartenden Oberflächen- bzw. Hangabflüssen.

Auf eine gesonderte Stellungnahme seitens des Referates Gewässer- und Hochwasserangelegenheiten wird somit verzichtet.

Generell wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Zuge der Bebauung folgende Rahmenbedingungen bzw. Planungsgrundsätze hinsichtlich der Oberflächenentwässerung berücksichtigt werden müssen:

- Die Projektierung, Bemessung sowie technische Ausführung von Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung hat entsprechend den aktuell gültigen einschlägigen Normen und Richtlinien zu erfolgen.
- Die durch die Bebauung und Erschließung versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten. Grünflächen, Gründächern sowie versickerungsfähigen bzw. offenen Bodenbelägen ist gegenüber befestigten Flächen, sonstigen Dachausbildungen und Asphalt/Betonoberflächen der Vorzug einzuräumen.
- Sämtliche Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zu organisieren.

- *Der Versickerung von unbelasteten Wässern ist gegenüber der Retention und gedrosselten Ableitung der Vorzug einzuräumen.*
- *Retentionsanlagen sind vorzugsweise oberflächlich und in Kombination mit Grünflächen zu organisieren. Unterirdische Becken sowie Speicherkanäle sollen vermieden werden.*
- *Bei der Planung der Außenanlagen ist der regelmäßig zu erwartende Überlastfall der städtischen Entsorgungseinrichtungen (Straßenentwässerung, Kanalanlagen, etc.) zu berücksichtigen (Rückstauerebenen!). D.h. das Gebäudeöffnungen, Tiefgaragenzufahrten, etc. immer ausreichend hoch über den angrenzenden Straßenzügen, inneren Erschließungswegen sowie Freiflächen zu liegen kommen müssen.*
- *Die frühzeitige Einbindung einer hydrologischen Fachplanung (Simulation von Starkregenereignissen im Planungsgebiet) wird empfohlen.*
- *Für die Bemessung der Oberflächenentwässerung sowie Betrachtung des Überlastfalles wird die hydraulische Simulation eines 100-jährlichen Starkregenereignisses im Bebauungsplangebiet empfohlen.*

Einwendungsbehandlung:

A. STN Referat Grün- und Freiraumplanung:

1. Bestandsbäume:

Die Baugrenzlinien und deren Lage zu den zu erhaltenden Bäumen wurden mehrfach mit dem Referat Grün- und Freiraumplanung besprochen und in der Plandarstellung entsprechend festgelegt.

Die bestehende Baumreihe in der Herbersteinstraße liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes und ist somit nicht Teil Gegenstand dieses raumordnungsrechtlichen Verfahrens.

2. Baumpflanzungen:

Die angeführten Planungshinweise wurden in der Erläuterung zum Bebauungsplan ergänzt.

3. Tiefgaragen:

Die Höhe der Vegetationsschicht auf Decken von nicht überbauten Tiefgaragen ist entsprechend den derzeit aktuellen Freiraumplanerischen Standards mit mindestens 0,7 m Höhe festgelegt. Diese Vorgabe wird stadtweit in allen Bebauungsplänen so festgelegt.

Sobald die derzeit in Überarbeitung befindlichen Freiraumplanerischen Standards abgeschlossen ist, ist auch eine Anpassung der Vorgaben in künftigen Bebauungsplänen angedacht.

Die angeführten Planungshinweise wurden in der Erläuterung zum Bebauungsplan ergänzt.

4. Außenanlagenplan

Die geforderten Inhalte des Außenanlagenplanes sind Teil der Erläuterung.

B. STN Referat Baumschutz:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

C. STN Gewässer:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens konnte hiermit teilweise berücksichtigt werden.

Einwendung 12: OZ 0024

§2Bebauungsweisen, Nutzungen

(2) Mindestwohnungsgröße 30,0m²

Der Bedarf an Kleinstwohnung (Mindestwohnungsgröße von 30,0m²) in einem Wohngebiet, in dem fast ausschließlich Familien leben ist anzuzweifeln. Insbesondere zu einem Zeitpunkt, an dem das Wohnungsangebot der Stadt Graz übersättigt ist. Es stehen aktuell lt. Immobilien-Plattformen ca. 5.000 Mietwohnungen zur Verfügung. Davon sind ca. 2.300 Kleinwohnungen zw. 30-60m². Angenommen wird von den Immobilienexperten, dass die Zahl der leerstehenden Wohnungen sogar doppelt so hoch ist.

Auch in unmittelbarer Nähe (Wohnbau ehemaliger ÖAMTC-Grund in der Reininghausstraße und Reininghausgründe) sind gravierende Leerstände, sowohl im Bereich der Gewerbeflächen wie auch der Wohneinheiten. Dazu wird im Wochentakt in den Medien berichtet.

Irritierend ist auch, dass die Möglichkeit über Assanierung Fördergelder zu beziehen ein Instrument ist, welches animiert, wertvollen Bestand (den es auch außerhalb der Schutzzonen der ASVK gibt – insbesondere was den Gebietscharakter betrifft) abzureißen. Dies geschieht ohne vorher eine sachverständige Meinung über den tatsächlichen Wert einholen zu müssen und gleichzeitig werden über den Bau von Kleinwohnungen Fördertöpfe maximal ausgenutzt.

(3) Pro Bauplatz dürfen höchstens 5 Wohneinheiten errichtet werden.

Der Gebietscharakter des o.a. Bebauungsplangebietes - die gesamte Villenstrasse, Ecke Absengerstraße, Ecke Herbersteinstraße sind ausschließlich Einfamilienhäuser mit Familiengrößen von 2 bis 5 Personen.

Bisher ist es ist eines der wenigen Zonen, in dem noch keine mittelgroßen Investorenprojekte realisiert wurden. Auch die Tatsache, dass diese Zone Absengerstraße-Villenstrasse-Herbersteinstraße-Handelstraße-Burgenlandstraße den Status einer Wohnstraße erhalten hat, die noch vor der Umsetzung steht, ist ein weiterer Punkt, der eine höhere Frequenz, was den Zufahrtsverkehr betrifft fraglich scheinen lässt.

Nun würde eine Planung von 5 Wohneinheiten, mit den entsprechenden zu erfüllenden Auflagen betreffend Autoabstellplätze, den Charakter der Einfamilienhäuser und die vorherrschenden Gegebenheiten der Ruhe- und Grünlagen, der Wohnstraße etc. zerstören.

Hier wird nicht auf reale Wohnerfordernisse einer wachsenden, vielfältigen, städtischen Gesellschaft reagiert, sondern (Privat-)Investoren der Weg für Spekulationsobjekte geebnet.

Bei einer Grundstückgröße von 2000m² dürfen max. 5 Wohneinheiten gebaut werden. Warum man solche Einfamilienhaussiedlungen aufbrechen will – versteht man als Bewohner überhaupt nicht, wenn ausreichend Familien genau solche Gegebenheiten suchen.

Jedenfalls sollte eine Aliquotierung einfließen lassen, wenn das Grundstück kleiner ist (im Bebauungsplan abgebildete Grundstücke sind alle kleiner). Es wäre sinnführend und eher dem jetzigen Wohngeschehen der Einfamilienhäuser angepasst. zB. Bei 1.000 m² Grundstücksgröße max. 2 Wohneinheiten vorzusehen.

§3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

(3) Bebauungsdichte gemäß Flächenwidmungsplan

Durch die flächenmäßige Anhebung der Dichte im Zuge des letzten Flächenwidmungsplanes sind Grundstücke dieser Größe erst von Interesse für eine Verwertung im Investorenssegment geworden.

Eine verantwortungsvolle Stadtplanung sollte sich dennoch genau mit dieser Thematik intensiv beschäftigen und Kriterien festlegen, die einem baulichen Wildwuchs Einhalt gebieten kann. Die Tatsache, dass jeder Private über die entsprechenden finanziellen Mittel verfügt, ein Wohnprojekt von mittlerer Größe realisieren kann, ohne Auflagen betreffend Gestaltung (über den Inhalt des Steiermärkischen Baugesetzes hinausgehend) ist völlig inakzeptabel. Der Ortsbildschutz kommt hier nicht zu tragen und so sind alle Gebiete, die nicht in einer städtischen Schutzzone liegen der Investorenverwertung freigegeben.

Auf einem Grundstück mit max. 2000m² und einer Dichte von 0,6 können Projekte in einer Dimension realisiert werden, die auf jeden Fall der Expertise von Architekturschaffenden bedürfen und auch die Finanzierung bzw. Förderung solcher Projekte muss an entsprechende Kriterien gebunden sein. Insbesondere, wenn im Zuge eines solchen Projektes historischer Bestand abgebrochen werden soll.

§5 Geschossanzahl, Gesamthöhe, Dächer

(2) Höhenbezugspunkt

Der Höhenbezugspunkt im Straßenbereich ist zu hinterfragen bzw. genauer zu definieren, da das Straßenniveau etwa um 1,0-1,5 m höher liegt und die Grundstücke in den ersten Metern alle abfallend sind.

(3) Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe

Die Höhe der maximal möglichen Überschreitungen soll genau definiert werden.

(8) Haustechnikanlagen

Wie soll zukünftig über die ansteigende Lärmentwicklung von den neuen Heizsystemen entschieden werden? Auf der einen Seite soll Verkehrs- Abgabe- Lärmreduziert werden und auf der anderen Seite entstehen Mehrparteienhäuser in Einfamilienhäusersiedlungen.

§6 Formale Gestaltung von Gebäuden

(5) großflächige Glasfassaden und reflektierende Metallfassaden

Der entsprechende maximale Fassadenanteil soll genauer definiert werden.

§8 Freiflächen, Grüngestaltung, Versiegelungsgrad

(1) Nicht bebaute Flächen

Die verträgliche Relation zur Gebäudegröße soll genauer definiert werden.

ALLGEMEIN:

Hier wäre auch nochmals ein Hinweis zur Herstellung der erforderlichen Kinderspielplatzflächen (lt. Stmk. Baugesetz ab 3 Wohneinheiten) mit mind. 150m² erforderlich.

SCHLUSSBEMERKUNGEN

Es sollte das Einfamilienhaus als ortsübliche und dem Gebietscharakter entsprechende Wohnform in diesem Block und auch in den angrenzenden Blöcken vorgeschrieben werden. Die BürgerInnen der betroffenen Straßen Absengerstraße, Villenstraße, Herbersteinstraße und Handelstraße sollten unbedingt in die zukünftige Gestaltung miteingebunden werden.

Einwendungsbehandlung:

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

(2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Wohnnutzfläche zu betragen:

Statistisch gesehen steigt der Anteil an Singlehaushalten seit Jahren an. Diesem Trend folgend aber auch auf Grund stetig steigender Baukosten werden die Wohnungsgrößen immer kleiner. Trotzdem liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße bei kleineren Wohnbauprojekten zwischen 64 m² und 70,4 m².

Derzeit ist das Planungsgebiet mit Ein- maximal Zweifamilienhäusern bebaut, diese liegen zwischen großzügig durchgrüntem Freiräumen. Die raumordnungsrechtlichen Möglichkeiten des bestehenden Bebauungsdichterahmens, werden aber bei weitem nicht ausgeschöpft. Diese städtebaulichen Qualitäten prägen das bestehende Ortsbild und sollen durch die Rahmenbedingungen des Bebauungsplans erhalten und sanft weiterentwickelt werden.

Daher wurden die kommenden Veränderungen dahingehend formuliert, dass auch bei höherer baulicher Ausnutzung der Bauplätze, die vorhandene Wohnqualität erhalten bleibt. In diesem Sinne verfolgt die konsequente Weiterführung der bestehenden kleinteiligen offenen Bebauungsstruktur das grundlegende Ordnungsprinzip des gegenständlichen Siedlungsraumes.

Diese städtebauliche Intention wird auch durch die Fixierung einer Mindestgröße von Wohneinheiten mit 30 m² untermauert. In Zusammenschau mit der Beschränkung der maximal möglichen Anzahl von fünf Wohneinheiten pro Bauplatz, wird auch künftig eine familiäre und überschaubare Bebauung ermöglicht.

(3) Pro Bauplatz dürfen höchstens 5 Wohneinheiten errichtet werden:

Zu den oben angeführten Argumentationen wird weiter ausgeführt:

Diese städtebauliche Intention wird auch durch die Beschränkung der maximal möglichen Anzahl von Wohneinheiten untermauert und auf maximal fünf Wohneinheiten pro Bauplatz beschränkt. Zusätzlich wurde die Mindestgröße einer Wohneinheit mit 30 m² begrenzt. Beide Regelungen in der Zusammenschau ermöglichen auch künftig eine familiäre und überschaubare Bebauung.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

Die Bebauungsdichte gem. 4.0 Flächenwidmungsplan ist grundsätzlich nicht Verfahrensgegenstand dieses Raumordnungsverfahren.

Dennoch sei angemerkt, dass die Bebauungsdichte von max. 0,6 in einer derart verkehrstechnisch gut erschlossenen Lage (Straßenbahn!) im Sinne einer Stadt der kurzen Wege und der Ressourcenschonung geboten ist.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan war die Festlegung der maximalen Bebauungsdichte im Gebiet zwischen der Eckertstraße im Norden und der Wetzelsdorfer Straße im Süden und der Straßganger Straße im Osten und der Bayernstraße im Westen uneinheitlich in Bereiche zwischen 0,2-0,4 und Bereiche mit 0,2-0,6 aufgeteilt, bei gleichen städtebaulichen Voraussetzungen.

Im Zuge der Revision zum 4.0 Flächenwidmungsplan wurde das gesamte Gebiet zwischen der Eckertstraße im Norden und der Wetzelsdorfer Straße im Süden und der Straßganger Straße im Osten und der Bayernstraße im Westen mit einem einheitlichen Bebauungsdichterahmen 0,3 -0,6 belegt. Um eine geordnete Siedlungsentwicklung im bereits verbauten Gebiet zu sichern wurde gleichzeitig flächendeckend eine Bebauungsplanpflicht verordnet.

§5 Geschossanzahl, Gesamthöhe, Dächer

(2) Höhenbezugspunkt

Das Geländeniveau im Gebietsbereich ist leicht heterogen und bewegt sich meist zwischen 0,5 m über und 0,5 m unter Straßenniveau an allen vier Straßenzügen.

Der mit dem angrenzenden Straßenniveau definierte Höhenbezugspunkt in Zusammenschau mit den maximal möglichen Gebäude- und Gesamthöhen bilden den maximal möglichen Rahmen der als solcher nicht überschritten werden darf.

Eine Begrenzung durch Mindesthöhen wurde nicht formuliert. Ein Ausreizen des maximal möglichen Rahmens ist auch nicht zwingend.

(3) Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe

In der Erläuterung zum 14.37.0 Bebauungsplan wurden entsprechende Ergänzungen und Konkretisierungen zum Thema „Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen“ vorgenommen.

(8) Haustechnikanlagen

Haustechnikanlagen, Heizungssysteme, uä sind nicht Teil des raumordnungsrechtlichen Verfahrens, es wird auf die nachfolgenden Bauverfahren verwiesen.

§6 Formale Gestaltung von Gebäuden

(5) großflächige Glasfassaden und reflektierende Metallfassaden

Die gewünschte Klarstellung zu § 6 (5) bezüglich der Unzulässigkeit von „großflächigen“ Glas- und Metallfassaden wurden in den Erläuterungen nachgereicht.

§8 Freiflächen, Grüngestaltung, Versiegelungsgrad

(1) Nicht bebaute Flächen

Die angeregte Ergänzung zu der Bestimmung des § 8 (1), dass Zufahrten, Gehwege [...] „in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße“ von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind wurden in der Erläuterung ergänzt.

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens konnte hiermit teilweise berücksichtigt werden.

Einwendung 13: OZ 0025

„Leider ist die planerische Gestaltung sehr unglücklich. Man glaubt hier soll eine Blockrandbebauung entstehen. Das sollte auf keinen Fall sein.“

Eine minimale Bauplatzgröße sollte im § 2 Bauungsweisen festgelegt werde. Zukünftige Grundstückteilungen in den BBPL einbeziehen.“

Einwendungsbehandlung:

Ein Bebauungsplan besteht immer aus einer zeichnerischen Darstellung und einem Verordnungswortlaut, daher sind immer beide Bestandteile zu lesen um den Bebauungsplan vollinhaltlich zu erfassen.

Im konkreten Fall wurden die Baugrenzlينien zur Positionierung der Baumasse grafisch dargestellt, im Verordnungswortlaut wurde die offene Bauungsweise, die Einhaltung der Abstände regelt das Steiermärkische Baugesetz.

Die Regelung einer maximalen Bauplatzgröße in künftigen Grundstücksteilungen sichert die ortsüblichen Bauplatz- und in weiterer Folge auch ortsübliche Baukörpergrößen.

Die Regelung einer Mindestbauplatzgröße wird indirekt durch andere Festlegungen des Bebauungsplans bzw des Flächenwidmungsplans mit seinem Bebauungsdichterahmen (Mindestdichte, ...) geregelt.

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens konnte hiermit teilweise berücksichtigt werden.

Einwendung 14: OZ 0028

„Ausgangslage: „Der Eigentümer der Liegenschaften 284/11 und .486 der KG 63109 Baierdorf ersucht um die Erstellung eines Bebauungsplanes.“ Im Planungsgebiet befinden im Ausmaß von ca. 11.000 m² sich noch 12 weitere Liegenschaften. Dieser Bebauungsplan wurde vom Stadtplanungsamt erstellt.

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

Bereits 2021 ersuchte 1 Eigentümerin im westlich der Herbersteinstraße liegenden Geviert im Ausmaß von ca. 14.000 m² um die Erstellung eines Bebauungsplanes, wobei 14 weitere Eigentümer betroffen sind, der Bebauungsplan wurde ebenfalls vom Stadtplanungsamt erstellt und Ziel dieses Bebauungsplanes war ebenfalls die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich, (gleich westlich vom vorigen Bereich). Ergebnis der Planung bzw. des damaligen Verfahrens war eine vollständige Blockrandbebauung.

Räumliches Leitbild: Das Räumliche Leitbild weist für diesen Bereich Wetzelsdorf-Reininghaus „Wohnanlagen und verdichteten Flachbau“ aus.

Im vorliegenden BBPlan-Entwurf sind generell 3-geschoßige Gebäude vorgesehen.

Für den südlichen Teil mit 8 Parzellen ist eine Blockrandbebauung geplant, entlang der Handelstraße im Norden ein Block auf 3 Parzellen und an der Herbersteinstraße ein einzelnes Gebäude.

Vom jetzigen Gebietscharakter mit 1- bis 2-geschoßigen kleinteiligen Wohngebäuden in offener Bebauung wird nach derzeitigem Stand nicht viel übrigbleiben.

Zur geplanten Bebauung:

In diesem Bebauungsplangebiet sind eindeutig massive Änderungen und eine massive Verdichtung vorgesehen.

Im Stadtentwicklungskonzept war (und ist nach wie vor) für dieses „Wohngebiet geringer Dichte“ vorgesehen eine

(1) Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung.

(2) Festlegung einer Mindestbebauungsdichte von 0,3 im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.

(3) Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen, ... usw.

Aktuelle Notwendigkeiten: Was geht Graz das Klima an?

https://www.graz.at/cms/dokumente/10029027_7751115/d1213f76/Ma%C3%9Fnahmen%20Abmilderung%20Klimaerw%C3%A4rmung_Endbericht_pdfa_signiert.pdf

Schon 2017 war klar, dass die in Paris vereinbarten Klimaziele nur durch massive Anstrengungen von allen Unterzeichner-Staaten erreicht werden können. Die EU und viele Mitgliedsstaaten bemühen sich zwar um die Einhaltung dieser Klimaziele, viele relevante Staaten nicht (und Österreich bisher auch nicht).

In der Steiermark ist der Klimaschutz bereits 2010 in das StROG (§ 3) bei den Raumordnungs-zielen aufgenommen worden; Anwendung und Umsetzung stehen aber bisher weitgehend aus.

Gemäß § 3 StROG sind für die Raumordnung in der Steiermark folgende Raumordnungsgrundsätze maßgeblich:

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

Dabei sind die gemäß StROG § 3 Abs. (2) relevanten Ziele abzuwägen.

Somit ersuche ich um eine konsequente Wende für die Ermöglichung einer lebenswerten Zukunft und um Berücksichtigung der relevanten gesetzlichen Bestimmungen!

Einwendungsbehandlung:

In der Einwendung wird vorgebracht, dass durch die im 14.37.0 Bebauungsplan verordnete „gekuppelte bzw geschlossene Bauungsweise“ sich der Gebietscharakter des Gebietes Handelsstraße – Absengerstraße – Villenstraße – Herbersteinstraße verändern würde.

Im §2 „Bauweisen, Nutzungen“ des Verordnungswortlauts zum 14.37.0 Bebauungsplan wurde festgelegt, dass nur die „offene Bauungsweise“ zulässig ist. Es können somit nur „allseits freistehende bauliche Anlagen“ errichtet werden.

Da auch bisher ausschließlich Gebäude in „offener Bauungsweise“ errichtet wurden, kommt es auf Grund der Bauungsweise zu keiner Änderung des Gebietscharakters.

Der 14.37.0 Bebauungsplan regelt Flächen die künftig für eine Bebauung zur Verfügung stehen und schützt somit große bauplatzübergreifende Grünflächen in der Mitte des Bauungsplangebietes. Im Sinne des Schutzes vor sommerlicher Überhitzung werden Gründächer mit mind. 10 cm Vegetationsschicht als Flachdächer verordnet. Der Bebauungsplan regelt auch eine Mindestzahl von Baumpflanzungen je 250 m² unbebauter Fläche, der Versiegelungsgrad wird am Bauplatz mit 40% begrenzt, nur um einige Maßnahmen aufzuzählen, die der Bebauungsplan im Sinne der Raumordnungsgrundsätze und Klimaziele regelt.

Die Raumordnungsgrundsätze und Klimaziele wurden somit in der Verordnung des 14.37.0 Bebauungsplans weitestgehend berücksichtigt.

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens konnte hiermit nicht berücksichtigt werden bzw wurde zur Kenntnis genommen.

Einwendung 15: OZ 0029

„hiermit beeinspruchen wir folgende Punkte des 14.37.0 Bebauungsplan-Entwurfes:

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

(2) Mindestwohnungsgröße 30,0m²

Laut verschiedenster Medienberichten ist der Wohnungsmarkt in Graz übersättigt. (z.B. https://www.kleinezeitung.at/steiermark/graz/5823941/SP-fordert-Erhebung_Kritik-an-Bauboom_Obwohl-in-Graz-Tausende oder <https://www.derstandard.at/story/2000135218542/in-wien-und-der-steiermarkwerden-schon-zu-viele-wohnungen>)

Auf den diversen Immobilienplattformen werden tausende Mietwohnungen angeboten, sehr viele davon Kleinwohnungen 30,0 m² - 60,0 m². Dazu kommen die in Graz immer noch nicht erhobenen Leerstände. Dass in einer hauptsächlich von Familien mit Kindern bewohnten Gegend Kleinstwohnungen gefragt sind, wagen wir zu bezweifeln.

Aktuelles Beispiel dafür sind die vielen Leerstände (auch Gewerbeflächen stehen leer) im angrenzenden Neubau auf dem ehemaligen ÖAMTC-Grund in der Reininghausstraße und in den vielen neuen Wohnbauten auf den Reininghausgründen.

Im Sinne der Erhaltung des Gebietscharakters (Graz war einmal als Gartenstadt bekannt!) und gegen die Fortschreitende Bodenversiegelung, aber auch im Sinn der Nachhaltigkeit (Renovieren und Revitalisieren anstatt gut erhaltene Bausubstanz abzureißen und neu zu bauen) fordern wir ein Ende der willkürlichen „Bauwut“, die in Graz seit Jahren grassiert.

Dass für diese Kleinstwohnungen auch noch Fördergelder zur Verfügung stehen finden wir höchst bedenklich.

(3) Pro Bauplatz dürfen höchstens 5 Wohneinheiten errichtet werden.

Das Bebauungsplangebiet „Handelstraße – Absengerstraße – Villenstraße – Herbersteinstraße“ ist historisch gewachsen und Einfamilienhäuser sind die Norm, also gebietsüblich. Der Bereich Absengerstraße – Villenstraße – Herbersteinstraße – Burgenlandstraße hat den Status einer Wohnstraße erhalten (Umsetzung sollte noch dieses Jahr passieren), ein vermehrtes Anrainerverkehrsaufkommen in verkehrsberuhigten Straßen kann nicht Sinn der Sache sein.

Fünf Wohneinheiten, mit den entsprechenden Autoabstellplätze würden das ortsübliche Maß sprengen. Wobei (wie oben angeführt) in Graz kein Mangel an Wohnungen herrscht, sondern davon ausgegangen werden kann, dass auch hier Spekulationsobjekte (wie so oft in Graz) entstehen werden.

Wenn höchstens 5 Wohneinheiten bei einer maximalen Bauplatzgröße von 2000m² gebaut werden dürfen, dürften sich hier max. 2-3 Wohneinheiten ausgehen, da keines der Grundstücke so groß ist. Oder können auch auf kleineren Grundstücken die 5 Wohneinheiten gebaut werden? In diesem Fall ist die Formulierung des Entwurfs irreführend und eine aliquote Berechnung – sprich kleineres Grundstück gleich weniger Wohneinheiten – wäre im Sinne der Transparenz vorzunehmen.

§3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

(3) Bebauungsdichte gemäß Flächenwidmungsplan

Im letzten Flächenwidmungsplan wurde die Bebauungsdichte erhöht, wodurch historisch gewachsene aber sich in keiner Schutzzone befindliche Gebiete für Investoren interessant geworden sind, die – wie schon mehrfach ausgeführt – Spekulationsobjekte entstehen lassen. Das hier behandelte Gebiet kann auch als Naherholungsgebiet gewertet werden, wie unzählige SpaziergängerInnen auch aus der weiteren Nachbarschaft beweisen. Die Gärten tragen maßgeblich zur Abkühlung im Sommer bei (in

der stark versiegelten Innenstadt ist es im Sommer deutlich heißer) und somit bietet das Gebiet gerade in Zeiten der Klimawandel eine für die Stadt kostenlose und die Bevölkerung wichtige Zone der Erholung. Eine erhöhte Dichte und somit auch erhöhte Versiegelung kann nicht im Sinn einer Stadt sein, die versucht, Graz klimafit zu machen.

§5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHE, DÄCHER

(2) Höhenbezugspunkt

Im gesamten Bereich sind die Straßen meist höher gelegen als die Grundstücke. Daher ist der Höhenbezugspunkt genauer zu definieren.

(3) Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe

Auch die Höhe der möglichen Überschreitungen muss genauer definiert werden.

(8) Haustechnikanlagen

Da das gesamte Gebiet mit Einfamilienhäusern bebaut ist, stellt sich die Frage, welche Kühl- und Wärmesysteme verwendet werden dürfen, da größere Kühl- und Heizsysteme auch mehr Lärm erzeugen.

§8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, VERSIEGELUNGSGRAD

(1) Nicht bebaute Flächen

Die „verträgliche Relation zur Gebäudegröße“ müsste genauer definiert werden. Das Steiermärkische Baugesetz § 10 sieht ab 3 Wohneinheiten die Herstellung von Kinderspielplatzflächen von mind. 150m² vor – im Entwurf ist dies nicht ersichtlich.

SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der Block Handelstraße – Absengerstraße – Villenstraße – Herbersteinstraße, aber auch die angrenzenden Blöcke tragen maßgeblich zur Lebensqualität im Westen von Graz bei. Da schon der 2008 unter dem Namen "Graz-Reininghaus: Stadtszenarien" noch versprochene „Stadtpark West“ auf den Reininghausgründen schlussendlich doch dem Profit der Investoren zum Opfer gefallen ist und eine Bürgerbeteiligung für die Planer uninteressant war, möchten wir hier vehement darauf hinweisen, dass wir als BürgerInnen unsere Stadt auch mitentwickeln wollen. Die unzähligen Neubauten – wie z.B. die an den Block angrenzende Wohnanlage auf dem ehemaligen ÖAMTC Gelände – sind ein Zeichen der Ignoranz der BürgerInnenwünsche und der Profitgier der Investoren. Innovation, Klimaschutz, weniger Versiegelung und BürgerInnennähe heftet sich die Stadt Graz zwar an die Fahne, im echten Leben wird dies allerdings immer noch viel zu oft ignoriert. Es wird Altbestand ohne Rücksicht abgerissen, neu gebaut ohne Notwendigkeit und versiegelt wo es nur geht.

Der Begriff der „Ortsüblichkeit“ scheint hier nur mehr für die Höhe der Einfriedungen zu gelten. Dass aber Einfamilienhäuser, blühende Gärten, von den AnrainerInnen gepflegte Grünanlagen das Gebiet ausmachen, also ortsüblich sind, sollte in diesem Block und auch in den angrenzenden Blöcken vorgeschrieben werden.

In den hier angesprochenen Blöcken werden Müll- und Pflege- und Verschmutzungsprobleme der Straßen und Grünräume von den AnrainerInnen selbst gelöst. Die Stadtverwaltung schickt zwar ein bis zweimal pro Jahr Personal, das die Grünflächen mäht, einmal im Jahr wird das Laub beseitigt, regelmäßig instandgehalten, gesäubert und gepflegt werden diese aber von den AnrainerInnen, die sich für ihr Viertel verantwortlich fühlen.

Hier – genauso wie in anderen Stadtteilen – sollten die BürgerInnen aktiver in die Gestaltung ihrer Umgebung miteinbezogen werden. Dadurch würde den BürgerInnen auch wieder mehr Verantwortung zurückgegeben werden.“

Einwendungsbehandlung:

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

(2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Wohnnutzfläche zu betragen:

Statistisch gesehen steigt der Anteil an Singlehaushalten seit Jahren an. Diesem Trend folgend aber auch auf Grund stetig steigender Baukosten werden die Wohnungsgrößen immer kleiner. Trotzdem liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße bei kleineren Wohnbauprojekten zwischen 64 m² und 70,4 m².

Derzeit ist das Planungsgebiet mit Ein- maximal Zweifamilienhäusern bebaut, diese liegen zwischen großzügig durchgrüntem Freiräumen. Die raumordnungsrechtlichen Möglichkeiten des bestehenden Bebauungsdichterahmens, werden aber bei weitem nicht ausgeschöpft. Diese städtebaulichen Qualitäten prägen das bestehende Ortsbild und sollen durch die Rahmenbedingungen des Bebauungsplans erhalten und sanft weiterentwickelt werden.

Daher wurden die kommenden Veränderungen dahingehend formuliert, dass auch bei höherer baulicher Ausnutzung der Bauplätze, die vorhandene Wohnqualität erhalten bleibt. In diesem Sinne verfolgt die konsequente Weiterführung der bestehenden kleinteiligen offenen Bebauungsstruktur das grundlegende Ordnungsprinzip des gegenständlichen Siedlungsraumes.

Diese städtebauliche Intention wird auch durch die Fixierung einer Mindestgröße von Wohneinheiten mit 30 m² untermauert. In Zusammenschau mit der Beschränkung der maximal möglichen Anzahl von fünf Wohneinheiten pro Bauplatz, wird auch künftig eine familiäre und überschaubare Bebauung ermöglicht.

(3) Pro Bauplatz dürfen höchstens 5 Wohneinheiten errichtet werden:

Zu den oben angeführten Argumentationen wird weiter ausgeführt:

Diese städtebauliche Intention wird auch durch die Beschränkung der maximal möglichen Anzahl von Wohneinheiten untermauert und auf maximal fünf Wohneinheiten pro Bauplatz beschränkt. Zusätzlich wurde die Mindestgröße einer Wohneinheit mit 30 m² begrenzt. Beide Regelungen in der Zusammenschau ermöglichen auch künftig eine familiäre und überschaubare Bebauung.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

Die Bebauungsdichte gem. 4.0 Flächenwidmungsplan ist grundsätzlich nicht Verfahrensgegenstand dieses Raumordnungsverfahrens.

Dennoch sei angemerkt, dass die Bebauungsdichte von max. 0,6 in einer derart verkehrstechnisch gut erschlossenen Lage (Straßenbahn!) im Sinne einer Stadt der kurzen Wege und der Ressourcenschonung geboten ist.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan war die Festlegung der maximalen Bebauungsdichte im Gebiet zwischen der Eckertstraße im Norden und der Wetzelsdorfer Straße im Süden und der Straßganger Straße im Osten und der Baiernstraße im Westen uneinheitlich in Bereiche zwischen 0,2-0,4 und Bereiche mit 0,2-0,6 aufgeteilt, bei gleichen städtebaulichen Voraussetzungen.

Im Zuge der Revision zum 4.0 Flächenwidmungsplan wurde das gesamte Gebiet zwischen der Eckertstraße im Norden und der Wetzelsdorfer Straße im Süden und der Straßganger Straße im Osten und der Bayernstraße im Westen mit einem einheitlichen Bebauungsdichterahmen 0,3 -0,6 belegt. Um eine geordnete Siedlungsentwicklung im bereits verbauten Gebiet zu sichern wurde gleichzeitig flächendeckend eine Bebauungsplanpflicht verordnet.

§5 Geschossanzahl, Gesamthöhe, Dächer

(2) Höhenbezugspunkt

Das Geländenniveau im Gebietsbereich ist leicht heterogen und bewegt sich meist zwischen 0,5 m über und 0,5 m unter Straßenniveau an allen vier Straßenzügen.

Der mit dem angrenzenden Straßenniveau definierte Höhenbezugspunkt in Zusammenschau mit den maximal möglichen Gebäude- und Gesamthöhen bilden den maximal möglichen Rahmen der als solcher nicht überschritten werden darf.

Eine Begrenzung durch Mindesthöhen wurde nicht formuliert. Im Bebauungsplan wird der maximal mögliche Rahmen abgebildet. Bebauungsdichte, Grundstücksgröße sind weitere limitierende Parameter.

(3) Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe

In der Erläuterung zum 14.37.0 Bebauungsplan wurden entsprechende Ergänzungen und Konkretisierungen zum Thema „Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen“ vorgenommen.

(8) Haustechnikanlagen

Haustechnikanlagen, Heizungssysteme, uä sind nicht Teil des raumordnungsrechtlichen Verfahrens, es wird auf die nachfolgenden Bauverfahren verwiesen.

§8 Freiflächen, Grüngestaltung, Versiegelungsgrad

(1) Nicht bebaute Flächen

Die angeregte Ergänzung zu der Bestimmung des § 8 (1), dass Zufahrten, Gehwege [...] „in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße“ von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind wurden in der Erläuterung ergänzt.

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens konnte hiermit teilweise berücksichtigt werden.

Einwendung 16: OZ 0031

„Einwendungen entsprechend der Paragraphen des Verordnungsentwurfes wie folgt:

Ad § 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

(2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Wohnnutzfläche zu betragen:

Begründung siehe oben - der Bedarf an weiteren Kleinstwohnungen (Mindestwohnungsgröße von 30,0 m²) im Wohngebiet ist massiv zu hinterfragen. Vielmehr bestünde Bedarf an Wohnraum für weitere Familien in diesem Bereich und eine entsprechend höher angesetzte Mindestwohnfläche trägt dazu bei, den Bestand auf der Liegenschaft (bzw. die Bestände auf den Liegenschaften) möglichst als erhaltenswert zu qualifizieren, für Investorenprojekte wirtschaftlich wenig attraktiv zu machen und so auch den Gebietscharakter zu erhalten.

(3) Pro Bauplatz dürfen höchstens 5 Wohneinheiten errichtet werden:

Begründung siehe oben – der Gebietscharakter ist vorwiegend durch Ein- bzw. Zweifamilienhäuser definiert. 5 Wohneinheiten je Bauplatz überschreiten das gebietsübliche Maß an Wohneinheiten bei Weitem und leisten der Errichtung von Wohnlagen im Gebiet weiter Vorschub. Dies entspricht vielmehr den Interessen und finanziellen Mitteln von (Privat-)Investoren solche Objekte zu realisieren, als eine gebietsverträgliche städtebauliche Weiterentwicklung zu sichern. Eine Beschränkung auf max. 3 Wohneinheiten würde den Grundstücksgrößen und der vorhandenen Bebauung in höherem Maße entsprechen.

(4) Die maximale Bauplatzgröße wird mit 2.000 m² festgelegt:

Die derzeit gültigen Bauplatzgrößen im Bebauungsplangebiet variieren zw. ~600 m² (286/6 + .387 - Villenstraße 8) bis ~1.600 m² (282/.13 – Herbersteinstraße 81), dh. die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene max. Größe von 2.000 m² überschreitet den Bestand - Reduktion der max. Bauplatzgröße auf 1.600 m² ! Auf einer Bauplatzgröße mit max. 2.000 m² und einer Dichte von 0,6 können Projekte in einer Dimension realisiert werden, die in keiner Referenz zum umliegenden Bestand zu sehen sind.

Zudem soll die Anzahl der maximal erlaubten Wohneinheiten nicht auf den Bauplatz unabhängig von seiner Größe (Einheiten pro Bauplatz) bezogen sein, sondern sich nach der tatsächlichen Bauplatzgröße der Liegenschaft richten. Hier bedarf es eines Reglements, welches den tatsächlichen Wohnungsbedarf bedient und nicht Wohnungsgrößen im Anlegersegment begünstigt. Wie mehrfach angeführt entsprechen die 30m² Kleinstwohnungsgröße wohl kaum dem realen Bedarf im Gebiet.

Ad § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

(3) Die Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten:

Durch die Bestimmungen des gültigen „4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz“ sowie gemäß „4.0 Stadtentwicklungskonzept“ im Bereich der Bebauungsdichte sind Grundstücke dieser Größe durch die damals erfolgte Anhebung der Dichte im Gebiet erst von Interesse für eine Verwertung durch Investoren geworden. Inwiefern 0,3 bis 0,6 Wohngebiete geringer Dichte darstellen und eine „gebietsverträgliche Nachverdichtung“ ermöglichen, ist generell zu hinterfragen, kann jedoch über den vorliegenden Bebauungsplan wohl kaum beeinflusst werden.

Die „gebaute“ Praxis seit In-Kraft-Treten des Flächenwidmungsplans bzw. des STEK sollte jedoch seitens einer verantwortungsvollen und zukunftsweisenden Stadtplanung evaluiert werden und es sollten Kriterien – etwa betreffend die Gestaltung der Bauten (über den Inhalt des Steiermärkischen Baugesetzes hinausgehend), den Ortsbildschutz, die Involvierung und/oder Planung durch Architekt*innen, der Grünraum/Klimaschutz durch Sanierung vor Assanierung etc. – erstellt werden. Des Weiteren wären verbindliche Stadtteilleitbilder unter Einbeziehung der Bevölkerung, städtebaulicher Expert*innen, Historiker*innen etc. ein zukunftsweisender Weg.

Ad § 4 BAURGENZLINIEN, ABSTÄNDE

(2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen:

Um den Gebietscharakter in Hinblick auf Baugrenzlinien bzw. „Straßenfluchtlinien“ zu erhalten sollten auch Liftzubauten etc. innerhalb der Baugrenzlinien liegen – kein Hervortreten über die Baugrenzlinie und auch keine Anordnung in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m.

Ad § 5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHE, DÄCHER

(1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen und Gesamthöhen:

In Hinblick auf die definierte Geschoßanzahl mit max. 3 und die traufseitige max. Gebäudehöhe mit 10,5 m sei darauf verwiesen, dass u.E. keines der Bestandsgebäude im Bebauungsplangebiet bzw. in der Nähe liegend diese Gebäudehöhe erreichen. Unser eigenes Objekt, gebaut 1909, sohin ein gründerzeitlicher Bau mit Souterrain und 2 vollen Altbaugeschoßen, weist eine traufseitige Gebäudehöhe von 8,9 m (12,4 m im Bereich des Firstes) auf und ist eines der höchsten Gebäude im Gebiet. Es ergeht das dringliche Ersuchen auf die Gebäudebestände im Gebiet zu reagieren und die Geschoßanzahl sowie max. Höhen (deutliche Reduktion der aktuell max. mit 15,00 m Gesamthöhe bei Steildachausführung vorgesehenen Höhen) gebietsverträglich zu gestalten.

(3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig:

Siehe Argumentation ad (2) – in Hinblick auf die umliegenden Bestandsgebäude wäre die Ermöglichung dieser Überschreitung zu hinterfragen bzw. im Rahmen der max. Gebäudehöhe zu deckeln. Andernfalls ist die Höhe der maximal möglichen Überschreitung genau zu definieren (Angabe der zulässigen Höhe) und auch zu definieren was als „kleinere Dachaufbaut“ zu verstehen ist. Ein Beispiel in der Villenstraße 15 zeigt, dass etwa auf einem zweigeschoßigen Bau mit Flachdach ein Pavillon realisiert wurde, der die Gebäudehöhe zusätzlich ausweitet. Unter (6) ist zwar festgelegt, dass Dachflächen über einem Niveau von 8,00 m nicht als Dachterrassen genutzt werden dürfen, dies schließt u.E. aber nicht sonstige Dachnutzungen, -aufbauten aus.

Ad § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

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

Siehe Verweise auf Wohnstraßengebiet – im Zuge des straßenpolizeilichen Verfahrens wird eine Reduktion der öffentlichen PKW-Flächen erfolgen, muss nicht im Zuge des Bebauungsplans jedenfalls und unabhängig von der Bauplatzgröße für Stellplätze innerhalb der Baugrenzlinien Vorsorge getroffen werden?

Ad § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, VERSIEGELUNGSGRAD

(1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße:

Definition was eine verträgliche Relation zur Gebäudegröße ist. Das Ausmaß von Zufahrten, Gehwegen und Terrassen darf XY% der Gebäudegröße nicht überschreiten.

§ 9 SONSTIGES

(4) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m, zulässig:

Siehe (6) wenn freistehende Werbepylone udgl. Jedweder Höhe unzulässig sind, so sollte auch montierte fassadenseitige Werbung von der Höhe der Anbringung begrenzt sein! Max. in der definierten Höhe des 1. Geschosses.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten:

Jene Liegenschaft die Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans gegeben hat, weist einen Altbestand / ein bestehendes Gebäude auf (wie auch alle anderen Liegenschaften im Bebauungsplangebiet bzw. Viertel jeweils einen Gebäudebestand aufweisen) – dass nun Zubauten nicht zulässig sind, ist nicht nachvollziehbar. Zur Erhaltung des Gebietscharakters, zur Forcierung von vor allem umwelt- und klimaschonenden Projekten im Sinne des Bestandserhaltes sollte sichergestellt werden, dass bei Beständen Um- und Zubauten vor Neubauten forciert werden. Die derzeitige Formulierung verunmöglicht die Adaption und Aufwertung des Bestandes in Richtung mehr Wohnfläche und leistet dem Abbruch des Bestandes zugunsten eines Neubauprojektes Vorschub.

Einwendungsbehandlung:

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

(2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Wohnnutzfläche zu betragen:

Statistisch gesehen steigt der Anteil an Singlehaushalten seit Jahren an. Diesem Trend folgend aber auch auf Grund stetig steigender Baukosten werden die Wohnungsgrößen immer kleiner. Trotzdem liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße bei kleineren Wohnbauprojekten zwischen 64 m² und 70,4 m².

Derzeit ist das Planungsgebiet mit Ein- maximal Zweifamilienhäusern bebaut, diese liegen zwischen großzügig durchgrünten Freiräumen. Die raumordnungsrechtlichen Möglichkeiten des bestehenden Bebauungsdichterahmens, werden aber bei weitem nicht ausgeschöpft. Diese städtebaulichen Qualitäten prägen das bestehende Ortsbild und sollen durch die Rahmenbedingungen des Bebauungsplans erhalten und sanft weiterentwickelt werden.

Daher wurden die kommenden Veränderungen dahingehend formuliert, dass auch bei höherer baulicher Ausnutzung der Bauplätze, die vorhandene Wohnqualität erhalten bleibt. In diesem Sinne verfolgt die konsequente Weiterführung der bestehenden kleinteiligen offenen Bebauungsstruktur das grundlegende Ordnungsprinzip des gegenständlichen Siedlungsraumes.

Diese städtebauliche Intention wird auch durch die Fixierung einer Mindestgröße von Wohneinheiten mit 30 m² untermauert. In Zusammenschau mit der Beschränkung der maximal möglichen Anzahl von fünf Wohneinheiten pro Bauplatz, wird auch künftig eine familiäre und überschaubare Bebauung ermöglicht.

(3) Pro Bauplatz dürfen höchstens 5 Wohneinheiten errichtet werden:

Zu den oben angeführten Argumentationen wird weiter ausgeführt:

Diese städtebauliche Intention wird auch durch die Beschränkung der maximal möglichen Anzahl von Wohneinheiten untermauert und auf maximal fünf Wohneinheiten pro Bauplatz beschränkt. Zusätzlich wurde die Mindestgröße einer Wohneinheit mit 30 m² begrenzt. Beide Regelungen in der Zusammenschau ermöglichen auch künftig eine familiäre und überschaubare Bebauung.

(4) Die maximale Bauplatzgröße wird mit 2.000 m² festgelegt:

Wie in der Einwendung richtig festgestellt wurde variieren die derzeit gültigen Bauplatzgrößen im Bebauungsplangebiet stark und liegen zwischen 600 m² bis 1.600 m². Bei einer Vereinigung von kleinen Bauplätzen, würden diese immer noch unter 1.600 m² des größten Bauplatzes liegen.

Die Befürchtung, dass auf einem Bauplatz mit max. 2.000 m² und einer Dichte von 0,6, könnten Projekte in einer Dimension realisiert werden, die in keiner Referenz zum umliegenden Bestand zu sehen sind, wird mit Festlegungen, welche zusätzlich zu denen des 4.0 Flächenwidmungsplans, getroffen werden, korrigierend eingegriffen:

Beschränkung der maximalen Wohnungsanzahl, Bebauungsgrad, Versiegelungsgrad, Baugrenzlinsen, Gesamt- und Gebäudehöhen, Verhältnis Gebäudelänge zu –breite, max. Gebäudelänge, ...

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

Die Bebauungsdichte gem. 4.0 Flächenwidmungsplan ist grundsätzlich nicht Verfahrensgegenstand dieses Raumordnungsverfahren.

Dennoch sei angemerkt, dass die Bebauungsdichte von max. 0,6 in einer derart verkehrstechnisch gut erschlossenen Lage (Straßenbahn!) im Sinne einer Stadt der kurzen Wege und der Ressourcenschonung geboten ist.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan war die Festlegung der maximalen Bebauungsdichte im Gebiet zwischen der Eckertstraße im Norden und der Wetzelsdorfer Straße im Süden und der Straßganger Straße im Osten und der Bayernstraße im Westen uneinheitlich in Bereiche zwischen 0,2-0,4 und Bereiche mit 0,2-0,6 aufgeteilt, bei gleichen städtebaulichen Voraussetzungen.

Im Zuge der Revision zum 4.0 Flächenwidmungsplan wurde das gesamte Gebiet zwischen der Eckertstraße im Norden und der Wetzelsdorfer Straße im Süden und der Straßganger Straße im Osten und der Bayernstraße im Westen mit einem einheitlichen Bebauungsdichterahmen 0,3 -0,6 belegt. Um eine geordnete Siedlungsentwicklung im bereits verbauten Gebiet zu sichern wurde gleichzeitig flächendeckend eine Bebauungsplanpflicht verordnet.

§ 4 BAURGENZLINIEN, ABSTÄNDE

(2) Die Baugrenzlinsen gelten nicht für Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen:

Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen dürfen Baugrenzlinsen überschreiten. Diese baulichen Anlagen sind im Verhältnis zum Rest des Bauwerkes als untergeordnet zu betrachten. Diese Regelung ist in den meisten Bebauungsplänen der Stadt Graz so festgelegt und wurde auch hier im Sinne der Gleichbehandlung so formuliert.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHE, DÄCHER

(1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen und Gesamthöhen:

Die angeführten maximalen Gebäude- und Gesamthöhen gehen von üblichen Raumhöhen und entsprechenden Deckenaufbauten inklusive eines kleinen Spielraums für eine individuelle Höhengestaltung aus.

Diese Höhen wurden in den Bebauungsplänen der letzten Jahre immer wieder herangezogen, auch in den Bebauungsplänen die im Bereich Eggenberg – Baierdorf in Rechtskraft erwachsen sind. Eine Reduktion erscheint nicht erforderlich.

(3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig:

In der Erläuterung zum 14.37.0 Bebauungsplan wurden entsprechende Ergänzungen und Konkretisierungen zum Thema „Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen“ vorgenommen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

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

Grundsätzlich sind straßenpolizeilichen Verfahren nicht Gegenstand dieses raumordnungsrechtlichen Verfahrens.

Lt. § 41 StROG 2010 hat ein Bebauungsplan Regelungen für den ruhenden Verkehr zu treffen. Dies wurde auch in diesem Fall unter anderem auf Basis der fachlichen Stellungnahme der Verkehrsplanung geregelt.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, VERSIEGELUNGSGRAD

(1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße:

Die angeregte Ergänzung zu der Bestimmung des § 8 (1), dass Zufahrten, Gehwege [...] „in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße“ von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind wurden in der Erläuterung ergänzt.

§ 9 SONSTIGES

(4) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m, zulässig:

Werbeanlagen werden seit Februar 2020 stadtweit durch die Verordnung des 1.0 Räumliches Leitbildes (RLB) geregelt. Die im Bebauungsplan verordnete Regelung entspricht dem Verordnungswortlaut des 1.0 RLBs.

Im Sinne der Gleichbehandlung wird an der Formulierung festgehalten.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bestehende Gebäude außerhalb der Baugrenzl原因ien widersprechen der städtebaulichen Intention, die Baumassen entlang der Straßenzüge zu konzentrieren und die vorhandenen, innenliegenden Grünbereiche („Grüne Mitte“) zu erhalten. Diese zusammenhängenden bauplatzübergreifenden Grünflächen werden abhängig von der Tiefe der jeweiligen Liegenschaften von jeglicher neuen Bebauung freigehalten, langfristig wird ein Abbruch der bestehenden Einbauten angestrebt um die hochwertigen Grünbereiche zu erhalten bzw. um diese noch weiter aufzuwerten.

Bestehende Gebäude sollen nur mehr saniert und umgebaut werden, Zubauten außerhalb der Baugrenzl原因ien sind nicht mehr zulässig.

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens konnte hiermit teilweise berücksichtigt werden.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.37.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNGSWORTLAUT: (textliche Änderungen sind unterstrichen bzw durchgestrichen dargestellt)

Zu § 5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHE, DÄCHER

(4) Als Dachform sind ausschließlich Sattel-, Walm- oder Flachdächer zulässig.
Konkretisierung

Zu § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

~~(11) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.~~

Anpassung an das Stmk. BauG idgF.

Zu § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, VERSIEGELUNGSGRAD

(2) Der Versiegelungsgrad bezeichnet das Verhältnis der oberirdisch bebauten Fläche, der überbauten Fläche und befestigten Flächen zur ~~Baufeldfläche~~ Baufeldplatz.

Redaktionelle Anpassung.

PLANWERK:

Im Planwerk wurde eine Änderung bezüglich einer Entnahme eines erhaltenswerten Baumes (GZ: A10/5-REG-119057/2021/0002) und seiner Ersatzpflanzung vorgenommen.

ERLÄUTERUNGSBERICHT: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

Im Erläuterungsbericht wurden unter dem Punkt 1 „Ausgangslage“ die angeführten Grundstücknummern des Planungsgebiets richtiggestellt.

Unter dem Punkt 3 „Planungsgebiet: Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand“ wurde die Liste zu den erhaltenswerten Bäume mit folgender Ergänzung versehen: „*6 Kiefer (*pinus sylvestris*): Entnahme lt. GZ: A10/5-REG-119057/2021/0002; Vorschreibung einer Ersatzpflanzung““

Unter dem Punkt 4 „Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG – Gestaltungskonzept“ wurde die Formulierung „~~Bauflecht und~~“ richtiggestellt und gestrichen.

Unter dem Punkt 4 „zu §§2, 3, 4 Bauungsweisen, Nutzungen, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte, Baugrenzlinien, Abstände“ wurde die Begründung für unterschiedliche straßenseitige Abstände der Baugrenzlinien folgendermaßen konkretisiert und ergänzt:

„Hierfür wird im vorliegenden Bebauungsplan eine bebaubare Fläche definiert, welche in Abstimmung mit der Fachabteilung unterschiedliche straßenseitige Abstände festlegt. Grundsätzlich wird straßenseitig ein Abstand von 4,0 m definiert, entlang der Herbersteinstraße wird dieser zum Schutz der erhaltenswerter erhaltenswerten Bäume in diesem Bereich auf 5,0 m vergrößert. ~~und einer~~ Die Tiefe des bebaubaren Bereiches liegt grundsätzlich bei von maximal 20,0 m definiert. Dieses Maß wird bei bestehenden, erhaltenswerten Bäume entsprechend reduziert. Im Sinne des Baumschutzes sollte bei sämtlichen bestehenden Bäumen der Krone-Trauf-Bereich vermehrt um 2 m von Bebauung und Bauarbeiten freigehalten werden. Durch diese Festlegung kann die „grüne Mitte“ im Zentrum des Planungsbereiches von Bebauung freigehalten und eine grundsätzliche Durchgrünung erzielt werden.“

Ebenfalls wurde die Definition des Bebauungsgrades konkretisiert und ergänzt:

„Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes und / oder baulicher Anlagen sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.“

Zu §4 (6) BAUGRENZLINIEN, ABSTÄNDE wurden die Erläuterungen wie Folgt konkretisiert und ergänzt:

„Um eine „Verhüttelung“ der Freiflächen zu reduzieren und einen großen Anteil an gewachsenem Boden zu sichern, wird die zulässige Anzahl und Situierung von Nebengebäuden und Flugdächern pro Bauplatz geregelt.“

Die Überschrift zu §5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHE, DÄCHER wurden korrigiert und der Begriff „Gebäudehöhe“ gestrichen.

Kongruent zur Konkretisierung des §5(4) wurde die Erläuterung ergänzt und konkretisiert:

„Als Dachform sind ausschließlich Sattel-, Walmdächer oder Flachdächer zulässig.“

Zu §5(3) „Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen“ wurden zusätzliche Erläuterungen um den Absatz „Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind geringfügige Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen im Verordnungswortlauf ermöglicht worden. Diese sind auf das bestehende Ortsbild abzustimmen und werden in den nachfolgenden Verfahren auf Übereinstimmung mit §43(4) Stmk BauG geprüft.“ ergänzt.

Im Erläuterungsbericht wurde der Verweis zu den Paragraphen und Absätzen richtiggestellt.

Zu §6(5) „Bei Neubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden unzulässig“ wurden die Erläuterungen um den Absatz „Des Weiteren wurden Festlegungen zu Glasflächenanteilen und reflektierenden Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. Diese sind auf das bestehende Ortsbild abzustimmen und werden in den nachfolgenden Verfahren auf Übereinstimmung mit §43(4) Stmk BauG geprüft. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon ausgenommen.“ ergänzt.

Im Erläuterungsbericht wurde „zu § 9 Sonstiges“ folgender Halbsatz ergänzt:

„Müllsammelstellen sind innerhalb der Baugrenzlinien anzuordnen, vornehmlich in das Hauptgebäude zu integrieren um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Vorgartenzone entgegenzuwirken, da ein Ziel dieses Bebauungsplanes der Schutz und die Gestaltung der Vorgartenzone ist.“

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt „5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN „Zu § 7 Ruhender Verkehr“ wurde der Halbsatz ~~„ebenso wie bei der Errichtung von Neubauten mit Büronutzung (je Dienstnehmer zwischen 0,2 und 0,5 PKW-Abstellplätze)“~~ gestrichen und die Erläuterung somit richtiggestellt.

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt „6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- UND GRÜNRAUMGESTALTUNG“ wurden folgende Korrekturen und Ergänzungen vorgenommen:

Im Erläuterungsbericht wurde zu § 8 (1) der Begriff „Versiegelungsgrad“ gestrichen.

Die Erläuterung zu §8(1) wurde folgender Maßen korrigiert und ergänzt: „Zufahrten, Gehwege und Terrassen sind in einem stimmigen angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude zulässig. Dieses ist auf das bestehende Ortsbild abzustimmen und wird in den nachfolgenden Verfahren auf Übereinstimmung mit §43(4) Stmk BauG geprüft. Der Grünraum sollte aber im Vordergrund stehen und nicht durch unnötige und unübliche Verbauung oder Überdachung bedrängt werden.“

Die Erläuterung zu §8(2-3) „Versiegelungsgrad“ wurde um folgenden Satz und ergänzt: „Im Steiermärkischen Baugesetz wird die Bodenversiegelung folgender Maßen definiert: die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z. B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken.“

Die Erläuterung zu §8(4-7) „Versiegelungsgrad“ wurde um folgende Sätze ergänzt:

„Empfohlen werden mittel- oder großkronige Laubbäume 1. oder 2. Ordnung.

Als Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenflächen von unterirdischen Mauerteilen (Untergeschoße, Tiefgaragen) werden mind. 2,5m empfohlen. Die Verwendung von Pflanztrögen und Betonringen bei Baumpflanzungen wird ebenfalls nicht empfohlen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische und hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Sämtliche Leitungen und Einbauten sind lagerichtig darzustellen. Als Abstand zu unterirdischen Einbauten werden mind. 2,5m lt. ÖNOTM B2533 idgF empfohlen, eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur mit technischen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern möglich.

Empfohlen wird Entwässerungsmulden und Gräben von Baumstandorten, Baumreihen oder -gruppen und sonstigen Gehölzpflanzungen räumlich zu trennen. Als Abstand einer solchen Mulde zur Baumachse werden mind. 1,5m angeregt.“

Die Erläuterung zu §8 „PKW-Abstellanlagen“ wurden die Verweise zu den Absätzen richtiggestellt.

Die Erläuterung zu §8(8) „PKW-Abstellanlagen“ wurden um folgende Sätze ergänzt bzw korrigiert:

Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 100 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken. Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,5 m zulässig.

Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,5 m Höhe zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton- Körben oder -Ringen kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden.

Es wird empfohlen ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0m³ pro Baum zu berücksichtigen.

Die Erläuterung zu §8(12) „Außenanlagenplan“ wurden um folgende Begriffe ergänzt bzw konkretisiert:

Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Fläche, gewachsener Boden, unterbaute Fläche (z.B. Tiefgarangrenzen, Wegeführung, Zufahrten, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und Räder, Müllplatz), Art und Umfang der Dachbegrünung und Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung Ver- und Entsorgungsleitungen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Inhalt

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

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

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

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 14.37.0 Bebauungsplan „Handelstraße – Absengerstraße – Villenstraße – Herbersteinstraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Sachbearbeiterin:

DIⁱⁿ Nina Marinics-Bertović

(elektronisch unterschrieben)

Für den Abteilungsleiter:

i.V. DI Michael Mayer

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

Mag.^a Judith Schwentner

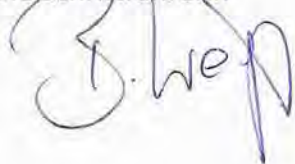
(elektronisch unterschrieben)

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

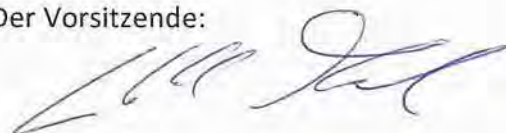
Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am...14.12.2022...

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von ³³ Gemeinderät:innen

einstimmig mehrheitlich (mit ³⁰ Stimmen / ³ Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am ^{15.12.22}

Der/die Schriftführer:in:



Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: Mai 2022
- 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 Eggenberg wurde am 6. Juli 2022 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 14.37.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag am _____ befürwortet / nicht befürwortet / teilweise befürwortet / einen qualifizierten Widerspruch / 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
- Intensive/Extensive Dachbegrünung
- Festlegung des Versiegelungsgrades
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, Hecken, grüne Pufferzonen, ...)
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Baumpflanzungen, ...)
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

	Signiert von	Marinics-Bertovic Nina
	Zertifikat	CN=Marinics-Bertovic Nina,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-12-06T08:11:34+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Mayer Michael
	Zertifikat	CN=Mayer Michael,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-12-06T08:25:55+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	2022-12-06T09:07:21+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	2022-12-06T11:45:42+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.