

Graz, 06. Juli 2023

Bericht an den Gemeinderat

GZ.: A 14 - 108368/2021/0022

03.21.0 Bebauungsplan

„Leechgasse – Geidorfgürtel – Schubertstraße“

III. Bez., KG 63103 Geidorf

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gem. § 63 Abs 1 und 3
Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010Erfordernis 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

Mit dem Schreiben vom 24. September 2021 hat die TPS Vermögensverwaltung GmbH, Eigentümerin der Liegenschaften Leechgasse 21 und 21a, Gst. Nr. 2615/2, EZ 988, KG 63103 Geidorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: 2615/3, 2615/4, 2615/12, 2615/13, 2615/1, 2615/7, 2615/6, 2615/11, 2590/7, 2590/11, 2590/10, 2590/3, 2590/8, 2590/5, 2590/9, 2590/6, 2590/12, 2590/13, 2590/4, alle KG 63103 Geidorf.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 13.238 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,4 ausgewiesen.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor.

- Einreichplan Leechgasse 21 und 21a
Verfasser: Ernst Giselbrecht + Partner Architektur ZT GmbH

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

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

- Wohngebiet hoher Dichte gem. §13 4.0 STEK

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

Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 14. Dezember 2022 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 03.21.0 Bebauungsplan - Entwurfes „Leechgasse – Geidorfgürtel – Schubertstraße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 28. Dezember 2022.

Auflage

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 29. Dezember 2022 bis zum 09. März 2023 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 gemäß der gültigen COVID-19 Bestimmungen.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 02. Februar 2023 im RESOWI-Zentrum, Hörsaal 15.04, Bauteil E, Universitätsstraße 15 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 29. Dezember 2022 bis 09. März 2023 langten 13 Einwendungen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

Nullmeldung 1 (OZ 0005)

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

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

Einwendung 1 (OZ 0006)

„[...] Im ggst. Bebauungsplan - Entwurf sind deckungsgleiche Linien dargestellt, die nicht mehr lesbar sind: so sind bei etlichen Bestandsgebäuden (z.B. Schubertstr 22, 24) Tiefgaragen-Abgrenzungen deckungsgleich mit Baugrenz- oder Baufuchtlinien, es ist nicht mehr lesbar, um welche Linie es sich dabei handelt. Ich ersuche um eine Darstellung mit lesbaren Linien.“

Einwendungsbehandlung:

Die Darstellung im Planwerk wurde adaptiert.

Einwendung 2 (OZ 0007)

„[...] Als Wohnungseigentümer und Miteigentümer der Liegenschaft Geidorfgürtel 16 & 18 erhebe ich gegen den oben angeführten Entwurf des Bebauungsplans folgende Einwendungen und beantrage diesen unter Berücksichtigung der Einwendungen neu zu erstellen.

I.

Zur derzeit im Bebauungsplanentwurf nicht vorgesehenen Möglichkeit der Erweiterung der Bebauung auf der Liegenschaft Geidorfgürtel 16 & 18:

Blockrandbebauung blieb ohne Abschluss:

Auf der Liegenschaft Geidorfgürtel 16 & 18 an der Ecke zur Leechgasse endet die in diesem Bereich bestehende Blockrandbebauung mit einer Brandwand, welche optisch nicht ansprechend, unansehnlich ist. Derzeit geht hier die Blockrandbebauung ohne Abschluss in die Bebauungsstruktur offene Villenbebauung über. Diese Situation ist aus städtebaulicher Sicht unbefriedigend und kann nicht auf Dauer gewünscht sein. Mit einem „Endglied“, welches sich an die vorhandene Brandwand anschließt, Öffnungen nach allen 3 Seiten hat und die nötigen Abstände zur Nachbarschaftsliegenschaft (Leechgasse 21) einhält, wäre dem abgetan. Darüber hinaus wird die Liegenschaft Geidorfgürtel 16 & 18 durch den Bebauungsplan in der derzeitigen Form, der die Option auf Errichtung eines solchen Endgliedes nicht enthält, deutlich entwertet.

Laut Begutachtung durch einen Ziviltechniker wäre überschlüssig folgender Zubau als „Endglied“ möglich: „Bei dem Grundstück von ca. 2.208 m² und bereits bebauter Fläche (BGF ca. 534 m²) ergibt sich eine Bebauungsdichte von 1,4 eine noch mögliche BGF von ca. 700 m² (= 560 m² Wohnnutzfläche). Dies ergibt pro Geschoß eine BGF von ca. 175 m². Bei einer Gebäudebreite von ca. 12,5 m (= die Breite der jetzigen Brandwand), einer Gebäudetiefe von 14,2 m und einer Gesamtlänge von 21,5 m gemessen von der Brandwand bis zur Grundgrenze kann der erforderliche Grenzabstand von 7 m hin zur Leechgasse eingehalten werden.“

Ad Punkt I:

Ich beantrage daher eine Abänderung des derzeitigen Entwurfes des Bebauungsplanes in der Art und Weise, dass auf der Liegenschaft Geidorfgürtel 16 & 18 ein derartiges o.g. „Endglied“ errichtet werden kann.

II.

Zur im Bebauungsplan derzeit vorgesehenen Möglichkeit, eine auf der Liegenschaft Leechgasse 21 errichtete Tiefgarage unmittelbar bis an die Grundstücksgrenze zur Liegenschaft Geidorfgürtel 16 & 18 heranzuführen:

1.) Vernichtung von schützenswertem Baumbestand:

Direkt an der Grundstücksgrenze Geidorfgürtel 16 & 18/Leechgasse 21 befindet sich wertvoller Baumbestand. Dieser wird im derzeitigen Entwurf nicht berücksichtigt. Insbesondere befindet sich eine mächtige, schützenswerte großkronige Bergulme in gutem Allgemeinzustand auf der Liegenschaft Geidorfgürtel 16 & 18 direkt an der Grundgrenze zur Leechgasse 21, welche im Bebauungsplan weder eingezeichnet ist noch berücksichtigt wird. Dieser Baum steht an der Stelle an der im Bebauungsplan die Erläuterung zur Dichte (WA 0,6 – 1,4) eingekreist eingezeichnet ist und würde durch einen solchen Tiefgaragenbau mit Sicherheit vernichtet. Die derzeitige planliche Darstellung im Bebauungsplan unter Nichtbeachtung/Weglassung dieses Baumbestandes incl. Der Bergulme befindet sich in krassem Widerspruch zur Forderung im dazugehörigen Erläuterungsbericht (Seite 29) die Wurzel- und Kronenbereiche von erhaltenswertem Baumbestand bebauungs-, einbauten- und Leitungsfrei zu halten.

2.) *Unzumutbare Beeinträchtigung/Beanspruchung der Liegenschaft Geidorfgürtel 16 & 18:*

Bei einem Tiefgaragenbau dieses (im Bebauungsplan vorgesehenen) Ausmaßes in der Leechgasse 21 direkt an der Grundgrenze zur Liegenschaft Geidorfgürtel 16 & 18 wird diese zwangsläufig in die Baustelle miteinbezogen. Bereits bei der Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes wurde von Seiten der Stadt (Stadtplanungsamt) dieser Umstand, nämlich eine durch die Bauführung nötige, bzw. zu befürchtende Beanspruchung unseres Grundstückes offen angesprochen.

Damit einhergehen jedoch nur nicht unzumutbare Beeinträchtigungen der Besitzer sowie Mieter der Liegenschaft Geidorfgürtel 16 & 18 durch

- *Lärm*
- *Schmutz, Müll*
- *Abwässer, Schmutzwasser*
- *Abgase*
- *Die Zerstörung des begrünten Innenhofes*

Durch die Bauarbeiten, sondern stellt eine Planung dieser Art insgesamt eine offene Diskriminierung der Liegenschaft Geidorfgürtel 16 & 18 gegenüber der Liegenschaft Leechgasse 21 durch den Bebauungsplan dar.

3.) *Bewusste Inkaufnahme von Schäden am Bestand der Nachbarliegenschaft Geidorfgürtel 16 & 18:*

Auf der Liegenschaft Geidorfgürtel 16 & 18 wurde ein genehmigter Autoabstellplatz für 4 PKWs mit Frostkoffer und Rasengittersteinen neu errichtet. An diesen schließen sich Garagenbauten unmittelbar an. Bei Errichtung eines Tiefgaragenbaus, der sich bis zur Grundgrenze erstreckt, ist nicht nur eine sichere Beschädigung dieser Autoabstellplätze (siehe Fotodokumentation), sondern sind auch Auswirkungen, Mauerrisse u.v.m. zu erwarten. Ohnehin stellt die Ermöglichung der Errichtung einer (wohl mehrgeschossigen) Tiefgarage einhergehend mit einem viele Meter tiefen Erdaushub direkt an der Grundgrenze ein in ihren Auswirkungen unabsehbares Risiko für die Liegenschaft Geidorfgürtel 16 & 18 im Sinne von

- *Erschütterungen*
- *Nachhaltigen Auswirkungen auf die Statik der Häuser Geidorfgürtel 16 & 18*
- *Zukünftigen Problemen mit Grundwasser, Stauwasser, Drainagen u.v.m. dar.*

Zu erwarten sind Schäden an der Substanz des Bestandes mit wirtschaftlichen Auswirkungen wie Wertminderung und schlechterer Vermietbarkeit der Liegenschaft Geidorfgürtel 16 & 18 weit über die eigentliche Bauphase hinaus.

4.) *Versiegelung, Versickerung, Staunässe, Hochwassergefährdungsbereich:*

Der Bebauungsplan in der derzeitigen Form sieht auf der Liegenschaft Leechgasse 21 eine großflächige Versiegelung eines bisher in offener Villenbebauung bebauten Grundstückes vor. Auffallend ist, dass das Grundstück Leechgasse 21, obwohl selbst von der Stadtplanung als Gebiet mit offener Villenbebauung bezeichnet, als einziges eine erlaubte Dichte von 0,6 – 1,4 aufweist. Diese hohe Dichte wird nun durch den vorgesehenen Bebauungsplan besiegelt. Der hohe Versiegelungsgrad (2 Baukörper, dazwischen die Tiefgarage) widerspricht nicht nur allen Intentionen der Stadtregierung in Zeiten des Klimawandels, sie führt auch zur Gefährdung der Liegenschaft Geidorfgürtel 16 & 18 durch u.a. Oberflächenwässer. Diese können durch die ausgedehnte Versiegelung sowie Führung der Tiefgarage bis zur Grundgrenze auf der Liegenschaft selbst nicht versickern, sodass für die Nachbarliegenschaft Geidorfgürtel 16 & 18 Gefahr durch Durchfeuchtung und Nässe besteht. Erschwerend kommt dazu, dass laut Erläuterungsbericht zum Bebauungsplanentwurf (Seite 8) sich das Bebauungsplangebiet ohnehin teilweise innerhalb des HQ100 Hochwassergefährdungsbereiches liegt.

5.) *Durchlüftung, Immissionen:*

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf macht eine Zufahrt in die geplante Tiefgarage direkt an der Grundgrenze zur südwestlich gelegenen Liegenschaft Geidorfgürtel 16 & 18, also im Bereich der bestehenden Blockrandbebauung wahrscheinlich. Hier aber besteht durch ebendiese Blockrandbebauung in zwei Achsen, im Gegensatz zur Situation an der nordöstlichen Grenze (hin zur Liegenschaft Leechgasse 25), eine stark eingeschränkte Durchlüftung. In Folge ist hier mit einer besonders starken Belästigung durch Immissionen wie Verkehrslärm, Feinstaub und Abgase zu rechnen. Innenhöfe erfahren durch das STEK 4.0 einen besonderen Schutz. Eine Belastung der bestehenden begrünten Innenhöfe durch Immissionen als Folge des Bebauungsplans steht dazu im Widerspruch.

6.) *Eigentümeridentität:*

Eigentümer der Liegenschaft Leechgasse 21 ist die TPS Vermögensverwaltung GmbH. Auch das daran unmittelbar anschließende Nachbargrundstück Leechgasse 25 steht im Besitz der TPS Vermögensverwaltung GmbH (siehe beiliegender Grundbuchauszüge und beiliegender Firmenbuchauszug). Ein Heranführen einer Tiefgarage an eine Grundgrenze kann daher, wenn überhaupt, nur in nordöstlicher Richtung erfolgen, wo zwischen den betroffenen Grundstücken Eigentümeridentität besteht. Es ist nicht einzusehen, dass Belästigungen durch Errichtung und Bestand einer frequentierten Tiefgarage den Nachbarn aufgebürdet werden und sie nicht der Eigentümer selbst trägt. Darüber hinaus ist die Durchlüftung im nordöstlichen Bereich, wo offene Bebauung besteht, viel besser als im Bereich der Blockrandbebauung und ergäben sich an dieser Stelle wesentlich geringere Probleme mit auftretenden Immissionen.

Ad Punkt II:

Ich beantrage daher eine Abänderung im Entwurf des Bebauungsplanes in der Art, dass die dort ermöglichte Tiefgarage von der Grundgrenze zur Liegenschaft Geidorfgürtel 16 & 18 abweicht. Die Tiefgarage darf die Grenze des Baukörpers Leechgasse 21a nicht überschreiten und muss den Mindestabstand von 7 m zur Grundgrenze Geidorfgürtel 16 & 18 – wie es auch der Baukörper Leechgasse 21a tut – einhalten. Bei Platzbedarf für eine Tiefgarage ist der Bebauungsplan so zu gestalten, dass bei Eigentümer-Identität zwischen den Grundstücken Leechgasse 21/21a und Leechgasse 25 der Raum zwischen diesen beiden Grundstücken für die Tiefgarage genützt wird.

Der in der Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes angesprochene langgestreckte, überdachte Zugang zum Objekt Leechgasse 21 kann dabei nicht als Hindernis gewertet werden, das eine Unterbauung bzw. vorübergehende Abtragung und Wiederherstellung dieses Zugangs bautechnisch kein Problem darstellen dürfte und sich darüber hinaus die Notwendigkeit der Erhaltung dem Betrachter nicht erschließt.“

Einwendungsbehandlung:

Ad. Pkt. I Blockrandbebauung

Der vorliegende Bebauungsplan wurde unter Bedacht der offenen Bebauung im Bereich der Schubertstraße und Leechgasse als auch der vorhandenen Blockrandstruktur entlang dem Geidorfgürtel sowie unter Berücksichtigung der Gebietsverträglichkeit im Sinne des Erhalts des bestehenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes erstellt. Im Hinblick auf die im 4.0 Flächenwidmungsplan idGF. und in § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 angegebene Höchstwert von 1,4 sowie 1,5 erfolgte die Festlegung der Bauflucht- und Baugrenzlinsen in Anlehnung an die Bestandsituation. Die Entwicklung einer straßenbegleitenden, allseits geschlossenen Blockrandbebauung im eigentlichen Sinn kann in Zusammenschau mit der bestehenden Bebauungsstruktur nicht umgesetzt werden.

Bezugnehmend auf die Bewertung des Baumbestandes innerhalb des Bebauungsplangebietes wird auf die Stellungnahme der Abteilung Grünraum und Gewässer verwiesen, worin für die Liegenschaft Geidorfgürtel 16 und 18 (Gst. Nr. 2590/4, 2590/12, 2590/13, alle KG Geidorf) die straßenseitige Bergulme (*Ulmus glabra*) und die im Innenhof stehende Linde (*Tilia sp.*) ein Schutz- und Erhaltungsgebot angeführt ist. Die Errichtung eines wie o.a. „Endgliedes“ würde allerdings bedeuten, dass die erhaltenswerten Bäume möglichen Baumaßnahmen weichen müssten. Die Erweiterung der bebaubaren Flächen entlang der Leechgasse ist daher abzulehnen, zumal eine Ausschöpfung der maximalen Bebauungsdichte für die gegenständliche Liegenschaft innerhalb der bereits vorhandenen Bestandsstruktur in Form von Dachraumausbauten zu bewerkstelligen wäre.

Ad. Pkt. II Errichtung Tiefgarage auf Gst. Nr. 2615/2, KG Geidorf

Für genannten Baumbestand, der dem §1 (2) Baumschutzverordnung unterliegt, ist bei baulichen Maßnahmen (z.B. Grabungsarbeiten) im Kronentraufbereich ein Baumschutzansuchen zu stellen. Für Bestandsbäume sind im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen, die im Normalfall durch eine ökologische Bauaufsicht begleitet werden.

Direkt an der Grundgrenze der Liegenschaft Geidorfgürtel 16 und 18 zur Liegenschaft Leechgasse 21 wurde bei einer Begehung vom 22.6.2023 durch K. Steinhofer (Referat für Baumschutz) keine Bergulme vorgefunden. An dem in der Einwendung beschriebenen Standort (...“ Dieser Baum steht an der Stelle...“) wächst aktuell kein Baum.

Auf Seite 31 im Erläuterungsbericht befindet sich die Darstellung mit Bäumen mit Schutz- und Erhaltungsgebot gem. der Stellungnahme der A10/5, die Begründungen dazu sind der Tabelle auf Seite 30 des Erläuterungsberichtes zu entnehmen.

Die genannten Themen hinsichtlich der Errichtung einer möglichen Tiefgarage auf dem Gst. Nr. 2615/2, KG Geidorf können überwiegend nicht auf Ebene des raumordnungsrechtlichen Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden. Eine mögliche Beanspruchung des Gst. Nr. 2590/4 für die bauliche Umsetzung der Tiefgarage ist demzufolge nur auf Grundlage eines konkreten Bauvorhabens und einer damit einhergehenden bautechnischen Detaillierung entsprechender Bauteile möglich.

Die Lage und Abmessung der Tiefgarage wurden in Abstimmung mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer festgelegt, sodass die erhaltenswerte Baumgruppe (Eschenahorn, Blutbuche, Bergahorn, Trompetenbaum und Edelkastanie) im Bereich der nordöstlich verlaufenden Grundgrenze des Gst. Nr. 2615/2, KG Geidorf sowie die bestehende Baumreihe (4 Stk. Eichen) entlang der Leechgasse geschützt werden können.

Fragestellungen im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben wie z.B. Staubentwicklung, Erschütterungen, Lärmbelastung, Baustellenabsicherung können im Bebauungsplanverfahren nicht beantwortet werden, hierbei ist auf das nachfolgende Bauverfahren zu verweisen.

Bezüglich der Themen Bodenversiegelung und Oberflächenentwässerung wird auf die Festlegungen gemäß § 3 (2) und § 8 (2) in der Verordnung verwiesen, wonach für das Gst. Nr. 2615/2, KG Geidorf ein max. Bebauungsgrad von 0,38 sowie ein max. zulässiger Grad der Bodenversiegelung von 40% gelten. In der Summe dieser Festlegungen kann somit ein städtebaulich verträglicher Versiegelungsgrad sichergestellt werden.

Im Hinblick auf den Einwand der verminderten Durchlüftung wird festgehalten, dass eine Bebauung innerhalb des Planungsgebietes entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten in Form einer Blockrandbebauung entlang dem Geidorfgürtel und eine dem Villenviertel entsprechende offene Bebauung mäßiger Höhe im Bereich der Schubertstraße und der Leechgasse vorgesehen ist.

Hierbei wurden die zulässigen Gebäudehöhen auf die im Gebietsbereich bereits vorhandenen Höhen abgestimmt (wie z.B. Bestandsgebäude Leechgasse 21). Zudem wurden Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas (wie z.B. Begrünung von Innenhöfen durch ökologisch wirksame Substratschichten über Tiefgaragen oder Begrünung von Dachflächen) im Bebauungsplan verordnet.

Einwendung 3 (OZ 0008)

„[...] Im Namen der oben genannten Miteigentümerinnen der Liegenschaft Geidorfgürtel 16+18 in 8010 Graz, beeinspruchen wir hiermit den Entwurf des 03.21.0 Bebauungsplanes „Leechgasse – Geidorfgürtel – Schubertstraße“ im III. Bez. KG 63103 Geidorf vom 19. Dezember 2022 wie folgt:

- 1.) *Einspruch gegen den Abschluss der Blockrandbebauung Geidorfgürtel 16+18 mit der bestehenden Brandwand und Verhinderung der Fortführung der Blockrandbebauung in Richtung Leechgasse z.B. mit einem von der Grundgrenze abgesetzten „Endglied“.*

Der aktuelle Bebauungsplan sieht exakt an der Grundgrenze Geidorfgürtel 16 zur Leechgasse 21 einen Wechsel der Baustruktur vor. Die Liegenschaft Geidorfgürtel 16 stellt das Ende der Blockrandbebauung dar. Mit der Liegenschaft Leechgasse 21 beginnt die offene Villenbebauung.

Die bestehende Brandwand der Liegenschaft Geidorfgürtel 16 impliziert eine Fortführung der bestehenden Blockrandbebauung und die Bebauung ist hier aus städtebaulicher Sicht nicht abgeschlossen, die bestehende Brandwand unansehnlich.

Hier wäre aus städtebaulicher Sicht ein Abschluss der Blockrandbebauung zur Villenbebauung hin logisch. Indem die bestehende Blockrandbebauung unter Einhaltung des Grenzabstandes (7 m) verlängert wird, entsteht ein „Endglied“ mit 3-seitigen Öffnungen, welches einen ansehnlichen Abschluss der Blockrandbebauung zur Villenbebauung hin darstellt.

Bei Beibehaltung der bestehenden Vorgartenzone (s. Baufluchtlinie) und Fortführung der Bebauung in Breite und Höhe der Bestehenden Brandwand, kann das „Endglied“ unter Erhalt des hochwertigen Baumbestandes (Bergulme = direkt an der Grundgrenze s. Pkt. 2. Und 3.) erfolgen und die Parkierung in eine darunterliegende Tiefgarage verlegt werden. Das bestehende Garagengebäude im Innenhof kann abgebrochen und der Innenhof entsiegelt und begrünt werden, genauso wie dies auch als Zielsetzung gem. Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes formuliert ist.

- 2.) *Einspruch gegen das im Bebauungsplan dargestellte Ausmaß der schützenswerten Bergulme auf dem Grundstück Gst.Nr. 2590/4.*

Die Darstellung der im Bebauungsplan als schützenswert eingestuften Bergulme entspricht in ihrem Ausmaß und ihrer Lage nicht der Wirklichkeit. Tatsächlich befinden sich an der dargestellten Stelle 3 verschiedene Bäume: 1 dreistämmiger Ahorn – nicht schutzwürdig (zur bestehenden Bebauung Geidorfgürtel 16 hin), eine Eibe – nicht schutzwürdig (zwischen Ahorn und Bergulme) und die schützwürdige Bergulme. Die Bergulme steht über die Grundgrenze in Richtung Leechgasse hinaus und ist in ihrem Ausmaß der Baumkrone kleiner als im Bebauungsplan dargestellt. Eine Erweiterung der Bebauung Geidorfgürtel 16 könnte unter Einhaltung der schutzwürdigen Bergulme erfolgen.

- 3.) *Einspruch gegen die als schützenswert eingestufte Bergulme auf dem Grundstück Gst.Nr. 2590/4.*

Die Bergulme steht über der Grundgrenze in Richtung Leechgasse hinaus. Ihre Äste wachsen bereits jetzt über dem Gehsteig hinaus und in die Oberleitung der Leechgasse hinein. Der Baum als solcher wäre als schützenswert einzustufen, ist aber in absehbarer Zeit mit Kürzungen der Äste und Folgeschäden zu rechnen. Zudem besteht im Winter und bei Sturm Gefahr in Verzug, da die ausladenden Äste über den

Gehsteig brechen und Menschenleben gefährden könnten. Bei entsprechender Kürzung der Äste wäre der Baum nicht mehr überlebensfähig. Selbiges gilt ebenfalls für die beiden anderen Bäume an dieser Stelle (s. Pkt. 2.).

Mit diesem „schützenswerten“ Baum, dessen Ableben leider absehbar ist, eine langfristig angemessene städtebauliche Lösung an dieser Stelle zu verhindern, erscheint nicht zielführend und kurzsichtig. Eine entsprechende Ersatzpflanzung wäre an geeigneter Stelle sinnvoll und entspräche der Zielsetzung gem. Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes.

- 4.) *Einspruch gegen die lt. Bebauungsplan vorgesehene Tiefgarage auf den Grundstücken Gst.Nr. 2590/12, 2590/13 und 2590/4.*

Bei Ausführung eines „Endgliedes“ soll die Ausführung einer Tiefgarage unter der Erweiterung möglich sein.

- 5.) *Einspruch gegen den lt. Bebauungsplan vorgesehenen Bebauungsgrad*

Bei Ausführung eines „Endgliedes“ muss der Bebauungsgrad an die mögliche Erweiterung angepasst werden.

- 6.) *Einspruch gegen das Heranreichen der Tiefgarage des Gst.Nr. 2615/2 bis an die Grundgrenze des Grundstück Gst.Nr. 2590/4.*

Bei Heranreichen der Tiefgarage des Gst.Nr. 2615/2 bis an die westliche Grundgrenze ist die Herstellung der Tiefgarage und einer entsprechenden Baugrubensicherung nur über das angrenzende Nachbargrundstück Gst.Nr. 2590/4 möglich und ist dies ohne Beeinträchtigung bzw. Beschädigung des Wurzelbereiches des erhaltenswerten Baumbestandes, insbesondere der als schützenswert eingestuften Bergulme bzw. den gleichermaßen Situierten beiden anderen Bäumen (s. Pkt. 2.) an der Leechgasse, nicht möglich. Dies geht auch aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes hervor.

Zur Herstellung der Tiefgarage auf dem Gst.Nr. 2615/2 und einer entsprechenden Baugrubensicherung müssen insgesamt 6 riesige Bäume im Innenhof gefällt werden. 4 davon befinden sich auf dem Gst.Nr. 2615/2, 2 davon auf dem Nachbargrundstück Gst.Nr. 2590/4. Alle diese Bäume haben einen Stammdurchmesser von ca. 30 – 80 cm und sind mindestens 50 Jahre alt. Sie stellen einen wesentlichen Teil der für die gesamte Innenhofbebauung charakteristischen und qualitätsgebenden Innenhofbegrünung dar.

- 7.) *Einspruch gegen die Einfahrt der Tiefgarage des Gst.Nr. 2615/2 direkt an der Grundgrenze zum Grundstück Gst.Nr. 2590/4.*

Durch die Positionierung der Tiefgaragen einfahrt des Gst.Nr. 2615/2 direkt an der Grundgrenze zum Grundstück Gst.Nr. 2590/4 ist für das Grundstück Gst.Nr. 2590/4 mit erhöhten Lärm- und Schadstoffimmissionen zu rechnen.

- 8.) *Einspruch gegen das rückspringende Penthouse-Geschoss der Liegenschaft Leechgasse 21, 21a auf dem Grundstück Gst.Nr. 2615/2.*

Das im Bebauungsplan angeführte rückspringende Penthouse-Geschoss der Liegenschaft Leechgasse 21a auf dem Grundstück Gst.Nr. 2615/2 entspricht nicht den Vorgaben des 1.0 Räumlichen Leitbildes, welches für diesen Teilraum Nr. 2 eine Geschossanzahl von max. 2G – 4G vorsieht.

Eine 5-geschossige Bebauung als Übergang von der 5-geschossigen Wohnbebauung im Verlauf des Geidorfgürtels hin zur offenen Villenbebauung in Richtung Leechgasse, ist städtebaulich nicht argumentierbar. Aus städtebaulicher Sicht wäre eine „Abtreppung“ der Geschosse hin zur Villenbebauung logisch und sinnvoll.“

Einwendungsbehandlung:

Ad. Pkt. 1 – Blockrandbebauung

Der vorliegende Bebauungsplan wurde unter Bedacht der offenen Bebauung im Bereich der Schubertstraße und Leechgasse als auch der vorhandenen Blockrandstruktur entlang dem Geidorfgürtel sowie unter Berücksichtigung der Gebietsverträglichkeit im Sinne des Erhalts des bestehenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes erstellt. Im Hinblick auf die im 4.0 Flächenwidmungsplan idgF. und in § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 angegebene Höchstwert von 1,4 sowie 1,5 erfolgte die Festlegung der Bauflucht- und Baugrenzlinien in Anlehnung an die Bestandsituation. Die Entwicklung einer straßenbegleitenden, allseits geschlossenen Blockrandbebauung im eigentlichen Sinn kann in Zusammenschau mit der bestehenden Bebauungsstruktur nicht umgesetzt werden.

Ad. Pkt. 2 und 3 – schützenswerte Bergulme, Gst. Nr. 2590/4, KG Geidorf

Bei Bäumen im Grenzbereich zum öffentlichen Raum / Straßenraum sind entsprechende Lichtraumprofile (2,0 m bei Gehwegen; 4,0 m bei Fahrbahnen) sicherzustellen. Zahlreiche Baumstandorte in der Nähe von Oberleitungen (z.B. in Haltestellenbereichen) zeigen, dass ein fachlich korrekt durchgeführter Baumschnitt Leitungen freisetzt, ohne den Baum nachhaltig zu beeinträchtigen. Beinahe sämtliche Baumstandorte im öffentlichen Raum übersichern Gehwege, Fahrbahnen oder Aufenthaltsbereiche, Stand- und Bruchsicherheit sind zu gewährleisten.

Ad. Pkt. 4 und 5 – Tiefgarage Gst. Nr. 2590/4, 2590/12 und 2590/13

Aufgrund der o.a. städtebaulichen Festlegungen und unter Bedachtnahme des erhaltenswerten Baumbestandes kann ebenfalls die Erweiterung der Tiefgaragengrenzen und die Änderung des Bebauungsgrades ausgeschlossen werden.

Ad Pkt. 6 und 7 – Errichtung und Einfahrt der Tiefgarage auf Gst. Nr. 2615/2, KG Geidorf

Die genannten Themen hinsichtlich der Errichtung einer möglichen Tiefgarage auf dem Gst. Nr. 2615/2, KG Geidorf können überwiegend nicht auf Ebene des raumordnungsrechtlichen Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden. Eine mögliche Beanspruchung des Gst. Nr. 2590/4 für die bauliche Umsetzung der Tiefgarage ist demzufolge nur auf Grundlage eines konkreten Bauvorhabens und einer damit einhergehenden bautechnischen Detaillierung entsprechender Bauteile möglich.

Die Lage und Abmessung der Tiefgarage wurden in Abstimmung mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer festgelegt, sodass die erhaltenswerte Baumgruppe (Eschenahorn, Blutbuche, Bergahorn, Trompetenbaum und Edelkastanie) im Bereich der nordöstlich verlaufenden Grundgrenze des Gst. Nr. 2615/2, KG Geidorf sowie die bestehende Baumreihe (4 Stk. Eichen) entlang der Leechgasse geschützt werden können.

Der Kronentraufbereich der Bergulme ist außerhalb des potenziellen Bereiches einer Baugrubensicherung. Die Bäume im Hofbereich der Liegenschaft Geidorfgürtel 16 und 18 wurde von der A10/5 nicht als „Baum mit Schutz- und Erhaltungsgebot“ eingestuft. Weder besonderer Habitus, seltene Baumart noch ein besonderer stadtbildwirksamer Standort sind gegeben.

Betreffend Fragestellungen im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben wie z.B. die Beeinträchtigungen in Form von Lärm- oder Schadstoffimmissionen durch die Positionierung einer Tiefgarageneinfahrt direkt an der Grundgrenze zum Gst. Nr. 2590/4 muss auf das nachgereichte Bauverfahren und die Parteienstellung in diesem verwiesen werden.

Ad. Pkt. 8 – Penthouse-Geschoss auf der Liegenschaft Leechgasse 21 und 21a, Gst. Nr. 2615/2, KG Geidorf
Im Hinblick auf den Einwand darf auf den § 3 Begriffsbestimmungen im 1.0 Räumlichen Leitbild verwiesen werde:

4. *Geschoßzahl: angeführt wird die Summe aller oberirdischen Vollgeschosse, maximal ein zusätzliches Dachgeschoß bzw. ein rückversetztes Penthouse zählt nicht als Geschoss gemäß den Angaben im RLB; der Rückversatz muss hierbei in der offenen Bebauungsweise umlaufend, in der gekuppelten Bauweise dreiseitig und in der geschlossenen Bebauungsweise zweiseitig (hof – und straßenseitig) erfolgen. Bei einem Rückversatz kleiner 2,0 m zählt das Penthouse als Vollgeschoss.*

Die im Planwerk festgelegten max. Gebäude- und Gesamthöhen für das Gst. Nr. 2615/2, KG Geidorf (Leechgasse 21 und 21a) orientieren sich an den bereits getroffenen Festlegungen für den Bereichstyp „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe“ im Teilraum 6 „Rosenhain – Schubertstraße“ (max. 2G – 4G) bzw. insbesondere an den Höhen der baukulturell wertvollen Bestände.
In diesem Zusammenhang kann auch die Forderung einer „Abtreppe“ von der 5-geschossigen Blockrandstruktur entlang des Geidorfgürtels hin zur offenen Villenbebauung in Richtung Leechgasse nur als unschlüssig bezeichnet werden, zumal das gesamte Bebauungsplangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,4 ausgewiesen ist und eine derartige Differenzierung der Höhenentwicklung in keinsten Weise städtebaulich nachvollziehbar wäre.

Eine Reduzierung der Höhe bzw. „Abtreppe“, würde bedeuten mehr Fläche zu verbauen, den Bebauungsgrad und den Grad der Bodenversiegelung zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf der Liegenschaft in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglichst ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Einwendung 4 (OZ 0009)

„[...] Als grundbücherliche Eigentümerin [...] erhebe ich Einwendungen gegen 2 Punkte des o.a. Bebauungsplanes.

1. Gegen die Zuordnung „Blockrandbebauung“:

*Im „räumlichen Leitbild“ (RLB Ihres Erläuterungsberichtes (graphische Darstellung Bereichstypenplan) befindet sich das Gebäude Schubertstraße 24 (und 22) im Teilraum Nr. 2 „Blockrandbebauung“.
In den dafür getroffenen Festlegungen führen Sie unter anderem an:*

- *Bebauungsweise: geschlossen*

und für die zulässige Form der Parkierung:

- *Tiefgarage (im Neubaufall)*
- *Keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten ...*

Dagegen erhebe ich Einwendungen.

*Die Bebauungsweise der Wohnanlage Schubertstraße 22 – 24 ist nicht geschlossen. Sie entspricht der von Ihnen im Abschnitt „Gebäudebestand“ Ihres Erläuterungsberichtes definierten Situierung.
Somit ist für die weiteren Festlegungen nicht der Teilraum Nr. 2 (Blockrandbebauung) heranzuziehen.
Im Abschnitt „Gebäudebestand“ wiesen Sie für die Häuser Schubertstraße 22 – 24 auf den Bestand der offenen Bebauungsweise hin: „2 langgestreckte Baukörper mit ausgebautem Walmdach, die das Bauensemble einer strenggegliederten Wohnhausanlage aus den 1930er Jahren bilden. Parallel zu dem Verlauf der Schubertstraße sind die Baukörper tieferliegend situiert und werden über Außentreppe und Rampenbauwerke (Anmerkung: für die Erschließung der Häuser Nr. 22 – 24 ist nur ein Rampenbauwerk vorhanden) erschlossen.*

Hinter einem begrünten Vorbereich sind in dem Sockelgeschoss teilweise Garagen untergebracht“. Diese Beschreibung entspricht nach RLB eher (Anmerkung: nicht leicht rechteckig, sondern deutlich rechteckig) dem Bereichstyp „Villenviertel“.

In den dafür getroffenen Festlegungen sind die zulässigen Formen der Parkierung:

- Tiefgaragen oder gebäudeintegrierte Abstellplätze
- Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Abstellplätzen in freier Aufstellung in Relation zur Bauplatzgröße ... zulässig.

Hinter dem begrünten Vorgarten befindet sich, bereits abgesenkt, über die gesamte Gebäudefront ein befestigter Zufahrtsbereich. Auf Grund der Breite von ca. 8,00 m werden die von der Zu- und Abfahrt nicht tangierten Freiflächen von den Wohnungseigentümern (überwiegend Wohnnutzung) als PKW-Abstellflächen in freier Aufstellung genutzt. Die Gestaltung und Ausführung des Vorgartens und des zwischen Haus und Vorgarten liegenden Zufahrtsbereiches samt dessen Nutzung ist noch unverändert aus der Errichtungszeit, den 30er Jahren und sollte auch im Bebauungsplan seine Entsprechung finden.

2. Gegen die Möglichkeit der Errichtung einer Tiefgarage:

Begründung:

Die bauliche Möglichkeit der Errichtung einer Tiefgarage ist im vorliegenden Fall ohne Abriss des Gebäudekomplexes nicht gegeben.

Die gesamte Wohnhausanlage, zu welcher auch das Haus Schubertstraße 26 gehört (Anmerkung: Geidorfgürtel 16 – 24 unterliegen denselben Beurteilungskriterien), ist im Sinne des GAEG 1980 (Grazer Altstadterhaltungsgesetz) § 3, 1 was ein Gutachten der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission belegt, schützenswert.

(Anmerkung: Die im Bebauungsplan dargestellten Tiefgaragen-Flächen, die weit über die verbauten Flächen der Gebäude in die durchgrünten Freiräume eingreifen, widersprechen dem „Entsiegelungs-Gedanken“. Aus ökologischer Sicht sollte sich die Vegetation auf gewachsenen Böden entwickeln. Auch bei einer von Ihnen geforderten Überschüttungshöhe von 1 m Erdreich ist dies nur bedingt für Rasen, Stauden und Sträuchern möglich, nicht aber für Bäume, vor allem für Parkbäume!“

Einwendungsbehandlung:

Ad. Pkt. 1 – Blockrandbebauung

Der vorliegende Bebauungsplan wurde unter Bedacht der offenen Bebauung im Bereich der Schubertstraße und Leechgasse als auch der vorhandenen Blockrandstruktur entlang dem Geidorfgürtel sowie unter Berücksichtigung der Gebietsverträglichkeit im Sinne des Erhalts des bestehenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes erstellt. Im Hinblick auf die im 4.0 Flächenwidmungsplan idgF. und in § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 angegebene Höchstwert von 1,4 sowie 1,5 erfolgte die Festlegung der Bauflucht- und Baugrenzlinsen in Anlehnung an die Bestandsituation. Die Entwicklung einer straßenbegleitenden, allseits geschlossenen Blockrandbebauung im eigentlichen Sinn kann in Zusammenschau mit der bestehenden Bebauungsstruktur nicht umgesetzt werden.

In Bezug auf die Festlegung der geschlossenen Bauweise für den Bereichstypen „Blockrandbebauung“ wird auf den § 9 Ausnahmebestimmungen im 1.0 Räumlichen Leitbild verwiesen. Abweichend von den Bestimmungen gemäß § 6 und § 8 kann folgende relevante Ausnahmebestimmung im Bebauungsplanverfahren festgelegt werden:

(2) Ausnahme hinsichtlich der Bauweise:

- Wenn unter Einhaltung der Bestimmung ein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz entstände
- Wenn das charakteristische Erscheinungsbild des Bereichstypen aufgrund der bestehenden Parzellierung nur durch eine andere als die festgelegte Bauweise erreichbar ist

Ad. Pkt. 2 – Errichtung einer Tiefgarage

Im Hinblick auf den Einwand wird festgehalten, dass für den gegenständlichen Planungsbereich eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept) besteht. Hierbei gilt die Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konfliktträchtiger Nutzungen. Ebenso ist das Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche vorgesehen.

In Bezug auf die Bebauung in der Schubertstraße 22 (Gst. Nr. 2590/7, 2590/11, 2590/10, KG Geidorf) und Schubertstraße 24 (Gst. Nr. 2615/1, 2615/7, 2615/6) darf festgehalten werden, dass im Planwerk für diese beiden Liegenschaften lediglich die max. Tiefgaragengrenzen festgelegt wurden. Im konkreten Fall kann allerdings nicht daraus ein Abbruch der bestehenden Gebäude abgeleitet werden. Ein Ansuchen um Erteilung der Bewilligung für den Abbruch von Gebäuden ist im § 32 des Stmk Baugesetz 1995 idgF. geregelt und kann somit nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz behandelt werden.

Zudem wurden Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas (wie z.B. Begrünung von Innenhöfen durch ökologisch wirksame Substratschichten über Tiefgaragen oder Begrünung von Dachflächen) im Bebauungsplan verordnet.

Einwendung 5 (OZ 0010)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Abteilung 14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit

Wartingergasse 43

8010 Graz

„[...] Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Dezember 2022 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes „03.21.0 Leechgasse – Geidorfgürtel - Schubertstraße“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als nötig erachtet, dass im Zuge der weiteren Planungen ein besonderes Augenmerk auf die Oberflächenentwässerung bzw. Regenwasserbewirtschaftung gelegt wird.

Da das gegenständliche Planungsgebiet im Randbereich vom HQ100 betroffen ist, sollen bereits im Rahmen des Bebauungsplanes jene Maßnahmen festgeschrieben werden, welche für ein hochwassersicheres Bebauen des Planungsbereiches notwendig sind.

Des Weiteren wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die kommunale Abwasserreinigungsanlage über ausreichende Kapazitäten verfügt, um die im Planungsgebiet möglicherweise zusätzlich zum Bestand anfallenden Abwässer aufnehmen zu können.“

Einwendungsbehandlung:

Zu dem angeführten Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept muss auf das zukünftige Bauverfahren hingewiesen werden.

Wie die Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, mehrmals detailliert dargestellt hat, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH4-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten.

Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen. [...]

Im Allgemeinen wird zu Bebauungsplänen festgehalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen.

Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.

Einwendung 6 (OZ 0011)

„[...] Als grundbücherlicher Miteigentümer [...] erhebe ich gegen den aufgelegten Bebauungsplan Einwendungen wie folgt:

- 1. Das Gebäude Schubertstraße Hausnummer 22 ist direkt mit dem aufgehenden Mauerwerk mit Baugrenzlinien umschlossen. Diese Festlegung lässt keinerlei Erweiterungen über den Bestand zu. Aufgrund der Formulierung gem. §4 BauG „Linien, die durch oberirdische Teile von Gebäuden nicht überschritten werden darf“ sind Zubauten gänzlich unzulässig, auch bei einer allfälligen Errichtung eines Balkons kann man nicht sicher sein, ob denn die Baubehörde diesen dann nicht als „Teil des Gebäudes“ qualifizieren würde.
V.A. an der südöstlichen Fassade, also im Hofbereich stehen keinerlei öffentliche Interessen gegen eine allfällige Erweiterung des Gebäudes, da hier das Straßenbild nicht berührt wird und das grundsätzliche Ziel des Bebauungsplanes, die Freihaltung der Innenhöfe, wird durch eine traufseitige Erweiterungsmöglichkeit nicht berührt.
Ich fordere daher, die Baugrenzlinien an der Nordwest- und an der Südostseite so zu gestalten, dass allfällige Zubauten möglich sein werden, zumindest die Errichtung von baulichen Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft muss ausdrücklich zulässig sein.*
- 2. Im Verordnungsplan sind die hofseitigen Nadelbäume als „zu erhaltend“ dargestellt. In Anbetracht der Tatsache, dass diese Nadelbäume keineswegs dem städtischen Umfeld angemessen erscheinen, so sind sie auch als Flachwurzler dem Stress durch die, dem Klimawandel geschuldete Trockenheit ausgesetzt. In den vergangenen Jahren waren bereits mehrmals professionelle baumpflegerische Maßnahmen erforderlich, so mussten Baumspitzen gekappt werden, um zu vermeiden, dass diese aufs Dach fallen. Eine Entfernung dieser standortfalschen, gefährdeten Bäume zugunsten einer Neupflanzung mit großkronigen, tiefwurzelnden Laubbäumen erscheint daher jedenfalls tunlich.“*

Einwendungsbehandlung:

Ad. Pkt. 1 – Festlegung Baugrenzlinien

Die Planungsinstrumente der Stadt Graz, das 4.0 Stadtentwicklungskonzept, das 1.0 Räumliche Leitbild (Beschluss), der 4.0 Flächenwidmungsplan beinhalten Zielsetzungen über die eine große gesellschaftliche und politischer Übereinstimmung besteht. Rechtsverbindliche Verordnungen regeln vorausschauend eine geordnete Siedlungsentwicklung und wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept), gemäß 1.0 Räumliches Leitbild wurde entlang des Geidorfgürtels sowie im südlichen Abschnitt der Schubertstraße die Blockrandbebauung und nordöstlich anschließend der Bereichstyp „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe“ als städtebauliche Zielsetzung für den Gebietsbereich festgelegt.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht nun konkret den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage und einem verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Gebiet gemäß den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes. Dies entspricht selbstverständlich den langfristigen Zielen der Stadt Graz, Siedlungsentwicklung in günstigen Lagen zu forcieren und hochwertiges Bauland für Siedlungsentwicklung zu nutzen.

Hinsichtlich der geforderten Erweiterungsmöglichkeiten für das Gebäude Schubertstraße 22 wird festgehalten, dass es sich bei der Wohnanlage Schubertstraße 22, 24, 26 und 26a sowie den Objekten Geidorfgürtel 20, 22 und 24 um ein städtebauliches Ensemble handelt, das gemäß der Stellungnahme der Grazer Altstadtsachverständigenkommission in ihrer baulichen Charakteristik von Bedeutung für das Stadtbild und im Sinne des § 4 GAEG 2008 als schutzwürdig einzustufen sind. Neben den Gestaltungselementen der Fassade, der Fassadengliederung und den Loggien sind steile Walmdächer gemeinsame und für das Erscheinungsbild typische Elemente.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Einwendung wurde im Erläuterungsbericht ergänzt, dass Balkone hofseitig maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten dürfen.

Zudem wird auf § 6 (3) in der Verordnung verwiesen, in dem festgehalten wird, dass hofseitig Balkone mit entsprechenden Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen möglich sind.

Ad. Pkt. 2 – Erhalt von Nadelbäumen

Gem. Lageskizze im Erläuterungsbericht auf Seite 31 gilt für die Baumgruppe ein Schutz- und Erhaltungsgebot. Die Baumgruppe weist einen entsprechend guten Allgemeinzustand auf und ist aus stadtoökologischen und klimarelevanten Aspekten als Ensemble zu erhalten. Einer langfristigen Bestandsumwandlung mit klimafitten Stadtbäumen kann nicht widersprochen werden, d.h. sollte die Stand- und Bruchsicherheit bei Einzelbäumen nicht mehr gegeben sein, sollten diese nach und nach durch klimafitte Stadtbäume ersetzt werden.

Einwendung 7 (OZ 0012)

„[...] Für den Liegenschaftseigentümer [...] ist nicht nachvollziehbar warum über die Bestimmungen des § 5 (1) des Verordnungswortlautes zum 03.21.0 Bebauungsplanes „Leechgasse – Geidorfgürtel – Schubertstraße“ (... im Planwerk sind die jeweils zulässigen Mindest- bzw. maximalen traufseitigen Gebäudehöhen eingetragen ...) lediglich die Bestandssituation abgebildet wurde und kein diesbezüglicher Planungsspielraum für Zubauten und Aufstockungen vorgesehen wurde.

Nach Ansicht der Liegenschaftseigentümerin steht diese Bestimmung im Widerspruch zu angrenzenden städtebaulichen Kenngrößen im näheren Planungsumfeld.

Zusätzlich liegt ein Widerspruch zu den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes vor, wonach in Nahelage zu öffentlichen Einrichtungen und mit dem ÖPNV gut ausgestatteten Bereichen eine maßvolle Verdichtung bestehender baulicher Strukturen anzustreben ist. Dieser Zielsetzung wird der ggst. Bebauungsplan nicht gerecht, da lediglich auf die Bestandsituation abgestellt wird.

Der dem Geidorfgürtel zugewandte Straßenzug stellt den östlichen Abschluss der durchgehenden Häuserzeile zwischen Leechgasse und Johann-Fux-Gasse dar. Die Baukörper präsentieren sich zur Schauseite mit 4 Vollgeschossen und einem über das Straßenniveau herausragenden Kellergeschoss. Charakteristisch für den Straßenraum ist die durchgehende Traufkante der Gebäude. Das nähere Umfeld ist durch großvolumige Baukörper, vor allem der Karl-Franzens-Universität, geprägt. Die Blockrandbebauung im Norden des Geidorfgürtels definiert den Abschluss der dichten, städtischen Bebauung.

Bei gleichbleibender Traufkante wirkt sich ein Ausbau des Dachgeschosses des Gebäudes Geidorfgürtel 16 – 18 in Form von Dacheinschnitten und – aufklappungen aufgrund der geringen Einsehbarkeit nicht nachteilig auf das äußere Erscheinungsbild aus. Bei einer an das benachbarte Satteldach angepassten Höhenentwicklung, einer entsprechend hohen architektonischen Qualität sowie respektvollen Umgang zum historischen Gebäudebestand der Umgebung ist auch eine Penthouse-Bebauung als Übergang zur im Nordosten angrenzenden Villenbebauung vorstellbar.

Eine Berücksichtigung dieser Planungsvorgaben würde zudem noch innerhalb der im Bebauungsplan definierten Maxima für andere Gebäudeabschnitte – Traufhöhe 19,5 m und Gesamthöhe 25,0 m zu liegen kommen.

Weiters wird angemerkt, dass ein ausreichender Spielraum für einen attraktiven Dachgeschossausbau mit den entsprechenden Raumhöhen auch allen Raumordnungszielen wie dem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden, der Hintanhaltung weiterer Versiegelung sowie der Stärkung bereits bestehender und sehr gut versorgter Wohngebiete dient.

Weiters wird ersucht, die Baugrenzlinie an der nordöstlichen Stirnwand des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück 2590/13 insoweit abzuändern, dass die Baugrenzlinie generell um 5 m erweitert wird und somit mit der Linie der möglichen Tiefgarage zusammenfällt oder ab dem EG oder zumindest ab dem 1. OG (im Gebäude als EG bezeichnet UG, EG, 1. Stock, 2. Stock, 3. Stock) eine Überbauung der Zufahrt in diesem Bereich z.B. mit einem auskragenden Erker zulässig ist. Dabei sollte der bereits für die Errichtung von Tiefgaragen vorgesehene Spielraum von 5 m genutzt werden. Dies ist ohne Gefährdung des vorhandenen Baumbestandes möglich.

Grundsätzlich vermissen wir eine ausreichende Rücksichtnahme des ggst. Bebauungsplan auf das Gleichbehandlungsgebot und sehen keine ausreichende Grundlagenrecherche städtebaulicher und planungsrelevanter Charakteristika. Zudem erfolgt hinsichtlich der in der Verordnung angeführten Festlegung zu den Gebäudehöhen keine hinreichende Erläuterung, sodass diese Festlegung mangels Begründung für uns nicht nachvollziehbar ist.

Anzuführen gilt es, dass für angrenzende Planungsgebiete diesbezüglich keine so restriktiven Angaben zur Mindestgebäudehöhe bzw. Einschränkungen für eine maßvolle Verdichtung und Dachgeschoßausbauten enthalten.

Zur Wahrung der Nachvollziehbarkeit sowie zur Ausräumung von widersprüchlichen Festlegungen wird um positive Erledigung der Einwendung ersucht.“

Einwendungsbehandlung:

Die Planungsinstrumente der Stadt Graz, das 4.0 Stadtentwicklungskonzept, das 1.0 Räumliche Leitbild (Beschluss), der 4.0 Flächenwidmungsplan beinhalten Zielsetzungen über die eine große gesellschaftliche und politischer Übereinstimmung besteht. Rechtsverbindliche Verordnungen regeln vorausschauend eine geordnete Siedlungsentwicklung und wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept), gemäß 1.0 Räumliches Leitbild wurde entlang des Geidorfgürtels sowie im südlichen Abschnitt der Schubertstraße die Blockrandbebauung und nordöstlich anschließend der Bereichstyp „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe“ als städtebauliche Zielsetzung für den Gebietsbereich festgelegt.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht nun konkret den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage und einem verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Gebiet gemäß den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes. Dies entspricht selbstverständlich den langfristigen Zielen der Stadt Graz, Siedlungsentwicklung in günstigen Lagen zu forcieren und hochwertiges Bauland für Siedlungsentwicklung zu nutzen.

Hinsichtlich der geforderten Erweiterungsmöglichkeiten für das Gebäude Geidorfgürtel 16 und 18 (Gst. Nr. 2590/4, 2590/12, 2590/13, alle KG Geidorf) wird festgehalten, dass es sich bei dem Wohngebäude um ein 1937/38 errichtetes fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus mit Satteldach handelt, das gemäß der Stellungnahme der Grazer Altstadtsachverständigenkommission in seiner baulichen Charakteristik von Bedeutung für das Stadtbild und im Sinne des § 4 GAEG 2008 als schutzwürdig einzustufen ist. Bei dem langgestreckten, L-förmigen Baukörper finden sich *gestaltwirksame Merkmale wie die Gebäudeproportion, die Dachform mit speziell ausgeformter Traufuntersicht sowie die Fassadengliederung und die Fensterkonstruktion mit sensibel proportionierter Teilung* wieder, welche die Schutzwürdigkeit des Gebäudes begründen. *Das Objekt ist Vorreiter einer formalen Gestaltung, die auch in der Detailausbildung den hohen gestalterischen und handwerklichen Ansprüchen gerecht wird* und daher zu erhalten ist.

Im Hinblick auf das klare Ordnungsprinzip und die vorwiegend einheitliche Traufhöhe ist der Bestand entlang des Geidorfgürtels und der Schubertstraße vom Erscheinungsbild her als typisch und stimmig entsprechend der Entstehungszeit in den 1930er Jahren zu betrachten und kann städtebaulich nicht mit dem großvolumigen und langgestreckten Baukörper des ReSoWi-Zentrums der Karl-Franzen-Universität verglichen werden. Auch der Verweis auf die Blockrandbebauung im Kreuzungsbereich mit der Johann-Fux-Gasse und im nördlichen Straßenabschnitt des Geidorfgürtels kann nur als unschlüssig bezeichnet werden, zumal es sich hierbei um Wohngebäude deutlich jüngeren Datums handelt, die weder in ihrer Geschossigkeit und Höhenentwicklung noch anhand der Fassadengestaltung und Dachform als Referenz für die Bebauung Geidorfgürtel 16 und 18 herangezogen werden können.

Demzufolge sind städtebauliche Erweiterungen bzw. weitere Verdichtungen in Fläche und Höhe sowohl für die Bebauung in der Schubertstraße als auch für die Gebäude entlang des Geidorfgürtel ausgeschlossen. Der Ausbau der Dachgeschosse im Bestand ist möglich, sofern dies nicht schon erfolgt ist, nachdem die Gaupen und Dachflächenfenster in jetziger Form seitens der ASVK als nicht schutzwürdig eingestuft wurden.

Hinsichtlich der geforderten Änderung der Baugrenzlinie im Bereich der Brandwand entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Gst. Nr. 2590/13, KG Geidorf wird auf die Stellungnahme der Abteilung Grünraum und Gewässer verwiesen, worin für die Liegenschaft Geidorfgürtel 16 und 18 die straßenseitige Bergulme (*Ulmus glabra*) und die im Innenhof stehende Linde (*Tilia sp.*) ein Schutz- und Erhaltungsgebot angeführt ist.

Die Errichtung von einem „auskragenden Erker“ würde allerdings bedeuten, dass die erhaltenswerten Bäume möglichen Baumaßnahmen weichen müssten. Die Erweiterung der bebaubaren Flächen entlang der Leechgasse ist daher abzulehnen, zumal eine Ausschöpfung der maximalen Bebauungsdichte für die gegenständliche Liegenschaft innerhalb der bereits vorhandenen Bestandsstruktur in Form von Dachraumausbauten zu bewerkstelligen wäre.

Einwendung 8 (OZ 0013)

„[...] Hinsichtlich des Entwurfs 03.21.0 Bebauungsplan „Leechgasse – Geidorfgürtel – Schubertstraße“ erhebe ich aus folgenden Gründen Einwendungen:

1. Ich fordere, dass aus dem Bebauungsplan die unter Punkt 4, Seite 21 geplante Entsiegelung der Innenhöfe im Bereich der Grundstücke Schubertstraße 22 und 24 getilgt wird, da die bisherigen versiegelten Flächen als Parkplätze dienen.
2. Eine Entsiegelung der Innenhöfe würde eine starke Beschränkung der Parkmöglichkeiten bewirken und einer Enteignung gleichkommen.
3. Der Bebauungsplan ist jedenfalls für die Nutzung meiner Wohnung mit erheblichen Nachteilen verbunden.“

Einwendungsbehandlung:

Die Planungsinstrumente der Stadt Graz, das 4.0 Stadtentwicklungskonzept, das 1.0 Räumliche Leitbild (Beschluss), der 4.0 Flächenwidmungsplan beinhalten Zielsetzungen über die eine große gesellschaftliche und politischer Übereinstimmung besteht. Rechtsverbindliche Verordnungen regeln vorausschauend eine geordnete Siedlungsentwicklung und wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht nun konkret den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage und einem verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Gebiet gemäß den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes. Dies entspricht selbstverständlich den langfristigen Zielen der Stadt Graz, Siedlungsentwicklung in günstigen Lagen zu forcieren und hochwertiges Bauland für Siedlungsentwicklung zu nutzen.

Im Hinblick auf den Einwand wird festgehalten, dass für den gegenständlichen Planungsbereich eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept) besteht. Hierbei gilt die Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen. Ebenso ist das Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche vorgesehen.

Eine widerrechtliche Eingriffshandlung in das Grundrecht des Eigentums in Form einer *Enteignung* sowie eine mit erheblichen *Nachteilen verbundene Nutzung der Wohnung* kann durch die plangemäße Ausübung der hoheitlichen Planungsaufgaben der Gemeinde demnach nicht abgeleitet werden.

Einwendung 9 (OZ 0014)

„[...] Die Einschreiterin erstattet in Ansehung der Kundmachung des Entwurfs des Bebauungsplans 03.21.0 „Leechgasse – Geidorfgürtel - Schubertstraße“ tieferstehend begründete Einwendungen:

[...] Die Einschreiterin erachtet es grundsätzlich als positiv, dass es zur Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich ihrer obgenannten Liegenschaft kommt. Jedoch bedarf der vorliegende Bebauungsplanentwurf einer Ergänzung.

Hierzu wie folgt:

- a) *Auf der Liegenschaft „Leechgasse 21“ befindet sich ein Transformator, welcher einen großen Teil des Stadtviertels „Geidorf“ mit Strom versorgt.*

Im Zuge der Planung eines künftig auf dieser Liegenschaft umzusetzenden Bauprojektes durch die Einschreiterin hat diese sich auch mit dem Betreiberunternehmen (Energieversorger) dieses Transformators abgestimmt.

Der Energieversorger bat im Zuge der Projekterörterung darum, den Transformator auf der Liegenschaft der Einschreiterin (Leechgasse 21) künftig auf einen einfacher zugänglichen Standort zu verlegen, damit in Zukunft notwendige Wartungsarbeiten ohne unnötige Verzögerungen wahrgenommen werden können. Konkret sollte der Transformator nahe der Straße (außerhalb der Baugrenzlinien) situiert werden.

- b) *Durch den Energieversorger wurden der Einschreiterin auch bereits technische Vorgaben, welche für die Realisierung des gegenständlichen Transformators notwendig wären (insbesondere gewünschte Lage, Maße und die Errichtung eines befestigten Vorbereichs) erteilt.*

Da durch den gegenständlichen Transformator eben nicht nur die Liegenschaft der Einschreiterin sondern ein großer Bereich des Stadtviertels „Geidorf“ mit Strom versorgt wird, besteht an der Errichtung des gegenständlichen Transformators in einem Bereich, zu welchem der die Anlage betreuende Energieversorger jederzeit Zugang haben kann (und welcher außerhalb der Baugrenzlinien liegt) ein öffentliches Interesse.

- c) *Das auf der Liegenschaft der Einschreiterin künftig geplante Projekt (Bestandsgebäude) soll als Laborgebäude genutzt werden. Zu diesem Zweck sind Einbringöffnungen an der östlichen, westlichen oder nördlichen Gebäudeseite in das 1. Untergeschoß zu errichten, damit die erforderlichen Laborgeräte mittels Kran angeliefert werden können.*

Die nachfolgenden Ausführungen sind vor dem Hintergrund des dargelegten Sachverhalts zu lesen, um der Stadt Graz darzulegen, dass die Voraussetzungen für die Errichtung eines Transformators außerhalb der Baugrenzlinien sowie von „Einbringungsöffnungen“ auf der Liegenschaft der Einschreiterin vorliegen.

Zum Entwurf des Bebauungsplans 03.21.0 „Leechgasse – Geidorf Gürtel – Schubertstraße“:

Der Entwurf des Bebauungsplans 03.21.0 „Leechgasse – Geidorf Gürtel – Schubertstraße“ besteht aus dem Wortlaut (Verordnungsentwurf), der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung (Planwerk) sowie dem beigefügten Erläuterungsbericht. [...]

Zu den rechtlichen Grundlagen:

Nach § 19 Z 1 Stmk ROG ist es Aufgabe der örtlichen Raumordnung, „auf Grund der Bestandsaufnahme die örtliche zusammenfassende Planung für eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Ordnung des Gemeindegebietes aufzustellen, anzupassen und zu entwickeln“.

Gemäß § 40 Abs 2 Stmk ROG ist mit der Bebauungsplanung „eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes [...] anzustreben“.

Gemäß § 8 Abs 1 Stmk ROG dürfen Bebauungspläne nicht dem Stmk ROG „dem Flächenwidmungsplan und dem örtlichen Entwicklungskonzept widersprechen“.

Gemäß § 3 Stmk ROG sind dabei folgende Grundsätze zu beachten:

§ 3

Raumordnungsgrundsätze

- (1) Folgende Raumordnungsgrundsätze sind für die Raumordnung im Land Steiermark 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.
- (2) Dabei sind folgende Ziele abzuwägen:
1. Entwicklung der Wirtschafts- und Sozialstruktur des Landes und seiner Regionen unter Bedachtnahme auf die jeweiligen räumlichen und strukturellen Gegebenheiten.
 2. Entwicklung der Siedlungsstruktur
[...]
 3. Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen in zumutbarer Entfernung [...]
 5. Schutz erhaltenswerter Kulturgüter, Stadt- und Ortsgebiete.
[...]

Gemäß § 40 Abs 2 Stmk ROG finden die in § 3 leg cit angeführten Raumordnungsgrundsätze auch auf Bebauungspläne Anwendung.

Daraus ergibt sich der Auftrag des Gesetzgebers, vor Erstellung eines Bebauungsplanes ausreichende Entscheidungsgrundlagen zu schaffen, insbesondere die für eine bestimmte Bebauungsplanung maßgeblichen natürlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Voraussetzungen zu erforschen und die Ergebnisse dieser Forschung auch festzuhalten.

Zu den Einwendungen im Einzelnen:

Zur Richtung eines Transformators außerhalb der Baugrenzlinien:

Aus dem Verordnungsentwurf ergibt sich zu § 4 Abs 1 wie folgt:

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

(1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.

[...]

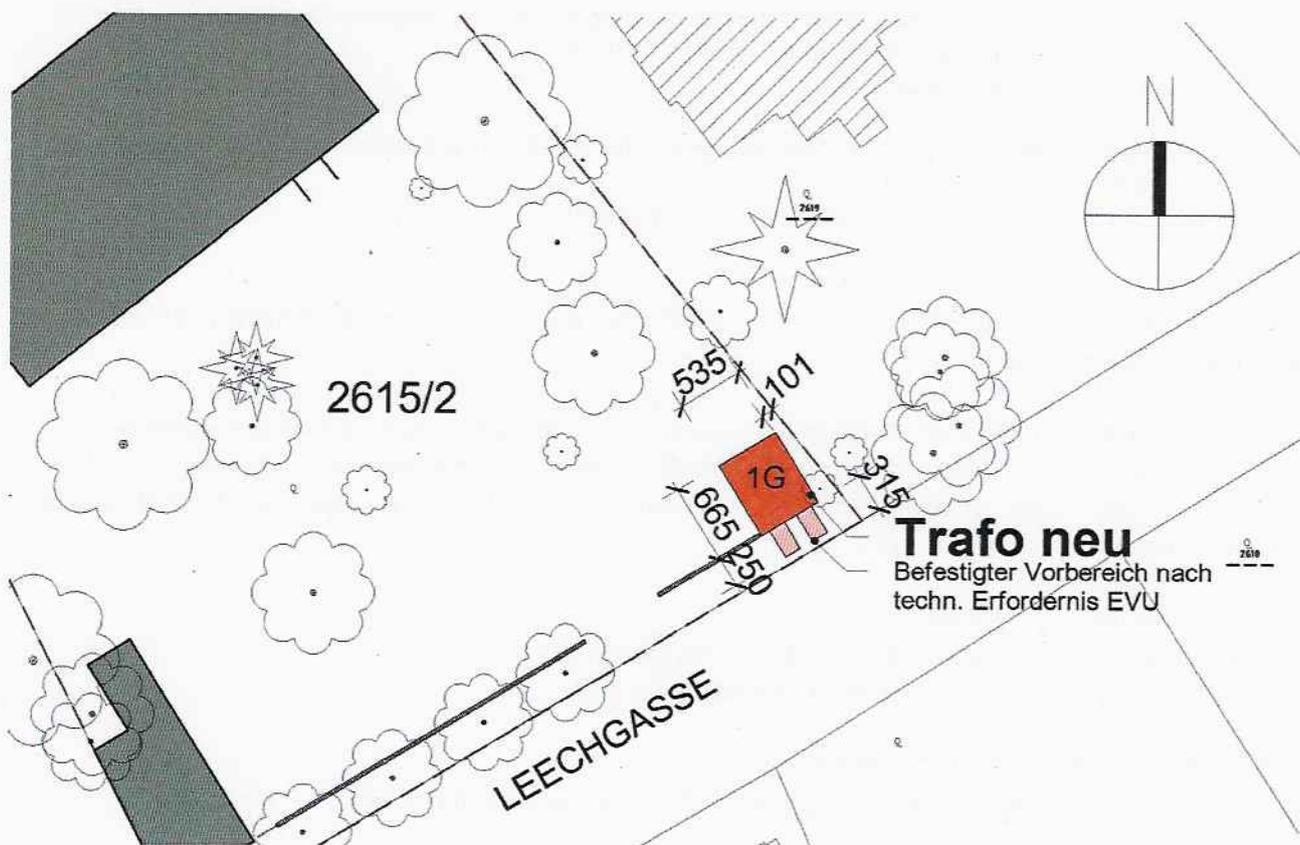
Im Erläuterungsbericht wird hierzu (richtigerweise) ausgeführt, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine **sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquater Freiflächenanteilen** möglich ist (vgl Entwurf Bebauungsplan 03.21.0 „Leechgasse – Geidorfgürtel – Schubertstraße“ Seite 23).

Auf der Liegenschaft der Einschreiterin befindet sich momentan ein Transformator, welcher einen großen Teil des Stadtteils „Geidorf“ mit Strom versorgt.

Seitens der Einschreiterin wurde im Zuge der Planung des (dem gegenständlichen Bebauungsplanentwurf zugrundeliegenden) Projekts auch mit dem Betreiber des obgenannten Transformators Rücksprache gehalten. Durch den Betreiber (und gleichzeitig Energieversorger) wurde der Einschreiterin mitgeteilt, dass die Verlegung des gegenständlichen Transformators in einem **Bereich angrenzend an die Leechgasse** notwendig ist.

Die Verlegung dieses Transformators in den, der Leechgasse zugewandten Liegenschaftsbereich (und damit außerhalb der Baugrenzlinien) ist deshalb notwendig, da der gegenständliche Transformator einer regelmäßigen Wartung und Kontrolle durch den Energieversorger unterliegt. Es liegt daher – auch in Anbetracht des Umstandes, dass eine Mehrzahl an Haushalten und anderen Gebäuden durch diesen Transformator mit Strom versorgt wird – im öffentlichen Interesse, dass dieser für den Energieversorger jederzeit leicht zugänglich ist, um notwendige Wartungen durchzuführen und etwaige Störfälle beheben zu können.

Seitens des Betreibers wurden der Einschreiterin bereits die künftige Lage und die Maße für den neu zu errichtenden Transformator mitgeteilt:



Wie sich aus der obigen Aufnahme ergibt, liegt der geplante Transformator außerhalb der Baugrenzlinien.

Die Einschreiterin geht davon aus, dass es sich bei dem oben genannten Transformator um ein Nebengebäude handelt, weshalb eine Errichtung außerhalb der Baugrenzlinien kein Problem darstellen sollte. Sofern jedoch die Baubehörde davon ausginge, dass der zu errichtende Transformator ein Hauptgebäude darstellt, so wäre bei der nunmehrigen Formulierung des § 4 Abs 1 des Entwurfs zum Bebauungsplan 03.21.0 „Leechgasse – Geidorfgürtel – Schubertstraße“ die Errichtung des obigen Transformators nicht möglich.

Die Einschreiterin will mit den gegenständlich erhobenen Einwendungen lediglich Rechtssicherheit dahingehend erlangen, dass der gegenständliche Transformator an der geplanten Stelle errichtet werden kann; dies entweder durch explizite Aufnahme in den Verordnungstext (sowie die korrespondierende Planbeilage) oder durch Klarstellung von Seiten der Behörde, dass der projektierte Transformator ein Nebengebäude darstellt.

Wie bereits ausgeführt, ist die Errichtung des gegenständlichen Transformators an der projektierten Stelle im öffentlichen Interesse gelegen, da die Grundversorgung mit Elektrizität im Stadtviertel „Geidorf“ durch diesen gewährleistet wird.

Zur Notwendigkeit von Einbringungsöffnungen beim Bestandsgebäude:

Wie bereits [...] festgehalten, werden in § 4 des gegenständlichen Verordnungstextes die Baugrenzlinien festgelegt.

Aus Abs 2 leg cit ergibt sich hierzu, dass diese nicht für „Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen“ gelten.

Die Einschreiterin plant auf ihrer Liegenschaft EZ 988 KG 63103 Geidorf die Realisierung eines Bauprojektes. Im Bestandsgebäude Leechgasse 21 soll künftig ein Labor betrieben werden. Ob bzw. welche technischen Einrichtungen (Maschinen) künftig für diese Forschung benötigt werden ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht endgültig abschätzbar. Jedoch ist davon auszugehen, dass es für die (höchstwahrscheinlich größeren) technischen Einrichtungen künftig „Einbringungsöffnungen“ geben muss. Diese würden an der Nord- West- oder Ostseite des Bestandsgebäudes angebracht werden und in das 1. Untergeschoß führen. In der Ausführung stellen sich diese „Einbringungsöffnungen“ als Schächte dar.

Diese Schächte dienen lediglich der Einbringung von Großgeräten durch Kran und sind im gewöhnlichen Gebrauch verschlossen. Eine Einhausung ist hierzu nicht notwendig. Diese Schächte haben die Abmessungen (Innenlicht) von 3,00 mal 3,00m und eine Tiefe von der Geländeoberkante bis zur Oberkante des Fußbodens im 1. Untergeschoß.

Die Einschreiterin geht grundsätzlich davon aus, dass die vorgenannten „Einbringungsöffnungen“ gemäß § 4 Abs 2 Entwurf des Bebauungsplans 03.21.0 „Leechgasse – Geidorfgürtel – Schubertstraße“ von den Baugrenzlinien ausgenommen sind, sollte dies jedoch nicht der Fall sein, so müssten die Baugrenzlinien entsprechend angepasst werden, um die Einschreiterin in ihrem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Baufreiheit nicht in sachlich nicht gerechtfertigter Weise zu beeinträchtigen.

Zu den technischen Einbauten im Zusammenhang mit Tiefgaragen:

Aus dem Verordnungsentwurf ergibt sich zu § 4 Abs 4 wie folgt:

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

[...]

- (4) Im Plan sind zusätzliche Grenzlinien für Tiefgaragen festgelegt. In Zusammenhang mit Tiefgaragen ist die **Anordnung von technischen Einbauten** (Be- und Entlüftung, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen u. dgl.) **sowie Maßnahmen zur Baugrubensicherung** bis zu 1,5 m außerhalb der unterirdischen Grenzlinien zulässig.“

Die Einschreiterin hat Bedenken, dass die im Verordnungstext festgelegten 1,5m für die notwendigen technischen Maßnahmen samt den Maßnahmen zur Baugrubensicherung nicht ausreichen könnten, da eine Baugrubensicherung an sich bereits mit bis zu 1,5m breiten Bohrpfehlen notwendig sein könnte.

Die Einschreiterin würde daher durch diese Festlegung sachlich in nicht gerechtfertigter Weise in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden.

Es wird daher im Sinne des § 40 Abs 6 iVm § 38 Abs 6 Stmk ROG darum ersucht, diese Einwendungen im Gemeinderat zu beraten und sie wegen ihrer Richtigkeit im Sinne einer geeigneten Abänderung des Entwurfs zu berücksichtigen.“

Einwendungsbehandlung:

Ad. Pkt. „Baugrenzlinien, Baufluchtlinien gem. § 4 (2) des Bebauungsplans“

Hinsichtlich der Errichtung eines Transformators sowie die Möglichkeit von Einbringungsöffnungen beim Bestandsgebäude wurde der § 4 (2) des Verordnungstextes adaptiert:

„Die Baugrenzlinien gelten nicht für Trafostationen, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Einbringöffnungen für technische Einrichtungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.“

Im Erläuterungsbericht wurde die Festlegung für Maßnahmen zur Baugrubensicherung bis zu 1,50m außerhalb der unterirdischen Grenzlinien dahingehend ergänzt, dass bei notwendigen Schächten zusätzlich eine Baugrubensicherung möglich sind.

Einwendung 10 (OZ 0015)

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

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

- *Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in 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.
Dabei ist in den Erläuterungen auf Seite 5 eine Prüfung der dort angeführten Vorgaben und Bereichstypen- bzw. Teilraumzuordnungen des Räumlichen Leitbildes ua. für die Grundstücke 2615/12 und 2615/13 erforderlich.
Ua. hinsichtlich der im Räumlichen Leitbild für die verfahrensrelevanten Bereichstypen unterschiedlich vorgegebenen, differenzierten Bauweisen „geschlossen bzw. offen“ sowie zur Vorgabe für den Bereichstyp „Blockrandbebauung“ „Funktionsdurchmischung: Im Zuge der Bebauungsplanung verbindliche Festlegungen treffen“ ist darzulegen, wie sämtliche Vorgaben des Räumlichen Leitbildes im BPL verbindlich umgesetzt werden. Allenfalls sind Überarbeitungen von Festlegungen des BPLs (Wortlaut u. Plan) erforderlich, um dem Räumlichen Leitbild hinreichend zu entsprechen. Auf die Einhaltung der Bestimmungen des § 8 (1) StROG, ua. dass BPLe nicht dem Stadtentwicklungskonzept / dem Räumlichen Leitbild widersprechen dürfen, wird ergänzend hingewiesen.*
- *In § 3 (2) der Entwurfsunterlagen werden lediglich für Teilflächen des Planungsgebietes unterschiedliche Festlegungen zum maximal zulässigen Bebauungsgrad getroffen. Unter Berücksichtigung der Mindestinhalte gem. § 41 (1) Z2 StROG ist der zulässige Bebauungsgrad für sämtliche Flächen des gesamten Planungsgebietes zu definieren. Der Wortlaut ist dahingehend zu ergänzen, wobei unterschiedliche Festlegungen vertieft zu begründen sind.*

Zu den entsprechenden Erläuterungen auf Seite 22 wird darauf hingewiesen, dass bei der Berechnung des Bebauungsgrades nicht nur Teile eines Gebäudes, sondern gegebenenfalls auch bauliche Anlagen zB Schutzdächer zu berücksichtigen sind (vgl. auch § 4 Z17 Stmk. BauG).

- Eine über einen BPL mögliche Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte bedarf einer Begründung im Sinne der Bestimmung des § 3 (1) der Bebauungsdichteverordnung. Dabei ist die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 (3) des BPLs und die Erläuterungen sind entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.
- Die geplante Festlegung des § 3 (4), dass bei Erhalt des Hofgebäudes eine Dichteüberschreitung [...] unzulässig ist, jene des § 7 (6), dass bei speziellen Grundstücken im Zuge von Zu- und Umbauten [...] die oberirdischen Stellplätze auf maximal 4 Abstellplätze in freier Aufstellung zu entfernen sind sowie jene des § 8 (5), dass in Bauverfahren die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht vorzuschreiben ist, sind aus fachlicher Sicht in dieser Form auf Ebene des BPLs nicht möglich. Zur Umsetzung dieser Zielsetzungen wären Adaptierungen von Festlegungen des BPLs und/oder zivilrechtliche Vereinbarungen erforderlich.
- Zur möglichen Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gem. § 3 (6) des BPLs wird auf die Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG hingewiesen.
- Innerhalb des Planungsgebietes sind Bestandsgebäude zum Teil mit Walmdächern gedeckt (vgl. auch Erläuterungen zu Gebäudebestand Seite 15f), weshalb es derzeit nicht nachvollziehbar ist, warum diese im Grunde für sich eigenständige Dachform in der Altstadtsschutzzone durch Vorgaben des BPLs nunmehr ausgeschlossen werden soll.
- IVm Festlegungen, die sich auf die „Hofseite bzw. Höfe“ beziehen (vgl. ua. § 6 (3), § 7 (6)), wird im Sinne der gebotenen Rechtssicherheit eine Klarstellung als erforderlich erachtet, wie in zentralen innenliegenden Teilen des Planungsgebietes die Hofseite zu interpretieren ist. Für das entsprechende Baufeld „Leechgasse 21“ wird auch um Klarstellungen des relevanten Höhenbezugspunktes des „angrenzenden“ Gehsteigniveaus ersucht.
- Gemäß den Vorgaben des § 41 (1) Z2 StROG idF LGBl. 45/2022 ist als Mindestinhalt eines BPLs 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 sind daher die Bestimmungen des § 8 (2) der Entwurfsunterlagen zum Versiegelungsgrad zu adaptieren, um die oa. Vorgabe des StROG hinreichend umzusetzen.
- Der in § 8 (10) angeführte Begriff „befestigter Bereich“ ist nachvollziehbar zu definieren. Wie wird „der Bereich“ abgegrenzt, um die nachhaltige Entwicklung von Baumpflanzungen sicher zu stellen? Auch zur Festlegung des § 8 (4) sind im BPL Klarstellungen erforderlich, was unter „geeigneten Schutzvorkehrungen“ zu verstehen ist, um den Bestand von Bäumen hinreichend sicher zu stellen.
- In § 9 (2) wird – auch im Sinne der Erläuterungen – eine Klarstellung als erforderlich erachtet, dass auf Grundstück 2615/2 „ausschließlich“ ein freistehender Werbepylon [...] zulässig ist (vgl. ua. § 9 (4) des BPL-Entwurfs). Auf die Einhaltung der gebotenen Gleichbehandlung wird ergänzend hingewiesen.
- Aus den vorliegenden Erläuterungen sind einzelne Entscheidungsgrundlagen für Verordnungsinhalte nicht hinreichend erkennbar (ua. zu Mindestwohnungsgrößen). Generell sind – insbesondere unterschiedliche – Festlegungen des BPLs (ua. Bebauungsdichte/-grad, Verbindungsgänge, Höhenentwicklungen, Versiegelungsgrade, Werbepylone etc.) im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung und auch unter Berücksichtigung des Bestandes vertieft zu begründen.
Zudem wird in den Erläuterungen um Prüfung von Bezügen zu den Wortlautfestlegungen ersucht.“

Einwendungsbehandlung:

Ad. Pkt. „Räumliches Leitbild“

Die Inhalte des 1.0 Räumlichen Leitbildes sind im Erläuterungsbericht zum 03.21.0 Bebauungsplan bereits ausreichend dargelegt. Eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut der Verordnung und/oder in der Plandarstellung ist daher nicht angedacht.

Die stadtweite großmaßstäbliche Betrachtung des 1.0 RLB liefert nicht in allen Einzelfällen ein abschließendes Ergebnis, sodass bei genauerer Betrachtung im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes, unter anderem im Rahmen der Bestandserhebung festgestellt werden kann, dass die Umsetzung bestimmter Festlegungen des Räumlichen Leitbildes einen baurechtswidrigen Umstand oder einen Widerspruch zum erhaltenswerten Ortsbild erzeugen könnten. Hierfür wird gem. §9 „Ausnahmebestimmungen“ der Verordnung zum Räumlichen Leitbild festgehalten, dass abweichend von den Bestimmungen gemäß § 6, § 6a und § 8 auf Basis der Kriterien und Begründungen gemäß Abs. 1 – 6 Ausnahmen im Bebauungsplanverfahren und im Bauverfahren festgelegt bzw. genehmigt werden können (...).

Gemäß §9 Abs.2 zur Verordnung des Räumlichen Leitbildes sind hinsichtlich der Bauungsweise folgende Ausnahmeregelungen verordnet:

- Wenn unter Einhaltung der Bestimmung ein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz entstände.
- Wenn das charakteristische Erscheinungsbild des Bereichstypen aufgrund der bestehenden Parzellierung nur durch eine andere als die festgelegte Bauungsweise erreichbar ist.

Ad Pkt. „Bebauungsgrad gem. § 3 (2) des Bebauungsplans“

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes - Baufluchtlinien, Baugrenzlinien im Planwerk und der formalen Gestaltung im § 6 der Verordnung ist der mögliche Bereich für zukünftige Bebauung dermaßen eingeschränkt, dass die Festlegung von konkreten Zahlen für sämtliche Teilflächen des Planungsgebietes als überflüssig erscheint.

Bebauungsgrade wurden im Sinne des Effizienzprinzips nur dort festgelegt, wo dies als Reglementierungswerkzeug notwendig war unter Berücksichtigung der Mindestinhalte gem. § 41 (1) Z2 StROG.

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

Ad Pkt. „Überschreitung Bebauungsdichte gem. § 3 (3) des Bebauungsplans“

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes in allen drei Dimensionen – Länge, Tiefe, Höhe – durch Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Gebäudehöhen- bzw. Gesamthöhen-Begrenzungen und die teilweise Festlegung des Bebauungsgrades ist die mögliche Bruttogeschossfläche und somit die mögliche Bebauungsdichte definiert, auch wenn keine konkrete Zahl festgelegt worden ist.

Ad Pkt. „Bebauungsdichte gem. § 3 (4) des Bebauungsplans“

Nach juristischer Abklärung mit der Bau- und Anlagenbehörde kann im Bebauungsplan ein Abbruch der Hofbebauung zu Gunsten eines straßenseitigen Gebäudes festgelegt werden, wenn dies entsprechend begründet ist.

Im Erläuterungsbericht wurde die Festlegung der Bebauungsdichte-Überschreitung dahingehend ergänzt, dass zum Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen im geschlossenen Siedlungsbereich zunächst bestehende und die Innenhofsituation störende Baumassen abzubrechen sind bevor ein zusätzliches straßenseitiges Gebäude errichtet werden kann. Der Bebauungsplan verfolgt den immanenten Ansatz, dass erst durch den Abbruch von Hofgebäuden der Erhalt und der weitere Ausbau des Grünraumes als eine notwendige Voraussetzung für die Sicherung der Qualität der Hofsituation erfolgen kann.

Ad Pkt. „oberirdische PKW-Abstellplätze gem. § 7 (6) des Bebauungsplans“

Im Hinblick auf den Einwand wird festgehalten, dass für den gegenständlichen Planungsbereich eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept) besteht. Hierbei gilt die Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen. Ebenso ist das Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche vorgesehen.

Nach juristischer Abklärung mit der Bau- und Anlagenbehörde und gem. § 41 (2) Z3 Stmk ROG 2010 können in dem Bebauungsplan auch für einzelne Grundstücke Festlegungen für den ruhenden Verkehr getroffen werden.

Hinsichtlich der geplanten Festlegung im § 8 (5) kann auf den § 41 (2) Z8 Stmk ROG 2010 verwiesen werden, sodass erst mit der Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht im Bauverfahren die entsprechenden *Erhaltungs- und Pflanzgebote* gesichert werden können.

Ad Pkt. „Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gem. § 3 (6) des Bebauungsplans“

Eine Unterschreitung der Gebäude- bzw. Grenzabstände kann lt. Juristen in der Bau- und Anlagenbehörde im Bebauungsplan festgelegt werden, wenn dies entsprechend begründet ist.

Dementsprechend wurde im Erläuterungsbericht auf der Seite 24 folgendes ergänzt:

„Die Gebäude- bzw. Grenzabstände sind teilweise bereits im Bestand unterschritten. Die bestehenden Gebäude wurden im Bebauungsplan gesichert und durch Bauflucht- und Baugrenzl原因en beschrieben. Die Blockrandbebauung verfügt als kompakte straßenraumbildende Bebauung über ein klares Ordnungsprinzip. Sie zeichnet sich im Regelfall durch eine vorwiegend einheitliche Traufhöhe, eine durchgehende straßenseitige Bauflucht und einen grünen bauplatzübergreifenden Innenhof aus. Daher wurde auch im Bereich der Schubertstraße und dem Geidorfgürtel eine weitestgehend einheitliche Gebäude- und Gesamthöhe festgelegt.

Es wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Baugrenzl原因en eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände sind, wenn überhaupt denkbar, durch die Festlegung der Baugrenzl原因en und Gebäude- bzw. Gesamthöhen bestimmt.“

Ad Pkt. „Festlegungen Dachformen innerhalb des Planungsgebietes“

In dem § 5 (5) des Verordnungstextes wurde das Walmdach als eigenständige Dachform ergänzt:

„Zulässige Dachformen: Ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 45 Grad, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad.“

Ad Pkt. „Hofseite bzw. Höfe“ gem. § 6 (3) und § 7 (6) des Bebauungsplans

Für die Gst. Nr. 2615/12 (Schubertstraße 26), Gst. Nr. 2615/13 (Schubertstraße 26a) und Gst. Nr. 2615/2 (Leechgasse 21 und 21a) wurden in Anlehnung an die Bestandsobjekte als auch für eine künftige Bebauung die Baugrenzl原因en im Planwerk derart festgelegt, dass wiederum eine von der Straße abgerückte, offene Bebauung ermöglicht wird. Zumal es sich hierbei um freistehende Baukörper im Innenhofbereich handelt, können somit alle vier Außenwandflächen als *hofseitig* betrachtet werden.

Ad Pkt. Relevanter Höhenbezug für die Liegenschaft Leechgasse 21“

Der § 5 (2) des Verordnungstextes wurde dahingehend ergänzt, dass *„für das Gst. Nr. 2615/2, EZ 988 als Höhenbezugspunkt das natürlich angrenzende Geländeniveau gilt.“*

Ad Pkt. „Bodenversiegelung“

Der § 8 (2) des Verordnungstextes wurde adaptiert:

„Der Grad der Bodenversiegelung wird mit maximal 40% begrenzt. Davon ausgenommen sind die Liegenschaften Geidorfgürtel 22 (Gst. Nr. 2590/5, EZ 1500) und Geidorfgürtel 24 (Gst. Nr. 2590/8, 2590/3, EZ 1499), für die ein Grad der Bodenversiegelung mit maximal 60% festgelegt wird.“

Im Erläuterungsbericht gibt es dazu ergänzend die Festlegung von Abminderungsfaktoren für verschiedene Beläge und Dachoberflächen, die eine Ermittlung der Bodenversiegelung ermöglichen.

Ad Pkt. „Schutzvorkehrungen gem. § 8 (4) und befestigte Bereiche gem. § 8 (10) des Bebauungsplans“

Hierzu darf festgehalten werden, dass für Grabungsarbeiten im Kronentraufbereich von Bäumen entsprechend der Grazer Baumschutzverordnung beim Referat für Baumschutz ein Baumschutzansuchen zu stellen ist. 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 (lt. ÖNORM B1121 ist demnach der Wurzelraum eines bestehenden Baumes im Bereich der von der Kronentraufe eingeschlossenen Fläche zuzüglich einem 1,5m Radius zu schützen Eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur nach Abstimmung mit der Abteilung Grünraum und Gewässer möglich).

Hinsichtlich dem Begriff „befestigte Bereiche“ sei erwähnt, dass die Gestaltung von Grün- und Freiflächen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 8) mit dem Hinweis „(fließend bis Maximalinhalt)“ enthalten ist, bleibt eine diesbezügliche Anwendung offensichtlich der Gemeinde überlassen.

Unter Berücksichtigung der Struktur und des Erscheinungsbildes des Planungsgebietes wurde im § 8 (10) des Verordnungstextes von einer eindeutigen Definition des Begriffs „befestigte Bereiche“ und deren dezidierten Abgrenzung abgesehen, zumal die Einfügung zukünftiger Bauvorhaben samt dazugehöriger Freiflächen in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unabhängig von den Festlegungen der Bebauungsplanverordnung gemäß den Festlegungen des Steiermärkischen Baugesetzes zu beurteilen ist. Zudem ist gem. §8 (15) des Verordnungstextes im Bauverfahren zusätzlich ein Außenanlagenplan vorzulegen, um die Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung, die auch die nachhaltige Entwicklung von Baumpflanzungen beinhaltet, nachvollziehbar zu machen.

Ad Pkt. „Werbepylon“ gem. §9 (2) des Bebauungsplans

Im Hinblick drauf, dass die Einschränkung möglicher Werbeanlagen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ (unter Abs. 2 Z. 12) mit dem Hinweis „(fließend bis Maximalinhalt)“ enthalten ist, bleibt eine diesbezügliche Anwendung offensichtlich der Gemeinde überlassen. Unter Berücksichtigung des Gebietscharakters des gegenständlichen Planungsbereiches wurde von einer weiteren Einschränkung hinsichtlich Werbemaßnahmen auf dem Gst. Nr. 2615/2, KG Geidorf abgesehen, zumal die Einfügung zukünftiger Bauvorhaben in das Straßen-, Orts und Landschaftsbild unabhängig von den Festlegungen der Bebauungsplanverordnung gemäß den Festlegungen des Steiermärkischen Baugesetzes im Bauverfahren zu beurteilen ist.

Ad Pkt. „Entscheidungsgrundlagen für einzelne Verordnungsinhalte“

Zu den Themen Bebauungsdichte/-grad, Verbindungsgänge, Höhenentwicklungen, Versiegelungsgrade, Werbepylon etc. darf auf das städtebauliche Bebauungskonzept sowie den Erläuterungsbericht verwiesen werden.

Einwendung 11 (OZ 0016)

„[...] Ausgangslage:

Mit Schreiben vom 24. September 2021 ersuchte die TPS Vermögensverwaltung GmbH, Eigentümerin der Liegenschaften Leechgasse 21 und 21a, Gst. Nr. 2615/2, EZ 988, KG 63103 Geidorf, um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich allerdings noch folgende Liegenschaften:

2615/3, 2615/4, 2615/12, 2615/13, 2615/1, 2615/7, 2615/6, 2615/11, 2590/7, 2590/11, 2590/10, 2590/3, 2590/8, 2590/5, 2590/9, 2590/6, 2590/12, 2590/13, 2590/4, alle KG 63103 Geidorf.

Gemäß <https://www.iusline.at/gesetz/strog/paragraf/40> Abs. (6) Z. 1 wurden somit lediglich die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke davon **direkt bzw. persönlich verständigt** und konnten somit auch innerhalb von 8 Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden Einsicht nehmen.

Die BewohnerInnen der anderen Liegenschaften waren allerdings darauf angewiesen, dass sie gezielt oder zufällig von der Auflage dieses Bebauungsplanes erfahren haben.

Gemäß den Zielsetzungen im Entwicklungsplan für das 4.0 STEK ist für das Bebauungsplangebiet im § 13 ein **Wohngebiet hoher Dichte** ausgewiesen. Es gelten somit folgende Bestimmungen:

- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- (2) Sicherung / Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf Bevölkerungsstruktur und -dichte.
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26)
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.
- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, u.a.m.

Im Bereich um die Universität ist aktuell besonders § 13 Abs. (5) relevant, die weitgehende Unterbringung der **PKW-Stellplätze in Tiefgaragen**.

Relevant ist hier weiters die **Altstadtschutzzone III**, auf den Inhalt dieses erforderlichen ASVK-Gutachtens wird hier allerdings nicht hingewiesen, – diese Aussagen sollten ergänzt werden.

Im Erläuterungsbericht zu diesem Bebauungsplan gibt es auch den Hinweis auf die Lage im Hochwasser-Überflutungsbereich des **HQ 100**, allerdings „**geringfügig**“!
Allerdings liegt östlich des Geidorfgürtels die gesamte Leechgasse in dieser Zone, in kleineren Abschnitten auch in der **HQ-30-Zone – und vor 2 Jahren gab es hier dieses Hochwasser!**
Im Verlauf des Mariatroster- bzw. des Kroisbachs war die Feuerwehr tagelang mit dem Auspumpen von Kellern und Tiefgaragen beschäftigt.

Im Erläuterungsbericht wird (auf S. 8) richtigerweise auf die Festlegungen unter **§ 12 des 4.0 Flächenwidmungsplanes** hingewiesen, wonach es sich hier um ein **Hochwasser-Sanierungsgebiet** handelt!

Da aber speziell die Raumordnung bereits vor mehr als 10 Jahren auf diese Gefährdungen als Folge des Klimawandels hingewiesen hat, sollten die relevanten **Raumordnungs-Grundsätze und –Ziele gemäß § 3 StROG** bzw. auch der Hinweis in **§ 40 StROG** im Zuge des aktuellen Bebauungsplanes umgesetzt werden!

Weitere Ergänzungen:

Selbstverständlich sind im Zusammenhang mit der Erstellung der Bebauungspläne auch die für die **Erhaltung der Lebensqualität** in der Stadt erforderlichen **Begleit- und Zusatz-Maßnahmen zu realisieren!**

Wenn hier in Zukunft zusätzliche Gebäude errichtet werden, dann sind selbstverständlich im Oberlauf von Mariatroster-Bach bzw. Kroisbach die verfügbaren Bach-Querschnitte zu überprüfen und gegebenenfalls zu erweitern und allfällige Problemzonen dauerhaft zu sanieren!“

Einwendungsbehandlung:

Grundsätzlich ist anzumerken, dass in dieser Einwendung vermehrt Punkte angesprochen werden, die nicht im Gültigkeitsbereich des 03.21.0 Bebauungsplan liegen oder nicht in einem raumordnungsrechtlichen Verfahren abgewickelt bzw. gelöst werden können.

Ad Pkt. § 40 Bebauungsplanung StROG 2010

Hierbei darf auf den § 40 (6) Z1 StROG idF LGBl. 45/2022 verwiesen werden:

„(6) Im Verfahren zur Erstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind die grundbücherlichen Eigentümer

- 1. der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke innerhalb angemessener Frist anzuhören und ist der Entwurf durch mindestens acht Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und ortsüblich kundzumachen oder [...]“*

Ergänzend wird noch auf die „Leitlinien für BürgerInnenbeteiligung bei Vorhaben der Stadt Graz“ verwiesen, die vom Gemeinderat der Stadt Graz im Mai 2014 beschlossen wurde. Ein Kernelement der Leitlinien ist, dass Bürger:innen möglichst frühzeitig über Vorhaben der Stadt Graz in der öffentlichen Vorhabenliste informiert werden, bei denen die Stadt federführende Verantwortung trägt (eigener Wirkungsbereich).

In der Vorhabenliste der Stadt wird daher auch darüber informiert, ob jeweils Angebote zur Beteiligung von Bürger:innen gemacht werden können oder nicht.

Ad Pkt. „Altstadtschutzzone“

Hierzu darf auf mögliche nachgereichte Bauverfahren verwiesen werden, wo innerhalb der Altstadtschutzzonen die Erstellung eines Gutachtens gemäß GAEG idGF (Grazer Altstadt-Erhaltungsgesetz 2008) erforderlich ist.

Ad Pkt. 4.0 Stadtentwicklungskonzept Graz idGF. und 4.0 Flächenwidmungsplan idGF.

Das Stadtentwicklungskonzept als übergeordnetes raumordnungsrechtliches Planungsinstrument wurde bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 1,4 festgelegt.

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

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

Ad Pkt. § 12 Sanierungsgebiete Gefahrenzonen – Hochwasser gem. 4.0 Flächenwidmungsplan idGF.

Die vorgebrachten Einwendungen zu den Überflutungsbereichen HQ30 südöstlich der Leechgasse sowie angedachte Sanierungsmaßnahmen des Mariatroster- und Kroisbaches liegen außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Planungsgebietes und können nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz behandelt werden.

Zu dem geringfügigen Überflutungsbereich HQ 100 wird festgehalten, dass die Baubehörde vor Erteilung von Bewilligungen nach dem Stmk Baugesetz sowie vor Genehmigungen gemäß § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes ein hydrologisches Gutachten zur Beurteilung der Auswirkung auf das Abflussverhalten einholen kann.

Zu dem angeführten Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept muss daher auf das zukünftige Bauverfahren hingewiesen werden.

Einwendung 12 (OZ 0017)

„[...] ich möchte einen Einwand gegen das geplante Bauvorhaben in der Leechgasse vorbringen. Eine Tiefgarage in dieser Lage hat zur Folge, dass das Verkehrsaufkommen stark ansteigt und ist somit ein Signal in die falsche Richtung. Parkplätze für die Nutzer des geplanten Gebäudes lassen sich nicht umgehen, allerdings sollte auf keinen Fall eine Tiefgarage für den öffentlichen Verkehr errichtet werden.“

Einwendungsbehandlung:

Im Hinblick auf den Einwand wird festgehalten, dass für den gegenständlichen Planungsbereich eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept) besteht. Zur Reduzierung der Versiegelung und der Oberflächenparkierung ist die Unterbringung von PKW-Stellplätzen in Tiefgaragen zwingend erforderlich. Es ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob eine Tiefgarage auf dem Bauplatz oder bauplatzübergreifend bzw. ob eine andere gebietsverträgliche Art der Parkierung möglich ist.

In diesem Zusammenhang und angesichts der Festlegungen des § 7 (2) des Verordnungstextes können die Bedenken einer *Tiefgarage für den öffentlichen Verkehr* (gemeint ist hierbei wohl eine öffentlich nutzbare Tiefgarage) nur als unschlüssig bezeichnet werden.

Einwendung 13 (OZ 0018)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Abteilung 9 – Kultur, Europa, Sport

Geschäftsstelle der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission (ASVK)

Landhausgasse 7

8010 Graz

„[...] Die ASVK erhebt gegen den Entwurf

03.21.0 Bebauungsplan „Leechgasse – Geidorfgürtel – Schubertstraße“, III. Bez., KG

Geidorf, GZ.: A 14 – 108368/2021/0002

innerhalb der Auflagefrist folgende Einwendung und begründet diese wie folgt:

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes hat laut Erläuterungsbericht Punkt 1. Ausgangslage unter anderem das Ziel, eine geordnete Siedlungsentwicklung sicherzustellen, was nach fachlicher Meinung der ASVK mit diesem Entwurf nicht gewährleistet ist.

Nachdem das gesamte Bebauungsplangebiet in der Schutzzone III gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 zuletzt geändert LGBl. Nr. 28/2015 (GAEG 2008) liegt, hat „eine geordnete Siedlungsentwicklung“ auch unter dem Aspekt der Ziele des § 1 GAEG 2008 zu erfolgen. Auf Voranfrage der Stadt Graz/Stadtplanung hat die ASVK zu gegenständlichem Bebauungsplangebiet bereits eine Stellungnahme mit Schreiben vom 21.09.2022 abgegeben, deren Inhalt in maßgeblichen Punkten nicht gefolgt wurde.

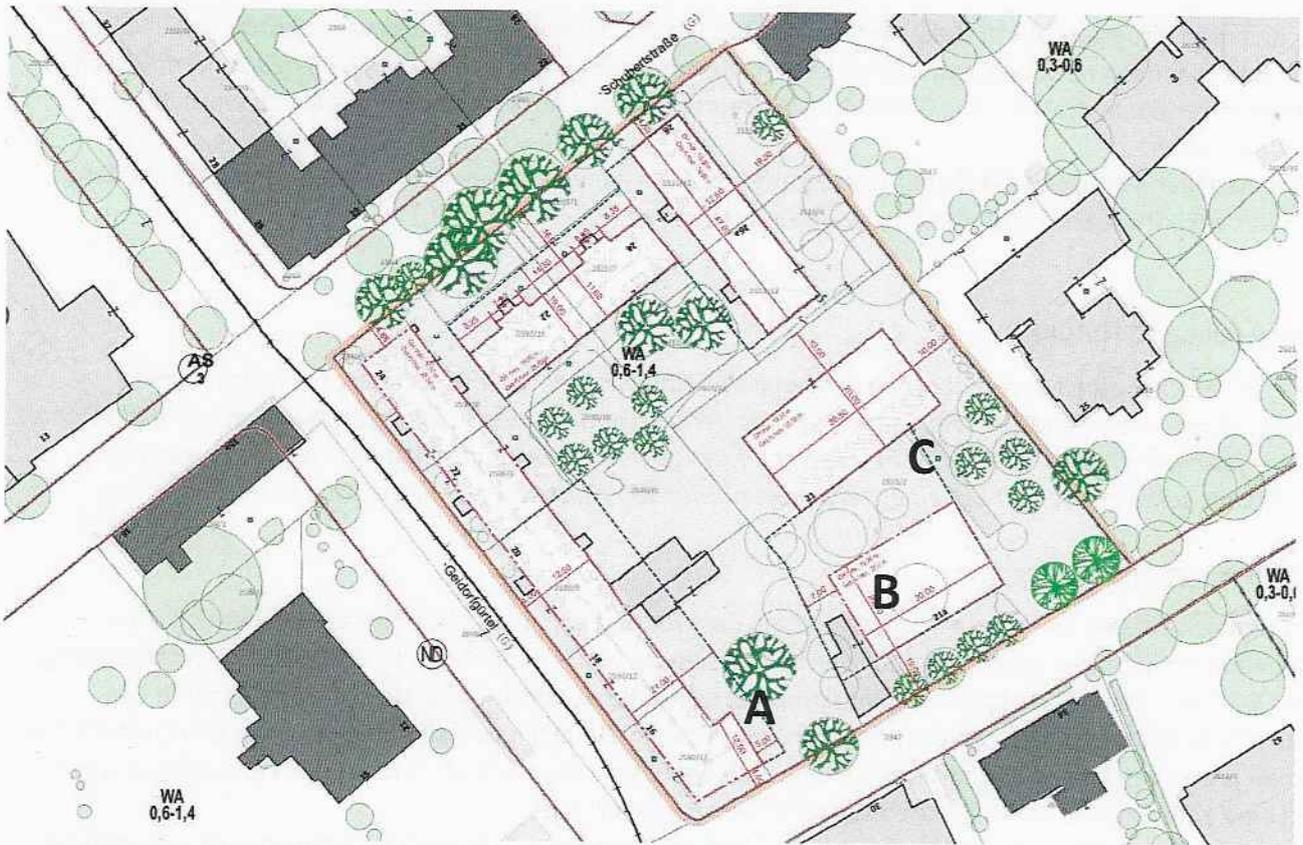


Abb.: Auszug aus 03.21.0 Bebauungsplanentwurf, Stadt Graz/Stadtplanung mit Einwendungspunkten A, B und C

A)

Unverständlich für die ASVK ist, dass das Entwicklungspotential entlang der Feuermauer nicht genutzt wird, wo doch immer geeignete Aufdichtungsmöglichkeiten innerhalb der Stadt in zentraler Lage gesucht werden und auch sinnvoll im Sinne der „Aktivierung der vielfältigen urbanen Funktionen“ (vergl. § 1 GAEG 2008) der Stadt Graz sind. An diesem Punkt wäre die Möglichkeit, die Blockrandbebauung mit der unansehnlichen Feuermauer städtebaulich zu einem geordneten Abschluss zu bringen. Durch die entlang der Feuermauer gezogene Baugrenzlinie wird festgeschrieben, dass die Feuermauer als solche auch künftig bestehen bleiben muss. Vielmehr irritiert dies deshalb, weil auf der gegenüberliegenden Leechgassenseite die Blockrandbebauung weiter gegen Nordosten hineingezogen wurde.

B)

Durch die ASVK wurde festgelegt, dass es sich beim Gebäude Leechgasse 21 um ein besonders schutzwürdiges Objekt handelt. Dieses sollte nach einer möglichen teilweisen Verbauung und einem sehr sensiblen Einbau eines neuen Gebäudes am Vorplatz noch gut von der öffentlichen Straße wahrgenommen werden können (Zitat aus der Stellungnahme: „Es ist eine weitgehend freie Sicht auf die Hauptfassade zu gewährleisten.“). Bei Ausnutzung des derzeit festgelegten Rechteckes mit einer Baugrenzlinie von 20 x 30m sowie der möglichen max. Gebäudehöhe von 16,50m und Gesamtgebäudehöhe von 20,00m wird dieser Forderung nicht nachgekommen.

C)

Weiters wurde durch die ASVK darauf hingewiesen, dass der neue Baukörper am Vorplatz vom bestehenden überdachten Zugangsbereich des Objekts Leechgasse 21 „verträglich weit und in angemessenem Abstand abzurücken“ ist. Durch Festlegung der Baugrenzlinie ist der Abstand gleich Null, und durch Festlegung der möglichen Tiefgaragröße wird der schutzwürdige Bauteil sogar untergraben. Dies ist nicht, was die ASVK unter angemessenem Abstand eines schutzwürdigen Bauteils versteht, auch nicht wie der neue Baukörper „einen architektonischen Dialog auf hohem baukünstlerischem Niveau führen“ soll.

Es wird befürchtet, dass durch die Möglichkeiten des Bebauungsplanes der schutzwürdige Bauteil letztendlich abgebrochen wird, was der Intension des GAEG 2008 völlig zuwiderläuft.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass der aufgelegte Bebauungsplan-Entwurf 03.21.0 „Leechgasse – Geidorfgürtel – Schubertstraße“ in den angeführten Punkten dazu geeignet ist, die Altstadt von Graz in ihrem Erscheinungsbild, ihrer Baustruktur und Bausubstanz zu beeinträchtigen und eine Einfügung des neuen Baukörpers Leechgasse 21a verunmöglicht.“

Einwendungsbehandlung:

Ad Pkt. A

Der vorliegende Bebauungsplan wurde unter Bedacht der offenen Bebauung im Bereich der Schubertstraße und Leechgasse als auch der vorhandenen Blockrandstruktur entlang dem Geidorfgürtel sowie unter Berücksichtigung der Gebietsverträglichkeit im Sinne des Erhalts des bestehenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes erstellt. Im Hinblick auf die im 4.0 Flächenwidmungsplan idGF. und in § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 angegebene Höchstwert von 1,4 sowie 1,5 erfolgte die Festlegung der Bauflucht- und Baugrenzlinsen in Anlehnung an die Bestandsituation. Die Entwicklung einer straßenbegleitenden, allseits geschlossenen Blockrandbebauung im eigentlichen Sinn kann in Zusammenschau mit der bestehenden Bebauungsstruktur nicht umgesetzt werden.

Bezugnehmend auf die Bewertung des Baumbestandes innerhalb des Bebauungsplangebietes wird auf die Stellungnahme der Abteilung Grünraum und Gewässer verwiesen, worin für die Liegenschaft Geidorfgürtel 16 und 18 (Gst. Nr. 2590/4, 2590/12, 2590/13, alle KG Geidorf) die straßenseitige Bergulme (*Ulmus glabra*) und die im Innenhof stehende Linde (*Tilia sp.*) ein Schutz- und Erhaltungsgebot angeführt ist. Die Errichtung eines wie o.a. „Möglichkeit eines geordneten Abschlusses“ würde allerdings bedeuten, dass die erhaltenswerten Bäume möglichen Baumaßnahmen weichen müssten. Die Erweiterung der bebaubaren Flächen entlang der Leechgasse ist daher abzulehnen, zumal eine Ausschöpfung der maximalen Bebauungsdichte für die gegenständliche Liegenschaft innerhalb der bereits vorhandenen Bestandsstruktur in Form von Dachraumausbauten zu bewerkstelligen wäre.

Ad Pkt. B und C

Zum Thema einer „weitgehend freien Sicht auf die Hauptfassade“ des Gebäudes Leechgasse 21 wurde im Planwerk des 03.21.0 Bebauungsplan – 1. Änderung für die Liegenschaft Leechgasse 21 und 21 a (Gst. Nr. 2615/2, KG Geidorf) für einen Teilbereich der straßenseitig bebaubaren Fläche in der Breite von 2,00 m eine Durchgangshöhe mit min. 7,50 m festgelegt.

Durch das nunmehrige Zurückspringen des Bauvolumens im EG und 1.OG wird eine weitgehend verbesserte Sicht auf die Hauptfassade des Gebäudes Leechgasse 21 gewährleistet. Einhergehend mit diesem Rücksprung in der Sockelzone wird auch ein angemessener Abstand zum bestehenden überdachten Zugangsbereich des Objektes Leechgasse 21 generiert.

Hinsichtlich einer möglichen Unterbauung des schutzwürdigen Vordaches darf auf das nachgereichte Bauverfahren verwiesen werden, wo innerhalb der Altstadtschutzzone III ohnehin die Erstellung eines Gutachtens gemäß GAEG idGF (Grazer Altstadt-Erhaltungsgesetz 2008) erforderlich ist.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 03.21.0 Bebauungsplan „Leechgasse – Geidorfgürtel – Schubertstraße“ in folgenden Punkten geändert.

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

VERORDNUNG

§ 4 BAUGRENZLINIEN; BAUFLUCHTLINIEN

- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Trafostationen, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Einbringöffnungen für technische Einrichtungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (2) Für die Gst. Nr. 2590/11 2615/7, EZ 1498 beziehen sich die angeführten Gebäude- und Gesamthöhen auf den Höhenbezugspunkt: $\pm 0,00 = 367,30$ m ü.A., für das Gst. Nr. 2615/2, EZ 988 gilt als Höhenbezugspunkt das natürlich angrenzende Geländeniveau.
- (5) Zulässige Dachformen: Ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 45 Grad, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (5) Bei Satteldächern und Walmdächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten. Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen, bei den Einzelgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (2) Der Versiegelungsgrad Grad der Bodenversiegelung wird mit maximal 40% begrenzt. Davon ausgenommen sind die Liegenschaften Geidorfgürtel 22 (Gst. Nr. 2590/5, EZ 1500) und Geidorfgürtel 24 (Gst. Nr. 2590/8, 2590/3, EZ 1499), für die ein Versiegelungsgrad Grad der Bodenversiegelung mit maximal 60% festgelegt wird.

PLANWERK

Nach erneuter Überprüfung des Planwerks wurde für das Gst. Nr. 2615/2, KG Geidorf für einen Teilbereich der straßenseitig bebaubaren Fläche in der Breite von min. 2,00 m eine Durchgangshöhe mit min. 7,50 m festgelegt.

Die Eigentümerin des Gst. Nr. 2615/2 wurde über die vorgenommene Änderung informiert und angehört. Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer:innen bzw. Dritte.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

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

INHALT

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

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

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

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

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

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 03.21.0 Bebauungsplan „Leechgasse – Geidorfgürtel – Schubertstraße“ bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

DI Thomas Wagner-Bornik
(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin

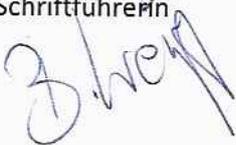
Mag.^a Judith Schwentner
(elektronisch unterschrieben)

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

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 5.7.2023.....

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 6.7.23.....

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: September 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 Geidorf wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 03.21.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

Klima-Schutz Maßnahmen

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

- Boden- und Flächen-sparender Umgang mit den Liegenschaften
- Entsiegelung
- Freihaltung der (Innen-)Höfe
- Sicherung und Revitalisierung der Vorgartenzonen
- Extensive Dachbegrünung
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, Hecken, ...)
- Sicherung der Baumstandorte
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Baumpflanzungen, ...)
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

	Signiert von	Wagner-Bornik Thomas
	Zertifikat	CN=Wagner-Bornik Thomas,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-06-23T11:59:32+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-06-26T08:43:30+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-06-27T08:07:11+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-06-27T08:57:48+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.