

GR SIKORA

Graz, 21. September 2023

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A14 - 122891/2022/0050

04.41.0 Bebauungsplan

„Babenbergerstraße - Leuzenhofgasse“
 IV. Bez., KG Lend

Beschluss

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

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

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 20.10.2020 ersuchten als Eigentümer:in des Grundstücks 1434, die Silver Living GmbH, um Erstellung eines Bebauungsplanes.
 Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 17.654 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** liegt das Bebauungsplangebiet im Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 – 1,2. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept** (seit 22.03.2018 rechtswirksam) liegt das Planungsareal im Bereich „Wohngebiet hoher Dichte §13“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Errichtung eines Wohnhauses mit Tiefgarage für die Liegenschaft 1434 der Antragssteller:in vor. Verfasser: Kunst-+Architekturatelier Gleis ZT GmbH

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

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.00 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

- Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet §18 STEK 4.0

Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 15.02.2023 über den Inhalt und die Auflage des 04.41.0 Bebauungsplan – Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 01.03 2023.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 12. April 2023 im Jugendzentrum Echo, in der Leuzenhofgasse 4, abgehalten.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 02. März 2023 bis zum 04. Mai 2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 02. März 2023 bis 04. Mai 2023 langten 37 Einwendungen, 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

Stellungnahme 1: (OZ-0014)

Energie Graz GmbH & Co KG

Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 04.41.0 keine Einwände.

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

Keine Einwände

Zusatz Energie Graz – Fernwärme

Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet der Fernwärme.

Eine Versorgung ist aus der Babenbergerstraße und der Mariengasse möglich, zu einem großen Teil sind die bestehenden Objekte im Bebauungsplangebiet bereits mit Fernwärme versorgt.

Auch am Grundstück der Silver Living GmbH (Grst. 1434), auf deren Ansuchen der gegenständliche Bebauungsplan erstellt wurde, sind zwei bestehende Objekte an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Sollten die bestehenden Objekte zukünftig abgebrochen werden, ist rechtzeitig eine Totlegung der bestehenden Anschlüsse zu bestellen.

*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 Babenbergerstraße - Leuzenhofgasse befinden sich im angegebenen Areal Hausanschlüsse (Niederspannung). 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.

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Die Informationen werden an die Bauwerber weitergegeben.

Stellungnahme 2: (OZ-0028 und OZ-0040)

Straßenamt der Stadt Graz

Nach Durchsicht der Unterlagen des übermittelten Bebauungsplanes 04.41.0 „Babenbergerstraße - Leuzenhofgasse“ darf seitens A10/1 folgende Stellungnahme abgegeben werden:

Der Straßenquerschnitt der Leuzenhofgasse ist im Hinblick der zukünftigen Verkehrsanforderungen, wie z.B. im Falle einer Verkehrsführung im Zweirichtungsverkehr samt Gehsteig oder einer ausreichend breiten Radverkehrsführung gegen die Einbahnstraße, im Einvernehmen mit der Abteilung für Verkehrsplanung und dem Straßenamt zu definieren.

Ausreichende Abtretungsflächen, die angrenzenden Liegenschaften betreffenden, sind im Rahmen der Beschlussfassung des Bebauungsplanes ggf. zu berücksichtigen. Dies gilt sinngemäß ebenso für die Straßenquerschnittsgestaltung der Babenbergerstraße und der Mariengasse.

Jene Teilflächen, die dabei in das öffentliche Gut übergehen, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Auf diesen ist eine Versickerung von Oberflächenwässern der Bauobjekte oder anderen Nutzungen durch Dritte nicht zulässig. Vonseiten des Straßenamtes besteht der Wunsch, die Flächen kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mittels privatrechtlichen Verträgen festzuhalten! Sofern in etwaigen Vereinbarungen eine Kostentragung durch Dritte für die Errichtung der Verkehrsflächen vorgesehen ist, ist privatrechtlich sicherzustellen, dass diese Verpflichtung bei Veräußerung auch auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergeht.

Die Freihaltung der Sichtfelder im Bereich der Zufahrten ist jedenfalls zu berücksichtigen. Die Wartepositionen für die Tiefgaragenzu- und abfahrten sind abseits des fließenden Verkehrs, sowie der Flächen für den Fußgängerverkehr auf Privatgrund vorzusehen. Sie sind derart anzuordnen, dass wartende Kraftfahrzeuge weder den Fußgänger- noch den Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum beeinträchtigen.

Erght zur Information zusätzlich an A17 – Bau- und Anlagenbehörde und A10/8 – Abteilung für Verkehrsplanung.

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Die Informationen werden als maßgebliche Vorgabe an die Bauwerber für das Baubewilligungsverfahren weitergegeben.

Einwendung: (OZ-0006)

*„Mein Mann und ich sind Eigentümer der Wohnung **Papiermühlgasse 38/Top39**. Wir beziehen uns auf den Erläuterungsbericht auf Seite 22.*

„Mittig des Bebauungsplangebietes befindet sich eine 1-geschossige Parkgarage mit Parkdeck. (Siehe Foto 10). Diese wird nicht als „wiederherstellbares“ Bauwerk in den Bebauungsplan aufgenommen. Ziel ist es, bei Abbruch dieser Großgarage die Herstellung einer Tiefgarage zu forcieren um die dadurch erlangte Freifläche, als begrünten, halböffentlichen Interaktionsraum den Bewohnern zur Verfügung zu stellen.“

Was bedeutet dies für uns? Derzeit haben wir Anrecht auf einen Parkplatz – frei wählbar – da dieser nicht zugeordnet ist. Wir bestehen weiterhin auf das Recht, einen PKW abstellen zu können – egal ob in der Parkgarage – oder auf dem Parkdeck. Dies ist Teil des Kaufvertrages!

Sollte die Parkgarage abgerissen werden und durch eine Tiefgarage ersetzt, so könnten doch diese Kosten nicht zur Gänze auf uns Wohnungseigentümer abgewälzt werden. Da würden wir nicht zustimmen.“

Einwendungsbehandlung:

Im Planwerk wurde im Bereich der jetzigen Garagenanlage eine Baugrenzlinie für eine 1-geschossige (oberirdisch) Parkgarage festgelegt. Die Anzahl der unterirdischen Geschoße wurde nicht begrenzt.

Zusammengefasst bedeutet das, die bestehende Garagenanlage bleibt erhalten und Sanierungs- u. Instandhaltungsarbeiten sind möglich. Falls die bestehende Garagenanlage abgebrochen werden muss, ist die Parkgarage mit maximal einem oberirdischen Geschoß, einem ebenerdigen Geschoß und einer unbestimmten Anzahl unterirdischer Geschoße zu errichten. Die Decke dieser Garagenanlage ist im Falle einer Neuerrichtung mit einer extensiven Vegetationsschicht von min. 15 cm auszubilden.

Einwendung: (OZ-0007, -0009, -0010, -0017, -0026, -0044)

„Auf Seite 22 im Erläuterungsbericht ist zu finden:

... Mittig des Bebauungsplangebietes befindet sich eine 1-geschossige Parkgarage mit Parkdeck. (SieheFoto10). Diese wird nicht als „wiederherstellbares“ Bauwerk in den Bebauungsplan aufgenommen. Ziel ist es, bei Abbruch dieser Großgarage die Herstellung einer Tiefgarage zu forcieren um die dadurch erlangte Freifläche, als begrünten, halböffentlichen Interaktionsraum den Bewohnern zur Verfügung zu stellen...

(1) Einwand und Begründung:

Fehler im Erläuterungsbericht: Es handelt sich um eine 3!-geschossiges Bauwerk (Tiefgarage + Parkgarage + Parkdeck)

(2) Einwand:

Mangel: Die Tiefgaragengrenzen (linie(n)) für die bestehende Tiefgarage (inklusive Parkgarage und Parkdeck) der Häuser Papiermühlgasse 36/38 fehlen.

Abhilfe: Die Tiefgaragengrenzen sind zu ergänzen und entsprechend zu vergrößern, um eine innere Zufahrt zu tieferen Parkdecks zu ermöglichen, die derzeit nicht besteht.

Begründung: Das Ziel in der Ausführung im Erläuterungsbericht ist mit dem Bebauungsplan in seiner momentanen Fassung nicht umsetzbar.

Ohne diese Tiefgaragengrenzen ist gar keine Wiederherrichtung möglich. Auch nicht als reine Tiefgarage.

Rechtssicherheit der Eigentümer für eine eventuelle Neuerrichtung.

Tiefgaragenlinie muss Auffahrt inkludieren: Derzeit sind alle Geschosse separat durch Einfahrten erschlossen. Das ist bei einer begrünten Tiefgarage nicht mehr möglich.

(3) Einwand:

Der Begriff „halböffentlich“ ist zu vermeiden, bei diesen Teilen der Liegenschaft handelt es sich um sogenannte "allgemeine Teile".

Begründung: Rechtlich ist nach öffentlichem und bürgerlichem Recht klar festgelegt, was öffentlich und privat bedeutet.

Der Begriff „halböffentlich“ ist ohne Erklärung missverständlich, und ist, im Gegensatz zu den Begriffen „privat“ und „öffentlich“, nicht rechtlich klar definiert.“

Einwendungsbehandlung:

Zu Pkt. 1

Die Beschreibung der Anzahl der Geschoße wird im Erläuterungsbericht durch „Parkgarage mit 3 Stellplatz-Ebenen“ ersetzt.

Zu Pkt. 2

Im Planwerk wurde im Bereich der jetzigen Garagenanlage eine Baugrenzlinie für eine 1-geschossige (oberirdisch) Parkgarage festgelegt. Die Anzahl der unterirdischen Geschoße wurde nicht begrenzt.

Zusammengefasst bedeutet das, die bestehende Garagenanlage bleibt erhalten und Sanierungs- u. Instandhaltungsarbeiten sind möglich. Falls die bestehende Garagenanlage abgebrochen werden muss, ist die Parkgarage mit maximal einem oberirdischen Geschoß, einem ebenerdigen Geschoß und einer unbestimmten Anzahl unterirdischer Geschoße zu errichten. Die Decke dieser Garagenanlage ist im Falle einer Neuerrichtung mit einer extensiven Vegetationsschicht von min. 15 cm auszubilden.

Zu Pkt. 3

Der Begriff „halböffentlich“ wird im Erläuterungsbericht durch den Begriff der „liegenschaftszugehörige Allgemeinflächen“ ersetzt.

Einwendung: (OZ-0008)

1. „Im 4. Abschnitt, Seite 22, wird angeführt:

Mittig des Bebauungsplangebietes befindet sich eine 1-geschossige Parkgarage mit Parkdeck. (Siehe Foto 10). Diese wird nicht als wiederherstellbares“ Bauwerk in den Bebauungsplan aufgenommen. Ziel ist es, bei Abbruch dieser Großgarage die Herstellung einer Tiefgarage zu forcieren um die dadurch erlangten Freiflächen, als begrünten, halböffentlichen Interaktionsraum den Bewohnern zur Verfügung zu stellen.

Stellungnahme:

Bei meiner Kaufentscheidung war ausschlaggebend, dass die Benützung eines Parkplatzes inkludiert war. Sollte die Garage abgerissen werden, wird sicher keine Tiefgarage gebaut, da die Kosten immens wären, sodass die Eigentümergemeinschaft sicher keine errichten könnte.

Bei Wegfall der Garage, müssten über 100 Parkplätze öffentlich gesucht werden, dies erscheint mir fast unmöglich, bzw. nur mit erheblichen Kosten (Stellgebühren) verbunden.

Weiters wurde die Garage rechtmäßig errichtet.

Ein Wegfall führt zu einer erheblichen Wertminderung meiner Immobilie.

Ich lebe in Kärnten und fahre mit dem Auto nach Graz, ein Stellplatz ist absolut notwendig.

2. Weiter wird angeführt

Auch die Bebauung durch eine Kleingaragenanlage und der Trafostation auf den Grundstücken 1440/8, 1440/9 und 1440/10 (siehe Foto 12), werden nicht als „wiederherstellbare“ Bauwerke in den Bebauungsplan aufgenommen. Auch hier ist das Ziel, bei Abbruch der Garage und ggf. Neuerrichtung des Gebäudes auf dem Grundstück 1444, die Herstellung einer Tiefgarage zu forcieren um die dadurch erlangten Freifläche, als begrünten, halböffentlichen Interaktionsraum den Bewohnern zur Verfügung zu stellen.

Stellungnahme:

Auch dies bedeutet einen dramatischen Einschnitt in meine Eigentumsrechte.

Ich habe kein Interesse an einen gemeinsamen „Interaktionsraum“

Mit dem Erwerb meiner Immobilie habe ich auch – anteilmäßig – die zum Haus gehörende Fläche erworben. Einen aufgedrängten „gemeinsamen Raum“ erachte ich nicht als gesetzeskonform.

Ich bitte meine Einwendung zu berücksichtigen.“

Einwendungsbehandlung:

Im Planwerk wurde im Bereich der jetzigen Garagenanlage eine Baugrenzlinie für eine 1-geschossige (oberirdisch) Parkgarage festgelegt. Die Anzahl der unterirdischen Geschoße wurde nicht begrenzt.

Zusammengefasst bedeutet das, die bestehende Garagenanlage bleibt erhalten und Sanierungs- u. Instandhaltungsarbeiten sind möglich. Falls die bestehende Garagenanlage abgebrochen werden muss, ist die Parkgarage mit maximal einem oberirdischen Geschoß, einem ebenerdigen Geschoß und einer unbestimmten Anzahl unterirdischer Geschoße zu errichten. Die Decke dieser Garagenanlage ist im Falle einer Neuerrichtung mit einer extensiven Vegetationsschicht von min. 15 cm auszubilden.

Der Begriff „halböffentlich“ wird im Erläuterungsbericht durch den Begriff der „liegenschaftszugehörige Allgemeinflächen“ ersetzt

Einwendung - Sammeleinwendung: (OZ-0011)

„Als Anlage überreichen wir Wohnungseigentümer des Objektes Papiermühlgasse 38, 8020 Graz fristgerecht unsere Einwendung gegen gegenständlichen Bebauungsplan mit Schriftsatz und 36 Unterschriften mit dem Ersuchen um Änderung im Sinne unserer Eigentumsgemeinschaft.“

- ”
1. Die Anzahl der bestehenden Abstellplätze sind ein unbedingtes Erfordernis, eine Reduzierung würde die Pkw-Abstellung auf die umliegenden Straßenzüge leiten.
 2. Außerdem würde die geplante Reduzierung eine nicht hinnehmbare Wertminderung des Wohnungseigentums bedeuten.
 3. Eine Umgestaltung als Tiefgarage wie beschrieben würde eine unzumutbare Mehrbelastung bei den ohnehin schon hohen Wohnungskosten bedeuten.
 4. Entgegen Ihrer Darstellung ist das bestehende Garagenobjekt 3-geschoßig.“

„Es ergeht an das Stadtplanungsamt seitens der Eigentumsgemeinschaft Papiermühlgasse 38 das Ansuchen um entsprechende Änderung des gegenständlichen Bebauungsplanes und Aufnahme des Garagenobjektes Papiermühlgasse 36,38 wie bestehen in der ursprünglichen und seinerzeitig bewilligten Form in den künftigen Bebauungsplan.“

Einwendungsbehandlung:

Zu Pkt. 1-3

Im Planwerk wurde im Bereich der jetzigen Garagenanlage eine Baugrenzlinie für eine 1-geschossige (oberirdisch) Parkgarage festgelegt. Die Anzahl der unterirdischen Geschoße wurde nicht begrenzt.

Zusammengefasst bedeutet das, die bestehende Garagenanlage bleibt erhalten und Sanierungs- u. Instandhaltungsarbeiten sind möglich. Falls die bestehende Garagenanlage abgebrochen werden muss, ist die Parkgarage mit maximal einem oberirdischen Geschoß, einem ebenerdigen Geschoß und einer unbestimmten Anzahl unterirdischer Geschoße zu errichten. Die Decke dieser Garagenanlage ist im Falle einer Neuerrichtung mit einer extensiven Vegetationsschicht von min. 15 cm auszubilden.

Zu Pkt. 4

Die Beschreibung der Anzahl der Geschoße wird im Erläuterungsbericht durch „Parkgarage mit 3 Stellplatz-Ebenen“ ersetzt.

Einwendung: (OZ-0012, -0015, -0020 -0022, -0024, -0041-0043; -0045, -0046)

Dieser Entwurf stellt eine massive Verletzung meiner Eigentümerrechte, sowie der Rechte aller Eigentümer der Liegenschaft Pz. 1440/1, EZ 1476 KG Lend, dar und ist darüber hinaus eine extreme Entwertung der Liegenschaft.

Begründung:

- 1) Die Vorschriften über das Verbot der Wiedererrichtung der Garage um dort gemeinsam mit den Freiflächen unserer Parkplätze, die eine Grünfläche „zerstören“, eine halböffentliche Begegnungs- und Kommunikationszone zu schaffen, ist in einem Bebauungsplan unzulässig da sich diese Bestimmungen nur auf eine Parzelle beziehen und der Bebauungsplan für alle betroffenen Parzellen gleichermaßen gilt.
- 2) Der Bebauungsplan ist ein rechtswidriger Eingriff in die Eigentümerrechte, eine Entwertung der Liegenschaft und eine diesbezügliche Enteignung:

- a. Die Wohnungseigentümer haben mit ihrem Kaufvertrag für den jeweiligen Liegenschaftsanteil die Eigentums- und Nutzungsrechte an den gemeinschaftlichen Anlagen erworben. Mit der Festlegung, dass die Garage und Stellflächen stören und damit zu (einem ungewissen Zeitpunkt) entfernen sind, wird ihr Eigentumsrecht verletzt (auch dann, wenn der Zeitpunkt im Bebauungsplan nicht definiert ist).
- b. Die „Schaffung einer räumlich zusammenhängenden Frei- und Grünraumfläche für Begegnung und Kommunikation“ erfolgt auf Privatgrund! Diese so entstehende Freifläche wird „als begrünter, halböffentlicher Interaktionsraum den Bewohnern zur Verfügung stehen“. Ein Privatgrund ist weder öffentlich noch halböffentlich, dieser allgemeine Zugang ist teilweise Enteignung und eine wesentliche Entwertung unseres Eigentums.

Überdies ist die „räumlich zusammenhängenden Frei- und Grünraumfläche für Begegnung und Kommunikation“ nicht exakt definiert. Dasselbe gilt für den Begriff „Bewohner“. Es kann sich dabei nicht um die Bewohner der Liegenschaft Papiermühlgasse 36-38 handeln, diese benützen ihren Privatgrund ohnedies. Da es sich um einen Bebauungsplan für ein bestimmtes Gebiet handelt, liegt nahe, dass die Bewohner dieses Gebietes gemeint sind.

Zu einer halböffentlichen Nutzung bedarf es eines Eigentümerbeschlusses, wir wurden nicht gefragt, es gibt keinen Eigentümerbeschluss. Ich verweise auf die Bestimmungen des Zivilrechts und widerspreche der halböffentlichen Nutzung meines Eigentums. Wir sind kein Park! Die diesbezüglichen Passagen sind aus dem Bebauungsplan zu nehmen.

- c. Die Festlegung der bestehenden, baubehördlich bewilligten Garage als nicht wiederherzustellendes Bauwerk und die Definition, dass die oberirdisch angelegten Parkplätze / Stellplatzflächen eine räumlich zusammenhängende Frei- und Grünraumfläche zerstören und diese Fläche für Begegnung und Kommunikation in Form eines halböffentlichen Interaktionsraumes vorgesehen sind, somit der ausschließlichen Nutzung durch die Eigentümer entzogen werden, verletzt die Verfügungsrechte der Eigentümer, ist rechtswidrig und eine teilweise Enteignung.

Es sind daher die vorgesehenen Normen aus dem Bebauungsplan zu entfernen. Die planliche Darstellung der Garage und Abstellflächen für PKW auf der PZ 1440/1, EZ 1476 KG Lend sind, wie die beiden Hochhäuser, rot zu markieren.

- d. Wenngleich der Bebauungsplan offiziell durch die Schaffung der „räumlich zusammenhängenden Frei- und Grünraumfläche für Begegnung und Kommunikation“ keine Widmungsänderung vornimmt, entsteht diese dadurch de facto.

Die erteilte Baubewilligung für die Garage basiert auf der Widmung als Gemischtes Baugebiet und nicht als Frei- und Grünfläche, für den Fall eines Abrisses wäre bei der tatsächlich bestehenden Widmung keine Wiedererrichtung möglich. Natürlich wird man die Garage sanieren solange man kann. Doch höhere Gewalt kann ein Bauwerk zerstören und dann ist die Garage weg. Bei der Festlegung als Grünfläche ist kein Bauansuchen möglich, das die Wiederherstellung der Garage – somit den derzeitigen Zustand - wieder ermöglichen kann. Dies ist eine erhebliche Wertminderung. Auch diesbezüglich werden diese Eigentümerrechte verletzt. Zudem ist die Parkplatzsituation in Graz angespannt und befinden sich in unserer Nähe keine ausreichenden Abstellmöglichkeiten auf öffentlichem Grund.

Zusätzlich zur Frage der Garage sollen die vorhandenen Parkplätze entfernt werden. vgl. S 13 Erläuterungsbericht. Wann und unter welchen Bedingungen die vorhandenen Parkplätze entfernt werden sollen, lässt der Bebauungsplan gleichfalls offen. Das kann uns sofort nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes betreffen. Wir fürchten einen Abbruchbescheid. Das wäre eine teilweise Enteignung! Auf die bestehende Widmung ist im Bebauungsplan Bedacht zu nehmen und die Garage und Stellplätze sind rot zu markieren.

- e. Durch den Bebauungsplan tritt eine erhebliche Wertminderung der Liegenschaft ein.

Es ist eine Tatsache, dass bestehende Parkmöglichkeiten den Wert einer Liegenschaft enorm erhöhen. Dies wirkt sich auch auf den Wohnungspreis aus. Allein die Tatsache, dass eine Garage nicht wiedererrichtbar ist, senkt sofort den Wert einer Eigentumswohnung. In Graz muss man derzeit mit bis zu 25.000,-- Euro für einen

Stellplatz rechnen. Diesen Verlust hätte jeder von uns mit der Gültigkeit des Bebauungsplanes hinzunehmen. Der Immobilienmarkt reagiert sofort auf den möglichen Wegfall von Stellplätzen.

f. Probleme, die bei der Notwendigkeit des Baues einer Tiefgarage entstehen:

Der Bebauungsplan sieht vor, dass die Errichtung einer Tiefgarage bei Neubauten vorzusehen ist. Was bedeutet diese Bestimmung für die Pz 1440/1 EZ 1476 KG Lend für den Fall, dass es unsere PKW Abstellplätze nicht mehr gibt?

o Die Errichtung einer Tiefgarage wäre auf alle Fälle notwendig. Problematik:

- Es müssen alle Eigentümer einverstanden sein
- Sie muss rechtlich möglich sein.
- Die Tiefgarage muss technisch möglich sein.
- Sie muss von den örtlichen Gegebenheiten möglich sein – neue Zu- und Abfahrten müssen entstehen, dürfen nicht zu Lasten einiger Bewohner gehen,
- Es muss einen Bauplatz dafür geben – siehe Punkt c) – dieser ist derzeit im Bebauungsplan nicht vorgesehen.
- Wir haben keine Garantie, eine Baubewilligung zu bekommen
- Die Tiefgarage muss finanziert werden.
- Viele Eigentümer werden diese Kosten nicht aufbringen können, ich kann es nicht.

DIES ALLES NUR, weil der bestehende Parkraum wegmuss. Eine Wiedererrichtung der derzeitigen Garage wäre viel billiger und würde keine weiteren Probleme verursachen, wäre auch in der Erhaltung wesentlich wirtschaftlicher und günstiger.

g. allgemeine Problematik des Bebauungsplanes

Die beiden Hochhäuser in der Papiermühlgasse 36-38 wurden als Sozialer Wohnbau errichtet. Es ist ein Altbestand. Die Wohnungen sind klein, aber sie gehören uns. Wir haben PKW-Stellplätze. Diese waren bei der Errichtung Bedingung für die Baubewilligung unserer Häuser.

Es geht nicht um die Frage, Grünland gegen Autos! Mit einem Auto wird Vieles leichter oder erst möglich. Z.B. + Fahrten zu Ärzten, gerade von älteren Personen, die ohne Auto oft nicht mehr zu bewältigen sind (nicht Jeder kann sich ein Taxi leisten, das Auto hat man schon); +Bewohner bedürfen der Betreuung durch die Hauskrankenpflege; + Versorgung von alten Angehörigen, die nicht in der Nähe wohnen ist nötig; + Viele müssen pendeln, oft sehr weite Strecken; brauchen ein Auto zur Berufsausübung, (nicht jeder hat das Glück, mit dem Fahrrad zur Arbeit zu gelangen), + es gibt günstige Einkaufsmöglichkeiten liegen am Stadtrand ... + Nicht immer kann man Öffis nutzen.

Es geht nicht um Bequemlichkeit, es geht um Notwendigkeiten. Klar, Grünland wäre schöner. Aber diesen Luxus kann sich nicht jeder leisten. Das müsste in einem Bebauungsplan auch berücksichtigt werden.

Ein Bebauungsplan soll die Lebensqualität der Bewohner des Gebietes erhöhen - hier wird er sie für die Bewohner der Hochhäuser in der Papiermühlgasse 36-38 vermindern. Völlig undenkbar wäre es, wenn nicht mehr die Anzahl der bestehenden Parkplätze erreicht würde. Dann gibt es entweder Dauerstreit um die Parkplätze, über die Finanzierung und Erhaltung - wir sind alle nur Menschen – oder gar die Frage, wer soll sie bekommen. Aber dann würden die Miteigentumsanteile nicht mehr stimmen....

Eine halböffentliche Fläche für Begegnung und Kommunikation soll entstehen. Der Sinn ist nicht nachvollziehbar. Die Kommunikation und Begegnung funktioniert in unserer Anlage, so wie sie ist. Streit wird es aber sicher geben, wenn Fremde, die Nichteigentümer sind, unsere Anlage benutzen dürfen. (Wer haftet, wer kommt für die Erhaltung auf, Lärm, Spielplatznutzung...) Wenn bei Neubauten ein derartiger Raum vorgesehen wird, mag es sinnvoll sein. Das wissen dann alle Käufer der neuen Wohnungen im Voraus. Wir haben das nie akzeptiert. Altbestand muss berücksichtigt werden, hier gibt es Gemeinschaftseigentum Vgl. 2) a)

Kein Eigentümer eines Privatgrundstückes würde statt seiner Privatnutzung eine halböffentliche Nutzung dulden. Bei Hochhäusern soll es aber gehen. Das ist auch eine soziale Ungerechtigkeit.

Der Bebauungsplan wurde erstellt, weil in der Leuzenhofgasse neue Wohnungen entstehen sollen. Das Stadtplanungsamt sieht vor, dass genügend Grünflächen entstehen müssen. Das kann sich nur auf die betroffene Neubauparzelle beziehen, nicht aber auf Altbestand. Dieser muss gesichert, unangetastet, bleiben.

Die Planungen, welche die Parzelle 1440/1, EZ 1476, KG Lend betreffen, sind für die Eigentümer in keiner Weise angemessen, verursachen eine Entwertung ihres Eigentums und missachten deren Rechte, weshalb die o.a. Einwendungen von mir erhoben wurden.

Einwendungsbehandlung:

Im Planwerk wurde im Bereich der jetzigen Garagenanlage eine Baugrenzlinie für eine 1-geschossige (oberirdisch) Parkgarage festgelegt. Die Anzahl der unterirdischen Geschoße wurde nicht begrenzt. In bestehende Parkplätze, Gebäudebestand wird nicht eingegriffen.

Zusammengefasst bedeutet das, die bestehende Garagenanlage bleibt erhalten und Sanierungs- u. Instandhaltungsarbeiten sind möglich. Falls die bestehende Garagenanlage abgebrochen werden muss, ist die Parkgarage mit maximal einem oberirdischen Geschoß, einem ebenerdigen Geschoß und einer unbestimmten Anzahl unterirdischer Geschoße zu errichten. Die Decke dieser Garagenanlage ist im Falle einer Neuerrichtung mit einer extensiven Vegetationsschicht von min. 15 cm auszubilden.

Der Begriff „halböffentlich“ wird im Erläuterungsbericht durch den Begriff der „Liegenschaftszugehörige Allgemeinflächen“ ersetzt.

Einwendung: (OZ-0013)

Meine Einwände lauten wie folgt:

1. **10 m Abstand** des lt. Bebauungsplan beabsichtigten Baukörpers zum Grundstück 1440/6 erachte ich als zu viel. Ich kann es nicht nachvollziehen, dass das Gebäude neben der Grundstücksgrenze, zur Leuzenhofgasse 17 errichtet werden durfte, daher möchte ich, genau wie die Besitzer des Grundstückes der Leuzenhofgasse 19, das Recht dazu haben auf gleiche Art und Weise ein Gebäude neben der Grundstücksgrenze zu bauen.
2. Eine Vorgartenzone von **6 m** zu den Straßen Leuzenhofgasse und Babenbergerstraße erachte ich als zu viel. Der bestehende Baukörper kann, durch Zubau nicht vernünftig entwickelt werden. Der bestehende Baukörper muss in den Bebauungsplan mit der Möglichkeit zur Erweiterung bis zur maximalen Bebauungsdichte aufgenommen werden. Ein maximaler Abstand zur Vorgartenzone ergibt sich daraus (~2 m).
An der Babenbergerstraße 130 wurde ein Gebäude errichtet, dass direkt an der Straßenflucht steht, daher sehe ich es nicht ein, dass auf meinem Grundstück eine Vorgartenzone von 6 m vorgesehen ist – Ungleichbehandlung.
3. Zudem ist für mich nicht nachvollziehbar, dass eine Wohnnutzung im EG im Eckbereich Leuzenhofgasse – Babenbergerstraße auszuschließen ist.

Einwendungsbehandlung:

Punkt 1

Bei der Festlegung der Baugrenzlinien wurden einerseits die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden überprüft, aber auch Gebäudeabstände, Beschattungsstudien berücksichtigt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist

auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Punkt 2

Im Falle von Neubauten bzw. Zubauten zum bestehenden Haus sind die 6m Vorgartenzone einzuhalten, um den Aufbau einer straßenbegleitenden Baumreihe zu ermöglichen. Bei den gewählten Baumstandorten wurden vor allem die Qualität des zukünftigen Baumstandortes geprüft, Leitungen, Abstand zum aufgehend Mauerwerk, Abstand zu möglichen Oberleitungen (Straßenbeleuchtung, ...) Unterbauung durch die Tiefgarage, ausreichenden Wurzelraumvolumen.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist eine maximale Bebauungsdichte von 1,2 möglich, diese kann innerhalb der Festlegungen des Bebauungsplans (Baugrenzlinien, Höhenangaben, ...) ausgenutzt werden.

Zu Pkt. 3:

Der Anspruch unterschiedliche Nutzungen in der zukünftigen Sockelzone im Gebietsbereich der Blockrandbebauung zu ermöglichen, erfordert eine „nutzungsäquivalente“ Anpassung der Raumhöhe im EG. Am nordwestlichen Ende des Bebauungsplangebiets, im Kreuzungsbereich Leuzenhofgasse – Babenbergerstraße, soll der Eckbereich der zukünftigen Bebauung durch eine Nicht-Wohnnutzung eindeutig definiert werden, um den öffentlichen Raum zu attraktivieren - Implementierung einer sozioökonomischen Nutzungszone.

Darüber hinaus ist dieser Bereich für eine Wohnnutzung aufgrund der vorgefundenen stadträumlichen Situation (TG-Einfahrt, Gebäudeabstand) ungeeignet.

Einwendung: (OZ-0016)

Die Einschränkung der Garagensituation schmälert den Wert meines Eigentums bei einem eventuellen Verkauf. Eine, eventuelle, halb-öffentliche Grünanlage ist gegen mein Interesse. Was bedeutet halb öffentlich? Lärm? Sollte die Garage wieder errichtet werden müssen aber das erlaubt sein: Wer zahlt die Installierung der Parkmöglichkeiten? Als Eigentümer müsste ich die Errichtung neuer Parkmöglichkeiten (Tiefgarage) mittragen? Das wäre deutlich kostenintensiver als die Errichtung eines neuen Parkhauses.

Einwendungsbehandlung:

Der Einwand wurde geprüft und folgendes Entschieden:

Im Planwerk wurde im Bereich der jetzigen Garagenanlage eine Baugrenzlinie für eine 1-geschossige (oberirdisch) Parkgarage festgelegt. Die Anzahl der unterirdischen Geschoße wurde nicht begrenzt.

Zusammengefasst bedeutet das, die bestehende Garagenanlage bleibt erhalten und Sanierungs- u. Instandhaltungsarbeiten sind möglich. Falls die bestehende Garagenanlage abgebrochen werden muss, ist die Parkgarage mit maximal einem oberirdischen Geschoß, einem ebenerdigen Geschoß und einer unbestimmten Anzahl unterirdischer Geschoße zu errichten. Die Decke dieser Garagenanlage ist im Falle einer Neuerrichtung mit einer extensiven Vegetationsschicht von min. 15 cm auszubilden.

Der Begriff „halböffentlich“ wird im Erläuterungsbericht durch den Begriff der „Liegenschaftszugehörige Allgemeinflächen“ ersetzt

Einwendung: (OZ-0018)

I. Sachverhalt

1. Die Einschreiterin ist Eigentümerin der Grundstücke Gst Nr 982 und 977/8, beide EZ 1397, KG 63104 Lend. Auf diesen Grundstücken betreibt die Einschreiterin einen Betrieb zur Sammlung und Behandlung von Abfällen, bereits seit dem Jahr 1938 wird der Standort für den Schrotthandel genutzt. Die Grundstücke sind als Gewerbegebiet

- gewidmet.
2. Der Betrieb der Einschreiterin besteht aus mehreren, der Sammlung und Behandlung von Abfällen dienenden Anlagen, die Betriebszeiten sind werktags und samstags.
 3. Gegenstand der oben genannten öffentlichen Auflage ist der Entwurf eines Bebauungsplanes, welcher mehrere, im Umkreis der Liegenschaft Gst Nr 1434, EZ 680, K 63104 Lend liegende Grundstücke umfasst, insb die an die Babenbergerstraße angrenzenden Grundstücke Gst Nr 1438, 1439/1, beide EZ 679, Gst Nr 1439/2, 1436, 1437, alle EZ 678, Gst Nr 1435/4, EZ 677. Diese Grundstücke liegen nordöstlich der Liegenschaft der Einschreiterin, das Grundstück 1434 ist davon nur durch die Mariengasse bzw die Babenbergerstraße getrennt.
 4. Gemäß dem Plandokument und dem ebenfalls vom Stadtplanungsamt erstellten und einseharen Erläuterungsbericht ist entlang der Babenbergerstraße (und Mariengasse) die Schaffung einer geschlossenen, straßenbegleitenden Bebauung¹ geplant. Im Hinterhof soll eine große, für alle Bewohnerinnen und Bewohner zugängliche Grünfläche entstehen.

II.

Rechtliche Bedenken

1. Wie bereits ausgeführt, betreibt die Einschreiterin einen Betrieb in unmittelbarer räumlicher Nähe zu den Grundstücken, auf welchen die Gebäude entsprechend dem Bebauungsplan geplant sind. Konkret befindet sich zwischen dem Grundstück Gst Nr 982, EZ 1397, und dem Grundstück Gst Nr 1434, EZ 680, beide KG 63104 Lend, bloß die Mariengasse bzw die Babenbergerstraße. Die kürzeste Distanz zwischen dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Planungsgebiet und dem Grundstück, auf welchem die Einschreiterin ihre unternehmerischen Tätigkeiten betreibt, beträgt somit ca 16 m.
2. Zukünftig soll auf dem Planungsgebiet entlang der Babenbergerstraße eine Wohnhausanlage neu errichtet werden, somit ein Neubau, der dem Wohnen dient. Im Vergleich zur bestehenden Bebauung soll - dem Betrieb der Einschreiterin zugewandt - eine Nachverdichtung² stattfinden und die Geschößzahlen bzw Gebäudehöhen erhöht werden. Darüber hinaus würde der Abstand zum Betrieb der Einschreiterin im Vergleich zur bestehenden Bebauung verringert werden.
3. Gemäß § 26 Abs 4 Stmk BauG sind „bei Neu- oder Zubauten sowie Nutzungsänderungen, die dem Wohnen dienen, auch Einwendungen im Sinn des § 26 Abs. 1 Z 1 zu berücksichtigen, mit denen Immissionen geltend gemacht werden, die von einer/ einem genehmigten benachbarten:
 1. gewerblichen Betriebsanlage oder
 2. (...)
 3. (...)

¹ Siehe Seite 21 des Erläuterungsberichts.
² Vgl dazu Seite 22 des Erläuterungsberichts und § 6 des Verordnungsentwurfs.
4
ausgehen und auf das geplante Bauvorhaben einwirken (heranrückende Wohnbebauung).
...“
4. Mit dem Betrieb der Einschreiterin sind erhebliche (Lärm-)Emissionen verbunden. Bei der Zulässigkeit von Immissionen aus dem Blickwinkel der Flächenwidmung ist zu beachten, dass das Widmungsmaß des zur Bebauung herangezogenen Bauplatzes nicht überschritten werden darf. Aus der Sicht der Einschreiterin ist es mehr als zweifelhaft, dass im zukünftigen Bauverfahren das Widmungsmaß im Ist-Zustand an den Grenzen der Baugrundstücke eingehalten werden kann, dies auch in Hinblick auf die (teilweise) Lage im Sanierungsgebiet - Lärm.
5. Daher ist aus der Sicht der Einschreiterin nicht nur der Eckbereich zwischen Babenbergerstraße und Leuzenhofgasse „aufgrund der gegenüberliegenden Bebauung nicht für eine Wohnnutzung im Erdgeschoß geeignet“³, sondern der gesamte dem Betrieb der Einschreiterin zugewandte Bereich entlang der Babenbergerstraße bzw Mariengasse.
6. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass das Stadtentwicklungskonzept zwar

eine Verdichtung der Bestände als Zielsetzung formuliert, Plandokumente als Verordnungen aber nicht der Verwirklichung von geplanten Bauprojekten der Liegenschaftseigentümer dienen dürfen. Vielmehr sind anlassbedingt verordnete Plandokumente gesetzwidrig.⁴ Das Interesse des Eigentümers einer einzelnen Liegenschaft, diese auf eine bestimmte Weise zu nutzen, ist daher keine taugliche Planungsgrundlage für die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Aufgrund der dargestellten Sach- und Rechtslage wäre die Festlegung des Bebauungsplanes in der aufliegenden Form in Hinblick auf § 26 Abs 4 Stmk BauG bzw unter dem Aspekt der heranrückenden Wohnbebauung unzulässig. Nicht nur durch die im Vergleich zum Bestand geringere Entfernung der Wohnbebauung zum Betrieb der Einschreiterin als bisher, sondern auch durch die Erhöhung der Geschoßanzahl würde sich die Immissionsituation weiter verschlechtern, da eine höhere Bebauung Lärmimmissionen verstärkt

³ Vgl Seite 22 und 24 des Erläuterungsberichts.

⁴ VfSlg 14454/1996, 14537/1996.

ausgesetzt wäre. Aus der Sicht der Einschreiterin kann nicht davon ausgegangen werden, dass bei der zukünftigen Bebauung das Maß an – entsprechend der Widmungskategorie – zulässigen Immissionen vor allem in Form von Lärm eingehalten werden könnte.

Beantwortung:

Die Liegenschaften die im Gültigkeitsbereich des 04.41.0 Bebauungsplan liegen, sind seit dem ersten Flächenwidmungsplan der Stadt Graz (rechtswirksam 1983) als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan macht nur die aktuelle Ausweisung ersichtlich, legt jedoch keine Baulandkategorie fest.

Gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan besteht für die Liegenschaft Bebauungsplanpflicht, daher muss nach Antragstellung einer Eigentümer:in ein Bebauungsplan erlassen werden. Der Bebauungsplan muss die übergeordneten raumordnungsrechtlichen Planungsinstrumente (Stadtentwicklungskonzept, Räumliches Leitbild, Flächenwidmungsplan) berücksichtigen, es ist also nicht möglich im „Allgemeinen Wohngebiet“ das Wohnen gänzlich auszuschließen bzw. eine Entwicklung zu verhindern.

In den späteren individuellen Bewilligungsverfahren muss die Immissionsituation seitens der Bau- und Anlagebehörde geprüft werden.

Einwendung: (OZ-0019)

Da ich bei dem Einspruch, verfasst mit Datum vom 24.4.2023 von Herrn Hagen Bouvier, wh. Papiermühlgasse 38, 80320 Graz, als Miteigentümerin aufscheine, hoffe ich, dass ich persönlich keinen Einspruch mehr schreiben muss.

Ich danke für Ihr Verständnis und für Ihre Kenntnisnahme.

Einwendungsbehandlung:

Die Einwendung wurde zur Kenntnis genommen. Die Einwendungserledigung siehe Einwendung 6 (Oz-0011).

Einwendung: (OZ-0023)

als Eigentümerin der Wohnung Nr. 8 in der Papiermühlgasse 36 erhebe ich fristgerecht Einwendungen gegen den oben genannten Bebauungsplan, zu den Erläuterungen Punkt 4 „Inhalt des Bebauungsplanes: Bebauung“ (Seite 22).

Die Parkgarage mit Parkdeck sollte nicht als „nicht wiederherstellbares Bauwerk“ eingestuft werden und sollte nicht einer „Fläche für Begegnung und Kommunikation eines halböffentlichen Interaktionsraumes“ für alle bestehenden und neu geplanten Wohnungen weichen müssen.

Dies stellt nämlich eine massive Verletzung der Eigentümerrechte und eine extreme Entwertung der Liegenschaft dar. Mit dem Kaufvertrag für den jeweiligen Liegenschaftsanteil haben die Wohnungseigentümer die Eigentums- und Nutzungsrechte an den gemeinschaftlichen Anlagen

*erworben. Diese Anlagen nun einfach umzuwidmen gleicht einer teilweisen Enteignung!
Überdies tritt durch den Bebauungsplan eine erhebliche Wertminderung der Liegenschaft ein,
wenn keine Parkplatzmöglichkeit mehr gegeben ist.*

*Deshalb beantrage ich, den gesamten Absatz beginnend mit „Mittig des Bebauungsplanes
befindet ...“ bis „... Interaktionsraum den Bewohnern zur Verfügung zu stellen.“ ersatzlos zu
streichen und die planliche Darstellung der Garage und Abstellflächen für PKW auf der PZ 1440/1,
EZ 1476 KG Lend, wie die beiden Hochhäuser, rot zu markieren.*

Einwendungsbehandlung:

Im Planwerk wurde im Bereich der jetzigen Garagenanlage eine Baugrenze für eine 1-geschossige (oberirdisch) Parkgarage festgelegt. Die Anzahl der unterirdischen Geschosse wurde nicht begrenzt.

Zusammengefasst bedeutet das, die bestehende Garagenanlage bleibt erhalten und Sanierungs- u. Instandhaltungsarbeiten sind möglich. Falls die bestehende Garagenanlage abgebrochen werden muss, ist die Parkgarage mit maximal einem oberirdischen Geschoss, einem ebenerdigen Geschoss und einer unbestimmten Anzahl unterirdischer Geschosse zu errichten. Die Decke dieser Garagenanlage ist im Falle einer Neuerrichtung mit einer extensiven Vegetationsschicht von min. 15 cm auszubilden.

Der Begriff „halböffentlich“ wird im Erläuterungsbericht durch den Begriff der „liegenschaftszugehörige Allgemeinflächen“ ersetzt

Einwendung: (OZ-0025)

Bezugnehmend auf den Entwurf des Bebauungsplanes 04.41.0 „Babenbergerstraße-Leuzenhofgasse“ möchte ich hiermit als Eigentümerin der Wohnung Papiermühlgasse 38/11/68 trotz meiner Unterschrift bei der Eigentümergemeinschaft, folgende Punkte noch einmal gesondert beeinspruchen:

- 1.) Die Sachverhaltsdarstellung der Ausgangslage im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan 04.41.0 sind fehlerhaft. Auf Seite 22 wird von einer eingeschossigen Parkgarage mit Parkdeck gesprochen. Es befindet sich aber noch ein Parkgeschoß im Untergeschoß. Demnach gibt es also bereits eine Tiefgarage. Diese Darstellung ist daher irreführend!*
 - 2.) Daher ist es auch nicht korrekt, den Abbruch des Gebäudes als Ziel ins Auge zu fassen, da bereits eine Tiefgarage existiert.*
 - 3.) Ungeachtet dessen, existiert sie Tiefgarage bereits seit Bestehen der Wohnanlage. Die verfügbaren Parkplätze sind für die Einwohner keinesfalls verzichtbar, da in den umgebenden Straßenzügen kaum Parkplätze zur Verfügung stehen. Somit sind sie umso wichtiger.*
 - 4.) Das Parkhaus ist Eigentum aller Eigentümer der Wohnanlage Papiermühlgasse 36 und 38. Es bestimmt mitunter auch den Wert der Wohnungen. Demnach käme es bei einem Abbruch, den das Stadtplanungsamt anstrebt, zu einer Wertminderung der Wohnungen und käme somit einer Enteignung gleich.*
 - 5.) Es kann nicht sein, dass eine bestehende Eigentümergemeinschaft einer neu entstehenden Siedlung „halböffentlichen Raum zur Verfügung stellen muss. Deshalb ist auch, wie schon in der Präsentation besprochen, der Terminus des „halböffentlichen Raums“ unbedingt in „der Einwohner der Wohnungsanlage Papiermühlgasse 36/38 nutzbarer Raum“ zu ändern.*
 - 6.) Die neue Bebauungslinie für die Tiefgarage im vorliegenden Bebauungsplan „würde es im Falle einer Notwendigkeit eines Neubaus des Parkhauses unmöglich machen, jemals wieder ein Parkhaus für die beiden Häuser Papiermühlgasse 36/38 zu errichten! Der Bestand, die beiden Wohnhäuser INKLUSIVE Parkhaus müssen als Bestand, welcher er ja ist, als solcher anerkannt werden. Die Klassifizierung als „nicht wieder errichtbares Bauwerk“ wird von meiner Seite noch einmal aufs heftigste beeinsprucht.*
 - 7.) Die Anmerkung des Stadtbauamtes beim Vortrag am 12.04.2023, dass zukünftig ein Parkhaus nur mehr unter den Wohngebäuden errichtet werden dürfte ist jedem, auch nicht bauversiertem Menschen, logisch, dass das technisch unmöglich wäre. Ein Hochhaus mit dieser Anzahl der Geschosse braucht eine dementsprechende Verankerung im Erdreich.*
- Außerdem gibt es bereits 3 Geschosse tief Kellerabteile, die von den Einwohnern benötigt werden.*

- 8.) Zudem wäre, abgesehen von der statischen Unmöglichkeit, eine Verlegung der Parkplätze in eine, unter dem Wohnhaus befindliche Tiefgarage, für die Bewohner der Anlage nicht finanzierbar. Für die meisten Bewohner würden Ihre Wohnungen unleistbar werden.
- 9.) Die Wohnanlage hat aber 178 (!)Wohnparteien, die Parkmöglichkeiten dringend benötigen. (Siehe Punkt 3)

Einwendungsbehandlung:

Die Beschreibung der Anzahl der Geschoße wird im Erläuterungsbericht durch „Parkgarage mit 3 Stellplatz-Ebenen“ ersetzt.

Im Planwerk wurde im Bereich der jetzigen Garagenanlage eine Baugrenzlinie für eine 1-geschossige (oberirdisch) Parkgarage festgelegt. Die Anzahl der unterirdischen Geschoße wurde nicht begrenzt. Zusammengefasst bedeutet das, die bestehende Garagenanlage bleibt erhalten und Sanierungs- u. Instandhaltungsarbeiten sind möglich. Falls die bestehende Garagenanlage abgebrochen werden muss, ist die Parkgarage mit maximal einem oberirdischen Geschoß, einem ebenerdigen Geschoß und einer unbestimmten Anzahl unterirdischer Geschoße zu errichten. Die Decke dieser Garagenanlage ist im Falle einer Neuerrichtung mit einer extensiven Vegetationsschicht von min. 15 cm auszubilden.

Der Begriff „halböffentlich“ wird im Erläuterungsbericht durch den Begriff der „Liegenschaftszugehörige Allgemeinflächen“ ersetzt

Einwendung: (OZ-0029)

Land Steiermark

Abteilung 13

Referat Bau- und Raumordnung

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

- Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in BPLen als „Mindestinhalte“ ua. jedenfalls auch die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. Diese werden in den Erläuterungen lediglich für den Bereichstyp „Blockrandbebauung“ angeführt. Die Vorgaben für den Bereichstyp „Geschoßbau“ werden nicht dargelegt und es fehlen die entsprechenden Ersichtlich-machungen im Wortlaut und/oder in der Plandarstellung. Auch diese sind zu ergänzen.

Dabei sind aufgrund der im Räumlichen Leitbild für den Bereichstyp „Blockrandbebauung“ ausschließliche vorgegebenen Bauweise „geschlossen“ dahingehend im Grunde differenzierte Festlegungen im BPL erforderlich, wobei die laut Rechtsplan augenscheinlich geplante „offene“ Bebauungsweise für jene Flächen bzw. solitären Bauten, die im Räumlichen Leitbild dem Bereichstyp „Geschoßbau“ zugeordnet sind, derzeit im Wortlaut nicht berücksichtigt ist. Daher sind mit Verweis auf die Vorgaben des Räumlichen Leitbildes Prüfungen iVm den dortigen Festlegungen der Bauweisen erforderlich.

Weiters ist ua. mit Verweis auf die Vorgabe „Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen (zT eingeschränkt zumindest im straßenseitigen Erdgeschoß)“ für beide Bereichstypen darzulegen, wie sämtliche Vorgaben des Räumlichen Leitbildes im BPL verbindlich umgesetzt werden bzw. welche Ausnahmegestaltungen gegebenen Falles angewandt werden können, dass Vorgaben des Räumlichen Leitbildes im BPL nicht verbindlich festgelegt werden. Allenfalls sind weitere Überarbeitungen von Festlegungen des BPLs erforderlich, um sämtlichen relevanten Bestimmungen des Räumlichen Leitbildes 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.

- Zu § 2 (2) wird auch mit Verweis auf die Definition der „Wohnnutzfläche“ in § 9 (3) des BPLs um eine Klarstellung ersucht, auf welche konkrete Fläche bei der Berechnung der „Mindestwohnungs-größe“ abzustellen ist.

- 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 (2) des BPLs und die Erläuterungen sind entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen, wobei mit Verweis auf die oa. Ausführungen für das BPL-Gebiet nicht nur die Blockrandbebauung im Räumlichen Leitbild als Bereichstyp festgelegt ist.

- Zur Bestimmung des § 5 (1) bei bestehenden bewilligten Gebäuden [...] außerhalb der Baugrenzlinien werden ergänzende Klarstellungen bzw. Erläuterungen ua. iVm Verwendungszweck-änderungen als erforderlich erachtet.

- In § 6 (3) der Entwurfsunterlagen werden als Dachformen ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 10° festgelegt, weshalb bei solitären Bestandsobjekten die zum Teil mit 2m bzw. 3m differenzierte Höhenentwicklung mit unterschiedlichen Gebäudehöhen und Gesamthöhen von Gebäuden hinterfragt wird. Auf die Festlegung des § 6 (2), dass im Planwerk für Bestandsbauten die maximal zulässigen Gesamthöhen festgelegt sind, wird ergänzend hingewiesen. Auch diesbezüglich werden Prüfungen, allenfalls Überarbeitungen von Festlegungen als erforderlich erachtet, wobei in § 6 (4) iVm partiellen Überschreitungen wieder auf die Gebäudehöhe Bezug genommen wird.

- iVm Festlegungen, die sich auf die „Hofseite“ beziehen (vgl. ua. § 7 (2)), wird im Sinne der gebotenen Rechtssicherheit ebenfalls eine Klarstellung als erforderlich erachtet, wie insbesondere bei den im östlichen Teil des Planungsgebietes im Bereichstyp „Geschossbau“ liegenden offenen solitären Bebauungen die Hofseite zu interpretieren ist.

- Zu den Bestimmungen des § 7 (4), dass großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig sind, sind aufgrund des Determinationsgebotes Klarstellungen erforderlich, welches Ausmaß (zB m²) die Vorgabe „großflächig“ umfasst.

Zudem ist es derzeit nicht nachvollziehbar, warum Bestimmungen ua. der §§ 7 (4) bzw. 9 (1) u. (2) ausschließlich bei Neubauten, jedoch bspw. nicht bei Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten und allenfalls auch bei Zu- und Umbauten bei auf Grundlage des BPLs bewilligten, künftigen Bestandsobjekten angewandt werden sollen. Es wird um eine Prüfung ersucht.

- Zu § 8 (1): Aufgrund der Festlegungen des FWP 4.00 – Allgemeines Wohngebiet – ist eine differenzierte Geschäfts- bzw. Wohnnutzung im Erdgeschoß eines Gebäudes derzeit nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sodass in Bewilligungsverfahren möglicherweise differenziert nach Geschäfts- bzw. Wohnnutzung im Erdgeschoß im selben Gebäude unterschiedlich zulässige Höhen zu beurteilen sind. Auch iVm möglichen nachträglichen Nutzungsänderungen in Erdgeschoßzonen wird eine Prüfung der geplanten Festlegungen angeregt.

- Die abschließende Vorgabe in § 9 (2), dass Fahrradabstellplätze vorrangig innerhalb der Hauptgebäude zu errichten sind, ist nicht hinreichend bestimmt und mit Verweis auf das Determinationsgebot durch eine konkrete verbindliche Festlegung (überwiegend oder gänzlich?) zu ersetzen.

- Gemäß den Vorgaben des § 41 (1) Z2 StROG idF LGBl. 84/2022 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 § 10 (4) der Entwurfsunterlagen zum Versiegelungsgrad zu adaptieren, um die oa. Vorgabe des StROG hinreichend umzusetzen.

- Auch hinsichtlich detaillierter Vorgaben für Mindestinhalte eines Außenanlagenplanes wären im Grunde ergänzende und hinreichend bestimmte Wortlautfestlegungen im BPL erforderlich.

- Im Räumlichen Leitbild ist für die Bereichstypen „Blockrandbebauung“ und „Geschossbau“ die Höhe von Werbeanlagen mit „Parapethöhe 1. OG bzw. max. Oberkante 5.00m“ festgelegt. Im Entwurf des BPLs wird davon abweichend festgelegt, dass Werbeanlagen bis zu einer maximalen Oberkante von 7.00m an der Fassade montiert zulässig sind. Auch diesbezüglich ist eine

Überprüfung erforderlich bzw. es ist allenfalls die Anwendung einer Ausnahmebestimmung des Räumlichen Leitbildes darzulegen. Ein Widerspruch zum Räumlichen Leitbild wäre zu bereinigen.

- Zum Teil sind Entscheidungsgrundlagen für einzelne Verordnungsinhalte (ua. zu Mindestwohnungsgrößen, Bebauungsgrad, Geländeänderungen) nicht hinreichend erkennbar. Generell sind unterschiedliche Festlegungen für Teilflächen – ua. von Baugrenz- u. -fluchtlinien, Tiefe der bebaubaren Bereiche, Höhenentwicklungen, Tiefgaragenabgrenzungen u. -zufahrten udgl. – unter Berücksichtigung der Bestandssituation, der geplanten Entwicklung und im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung vertieft zu begründen.

- Zur Erläuterung Seite 3 Pkt. 3, dass das Planungsgebiet im innerstädtischen Gebietsbereich südlich des Griesplatzes liegt sowie zur abschließenden Ausführung auf Seite 6, dass das Planungsgebiet in der „Kategorie D: keine Einkaufszentren zulässig“ liegt (vgl. dazu ua. geodaten.graz.at), wird um Prüfungen ersucht. Die Erläuterung, dass bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800m² die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen entfällt, wird in dieser bestimmten Form im Wortlaut der Entwurfsunterlagen nicht geregelt. Die Obergrenze für einen PKW Abstellplatz in Tiefgaragen bei Neubauten wird im Wortlaut mit 80m², jene für Fahrradabstellplätze wird mit 30m² Wohnnutzfläche definiert, in den Erläuterungen auf Seite 25 werden die entsprechenden Werte mit 85m² bzw. 35m² angegeben. Für sonstige Nutzungen werden im Wortlaut keine Vorgaben für die Errichtung von Fahrradabstellplätzen definiert und es werden augenscheinlich auch die Überschüttungshöhen von nicht überbauten Tiefgaragen im Wortlaut (mind. 0,7m) und in den Erläuterungen (mind. 1,0m) zum Teil unterschiedlich angegeben, weshalb in der Zusammenschau generelle Prüfungen der Erläuterungen als erforderlich erachtet werden, um Widersprüche zu Wortlautfestlegungen auszuschließen und um zum Teil auch Zielsetzungen, die in den Erläuterungen angeführt werden, hinreichend verbindlich im Wortlaut des BPLs zu definieren. Dabei sind ua. auch im Wortlaut Richtigstellungen der Absatznummerierungen (vgl. zB § 10 Freiflächen) erforderlich.

- In der Plandarstellung sind im Sinne der gebotenen Rechtssicherheit zum Teil Kotierungen von Baugrenzlinien, Straßenfluchtlinien sowie von unterschiedlichen Höhenzonen zu ergänzen. Es wird auch dahingehend um generelle Prüfungen ersucht.

Abschließend wird generell darauf aufmerksam gemacht, dass Anhörungs- bzw. Auflageunterlagen von Raumordnungsverfahren der Abteilung 13 zu Beginn der Verfahrensfristen jedenfalls auch gedruckt zu übermitteln sind. Es wird um entsprechende Berücksichtigung bei künftigen Verfahren ersucht.“

Einwendungsbehandlung:

Ad Pkt. „Räumliches Leitbild“

Die Verordnung und der Erläuterungsbericht wurden entsprechend der Einwendung korrigiert: Die Inhalte des 1.0 Räumlichen Leitbildes wurden um die Inhalte des Bereichstyp „Geschoßbau“ ergänzt. Eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut der Verordnung wurde nachgebessert.

Ad Pkt. „straßenseitiges Erdgeschoß“

Die Verordnung und der Erläuterungsbericht wurden entsprechend der Einwendung korrigiert: Inhaltlich wurde in den Erläuterungen zu § 5 für den Neubaufall nachgebessert. Im § 8 der Verordnung wurden die darin festgehaltenen Vorschriften dem Bereichstyp „Blockrandbebauung“ zugeordnet. Im Erläuterungsbericht wurde ebenfalls die Anforderung aus dem Räumlichen Leitbild, die Nutzungsvielfalt der Sockelzone dem Bereichstyp „Blockrandbebauung“ zugeordnet.

Ad Pkt. „Wohnnutzfläche“

Die Definition des Begriffs „Wohnnutzfläche“ wurde zusätzlich zu § 9 (3) in der Verordnung auch im § 2 (4) unmissverständlich erläutert.

Ad Pkt. „Überschreitung der Bebauungsdichte“

Die Festlegung der Bebauungsdichte ist durch die Lagebestimmung der Baugrenz- und Baufluchtlinien und der vorgeschriebenen Gebäudehöhen ausreichend definiert.

Ad Pkt. „Dachformen und Höhenentwicklung“

Die Verordnung und der Erläuterungsbericht wurden entsprechend der Einwendung korrigiert: Für das Gebäude an der Mariengasse 52 wird nunmehr lediglich die Gesamthöhe definiert und im Planwerk geändert.

Ad Pkt. Begriff „Hofseite“

Der Begriff der Hofseite wurde aus dem § 7 (2) gestrichen. Die einzuhaltenden Mindestabstände sind bei allen Balkonen die neu errichtet werden einzuhalten.

Im Erläuterungsbericht wurde der Begriff „Hofseite“ auf Seite 28 gestrichen und durch den Begriff „liegenschaftszugehörige Allgemeinflächen“ ersetzt.

Ad Pkt. Begriff „großflächig“

Im Erläuterungsbericht wurde der Begriff unmissverständlich präzisiert.

Zudem wurde in der Verordnung § 7 (4) die Festlegung auch um die Definition von „Zu- und Umbauten“ ergänzt.

Ad Pkt. „Nutzungen im EG“:

Die Nutzungsdynamik im Erdgeschoß ist in der Verordnung und im Planwerk hinreichend festgelegt.

Ad Pkt. Begriff „vorrangig“

In der Verordnung § 9 (2) wurde der Begriff „vorrangig“ durch den Begriff „überwiegend“ ersetzt.

Ad Pkt. „Grad der Bodenversiegelung“:

Für den Bereichstyp der Blockrandbebauung ist eine Festlegung der Bodenversiegelung nicht zielführend (Eckbebauung). Für den Bereichstyp Geschoßbau wurden ausreichend Maßnahmen im Planwerk vorgesehen. Darüber hinaus wird der „Grünflächenfaktor“ ab dem 20.07.2023 rechtswirksam werden.

Ad Pkt. „Mindestinhalte Außenanlagen“:

In der Bau- und Anlagenbehörde gibt es seit dem Frühjahr 2023 ein Infoblatt „Außenanlagenplan in Graz“, sowohl in gedruckter als auch in digitaler Form – www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan

Ad Pkt. Höhe der Werbeanlage

Die Verordnung und der Erläuterungsbericht wurden entsprechend der Einwendung korrigiert:

Die maximal zulässige Höhe der Werbeanlagen wurde von 7,00 m auf 5,00 m und die maximale Größe von 0,5 m² auf 5,0 m² entsprechend dem räumlichen Leitbild korrigiert.

Ad Pkt. Tiefgaragenabgrenzungen

Tiefgarangrenzen wurden im Planwerk nachgezogen bzw. ergänzend festgelegt, Ungleichbehandlungen somit ausgeräumt.

Ad Pkt. Planungsgebiet

Die Verordnung und der Erläuterungsbericht wurden entsprechend der Einwendung korrigiert:

Die Lage des Planungsgebiets wurde im Erläuterungsbericht richtiggestellt.

Die Inhalte zum Deckplan 5 im Erläuterungsbericht wurden gestrichen – kein Deckplan 5 im Planungsgebiet.

Ad Pkt. PKW- und Fahrradabstellplätze

Die Verordnung und der Erläuterungsbericht wurden entsprechend der Einwendung korrigiert.

Ad Pkt. Kotierungen

Wurden im Planwerk ergänzt

Ad Pkt. Geländeänderungen

Im §10 wurde der Absatz (10) gestrichen

Ad Pkt. „Auflageunterlagen in gedruckter Form“

Wird zur Kenntnis genommen.

Einwendung: (OZ-0030, -0031 (Sammel einwendung))

1. Ad VERORDNUNG §9:

Punkt (1) sollte geändert werden:

"Bei Neubauten ist für jede Wohnungseinheit ein PKW-Abstellplatz in einer Tiefgarage vorzusehen".

Punkt (2) sollte geändert werden:

"Bei Neubauten sind für jede Wohnungseinheit zwei Fahrradabstellplätze innerhalb des Hauptgebäudes vorzusehen".

2. Ad ERLÄUTERUNGEN Punkt 4., Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG" (Seite 22):

Der Absatz "Mittig des Bebauungsplangebietes befindet sich eine 1-geschossige Parkgarage mit Parkdeck" ist zu korrigieren auf "Mittig des Bebauungsplangebietes befindet sich eine 3-geschossige Parkgarage, wobei das 3. Geschoss ein nicht überdachtes Parkdeck ist.

Diese Parkgarage hat 114 PKW-Stellplätze und jedes Parkgeschoss hat eine eigene von den anderen unabhängige Ein/Ausfahrt. Durch dieses vorbildliche und effiziente Objekt konnte die doppelte Grundflächengröße der Parkgarage als Grünfläche für die bestehende Begegnungszone mit Sitzbänken und Kinderspielgeräten gewonnen werden.

Die angrenzenden Wohnanlagen Papiermühlgasse 28 und 30 sowie Leuzenhofgasse 15 und 17 haben weder eine Parkgarage noch eine Tiefgarage und haben ca. 90 % ihrer nichtverbauten Grundstücksfläche mit Asphalt versiegelt und als PKW-Stellfläche genehmigt bekommen.

Es ist daher nicht nachvollziehbar, dass unsere Parkgarage als "nicht wiederherstellbares" Bauwerk eingestuft wird und damit das Eigentumsrecht der freien Entscheidung über unsere Parkgarage wesentlich einschränkt! Es wird daher der Antrag eingebracht diesen Passus zu streichen und im Bebauungsplan die Parkgarage rot zu markieren! Dasselbe gilt auch für die vorhandene Trafostation.

Auch lehne ich die unrealistische Zusammenlegung unserer Begegnungszone mit der geplanten zu einem "halb öffentlichen" (schöne populistische Wortschöpfung ohne Rechtsgrundlage???)

Interaktionsraum ab, damit die sonst sicher auftretenden Konflikte vermieden und die Eigentümerrechte Ober unsere private Begegnungszone vollständig erhalten bleiben. Unrealistisch deshalb, weil nach einer Schleifung unserer Parkgarage mit Auffahrtsrampe und das Einebnen des Geländes auf die Höhe unserer vorhandenen Begegnungszone wieder eine Abbruchkante mit ca. 4 m Höhensprung an der südwestlichen Grundgrenze entstehen würde. die dann mit einem Stützmauer gesichert werden müsste. Also blieben diese beiden Begegnungszonen immer getrennt!

Die Wohnanlage Papiermühlgasse 36 und 38 ist eine Vorzeige Anlage. die bereits vor 50 Jahren durch die Errichtung der grünflächensparenden Parkgarage. der Schaffung eines zentralen, begrünten Innenhofes als Begegnungsebene, sowie der Anpflanzung von 18 Bäumen den Intentionen des Grazer Stadtentwicklungskonzept entsprochen hat!

Zusammenfassung: Ich stelle den Antrag bei der Überarbeitung der Erläuterungen zur Verordnung den gesamten Absatz beginnend mit "Mittig des Bebauungsplanes befindet als... Interaktionsraum den Bewohnern zur Verfügung zu stellen" ersatzlos zu streichen.

Es ist in Ordnung, dass im neuen Stadtentwicklungskonzept noch mehr Grünflächen eingeplant werden, aber hier auf eine bestehende, gewidmete und in Verwendung befindliche Wohnanlage zuzugreifen, um einen neuen Bauwerber vielleicht fehlende Grünflächen zukommen zu lassen, wird mit aller Entschiedenheit abgelehnt Sollten diese Einwendungen in der zu beschließenden Version keine Berücksichtigung finden, behalte ich mir vor, die Volksanwaltschaft einzuschalten. dass diese eine Beurteilung des Bebauungsplanes vornimmt."

Einwendungsbehandlung:

Zu Pkt. 1

In der Verordnung zu 04.41.0 Bebauungsplan „Babenberger Straße – Leuzenhofgasse“ steht zu

- § 9 Abs. 1: „Bei Neubauten ist je 65-80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.“
- § 9 Abs. 2: „Für Neubauten ist je angefangene 30 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind vorrangig innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.“

Diese Festlegungen betreffen ausschließlich Neubauten und nicht bestehende Objekte.

Darüber hinaus entspricht § 9 Abs. 1 dem StmkBauG § 89 Abs. 2 & 4 und wurde sowohl vom Straßenamt als auch von der Verkehrsplanung positiv begutachtet.

Diese beiden Punkte entsprechen sowohl den Festlegungen der Stadtentwicklung als auch den Steiermärkischen Baugesetz. Es ist daher eine Veränderung in der Verordnung nicht vorgenommen.

Zu Pkt. 2

Im Planwerk wurde im Bereich der jetzigen Garagenanlage eine Baugrenzlinie für eine 1-geschossige (oberirdisch) Parkgarage festgelegt. Die Anzahl der unterirdischen Geschoße wurde nicht begrenzt.

Zusammengefasst bedeutet das, die bestehende Garagenanlage bleibt erhalten und Sanierungs- u. Instandhaltungsarbeiten sind möglich. Falls die bestehende Garagenanlage abgebrochen werden muss, ist die Parkgarage mit maximal einem oberirdischen Geschoß, einem ebenerdigen Geschoß und einer unbestimmten Anzahl unterirdischer Geschoße zu errichten. Die Decke dieser Garagenanlage ist im Falle einer Neuerrichtung mit einer extensiven Vegetationsschicht von min. 15 cm auszubilden.

Bezogen auf den in der Einwendung formulierten Absatz: ... „Auch lehne ich die unrealistische Zusammenlegung unserer Begegnungszone mit der geplanten zu einem „halböffentlichen Interaktionsraum“ (schöne populistische Wortschöpfung ohne Rechtsgrundlage ???) ab, ...“ ...

Eine Zusammenlegung der Liegenschaftszugehörigen Freiflächen war und ist nicht die Intention des Bebauungsplanes.

Der Begriff „halböffentlich“ wird im Erläuterungsbericht durch den Begriff der „Liegenschaftszugehörige Allgemeinflächen“ ersetzt.

Einwendung: (OZ-0032)

Punkt 1 - die Parkgarage/Parkplätze von Papiermühlgasse 36&38

Diese ist schonmal falsch im Plan angegeben. Es ist keine 1 geschossige Garage sondern sie ist 2 geschossig. Ein Geschoss für Pap. 36 und eines für Pap. 38 und zusätzlich das Parkdeck oben ohne genaue Zuordnung.

Unseren Unmut über das im Plan erwähnte „nicht wiederherstellbare Bauwerk“ sollten wir bereits in der Informationsveranstaltung gut zur Geltung gebracht haben. Hier aber noch einmal die Zusammenfassung:

Wir wollen uns unser Eigentum nicht wegnehmen lassen! Es ist mir klar, dass Instandhaltungsmaßnahmen beim Parkdeck durchgeführt werden können, wir wollen aber, dass unsere Tiefgarage weiterhin im Plan erhalten bleibt, und nicht als „nicht wiederherstellbares Bauwerk“ einfach vom Plan verschwindet.

Und nein, wir wollen unsere Garage jetzt auch nicht wegreißen oder ersetzen – wie sie es uns der Präsentation unterstellt haben. Wir wollen einfach weiterhin unsere Parkmöglichkeiten behalten. Denn ein Wegfall der Garage ist nichts anderes als eine Enteignung und eine massive Entwertung unseres Eigentums! Es gibt in der Nähe keine Ersatz-Parkmöglichkeiten!

Also fordere ich, die Garage Rot (Baugrenzlinie) in ihrem Bebauungsplan aufzunehmen!

Außerdem – wie stellen sie sich hier eine einheitliche Grünfläche vor wenn hier einige Meter Höhenunterschied zwischen den einzelnen Grundstücken sind? Alles wirkt so, als wollen sie den neuen Bewohnern dann alles so schmackhaft wie mögliche machen, auf Kosten der bereits vorhandenen Bewohner.

Und zusätzlich ist auf S13 des Entwurfes auch noch von unseren anderen Parkplätzen die Rede, welche die „räumlich zusammenhangende Frei- und Grünraumfläche für Begegnung und Kommunikation“ zerstören. Was soll das? Auch diese Parkplätze sollen keinesfalls Gegenstand der Änderung sein und sind so in den Plan aufzunehmen wie sie jetzt vorhanden sind!

Punkt 2 – halböffentlicher Interaktionsraum

Ich habe mich gefragt, was diese Formulierung – die mehrmals auf der Seite 22 des Erläuterungsberichts auftaucht - überhaupt aussagen soll. Das ist so viel ich in Erfahrung gebracht habe kein rechtlicher Terminus. Ich bitte sie das Umzuformulieren damit hier klar wird, dass hier keines Falls irgendetwas für die Öffentlichkeit entstehen soll, sondern dass diese Anlage ausschließlich für uns Bewohner da ist! Das ist und bleibt ein Privatgrund will ich hoffen! Alles andere wäre Enteignung.

Punkt 3 – Einfahrt Tiefgarage in Mariengasse

Also viel schlechter hätte man diese Einfahrt nicht mehr wählen können. Die Autos die von der unteren Mariengasse-Seite (vom Spar) raufkommen, beschleunigen bergauf immer. Unsere bestehende Einfahrt ist da schon nicht optimal – aber auch nicht anders möglich. Und jetzt in dieser Straße eine weitere Einfahrt unmittelbar nach unserer zu planen verschärft die Verkehrssituation hier weiter. Vor allem durch den Anstieg der Mariengasse sehe ich das alles als sehr problematisch.

Ich verstehe nicht, warum hier ein Bebauungsplan entworfen wird, der für neue Wohnung einen schönen Innenhof mit einer Kommunikations- und Begegnungszone suggeriert, der auf Kosten und auf den Beständen bzw. dem Privatgrund von bereits vorhandenen Eigentümern (nämlich denen von Papiermühlgasse 36&38) geplant wird.“

Einwendungsbehandlung:

Zu Pkt. 1

Die Beschreibung der Anzahl der Geschoße wird im Erläuterungsbericht durch „Parkgarage mit 3 Stellplatz-Ebenen“ ersetzt.

Zu Pkt. 2

Im Planwerk wurde im Bereich der jetzigen Garagenanlage eine Baugrenzlinie für eine 1-geschossige (oberirdisch) Parkgarage festgelegt. Die Anzahl der unterirdischen Geschoße wurde nicht begrenzt.

Zusammengefasst bedeutet das, die bestehende Garagenanlage bleibt erhalten und Sanierungs- u. Instandhaltungsarbeiten sind möglich. Falls die bestehende Garagenanlage abgebrochen werden muss, ist die Parkgarage mit maximal einem oberirdischen Geschoß, einem ebenerdigen Geschoß und einer unbestimmten Anzahl unterirdischer Geschoße zu errichten. Die Decke dieser Garagenanlage ist im Falle einer Neuerrichtung mit einer extensiven Vegetationsschicht von min. 15 cm auszubilden.

Der Begriff „halböffentlich“ wird im Erläuterungsbericht durch den Begriff der „Liegenschaftszugehörige Allgemeinflächen“ ersetzt

Zu Pkt. 3

Der Einwand wurde von der Verkehrsplanung geprüft und folgendes Entschieden:

Zur westlichen Zufahrt in der Mariengasse ist hinsichtlich der Einwendung anzuführen, dass die Lage auf Grund des großen Abstandes zur Kreuzung Babenbergerstraße – Mariengasse sinnvoll ist. Dadurch ergeben sich bessere Sichtbeziehungen zu den von der Babenbergerstraße in die Mariengasse einbiegenden Fahrzeugen. Auch Fahrzeuge die von Westen kommend in die Zufahrt abbiegen wollen und den Gegenverkehr abwarten müssen, können so besser von nachkommenden Fahrzeugen gesehen werden.

Bei einer Situierung der Zufahrt weiter westlich könnte es zudem zu ungünstigen Überlagerungen mit den Verkehrsströmen des dortigen Knotenpunktbereiches und zu gegenseitigen Behinderungen der benachrangten Fahrzeuge (benachrangte Linksabbieger von Mariengasse in Babenbergerstraße, benachrangte Linksabbieger in die Grundstückszufahrt) kommen.

Gegenüber den oben angeführten Punkten spielt die vom Einwender angeführte Straßenneigung der Mariengasse eine untergeordnete Rolle.

Die Positionierung der TG-Einfahrt bleibt somit unverändert.

Einwendung: (OZ-0033)

[...]

D. Zusammenfassung:

o Der Bebauungsplanentwurf basiert auf einer unrichtigen Befundung:

Die zu „ersetzende“ Garage hat in der Natur drei statt der behördlich angenommenen 2 Parkebenen.

o Gerät diese Tief-/Hochgarage an das Ende ihrer technischen Lebenszeit ist sie laut Bebauungsplanentwurf durch eine Tiefgarage zu ersetzen. Damit ist real in rund 10 bis 15 Jahren zu rechnen. Die Tiefgarage als Ersatzbau darf

ausgehend vom Bebauungsplanentwurf (sowie auf Grundlage des WEG) nicht weniger PKW-Stellplätze aufweisen als die derzeitige „Hochgarage“ - sie ist also zwingend dreigeschoßig auszuführen.

Ein so tief in den Untergrund einschneidendes Bauwerk benötigt mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eine wasserrechtliche Genehmigung - welche wiederum mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht (oder nur unter immensen Auflagen) erteilt werden würde: der Bebauungsplanentwurf sieht somit eine zwingende Ersatzbebauung vor, welche als solche mit überwiegender Wahrscheinlichkeit wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig wäre: der Bebauungsplan als Verordnung der Stadt Graz würde etwas bundesrechtlich (Wasserrecht) mit hoher Wahrscheinlichkeit absolut unmögliches fordern und wäre damit rechts- und verfassungswidrig.

Sollte die Errichtung der 3-geschoßigen Tiefgarage rechtlich zulässig sein, wäre diese - nach heutigen Preisen - um rund EUR 2 Mio teurer als die Wiedererrichtung einer „Hochgarage“. Ohne Berücksichtigung von Finanzierungskosten wurde dies die Betriebskosten pro Wohnung (mit Parkplatz) im Schnitt (EUR 2 Mio / 120 Stellplätze / 10 Jahre = EUR 138,89

monatlich) sofort um monatlich EUR 139,00 hinauftreiben; berücksichtigt man auch Finanzierungskosten erhöht sich dieser Betrag auf mindestens EUR 220,00 monatlich pro Wohnung mit Parkplatz. Dies wären die zusätzlichen Kosten ausgelöst durch die Ersetzung einer Hochgarage nicht durch eine neue Hochgarage sondern durch eine Tiefgarage; diese

künstliche Erhöhung der Betriebskostenbelastung verwandelt leistbaren Wohnraum mittlerer Größe in mittlerer Lage in nicht leistbaren „Luxuswohnraum“ (ohne den „Luxus“ einer Neubauwohnung oder einer besseren Wohnlage...). Dies wäre ein klarer Verstoß gegen die im Raumordnungsgesetz festgelegten Raumordnungsgrundsätze: eine geradezu mutwillige Erhöhung der Betriebskosten bei mittelgroßen, bereits 50 Jahre alten Wohnungen um monatlich über EUR 220,00 monatlich mindestens auf die nächsten 10 Jahre wäre weder wirtschaftlich noch sozial tragfähig im Sinne des Gesetzes.

Aus den angeführten Gründen wird daher der

ANTRAG

gestellt, es wolle den Einwendungen stattgegeben werden und die Erstellung des Bebauungsplanes 04.41.0 „Babenberger Straße - Leuzenhofgasse“ GZ: A14 -122891/2022/0002 im Sinne der obigen Ausführungen untersagt werden, hilfsweise

dem Ansinnen sinngemäß bestmöglich entsprochen werden und geeignete Maßnahmen zu Gunsten der Liegenschaft der Einschreiterin vorgesehen werden.

Einwendungsbehandlung:

Im Planwerk wurde im Bereich der jetzigen Garagenanlage eine Baugrenzlinie für eine 1-geschossige (oberirdisch) Parkgarage festgelegt. Die Anzahl der unterirdischen Geschoße wurde nicht begrenzt.

Anmerkung:

Anhand der Bewilligten Planunterlagen mit Bescheid vom 07.05.1974 und der GZ. A10/3 – KII-6896/1970 konnte festgestellt werden, dass in der eingeschossigen Garage mit einem Parkdeck und zwei Ebenen, für 117 Fahrzeuge für die Papiermühlgasse 36, 38 angesucht und bewilligt wurde.

Zusammengefasst bedeutet das, die bestehende Garagenanlage bleibt erhalten und Sanierungs- u. Instandhaltungsarbeiten sind möglich. Falls die bestehende Garagenanlage abgebrochen werden muss, ist die Parkgarage mit maximal einem oberirdischen Geschoß, einem ebenerdigen Geschoß und einer unbestimmten Anzahl unterirdischer Geschoße zu errichten. Die Decke dieser Garagenanlage ist im Falle einer Neuerrichtung mit einer extensiven Vegetationsschicht von min. 15 cm auszubilden.

Einwendung: (OZ-0034)

1.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist vorgesehen, die vorhandene Parkgarage der Häuser Papiermühlgasse 38 + 36 im Bedarfsfall lediglich sanieren zu dürfen. Eine Neuerrichtung wird jedoch untersagt. Zunächst sollte einmal die konkrete bauliche Anlage dieser Parkgarage korrekt festgehalten werden. Denn diese besteht aus einer Tiefgaragenebene mit eigener Ab-/Ausfahrt hinter dem Haus Nr. 36, einer darüber liegenden Etage mit ebener Zu-/Ausfahrt hinter dem Haus Nr. 38 sowie einer über der ebenen Etage liegenden, offenen Hochebene mit

eigener Auf-/Abfahrt gleich hinter der Schrankenanlage noch vor dem Haus 38. Weil diese Parkgaragenanlage bereits platzsparend ins Gelände errichtet wurde und für diese beiden Häuser mit je ca. 85 Parteien jeder PKW-Abstellplatz wichtig und erhaltenswert ist, sollte im Falle höherer Gewalt auch die Neuerrichtung der Garage auf demselben Areal vorgesehen werden, wenn die reine Sanierung als unwirtschaftlich attestiert werden sollte. Das gilt auch besonders für den Fall, wenn aufgrund der politischen Entscheidungen in absehbarer Zeit immer mehr Ladestationen für Elektromobile benötigt werden und dann ein Neubau die wirtschaftlichere Lösung sein könnte. Die Gestattung der Neuerrichtung sollte textlich im Bebauungsplan angeführt und die bauliche Darstellung dieser Garage mit roter Farbe als fix zu erhaltendes Bauwerk markiert werden.

Dass darüber hinaus im Falle eines kompletten Abrisses der bestehenden Garage die Hochebene in eine Grünfläche umzugestalten ist, um nach möglichen diversen Baumaßnahmen auf den Nachbargrundstücken der Bauwerber damit Grünraumverluste teilweise kompensiert zu wollen, kommt einer Enteignung jetziger Besitztümer am Nachbargrundstück gleich. Wenn dann darf nie am Nachbargrundstück solch eine Grünraumkompensation erfolgen, sondern immer nur am selben Grundstück, wo bisher bestehende Grünflächen infolge von Versiegelungen verloren gingen, um gesetzeskonform zu bleiben.

2.

Ich kann ferner nicht verstehen, warum nur Laubbäume als erhaltenswerter Altbaumbestand eingestuft werden und Nadelbäumen keine fortwährende Existenz zugesprochen wird. Denn gerade jene Reihe von Nadelbäumen am Rand des Besitzes des Bauwerbers hinter der Garage der Häuser 36 und 38 bildet eine natürliche Sichtbarriere zum zukünftigen Baugrundstück. Und Nadelbäume in anderen Landeshauptstädten sind optisch und „gesundheitlich“ auch in keinem besseren, eher noch schlechterem Zustand als jene Nadelbäume. Ich regere daher ein Umdenken an, auch alten Nadelbaumbestand als erhaltenswert einstufen zu dürfen.

3.

Neu zu errichtende Begegnungszonen innerhalb des Planungsgebietes, die den gesamten Bewohner:innen zugute kommen mögen, halte ich für eine fromme, jedoch weltfremde Idee. Denn bestehende Hausanlagen verfügen bereits über eigene Begegnungsräume zwischen den Gebäuden und es ist nicht einzusehen, warum bestehende Besitzer:innen diesen bisher privaten Raum nun „per lege“ halböffentlich machen müssen. Wenn Sie jedoch bestehenden Besitzer:innen einen Mehrwert durch den Bebauungsplan geben möchten, dann sehen Sie doch bitte eine (Garten)tür durch den Zaun zwischen dem Haus Papiermühlgasse 36 und dem Parkplatzareal der angrenzenden Häuser in der Leutzenhofgasse vor, damit Fußgänger:innen und Radfahrer:innen von einem kürzeren Weg zur Babenbergerstraße und Leutzenhofgasse profitieren, ganz speziell zur Bushaltestelle in der Babenbergerstraße.

4.

Was den §11 der Lärmsanierungsgebiete betrifft, gibt es hier dringend Handlungsbedarf, was die angrenzenden Gewerbebetriebe jenseits der Babenbergerstraße bis zum Bahnhofsgürtel betrifft. Die Nachbarschaft leidet hier nämlich nicht nur unter den nächtlichen Verschiebearbeiten der ÖBB, sondern besonders auch wochentags tagsüber durch alle wenigen Sekunden - gleich einer Dauerbeschallung - wiederkehrenden Krachs durch die Firma Schrott Waltner, wenn dort Metall bei offenen Seitentüren aufeinanderprallen darf, sodass speziell im Sommer an Schlafen bei offenem Fenster vormittags nicht mehr zu denken ist. Da frage ich mich, warum es dieser Firma überhaupt gestattet ist, bei geöffneten Seitentüren den Bezirk beschallen zu dürfen. Meiner Meinung nach müsste so eine Schrottbearbeitung nur hinter doppelten Wänden gestattet sein und bei Zuwiderhandlung dieser Firma die Gewerbeerlaubnis am Standort entzogen werden, so dass diese auf eine Gewerbefläche ohne angrenzende Wohngebiete umziehen muss.

5.

Bei der Errichtung neuer Wohngebäude auf den Grundstücken der Bauwerber (z.B. 1441,1442,1443, 1444) lediglich einen Tiefgaragenplatz je 60-80 m² Wohnfläche vorzusehen klingt nach „grüner Wunscheduktionsphilosophie“, jedoch vollkommen weltfremd. Pro Wohnungseinheit sollte da schon ein Tiefgaragenplatz verordnet werden, sowie zwei überdachte Fahrradabstellplätze. Dass im Bebauungsplan eine mögliche zukünftig neu errichtete Tiefgarageneinfahrt (im Plan als TG-Zu- und Abfahrt bezeichnet) über die Mariengasse erfolgen soll, ist zwar planungstechnisch verständlich, damit die natürliche Geländeneigung genutzt werden kann, wird bei solch engen Radien und bestehender Vorrangstraße, auf der bergauf bzw. bergab von vielen stark beschleunigt wird, das bestehende Unfallrisiko noch weiter erhöhen.

Schade, dass schon bei bestehenden Ausfahrten Verkehrsspiegel auf den gegenüberliegenden Straßenseiten fehlen, welche die Verkehrssicherheit erhöhen und Unfallrisiko senken täten.

Einwendungsbehandlung:

Zu Pkt. 1

Die Beschreibung der Anzahl der Geschoße wird im Erläuterungsbericht durch „Parkgarage mit 3 Stellplatz-Ebenen“ ersetzt.

Im Planwerk wurde im Bereich der jetzigen Garagenanlage eine Baugrenzlinie für eine 1-geschossige (oberirdisch) Parkgarage festgelegt. Die Anzahl der unterirdischen Geschoße wurde nicht begrenzt.

Zusammengefasst bedeutet das, die bestehende Garagenanlage bleibt erhalten und Sanierungs- u. Instandhaltungsarbeiten sind möglich. Falls die bestehende Garagenanlage abgebrochen werden muss, ist die Parkgarage mit maximal einem oberirdischen Geschoß, einem ebenerdigen Geschoß und einer unbestimmten Anzahl unterirdischer Geschoße zu errichten. Die Decke dieser Garagenanlage ist im Falle einer Neuerrichtung mit einer extensiven Vegetationsschicht von min. 15 cm auszubilden.

Zu Pkt. 2

Die Baumbewertungen werden von den Kolleg:innen der Abteilung Grünraum und Gewässer vorgenommen. Prinzipiell unterliegen sowohl Laub- als auch Nadelbäume der Grazer Baumschutzverordnung. Im Bebauungsplan selbst werden die besonders schützenswerten Bäume extra hervorgehoben. Im gegenständlichen Fall wurden die Nadelbäume nicht als besonders erhaltenswerte Bäume eingestuft und daher auch nicht im Planwerk hervorgehoben.

Zu Pkt. 3

Der Begriff „halböffentlich“ wird im Erläuterungsbericht durch den Begriff der „liegenschaftszugehörige Allgemeinflächen“ ersetzt

Zu Pkt. 4

Die angesprochenen Betrieben bzw. Schienenanlagen liegen außerhalb des Gültigkeitsbereich, und auch in einer Widmungskategorie im Flächenwidmungsplan. Es können in einem Bebauungsplan nicht bearbeitet werden.

Zu Pkt. 5

Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden.

Zur westlichen Zufahrt in der Mariengasse ist hinsichtlich der Einwendung anzuführen, dass die Lage auf Grund des großen Abstandes zur Kreuzung Babenbergerstraße – Mariengasse sinnvoll ist. Dadurch ergeben sich bessere Sichtbeziehungen zu den von der Babenbergerstraße in die Mariengasse einbiegenden Fahrzeugen. Auch Fahrzeuge die von Westen kommend in die Zufahrt abbiegen wollen und den Gegenverkehr abwarten müssen, können so besser von nachkommenden Fahrzeugen gesehen werden.

Bei einer Situierung der Zufahrt weiter westlich könnte es zudem zu ungünstigen Überlagerungen mit den Verkehrsströmen des dortigen Knotenpunktbereiches und zu gegenseitigen Behinderungen der benachrangten Fahrzeuge (benachrangte Linksabbieger von Mariengasse in Babenbergerstraße, benachrangte Lingsabbieger in die Grundstückszufahrt) kommen.

Gegenüber den oben angeführten Punkten spielt die vom Einwender angeführte Straßenneigung der Mariengasse eine untergeordnete Rolle.

Die Positionierung der TG-Einfahrt bleibt somit unverändert.

Einwendung: (OZ-0035)

Wir möchten, dass die Garage auf der Liegenschaft Papiermühlgasse 38, EZ 1476 KG Lend, wie bisher Privateigentum bleiben und dahingehend keine Änderungen, welcher Art auch immer, vorgenommen werden.

Wir haben den Tiefgaragenplatz, beim Kauf der Wohnung für den jeweiligen Liegenschaftsanteil und somit das Eigentum und Nutzungsrecht erworben. Jegliche Änderungen diesbezüglich greifen massiv in die Rechte unseres Eigentums ein, was einer Zwangsenteignung gleicht und unseren Eigentumswert massiv vermindert. Wir sind gegen diesen Bebauungsplan und einer Änderung.

Einwendungsbehandlung:

Im Planwerk wurde im Bereich der jetzigen Garagenanlage eine Baugrenzlinie für eine 1-geschossige (oberirdisch) Parkgarage festgelegt. Die Anzahl der unterirdischen Geschoße wurde nicht begrenzt.

Zusammengefasst bedeutet das, die bestehende Garagenanlage bleibt erhalten und Sanierungs- u. Instandhaltungsarbeiten sind möglich. Falls die bestehende Garagenanlage abgebrochen werden muss, ist die Parkgarage mit maximal einem oberirdischen Geschoß, einem ebenerdigen Geschoß und einer unbestimmten Anzahl unterirdischer Geschoße zu errichten. Die Decke dieser Garagenanlage ist im Falle einer Neuerrichtung mit einer extensiven Vegetationsschicht von min. 15 cm auszubilden.

Einwendung: (OZ-0036, -0037, -0038, -0039)

1.

• *Eine Änderung des Bebauungsplanes wie dargestellt, wurde von keinem der Grundstückseigentümer in Auftrag gegeben, da sich keinerlei Notwendigkeit für eine Änderung der derzeitigen äußerst befriedigenden Wohn- wie auch Lebenssituation darstellt.*

2.

• *Eine Zuordnung der derzeit für beide Wohnobjekte zur Verfügung stehenden Parkgarage sowie Parkdecks als unwiederbringliches Objekt wird entschieden abgelehnt, da die Alternative als Tiefgarage dargestellt, da o nach im Bebauungsplan geplantes Vorhaben schon alleine aus statischer wie bautechnischer Sicht weder sinnvoll noch technisch durchführbar sind, o die Kostenaufteilung sowie die Kostenlast weder ausgewiesen wurde, noch derzeit erhöhte Baukosten, sowie die Machbarkeit mitberücksichtigt wurden, o die derzeitige Lösung eine zufriedenstellende und ausreichende Lösung darstellt*

• *Die Notwendigkeit der bestehenden Anzahl an Parkflächen steht bei derzeitiger Anzahl von Fahrzeugen außer Frage. Die derzeitige Situation ist zufriedenstellend und bedarfsdeckend und bedarf keiner Änderung.*

• *Der Nutzung des geänderten Parkdecks als zukünftig öffentliche Grünfläche nicht zugestimmt werden kann, da weder Nutzungsentgelte, noch Ablösen erörtert wurden und dies nach dem vorliegendem Plan einer durch die Stadt Graz initiierte Enteignung von privatem Eigentum darstellen würde. Es wird angenommen, dass der Enteignungsgedanke der derzeit amtierenden Regierungspartei politisch geschuldet ist.*

• *Es wird dabei vorsichtig vermutet, dass die zuständige öffentlich-rechtliche Körperschaft (Stadtamt I Magistrat) seiner angestammten Aufgabe dem Schutz von Eigentum und der Bewahrung von Schaden an Eigentum nicht nachkommt und diese geplante/vorgestellte Vorgehensweise (Vorhaben) in keinster Weise dem Verfassungsrecht bzw. der Europäischen Konvention entspricht.*

3.

• *Es wird im Bebauungsplan argumentiert, dass die Wohnobjekte ausreichend an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden sind. Nicht berücksichtigt wurden Arbeitszeiten, welche es zeitlich nicht zulassen diese zu nutzen (Bspl. 2 Uhr morgens). Des Weiteren ist die derzeitige Fluktuation des öffentlichen Betriebes (Bus) keineswegs dem Nutzer entgegenkommend und nur für eine sehr kleine Gruppe von Nutzern zweckdienlich. Familien mit minderjährigen Kindern sind zudem auf eigene Mobilität angewiesen, da es die Sicherheit in öffentlichen Verkehrsmitteln (selbst bei ausreichender Fluktuation), für welche ebenso die Stadt Graz verantwortlich zeichnet, keineswegs zulässt minderjährige Kinder (vor allem Mädchen) alleine zu abendlicher Stunde von oder zur Schule, Musikschule, Ballettunterricht, etc. diese bedenkenlos zu nutzen.*

4.

• Es wird weiters argumentiert betreffend die Lärm-Emissionen bzw. Immissionen. Diesem Argument kann entgegengestellt werden, dass wir unter keinerlei derartigen Emissionen leiden und außer der akzeptablen Geräuschkulisse des benachbarten Kindergartens während der Betriebszeit, von Verkehrslärm in keinsten Weise beeinträchtigt sind.

5.

• Das Argument „Flächen der Begegnung und Kommunikation“ (aufwendig) zu schaffen nicht zu tragen kommt, da dies weder von einem der Miteigentümer angeregt, noch gefordert, noch gewünscht wurde und daher dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit (OGH Spruch) widerspricht.

Meine Eigentumsanteile unterliegen dem Veräußerungsverbot und dienen der Intention einer Zukunftsvorsorge für unsere beiden minderjährigen Kinder. Ich möchte darauf hinweisen, dass ich diesem Bebauungsplan betreffend mein Eigentum sowie meiner Eigentumsanteile entschieden ablehne und im Falle weiterer Vorgehensweisen der Stadtverwaltung rechtliche Schritte einleiten werden. Ich fordere Sie weiterhin auf den Bebauungsplan grundlegend zu revidieren.

Es wird die Stadtverwaltung höflichst aufgefordert sich anstelle der versteckten Enteignung und Zugriffe auf privaten Eigentum unter dem Deckmantel der Grünflächenschaffung und des Umweltschutzes sich um eine Verbesserung des städtischen Verkehrskonzeptes zu kümmern, da in diesem Bereich ein erhöhter Verbesserungsbedarf besteht und dem Umweltschutz dienlicher ist. Des Weiteren besteht die Notwendigkeit einer erhöhten Sicherheit im öffentlichen Raum und in öffentlichen Verkehrsmitteln, damit diese auch wieder einer erhöhten Nutzung erfahren. In beiden Bereichen kann von der Stadtgemeinde ein Versagen attestiert werden.

Einwendungsbehandlung:

Zu Pkt. 1

Innerhalb des gesamten Planungsgebietes gab es eine Antragstellerin, gemäß dem steiermärkischen Raumordnungsgesetz muss dann innerhalb von 18 Monate ein Bebauungsplan erstellt werden.

Zu Pkt. 2

Im Planwerk wurde im Bereich der jetzigen Garagenanlage eine Baugrenzlinie für eine 1-geschossige (oberirdisch) Parkgarage festgelegt. Die Anzahl der unterirdischen Geschoße wurde nicht begrenzt.

Zusammengefasst bedeutet das, die bestehende Garagenanlage bleibt erhalten und Sanierungs- u. Instandhaltungsarbeiten sind möglich. Falls die bestehende Garagenanlage abgebrochen werden muss, ist die Parkgarage mit maximal einem oberirdischen Geschoß, einem ebenerdigen Geschoß und einer unbestimmten Anzahl unterirdischer Geschoße zu errichten. Die Decke dieser Garagenanlage ist im Falle einer Neuerrichtung mit einer extensiven Vegetationsschicht von min. 15 cm auszubilden.

Der Begriff „halböffentlich“ wird im Erläuterungsbericht durch den Begriff der „liegenschaftszugehörige Allgemeinflächen“ ersetzt

Zu Pkt. 3, 4 und 5

Die vorgebrachten Argumente, Meinungen und mögliche Missstände können raumordnungsrechtlich nicht behandelt bzw. geändert werden.

Ich möchte aber festhalten, dass es für die Kategorisierung des öffentlichen Verkehrs eine einheitliche Vorgehensweise gibt. Einerseits wird ein 300 m Einzugsbereich um die Haltestellen gezogen und zum anderen wird die Qualität des öffentlichen Verkehrs in 6 Kategorien eingeteilt. Da es in Graz keinen 24 h Betriebszeiten gibt, kann ein Bebauungsplan nicht ändern.

Weiters gibt es eine Judikatur, dass die Geräuschkulisse eines Kindergartens (Kinderlärm) nicht als Lärmbelästigung gilt.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung, Präzisierung und Klarstellungen der Inhalte hat sich der 04.41.0 Bebauungsplan „Babenbergerstraße - Leuzenhofgasse“

in folgenden Punkten geändert:

- **VERORDNUNG:**

- § 2 BEBAUUNGSWEISEN

In Absatz 1 wurde zur Präzisierung der Bereichstyp Geschoßbau ergänzt.

[...] Bereichstyp Geschoßbau: offene Bauweise

In Absatz 2 wurde der bestehende Wortlaut durch folgenden ersetzt:

„Die Wohnnutzfläche hat bei Neubauten mind. 30,00 m² zu betragen.“

der § 2 wurde weiters um einen 4. Absatz ergänzt:

„Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.“

- § 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

In Absatz 1 wurde der bestehende Wortlaut durch „und für Tiefgarangengrenzen“ ergänzt.

Ein zusätzlicher Absatz (Absatz 2) wurde zur Klarstellung eingefügt:

„Im Planwerk sind für Bereiche außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien, Grenzen für die Tiefgarage (blau punktierte Linie) ersichtlich gemacht.“

- § 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

In Absatz 2 wurde der Begriff „hofseitig“ entfernt. Die Regelung betrifft alle Seiten.

In Absatz 4 wurde zur Präzisierung, der Geltungsbereich auch für Zu- und Umbauten erweitert.

- § 8 EG ZONE, SOCKELGESCHOSS

In Absatz 1 wurde der Wortlaut zur Präzisierung des Geltungsbereiches, um folgende Angaben ergänzt:

- Bereichstyp Blockrandbebauung
- Lageangabe - straßenseitig und
- Neubaufall ergänzt.

In Absatz 2 wurde zur Präzisierung der Bereichstyp „Blockrandbebauung“ ergänzt.

- § 9 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

In Absatz 2 wurde der Begriff „vorrangig“ durch den Begriff „überwiegend“ ersetzt.

- § 10 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

In Absatz 3, 5 wurde der Begriff „siedlungsöffentlich“ durch den Begriff „liegenschaftszugehörig“ ersetzt.

§ 11 SONSITGES

in Absatz 3 wurde die maximale Höhe der Oberkante auf 5m korrigiert.

- **PLANWERK:**

Im Planwerk wurden zusätzlich Tiefgarangengrenzen festgelegt.

Die Baugrenz- und Baufluchtlinien im Planungsgebiet wurden zur genaueren Nachvollziehbarkeit ergänzend bemaßt bzw. kotiert.

- **ERLÄUTERUNG:**

Es wurden Klarstellungen, Berichtigungen und Ergänzungen vorgenommen.

ANHÖRUNG

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StRÖG 2010)

Während den Anhörungszeitraum langten 2 Einwendungen ein.

Einwendung (Oz -0048)

In meiner Eigenschaft als Eigentümer der Eigentumswohnung Papiermühlgasse 36, Top 30, erhebe ich fristgerecht folgende Einwendungen gegen die teilweise Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Babenbergerstraße – Leuzenhofgasse“, 04.41.0, AZ A14-122891/2022/0047.

§ 10 (11) normiert: Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken...

Auf der Liegenschaft befindet sich eine Tiefgarage, auf deren Dach PKW-Abstellplätze errichtet wurden. Anlässlich der Baubewilligung wurde zwingend vorgeschrieben, dass für jede Wohnung in der Papiermühlgasse 36 und 38 ein Parkplatz vorzusehen ist. Nur durch die Garage mit Abstellfläche am Dach wurde die vorgeschriebene Anzahl der PKW/Abstellplätze (pro Wohnung 1 Platz) erfüllbar und erfüllt. Im Falle der Notwendigkeit einer Wiedererrichtung der Garage müsste diese dann begrünt werden – dadurch fielen fast die ½ der Parkplätze weg. Ein anderer Platz steht am gesamten Areal nicht zur Verfügung. Zusätzlich ist das Gelände abgestuft, wodurch eine andere Errichtungsform der Garage, wie sie derzeit besteht, gleichfalls nicht denkbar ist. Parkmöglichkeiten in der Umgebung sind nicht vorhanden. PKWs sind für viele Bewohner aus beruflichen, persönlichen oder gesundheitlichen Gründen unumgänglich, auch für mich.

Alle Bewohner hätten nicht nur viel zu wenige Parkplätze und einen enormen Wertverlust ihrer Wohnung, darüber hinaus entstünde ein illegaler Zustand. Die Bauauflage, verfügt in den Jahren 1968 und 1970 würde nicht mehr erfüllt. Da die Parkplätze den Wohnungen nicht zugewiesen sind, entstünden mit hoher Wahrscheinlichkeit Streitigkeiten.

§ 10 (11) greift in der vorliegenden Fassung in bestehende Rechte und Bauauflagen von Altbauten ein. Die Formulierung ist so abzuändern, dass dies nicht geschieht.

Ich fordere Sie auf, mein Eigentum unangetastet zu lassen, meine Eigentümerrechte zu achten, mich nicht finanziell zu schädigen, den aufgezeigten Mangel im Bebauungsplan zu beheben und meiner Einwendung stattzugeben.

Einwendungsbehandlung:

In den Bestand und ihr Eigentum wird nicht eingegriffen.

Zusammengefasst bedeutet das, die bestehende Garagenanlage bleibt erhalten und Sanierungs- u. Instandhaltungsarbeiten sind möglich. Falls die bestehende Garagenanlage abgebrochen werden muss, ist die Parkgarage mit maximal einem oberirdischen Geschoß, einem ebenerdigen Geschoß und einer unbestimmten Anzahl unterirdischer Geschoße zu errichten. Die Decke dieser Garagenanlage ist im Falle einer Neuerrichtung mit einer extensiven Vegetationsschicht von min. 15 cm auszubilden.

Einwendung (OZ-0049)

Punkt 1: Bebauungsgrad

Der aktuell festgelegte Bebauungsgrad von 0,4 für mein Grundstück von ca. 1200 m² erscheint restriktiv und begrenzt die Möglichkeiten für zusätzliche Gebäude oder Erweiterungen erheblich. Ein derart niedriger Bebauungsgrad beeinträchtigt die effiziente Raumnutzung und die optimale Ausnutzung des vorhandenen Platzes. Insbesondere vor dem Hintergrund einer hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Region, wäre eine Erhöhung des Bebauungsgrads von Vorteil, um den Bedarf besser zu decken.

Aus rechtlicher Sicht birgt ein Bebauungsgrad von 0,4 auf einem bereits bebauten Grundstück potenzielle Probleme. Dies könnte im Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Baubestimmungen stehen, die eine effiziente Nutzung von Bauland und die Anpassung an sich ändernde Bedürfnisse betonen. Ein höherer Bebauungsgrad würde den Eigentümern die Möglichkeit bieten, bestehende Strukturen zu optimieren oder neue Gebäude hinzuzufügen, während die Gesamtfläche dennoch angemessen genutzt wird.

Auch aus architektonischer Seite aus betrachtet, schränkt ein Bebauungsgrad von 0,4 die Gestaltungsmöglichkeiten erheblich ein. Dies könnte zu funktional eingeschränkten Gebäuden führen, die den Raum nicht optimal nutzen können. Ein höherer Bebauungsgrad würde hingegen Raum für verschiedene Baustile, Layouts und räumliche Beziehungen bieten, um die Attraktivität des Grundstücks zu steigern und besser auf die Bedürfnisse der Bewohner einzugehen.

Punkt 2: Änderung des Mindestabstands

Zudem möchte ich meine Bedenken hinsichtlich des im aktuellen Bebauungsplan vorgesehenen Abstands von 10 Metern zum Nachbargrundstück 1440/6 zum Ausdruck bringen. Gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz, Abschnitt "Abstände" (§ 13), wird klar festgelegt, dass Gebäude entweder unmittelbar aneinandergelagert werden oder einen ausreichenden Abstand voneinander haben müssen. Falls zwei Gebäude nicht unmittelbar aneinandergelagert werden, soll der Abstand zwischen ihnen mindestens so viele Meter betragen, wie die Summe der beiderseitigen Geschoßanzahl, vermehrt um 4, ergibt (=Gebäudeabstand).

Gebäudefront, die nicht unmittelbar an einer Nachbargrenze errichtet wird, muss von diesem mindestens so vielen Meter entfernt sein, wie die Anzahl der Geschosse, vermehrt um 2, ergibt (Grenzabstand).

Es fällt auf, dass der vorgesehene Abstand von 10 Metern von diesem gesetzlichen Standard abweicht, obwohl das Steiermärkische Baugesetz explizit die Vorgehensweise vorsieht.

Wenn nach diesen Berechnungsmethoden kein derart großer Abstand erforderlich ist, sehe ich diesen als rechtlich unzulässig.

Weiters beeinträchtigend erscheint der vorgesehene Abstand von 6 Metern zum Grundstück Nr. 1437, während die gesetzlichen Berechnungsmethoden eine andere Perspektive eröffnen könnten. Unter Berücksichtigung der Anzahl der Geschoße und anderer relevanter Faktoren erscheint ein solcher Abstand als überdimensioniert. Ein derart großer Abstand könnte unverhältnismäßige Einschränkungen für die Nutzung

meines Grundstücks bedeuten und unnötige räumliche Herausforderungen mit sich bringen. Ich bitte daher um eine detaillierte Überprüfung der Abstandsvorschriften gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz und um eine transparente Begründung für den vorgesehenen Abstand von 6 Metern zum benachbarten Grundstück Nr. 1437. Eine angepasste Berechnung und Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten könnten dazu beitragen, eine ausgewogene Balance zwischen den Interessen aller Beteiligten zu schaffen.

Ich bitte um eine Klarstellung zu dieser Angelegenheit und darum, die tatsächlichen Vorschriften und gesetzlichen Berechnungsmethoden gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz einzuhalten. Dies würde dazu beitragen, eine faire und einheitliche Anwendung der Abstandsregelungen zu gewährleisten.

Für mein Grundstück ist die vorgeschlagene Änderung des gesetzlichen Mindestabstands von 6 m auf 10 m äußerst problematisch. Diese Änderung könnte folgende negative Auswirkungen haben:

- 1. Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten: Ein größerer Mindestabstand würde die bebaubare Fläche reduzieren und meine Fähigkeit zur effizienten Nutzung des Grundstücks einschränken.*
- 2. Wertverlust des Grundstücks: Der reduzierte nutzbare Bereich könnte den Wert meines Grundstücks mindern, da potenzielle Käufer oder Investoren weniger interessiert sein könnten.*

Punkt 3: Abstand zur Babenbergerstraße

Ein weiteres Anliegen betrifft den vorgesehenen Abstand von 6 m zur Babenbergerstraße. Nach meinen Abmessungen beträgt der derzeitige Abstand tatsächlich nur 5,15 m. Um eine konsistente Planung zu gewährleisten, sollte auch in Ihrem Interesse sein diesen bestehenden Abstand von 5,15m einheitlich weiterzuführen.

Punkt 4: vorgeschriebene Geschäftsfläche

Es ist mir aufgefallen, dass meine Nachbarn keine vorgesehene Geschäftsfläche haben, weshalb frage ich mich, warum auf meinem Grundstück eine solche erforderlich ist.

Es ist mir bewusst, dass städtebauliche Planungen und Vorschriften notwendig sind, um eine ausgewogene und effiziente Nutzung des Raums zu gewährleisten. Dennoch möchte ich darauf hinweisen, dass die aktuelle Situation eine klare Ungleichbehandlung darstellt. Wenn meine Nachbarn nicht dazu verpflichtet sind, eine Geschäftsfläche zu haben, sehe ich keinen gerechten Grund, warum auf meinem Grundstück eine solche gefordert wird.

Diese Ungleichheit kann negative Auswirkungen auf meine Nutzung des Grundstücks haben. Es könnte zu einer unerwünschten Vermischung von Wohn- und Geschäftsräumen führen, die meine Lebensqualität beeinträchtigen könnte. Ich befürchte, dass meine Privatsphäre gestört wird und dass die Lebensbedingungen unverhältnismäßig erschwert werden.

Punkt 5: Deckenhöhe in geplantem Gebäude (Geschäftsfläche)

Die festgelegte Deckenhöhe von mindestens 3,8 Metern für das geplante Gebäude widerspricht den Bestimmungen des steiermärkischen Gesetzes, das eine Höhe von mindestens 3 Metern vorsieht. Diese Abweichung von fast einem Meter könnte nicht nur zu architektonischen Inkongruenzen führen, sondern auch dazu, dass die Räumlichkeiten ineffizient genutzt werden. Eine derart hohe Decke könnte unnötige Energiekosten verursachen und den Raum ungemütlich wirken lassen.

Zusammenfassend möchte ich darauf hinweisen, dass die vorgeschriebene Geschäftsfläche im Erdgeschoss sowie die überhöhte Deckenhöhe negative Auswirkungen auf mich als Privatnutzer haben könnten. Ich fühle mich in meiner Freiheit eingeschränkt, meine Wohnräume nach meinen Bedürfnissen zu gestalten und zu nutzen.

Ich appelliere an Ihre Sensibilität für die Anliegen von Privatnutzern und bitte Sie, eine erneute Überprüfung der genannten Regelungen zu erwägen. Es ist wichtig, dass städtebauliche Entscheidungen im Einklang mit den Bedürfnissen und Wünschen der Menschen getroffen werden, die in den betreffenden Gebäuden leben werden.

Ich danke Ihnen im Voraus für Ihre Aufmerksamkeit und hoffe auf eine konstruktive Lösung, die sowohl den gesetzlichen Anforderungen als auch den Interessen der Privatnutzer gerecht wird.

Einwendungsbehandlung:

Punkt 1

Der Bebauungsgrad ist mit dem „Fußabdruck eines Gebäudes/einer bebauten Fläche gleichzusetzen. Der Bebauungsgrad hat nichts mit Baustilen, Layouts und räumlichen Beziehungen zu tun. Für allgemeine Wohngebiete wird dieser in gesamten Stadtgebiet mit 0,4 festgesetzt, somit darf 40% bebaut werden, der Rest muss unbebaut bleiben. Ein sparsamer Umgang mit dem Bodenverbrauch ist in Zeiten des Klimawandels besonders wichtig.

Punkt 2

Bei der Festlegung der Baugrenzen wurden einerseits die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden überprüft, aber auch Gebäudeabstände, Beschattungsstudien berücksichtigt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzen so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist eine maximale Bebauungsdichte von 1,2 möglich, diese kann innerhalb der Festlegungen des Bebauungsplans (Baugrenzenlinien, Höhenangaben, ...) ausgenutzt werden.

Punkt 3

Im Falle von Neubauten bzw. Zubauten zum bestehenden Haus sind die 6m Vorgartenzone einzuhalten, um den Aufbau einer straßenbegleitenden Baumreihe zu ermöglichen. Bei den gewählten Baumstandorten wurden vor allem die Qualität des zukünftigen Baumstandortes geprüft, Leitungen, Abstand zum aufgehend Mauerwerk, Abstand zu möglichen Oberleitungen (Straßenbeleuchtung, ...) Unterbauung durch die Tiefgarage, ausreichenden Wurzelraumvolumen.

Zu Pkt. 4:

Der Anspruch unterschiedliche Nutzungen in der zukünftigen Sockelzone im Gebietsbereich der Blockrandbebauung zu ermöglichen, erfordert eine „Nutzungsäquivalente“ Anpassung der Raumhöhe im EG. Am nordwestlichen Ende des Bebauungsplangebiets, im Kreuzungsbereich Leuzenhofgasse – Babenbergerstraße, soll der Eckbereich der zukünftigen Bebauung durch eine Nicht-Wohnnutzung eindeutig definiert werden, um den öffentlichen Raum zu attraktiveren - Implementierung einer sozioökonomischen Nutzungszone.

Darüber hinaus ist dieser Bereich für eine Wohnnutzung aufgrund der vorgefundenen stadträumlichen, emissionsbelasteten Situation ungeeignet.

In den Bestand wird nicht eingegriffen, die Festlegungen gelten für Neubauten.

Punkt 5

In den Bereichen wo eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist, wurde eine Raumhöhe von mindestens 3,80 m vorgeschrieben um eine nachhaltige und differenzierte Nutzung der Erdgeschosszone zu gewährleisten. In den restlichen Bereichen, wurde festgelegt, dass die im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ein „Hochparterre“ errichtet werden muss, dass bedeutet das ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume mindestens 1,20 m vom jeweiligen straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben ist. In den Bestand wird nicht eingegriffen, die Festlegungen gelten für Neubauten.

Nach dem Anhörungsverfahren ist es zu keinen weiteren Änderungen gegeben.

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 04.41.0 Bebauungsplan 04.41.0 Bebauungsplan „Babenbergerstraße - Leuzenhofgasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen

Die Sachbearbeiterin:

DI Elisabeth Mahr

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

Mag.^a Judith Schwentner

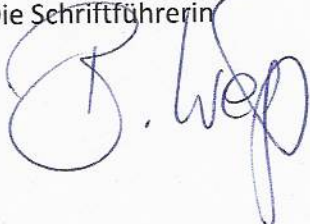
(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit 11 Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen
in der Sitzung des

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 20.11.2023

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von Gemeinderät:innen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 21.9.23

Der/die Schriftführer:in: i.v. B.

Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja Datum: Jänner 2023
- 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 Lend wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 04.41.0 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
- Herstellung einer Vorgartenzone
- Intensive/Extensive Dachbegrünung
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, Hecken, grüne Pufferzonen, ...)
- Sicherung der Baumstandorte
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Baumpflanzungen,)
- Aufwertung der Straßenräume (sozioökonomisch wirksame Sockelzone)
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-09-11T16:12:15+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	2023-09-11T18:57:08+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	2023-09-12T09:07:07+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	2023-09-12T10:27:24+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.