

Grünwurz-Salder

Graz, 16. November 2023

Bericht an den Gemeinderat

GZ.: A14- 110420/2022/0017

05.44.0 Bebauungsplan
„Eggenberger Gürtel – Kärntner Straße“
 5. Bez., KG Gries

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 25. April 2018 ersucht die Eigentümer:innen der Liegenschaften 949/12 und 948 KG 63105 Gries um die Erstellung eines Bebauungsplanes.
 Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 8 263 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (rechtswirksam seit 22. März 2018) ist der Bereich als „Kerngebiet“- Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5 ausgewiesen. Für die Liegenschaft 948, KG Gries besteht ein Einkaufszentrenausschluss.

Entlang des Eggenberger Gürtels und der Kärntner Straße ist eine Verbreiterung der Verkehrsfläche vorgesehen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan besteht für das Gebiet eine Bebauungsplanpflicht für die geordnete Siedlungsentwicklung.

Im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplanes wurde geladener einstufiger Wettbewerb nach dem „Grazer Modell“ durchgeführt. Als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dient das im Wettbewerb erstgereichte Projekt von Ballon architekten ZT-OG/ Arch. DI Andreas Gratl.

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

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

Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr-, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 27. April 2022 über die beabsichtigte Auflage des 05.41.0Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 11.Mai 2022.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 21. Juli 2022 bis zum 29. September 2022 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde innerhalb des Auflagezeitraums am 12. September 2022 abgehalten.

Während der Auflagefrist langten 3 Stellungnahme, 6 Einwendungen und zwei Nullmeldungen im Stadtplanungsamt ein.

Einwendungen

Stellungnahme 1:

Abteilung Grünraum und Gewässer

Der oben genannte Bebauungsplan wird seitens der Abt. Grünraum und Gewässer, Referat Grünraum und Freiraumplanung, Referat Baumschutz sowie dem Referat Gewässer nachfolgend auf Einhaltung der Vorgaben und Mindestqualitäten

- der Freiraumplanerischen Standards,
 - der Grazer Baumschutzverordnung,
 - des Grünen Netzes und
 - des STEK 4.0
 - des Sachprogrammes - Grazer Bäche (SAPRO)
- geprüft.

Aus der vollständigen Durchsicht und Prüfung der Entwurfsauflage zum BBPL 05.44.0 resultiert folgende Einwendung der A10/5:

A. STN Referat Grün- und Freiraumplanung:

1. Bestandsbäume

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

Untergeschosse und Tiefgaragen sind diesen Vorgaben entsprechend festzulegen, die oben angeführten Schutzabstände sind einzuhalten.

Alle Bestandsbäume auf angrenzenden Nachbargrundstücken des Bebauungsplangebietes, deren Wurzel- oder Kronenbereich in das Bebauungsplangebiet ragen, sind lagerichtig und maßstabsgetreu mit der wahren Kronentraufe im Bebauungsplan darzustellen. Für Grabungsarbeiten im Kronentraufbereich oder Baumfällungen ist entsprechend der Grazer Baumschutzverordnung beim Referat für Baumschutz ein **Baumschutzansuchen** zu stellen. Für Bestandsbäume sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen, siehe auch Informationsblatt „Umgang mit Bäumen bei Bauverfahren“. Der Wurzel- und Kronenbereich vom erhaltenswerten Baumbestand ist bebauungs-, einbauten- und leitungsfrei zu halten (eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur nach Abstimmung mit der A10-5 möglich). **Baugrenzlinien für Untergeschosse und Tiefgaragen sind diesen Vorgaben entsprechend darzustellen und zu verordnen.**

2. Baumpflanzungen

Neu zu pflanzende Bäume (Pflanzgebot) sind in ungefährrer Lage maßstabsgetreu mit der entsprechenden Baumkategorie (groß- oder mittelkronig bzw. 1. oder 2. Ordnung) darzustellen. **Für neu zu pflanzende Grünstrukturen gelten die freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.** Sämtliche Leitungen und Einbauten sind lagerichtig darzustellen, der Abstand zu unterirdischen Einbauten von mind. 2,5m lt. ÖNORM B2533 idgF ist einzuhalten, eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur mit technischen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig.

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

Die Verwendung von Pflanztrögen und Betonringen bei Baumpflanzungen ist unzulässig. Entwässerungsmulden und Gräben sind von Baumstandorten, Baumreihen/-gruppen und sonstigen Gehölzpflanzungen räumlich zu trennen. Der Abstand einer solchen Mulde muss mind. 1,5m zur Baumachse betragen.

Es sind stadtklimaresistente und standortgerechte Baumarten zu wählen.

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

3. Dachbegrünung

Flachdächer und geneigte Dächer bis 10 ° ab einer Größe von 50 m² sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind: notwendige technische Anlagen, intensiv genutzte Freibereiche auf den Dächern (z.B. Terrassen) und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes.

Für extensive Begrünung ist eine Substrathöhe von mind. 15 cm vorzusehen. Das gilt auch bei Einschichtaufbau (Vegetationstragschicht mit Drainfunktion).

4. Tiefgaragen

Die dargestellte und verordnete Baugrenzlinie für Hauptgebäude muss auch für Untergeschosse und Tiefgaragen gelten.

Nicht überbaute Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 2,0m Höhe zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton- Körben oder - Ringen kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig.

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

5. Außenanlagenplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen:

- Abgrenzung des Baufeldes
- Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Flächen (z.B. Tiefgaragengrenzen, Wegeführung, Zufahrten, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und Räder, Müllplatz)
- Darstellung der Feuerwehrezufahrt bzw. FF-Abstellfläche
- Höhe der Tiefgaragenüberdeckung
- Art und Umfang der Dachbegrünung
- Art und Umfang der Vertikalbegrünung
- Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen, Kinderspielplatz inkl. der Größenangabe
- Darstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen

- Darstellung von Entwässerungsmulden und -gräben, Retentionsbecken
 - Alle gem. Grazer Baumschutzverordnung zu erhaltenen Bäume inkl. Darstellung der erforderlichen Schutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen (ÖNORM B1121 und L1122)
 - Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen in realistischer Größendarstellung inkl. Angabe der Art und Pflanzqualität
- Für den Außenanlagenplan gelten die Mindestvorgaben der freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.

B. STN Referat Baumschutz:

Die Auflagen sind in der ggst. STN enthalten.

C. STN Gewässer:

Der Auflageentwurf zum Bebauungsplan 05.44.0 „Eggenberger Gürtel – Kärntner Straße“ wurde vom Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten nach Befassung durch das Referat Grünraum per Mail vom 26.09.2022 geprüft. Im geg. Bebauungsgebiet befindet sich kein bekanntes Oberflächengewässer und sind somit auch keine Hochwasser-Überflutungsflächen ausgewiesen. Zudem liefert auch die städtische Fließpfadkarte keinen Hinweis auf eine besondere Dichte an zu erwartenden Oberflächen- bzw. Hangabflüssen.

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

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

- Die Projektierung, Bemessung sowie technische Ausführung von Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung hat entsprechend den aktuell gültigen einschlägigen Normen und Richtlinien zu erfolgen.
- Die durch die Bebauung und Erschließung versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten. Grünflächen, Gründächern sowie versickerungsfähigen bzw. offenen Bodenbelägen ist gegenüber befestigten Flächen, sonstigen Dachausbildungen und Asphalt/Betonoberflächen der Vorzug einzuräumen.
- Sämtliche Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zu organisieren.
- Der Versickerung von unbelasteten Wässern ist gegenüber der Retention und gedrosselten Ableitung der Vorzug einzuräumen.
- Retentionsanlagen sind vorzugsweise oberflächlich und in Kombination mit Grünflächen zu organisieren. Unterirdische Becken sowie Speicherkanäle sollen vermieden werden.
- Bei der Planung der Außenanlagen ist der regelmäßig zu erwartende Überlastfall der städtischen Entsorgungseinrichtungen (Straßenentwässerung, Kanalanlagen, etc.) zu berücksichtigen (Rückstauerebenen!). D.h. das Gebäudeöffnungen, Tiefgaragenzufahrten, etc. immer ausreichend hoch über den angrenzenden Straßenzügen, inneren Erschließungswegen sowie Freiflächen zu liegen kommen müssen.
- Die frühzeitige Einbindung einer hydrologischen Fachplanung (Simulation von Starkregenereignissen im Planungsgebiet) wird empfohlen.
- Für die Bemessung der Oberflächenentwässerung sowie Betrachtung des Überlastfalles wird die hydraulische Simulation eines 100-jährlichen Starkregenereignisses im Bebauungsplangebiet empfohlen.“

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.
Die Informationen werden an die Bauwerber weitergegeben.

Stellungnahme 2:

Straßenamt

- „Aus Sicht des Straßenamtes ist es zu begrüßen, dass für das ggst. Planungsgebiet keine weiteren Zufahrten vom Eggenberger Gürtel und der Kärntner Straße vorgesehen sind. Und in diesem Zusammenhang ist auch die Erschließung über das nördlich gelegene Grundstück (940/2, gem. BPL 05.41.0) zu befürworten.“
- In Zusammenschau mit dem nördlich gelegenen BPL 05.41.0 darf darauf hingewiesen werden, dass die Erschließungsstraße vorerst keine Netzfunktion aufweist. Aufgrund der Verkehrsuntersuchung (Stadtentwicklung Bereich Gürtelturm, ZIS+P) ist ein Lückenschluss dieser Erschließungsstraße möglich und sinnvoll. Dementsprechend ist dafür Sorge zu tragen, dass eine zukünftige Übernahme ins öffentliche Gut mittels privatrechtlichen Verträge bzw. grundbücherlich (als Reallast im Grundbuch verankert) gesichert wird – für den Fall, der vollständigen Herstellung der Netzfunktion dieser Erschließungsstraße. Sofern in etwaigen Vereinbarungen eine Kostentragungen durch Dritte für die Errichtung der Verkehrsflächen vorgesehen ist, ist somit sicherzustellen, dass diese Verpflichtung bei Veräußerung auch auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergeht.
Bei fehlender Netzfunktion ist eine Übernahme ins öffentliche Gut von Seiten des Straßenamtes abzulehnen.
- Um eine Übernahme des Geh- und Radweges ins öffentliche Gut zu gewährleisten, ist dieser im Hinblick auf Aufbau, Leiteinrichtungen, Beleuchtung etc. nach den Vorgaben der Stadt Graz entsprechend der gültigen technischen Richtlinien umzusetzen.
- Die Querschnittsbreiten sowie die Straßenraumaufteilung, sowohl entlang der Erschließungsstraße, als auch entlang des Eggenberger Gürtels und der Kärntner Straße, sind mit der Abteilung für Verkehrsplanung (A10/8) abzustimmen und entsprechend der gültigen technischen Richtlinien umzusetzen.
- Entlang des Eggenberger Gürtels und der Kärntner Straße kommt das Bauverbot entlang von Landesstraßen zu tragen. Hierzu ist beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum um die Ausnahme aus dem Bauverbot gem. Stmk LStVG anzusuchen.
- Jene Teilflächen, die ins öffentliche Gut übergehen werden, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Auf diesen ist eine Versickerung von Oberflächenwässer der Bauobjekte, oder anderen Nutzungen durch Dritte, nicht zulässig. Von Seiten des Straßenamtes besteht der Wunsch die Flächen kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mittels privatrechtlichen Verträgen festzuhalten!
- Durch die dargestellte Baumpflanzung in der Gragasse (Geh- und Radweg) bzw. der Erschließungsstraße dürfen weder verkehrssicherheitstechnisch höchstrelevante Sichtbeziehungen (Zufahrten, Knotenpunkte, Querungsstellen für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen) noch die Beleuchtung des Straßenraumes beeinträchtigt werden. Sichtfelder sind entsprechend des Standes der Technik freizuhalten.
- Es ist darauf hinzuweisen, dass bei der Errichtung von Werbeanlagen insbesondere im Nahbereich des VLSA-geregelten Kreuzung auf die gültigen technischen Richtlinien (RVS 05.06.11 und 05.06.12) hinsichtlich visueller Informationsträger zu achten ist.“

Ergänzende Stellungnahme Straßenamt

- „Aus Sicht des Straßenamtes ist es zu begrüßen, dass für das ggst. Planungsgebiet keine weiteren Zufahrten vom Eggenberger Gürtel und der Kärntner Straße vorgesehen sind. Und in diesem Zusammenhang ist auch die Erschließung über das nördlich gelegene Grundstück (940/2, gem. BPL 05.41.0) zu befürworten.“
- In Zusammenschau mit dem nördlich gelegenen BPL 05.41.0 darf darauf hingewiesen werden, dass die Erschließungsstraße vorerst keine Netzfunktion aufweist. Aufgrund der Verkehrsuntersuchung (Stadtentwicklung Bereich Gürtelturm, ZIS+P) ist ein Lückenschluss dieser Erschließungsstraße möglich und sinnvoll. Dementsprechend ist dafür Sorge zu tragen, dass eine zukünftige Übernahme ins öffentliche Gut mittels privatrechtlichen Verträge bzw. grundbücherlich (als Reallast im Grundbuch verankert) gesichert wird – für den Fall, der vollständigen Herstellung der Netzfunktion dieser Erschließungsstraße. Sofern in etwaigen Vereinbarungen eine Kostentragungen durch Dritte für die Errichtung der Verkehrsflächen vorgesehen ist, ist somit sicherzustellen, dass diese Verpflichtung bei Veräußerung auch auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergeht.
Bei fehlender Netzfunktion ist eine Übernahme ins öffentliche Gut von Seiten des Straßenamtes abzulehnen.
- Um eine Übernahme des Geh- und Radweges ins öffentliche Gut zu gewährleisten, ist dieser im Hinblick auf Aufbau, Leiteinrichtungen, Beleuchtung etc. nach den Vorgaben der Stadt Graz entsprechend der gültigen technischen Richtlinien umzusetzen.

- *Die Querschnittsbreiten sowie die Straßenraumaufteilung, sowohl entlang der Erschließungsstraße, als auch entlang des Eggenberger Gürtels und der Kärntner Straße, sind mit der Abteilung für Verkehrsplanung (A10/8) abzustimmen und entsprechend der gültigen technischen Richtlinien umzusetzen.*

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Die verkehrliche Erschließung ist mit dem Land Steiermark und der Verkehrsplanung der Stadt Graz abgestimmt.

Die Erschließungsfläche ist als Gemeindestraße ausgewiesen, und soll in das öffentliche Gut übernommen werden. Der Radweg soll im Mischverkehr mitgeführt werden, somit ist auch schon eine Netzwirkung für die Radfahrer:innen gegeben.

**Stellungnahme 3:
Verkehrsplanung**

- *Die im Bebauungsplan dargestellten Verbreiterungen der Verkehrsflächen am Eggenberger Gürtel, an der Kärntner Straße und am Grasweg sind für die Schaffung bzw. Verbesserung der bestehenden Infrastruktur für Fuß und Rad vorgesehen und sind in den vorgesehenen Breiten auszubauen.*
- *Das Straßennetz im Gebiet Gürtelturm – Don Bosco weist eine sehr hohe Auslastung auf. Neue Bauungen mit den vorgesehenen Dichten sind bei gleichzeitiger Umsetzung Kfz-verkehrsreduzierender Maßnahmen mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel möglich. Beim gegenständlichen Bebauungsplan ist der reduzierte Stellplatzschlüssel angeführt, dieser ist aber nur in Kombination mit einer verbindlichen Festlegung der begleitenden verkehrsreduzierenden Maßnahmen möglich.*
- *Die im Bebauungsplan dargestellten Erschließungsmöglichkeiten entsprechen dem Erschließungskonzept aus dem Mobilitätskonzept Gürtelturm - Don Bosco.*

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Die verkehrliche Erschließung ist mit dem Land Steiermark und der Verkehrsplanung der Stadt Graz abgestimmt.

Die Erschließungsfläche ist als Gemeindestraße ausgewiesen, und soll in das öffentliche Gut übernommen werden. Der Radweg soll im Mischverkehr mitgeführt werden, somit ist auch schon eine Netzwirkung für die Radfahrer:innen gegeben.

Einwendung 1:

Steiermärkische Landesregierung

Abteilung 14 Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Juli betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 05.44.0 „Eggenberger Gürtel – Kärntner Straße“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als notwendig hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.“

Einwendungsbehandlung:

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung wie folgt Stellung:

„Wie im Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH₄-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen.“ [...] „Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen.

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

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

Einwendung 2:

Land Steiermark

Abteilung 15

Energie, Wohnbau, Technik

„Die Unterlagen zur Anhörung zum Bebauungsplan 05.44.0 der Stadt Graz wurden von der Abteilung 13 mit der Frage, ob immissionsrelevante Vorgaben für Wohnnutzungen im BP hinreichend definiert sind.

Das gegenständliche Planungsgebiet ist laut Erläuterungsbericht gemäß rechtmäßigem Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz als „Kerngebiet“- Sanierungsgebiet Lärm ausgewiesen. Gemäß der Verkehrslärmkarte auf Seite 8 der Erläuterungen ist auch von einer flächendeckenden und vor allem im östlichen Planungsbereich erheblichen Überschreitung der entsprechenden Planungsrichtwerte der ÖNORM S 5021 auszugehen.

Darüberhinausgehende konkrete Aussagen zur Lärmproblematik sind nicht zu finden. Zwar wird ausgeführt, dass der ausgeführte Bereichstyp Straßenrandbebauung als straßenbegleitende und straßenraumbildende lineare Bebauung einen Lärm- und Immissionsschutz für die straßenabgewandte Seite bilden soll. Ob dieses Ziel durch die getroffene Festlegung tatsächlich erreicht werden kann, wird aber nicht untersucht oder beurteilt. Genauso wenig, ob und welche Einschränkung es für die Nutzungen im Bereich der hoch lärmbelasteten straßenzugewandten Fassaden gibt. Einschränkungen wurden lediglich für die erdgeschossigen Bereiche festgelegt, in denen Wohnen als nicht zulässig ausgeschlossen wird.

Generell erschließt sich aus diesen Ausführungen also nicht, ob, wie und wo die Planungsrichtwerte der ÖNORM S 5021 in Bereichen mit Wohnnutzung nachweisbar eingehalten werden können.

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

- das Einhalten der entsprechenden Planungsrichtwerte in sämtlichen nutzbaren Freibereichen des gegenständlichen Areals zumindest zur Tag- (Beurteilungspegel KG 60 dB) und Abendsituation (Beurteilungspegel KG 55 dB) nachgewiesen werden kann und

- das Einhalten der entsprechenden Planungsrichtwerte (Beurteilungspegel KG 50 dB, auch in den oberen Stockwerken!) darüber hinaus auch in der Nacht im Bereich von Fenstern von Wohn- oder Schlafräumen nachgewiesen werden kann. Das ist notwendig, um ein Offenhalten dieser Fenster über vernünftige Zeiträume (freies Dispositionsrecht) zu ermöglichen. Fenster von Wohn- oder Schlafräumen in Lärmexposition sind zu entsprechend vermeiden, sollten solche unumgänglich sein müsste eine ausreichende Belüftung dieser Räume auch ohne Öffnen von straßenseitigen Lärmschutzfenstern gesichert sein, z.B. über mechanische Belüftung oder straßenabgewandte Fenster in den selben Räumen.

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

Einwendungsbehandlung:

Aufgrund des Grundstückszuschnittes ist keine andere Anordnung der Baumassen möglich. Es wird darauf verwiesen, dass entsprechende Möglichkeiten zu Einschränkungen im Bebauungsplan ausschließlich in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 10) enthalten sind. Zum Thema der Berücksichtigung bestehender Immissionswerte im Zusammenhang mit der Lage künftiger Wohn- oder Schlafräume darf festgestellt werden, dass eine endgültige Überprüfung, ob die normgemäß definierten Grenzwerte eingehalten werden können, nur auf Grundlage eines konkreten Bauvorhabens mit Festlegung der Lage bestimmter Nutzungen und einer bautechnischen Detaillierung entsprechender Bauteile möglich ist.

Einwendung 3:

Anwalt der Antragstellerin

3. Einwendungen:

3.1 Zum Verfehlen der Planungsaufgaben im Generellen:

3.1.1 Wie der EB unter Punkt „1. Ausgangslage“ bezeugt, erfolgte die Ausarbeitung des hier in Rede stehenden Entwurfs zu einem 05.44.0 BBPL

*Eggenberger Gürtel – Kärntner Straße“ einzig aufgrund einer am 25.04.2018 von der hiesigen Einschreiterin dahingehend artikulierten **Anregung**.*

*3.1.2 **Bereits am 27.03.2018, sohin nicht einmal einen Monat zuvor**, hatte aber auch die Eigentümerin der GST-NRn 938/2 und 940/2 bei der Abteilung für Stadtplanung ein schriftliches **Ansuchen** um Erlassung eines Bebauungsplans für diese ihr eigenen, dem hier gegenständlichen BBPL-Gebiet unmittelbar angrenzenden Grundstücke gestellt.*

*3.1.3 Im Wissen um das bereits einen Monat zuvor von der Eigentümerin der Nachbargrundstücke für deren Grundstücke gestellten Ansuchens um Erlassung eines Bebauungsplans, hatte die Einschreiterin mit ihrem Anbringen vom 25.04.2018 überdies darum **ersucht**, eine **einheitliche Bebauungsplanung für sämtliche** der hier in Rede stehenden **Grundstücke** (und zwar für die GST-NRn 938/2, 940/2, 948 und 949/12) vorzunehmen, um eine **möglichst einheitliche Gestaltung** des gesamten Gebiets zu ermöglichen.*

*3.1.4 Völlig **ungeachtet** der (zeitlichen und inhaltlichen) beinahe **Deckungsgleichheit der beiden Ersuchen** wurden die der Einschreiterin anrainenden Nachbargrundstücke GST-NRn 938/2 und 940/2 unter **Ausgrenzung der GST-NRn 948 und 949/12 der Einschreiterin** einem gesonderten Entwurf zu einem 05.41.0 BBPL „Eggenberger Gürtel – 94-98“ zugeführt, der sich damit einzig auf ebendiese Nachbargrundstücke beschränkt.*

Aber nicht nur das: Der besagte 05.41.0 BBPL-Entwurf „Eggenberger Gürtel 94-98“ zu den (dem hiesigen BBPL-Gebiet anliegenden) GST-NRn 938/2 und 940/2 grenzt die im hier in Rede stehenden 05.44.0 BBPL-Entwurf „Eggenberger Gürtel – Kärntner Straße“ planungsgegenständlichen GST-NRn 948 und 949/12 der hiesigen Einschreiterin nicht bloß aus, sondern trifft überdies Anordnungen, die für die Grundstücke der Einschreiterin **von unmittelbarer und überaus beeinträchtigender Konsequenz** sind.

3.1.5 **Umgekehrt stützt sich** aber nun der hier vorliegende 05.44.0 BBPL-Entwurf „Eggenberger Gürtel – Kärntner Straße“ in undifferenzierter Weise wiederum **auf den** (bereits zuvor ergangenen und rechtswidrigen) Entwurf zu einem **05.41.0 BBPL** „Eggenberger Gürtel – 94-98“ und damit auf dessen (rudimentäre) Grundlagenforschung, ohne sich mit den für die Liegenschaften der Einschreiterin maßgeblichen **örtlichen und raumplanerischen Umständen inhaltlich auseinanderzusetzen**. (Diesbezüglich wird auf die eigens von der Einschreiterin erstatteten Einwendungen gegen jenen BBL verwiesen.)

3.1.6 Daneben ist die im hier vorliegenden Entwurf zum einem **05.44.0 BBPL** „Eggenberger Gürtel – Kärntner Straße“ getroffene Feststellung, wonach auch für die der Einschreiterin eignenden Grundstücke **GST-NRn 948 und 949/12** ein „**Architekturwettbewerb**“ stattgefunden haben solle, nicht richtig.

Denn der angesprochene „**Architekturwettbewerb**“ beschränkte sich **lediglich** auf die dem bewussten BBPL-Gebiet **nördlich angrenzenden GST-NRn 938/2 und 940/2**, während die Grundstücke GST-NRn 948 und 949/12 der Einschreiterin darin nur peripher angesprochen wurden.

Warum für die Liegenschaften der Einschreiterin dann **kein eigener Architekturwettbewerb** ausgeschrieben wurde, wenn diese im Architekturwettbewerb für die nördlichen Grundstücke gerade nicht (hinreichend) berücksichtigt worden waren, lässt sich nicht erklären.

Und dies, **obwohl** die Einschreiterin **mehrfach um Durchführung** eines solchen **Architekturwettbewerbs** für ihre eigenen Grundstücke (nach dem sogenannten Grazer Modell) **geworben** hat. Trotz einer ersten dahingehenden Besprechung am 22.06.2021 sowie zahlreicher anschließender Urgegnen durch die Einschreiterin wurden deren Liegenschaften letztlich **keinem** – wie auch immer gearteten – **Architekturwettbewerb** zugeführt. Stattdessen wurden – wie der hier vorliegende Entwurf zur einem 05.44.0 BBPL bezeugt – den Liegenschaften der Einschreiterin die **Ergebnisse und Festlegungen des** (ausschließlich) **für die nördlichen Grundstücke** maßgeblichen Architekturwettbewerbs **zugrundegelegt**.

3.1.7 Damit **fußt** der hier in Rede stehende 05.44.0 BBPL-Entwurf „Eggenberger Gürtel – Kärntner Straße“ aber **weder auf einer eigenen** tiefen **Grundlagenforschung**, **noch** vermag er sich auf jene des für die Nachbargrundstücke entworfenen **05.41.0 BBPL-Entwurfs** „Eggenberger Gürtel – 94-98“ zu stützen; wurden doch in jenem Planungsverfahren ausschließlich die Nachbargrundstücke GST-NRn 938/2 und 940/2, nicht aber die der Einschreiterin eignenden Grundstücke GST-NRn 948 und 949/12 einer – wie auch immer gearteten – Grundlagenforschung zugeführt.

Insofern wurde den hier planungsgegenständlichen Grundstücken GST-NRn 948 und 949/2 **einfach** die (im damaligen Verfahren zur Erlassung des 05.44.0 BBPL-Entwurfs „Eggenberger Gürtel – Kärntner Straße“) zu den **benachbarten Grundstücke** GST-NRn 938/2 und 940/2 getroffenen **Grundlagenerhebungen unterstellt**, ohne auch nur im Geringsten zu berücksichtigen, dass es sich hier eben um vollkommen unterschiedliche Grundstücke unterschiedlicher BBPL-Gebiete handelt.

3.1.8 Eine **eigene Grundlagenforschung** für die vom hiesigen BBPL-Gebiet erfassten Grundstücke GST-NRn 948 und 949/12 lässt der hier vorliegende Entwurf zu einem 05.44.0 BBPL also **gänzlich vermissen**.

3.1.9 So ordnet der besagte Entwurf beispielsweise unter **§ 7 Abs 1** an, dass „das Planungsgebiet **ausschließlich von Norden über die Nachbarliegenschaft 940/2** [...] erschlossen werden“ kann.

Im EB findet sich zu den „Verkehrsanlagen“ die Vorgabe, dass „die Anbindung an das öffentliche Straßennetz [...] **ausschließlich über die nördliche Nachbarliegenschaft 940/2**“ erfolgen soll, sowie „entlang der westlichen Grundgrenze eine **Erschließungsstraße**“ zu errichten ist. Des Weiteren soll „eine **unterirdische Verbindung** für die Erschließung der Tiefgaragen-Parkplätze möglich“ sein.

3.1.10 **Wie** eine solche vermeintliche Sicherung der Zufahrt aussehen soll, vermag der bewusste Entwurf – mangels dahingehender Grundlagenforschung – **nicht zu erklären**. Denn die solcherart geplante Zufahrt zum gesamten Planungsgebiet, und damit auch zum südlicheren Grundstück GST-NR 948, ist **weder rechtlich „möglich“, noch faktisch realisierbar** (hiez zu tieferstehend Näheres).

3.1.11 Das zeigt sich insbesondere am sozusagen **sprunghaften Verlauf** der geplanten Erschließungsstraße zwischen den GST-NRn 948 und 949/12, indem diese auf dem GST-NR 948 gegenüber dem GST-NR 949/12 **versetzt** verlaufen soll.

Zudem soll die besagte Erschließungsstraße **über einen hochfrequentierten Geh- und Radweg** (GST-NR 2231/1) verlaufen, womit unnötigerweise eine **erhebliche Gefahrenquelle** geschaffen wird.

3.1.12 Daneben trifft der besagte Entwurf Anordnungen zu künftigen Werbeanlagen, **ohne** auch nur im Ansatz darauf **Bedacht** zu nehmen, dass in den künftigen Gebäuden auf der Liegenschaft der Einschreiterin (den obigen raumordnungsrechtlichen Vorschriften zufolge) notwendigerweise Gewerbetreibende untergebracht sein werden, die verständlicherweise einer hinreichend Aufmerksamkeit erlangenden und orientierenden Werbepresenz bedürfen werden. Auch dieser Umstand wäre im Rahmen einer umfassenden Beurteilung des gesamten noch zu bebauenden Gebiets jedenfalls zu berücksichtigen gewesen (auch hiez zu tieferstehend Näheres).

3.1.13 Hinzu tritt, dass **weder** auf eine – wie im EB selbst geforderte – „ungehinderte Zufahrt mit Abfallsammelfahrzeugen“, **noch** auf die im „Grünen Netz“ angeordneten Vorgaben, **noch** auf eine „straßenbegleitende“ Entwicklung des Baumbestandes **Bedacht genommen** wurde (auch hiez zu tieferstehend Näheres).

3.1.14 All dies zeugt nun davon, dass der hier in Rede stehende Entwurf zu einem BBPL unweigerlich zu einem **Verfehlen der Planungsaufgaben** nach den übergeordneten raumordnungsrechtlichen Vorgaben führte.

3.1.15 Denn gemäß § 1 Abs 2 Stmk ROG bedeutet „Raumordnung [...] die planmäßige **vorausschauende** Gestaltung eines Gebietes“ – und **nicht bloß einzelner**, isoliert voneinander betrachteter **Liegenschaften** – „um die nachhaltige und bestmögliche Nutzung und Sicherung des **Lebensraumes** [...] zu gewährleisten.“

Dem gesetzlichen Auftrag zur vorausschauenden „Gestaltung eines **Gebietes**“ ist also mit einer – wie hier – auf bloß einzelne Liegenschaften beschränkten Planung **nicht** Genüge getan.

Dies umso mehr, als **ohnedies** ein (zeitlich und inhaltlich nahezu) **identisches Ersuchen** um Erlassung eines BBPL für die dem bewussten BBPL-Gebiet **unmittelbar benachbarten GST-NRn 938/2 und 940/2** vorliegt, sowie die Einschreiterin überdies *expressis verbis* darum **ersucht** hatte, eine **einheitliche Bebauungsplanung** für sämtliche der hier in Rede stehenden Grundstücke vorzunehmen.

Vor diesem Hintergrund **widersprüche** eine **getrennte Betrachtung und Beplanung** der hier in Rede stehenden Liegenschaften mit einer dann abgesonderten Erlassung jeweils voneinander abgekapselter Bebauungspläne jedenfalls dem raumordnungsgesetzlichen Auftrag nach **§ 1 Abs 2 Stmk ROG**.

3.1.16 In diesem Sinne spricht auch § 19 Z 1 Stmk ROG von der Aufgabe der örtlichen Raumordnung, „auf Grund der **Bestandsaufnahme** die örtliche **zusammenfassende Planung** für eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Ordnung [...] aufzustellen, anzupassen und zu entwickeln“.

3.1.17 Überdies zeugt § 40 Abs 2 Stmk ROG von der (unübersehbaren) Intention des Raumordnungsgesetzgebers, „eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende **Entwicklung** der Struktur und **Gestaltung** des [...] Baulandes anzustreben“.

3.1.18 Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass nach § 8 Abs 1 Stmk ROG Bebauungspläne **nicht** dem Stmk ROG und/oder „dem Flächenwidmungsplan und dem örtlichen Entwicklungskonzept **widersprechen**“ dürfen.

3.1.19 Aus den vorgenannten Raumordnungsgrundsätzen nach § 3 Stmk ROG ergibt sich der **Auftrag** des Gesetz- bzw (übergeordneten) Verordnungsgebers dazu, vor Erstellung eines Bebauungsplanes ausreichende **Entscheidungsgrundlagen zu schaffen**, insbesondere die für eine bestimmte Bebauungsplanung **maßgeblichen natürlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Voraussetzungen** zu erforschen und die Ergebnisse dieser Forschung auch festzuhalten. Dieser Vorschrift kommt in dem hier anzuwendenden Fall bloß finaler Determination des Verwaltungshandelns durch den Gesetzgeber **besondere Bedeutung** zu.

Im Sinne dieser finalen Determination hat der Verordnungsgeber bei seiner Planung sowohl den **vorhandenen Bestand, als auch künftige Bedürfnisse zu berücksichtigen** (VfSlg 13.180/1992). Der Verordnungsgeber hat sich also mit dem vorhandenen konsentierten Bestand im Zuge einer allenfalls angedachten **neuen Bebauungsplanung** im Rahmen einer **Interessensabwägung auseinander zu setzen**.

3.1.20 Insgesamt führte der vorliegende Entwurf für die Liegenschaften der Einschreiterin in eine völlig **wehrlose (zivilrechtliche) Abhängigkeit von der Eigentümerschaft der dem Bebauungsplangebiet angrenzenden Liegenschaften**. Insbesondere die Wahrnehmung der Existenz und die verkehrliche Frequentierung der geschäftlichen Nutzungen bei der Einschreiterin müssten zwangsläufig sinnlos leiden, und der sinnigerweise zu beruhigende Hinterraum würde (noch dazu auf Basis von bloßen Wunschvorstellungen über die rechtliche Machbarkeit) durch eine weitere Aufschließungsstraße belastet.

3.2 Zur Raumordnungs(rechts)widrigkeit der geplanten Erschließungsstraße:

3.2.1 Der besagte Entwurf zu einem 05.44.0 BBPL sieht (wie auch der bereits erwähnte 05.41.0 BBPL für die nördlichen GST-NRn 938 und 940/2) bekanntermaßen eine **quer über das BBPL-Gebiet** verlaufende Straße vor, die mitunter der vermeintlichen **Erschließung der Liegenschaften der Einschreiterin** dienen soll.

3.2.2 Die solcherart geplante Erschließungsstraße **widerspräche** aber in mehrfacher Hinsicht den übergeordneten **raumordnungsrechtlichen Vorgaben**, auf die im Folgenden näher einzugehen ist.

3.2.3 An der Plandarstellung des BBPL-Entwurfs zeigt sich nämlich, dass die besagte Straße entlang der **Hinterseite der zu errichtenden Gebäude** verlaufen und damit quer durch die nach § 4 Abs 3 RLB (zwingend) zu schaffende innenhöfliche („lärmgeschützte“) Ruhezone führen soll.

3.2.4 Damit würde unweigerlich der **Schutzzweck des § 4 Abs 3 RLB unterlaufen**, der für eine – wie hier vorgesehene – „Stadtrandbebauung“ eine immissionsabschirmende Positionierung des künftigen Gebäudes entlang der Hauptstraße anordnet; und zwar mit dem **Ziel** der Schaffung eines „**Lärm- und Emissionsschutzes für die straßenabgewandte Seite**“.

3.2.5 Eine – wie im bewussten BBPL-Entwurf geplante – **Straße entlang der Hinterseite** des künftigen Gebäudes würde die durch die voranstehende Bestimmung intendierte Schaffung einer innenräumlichen Schutz- und Ruhezone unzweifelhaft **konterkarieren**. Denn eine solche, laut Punkt 5 des EB zum 05.44.0 BBPL mindestens fünfeinhalb Meter breite [sic!] Straße im Herzen des zur Erholung dienenden Ruhebereichs führte unweigerlich dazu, dass der **Verkehrslärm und -schmutz sowie Luftemissionen** – entgegen dem Sinn der obigen Bestimmung – just (wieder) **hinter die Gebäude geführt** würden.

3.2.6 Dieser Widerspruch gegenüber den übergeordneten Normen ist umso eklatanter, als die geplante Straße nicht nur der **Zu- und Abfahrt sämtlicher Bewohner** des auf der Liegenschaft der Einschreiterin künftig zu errichtenden Gebäudes dienen würde, sondern überdies als **Ver- und Entsorgungsstraße für alle im gesamten Einzugsgebiet ansässigen Gewerbetreibenden**; und zwar sowohl für jene der Liegenschaften des BBPL-Gebiets, als auch für jene der diesem nördlich angrenzenden Grundstücke GST-NRn 938/2 und 940/2.

3.2.7 Dass derartige **gewerbliche An- und Abtransporte mit Schwerfahrzeugen** – mitunter in den frühen Morgen- und späten Abendstunden – der Schaffung eines innenräumlichen Ruhebereichs abträglich sind, versteht sich von selbst.

3.2.8 Hinzutritt, dass dem EB zufolge **auch** die „Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – Lkw)“ zur Entsorgung allen Haus- und Gewerbemülls sowohl der Liegenschaften des Bebauungsplanungsgebiets, als auch jener der Einschreiterin **über diese Straße** erfolgen soll.

3.2.9 Man denke nun überdies daran, dass die **Schlaf- und Ruhebereiche** der künftig zu errichtenden **Wohnungen** notwendigerweise in Richtung des **Innenhofs** ausgerichtet sein werden, der durch die besagte Innenhofstraße **erheblich beeinträchtigt** wäre.

3.2.10. Der besagte BBPL-Entwurf führte also in seiner so geplanten Gestalt mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit (insbesondere aus schall- und geruchstechnischer Perspektive) letztendlich auch zu einer **baubewilligungsuntauglichen Grundlage**; oder – sofern eine allfällige Baubewilligung mithilfe einer Vielzahl von Auflagen dennoch erlangt werden könnte – in umgekehrter Betrachtung zu **betriebsdestruierenden Einschränkungen** zulasten der dortigen **Gewerbetreibenden**.

3.2.11 Ungeachtet dessen wäre die geplante Straße inmitten des BBPL-Gebiets auch mit einem **enormen Raumverlust** zulasten der raumordnungsrechtlich zu schaffenden **einheitlichen Grünzone** im Innenhof verbunden und widerspräche insofern den raumordnungsrechtlichen Vorgaben.

3.2.12 Hinzu kommt, dass die vom BBPL-Entwurf proklamierte **Erschließung der Liegenschaft der Einschreiterin** durch die geplante Straße gar nicht möglich ist; und zwar weder faktisch, noch rechtlich.

3.2.13 Denn über dahingehende **Dienstbarkeiten** an den nördlich (außerhalb des Planungsgebiets) befindlichen Liegenschaften verfügen die Liegenschaften der Einschreiterin jedenfalls **nicht**. Auch dürften solche – mit höchster Wahrscheinlichkeit – in Hinkunft **nicht realisierbar** sein. Und selbst wenn sie das wären, zwänge der BBPL die Einschreiterin in eine dauerhaft zivilrechtliche Abhängigkeit von der Nachbarschaft und deren Wohlwollen.

3.2.14 Wie sich nämlich im Zuge bereits unternommener, jedoch gescheiterter (zivilrechtlicher) Verhandlungsversuche herausgestellt hat, wäre die **Eigentümerin** der vom Planungsgebiet umfassten Liegenschaft bei Realisierung einer (wie im BBPL-Entwurf vorgesehenen) Erschließungsstraße – nachweislich – **bloß dazu bereit**, der Einschreiterin deren **Nutzung ausschließlich durch „Versorgungs- und Einsatzfahrzeuge“** (allfälliger Gewerbetreibender) zu **gestatten**.

Den künftigen **Bewohnern** der Liegenschaft der Einschreiterin wäre eine Nutzung der geplanten Straße als Zu- und Abfahrt jedenfalls **nicht gestattet**.

3.2.15 Dasselbe gilt nun nicht nur für die besagte Erschließungsstraße, sondern **auch für** die vom bewussten BBPL-Entwurf für „möglich“ erklärte „**unterirdische Verbindung** für die Erschließung der Tiefgaragen-Parkplätze“. Wie voranstehend dargestellt, ist eine solche aber **gerade nicht möglich!**

3.2.16 Wenn nun der BBPL-Entwurf vermeint, dass auch das künftige Gebäude auf dem Grundstück **GST-NR 948** über eine „**unterirdische Verbindung**“ mit jenem auf dem GST-NR 949/12 (und dieses wiederum über eine

solche mit dem auf dem GST-NR 940/2 befindlichen künftigen Gebäude) erschlossen werden könne, so führte das zu einer vollkommen **irrationalen und hochgefährlichen Tiefgaragendurchfahrt** mit einer Gesamtlänge von rund **235 Metern!**

3.2.17 Hinzutritt, dass bei einer **unterirdischen Erschließung** der GST-NRn 948 und 949/12 **sämtliche Fahrzeuge für die ordentliche Bewirtschaftung** der (künftigen) dortigen Wohnungen und Gewerbeflächen, und damit notwendigerweise auch **Lastkraftwagen mit Sattelschlepper** [sic!] über eine bis zu 275 Meter lange Tiefgaragenkette zu- und abfahren müssten. Dass dies in Anbetracht der dann erforderlichen (unterirdischen) **Schleppkurven und Reversierflächen** schon rein faktisch bzw technisch gar nicht möglich wäre, liegt auf der Hand.

3.2.18 Es stellt sich damit unweigerlich die Frage danach, **welche Grundlagenforschung** der Annahme einer bestmöglichen (nördlichen) Erschließbarkeit der Liegenschaften der Einschreiterin über die besagte Erschließungsstraße bzw über eine „unterirdische Verbindung“ zugrunde liege.

3.2.19 In diesem Sinne zwänge der vorliegende BBPL-Entwurf die Liegenschaften der Einschreiterin – infolge gänzlichen Unterbleibens jeglicher Grundlagenforschung – sozusagen in die **(partielle) Isolation**.

3.2.20 Denn ohne Zweifel wäre die Einschreiterin dann dem **Gutdünken der Eigentümerschaft der nördlich (außerhalb des BBPL-Gebietes) situierten Liegenschaften ausgesetzt**. Es wäre nämlich einzig dieser anheimgestellt, ob und – bejahendenfalls – in welchem Umfang sie eine Nutzung der auf deren Grundstücken GST-NRn 938/2 und 940/2 befindlichen Erschließungsstraße oder deren Tiefgaragen zur Durchfahrt durch die Bewohner oder Gewerbetreibenden der Liegenschaften der Einschreiterin zuließe und auch dauerhaft gewähre.

Und dass selbst bei initialer Erlangung eines (mehr schlechten, als rechten) zivilrechtlichen Konsenses auf dessen Dauer **Rechtskollisionen über Fragen der Erhaltung und der Verkehrssicherungspflichten vorprogrammiert** sind, versteht sich von selbst.

3.2.21 Ein solches, erst durch den bewussten **BBPL geschaffenes Ergebnis widerspräche** eindeutig § 3 Abs 1 Z 2 Stmk ROG, der (zwingend) eine „Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen“ fordert.

3.2.22 Dem Ordnungsgeber ist aber auch schon **generell verwehrt**, im Zuge raumplanerischer Maßnahmen selbst und ohne Notwendigkeit **städtebauliche Verschlechterungen zu schaffen**, die bei alternativer Planung vermeidbar (gewesen) wären.

3.2.23 Es zeigt sich also, dass der vorliegende BBPL-Entwurf den raumordnungsrechtlich übergeordneten Planungsvorgaben des § 3 Abs 1 Z 2 Stmk ROG im Sinne einer „wirtschaftlichen Aufschließung“ **nicht zu entsprechen** vermag.

3.2.24 Überdies kann von einer „Nutzung von Grundflächen [...] unter Beachtung [...] einer wirtschaftlichen Aufschließung sowie weitgehender Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen“ (§ 3 Abs 1 Z 2 Stmk ROG), sowie von einer strukturierten „Ordnung benachbarter Räume“ (§ 3 Abs 1 Z 3 Stmk ROG) im besagten BBPL-Entwurf **nicht** die Rede sein.

3.2.25 Auch die Vorgaben des § 3 Abs 2 Stmk ROG, der eine adäquate „Entwicklung der Wirtschaft- und Sozialstruktur“ sowie eine auf die „räumlichen und strukturellen Gegebenheiten“ abgestimmte „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ fordert, vermag der besagte BBPL-Entwurf **nicht zu erfüllen**.

3.2.26 Zudem **widerspricht** der vorliegende BBPL-Entwurf den Planungsvorgaben des § 10 des 4.0 STEK, der „die Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes“, die „Gestaltung der Straßen- und Platzräume“ sowie einer „Sicherung der Qualität von Innenhöfen“ anordnet.

3.2.27 Daneben **kollidiert** der besagte Entwurf auch mit § 4 Abs 3 RLB, der seinem Erläuterungsbericht zufolge für (wie hier maßgebliche) Straßenrandbebauungen die Schaffung eines „straßenabgewandt[en] und lärmgeschützt[en]“ Innenhofs „mit der Zielfunktion als gemeinschaftlich nutzbarer Grün- und Freiraum“ normiert.

Der **Widerspruch** des bewussten BBPL-Entwurfs mit dem **Schutzzweck** des § 4 Abs 3 RLB, nämlich der Schaffung einer Immissionsschutzbarriere durch eine geschlossene Straßenrandbebauung, zeigt sich insbesondere (auch) daran, dass durch die hier vorliegende Planung im Kreuzungsbereich zwischen dem Eggenberger Gürtel und der Kärntnerstraße eine **schalltrichterartige Öffnung** zwischen den künftigen Gebäuden entstehen würde. Durch ebendiese (projektierte) Öffnung würden sich die von den hochfrequentierten Verkehrsflächen ausgehenden **Schall-, Geruchs- und Schmutzimmisionen** im westlichen Bereich des BBPL-Gebiets nicht nur **ungehindert ausbreiten**, sondern überdies noch **verstärkt** werden! Die Einschreiterin verweist hiezu auf den im BBPL angesprochenen sogenannten „Rahmenplan vom Mai 2019 (Büro Reissner)“, demzufolge eine **vollkommen geschlossene Straßenrandbebauung** (mit einziger Öffnung im Bereich des Graswegs) gefordert und geplant war.

Die **Einschreiterin fordert** solcherart einen profunden immissionstechnischen Berechnungsnachweis zu allfälligen denkbaren und mit der bewussten Planung im Zusammenhang stehenden Immissionen.

3.3 Zur Rechtswidrigkeit der Planung der Werbeflächen:

3.3.1 Nach § 9 des **BBPL-Entwurfs** sollen Werbeanlagen „auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert (maximale Oberkante ist die Parapethöhe des 1. Obergeschoßes) **zulässig**“ sein.

Werbeanlagen auf dem Dach hingegen sollen **unzulässig** sein. Zudem soll „die Summe aller Ansicht Flächen aller Werbeanlagen [...] mit maximal 7 m² **begrenzt**“ sein.

Abgesehen davon soll „ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6 m **zulässig**“ sein.

3.3.2 Dem **RLB** zufolge ist das hier in Rede stehende Bebauungsplanungsgebiet als Bereichstyp „Straßenrandbebauung **überwiegend kommerziell genutzt** gemäß § 6, 3b“ ausgewiesen.

3.3.3 Damit ist für diese Liegenschaften **einzig** die obige **Tabelle des § 6a Z 3b RLB** maßgeblich, derzufolge „Schriftzüge“, „Kleinstformate“, „Kleinformate“ und „Großformate“ generell **zulässig** sind.

Überdies **gestattet** diese Bestimmung (wie hier) **bei überwiegend kommerziell genutzter** Straßenrandbebauung auch „Dachwerbung h = max. 3,5 m“.

Daneben gilt für Werbeflächen bei **überwiegend kommerziell genutzter** Straßenrandbebauungen eine „Höhenbeschränkung lt. Höhenprofil“ sowie ein „Abstand lt. Höhenprofil“.

3.3.4 Eine Höhenbeschränkung „Parapethöhe 1. OG bzw max. Oberkante 5,00m“ gilt – der besagten Tabelle des RLB zufolge – **nur für schlichte** Straßenrandbebauungen, nicht aber für solche überwiegend kommerzieller Nutzung, wie dies hier aber gerade der Fall ist.

3.3.5 Wenn § 9 des hier in Rede stehende BBPL-Entwurfs also „ausschließlich an der Fassade montiert[e]“ Werbung bis zur „Parapethöhe des 1. Obergeschoßes“ für zulässig, eine am Dach angebrachte Werbung aber generell für unzulässig erklärt, **widerspricht** er damit jedenfalls den obigen Bestimmungen des **RLB**.

Denn damit ordnete er dem hier gegenständlichen Gebiet, das im RLB als überwiegend kommerziell genutzte Straßenrandbebauung qualifiziert wurde, die **Rechtsfolgen der schlichten Straßenrandbebauung** zu.

Und dies, obwohl der **EB selbst** davon spricht, dass im Falle der hier vorliegenden kommerziell genutzten Straßenrandbebauung „bei der Errichtung von Werbeanlagen ein **großzügiger Maßstab anzusetzen** ist“!

3.3.6 Auch ist darauf hinzuweisen, dass § 6a Z 3b RLB zufolge **Werbepylone** mit einer Höhe von **mehr sechs Metern** dann **zulässig** sind, wenn sie einen größeren als den in der obigen Tabelle angeführten Abstand einhalten. Auch dies wäre im BBPL-Entwurf jedenfalls **zu berücksichtigen** (gewesen).

3.4 Zur Unzulänglichkeit der Planung von Grünflächen und Baumbeständen: 3.4.1 Aus dem **EB** geht hervor, dass es im Bebauung Planungsgebiet „keinen nennenswerten Baumbestand“ gibt. Es seien daher „vor allem **straßenbegleitend** [...] **Baumreihen** vorzusehen“.

3.4.2 In diesem Sinne sieht **§ 8** des entworfenen **Verordnungswortlauts** eine Reihe von Maßnahmen zur Gestaltung von Frei- und Grünflächen vor.

3.4.3 Die **Plandarstellung** zum besagten BBPL-Entwurf lässt eine „straßenbegleitende“ Baumreihenbepflanzung aber **gänzlich vermissen**, sollen doch die geplanten Gebäude offensichtlich im unmittelbaren Nahebereich der Straße errichtet werden, womit eine straßenbegleitende Bepflanzung schon faktisch **gar nicht möglich** wäre.

3.4.4 Insofern steht die besagte Plandarstellung also im **Widerspruch** zum entworfenen Verordnungswortlaut sowie dessen **EB**.

3.5 Zur Gleichheitswidrigkeit des BBPL-Entwurfs:

3.5.1 Während der hier vorliegende Entwurf zu einem **05.44.0 BBPL „Eggenberger Gürtel – Kärntner Straße“** (bloß) die Grundstücke GST-NRn 948 und 949/12 der Einschreiterin umfasst, wurden die diesem Planungsgebiet nördlich angrenzenden Grundstücke GST-NRn 938/2 und 940/2 bekanntermaßen einem **gesonderten Entwurf** zu einem **05.41.0 BBPL „Eggenberger Gürtel 94-98“** unterworfen.

3.5.2 Voranzustellen ist, dass auch für die vom (angrenzenden) Planungsgebiet des 05.41.0 BBPL-Entwurfs erfassten GST-NRn 938/2 und 940/2 **dieselben raumordnungsrechtlichen Vorgaben** gelten, wie für die vom 05.44.0 BBPL-Entwurf erfassten Liegenschaften der Einschreiterin. Damit sind auf sämtliche der hier angesprochenen Liegenschaften **dieselben rechtlichen Grundlagen** zur Anwendung zu bringen. Das erweist sich insofern als konsequent, als die **beiden Entwürfe**, nämlich zu einem 05.41.0 BBPL einerseits, sowie einem 05.44.0 BBPL andererseits in deren unmittelbarem Abgleich **inhaltlich nahezu ident** sind. Oder anders gewendet: Der spätere Entwurf zu einem 05.44.0 BBPL (für die Liegenschaften der Einschreiterin) ist **inhaltlich nahezu eine schlichte Abschrift** des diesem vorausgegangenen Entwurfs zu einem 05.41.0 BBPL für die nördlichen GST-NRn 938/2 und 940/2.

3.5.3 Der (grundrechtlich in Art 7 B-VG verankerte) **Gleichheitssatz** mit dem darauf begründenden **Sachlichkeitsgebot zwingt** nun sowohl den Gesetz- bzw. Ordnungsgeber, als auch die rechtsanwendenden Behörden (und Gerichte) dazu, **Gleiches gleich und Ungleiches ungleich** zu behandeln, sofern nicht Unterschiede im Tatsächlichen bestehen, die eine differenzierte Behandlung sachlich erforderlich machen bzw. rechtfertigen würden.

3.5.4 Hiezu aus der Literatur:

„Der VfGH umschreibt die Bedeutung des Gleichheitssatzes [...] mit einer Reihe von Formulierungen: Danach **verbietet** das Grundrecht dem Gesetzgeber [Anm: sowie den die Gesetze anwendenden Behörden] **Gleiches ungleich oder Ungleiches gleich zu behandeln**, verwehrt ihm aber nicht, **sachlich gerechtfertigte Differenzierungen** vorzunehmen. Der Gesetzgeber muss an **gleiche Tatbestände gleiche Rechtsfolgen** knüpfen, wesentlich **ungleiche Tatbestände müssen zu entsprechend unterschiedlichen Regelungen führen**. Nur dann, wenn gesetzliche Differenzierungen aus entsprechenden **Unterschieden im Tatsächlichen** ableitbar sind, entspricht das Gesetz dem Gleichheitssatz [...]. Diese Formulierungen deuten die sachliche Dimension des Gleichbehandlungsgebotes an, wobei die Grundaussage auf ein „**Verbot sachlich nicht gerechtfertigter Differenzierungen**. [...] hinausläuft.“

Berka, Verfassungsrecht6 (2016) RN 1644

Darüber hinausgehend:

„Der VfGH ist dabei nicht stehengeblieben, sondern hat den Gleichheitsgrundsatz zu einem **allgemeinen Sachlichkeitsgebot** weiterentwickelt, das auch dann angewendet werden kann, wenn es gar nicht mehr um einen Vergleich unterschiedlicher Regelungen geht. [...] In diesem Sinn wurde aus dem Gleichheitsgrundsatz ein allgemeines und umfassendes verfassungsrechtliches Sachlichkeitsgebot abgeleitet, dem **jedes Staatshandeln entsprechen muss.**“

Berka, Verfassungsrecht6 (2016) RN 1640

3.5.5 Wie Obiges zeigt, führt das dem Gleichheitssatz immanente **Differenzierungsge- bzw verbot** also dazu, dass **Gleiches nur dann ungleich** behandelt werden darf, wenn dies **sachlich gerechtfertigt** ist. Das setzt notwendigerweise eine vorausgehende und inhaltlich profunde Erhebung und Auseinandersetzung mit sämtlichen relevanten Grundlagen sowie notwendigerweise eine entsprechende Interessenabwägung voraus.

Der hier vorliegenden Entwurf zu einem 05.44.0 BBPL lässt jedoch – wie bereits voranstehend ausgeführt – jegliche **Grundlagenforschung**, sowie überdies allfällige **Interessenabwägungen** gänzlich vermissen.

3.5.6 Während nämlich der hier vorliegende Entwurf zu einem 05.44.0 BBPL in dessen § 3 Abs 1 einen **Bebauungsgrad** von „**höchstens: 0,40**“ normiert, gesteht § 3 Abs 1 des Entwurfs zu einem 05.41.0 BBPL den benachbarten Grundstücken einen solchen von „**höchstens: 0,65**“ zu. Womit ein demgegenüber **um 0,25 reduzierter Bebauungsgrad** für die unmittelbar benachbarten Grundstücke der Einschreiterin gerechtfertigt sein soll, erschließt sich aus dem Entwurf zu einem 05.44.0 BBPL nicht.

3.5.7 Weiters divergieren die **maximalen Geschoßanzahlen** und **Gebäudehöhen** der beiden BBPL in erheblichem Maße voneinander, ohne dass dies – wie auch immer – sachlich gerechtfertigt werden könnte. Zur Veranschaulichung folgende **Gegenüberstellung** der beiden BBPL:

05.41.0 BBPL		05.44.0 BBPL (Einschreiterin)	
Geschoßanzahl	Gebäudehöhe	Geschoßanzahl	Gebäudehöhe
3 G	max. 15,00 m	3 G	max. 15,00 m
9 G	max. 32,00 m	5 G	max. 21,00 m
10 G	max. 37,00 m	7 G	max. 25,00 m

3.5.8 Wie die voranstehende Gegenüberstellung zeigt, **weichen** die höchstzulässigen Geschoßanzahlen und Gebäudehöhen der beiden BBPL **erheblich voneinander ab**. Und dies bei annähernd identen Höhenbezugspunkten der beiden BBPL-Gebiete (05.41.0 BBPL: 353,2m; 05.44.0 BBPL: 352,2m). Womit diese **eklatanten Abweichungen** von bis zu drei Geschoßen und einer Gebäudehöhendifferenz von bis zu zwölf [sic!] Metern sachlich gerechtfertigt sein soll, erschließt sich der Einschreiterin nicht.

3.5.9 Zudem ist darauf hinzuweisen, dass der im bewussten BBPL-Entwurf mehrfach angesprochene „**Rahmenplan vom Mai 2019 (Büro Reissner)**“ sowie das „**Siegerprojekt**“ des für die nördlichen GST-NRn 938/2 und 940/2 durchgeführten Architekturwettbewerbs im Sinne einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung durchgängig von einer – auch die Liegenschaften der Einschreiterin betreffenden – **Bebauung mit mindestens zehn bis zwölf Geschoßen** sprechen. Es lässt sich also nicht erklären, warum im hier vorliegenden Entwurf zu einem 05.44.0 BBPL – **einzig für die Liegenschaften der Einschreiterin** – davon **abgegangen** werden soll.

3.5.10 Auch ist darauf zu verweisen, dass beide (unmittelbar benachbarten) BBPL-Gebiete dem RLB der Stadt Graz zufolge innerhalb **desselben Hochhausstandortes** liegen.

3.5.11 **§ 10 Abs 1 RLB** anordnet nun an, dass „Hochhäuser [...] Gebäude mit einem Fluchtniveau von **mehr als 32m**“ sind.

3.5.12 Wie sich zeigt, soll also der Eigentümerin der den Liegenschaften der Einschreiterin **benachbarten Grundstücke** GST-NRn 938/2 und 940/2 (dem Entwurf zu einem 05.41.0 BBPL zufolge) die Errichtung von **Hochhäusern** (mit einer Gebäudehöhe von mehr als 32 Metern) **gestattet** sein, während dies **der Einschreiterin** mit dem hier vorliegenden Entwurf zu einem 05.44.0 BBPL **verwehrt** sein soll.

3.5.13 Wenn nun aber dem 05.41.0 BBPL zufolge die Errichtung eines Hochhauses auf den benachbarten Grundstücken GST-NRn 938/2 und 940/2 unter Berücksichtigung der in § 10 RLB normierten Vorgaben zulässig sein soll, kann es **keine rational nachvollziehbaren und sachlich rechtfertigbaren Gründe** dafür geben, der **Einschreiterin** die Errichtung eines **ebenso hohen Gebäudes zu verwehren**.

3.5.14 Die solcherart eklatant voneinander abweichende Rechtsfolgen-differenzierung nahezu identier Sachverhalte bzw Grundstücke ist **schlicht unsachlich** und damit **gleichheitswidrig**.

3.5.15 Diese unsachliche Restriktion der maximalen Geschoßanzahlen für die Liegenschaften der Einschreiterin führte nun aber auch zu einer sachlich nicht rechtfertigbaren **Reduktion** der jeweiligen **Bebauungsdichte** für die GST-NRn 948 und 949/12.

Für das Grundstück GST-NR 948 ergibt sich nämlich nach Abzug allfälliger Abtretungen sowie der etwaiger Verkehrsflächen eine verbleibende Grundstücksfläche von rund 4.154 m² und damit eine **maximale rechnerische Bruttogeschoßfläche** von rund **10.385 m²** (=4.154 m² x 2,5).

Die **geplanten Festlegungen** der Baugrenzlinien und Baufluchtlinien des bewussten **BBPL-Entwurfs** führten nun aber zu einer Einschränkung der tatsächlich bebaubaren Fläche auf maximal 1.430 m², was bei maximal 7 zulässigen Geschoßen zu einer maximalen Bruttogeschoßfläche von 10.010 m² und damit zu einer **maximalen Bebauungsdichte** von **lediglich 2,41** führte!

Für das Grundstück GST-NR 949/12 ergäbe sich nach Abzug sämtlicher Abtretungs- und/oder Verkehrsflächen eine grundsätzlich verbleibende Grundstücksfläche von 2.935 m², was zu einer maximalen rechnerischen Bruttogeschoßfläche von 7.337 m² führte.

Die **Festlegungen** des bewussten **BBPL-Entwurfs** führten für dieses Grundstück nun zu einer **Einschränkung** der höchst zulässigen Bruttogeschoßfläche auf 5.981 m² und damit zu einer **Reduktion** der maximal zulässigen **Bebauungsdichte** auf **2,04**!

3.5.16 Nun gilt es aber **weilers zu berücksichtigen**, dass Wohnungsgrundrisse bei Baukörpertiefen von 15 bis 28 Metern eine hohe Anzahl innerer Erschließungen mit sich bringen, womit eine vollflächige Bebauung innerhalb der Bauflucht- bzw Baugrenzlinien unmöglich wäre und die jeweilige **Bebauungsdichte weiter sinken** würde.

3.5.17 All das führt nun dazu, dass die **maximal zulässigen Geschoßanzahlen** für die beiden Liegenschaften der Einschreiterin **unbedingt zu erhöhen** sind.

3.5.18 Der Vollständigkeit halber weist die Einschreiterin darauf hin, dass nach § 3 Abs 2 des für die Liegenschaften der Einschreiterin maßgeblichen Entwurfs zu einem **05.44.0 BBPL** „Eggenberger Gürtel – Kärntner Straße“ eine **Überschreitung** der im FläWi angeordneten **Bebauungsdichte** „**unzulässig**“ sein soll, während der für die nördlichen Nachbargrundstücke maßgebliche Entwurf zu einem **05.41.0 BBPL** „Eggenberger Gürtel 94-98“ eine **Bebauungsdichteüberschreitung** gerade **nicht für unzulässig** erklärt. Damit erweist sich der hier in Rede stehende Entwurf zu einem **05.44.0 BBPL** „Eggenberger Gürtel – Kärntner Straße“ auch in dieser Hinsicht als **gleichheitswidrig**.

3.5.19 Dasselbe gilt nun auch für die „**Nutzung der Dachfläche als Dachterrassen**“. Denn während nach dem hier vorliegenden (für die Einschreiterin maßgeblichen) Entwurf zu einem 05.44.0 BBPL die Nutzung von Dachflächen als Dachterrasse „über dem **5. Geschoß** unzulässig“ sein soll, ist der Eigentümerin der

benachbarten Grundstücke GST-NRn 938/2 und 940/2 nach dem Entwurf zu einem 05.41.0 BBPL sogar gestattet, noch im **zehnten Obergeschoß** allfällige Dachflächen „als Dachterrasse“ zu nutzen.

Wie diese eklatante Differenzierung nahezu identer Sachverhalte sachlich gerechtfertigt werden soll, bleibt unerklärt und unerklärlich.

3.6 Zum raumordnungs(rechts)konformen Alternativvorschlag der Einschreiterin zur Erschließung von deren Liegenschaften: 3.6.1 Wie die voranstehenden Ausführungen zeigen, erweist sich der (derzeitige) **Entwurf** zu einem 05.44.0 BBPL aus einer Reihe von Gründen als **mit den raumordnungsrechtlichen Vorgaben** nicht vereinbar.

3.6.2 Zur Entschärfung dieser Problematik sowie im Bemühen um eine konstruktive Kritik gestattet sich die Einschreiterin, – unter nochmaligem Ersuchen um eine gesamtheitliche Bebauungsplanung für die GST-NRn 938/2, 940/2, 948 und 949/12 den **tiefestehenden Verbesserungsvorschlag** zu erstatten.

3.6.3 Der **grundlegende Ansatz** zur Behebung der voranstehenden raumordnungsrechtlichen Widersprüche läge darin, sämtliche der vorgenannten Grundstücke einer einheitlichen Bebauungsplanung zu unterwerfen **sowie** die geplante Erschließungsstraße von ihrer derzeit geplanten Lage hinter den zu errichtenden Gebäuden an deren straßenseitige Front (entlang des Eggenberger Gürtels) zu verlegen.

3.6.4 Damit würde entlang der künftigen Hausfassaden der GST-NRn 940/2, 948 und 949/12, also parallel zum Eggenberger Gürtel (jedoch in räumlicher Abgrenzung durch eine begrünte Trennfläche) eine sogenannte **Begleitstraße** entstehen, die sich skizzenhaft darstellen lässt wie folgt:

3.6.5 Aus verkehrstechnischen Gründen wäre die besagte Begleitstraße – wie in obiger schematischer Darstellung ausgeführt – als **Einbahnstraße** auszugestalten, deren Ausfahrt in die Kärntner Straße münden würde.

3.6.6 Zu dieser Begleitstraße ist auf die Ausführungen des **EB (S 9)** zu verweisen, der auf einen im Jahre **2019** von der Stadt Graz erstellten „**Rahmenplan für den Bereich im Umfeld Don Bosco – Gürtelturm**“ Bezug nimmt.

3.6.7 Ebendieser Rahmenplan sieht für den „Bereich westlich des Eggenberger Gürtels und nördlich der Kärntnerstraße“ die Entstehung einer „**boulevardartigen internen Erschließungsstraße in zweiter Reihe**“ vor.

3.6.8 Der obige Vorschlag zu einer Begleitstraße entlang des Eggenberger Gürtels ist also – mehr oder weniger – **nichts anderes als** ebendiese „boulevardartige interne Erschließungsstraße in zweiter Reihe“, die im besagten Rahmenplan der Stadt Graz **ohnein schon vorgesehen** ist.

3.6.9 Es wäre zielführend, diesen Rahmenplan nun **in die Tat umzusetzen** und die „boulevardartige interne Erschließungsstraße in zweiter Reihe“ als **Begleitstraße** nach obigem Schema zu realisieren!

3.6.10 Zwar müsste das (geplante) Gebäude auf dem GST-NR 940/2 um ein paar Meter nach Westen versetzt werden, jedoch gewänne diese Liegenschaft dadurch eine **einheitliche** (und nicht durch eine Straße unterbrochene) **Grünfläche im Innenhof**, die ausschließlich der Erholung der dortigen Wohnbevölkerung dienen würde.

3.6.11 Sämtliche der in den künftigen Gebäuden der beiden Liegenschaften ansässigen **Gewerbebetriebe** könnten über diese Begleitstraße beliefert und frequentiert werden; und dies ohne jedwede Beeinträchtigung des solcherart beruhigt bleibenden Innenhofs.

3.6.12 Auch die **Abfallentsorgung** würde über diese Begleitstraße erfolgen und damit zu keiner Beeinträchtigung der Wohnqualität im Innenhof führen.

3.6.13 Überdies könnte ein **Teil der Begleitstraße als Radweg** ausgestaltet werden, um den Bewohnern der beiden Liegenschaften einen gefahrlosen Anschluss an das Grazer Radwegenetz zu ermöglichen. Denn auf welchem Wege sollten die Bewohner der bewussten Grundstücke nach dem derzeitigen Entwurf gefahrlos einen gesicherten Radweg erreichen? Wohl kaum über den hochfrequentierten Eggenberger Gürtel oder gar über dessen Gehsteig!

Wie die Darstellung aus dem „Grünen Netz Graz“ zeigt, führt ein (dort mit grüner Linie eingezeichneter) **Radweg** von der Lazarettgasse über einen Schutzweg über den Eggenberger Gürtel sowie anschließend über den **Grasweg** (also das GST-NR 2231/1) in Richtung Westen, welcher zur **Erschließung der öffentlichen Sportplätze** erhalten bliebe.

Es wäre also möglich, alle künftigen Wohneinheiten auf den hier in Rede stehenden Grundstücken über eine solche Begleitstraße – vollkommen **verkehrsrisikoarm** – an das öffentliche Radwegenetz anzubinden.

3.6.14 Die Schaffung einer solchen Begleitstraße wäre schon deshalb zielführend, weil der **EB selbst** davon spricht, dass „entlang des Eggenberger Gürtels [...] die Schaffung eines begleitenden Radweges angedacht“ ist, der „im gesamten Bereich die Aufenthaltsqualität verbessern“ soll.

3.6.15 Auch die Problematik der derzeit mangelhaften Berücksichtigung des **Baumbestandes** könnte im Zuge der Errichtung einer solchen Begleitstraße sozusagen aus der Welt geschafft werden.

Denn – wie aus der obigen schematischen Darstellung erhellt – wäre es möglich, den **Trennstreifen** zwischen dem Eggenberger Gürtel und der Begleitstraße als **Raum für allfällige Bepflanzungen** zu nutzen, was überdies den Vorteil eines **zusätzlichen Lärmschutzes** für die künftigen Gebäude entlang des Eggenberger Gürtels mit sich brächte.

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

Einwendungsbehandlung:

Wettbewerbsverfahren

Im Vorfeld wurde ein städtebaulicher Wettbewerb über alle Grundstücke ausgelobt, das Siegerprojekt wurde als Gestaltungskonzept bzw. Grundlage für die beiden Bebauungspläne übernommen. Im gegenständlichen und im benachbarten Bebauungsplan ist die gekuppelte Bauweise vorgeschrieben.

Für das nachbarliche Grundstück wurde zusätzlich noch eine vertiefte Betrachtung, bezüglich der baukünstlerischen Ausgestaltung des Baukörpers im Wettbewerb vorgenommen. Diese wurde für das gegenständlich Planungsgebiet nicht ausgearbeitet.

Bebauungsplanaufgaben

Für die nördliche Liegenschaft wurde bereits ein Bebauungsplanentwurf erstellt. Der 05.41.0 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel – Kärntnerstraße“ befand sich bereits von 12. Mai bis einschließlich 07. Juli 2022 in Auflage. Eine Beschlussfassung ist zeitnah zu erwarten.

Erschließung

Im gegenständlichen und nördlich angrenzenden 05.41.0 Bebauungsplanentwurf wurde festgelegt, dass eine Erschließung ausschließlich über die zukünftige Gemeindestraße den Gültigkeitsbereich des 05.41.0 Bebauungsplans möglich ist. Das gegenständliche Planungsgebiet hat keine eigene Zufahrt vom Eggenberger Gürtel oder der Kärntner Straße.

Im Zuge der Beschlussfassung wurde jetzt die zukünftige Straße als Gemeindestraße verordnet. Mit der Übernahme ins öffentliche Gut kann die Zufahrt aller Liegenschaften langfristig abgesichert werden.

Der versetzte Verlauf der Straßenzüge/Breiten ergibt sich, da im nördlichen 05.41.0 BBPL der Gehweg samt Baumreihe außerhalb des Gültigkeitsbereich in der Vorbehaltsfläche für den Park geführt werden soll.

Werbeanlagen

Das Räumliche Leitbild gibt den maximalen Rahmen für die möglichen Werbemaßnahmen vor. Im Zuge der Bebauungsplanerstellung, wurde der Gebietsbereich noch einmal überprüft, und ein geringeres Maß an Werbung festgelegt. Das Gebiet befindet sich in einem starken Umbruch, daher müssen auch die Werbeeinrichtungen auf die zukünftigen Nutzungen abgestimmt werden.

Baumpflanzungen

Die Baumpflanzungen entlang des Eggenberger Gürtels wurden zum besseren Verständnis, nun auch außerhalb des Gültigkeitsbereiches in grau eingezeichnet.

Bebauungsgrad/Grünflächenfaktor/Bodenversiegelung

Der Begriff des Bebauungsgrad wurde aus der Verordnung herausgenommen und durch den Grünflächenfaktor (Verordnung der Stadt Graz seit 20. Juli 2023 in Kraft ersetzt. Dies wird auch analog im benachbarten 05.41.0 Bebauungsplan erfolgen.

§8 der Verordnung wurde ergänzt.

Der §8 (3) lautet nun

Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

Höhenentwicklung

Der Flächenwidmungsplan gibt einen Bebauungsdichterahmen von 0,8 bis 2,5 vor.

Im Räumlichen Leitbild wurde dieser Gebietsbereich als mögliche Hochhausstandort festgelegt. Im Zuge der Bebauungsplanerstellung wurde dann die maximalen Geschossanzahlen festgelegt.

Wenn auch unterschiedliche maximale Geschossanzahlen in den beiden Bebauungsplänen festgelegt wurden, so wurde jedoch die maximale Gebäudehöhen auf die festgelegten Geschossanzahlen abgestimmt.

Vorgeschlagene Begleitstraße

Diese Verkehrslösung wurde bereits vor einigen Jahren mehrmals mit allen relevanten Stellen der Stadt und des Landes Steiermark besprochen und fachlich abgelehnt.

Radwege

In der Planung wurde sowohl an Radweg entlang des Eggenberger Gürtels, aber auch an der verkehrsberuhigten Zufahrtsstraße geplant. Es wird zukünftig also zwei Möglichkeiten geben, das Gebiet mit dem Fahrrad zu erschließen.

Einwendung 4:
Bürger:in

Hiermit bringe ich einen Einwand zum Entwurf des 05.44.0 Bebauungsplanes Eggenberger Gürtel - Kärntner Straße ein.

Aufgrund des vorgelegten Bebauungsplanes gibt es keine eigenständige Zufahrt zu den beiden Liegenschaften. Die beiden Liegenschaften sind ausschließlich über einen privaten Weg einer nördlicher liegenden Liegenschaft erreichbar, dies ist nicht rechtszulässig.

Derzeit sind beide Liegenschaften über eine eigene Zufahrt erreichbar. Es ist nicht nachvollziehbar, warum dieses funktionierende System geändert werden soll.

Einwendungsbehandlung:

Die verkehrliche Erschließung ist mit dem Land Steiermark und der Verkehrsplanung der Stadt Graz abgestimmt. Aufgrund der Kreuzungsnähe ist eine eigene Zufahrt für die beiden Liegenschaften bei voller Ausnutzung der gemäß Flächenwidmungsplan festgelegten Nutzung nicht zulässig. Daher wurde im nördlichen angrenzenden 05.41.0 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel 94-98“ die Zufahrt bereits geregelt (zukünftige Gemeindestraße).

Einwendung 5:
Bürger:in

Ein etwas größerer grüner Platz, in der gleichen Größe wie der Gürtelturmplatz wäre städtebaulich sicherlich eine Bereicherung im Eingang zur Altstadt Graz.

Tiefgaragen ausschließlich unter den beiden Gebäuden erlauben.

Einwendungsbehandlung:

Die beiden Vorbehaltsflächen außerhalb des Planungsgebiet können nicht im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren abgehandelt werden.

Der Kauf der beiden Flächen wurde bereits verhandelt und die Verträge sind bereits abgeschlossen.

Einwendung 6
Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung
Stempfergasse 7
8010 Graz

„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 zum Teil angeführt, doch fehlt eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut und/oder in der Plandarstellung. Diese ist zu ergänzen. Dabei liegt das Planungsgebiet in einem „Hochhausstandort“ des Räumlichen Leitbildes, weshalb die entsprechenden Rahmenbedingungen gemäß § 10 der Verordnung zum Räumlichen Leitbild im BPL darzustellen bzw. nachzuführen und die unterschiedlichen Höhenentwicklungen auch unter Berücksichtigung von Festlegungen auf angrenzenden BPL-Gebieten vertieft zu begründen sind.

Die in den Entwurfsunterlagen geplanten Einschränkungen zu Werbeanlagen ua., dass die Summe aller Ansichtsflächen aller Werbeanlagen auf allen Fassaden mit max. 7m² begrenzt werden soll, wird hinterfragt. Dazu ist darzulegen, ob diese Bestimmung bauplatzbezogen anzuwenden ist und warum auch mit diesen Festlegungen von einer Übereinstimmung mit dem Räumlichen Leitbild ausgegangen wird, wo für den Bereichstyp „Straßenrandbebauung“ ua. ausgeführt wird, dass bei der Errichtung von Werbeanlagen ein großzügiger Maßstab anzusetzen ist (vgl. Erläuterungen BPL Seite 4).

- Da auf der nördlichen Teilfläche des Planungsgebietes die Errichtung von Handelsbetrieben nicht ausgeschlossen ist, ist im BPL eine entsprechende Klarstellung hinsichtlich möglicher Einkaufszentren erforderlich bzw. ist auch in den Wortlaut des BPLs ein entsprechender Hinweis auf EZ-relevante Inhalte im Sinne des § 40 (4) Z2 StROG 2010 aufzunehmen.

- In § 5 (6) letzter Satz wird um Prüfung bzw. Klarstellung des Begriffs „Hausanlage“ ersucht. Nachdem diese Anlagen die Gesamthöhe des Gebäudes nicht überragen dürfen, ist auch zu § 5 (3) eine Klarstellung erforderlich, für welche kleineren Dachaufbauten eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zulässig ist.

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

Zudem ist es derzeit nicht nachvollziehbar, warum Bestimmungen ua. der §§ 6 (4) u. (5) der Entwurfsunterlagen ausschließlich bei Neubauten, jedoch bspw. nicht auch bei Zu- und Umbauten von auf Grundlage des BPLs bewilligten, künftigen Bestandsobjekten angewandt werden sollen. Es wird um eine Prüfung ersucht.

- In § 7 (1) wird festgelegt, dass das Planungsgebiet ausschließlich von Norden erschlossen werden kann. Dabei werden der nördliche und südliche bebaubare Bereich durch einen Geh- und Radweg voneinander getrennt und wurde im Rechtsplan auf dem südlichen Bauplatz eine Verkehrsfläche bis zur südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches definiert, weshalb mit Verweis auf die Bestands-situation mit einer gegebenen südlichen Anbindung an die Kärntner Straße eine Prüfung angeregt wird, ob das gesamte BPL-Gebiet ausschließlich von Norden erschlossen werden soll oder ob eine allenfalls richtungsgebundene Anbindung auch nach Süden möglich sein kann.

- Zu § 7 (11) wird mit Verweis die Bestimmung des § 2 (1) Z24 StROG um eine Klarstellung des Begriffs „Nutzfläche“ ersucht. Der in den Erläuterungen angeführte Bezug zu § 30 (1) Z2 StROG ist ua. mit Verweis auf die Festlegungen des FWP 4.00 für das konkrete Planungsgebiet nicht nachvollziehbar.

- Die bebaubaren Bereiche werden durch einen Geh- und Radweg voneinander getrennt, weshalb im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung eine Prüfung angeregt wird, ob je bebaubaren Bereich bzw. Bauplatz die Errichtung maximal eines freistehenden Werbepylons zulässig sein soll.

- Aus den vorliegenden Erläuterungen sind Entscheidungsgrundlagen für einzelne Verordnungsinhalte zum Teil nicht hinreichend erkennbar. Ua. sind insbesondere differenzierte Bestimmungen zur Höhenentwicklung (siehe oben) und Vorgaben zu § 2 Nutzungen (ua. zur Mindestwohnungsgröße) vertieft zu begründen. Zur Festlegung des § 6 (3), dass die Nutzung als Dachterrasse über dem 5. Geschoss unzulässig ist, wird um Prüfung der entsprechenden Erläuterungen auf Seite 17 ersucht.

- Mit Verweis auf den städtebaulichen Rahmenplan und die Vorgaben des Räumlichen Leitbildes zum Bereichstyp „Straßenrandbebauung“ ist es derzeit nicht hinreichend nachvollziehbar, warum auf Höhe des Kreuzungsbereiches der beiden stark befahrenen umliegenden Straßenzüge eine geschlossene und damit lärmabschirmende Bauungsweise im BPL grundsätzlich ausgeschlossen wird.

- Zu den Erläuterungen des Bebauungsgrades auf Seite 16 wird darauf hingewiesen, dass bei dessen Berechnung nicht nur Teile eines Gebäudes, sondern gegebenenfalls auch bauliche Anlagen, zB Schutzdächer, zu berücksichtigen sind (vgl. auch § 4 Z17 Stmk. BauG).

- Zu den in den Erläuterungen auf Seite 18f zu Verkehrsflächen detailliert angeführten Erschließungen bzw. Gestaltungen werden Prüfungen der diesbezüglichen Festlegungen in Wortlaut und Plan bzw. wird allenfalls auch der Abschluss entsprechender privatrechtlicher Vereinbarungen angeregt.

Auch für die verbindliche Umsetzung der in den Erläuterungen angeführten frei zugänglichen Fahrrad-Besucherparkplätze wären entsprechende Wortlautfestlegungen erforderlich.

- In den Erläuterungen zu „2. Verfahren“ wird um Prüfung der Angaben zum BPL (05.41.0?) bzw. zu dessen Auflage ersucht. Allenfalls sind mit Verweis auf gleichzeitig durchgeführte Auflageverfahren zu anderen BPLen auch verfahrensrelevante Rechtsbezüge und Festlegungen zu adaptieren.“

Einwendungsbehandlung:

Räumliche Leitbild

Das Räumliche Leitbild wurde in die Legende des Planwerkes übernommen.

Werbemaßnahmen

Das Räumliche Leitbild gibt den maximalen Rahmen für die möglichen Werbemaßnahmen vor. Im Zuge der Bebauungsplanerstellung, wurde der Gebietsbereich noch einmal überprüft, und ein geringeres Maß an Werbung festgelegt. Das Gebiet befindet sich in einem starken Umbruch, daher müssen auch die Werbeeinrichtungen auf die zukünftigen Nutzungen abgestimmt werden.

Einkaufszentren

Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Graz gibt es den Deckplan 5, der verordnet welche maximalen Verkaufsflächen in den einzelnen Kategorien zulässig sind. Da es sich um ein übergeordnetes Planungsinstrument handelt, wurden im Bebauungsplan jetzt keine anderen bzw. abweichenden Festlegungen getroffen.

Verkehrerschließung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Die verkehrliche Erschließung ist mit dem Land Steiermark und der Verkehrsplanung der Stadt Graz abgestimmt.

Die Erschließungsfläche ist als Gemeindestraße ausgewiesen, und soll in das öffentliche Gut übernommen werden. Der Radweg soll im Mischverkehr mitgeführt werden, somit ist auch schon eine Netzwirkung für die Radfahrer:innen gegeben.

Bebauungsweise

Die beiden Bauplätze sind durch einen öffentlichen Geh- und Radweg bereits im Bestand getrennt. Dieser wird entsprechend der bestehenden Standards verbreitert. Aufgrund dieser Festlegung ist eine geschlossene Bebauung nicht möglich.

Bodenversiegelung

§8 der Verordnung wurde ergänzt.

Der §8 (3) lautet nun

Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

Generell wurden im Erläuterungsbericht Klarstellungen, Berichtigungen und Ergänzungen vorgenommen

Bezüglich der Einwendungserledigung, Präzisierung und Klarstellungen der Inhalte hat sich der 05.44.0 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel - Kärntner Straße“ in folgenden Punkten geändert:

Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.44.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

PLANWERK

- Im Planwerk wurden die Verkehrsfläche anstelle eine (V) mit Gemeindestraße (G) bezeichnet. Ziel ist diese Straße als öffentliches Gut in das öffentliche Straßennetz der Stadt Graz zu übernehmen.
- Die Geh- und Rad-Wege Verbindung im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze ist entfallen, weil der Geh- und Radweg in der zukünftigen Gemeindestraße geführt werden soll. In der Gemeindestraße soll ein Gehsteig errichtet werden. Der Radweg wird im Mischverkehr geführt.
- Es wurden zwei Bauplätze mit der Bezeichnung A und B festgelegt.
- Entlang des Eggenberger Gürtel wurde außerhalb des Gültigkeitsbereich, eine Baumreihe (Bäume sind grau dargestellt) eingetragen, die im Zuge des Straßenausbaus gepflanzt werden sollen.
- In der Legende wurde die Festlegungen des 1.0 Räumliche Leitbild ergänzt.

VERORDNUNG

Die rot geschriebenen Worte wurden ergänzt.

§ 3 BAUPLÄTZE; BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bauplatz A ist im Planwerk eingetragen und hat eine Bauplatzgröße von 2.777 m².
Bauplatz B ist im Planwerk eingetragen und hat eine Bauplatzgröße von 3.666 m²
- (2) Die Bebauungsdichte gemäß Flächenwidmungsplan ist einzuhalten, eine Überschreitung ist unzulässig.

§ 8 FREIFLÄCHEN, BODENVERSIEGELUNG, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

Zusätzlich wurden einzelne Wörter zur Klarstellung der Verordnung eingefügt, die jedoch keine Auswirkungen auf den Inhalt haben.

Im Erläuterungsbericht wurden erklärenden Ergänzungen, Beschreibungen und Klarstellungen eingefügt. *Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.*

ANHÖRUNG

Die betroffenen Eigentümer:innen des Planungsgebiet wurden über die vorgenommene Änderung informiert und angehört. Während der Anhörungsfrist langte eine Einwendung ein.

Einwendung 1:

Ich beziehe mich auf ihr letztes Schreiben an uns vom 18.10.2023, Teilweise Änderung des Entwurfes des Bebauungsplans.

Nach wie vor wird unter § 7 Abs.1 festgehalten, dass das Planungsgebiet ausschließlich von Norden über die Nachbarliegenschaft 940/2, KG 63105 Gries erschlossen werden kann. Ich halte hier explizit nochmals fest, dass wir mit dieser Festsetzung nicht einverstanden sind.

Ich beziehe mich auf den §5 Abs 6 Stmk.Baugesetz, Bauplatzzeichnung, aus welchem ich zitiere: „...eine für den Verwendungszweck geeignete und rechtlich gesicherte Zufahrt von einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche besteht.“ Wie sie wissen, haben wir eine Zufahrt über eine befahrbare öffentliche Verkehrsfläche, welche auch noch geeignet und rechtlich gesichert ist.

Im uns zugesandten beigelegten Plan, ist die Zufahrtsstraße im Westen unserer Liegenschaft als „G“ bezeichnet, allerdings nicht die Straße westlich unseres nördlichen Nachbarn. Ich nehme an, dass diese Bezeichnung „Gemeindefstraße“ bedeutet. Somit ist diese Straße wiederum eine Privatstraße und wir sind von unserem Nachbarn abhängig.

Beantwortung:

In der, Ihnen zugesandten Anhörung, wurde nur der 05.44.0 Bebauungsplan und seine Inhalte übermittelt. Natürlich haben wir, in einer zweiten Anhörung, auch den 05.41.0 Bebauungsplan geändert, und auch in diesem Bebauungsplan die Verkehrsfläche/Erschließungsstraße als Gemeindefstraße festgelegt. In diesem Fall wurden die Grundeigentümer über die Änderung ebenfalls angehört.

Nach dem Anhörungsverfahren wurden keine weiteren Änderungen vorgenommen.

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 05.44.0 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel – Kärntner Straße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen

Die Sachbearbeiterin:

DIⁱⁿ 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

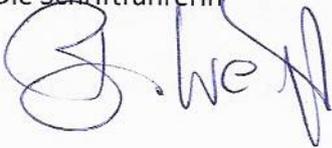
(elektronisch unterschrieben)

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

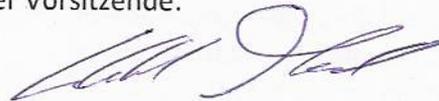
Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 15.11.2023...

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

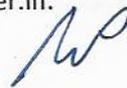
bei Anwesenheit von ³⁴..... Gemeinderät:innen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 16.11.2023

Der/die Schriftführer:in:



Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: 2022
- Die Bürger:innenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Gries wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 05.44.0 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
- Extensive Dachbegrünung
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, grüne Pufferzonen, ...)
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-11-08T14:26:01+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-11-08T16:17:00+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-11-09T08:07:45+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-11-09T12:15:18+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.