

GRI. WÜRZ-STALDER

Graz, 21.09.2023

## Bericht an den Gemeinderat

GZ: A14-043129/2022/0021

### 04.40.0 Bebauungsplan

„Am Freigarten – Josefigasse – Keplerstraße – Gabelsbergerstraße“

IV. Bez., KG Lend

### Beschluss

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

Die Eigentümerin der Grundstücke 285/7, 285/16, 285/17, 285/18, 285/19 und 285/20; KG Lend im Bereich der Kreuzung Gabelsbergerstraße – Am Freigarten ersucht um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von rd. 1,65 ha auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,4 bzw. im südöstlichen Teilbereich als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 - 2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan besteht für diesen Gebietsbereich eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs. 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie Gabelsbergerstraße – Am Freigarten – Architekt DI Gangoly

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

## Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 25. April 2023 über die beabsichtigte Auflage des 04.40.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Am Freigarten – Josefigasse – Keplerstraße – Gabelsbergerstraße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 10. Mai 2023.

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 11. Mai 2023 bis zum 13. Juli 2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 12. Juni 2023 durchgeführt.

## Einwendungen

Während der Auflagefrist langten 12 Einwendungen und Stellungnahmen sowie eine Nullmeldung (Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 16) im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1: Bezirksvorsteher-Stellvertreter Wolfgang Krainer; Bezirksrat - Lend

*"In diesem Revier gibt es erhöhten Parkdruck, daher sollte auf die Errichtung von Tiefgaragen geachtet werden. Ich verstehe nicht, daß es unterschiedliche Bemessungsrichtlinien dafür gibt. Z.B. im BBPL 04-41.0 Babenbergerstraße liegen die Grenzen für die Errichtung von Tiefgaragen bei 65 - 80 m<sup>2</sup> für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen bei 30 m<sup>2</sup> in diesem BBPL aber bei 70 - 80 m<sup>2</sup> bzw. 35 m<sup>2</sup> - und bei Bauplatzgrößen von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt überhaupt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW Stellplätzen. Da der Trend zu Kleinstwohnungen geht, sollten diese Zahlen entsprechend verringert werden!"*

Einwendungsbehandlung:

Zur Einwendung betreffend der erforderlichen PKW-Stellplatzanzahl wird (seitens der Abteilung für Verkehrsplanung) ausgeführt: Stellplatzschlüssel für Bebauungspläne werden unter Berücksichtigung der Kriterien ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen für den jeweils betreffenden Gebietsbereich erstellt. Das Planungsgebiet des 04.40.0 Bebauungsplanes befindet sich zur Gänze innerhalb der höchsten Kategorie 1 der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (vgl. Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept) und ist somit sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Entsprechende Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe in der Keplerstraße sowie am Lendplatz (ca. 220 m Luftlinie) wo sich darüber hinaus auch ein TIM-Standort befindet. Ebenfalls befinden sich diverse Nahversorger und Geschäfte für den täglichen Bedarf innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet. Weiters ist das Rad- und Gehwegenetz im Gebietsbereich sehr gut ausgebaut. Unter Berücksichtigung dieser bestehenden Mobilitätsangebote können ausreichende Alternativen zum motorisierten Individualverkehr geschaffen werden. Die verkehrsplanerischen Festlegungen im gegenständlichen 04.40.0 Bebauungsplan wurden im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Förderung der sanften Mobilität erstellt und können aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen gerechtfertigt werden.

## Einwendung 2:

### A. Eigentumsverhältnisse und Beschreibung der Örtlichkeit

1. Der/Die Einschreiter:in ist (...) Miteigentümer:in der Liegenschaft EZ 202, KG 63104 Lend, (...). Mit diesen Anteilen ist untrennbar Wohnungseigentum (...) verbunden.

2. Auf der Liegenschaft befindet sich eine Wohnungseigentumsanlage bestehend aus (a) zwei mehrgeschoßigen Wohngebäuden sowie (b) einer Tiefgarage.

Die beiden Wohngebäude wurden um das Jahr 1974 errichtet; (...) Die Dächer der Wohngebäude sind als Flachdachkonstruktionen mit Schottereindeckung ausgeführt.

Unter der Wohnanlage (...) befindet sich die Tiefgarage - es handelt sich um eine intensive Begrünung, wobei die Deckschicht jedoch nicht mit der erforderlichen Gewissheit 1 m beträgt. Über der gesamten Tiefgarage befinden sich Grünflächen.

(...) dazu ist festzuhalten, dass sämtliche zur Verfügung stehenden Flächen zwischenzeitig ausgenutzt sind und keine weiteren Fahrradabstellplätze mehr geschaffen werden können. Insbesondere in der Tiefgarage stellen die an den Rand der Fahrbereiche abgestellten Fahrräder keine optimale Lösung dar; weiterer Platz ist nicht verfügbar. (...)

Die Wohngebäude weisen einen guten baulichen Zustand auf. Es wurden regelmäßig die erforderlichen Instandhaltungsarbeiten (Fenstersanierung udgl.) vorgenommen.

(...) Die Eigentümergemeinschaft plant daher aktuell die Errichtung und den Betrieb einer gemeinsamen Photovoltaikanlage zur (teilweisen) Deckung der Kosten für den Betrieb der Allgemeinflächen. Die erforderlichen WE-Beschlüsse und Angebote von Unternehmen liegen bereits vor. Es ist geplant, die zentrale Photovoltaikanlage unmittelbar auf den Schotteruntergrund auf dem Dach (...) zu positionieren; dies stellt die einzig leistbare Variante dar (...).

### B. Mangelhafte bzw. unterlassene Differenzierung zwischen Bestandsbauten und Neubauten innerhalb des Bebauungsplangebietes:

1. Gemäß § 7 Abs. 8 des BBPI-Entwurfes ist „je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche sowie je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung [...] ein Fahrradabstellplatz herzustellen.“

2. Gemäß § 8 Abs. 4 des BBPI-Entwurfes ist „die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen [...] mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. (...)

3. Gemäß Punkt 4. des Erläuterungsberichtes zum BBPI-Entwurf (Seite 11 und 14) sind „Photovoltaikanlagen und dergleichen[...] mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten“.

4. Die Behörde unterlässt es in den obigen Punkten eine tunliche und gebotene Differenzierung zwischen Neubauten und Bestandsbauten vorzunehmen. Wohingegen eine ebensolche Differenzierung in anderen Bereichen des BBPI-Entwurfes bzw. dessen Erläuterungsbericht sehr wohl vorgenommen wird, was selbst bei analoger Auslegung des Verordnungstextes einzig den Schluss zulässt, dass die Vorschriften für Fahrradabstellplätze, die Vegetationsschicht über der Tiefgarage und der Errichtung einer Photovoltaikanlage auch auf bestehenden Gebäuden, auch den Vorgaben und Einschränkungen des BBPI-Entwurfes entsprechen müssen.

C. Auswirkungen der mangelhaften bzw. unterlassene Differenzierung zwischen Bestandsbauten und Neubauten innerhalb des Bebauungsplangebietes:

1. Zu den wirtschaftlichen und wohnungseigentumsrechtlichen Auswirkungen auf die Wohnungseigentümer der Liegenschaft:

(...)

Die Umsetzung der Vorgabe für Fahrradabstellplätze auf der Liegenschaft ist darüber hinaus schlicht (technisch und rechtlich) unmöglich; es müsste etwa der Kinderspielplatz entfallen um Platz für Fahrräder zu schaffen.

Die Errichtung einer erweiterten Vegetationsschicht - wie bereits ausgeführt ist nicht davon auszugehen, dass eine im hohe Schicht vorhanden ist - ist technisch und wirtschaftlich für die Liegenschaftseigentümer unzumutbar. (...)

b) Durch die Bestimmungen im BBPI-Entwurf samt Erläuterungen für Photovoltaikanlagen, bedarf es für das geplante Vorhaben der Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft zur Errichtung einer Photovoltaik-Gemeinschaftsanlage einer neuherzustellenden Dachbegrünung (anstelle der derzeitigen Schotterung); darüber hinaus mit „genügend Abstand von der Dachkante zu errichten.

Welcher Abstand von der Dachkante einzuhalten ist, ist ausschließlich Gegenstand der bautechnischen Regelwerke (OIB-Richtlinie) (...).

Noch deutlich schwerer wiegt die Voraussetzung zur Herstellung einer Dachbegrünung bei Errichtung einer Photovoltaikanlage auch auf Bestandsobjekten. (...) Finanziell würde dies eine Mehrbelastung von Schätzungsweise dem Doppeltem bis Dreifachen ausmachen. Dies verunmöglicht schlicht jeglichen Beitrag zu einer grünen und nachhaltigen Umweltpolitik (Green-deal) - wie von der Eigentümergemeinschaft angestrebt.

Der Verordnungsentwurf widerspricht sohin den Zielsetzungen der Stadtentwicklung und verstößt gegen die im Raumordnungsgesetz festgelegten Raumordnungsgrundsätze da eine nachträgliche Dachbegrünung samt Stützkonstruktion, die Schaffung von technisch nicht realisierbaren Fahrradabstellplätzen sowie schließlich einer Erhöhung der Vegetationsschicht über einer bestehenden Tiefgarage (ohne vorherige Prüfung der statischen Durchführbarkeit) weder wirtschaftlich noch sozial tragfähig im Sinne des Gesetzes ist.

D. Zusammenfassung:

o Erhöhung der Vegetationsschicht über der Tiefgarage, sowie Erweiterung von Fahrradabstellplätzen ist technisch sowie wirtschaftlich nicht möglich bzw. tragfähig.

o Die nachträgliche Errichtung einer Photovoltaikanlage wird durch die Vorgaben des Bebauungsplanentwurfes samt dessen Erläuterung verunmöglicht und widerspricht damit den Raumordnungsgrundsätzen.

Einwendungsbehandlung:

Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan werden Festlegungen für zukünftige Bauvorhaben getroffen.

Inhaltlich darf festgehalten werden, dass es sich bei den Einwendungspunkten (Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie Anzahl der Fahrradabstellplätze) um städtebauliche Zielsetzungen handelt, welche im Sinne einer nachhaltigen und insbesondere klimaorientierten Stadtentwicklung und unter Berücksichtigung der Förderung der sanften Mobilität - auf Basis entsprechender Bestimmungen im 4.0 Stadtentwicklungskonzept - in sämtlichen Bebauungsplänen der Stadt Graz festgelegt werden. Insbesondere für die festgelegten Begrünungsmaßnahmen ist demnach eine Beschränkung auf Neubauten nicht zielführend.

### Einwendung 3: Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung

„Zu dem (...) Entwurf des Bebauungsplanes (BPLs) bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwendungen bzw. Mängel:

- Mit Verweis auf die Kundmachung (...) im Amtsblatt vom 10.05.2023 (...) ist ua. im einleitenden 2. Absatz auf die zu diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage des StROG 2010 (...) abzustellen.

- Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in BPLen als „Mindestinhalte“ ua. jedenfalls auch die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. Diese werden in den Erläuterungen zum Teil angeführt, doch fehlt eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut und/oder in der Plandarstellung. Diese ist zu ergänzen.

Dabei wurde im Räumlichen Leitbild für den Bereichstyp Blockrandbebauung die geschlossene Bauungsweise festgelegt, weshalb es derzeit nicht nachvollziehbar ist, warum bei den auch geplanten Festlegungen von offenen bzw. gekuppelten Bauungsweisen (iVm den festgelegten Bauflucht- und -grenzlinien) von Übereinstimmungen mit den Festlegungen des Räumlichen Leitbildes ausgegangen wird. Allenfalls sind Überarbeitungen von Festlegungen des BPLs erforderlich, um sämtlichen relevanten Bestimmungen des Räumlichen Leitbildes hinreichend zu entsprechen. Die Erläuterungen sind dahingehend zu vertiefen, gegebenen Falles wären auch Anwendungen von Ausnahmebestimmungen darzulegen.

- Um die Vorgabe des § 41 (1) Z1 StROG 2010 auch hinsichtlich der Ersichtlichmachung der relevanten Inhalte des FWP hinreichend zu erfüllen, ist für die Baulandflächen an der Keplerstraße im Rechtsplan innerhalb des Geltungsbereiches des BPLs eine Schablone ua. mit der Nutzungsüberlagerung der Baulandkategorien Kerngebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet zu ergänzen.

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

- Im Grunde sind in § 2 „zulässige“ Bauungsweisen durch verbindliche bzw. einschränkende Formulierungen (vgl. § 9 (1) der Entwurfsunterlagen „ausschließlich“ zulässig) zu ersetzen bzw. zu ergänzen, da andere Bauungen bzw. Bauungsweisen derzeit im Wortlaut für die einzelnen Teilbereiche nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Dabei wird jedoch mit Verweis auf den Rechtsplan – auch iVm den oa. Vorgaben des Räumlichen Leitbildes – darauf hingewiesen, dass im gesamten Geltungsbereich auch die geschlossene Bauungsweise gegeben sein kann, weshalb in der Zusammenschau diesbezüglich generelle Prüfungen angeregt werden. Eine einschränkende Festlegung iS der einleitenden oa. Ausführung ist auch für die „zulässigen Satteldachformen (?)“ [...] gemäß § 5 (4) der Entwurfsunterlagen erforderlich.

- Eine über einen BPL mögliche Überschreitung der im FWP festgelegten Bauungsdichte bedarf einer Begründung im Sinne der Bestimmung des § 3 Abs. 1 der Bauungsdichteverordnung. Die derzeitige Erläuterung, dass „derartige Dichteüberschreitungen als systemimmanenter Bestandteil der städtebaulichen Typologie der Blockrandstruktur zu beschreiben sind“, ist keinesfalls hinreichend. Dichteüberschreitungen sind jeweils gebietsbezogen iS der oa. einleitenden Ausführungen zu begründen. Dabei ist jedenfalls die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich. Die Festlegung des § 3 (7) des BPLs und die Erläuterungen sind entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.

Damit im Zusammenhang ist auch die derzeit in § 3 (6) des BPLs lediglich für das Baufeld A konkret festgelegte Überschreitungsmöglichkeit der Bauungsdichte gemäß FWP 4.00 mit einem Wert von 2,26 ua. mit Verweis auf die dortige Bestandssituation iVm dem im Rechtsplan definierten bebaubaren Bereich nicht nachvollziehbar. Auch dahingehend sind Prüfungen und ergänzende Erläuterungen iS der oa. Ausführungen, allenfalls auch Überarbeitungen von derzeit geplanten Festlegungen erforderlich, wobei auch auf die Vorgaben des STEK 4.00 idGF ua. „Festlegung des Bauungsdichterahmens 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, usw.“ aufmerksam gemacht wird.

- Auch bezüglich des Bebauungsgrades ist im Grunde die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich, (...).

- Die geplante Festlegung des § 3 (8), dass bei Erhalt des Hofgebäudes eine Dichteüberschreitung des straßenseitigen Gebäudes unzulässig ist, ist aus fachlicher Sicht in dieser Form auf Ebene des BPLs nicht möglich. Allenfalls wären zur Umsetzung dieser Zielsetzung Adaptierungen von Festlegungen des BPLs und/oder zivilrechtliche Vereinbarungen erforderlich.

- Zur möglichen Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gem. § 4 (5) des BPLs wird auf die Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG hingewiesen.

- Zu den Bestimmungen des § 6 (7), dass großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden unzulässig sind, sind Klarstellungen erforderlich, welches Ausmaß (zB m<sup>2</sup>) die Vorgabe „großflächig“ umfasst.

Zudem ist es derzeit nicht nachvollziehbar, warum diese Bestimmungen nur bei Neu- und Zubauten, jedoch nicht bei Umbauten von – allenfalls auch auf Grundlage des BPLs bewilligten, künftigen – Bestandsobjekten angewandt werden sollen.

Auch bei weiteren Bestimmungen (ua. in § 7) ist es mehrfach nicht nachvollziehbar, dass diese ausschließlich bei Neubauten, jedoch nicht bei Zu- und/oder Umbauten von Bestandsobjekten angewandt werden sollen. Es wird diesbezüglich generell um Prüfungen ersucht.

- Zu § 7 (8) wird mit Verweis die Bestimmung des § 2 (1) Z24 StROG um eine Klarstellung des Begriffs „Nutzfläche“ ersucht.

- Aus den vorliegenden Erläuterungen sind Entscheidungsgrundlagen für einzelne Verordnungsinhalte zum Teil nicht hinreichend erkennbar. Ua. sind insbesondere unterschiedliche Festlegungen für Teilflächen – ua. Abgrenzungen von Baugrenz- bzw. -fluchtlinien iVm „Vorgartenzonen“, Tiefe der bebaubaren Bereiche, Baufelder, Höhenentwicklungen, differenzierte Festlegungen zur Errichtung von Bauteilen vor Baugrenz- bzw. -fluchtlinien udgl. – unter Berücksichtigung der Bestandssituation und im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung vertieft zu begründen.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit von Festlegungen wird auch die Beilage des in den Erläuterungen angeführten Gestaltungskonzeptes angeregt.

- Für die verbindliche Umsetzung der in den Erläuterungen angeführten Vorgaben für PV-Aufdach-Anlagen, für Fahrradabstellplätze für Besucher, für „adäquate Baumstandorte“, hinsichtlich eines Wurzelraumvolumens von mind. 50m<sup>3</sup> pro Baum, hinsichtlich Geländeänderungen und hinsichtlich der detaillierten Vorgaben zum Außenanlagenplan wären entsprechend bestimmte Wortlautfestlegungen erforderlich.

- In der Plandarstellung sind zum Teil Kotierungen von Tiefgaragenabgrenzungen, Baugrenzl意思 und von unterschiedlichen Höhenzonen (vgl. zB Baufeld A) zu ergänzen. Es wird dahingehend im Sinne der gebotenen Rechtssicherheit um generelle Prüfungen ersucht.“

#### Einwendungsbehandlung:

Dem Großteil der formulierten Einwendungspunkte konnte durch entsprechende Ergänzungen und Korrekturen in der Verordnung und im Erläuterungsbericht zum 04.40.0 Bebauungsplan entsprochen werden.

Für folgende Punkte konnten nach Überprüfung der Einwendungsinhalte keine Änderungen vorgenommen werden:

- Die Inhalte des 1.0 Räumlichen Leitbildes sind in den Erläuterungen zum gegenständlichen Bebauungsplan zu finden. Eine grafische Einbindung der Inhalte des 1.0 RLB in den Plan zum 04.40.0 Bebauungsplan ist nicht möglich.
- Der Planungsbereich ist mit einer Blockrandbebauung bereits überwiegend bebaut und weist bereits überhöhte Bestandsdichten auf. Gemäß Bauungsdichte-Verordnung „können die im Flächenwidmungsplan und im § 2 angegebenen Höchstwerte der Bauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden“. Eine ausführliche Beschreibung der städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Bauungsdichtehöchstwerte ist im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan bereits enthalten. Das Erfordernis einer erweiterten (auf die Gründe des Ortsbildes abgestellten) Begründung kann aus der Formulierung der entsprechenden Rechtsvorschrift (konkret durch Verwendung des Bindeworts *oder*) nicht abgeleitet werden.
- Im betreffenden 04.40.0 Bebauungsplan ist der Bebauungsgrad durch die Festlegung von Bauflucht- und Baugrenzlinien im Plan sowie weitere Festlegungen im Verordnungstext beschränkt. Das Erfordernis der Bestimmung eines absoluten Zahlenwertes zum Bebauungsgrad kann aus der Formulierung der entsprechenden Rechtsvorschrift (§ 41 Abs. 1 lit. i StROG) nicht abgeleitet werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Grad der Bodenversiegelung in der Stadt Graz nunmehr durch die „Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors“ definiert wird und daher die entsprechende Festlegung (§ 3 Abs. 9) aus dem Bebauungsplan-Entwurf entfällt.
- Nach Einschätzung der Juristen der Bau- und Anlagebehörde der Stadt Graz sind die getroffenen Festlegungen (betreffend Anordnung der Baumassen an der Straße, hofseitige Entfernung der Gebäude und Bebauungsgrad) zielführend.
- Die im Erläuterungsbericht beschriebenen Gestaltungsthemen, insbesondere die Freiraumgestaltung betreffend, sind als gestalterische Zielsetzungen zur Einfügung künftiger Bauvorhaben in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu verstehen, welche sich überwiegend aus den Freiraumplanerischen Standards ableiten und als Verordnungsbestandteil nicht geeignet sind. Im Falle von Unklarheiten zu diesen Gestaltungsthemen werden (vor allem im Zuge von konkreten Projektentwicklungen) individuelle Beratungen durch die Stadtplanung angeboten.

#### Einwendung 4:

##### **„Generelle Kritik:**

*Ein grundsätzliches Problem der Stadtplanung – die Erstellung von Bebauungsplänen auf Grund von einzelnen Bauprojekten oder Bauinteressen von Besitzern und Investoren, tritt hier wieder deutlich zutage. Es liegt keine städtebauliche Gesamtanalyse mit Handlungsanleitung und darauf ausgerichtetes ordnendes Konzept für das gesamte Gebiet vor. Jeder Bebauungsplan sollte auch jene Erfordernisse einbeziehen, die zur angestrebten „Lebensqualität“ führen. Ansonsten wird Graz zu einer Stadt, deren Entwicklung sich auf einen „Fleckerlteppich“ von Häuserblock-Plänen beschränkt. Die Ermöglichung von unbegründet hohen Dichten zum ausschließlichen Vorteil der Investoren und zum vollen Nachteil der dort bereits wohnenden und arbeitenden Bevölkerung führt zur Minderung der Wohn- und Lebensqualität von ganzen Stadtteilen mit weitreichenden Folgen.*

*Der Bebauungsplanentwurf 04.40 wurde im Anlassfall erstellt und folgt ausschließlich den Interessen des antragstellenden Investors BWSG. Nach genauer Betrachtung und erst recht nach der öffentlichen Präsentation durch die verantwortlichen Mitarbeiter\*innen des Stadtplanungsamtes tun sich so einige Fragen bzw. Kritikpunkte auf:*

*Obwohl im Planungsgebiet viele Bausünden aus den 70-er Jahren in Form von dichter Hofverbauung und starker Versiegelung vorliegen und somit hoher Sanierungsbedarf besteht, konzentriert sich das Stadtplanungsamt hauptsächlich auf Festlegungen für die Grundstücke des Antragstellers. Für diesen*

kreiert sie das Baufeld A. Auffällig ist, dass das Grundstück Josefigasse 61 fast nicht berücksichtigt wurde. Keinen Hinweis auf die im Einzelgutachten festgelegte und in der Einreichung umgesetzte Dichteüberschreitung auf 4,0. Ein Widerspruch zum laufenden Bauverfahren. So nebenbei erfahren die Anwesenden, dass dieses Bauverfahren derzeit beim Landesverwaltungsgericht gelandet ist.

Im Erläuterungstext wird von einem "zugrundeliegenden Projekt des Investors" geschrieben. Offensichtlich wurde das Pferd verkehrt aufgezäumt. Statt Festlegung wichtiger städtebaulicher Rahmenbedingungen, die die Interessen der Stadt, der Anrainer\*Innen und des Investors abwägen und im Einklang mit klimaorientierter Stadtentwicklung bringen, wird das gewinnorientierte Projekt des Investors mittels Bebauungsplanentwurf abgesegnet.

Auch gibt es kein Gestaltungskonzept der Stadtplanung, sondern vom Investor erstellte Projektstudien, aus denen das Konzept von Gangoly & Kirstiner Architekten ausgewählt wurde.

Die in der Informationsveranstaltung gezeigte 3-D Darstellung mit 2 blauen Baukörpern kann man wohl nicht als Gestaltungskonzept bezeichnen, das ist nur die dreidimensionale Darstellung der Baugrenzl意思.

Die Gangoly & Kristiner Studie als Ersatz für ein Gestaltungskonzept wird aber der Bevölkerung vorenthalten, obwohl ein Gestaltungskonzept integraler Teil der Bebauungsplanung ist. Die Geheimniskrämerei darüber ist unverständlich. wurde zum aufgelegten Entwurf des Bebauungsplanes folgende Einwendung vorgebracht:

**Einwand 1:** Der Entwurf widerspricht dem STEK

Widerspruch zum STEK 4.06 Im § 3 5. Bekennt sich Graz zum Grundsatz attraktive Lebensbedingungen im gesamten Stadtgebiet zu schaffen. Der Bebauungsplan steht mit der Ermöglichung einer 8-gesch. Eckverbauung sowie der unbegründeten Dichteüberschreitung diesem Ziel diametral entgegen.

**Einwand 2:** Der Bebauungsplan widerspricht 4.0 Flächenwidmungsplan Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1): Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs. 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept. Durch die gebietsuntypische und auch willkürliche 8 geschossige Eckverbauung, den nicht weitergeplanten 5 m Vorgartenstreifen im Bereich Baufeld A werden die Zielsetzungen der Bebauungsplanpflicht nicht umgesetzt, sondern sogar ignoriert.

**Einwand 3** gegen § 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG

(6) Die Bebauungsdichte für das Baufeld A wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 2,26 festgelegt. Laut DI Mahr wird dem Investor die Dichte des zum Abbruch bestimmten Bestandsgebäudes wieder zugestanden, diese sei angeblich 2,26. Diese enorme Dichteüberschreitung gegenüber max. 1,4 wird städtebaulich nicht ausreichend begründet und ist daher abzulehnen.

Sie dient nur dem Profit des Investors und ermöglicht viel zu große Baumasse, die nicht dem Erhalt der Lebens- und Wohnqualität entspricht.

**Einwand 4** gegen § 4 BAUFLUCHTLINIEN, BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN, ABSTÄNDE (5)

Die Behörde kann lt. Stmk. Baugesetz § 13 Abstände (8) geringere Abstände von den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden zulassen, wenn dies im Sinne des Ortsbildschutzes, Der Altstadterhaltung und des Denkmalschutzes oder der Erhaltung einer baukulturell bemerkenswerten Bausubstanz liegt. Das alles ist hier aber nicht gegeben und daher ist auch keine Unterschreitung der Abstände möglich. Die vorgebrachte Argumentation, dass Abstandsunterschreitungen und Dichteüberschreitungen in einer Blockrandverbauung systemimmanent seien, ist an den Haaren herbeigezogen und absolut abzulehnen.

**Einwand 5:** der Bebauungsplan widerspricht den Zielsetzungen des Gemeinderatsbeschlusses zur klimaorientierten Stadtentwicklung in dem auf die Fortsetzung der Baumreihe im Norden des Gebiets bei

Baufeld A verzichtet wird. Dem Baufeld B Bäume im bestehenden Vorgartenbereich vorzuschreiben macht keinen Sinn, denn hier gibt es und wird es auch niemals eine Bauabsicht geben.

**Einwand 6:** der Bebauungsplan widerspricht den Empfehlungen der Stadtklimaanalyse

Klimatopkarte: „Städtische Wärmeinsel (Kernzone ganzjährig)“ (1). Planerische Empfehlungen (gem. Stadtklimaanalyse): „Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen“ Genau dort, wo man die Möglichkeit der Straßenbegrünung hat, wird das unverständlicherweise nicht umgesetzt. Offensichtlich wollte man dem Investor hier entgegenkommen.

Ich ersuche das Stadtplanungsamt und den Gemeinderat, die kritisierten Punkte in einer verbesserten Neuauflage des Entwurfes zu berücksichtigen. Dem derzeit vorgelegten Plan kann nicht zugestimmt werden.“

Einwendungsbehandlung:

Zur generellen Kritik, wonach die Erstellung von Bebauungsplänen auf Grund von einzelnen Bauprojekten oder Bauinteressen von Besitzern und Investoren erfolgt, wird festgehalten, dass eben diese Vorgangsweise im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz (gem. § 40 Abs. 3 sind Bebauungspläne im Anlassfall zu erstellen!) normiert ist. (In diesem Zusammenhang darf darauf hingewiesen werden, dass Anregungen bezüglich möglicher Änderungen von Landesgesetzen an die zuständigen Stellen der Steiermärkischen Landesregierung zu adressieren sind.) Der Behauptung, wonach keine städtebauliche Gesamtanalyse mit Handlungsanleitung und [ein] darauf ausgerichtetes ordnendes Konzept für das gesamte Gebiet vorliege, muss entgegnet werden, dass entsprechende, städtebauliche Analysen und Handlungsanleitungen Grundlage bzw. Inhalt des 1.0 Räumlichen Leitbildes bilden.

Zur Kritik, dass das zugrundeliegende Gestaltungskonzept der Bevölkerung vorenthalten würde, ist auszuführen, dass eine Freigabe der Bild- und Urheberrechte für eine Abbildung des Projekts im Erläuterungsbericht schlichtweg nicht vorliegt.

Ad Einwand 1: Wie im Erläuterungsbericht beschrieben wird auf dem Baufeld A im Kreuzungsbereich Gabelsbergerstraße – Am Freigarten die (Neu-)Errichtung eines max. achtgeschossigen Wohngebäudes bei Beibehaltung der Bebauungsdichte der Bestandsgebäude ermöglicht. Im östlichen Anschluss befindet sich im Bestand ein zehngeschossiges Wohnhaus in einem Abstand von rd. 7,40 m zur Grundgrenze bzw. zwischen den Bestandsgebäuden. Durch die Festlegungen im Bebauungsplan führt eine Neubebauung dieses Baufeldes jedenfalls zu einer Verbesserung der Lage der Gebäude zueinander. Zudem ist mit der Lage neuer Gebäude eine Verbreiterung des Straßenraumes Am Freigarten verbunden.

Im Bereich der Häuser Josefigasse Nr. 61-63 wird durch die Vorgaben des 04.40.0 Bebauungsplanes ebenso eine Verbreiterung des Straßenquerschnitts um rd. 3,5 m erzielt, wobei weiterhin kleinräumige Grünflächen auf der Liegenschaft enthalten sind.

Ein Widerspruch zu den Grundsätzen für die Stadtentwicklung (insbesondere § 3 Pkt. 5 des 4.0 STEK) kann in diesen Festlegungen nicht erkannt werden. Eine nähere Beschreibung aus welchen konkreten Gründen der Bebauungsplan dem 4.0 STEK diametral entgegensteht wird seitens des/der Einwender:in auch nicht angeboten.

Ad Einwand 2: Es wird festgestellt, dass im Bestand bei den Häusern Am Freigarten Nr. 4-6 durch ihre Lage direkt an der Straße keine Vorgartenzone vorhanden ist. Die Festlegungen im 04.40.0 Bebauungsplan hingegen berücksichtigen eine durchlaufende Vorgartenzone entlang der Gabelsbergerstraße und Am Freigarten, wenn auch die Vorgartenzone im Bereich des Baufeldes A auf eine Tiefe von 2,5 m reduziert ist und Balkone errichtet werden dürfen. Diesbezüglich wurde auch der Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan ergänzt. In diesem Zusammenhang darf auch darauf hingewiesen werden, dass Bepflanzungsmaßnahmen wie mögliche Baumreihen auf (zukünftigen) öffentlichen Straßenflächen im Bebauungsplan nicht dargestellt sind. Inwiefern ein achtgeschossiges Wohngebäude im Umfeld von bestehenden, bis zu zehn- und elfgeschossigen Gebäuden zu einer gebietsuntypischen und auch willkürlichen Eckverbauung führen soll ist nicht nachvollziehbar.

Ad Einwand 3: Der Planungsbereich ist mit einer Blockrandbebauung bereits überwiegend bebaut und weist - insbesondere auch auf dem Baufeld A - bereits überhöhte Bestandsdichten auf. Gemäß Bebauungsdichte-Verordnung „können die im Flächenwidmungsplan und im § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden“. Eine ausführliche Beschreibung der städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Bebauungsdichtehöchstwerte ist im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan bereits enthalten. Das Erfordernis einer erweiterten (auf die Gründe des Ortsbildes abgestellten) Begründung kann aus der Formulierung der entsprechenden Rechtsvorschrift (konkret durch Verwendung des Bindeworts *oder*) nicht abgeleitet werden.

Im betreffenden 04.40.0 Bebauungsplan ist der Bebauungsgrad durch die Festlegung von Bauflucht- und Baugrenzlinien im Plan sowie weitere Festlegungen im Verordnungstext beschränkt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Grad der Bodenversiegelung in der Stadt Graz nunmehr durch die „Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors“ definiert wird und daher die entsprechende Festlegung (§ 3 Abs. 9) aus dem Bebauungsplan-Entwurf entfällt.

Ad Einwand 4: Es darf angemerkt werden, dass sich die entsprechende Bestimmung im § 4 Abs. 5 der Verordnung zum 04.40.0 Bebauungsplan ausschließlich auf die Gebäudeabstände bezieht. Ein entsprechender Hinweis auf die Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes wurde im Erläuterungsbericht ergänzt.

Ad Einwand 5: In der Verordnung zum 04.40.0 Bebauungsplan sind diverse Festlegungen auf Basis der Zielsetzungen zur klimaorientierten Stadtentwicklung enthalten. Insbesondere sind - unabhängig von den im Plan dargestellten Baumreihen in Vorgartenbereichen - auch im Hofbereich Baumpflanzungen gem. der Verordnung umzusetzen. Im Hinblick auf den unbestrittenen Beitrag von Baumpflanzungen zur klimaorientierten Stadtentwicklung wird angemerkt, dass eine Wertung der Lage von Baumpflanzungen (im Vorgarten oder Hofbereich) auf Ebene der Bebauungsplanung nicht vorgenommen wird.

Ad Einwand 6: Hierzu darf angemerkt werden, dass gerade die erforderlichen Begrünungsmaßnahmen der Hofbereiche bei Neubauten durch die Festlegungen in der Verordnung (vgl. insbesondere § 8) und im Planwerk zum 04.40.0 Bebauungsplan durch die gegenständliche Verordnung gesichert werden können. Wiederholt wird darauf hingewiesen, dass Bepflanzungsmaßnahmen wie die beschriebene Straßenbegrünung von öffentlichen Straßenflächen im Bebauungsplan nicht dargestellt sind.

Abschließend darf festgestellt werden, dass eine Zustimmung der Einwanderi:innen zum Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

#### Einwendung 5:

##### **„1 Grundsätzliche Einwendung:**

*Der Entwurf zum BBPl. 14.36.0 berücksichtigt nicht in ausreichendem Maß das öffentliche Interesse auf eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung und ist auf eine maximale Ausnützung der möglichen Kubaturen ausgerichtet.*

##### **1.1 Überholte Planungs-Grundlagen**

*Der gegenständliche Bebauungsplan berücksichtigt nicht die in der Realität drastisch geänderten Planungsvoraussetzungen; er lässt keine Reaktion auf die Klima-Katastrophe erkennen. (...)*

*Dass die Basis für Bebauungspläne (nämlich STEK 4.0, Flächenwidmungsplan 4.2 und Räumliches Leitbild 1.0) nach einer – wie kolportiert – grundlegenden Überarbeitung in diesen Tagen aufgelegt werden, müsste die Stadtplanungsabteilung verpflichten, Bebauungspläne bereits vorausschauend zu agieren. Vor wenigen Tagen hat der Grazer Stadtsenat endlich beschlossen, die künftige Bebauung nach neuen Regeln für die Ausstattung mit Grünraum zu ordnen. Demnach soll es beispielsweise im Geschoßbau zu einem verpflichtenden Grünraumfaktor von 60 % kommen.*

*Diesen neuen Regeln widerspricht der vorgelegte Bebauungsplan unzweifelhaft, weshalb es schon aus diesem Grund nicht akzeptiert werden kann.*

## **1.2 Falsche Kategorisierung des Planungsgebietes**

Die Planer gehen hier von dem aktuell forcierten Konzept einer Blockrandbebauung aus. Von dieser seit 150 Jahren bewährten Bebauungsform kann hier aber nicht gesprochen werden. Zwar erinnern einige Häuser der Keplerstraße und der Gabelsbergerstraße (hier mit beidseitigen Vorgärten) an die geschützten Blöcke der Gründerzeit im Osten von Graz.

Das von Am Freigarten, Josefigasse, Keplerstraße und Gabelsbergerstraße umschlossene Gebiet ist aber in der Realität lediglich ein Rechteck, das im Inneren in hohem Grade verbaut ist. Was nicht verbaut ist, wird teilweise noch dazu von oberirdischen Auto-Abstellplätzen genutzt (siehe Skizze).

Zwischen der älteren Hofverbauung haben sich noch kleine, grüne Höfe in unsere Tage herübergerettet, die hier im Verborgenen noch ein wohnliches Ambiente bieten.

## **2. Missachtung der Ziele eines Bebauungsplanes**

Die Stadtplanung gibt zwar zu, dass der aktuelle Zustand des Gevierts allen städtebaulichen Zielsetzungen einer beispielhaften Blockrandbebauung widerspricht (...).

Demgemäß würde man sich hier einen Bebauungsplan als Basis für ein langfristiges Sanierungskonzept erwarten, dass mindestens die Entsiegelung der asphaltierten Autoabstellplätze zum Ziel hat; man könnte hier eventuell an die Schaffung einer erweiterten Tiefgarage denken.

Nicht so die Grazer Stadtplanung! Sie führt zu den bestehenden Innenhofbauten aus: „Dennoch sind auch sie charakteristisch für das Geviert.“ Sie will diese „Charakteristik“ also offenbar nicht stören, und sieht hier sogar noch genug Potential für eine weitere Nachverdichtung! Und das nicht nur in dem kleinen Eck an der Ecke Josefigasse – Am Freigarten (roter Kreis im Luftbild), wo sogar eine fünfgeschossige Verbauung nach Meinung der Planer möglich wäre.

Vor einigen Jahren wurde der Altbau Josefigasse 57 bereits niedergelegt und durch ein seltsames Konstrukt mit außenliegenden, dem Baukörper vorspringenden Stiegen ersetzt; gab es damals noch keine Bebauungsplanpflicht?

Jedenfalls ist hier mit den Altbauten Josefigasse 61 und 63 noch eine mit Grüninseln ausgestattete Verbauung gegeben, die der engen Gasse und den dahinterliegenden Blöcken etwas Licht und Luft gewährt. Das müsste eine Oase inmitten der Häuserschluchten bleiben! Das einst pittoreske Bild hinter dem Lendplatz wurde ohnehin schon durch unmaßstäbliche Bauten städtebaulich liquidiert.

Auch die sechs Wohnhäuser an der Ecke Gabelsbergerstraße – Am Freigarten (gelber Kreis im Luftbild Abb. 3) sollen gemäß einer nicht öffentlich aufliegenden Studie abgerissen und durch ein achtgeschossiges „Punktgebäude“ ersetzt werden.

Der ohnehin schon kleine Grünraum im Eckhof würde noch kleiner werden. Das widerspricht ebenfalls ganz eindeutig den Zielen eines Bebauungsplanes, wird aber im Erläuterungsbericht wie folgt beschönigt: „... ermöglicht, in Verbindung mit der Unterbringung der erforderlichen PKW-Abstellflächen in einer Tiefgarage, eine beruhigte Grünfläche im Innenhof.“

Die Vorgartenlinie der östlichen Verbauung der Straße fortzusetzen, wurde dabei offensichtlich gar nicht erwogen.

## **3 Fazit**

Hat die Grazer Stadtplanung noch immer nicht erkannt, wie sehr in den künftigen mörderischen Hitzeperioden das Überleben in der Stadt davon abhängen wird, ob es noch kleine, unverbaute grüne Oasen in den Häuserschluchten gibt, in die man sich flüchten kann? Lautet die Devise denn nach wie vor: „Zubetonieren, koste es, was es wolle?“

Die wenigen noch unverbauten Flächen weiter zuzubauen, kann nicht akzeptiert werden. Und das Abreißen von sechs sanierungsbedürftigen Wohngebäuden mitten in einem ohnehin belasteten Viertel – soll das etwa ein Beitrag zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit sein? Könnte man hier nicht durch Sanierung leistbares Wohnen schaffen?

Der Bebauungsplan 04.40.0 geht von überholten Planungsgrundlagen aus, erfüllt nicht die wesentlichen städtebaulichen Ziele und ist daher noch einmal zu überarbeiten. Wenn ein Bebauungsplan hier seine Aufgabe erfüllen soll, muss das im Sinne des Auftrags geschehen: „Schutz und Revitalisierung der Innenhöfe“.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.1: Zur Anmerkung wonach die Basis für Bebauungspläne nach einer grundlegenden Überarbeitung in diesen Tagen aufgelegt werden und der Bebauungsplan diesbezüglich überarbeitet werden müsse, darf festgestellt werden, dass die Planungsgrundlagen aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept (für die Nutzungskategorien „Wohngebiet hoher Dichte“ und „Stadtzentrum“) und dem 1.0 Räumlichen Leitbild (für den Bereichstyp „Blockrandbebauung“) für das gegenständliche Geviert überwiegend bestehen bleiben. Aus den derzeit öffentlich aufgelegten Änderungsverfahren zum 4.0 STEK und 1.0 RLB entsteht demnach keine Relevanz für den gegenständlichen Bebauungsplan bzw. wurden diverse Änderungen (welche aus den entsprechenden Verordnungen ablesbar sind) bereits im Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt. Beispielsweise sind die gewünschte Nutzungsdurchmischung in Zentrumsbereichen, der Erhalt schützenswerter Baumbestände, die Einführung von Hellbezugswerten, die Beschränkung von großflächigen Glasfassaden und die erhöhten Anforderungen an Dachbegrünungen (min. 15 cm Substratschicht) bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.

Im Hinblick auf die zitierten *neuen Regeln für die Ausstattung mit Grünraum* wird darauf hingewiesen, dass der Grad der Bodenversiegelung in der Stadt Graz nunmehr durch die „Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors“ definiert wird und daher die entsprechende Festlegung (§ 3 Abs. 9) aus dem Bebauungsplan-Entwurf entfällt womit diesem Teil der Einwendung entsprochen werden kann.

Ad 1.2: Zur Behauptung wonach eine falsche Kategorisierung des Planungsgebietes (gem. 1.0 RLB) vorliege wird angemerkt, dass das betreffende Geviert - ebenso wie die großräumig anschließenden Straßenzüge - gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild dem Bereichstyp „Blockrandbebauung“ zugeordnet ist. Unabhängig von der Einschätzung des Einwenders/ der Einwenderin ist diese rechtsverbindliche Planungsrundlage für den Bebauungsplan heranzuziehen. In diesem Zusammenhang darf auch angemerkt werden, dass als Grundlage für das 1.0 RLB eine stadtmorphologische Analyse des gesamten Stadtgebietes durchgeführt wurde; unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung im betreffenden Geviert ist nicht nachvollziehbar warum der/die Einwender:in davon ausgeht, dass keine Blockrandbebauung vorhanden wäre.

Ad 2.: Im Hinblick auf die bestehenden hofseitigen PKW-Abstellflächen darf angemerkt werden, dass mit den Festlegungen in der Verordnung und im Planwerk zum 04.40.0 Bebauungsplan (Tiefgaragenpflicht, Ausschluss von offene Stellplätzen, Grünflächenfaktor, Bepflanzungsvorschriften) entsprechende Maßnahmen berücksichtigt wurden. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind; mit dem gegenständlichen Bebauungsplan werden ausschließlich Festlegungen für zukünftige Bauvorhaben getroffen.

Im Bereich der Bestandshäuser Josefigasse Nr. 61-63 ist derzeit eine Grünfläche im Ausmaß von rd. 50 m<sup>2</sup> mit einem kleinkronigen Laubbaum gegeben; der Großteil der Liegenschaft ist durch die Bestandsgebäude und PKW-Abstellflächen versiegelt. Im Gegensatz dazu wird durch die Vorgaben des 04.40.0 Bebauungsplanes eine Verbreiterung des Straßenquerschnitts um rd. 3,5 m erzielt, wobei weiterhin kleinräumige Grünflächen im Ausmaß der bestehenden Wiese auf der Liegenschaft enthalten sind.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass kein rechtsverbindliches Instrument besteht, welches den Erhalt der Gebäude auf dem Baufeld A erzwingen kann, insbesondere da die Gebäude weder innerhalb der Altstadtsschutzzone liegen noch ein Denkmalschutz für die Gebäude besteht. Es wird festgestellt, dass im Bestand bei den Häusern Am Freigarten Nr. 4-6 durch ihre Lage direkt an der Straße keine Vorgartenzone vorhanden ist. Die Festlegungen im 04.40.0 Bebauungsplan hingegen berücksichtigen eine durchlaufende Vorgartenzone entlang der Gabelsbergerstraße und Am Freigarten, wenn auch die Vorgartenzone im Bereich des Baufeldes A auf eine Tiefe von 2,5 m reduziert ist und Balkone errichtet werden dürfen. Diesbezüglich wurde auch der Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan ergänzt.

In diesem Zusammenhang darf auch darauf hingewiesen werden, dass Bepflanzungsmaßnahmen wie mögliche Baumreihen auf (zukünftigen) öffentlichen Straßenflächen im Bebauungsplan nicht dargestellt sind.

Ad 3.: Entgegen der, als Fazit formulierten Behauptung, handelt es sich bei den (im Erläuterungsbericht beschriebenen) „Potentialflächen“ im Geviert keinesfalls um *noch unverbaute* Flächen, sondern um bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen, welche entsprechend den Festlegungen des 04.40.0

Bebauungsplanes nachverdichtet werden können. Als Basis der Bebauungspläne werden selbstverständlich die jeweils geltenden Rechtsgrundlagen und aktuellen Planungsgrundlagen verwendet. Abschließend darf festgestellt werden, dass eine Akzeptanz des Bebauungsplans durch Einwender:innen nicht erforderlich ist.

#### Stellungnahme 1:

Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 04.40.0 keine Einwände.

#### Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

Keine Einwände

#### Zusatz Energie Graz – Fernwärme

Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet der Fernwärme.  
Eine Versorgung ist aus allen genannten Straßen möglich, zu einem großen Teil sind die bestehenden Objekte im Bebauungsplangebiet bereits mit Fernwärme versorgt.  
Seitens der Netze Fernwärme – NF gibt es **keinen Einwand** gegen den Bebauungsplan.

#### Zusatz Energie Graz – Licht

Es gibt keine Einwände der KL – Straßenbeleuchtung

#### Zusatz Stromnetz Graz

Beim Bauvorhaben Am Freigarten - Josefigasse - Keplersraße - Gablesbergerstraße befinden sich im angegebenen Areal Niederspannungsleitungen (Erdkabel) und in der Straße am Freigarten 10 eine Umspannstation mit Hochspannungsleitungen. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), Abbruchbescheid, sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.  
Von Seiten der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan kein Einwand.

#### Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Einwendung 6: BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Gen.m.b.H. (Antragstellerin)

„Der Einschreiterin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1387, KG 63104 Lend, Bezirksgericht Graz West mit den GST-Nr 285/7, 285/ 16, 285/ 17, 285/ 18, 285/ 19 und 285/ 20 und der Adresse Gabelsbergerstraße 12 / Gabelsbergerstraße 14 / Gabelsbergerstraße 16 / Am Freigarten 4/ Am Freigarten 6, 8020 Graz (nachstehend "Liegenschaft").

#### **1. Tiefgaragenbebauung**

1. 1. Die Einwendung betrifft die in der Plandarstellung des Bebauungsplans als blau-strichlierte Linie festgelegte Abgrenzung der möglichen Tiefgaragenverbauung in Richtung Innenhof der Liegenschaft der Einschreiterin, welche ohne nähere Begründung auf Seite 12 Abs.2 im Erläuterungsbericht vom 26.04.2023 mit der Beschränkung einer maximalen Ausdehnung von Tiefgaragen zwischen der straßenseitigen Baufluchtlinie und eben dieser Linie angeordnet wird.

1.2. Durch diese angedachte Grenzziehung ist die Errichtung der geplanten Zufahrtsrampe zur Tiefgarage an der zwischen der Einschreiterin und der zuständigen Behörde abgestimmten Stelle entsprechend der Projektstudie der Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH vom 17.02.2023 nicht mehr möglich (Beilage.

/1. S 3). Bei einer derartigen Bebauung würde die blau - strichlierte Linie, also der Bereich zwischen Baufuchtlinie und der hofseitigen Tiefgarangrenzlinie, überschritten werden. Dies wiederum mit der Folge, dass die auf drei unterirdischen Ebenen verteilten 56 KFZ-Stellplätze nicht gebaut werden könnten (Beilage .13).

1.3. Die Einschreiterin hat vor diesem Hintergrund die Verlegung der Zufahrtsrampe zur Tiefgarage mit der Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH überprüft (Beilage./2. S 1). Im Unterschied zur ursprünglich angedachten Planung sind nur noch 37 KFZ -Stellplätze auf (!) einer unterirdischen Ebene in der Tiefgarage realisierbar, was dem mit der zuständigen Behörde besprochenen und billigenden Vorhaben einer "Quartiersgarage" entgegensteht (Beilage./2. S 2). Dadurch können die im Zuge der Vorplanungen durchgeführten Untersuchungen der Einschreiterin zum Bedarf an KFZ -Stellplätzen in diesem Gebiet ebenso wie die dahingehenden Wünsche auf eine Situationsverbesserung der Mieter des Hauses der nahegelegenen und im Eigentum der Einschreiterin befindlichen Liegenschaft EZ 1380, KG 63104 Lend, BG Graz-West mit der Adresse Gabelbergerstraße 7 / Gabelbergerstraße 9 / Gabelbergerstraße 11 / Gabelbergerstraße 13, 8020 Graz nicht berücksichtigt werden.

1.4. Zusätzlich ist durch die geänderte Positionierung der im projektierten Gebäude integrierten Zufahrtsrampe zur Tiefgarage die angedachte Erdgeschossnutzung massiv eingeschränkt, weil es zu einer Zersplitterung der dort verfügbaren Fläche von 300 m<sup>2</sup> kommt (Beilage ./2, S 1). Es wird demnach zu dem auf dieser Fläche vorgesehenen und aufgrund der medizinischen Unterversorgung notwendigen großräumigen Ärztezentrum bzw der Gemeinschaftspraxis nicht kommen; vereitelt ist außerdem die gestalterische Idee der in der Nachbarschaft üblichen Vorgartenzone und die damit einhergehenden Baumpflanzungen.

1.5. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Zufahrtsrampe zur Tiefgarage bei wertender Betrachtung nur an der Stelle entsprechend der Projektstudie der Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH vom 17.02.2023 sinnvoll und kosteneffizient gebaut werden kann, da andernfalls die "Quartiersgarage" und das Ärztezentrum bzw die Gemeinschaftspraxis unrealisierbar sind. Zu diesem Zweck wird die von der zuständigen Behörde rein formale Festlegung der blau-strichlierten Linie für die Unterbauung mit Tiefgaragen abzuändern sein. Die im räumlichen Leitbild zum 4.0 STEK getätigte Abgrenzung auf den Bereichstyp "Blockrandbebauung" kann dieser Anpassung mangels Anwendbarkeit unmöglich entgegenstehen. Auch sind sämtliche Voraussetzungen der Anwendbarkeit unmöglich § 26 Z 26 ("Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereiche") des 4.0 Stadtentwicklungskonzepts idgF erfüllt. Im Hinblick auf § 26 Z 22 des 4.0 Stadtentwicklungskonzepts idgF, wonach der Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10 % pro Bauplatz eingehalten werden muss, ergibt sich entsprechend der Projektstudie der Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH vom 17.02.2023 (Beilage ./1) sogar eine merkliche Verbesserung. Dort ist immerhin eine nicht unterbaute Fläche von 350 m<sup>2</sup> vorgesehen, während im Vergleich hierzu außerhalb der blau strichlierten Linie in der Plandarstellung des Bebauungsplanes nur eine nicht unterbaute Fläche von 280m<sup>2</sup> ausgewiesen wird (Beilage ./3).

## **2. Ersuchen und Anregung der Einschreiterin**

2. 1. Die Einschreiterin ersucht im oben aufgezeigten Sinne höflich die Festlegung der Abgrenzungslinie nochmals zu überdenken, um entsprechend der Projektstudie der Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH vom 17.02.2023 (Beilage ./1) das Bauprojekt samt "Quartiersgarage" und Ärztezentrum bzw Gemeinschaftspraxis umsetzen zu können.

2.2. Sie regt in diesem Zusammenhang an,  
(i) die blau strichlierten Linie in der Plandarstellung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Projektstudie der Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH vom 17.02.2023 (Beilage ./1) abzuändern  
**in eventu**

*(ii) einen Satz im Entwurf der Verordnung zur GZ A14-043129/2022/0004 zu ergänzen, der es unter bestimmten Umständen ermöglicht, die Abgrenzungslinie unter Beibehaltung der erforderlichen nicht unterbauten Flächen zu variieren.“*

#### Einwendungsbehandlung:

Zur Einwendung betreffend der erforderlichen PKW-Stellplatzanzahl wird (seitens der Abteilung für Verkehrsplanung) ausgeführt: Stellplatzschlüssel für Bebauungspläne werden unter Berücksichtigung der Kriterien ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen für den jeweils betreffenden Gebietsbereich erstellt. Das Planungsgebiet des 04.40.0 Bebauungsplanes befindet sich zur Gänze innerhalb der höchsten Kategorie 1 der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (vgl. Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept) und ist somit sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Entsprechende Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe in der Keplerstraße sowie am Lendplatz (ca. 220 m Luftlinie) wo sich darüber hinaus auch ein TIM-Standort befindet. Ebenfalls befinden sich diverse Nahversorger und Geschäfte für den täglichen Bedarf innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet. Weiters ist das Rad- und Gehwegenetz im Gebietsbereich sehr gut ausgebaut. Unter Berücksichtigung dieser bestehenden Mobilitätsangebote können ausreichende Alternativen zum motorisierten Individualverkehr geschaffen werden. Die verkehrsplanerischen Festlegungen im gegenständlichen 04.40.0 Bebauungsplan sind als Ober- und Untergrenze verordnet und wurden im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Förderung der sanften Mobilität erstellt.

In diesem Zusammenhang darf auch angemerkt werden, dass die Anfrage betreffend die Errichtung einer „Quartiersgarage“ bereits vor Auflage des Bebauungsplanes durch die Abteilung für Verkehrsplanung überprüft und die abschlägige Antwort an die Antragstellerin übermittelt wurde, womit unabhängig von der grafischen Festlegung der Tiefgaragenabgrenzung auch festgestellt wurde, dass eine „Quartiersgarage“ mit 56 KFZ-Stellplätzen gar nicht zur Umsetzungen gelangen kann.

Die Festlegung der hofseitigen Tiefgaragenabgrenzung erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplan für alle straßenseitigen Liegenschaften gleichförmig, weswegen eine Benachteiligung der Liegenschaft der Antragstellerin nicht behauptet werden kann. Dem wäre entgegenzuhalten, dass bereits durch die Lage (an der Ecke des Gevierts) und die Größe des Baufeldes A sowie die, auf das Projekt der Antragstellerin angepasste, Führung der Baufluchtlinie Am Freigarten ein vorteilhaftes Flächenausmaß zur Unterbringung einer Tiefgarage entsteht.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass es sich bei Bebauungsplänen um Rahmenplanungen im städtebaulichen Maßstab handelt und im konkreten 04.40.0. Bebauungsplan keine verbindlichen Positionen für Tiefgaragenzufahrten eingetragen wurden. Eine eventuelle Einschränkung der Erdgeschossnutzung kann daher ausschließlich projektbezogen argumentiert werden; hierzu ist festzuhalten, dass weder das Flächenausmaß noch die geschossweise Zuordnung von Nichtwohnnutzungen für das Baufeld A eingeschränkt wurden. Entsprechend der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan (Allgemeines Wohngebiet) können demnach Flächen für ein Ärztezentrum oder eine Gemeinschaftspraxis auch in (mehreren) Obergeschossen untergebracht werden.

Abschließend darf festgehalten werden, dass eine (vollinhaltliche) Zustimmung zu den Inhalten des Bebauungsplans durch die Antragstellerin nicht erforderlich ist.

#### Einwendungen 7 und 8:

*„Bei der Durchsicht der Unterlagen und des Plans sind mir einige Punkte untergekommen, die aus meiner Sicht nicht sinnvoll sind und aus diesem Grund adaptiert werden sollten:*

*Die im Baufeld A vorgenommene Unterteilung der Geschossanzahl in einen Bereich mit 2 Geschossen und einen Bereich mit 8 Geschossen widerspricht der Zielsetzung der Blockrandbebauung, da entlang der Gabelsbergerstraße eine durchgängige Geschosshöhe von 4-5 Geschossen vorliegt. Dadurch geht der straßentypische Charakter der Gabelsbergerstraße mit 4-5 Geschossen verloren, Zudem ist die lückenlose*

Blockrandbebauung in diesem Gebiet das Ziel, durch den zweigeschossigen Bereich entsteht hier eine optische Lücke in der Bebauung, Bei der Infoveranstaltung wurden die 8 Geschosse als Übergang von den bestehenden 4- 5 Geschossen zu den bestehenden 10 Geschossen argumentiert, wobei im Bebauungsplanentwurf für kein Gebäude mehr 10 Geschosse zulässig sind.

Abgesehen davon, dass diese Planung optisch sehr zu hinterfragen ist, ist davon auszugehen, dass durch die Lücke mit nur zwei Geschossen der Verkehrslärm der Gabelsbergerstraße in den Innenhof gelangt und somit auch für den Innenhof im Baufeld B die Lärmbelastigung durch den Verkehr in der Gabelsbergerstraße deutlich erhöht wird, Insbesondere wird die generelle Verkehrsbelastung im gesamten Gebiet erhöht und es ist vom Bauamt sicherzustellen, dass keine Erhöhung der Bebauungsdichte ermöglicht wird!

Um dem Ziel der lückenlosen Blockrandbebauung nachzukommen, wäre es zudem sehr sinnvoll, die Baufluchtlinie für das Baufeld A an der Seite Am Freigarten an die bestehenden Baufluchtlinien der Gebäude Am Freigarten 10 und 12 anzupassen.

Dies würde neben der optischen Aufwertung auch die Möglichkeit einer zusätzlichen Begrünung in Form der Fortsetzung der Baumreihe am Freigarten ermöglichen, welche der immer stärker werdenden sommerlichen Hitzebelastung zumindest in geringem Maße entgegenwirken könnte und sollte - Ziel des Bebauungsplans ist auch die Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten, somit wäre ein Vorgarten mit Bäumen ermöglicht.

Da ein Ziel des Bebauungsplans die Erhaltung der Innenhöfe ist, ist es nicht nachvollziehbar, warum im Baufeld A die Baugrenzen weit über die derzeit bestehenden Begrenzungslinien der Gebäude am Eck/an der Kreuzung Gabelsbergerstraße/Am Freigarten hinausragen. Dadurch würde, abgesehen von einer möglichen Überschreitung der Bebauungsdichte, ein Teil des derzeit bestehenden Innenhofs verbaut werden. Somit würde der Innenhof nicht, wie als Ziel formuliert, erhalten bleiben, sondern es besteht die Möglichkeit der Verkleinerung und somit würde auch die Bodenversiegelung zunehmen, dem sollte entgegengewirkt werden! (Hier sollte die Baugrenzen zur Erhaltung der Innenhöfe angepasst werden.)

Ebenso wäre es aus meiner Sicht sinnvoll, um der Zielsetzung der Begrünung der Stadt näher zu kommen, im Bereich des Innenhofs von Baufeld A wieder verpflichtend Bäume vorzuschreiben. Hier wachsen momentan einige Bäume (laut Plan stehen im Innenhof fünf Bäume), kein einziger dieser Bäume soll nach der möglichen Bebauung ersetzt werden! Dies ist keinesfalls nachvollziehbar und sollte geändert werden!

Abgesehen davon ist auch die Frage zu stellen, warum die derzeit vorhandenen (großen) Bäume im Innenhof nicht erhaltenswert sind.

Die Baumreihe entlang des Straßenverlaufs Am Freigarten ist grundsätzlich begrüßenswert, allerdings wäre es sinnvoll, alle derzeit bestehenden (und teilweise sehr hohen und recht alten) Bäume als erhaltenswert zu definieren.

Ich hoffe, die von mir eingebrachten Wünsche und Bedenken werden von den bearbeitenden Personen im Stadtplanungsamt in einer möglichen Bearbeitung ernsthaft zu Rate gezogen und so gut es möglich ist, berücksichtigt.

Ich hoffe, die Gemeinderätinnen und Gemeinderäte, die den Bebauungsplan letztendlich beschließen, nehmen sich die Zeit, die vorgebrachten Einwände der Menschen zu lesen und in ihrer Entscheidung zu bedenken. (Vor allem auch unter Berücksichtigung der klimatischen Gegebenheiten und möglichen Folgen für die Bewohner:innen und der Stadt Graz im Allgemeinen, immerhin gibt es das angebliche Ziel Grünflächen schaffen zu wollen und mehr Bäume im Kernbereich der Stadt zu pflanzen.)“

#### Einwendungsbehandlung:

Wie im Erläuterungsbericht beschrieben wird auf dem Baufeld A im Kreuzungsbereich Gabelsbergerstraße – Am Freigarten die (Neu-)Errichtung eines max. achtgeschossigen Wohngebäudes bei Beibehaltung der Bebauungsdichte der Bestandsgebäude ermöglicht. Sowohl im Hinblick auf die Bestandsbebauung innerhalb des betreffenden Gevierts sowie im Kontext zur angrenzenden Nachbarbebauung stellt der nördliche Teil des gegenständlichen Bebauungsplanes eine Ausnahme dar. Während der überwiegende Teil des Gevierts bereits als geschlossene Blockrandstruktur ausgebaut ist, besteht mit dem Haus Am Freigarten Nr. 10-12 ein freistehendes Wohnhaus. Während die gegenüberliegende Bebauung entlang der Gabelsbergerstraße, Keplerstraße und Josefigasse überwiegend ebenfalls aus Blockrandstrukturen oder Straßenrandbebauungen besteht, ist an der nördlichen Straßenseite Am Freigarten eine Bebauung mit zwei freistehenden Gebäuden und die ausgedehnte Grünfläche des Afritschgartens prägend. Unter Berücksichtigung dieser städtebaulichen Bestandssituation, insbesondere im Kontext mit den ausgedehnten, nördlich angrenzenden Grünflächen, erscheint die Errichtung eines achtgeschossigen Wohngebäudes mit einem max. zweigeschossigen Verbindungsglied als Eckausbildung des Gevierts städtebaulich durchaus adäquat und trägt beispielsweise durch die Verbreiterung des angrenzenden Straßenraumes und die Erhöhung des Abstandes zum östlich angrenzenden Wohngebäude durchaus zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Lärmkarten für den betreffenden Straßenabschnitt ist eine wesentliche Verschlechterung des Lärmeintrags von der Gabelsbergerstraße in den Hofbereich (durch die niedrigere Bebauung) nicht zu erwarten; eventuell erforderliche Lärmgutachten sowie daraus abgeleitete bauliche Maßnahmen sind jedoch im Zuge des nachgereichten Bauverfahrens nachzuweisen und durch die Behörde zu überprüfen.

Der Planungsbereich ist mit einer Blockrandbebauung bereits überwiegend bebaut und weist - insbesondere auch auf dem Baufeld A - bereits überhöhte Bestandsdichten auf. Gemäß Bebauungsdichte-Verordnung „können die im Flächenwidmungsplan und im § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden“. Eine ausführliche Beschreibung der städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Bebauungsdichtehöchstwerte ist im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan bereits enthalten.

Festgehalten wird, dass im Bestand bei den Häusern Am Freigarten Nr. 4-6 durch ihre Lage direkt an der Straße keine Vorgartenzone vorhanden ist. Die Festlegungen im 04.40.0 Bebauungsplan hingegen berücksichtigen eine durchlaufende Vorgartenzone entlang der Gabelsbergerstraße und Am Freigarten, wenn auch die Vorgartenzone im Bereich des Baufeldes A auf eine Tiefe von 2,5 m reduziert ist und Balkone errichtet werden dürfen. In diesem Zusammenhang darf auch darauf hingewiesen werden, dass Bepflanzungsmaßnahmen wie Baumreihen auf (zukünftigen) öffentlichen Straßenflächen möglich sind, im Bebauungsplan jedoch nicht dargestellt werden.

Im Vorfeld der Erstellung und Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes wurde für sämtliche Bestandsbäume innerhalb des Gevierts eine Baumbewertung durch die Abteilung Grünraum und Gewässer durchgeführt. Dementsprechende, als erhaltenswert definierte, Bestandsbäume sind im Plan eingetragen. In der Verordnung zum 04.40.0 Bebauungsplan sind zudem - unabhängig von den im Plan dargestellten Baumreihen in Vorgartenbereichen - auch im Hofbereich neue Baumpflanzungen gem. der Verordnung umzusetzen.

#### Stellungnahme 2: Straßenamt

- „Zu- und Abfahrten zu Privatgrundstücken sind mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen, separat abzustimmen.
- Die Wartepositionen für die Zu- und Abfahrten sind abseits des fließenden Verkehrs, sowie der Flächen für den Fußgänger:innenverkehr auf Privatgrund vorzusehen. Sie sind derart anzuordnen, dass

wartende Kraftfahrzeuge weder den Fußgänger:innen- noch den Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum beeinträchtigen.

- Weiters ist sicherzustellen, dass die Sichtbeziehungen im Zufahrtsbereich eingehalten und nicht durch Objekte eingeschränkt werden. Es wird empfohlen ggfs. entsprechende Sichtnachweise zu führen.
- Es darf auf eine, durch die Lage der neuen Zufahrten bedingte, Neuordnung und Wiederherstellung der Parkplätze auf öffentlichem Gut hingewiesen werden. Die Kosten für etwaige straßenpolizeiliche Maßnahmen sind durch den jeweiligen Antragsteller zu tragen.
- Hinsichtlich der Bauverbotszone gem. Stmk LStVG ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen, herzustellen.
- Die vorgesehene Baumbepflanzung ist so anzupassen, dass diese nicht in den öffentlichen Lichtraum ragt. Weiters ist zu beachten, dass es zu keinen negativen Begleiterscheinungen zwischen Bepflanzung und Beleuchtung kommt.
- Um eine Übernahme der Verkehrsflächen ins öffentliche Gut zu gewährleisten, sind diese im Hinblick auf Aufbau, Beleuchtung, etc. nach den Vorgaben der Stadt Graz umzusetzen.
- Jene Teilflächen, die ins öffentliche Gut übergehen, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Auf diesen ist eine Versickerung von Oberflächenwasser der Bauobjekte oder anderen Nutzungen durch Dritte nicht zulässig. Von Seiten des Straßenamtes besteht der Wunsch die Flächen kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mittels privatrechtlichen Verträgen festzuhalten!
- Sofern in etwaigen Vereinbarungen einer Kostentragung durch Dritte für die Errichtung der Verkehrsflächen vorgesehen ist, ist privatrechtlich sicherzustellen, dass diese Verpflichtung bei Veräußerung auch auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergeht.
- Wie im Erläuterungsbericht unter Punkt 3. „Planungsgebiet – Ver- und Entsorgung – Entsorgung Abfall“ bereits beschrieben, wird – um eine ordnungsgemäße Entleerung der Müllsammelstelle zu gewährleisten – auf die im Hinblick auf Lage und Dimensionierung jedenfalls erforderliche Abstimmung mit dem Abfallentsorgungsunternehmen hingewiesen.“

Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme des Straßenamtes wird zur Kenntnis genommen; es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die genannten Themen überwiegend nicht auf Ebene des raumordnungsrechtlichen Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt bzw. abgebildet werden können.

Lage und Abmessungen der im Bebauungsplan enthaltenen (zukünftig öffentlichen) Verkehrsflächen wurden in Abstimmung mit der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt, privatrechtliche Vereinbarungen sind im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes jedoch nicht vorgesehen.

Einwendung 9:

1. Einwand gegen die geplante Höhe des Gebäudes: Da das Gebäude mit 8 Geschossen deutlich über den Nachbargebäuden liegt und somit das Gesamtbild der Umgebung massiv stört, stellen wir den Einwand das Gebäude den Nachbargebäuden anzupassen und so wie bislang mit max. 5 Geschossen zu bauen. Zudem ist die Gegend (...) eine beliebte Gegend für Sparziergänge, Hundespazierplatz und durch den Abenteuerspiellplatz Afritsch sowie die Gabelsbergerschule auch mit Kindern hochfrequentiert. Durch die Errichtung eines 8 Stöckigen Gebäudes wird die Josefigasse zu eine Schlucht, es wird Sonne genommen und die Lebensqualität vieler vermindert.

Ergänzend ist anzuführen, dass nach wie vor viele Wohnungen, auch neue in der Umgebung leer stehen und die massive Erhöhung des geplanten Gebäudes nicht in Relation zu der Nachfrage steht. Dies ist auch an anderen Neubauprojekten in der Umgebung zu erkennen, (...).

2. Einwand gegen den Versatz der Bebauungsgrenze/Baugrenzlinie/Baufluchtlinie sowie der Versiegelung der Grünfläche rund um das Gebäude: Derzeit ist am Bebauungsplan die Bebauungsgrenze so gesetzt, dass der Grünstreifen samt Bäumen, Rosenbusch, Flieder und Blumen versiegelt wird. Durch

das Vorsetzen des Gebäudes entsteht ein Vorsprung zu den Nachbargebäuden, dies passt nicht zum Umgebungsbild und engt den Bordstein und das Gefühl für Fußgänger enorm ein. Wir beantragen, dass die Bebauungsgrenze bündig mit den Nachbargebäuden ist.

Des Weiteren, begründet sich mein Einwand auf der Versiegelung von Grünfläche welche enorm wichtig ist für die Tierwelt, aber auch für die Anrainer und Spaziergänger. Gegen die Versiegelung des Grünstreifens/ Vorgartens spricht zudem die enorme Hitzeentwicklung in der Gegend, da in den letzten Jahren massive Versiegelung von Grünflächen sowie Baumfällungen gestattet wurden. Hierzu möchten wir uns auf den kürzlich erschienen Artikel in der Kleinen Zeitung beziehen (Artikel im Anhang) Zitat: "Am Lendplatz wurde vom 10. auf 11. Juli als einzige Messstation eine Tropennacht erreicht." Demnach besteht schon jetzt ein in dieser Umgebung durch die hohen Gebäude ein zu geringer Luftaustausch. Die meteorologischen Daten von der Gegend am Lendplatz zeigen demnach, dass-Zitat Geosphere-Meteorologe Martin Kulmer: „Die versiegelte Umgebung die Wärme aufnimmt und viel länger speichert.“ Diesem Trend muss entgegengewirkt werden, da auch private Wetterstationen über den Verlauf der letzten Jahre immer weitersteigende Temperaturen gemessen haben.

3. Einwand gegen den Höhenunterschied innerhalb des Gebäudes: Laut Architektenentwurf soll ein Versatz zwischen den einzelnen Teilen des Gebäudes errichtet werden. Hier handelt es sich um einen Abschnitt wo ein Teil mit 2 Stöcken an einen Teil mit 8 Stöcken anschließt. Dies ist eine absolut absurde Lösung und dient lediglich der Errichtung von mehr Balkonen was für den Bauträger relevant ist. Es widerspricht auch der präsentierten Idee der Blockrandbebauung, wo zukünftig im inneren des Blockes keine Gebäude sein sollten. Es widerspricht auch der präsentierten Argumentation, dass weiterer Wohnraum erschaffen werden muss, damit die Leute nicht an den Rand von Graz ziehen. Es zerstört das Bild der Umgebung und führt zu mehr Betonfläche welche sich wiederum weiteraufheizt und das bereits vorhandene Hitzeproblem verstärkt. Dies kann für die Allgemeinheit nur mit besagten Grünstreifen, dem Schutz der Bäume und der Vorgartenbereiche funktionieren, hierzu reicht die Revitalisierung der Innenhöfe nicht aus, da es zu keinem Luftaustausch kommt und sich der öffentliche Bereich immer stärker erhitzt. Als Lösung beantragen wir eine geringere Allgemehöhe von max.5 Stockwerken und einen bündigen Übergang zu den Nachbargebäuden wie auch innerhalb der neu errichteten Bauten.

Zudem beantragen wir eine verpflichtende Intensivbegrünung der Dachflächen, hierzu müssen durchgehend Flachdächer vorgeschrieben werden. Diese Intensivbegrünung muss über die präsentierten Werte hinausgehen und das Klima nachhaltig verbessern.

4. Einwand gegen die Errichtung von Balkonen die über die Bebauungsgrenze und oder die Straßenfluchtlinie hinausragen. Im Bebauungsplan ist die Baufluchtlinie zur Gabelsbergerstraße vor der Vorgartenzone gesetzt. Der Texterlaubt „Balkone mit einer Tiefe bis zu 2.5m“ und erklärt „Balkonen [...] in Vorgartenzonen“ als ortstypisch. Es ist nicht klar, ob nun Balkone über diese gezeichnete Baufluchtlinie gebaut werden dürfen.

Durch das geplante Errichten von Balkonen mit, wie aus dem Bebauungsplan zu entnehmen 2,50m Tiefe, müssen alte Bäume, die vor dem Haus stehen gefällt werden. Eine Nachpflanzung braucht Jahrzehnte um eine ähnliche Größe mit luftreinigenden Eigenschaften, und luftkühlenden Eigenschaften zu erreichen und wäre durch die überstehenden Balkone nicht mehr möglich. Zudem passt es nicht zum Ortsbild, da keines der Gebäude in dieser Straße ähnliche Balkone hat. Das Übertagen der Balkone hat einen starken negativen Einfluss auf Spaziergänger und andere Anrainer.

Des Weiteren beantragen wir eine erneute Inspektion der Bäume im Innenteil des Blocks, wo das neue Wohnhaus errichtet werden soll. Das diese und nur diese Bäume im gesamten Block gefällt werden müssen, die im dem Gebiet stehen, wo ein neues Gebäude errichtet werden soll, ist fragwürdig und die Entscheidungsgrundlage anzuzweifeln.

### 5. Einwand gegen die geringe Anzahl an verpflichtenden Tiefgaragen-Stellplätzen.

Der derzeitige Bebauungsplan setzt bereits 1 Stellplatz pro 70-80m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bzw. Büronutzfläche je Dienstnehmer:in zwischen 0,09 und 0,25 PKW-Stellplatz oder bei Ladengeschäften, Geschäftshäusern- und Gastgewerbe je Dienstnehmer:in zwischen 0,39 und 0,75 PKW-Abstellplätze voraus. Demzufolge können kleinere Wohneinheiten ohne Abstellplatz errichtet werden. Da es in allen angrenzenden Straßen bereits jetzt einen massiven Mangel an öffentlichen Parkplätzen gibt, beantragen wir die Erhöhung dieser Vorgabe auf die Errichtung von verpflichtenden PKW-Abstellplätzen in der Tiefgarage pro Wohneinheit ab 40m<sup>2</sup> 1 Abstellplatz.

### 6. Verschärfungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan "appelliert" und bittet die Verwendung von problematischen Baustoffen und erdölgenerierten Produkten zu vermeiden. Der Bebauungsplan sollte hingegen genauer vorschreiben, dass explizit gewisse Produkte nicht verwendet werden dürfen.

Die Höhe der Vegetationsschicht soll verpflichtend erhöht werden. Dächer sollen verpflichtend so konzipiert werden, dass die Dachfläche bepflanzt werden muss. Die Umsetzung dieser sowie die Nachbepflanzung muss verpflichtend erfolgen und bei Nichteinhalten dementsprechend geahndet werden.

### 7. Einwand gegen die Argumentation der Bebauungsdichte-Überschreitungen

Wir erheben Einwand gegen die Überschreitung der Bebauungsdichte, die für das Gebiet vorgesehen ist. Die Argumentation, dass es bereits Gebäude gibt, die die Dichte überschreiten und somit ein "typisches Element im Bestand" repräsentieren ist nicht legitim.

Wir erachten es als sinnvoller, auf den zwei-stöckigen Verbindungsbau zu verzichten und diese an die benachbarte Gebäudehöhe anzupassen und somit Wohnraum zu gewinnen, der in der gesamten Gebäudehöhe abgezogen werden kann.“

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.-4.: Wie im Erläuterungsbericht beschrieben wird auf dem Baufeld A im Kreuzungsbereich Gabelsbergerstraße – Am Freigarten die (Neu-)Errichtung eines max. achtgeschossigen Wohngebäudes bei Beibehaltung der Bebauungsdichte der Bestandsgebäude ermöglicht. Im östlichen Anschluss befindet sich im Bestand ein zehngeschossiges Wohnhaus in einem Abstand von rd. 7,40 m zur Grundgrenze bzw. zwischen den Bestandsgebäuden. Durch die Festlegungen im Bebauungsplan führt eine Neubebauung dieses Baufeldes jedenfalls zu einer Verbesserung der Lage der Gebäude zueinander. Zudem ist mit der geplanten Lage neuer Gebäude eine Verbreiterung des Straßenraumes Am Freigarten verbunden. Im Bereich der Häuser Josefigasse Nr. 61-63 wird durch die Vorgaben des 04.40.0 Bebauungsplanes ebenso eine Verbreiterung des Straßenquerschnitts um rd. 3,5 m erzielt, wobei weiterhin kleinräumige Grünflächen auf der Liegenschaft enthalten sind.

Sowohl im Hinblick auf die Bestandsbebauung innerhalb des betreffenden Gevierts sowie im Kontext zur angrenzenden Nachbarbebauung stellt der nördliche Teil des gegenständlichen Bebauungsplanes eine Ausnahme dar. Während der überwiegende Teil des Gevierts bereits als geschlossene Blockrandstruktur ausgebaut ist, besteht mit dem Haus Am Freigarten Nr. 10-12 ein freistehendes Wohnhaus. Während die gegenüberliegende Bebauung entlang der Gabelsbergerstraße, Keplerstraße und Josefigasse überwiegend ebenfalls aus Blockrandstrukturen oder Straßenrandbebauungen besteht, ist an der nördlichen Straßenseite Am Freigarten eine Bebauung mit zwei freistehenden Gebäuden und die ausgedehnte Grünfläche des Afritschgartens prägend. Unter Berücksichtigung dieser städtebaulichen Bestandssituation, insbesondere im Kontext mit den ausgedehnten, nördlich angrenzenden Grünflächen, erscheint die Errichtung eines achtgeschossigen Wohngebäudes mit einem max. zweigeschossigen Verbindungsglied als Eckausbildung des Gevierts städtebaulich durchaus adäquat und trägt beispielsweise

durch die Verbreiterung des angrenzenden Straßenraumes und die Erhöhung des Abstandes zum östlich angrenzenden Wohngebäude durchaus zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Zum vorgebrachten Thema „*Leerstand*“ ist festzustellen, dass es sich bei Bebauungsplänen um Rahmenplanungen auf Basis des Stmk. Raumordnungsgesetzes handelt, worin ein städtebaulicher Rahmen für zukünftige Gebäude verbindlich festgelegt wird. Für Eigentümer:innen von Liegenschaften im Bauland besteht unter Einhaltung der betreffenden Bebauungspläne und des Stmk. Baugesetzes ein Rechtsanspruch auf eine entsprechende Bebauung; hierbei ist eventuell bestehender Wohnungs-Leerstand (im Nahbereich der Liegenschaft oder darüber hinaus) nicht relevant.

Festgehalten wird, dass im Bestand bei den Häusern Am Freigarten Nr. 4-6 durch ihre Lage direkt an der Straße keine Vorgartenzone vorhanden ist. Die Festlegungen im 04.40.0 Bebauungsplan hingegen berücksichtigen eine durchlaufende Vorgartenzone entlang der Gabelsbergerstraße und Am Freigarten, wenn auch die Vorgartenzone im Bereich des Baufeldes A auf eine Tiefe von 2,5 m reduziert ist und Balkone errichtet werden dürfen. In diesem Zusammenhang darf auch darauf hingewiesen werden, dass Bepflanzungsmaßnahmen wie Baumreihen auf (zukünftigen) öffentlichen Straßenflächen möglich sind, im Bebauungsplan jedoch nicht dargestellt werden.

Im betreffenden 04.40.0 Bebauungsplan ist der Bebauungsgrad durch die Festlegung von Bauflucht- und Baugrenzlinien im Plan sowie weitere Festlegungen im Verordnungstext beschränkt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Grad der Bodenversiegelung in der Stadt Graz nunmehr durch die „*Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors*“ definiert wird und daher die entsprechende Festlegung (§ 3 Abs. 9) aus dem Bebauungsplan-Entwurf entfällt.

Im Vorfeld der Erstellung und Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes wurde für sämtliche Bestandsbäume innerhalb des Gevierts eine Baumbewertung durch die Abteilung Grünraum und Gewässer durchgeführt. Dementsprechende, als erhaltenswert definierte, Bestandsbäume sind im Plan eingetragen. In der Verordnung zum 04.40.0 Bebauungsplan sind zudem diverse Festlegungen auf Basis der Zielsetzungen zur klimaorientierten Stadtentwicklung enthalten. Insbesondere sind - unabhängig von den im Plan dargestellten Baumreihen in Vorgartenbereichen - auch im Hofbereich Baumpflanzungen gem. der Verordnung umzusetzen.

Hierzu darf angemerkt werden, dass gerade die erforderlichen Begrünungsmaßnahmen der Vorgartenzone und Hofbereiche bei Neubauten durch die Festlegungen in der Verordnung (vgl. insbesondere § 8) und im Planwerk zum 04.40.0 Bebauungsplan durch die gegenständliche Verordnung gesichert werden können.

Ad 5.: Zur Einwendung betreffend der erforderlichen PKW-Stellplatzanzahl wird (seitens der Abteilung für Verkehrsplanung) ausgeführt: Stellplatzschlüssel für Bebauungspläne werden unter Berücksichtigung der Kriterien ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen für den jeweils betreffenden Gebietsbereich erstellt. Das Planungsgebiet des 04.40.0 Bebauungsplanes befindet sich zur Gänze innerhalb der höchsten Kategorie 1 der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (vgl. Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept) und ist somit sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Entsprechende Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe in der Keplerstraße sowie am Lendplatz (ca. 220 m Luftlinie) wo sich darüber hinaus auch ein TIM-Standort befindet. Ebenfalls befinden sich diverse Nahversorger und Geschäfte für den täglichen Bedarf innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet. Weiters ist das Rad- und Gehwegenetz im Gebietsbereich sehr gut ausgebaut. Unter Berücksichtigung dieser bestehenden Mobilitätsangebote können ausreichende Alternativen zum motorisierten Individualverkehr geschaffen werden. Die verkehrsplanerischen Festlegungen im gegenständlichen 04.40.0 Bebauungsplan wurden im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Förderung der sanften Mobilität erstellt und können aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen gerechtfertigt werden.

#### Ad 6.:

In diesem Zusammenhang darf angemerkt werden, dass der vorgeschlagene Ausschluss bestimmter Bauprodukte bisher im Zuge der Erstellung von Bebauungsplänen in der Stadt Graz unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Auswirkungen derartiger Bestimmungen nicht zur Anwendung gelangt und daher ausschließlich als Empfehlung im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan enthalten ist. Die konkrete Anregung der Einwender:innen wird jedoch im Zuge dieser Bebauungsplan-Beschlussfassung und Einwendungsbeantwortung den politischen Entscheidungsträgern zur Kenntnis gebracht.

Eine Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern ist in der Verordnung zum 04.40.0 Bebauungsplan bereits enthalten. Zum Ausmaß der Dachbegrünung darf angemerkt werden, dass es sich hierbei (Substratschicht min. 15 cm) um den derzeit geltenden Standard für derartige Dachbegrünungen in der Stadt Graz (vgl. derzeitige Auflage zur 4.08 STEK-Änderung) handelt.

Ad 7.: Der Planungsbereich ist mit einer Blockrandbebauung bereits überwiegend bebaut und weist bereits überhöhte Bestandsdichten auf. Gemäß Bebauungsdichte-Verordnung „können die im Flächenwidmungsplan und im § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden“. Eine ausführliche Beschreibung der städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Bebauungsdichtehöchstwerte im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes ist im Erläuterungsbericht bereits enthalten.

#### Einwendung 10:

„Einwendungen zum

- *maximal zwei-geschossigen Gebäudeteil*

*Dieser niedrige Gebäudeteil (Gabelsbergerstraße 12) würde eine freistehende Mauer für das Gebäude Gabelsbergerstraße 10 und das neu zu bauende Gebäude Gabelsbergerstraße 14 schaffen, wodurch sich - im Vergleich zur bisherigen Bauweise - der Heizaufwand für die Häuser mit freistehender Mauer (bzw. die darin befindlichen Wohnungen) erhöhen würde. Das steht - unseres Erachtens - im Widerspruch zum aktuellen Streben nach Energie-Effizienz.*

- *maximal acht-geschossigen Gebäudeteil*

*Ein Blick auf die Schrägaufnahme (Erläuterung Bericht, S. 8) zeigt, dass, ich die höheren Gebäude bisher auf das nordöstliche Planungsgebiet vereinzelt verteilen. Am Freigarten gibt es bisher schon mehrere, hohe Häuser. Wird ein weiteres gebaut, würde dies zu einer überproportionalen Präsenz der hohen Häuser am Freigarten führen, was – unseres Erachtens - das ursprüngliche Erscheinungsbild der Wohngegend zerstören würde.“*

#### Einwendungsbehandlung:

Wie im Erläuterungsbericht beschrieben wird auf dem Baufeld A im Kreuzungsbereich Gabelsbergerstraße – Am Freigarten die (Neu-)Errichtung eines max. achtgeschossigen Wohngebäudes bei Beibehaltung der Bebauungsdichte der Bestandsgebäude ermöglicht. Sowohl im Hinblick auf die Bestandsbebauung innerhalb des betreffenden Gevierts sowie im Kontext zur angrenzenden Nachbarbebauung stellt der nördliche Teil des gegenständlichen Bebauungsplanes eine Ausnahme dar. Während der überwiegende Teil des Gevierts bereits als geschlossene Blockrandstruktur ausgebaut ist, besteht mit dem Haus Am Freigarten Nr. 10-12 ein freistehendes Wohnhaus. Während die gegenüberliegende Bebauung entlang der Gabelsbergerstraße, Keplerstraße und Josefigasse überwiegend ebenfalls aus Blockrandstrukturen oder Straßenrandbebauungen besteht, ist an der nördlichen Straßenseite Am Freigarten eine Bebauung mit zwei freistehenden Gebäuden und die ausgedehnte Grünfläche des Afritschgartens prägend. Unter Berücksichtigung dieser städtebaulichen Bestandssituation, insbesondere im Kontext mit den ausgedehnten, nördlich angrenzenden Grünflächen, erscheint die Errichtung eines achtgeschossigen

Wohngebäudes mit einem max. zweigeschossigen Verbindungsglied als Eckausbildung des Gevierts städtebaulich durchaus adäquat und trägt beispielsweise durch die Verbreiterung des angrenzenden Straßenraumes und die Erhöhung des Abstandes zum östlich angrenzenden Wohngebäude durchaus zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Bei Errichtung eines max. zweigeschossigen Baukörpers im Anschluss an das südlich angrenzende Haus Nr. 10 entsteht tatsächlich eine mehrgeschossige Feuermauer welche gemäß Bebauungsplan zu begründen ist. Unter Berücksichtigung der Festlegungen im § 13 Abs. 14 Stmk. Baugesetz sind entsprechende Wärmedämmmaßnahmen jedenfalls zulässig.

## Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.40.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen bzw. durchgestrichen dargestellt)

### § 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Auf dem Baufeld A ist ausschließlich die gekuppelte Bebauung zulässig.
- (2) Auf dem Baufeld B ist ausschließlich eine offene oder gekuppelte Bebauung zulässig.
- (3) Auf dem Grundstück Nr. 283/2; KG Lend ist ausschließlich eine gekuppelte oder geschlossene Bebauung zulässig.
- (4) Auf den übrigen Grundstücken ist ausschließlich die geschlossene Bebauung zulässig.

### § 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG

- (9) ~~Der Grad der Bodenversiegelung wird mit maximal 0,20 festgelegt.~~

### § 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (4) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 30° bis 45° oder als Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° zulässig.

### § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (7) ~~Bei Neubauten und Zubauten sind~~ Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Erdgeschosszonen mit einem Ausschluss der Wohnnutzung gem. § 2 (5).

### PLANWERK:

Im Plan wurden die fehlenden Informationen aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan und Kotierungen ergänzt.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

## Inhalt

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

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

**Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.**

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

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

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

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

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

den

**Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 04.40.0 Bebauungsplan „Am Freigarten – Josefigasse – Keplerstraße – Gabelsbergerstraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Sachbearbeiter:

DI Markus Dröscher-Mentil

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

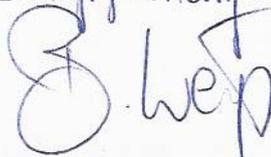
Mag.<sup>a</sup> Judith Schwentner

(elektronisch unterschrieben)

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

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 20.9.2023

Die Schriftführung:  


Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen  öffentlichen  nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von ..... Gemeinderät:innen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 21.9.23

Der/die Schriftführer:in: i.v. B/W

#### Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: Datum: 04.05.2022
- 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](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.

#### Bezirksrat

Dem Bezirksrat IV. Lend wurde gemäß § 6 Abs. 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 14.39.0 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 Flächensparender Umgang mit den Liegenschaften
- Entsiegelung
- Freihaltung der (Innen-)Höfe bei Neubauten
- Sicherung und Revitalisierung der Vorgartenzonen
- Intensive Dachbegrünung
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Festlegung der maximalen Bodenversiegelung
- Sicherung der Baumstandorte
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Baumpflanzungen, ...)
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung
- Begrünung von Feuermauern
- Festlegung der maximalen Ausdehnung von Tiefgaragen

	<b>Signiert von</b>	Dröschner-Mentil Markus
	<b>Zertifikat</b>	CN=Dröschner-Mentil Markus,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2023-09-11T16:22:49+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2023-09-12T09:15:28+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Schwentner Judith
	<b>Zertifikat</b>	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2023-09-12T10:27:06+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2023-09-12T14:11:30+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.