

Erin Witz-Scholder

Graz, 16. November 2023

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A14-074568/2020/0022

05.41.0 Bebauungsplan
„Eggenberger Gürtel 94-98“
 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 27. März 2018 ersuchten die Eigentümer:innen der Liegenschaften 938/2 und 940/2 KG 63105 Gries um die Erstellung eines Bebauungsplanes.
 Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 3758 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.

Entlang des Eggenberger Gürtels 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 8 Wochen, in der Zeit vom 12. Mai 2022 bis zum 07. Juli 2022 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde innerhalb des Auflagezeitraums am 23. Mai 2022 abgehalten.

Einwendungen

Während der Auflagefrist langten 2 Stellungnahme und 10 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Stellungnahme 1: (OZ-0006)

A1

Network Tactical Planing

Vom nördlich Ecke der Grundgrenze bis zum Objekt auf KG63105 Gst. 938/2 verläuft ein Versorgungsschlauch. Sollten Grabungsarbeiten im Bereich dieser Kabelanlagen durchgeführt werden, können die Lagepläne unter: www.A1.net/plugselfcare abgefragt werden.

Für die fernmeldetechnische Anbindung des Objektes wenden Sie sich bitte an: netzausbau@A1.at. Neubestellungen von Produkten und Services: www.A1.net

Beantwortung:

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

Stellungnahme 2: (OZ-0014)

Straßenamt der Stadt Graz

Nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplans 05.41.0 „Eggenberger Gürtel 94-98“ wird von Seiten des Straßenamtes folgende Stellungnahme abgegeben:

- *Da es sich beim Eggenberger Gürtel um eine Landesstraße handelt, ist die Zufahrtsgenehmigung, sowie die Bauverbotszone gem. Stmk LStVG mit dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, abzustimmen.*
- *Es darf darauf hingewiesen werden, dass die Erschließungsstraße keine Netzfunktion aufweist und somit eine Übernahme ins öffentliche Gut von Seiten des Straßenamtes abgelehnt wird.*
- *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 umzusetzen. Weiters ist zu beachten, dass es zu keinen negativen Begleiterscheinungen zwischen Bepflanzungen und Beleuchtung kommt.*
- *Jene Teilflächen, die ins öffentliche Gut übergehen, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Auf diesen ist eine Versickerung von Oberflächenwasser der Bauobjekte oder anderen Nutzungen durch Dritte nicht zulässig. Von Seiten des Straßenamtes besteht der Wunsch die Flächen kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mittels privatrechtlichen Verträgen festzuhalten!*
- *Sofern in etwaigen Vereinbarungen eine Kostentragungen durch Dritte für die Errichtung der Verkehrsflächen vorgesehen ist, ist privatrechtlich sicherzustellen, dass diese Verpflichtung bei Veräußerung auch auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergeht.*

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: (OZ-007)

Land Steiermark

Abteilung 16

Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum

*Zur geplanten Änderung der Raumordnungspläne erhebt die Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum in Abstimmung mit der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, **einen Einwand.***

Für die geplante Bebauung ist für einen Geh- und Radweg inkl. Grünstreifen gemäß RVS 03.02.13 vom Fahrbahnrand ein entsprechender Abstand einzuplanen.

Die südlich bestehende Zufahrt ist zu schließen und ist das Grundstück ausschließlich über die nördliche Zufahrt zu erschließen. Die nördliche Zufahrt ist der Art und Nutzung anzupassen.

Es gelten die verkehrsplanerischen Grundsätze in unserer Allgemeinen Stellungnahme.

Einwendungsbehandlung:

Der Bebauungsplan bezieht sich ausschließlich auf die Baulandteile, entlang des Eggenberggürtel wird außerhalb des Planungsgebiet zusätzliche Flächen für die Errichtung des Geh- und Radweges vorgeschrieben. Die Geh- und Radwegeführung ist mit dem Land Steiermark abgestimmt.

Im Bebauungsplan wurde festgelegt, dass es nur mehr eine Zufahrt gibt. Diese ist in Abstimmung mit dem Land Steiermark in den nördlichen Bereich der Liegenschaft bzw. des Gültigkeitsbereiches verlegt worden.

Einwendung 2: (OZ-0008)

1. Die Bauungsweise soll gekuppelt zu Liegenschaft KG63105 Grst.Nr 949/12 im Süden sein. Das Grundstück KG 63105 Grst.Nr 949/12 sollte unbedingt im selben BBPL bearbeitet werden. Dort soll ein großer Gebäudekomplex entstehen, eine Einheit, die die Kärntnerstraße / Gürtelturm zu einer Einheit werden lassen soll. Da darf man nicht immer nur Fragmente aus einem so kleinen Gebiet bearbeiten, da sollte man das Große sehen.

2. Zufahrt für das angrenzende Grundstück im Süden soll auch über das BBPL Gebiet erfolgen, daher bitte eine Erweiterung und Änderung des BBPL. (Gemeinsamkeiten der Grundstücke auf einmal behandeln)

3., Beide Grundstücke sollen Vorbehaltsflächen (Sport/Spiel) , die dringend im Griesviertel gebraucht werden, da das Defizit an Grünflächen/Sportflächen sehr groß ist, abtreten. Die Vorbehaltsflächen haben dieselben Grundstücksnummer wie die zu bebauenden Flächen. Das ist für den Bürger sehr unübersichtlich und unklar. Daher Grundstücksteilung, da die abzutretende Fläche nicht minimal ist/Kaufvertrag/ Übergabevertrag an die Stadt/Abstimmung mit dem BBPL. Bevor die Vorbehaltsflächen nicht abgehandelt wurden, egal wie es ausgeht, kein BBPL. Investoren können STEK , FLÄWI und RL lesen.

Das Eck, Eggenberggürtel, Lazarettgürtel, Kärntnerstraße, Gürtelturm nicht zerstückeln, als Einheit verplanen, damit etwas Wunderschönes herauskommt. (Siehe Erläuterungsbericht Seite 9) Es soll ein Aushängeschild werden, wenn man die Innenstadt betritt.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1. + 2.

Für die südlichen Liegenschaften wurde bereits ein Bebauungsplanentwurf erstellt. Der 05.44.0 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel – Kärntnerstraße“ befand sich bereits von 21. Juli bis einschließlich 29. September 2022 in Auflage. Eine Beschlussfassung ist zeitnah zu erwarten.

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.

Im 05.44.0 Bebauungsplanentwurf wurde festgelegt, dass eine Erschließung ausschließlich über die nördliche Liegenschaft möglich ist. Das Planungsgebiet hat keine eigene Zufahrt vom Eggenberger Gürtel oder der Kärntner Straße.

Ad 3.

Die beiden Vorbehaltsflächen können nicht im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren abgehandelt werden.
Der Kauf der beiden Flächen wurde bereits verhandelt und die Verträge sind bereits abgeschlossen.

Einwendung 3: (OZ-009)

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 Bebauungsplänen 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 ua. nur randlich im „Hochhausstandort“ des Räumlichen Leitbildes, weshalb vertieft darzulegen ist, warum iVm den konkret geplanten Gebäudehöhen und Geschoßigkeiten von einer Übereinstimmung mit den Vorgaben des Räumlichen Leitbildes ausgegangen wird. In diesem Zusammenhang sind auf Seite 5 der Erläuterungen des BPLs auch die entsprechenden Rahmenbedingungen gemäß § 10 der Verordnung zum Räumlichen Leitbild zu ergänzen.

Auch 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 ebenfalls darzulegen, warum 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 im Planungsgebiet die Errichtung von Handelsbetrieben nicht ausgeschlossen ist, ist im BPL eine entsprechende Klarstellung hinsichtlich möglicher Einkaufszentren erforderlich bzw. ist in den Wortlaut des BPLs ein entsprechender Hinweis auf EZ-relevante Inhalte im Sinne des § 40 (4) Z2 StROG 2010 aufzunehmen.

- Zu § 3 (2) – max. Bruttogeschossfläche: Unter Berücksichtigung der Mindestinhalte gem. § 41 (1) StROG ist die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen „ersichtlich zu machen“ bzw. „festzulegen“. Es wird daher angeregt, die im Entwurf des BPLs geplante Festlegung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche in diesem Sinne zu überarbeiten und den konkreten Grenzwert der Bebauungsdichte ersichtlich zu machen bzw. festzulegen.

- Zur möglichen Unterschreitung von baugesetzlichen Abständen – insbesondere gem. § 4 (3) des BPLs – wird generell auf die Einhaltung der Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG hingewiesen. Die konkreten Erläuterungen, dass die baugesetzlichen Gebäudeabstände nicht eingehalten werden müssen, sind in diesem Zusammenhang zu prüfen bzw. es sind dahingehend ergänzende Begründungen – allenfalls Adaptierungen – mit Verweis auf die oa. Vorgaben des Stmk. BauG erforderlich.

- Warum für das 10. Geschoß eine Höhe von 5,00m angenommen wird, ist derzeit nicht nachvollziehbar. Um Prüfung wird ersucht, zumal Überschreitungen ua. für Stiegenhäuser und Lifte nicht ausgeschlossen werden.

- In § 5 (6) ist die „zulässige“ Dachform durch eine verbindliche bzw. einschränkende Formulierung (vgl. §§ 9 (1) u. (5) der Entwurfsunterlagen „ausschließlich“ zulässig) zu ersetzen, da andere Dachformen derzeit im Wortlaut nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

In diesem Sinne ist auch zur Bestimmung des § 9 (3), dass ein freistehender Werbepylon „zulässig“ ist, eine ergänzende Festlegung erforderlich, da derzeit durch Vorgaben des BPLs die Errichtung einer Mehrzahl von freistehenden Werbepylenen im Planungsgebiet ebenfalls nicht ausgeschlossen wird.

- In § 5 (7) 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 (4) eine Klarstellung erforderlich, für welche kleineren Dachaufbauten eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zulässig ist.
- Zu den „flach geneigten Photovoltaikanlagen“ wird um Klarstellung ersucht, ob diesbezüglich sinn-gemäß ebenfalls von einer Neigung bis max. 10 Grad ausgegangen wird.
- 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.
- Der in § 8 (4) angeführte Begriff „befestigter Bereich“ ist nachvollziehbar zu definieren. Wie wird „der Bereich“ abgegrenzt, um die nachhaltige Entwicklung von Baumpflanzungen sicher zu stellen?
- Aus den vorliegenden Erläuterungen sind Entscheidungsgrundlagen für einzelne Verordnungsinhalte zum Teil nicht hinreichend erkennbar. Ua. sind generell über die Wortlautfestlegungen hinaus – insbesondere auch differenzierte – Bestimmungen beispielsweise zu § 2 Nutzungen ua. zur Vorgabe der Mindestwohnungsgröße vertieft zu begründen.
- Zu den Erläuterungen des Bebauungsgrades auf Seite 15 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 17 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.

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.

Bebauungsdichte

Im Erläuterungsbericht ist eine genaue tabellarische Darstellung der Flächen abgedruckt. Diese stellt nachvollziehbar dar, dass die maximalen Bruttogeschossfläche gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan-Ausweisung bezogen auf das Bauland eingehalten wird.

Abstände

Innerhalb der Festlegungen des Bebauungsplanes können die Abstände zur im Plan dargestellten zukünftigen Gemeindestraße unterschritten werden.

Geschosshöhen im 10. Geschoss

Um eine flexible Nutzung im Obergeschoss zuzulassen wurde, analog zudem Wettbewerbsverfahren eine höhere Höhe im Geschoss zugelassen, jedoch nicht die mögliche Geschossanzahl erhöht.

Bodenversiegelung

§3 der Verordnung wurde ergänzt.

Der §3 (7) lautet nun

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

Begriffsdefinition

Das Stadtplanungsamt bietet Auskunfts- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die Bürger:innen informiert. Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären. Die Definition von Begrifflichkeiten/Fachbegriffen – beispielsweise im Erläuterungsbericht – ist momentan nicht angedacht.

Generell wurden im Erläuterungsbericht Klarstellungen, Berichtigungen und Ergänzungen vorgenommen

Einwendung 4: (OZ-0010)

Einwendungen

zum Bebauungsplan 05.41.0, „Eggenbergergürtel 94-98“.

Abstände

☒ *In der Verordnung werden nur die baugesetzlichen Grenzabstände gefordert nicht jedoch die baugesetzlichen Gebäudeabstände. Begründet wird dies im Erläuterungsbericht §4 Absatz: Abstände damit, dass die nördliche Nachbar-Liegenschaft 949/13 keine Grenzabstände einhält. Das ist, meines Empfindens nach, jedoch völlig irrelevant da:*

o Erstens Besagte Liegenschaft weit vor Verabschiedung der Stammfassung des

Steiermärkischen Baugesetz (LGBl. Nr. 59/1995 Stück 14) gebaut wurde undes somit mehr oder minder unmöglich war auf damals zukünftige Gesetze zuzuspekulieren sowie diese einzuhalten.

o Zweitens in der aktuellen Auflage des Baugesetzes, §13 Absatz 8 hier nicht zutragen kommt da die Unterschreitung der Gebäudeabstände eindeutig nicht im Interesse des Ortsbildschutzes, der Altstadterhaltung, des Denkmalschutzes oder der Erhaltung einer baukulturell bemerkenswerten Bausubstanz (Ensemble) liegt Gemessen aus dem beigelegten Entwurf läge der Gebäudeabstand zwischen 26,00m und 27,50m.

Laut Baugesetz („muß ihr Abstand mindestens so viele Meter betragen, wie die Summe der beiderseitigen Geschoßanzahl [10+15], vermehrt um 4, ergibt (Gebäudeabstand)“) muss der Abstand mindestens 29m betragen.

☒ *Weiters fordere ich größere Gebäudeabstände beruhend auf §13 Abs 12 des Steiermärkischen Baugesetzes. Da, mit der geplanten Verwendung als hauptsächlicher Wohnbau einerseits unzumutbare Privatsphäreneinschränkung aller südlich und östlich ausgerichteten Wohnungen der Liegenschaft 949/13, andererseits durch die Höhe der Bebauung eine Erhöhung des schon an der Grenze des Zumutbaren liegenden Schallpegels an alle südlichen und östlichen Wohneinheiten einher geht.*

☒ *Durch die sehr böige Windlage um die Liegenschaft 949/13 ab dem 5.ten Geschoss, zu geringe Gebäudeabstände und dem Venturi-Effekt es zu Unterdrücken an dem bereits bestehenden Gebäude der Liegenschaft 949/13 und dem Geplantem. Ein kleiner Druckunterschied kann verheerende Folgen haben, beispielsweise hat ein Unterdruck von 0,1 bar bereits eine Belastung auf einem Quadratmeter von ca. 100 kg. Wechselbelastung ausgehend der Natur von Böen wird wahrscheinlich Gefahr für beiderlei Gebäude sowie deren Benutzer mit sich ziehen. Bei höheren Windgeschwindigkeiten zum Beispiel bei Sturmfrage erhöht sich der induzierte Unterdruck und somit die Gefahr.*

Geschossanzahlen

☒ *Die Mindestgeschossanzahl ist in der Verordnung mit 3 betitelt. Für vernünftigen Schallschutz des Parkes St. Lukas benötigt es meiner Meinung nach eine Mindestgeschossanzahl von mindestens 5 bis 6. Begründet durch den gegenüber liegenden Gürtelturm und dem Studentenwohnheim und deren Schallreflektionen.*

☒ *Die Maximalgeschossanzahl mit 10 geschossen ist nicht zu rechtfertigen, da sie den unteren Geschossen der Liegenschaft 949/13 in den Wintermonaten Zwischen 10:00 und 11:00 das gesamte Tageslicht raubt. Fehlendes Tageslicht ist nachweislich Depressionsfördernd und da die Winter in Graz ohnehin durch den Nebel sehr trist*

sind stellen Sie sich in die Verantwortung der daraus folgenden gesundheitlichen Problematiken. Das wäre mit einer Reduktion der Geschossanzahl um 2-3 sehr leicht zu beheben.

Grün- und Verkehrsflächen

☒ Die Vergrößerung der Park und Sportanlage St. Lukas ist wünschenswert, jedoch ist das Ausmaß in dem vergrößert wird unverhältnismäßig zur zusätzlichen Auslastung der Parkanlage. Ohne Erweiterung des Angebots wird der jetzt schon überlastete Tennisplatz heillos überrannt. Derzeit gibt es schon Schwierigkeiten für Besucher aus unmittelbarer Nähe einen Slot in der CourtCulture App zu reservieren. Durch die Bebauung kommen niedrig geschätzte 60 Wohneinheiten hinzu welche die Zahl der Besucher aus unmittelbarer Nähe fast verdoppeln würde. Geschweige denn der zusätzlichen Bauvorhaben im Entwicklungsplan. Damit die Anlage ein Erholungsgebiet bleibt muss die Wohnnutzung im Bebauungsplan reduziert werden oder die Parkanlage sowie die Sportangebote ausgedehnt werden. ☒ Weiters würde die Parkanlage St. Lukas ihren Wert als Erholungsgebiet durch die Erschließung der südlichen Nachbarliegenschaft und dem damit einher kommenden Verkehr verlieren. Die derzeitige Sicherheit für Kinder, welche zustande kommt durch vollkommenes Fehlen des Verkehrs um den Park, ist zu bewahren. ☒ Auch würde die Parkanlage St-Lukas sowie die Sportanlagen durch den Bau induzierten Staub in Mitleidenschaft gezogen, somit vor allem die Sportanlagen während der gesamten Bauzeit unbenutzbar und nicht als Erholungsgebiet, sondern als wortwörtlicher Staubfänger existent. Bebauungsdichte und Bebauungsgrad ☒ 2021 gab es in Graz 38.000 leerstehende Wohnungen. Jetzt stehen die Enormen Wohnbauprojekte in den Reininghaus Gründen kurz vor der Fertigstellung. Keine Zuwanderung kann diese Wohnungen füllen. Das Genehmigen von einem weiteren Anlegerbauprojekt mit den Maxima an Bebauungsdichte und -grad in Graz steht nicht im Einklang mit den Aussagen des Gemeinderates zu Anlegerwohnungen vor der Wahl.

Lärmbelastung

☒ Da Liegenschaften im Umfeld des Baugrundes welche am Eggenbergergürtel situiert sind ohnehin schon an der Grenze zur ungesunden Lärmbelastung liegen wird der Baulärm diese Grenze überschreiten. Um Anwohner zu schützen muss deshalb entweder zu Bauzeiten der Verkehr gedämmt oder der Bau nur unter der Auflage von besonders geräuscharmer Bauweise gestattet werden.

Einwendungsbehandlung:

Abstände

Innerhalb der Festlegungen des Bebauungsplanes können die Abstände zur im Plan dargestellten zukünftigen Gemeindestraße unterschritten werden.

Dies entspricht den Abstandsregeln gemäß dem steiermärkischen Baugesetz.

Geschossanzahl

Bei der Liegenschaft handelt gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild um einen Hochausstandort. Bereits in der gebauten Realität ist das zukünftige Stadtbild bezüglich seiner Höhenentwicklung ablesbar. Im Bebauungsplan ist geregelt, dass ein Gebäude mit 3 bzw. 10 Geschossen errichtet werden darf. Es soll ein durchgehender Sockel mit 3 Geschossen errichtet werden, der als Lärmschutzriegel für die dahinterliegenden Bereiche/Liegenschaft dienen soll. Im überwiegenden Teil der Liegenschaft ist eine 10 geschossige Bebauung zulässig.

Parkanlage

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

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

Bebauungsdichte

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im „Kerngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,5.

Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Bauland ausgewiesen.

Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der *Bebauungsplanung* eine den *Raumordnungsgrundsätzen* entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im *Flächenwidmungsplan* ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“

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

Bebauungsgrad

Seit 20. Juli 2023 gilt in Graz die Verordnung zum Grünflächenfaktor.

Dieser ist bei jedem Baubewilligungsverfahren zu prüfen und gemäß den Verordnungsinhalten einzuhalten.

Lärm

Die Thematik des „Baulärms“ kann nicht über das raumordnungsrechtliche Bebauungsplanverfahren abgehandelt werden. Dieses ist im Zuge des Baubewilligungsverfahren nach dem steiermärkischen Baugesetz abzuhandeln.

Einwendung 5: (OZ-0011)

Anwalt einer Bürger:in

Einwendungen:

3.1 Zum Verfehlen der Planungsaufgaben im Allgemeinen:

*3.1.1 Wie der EB unter Punkt „1. Ausgangslage“ bezeugt, erfolgte die Ausarbeitung des hier in Rede stehenden Entwurfs zu einem 05.41.0 BBPL „Eggenberger Gürtel 94-98“ einzig aufgrund eines am **27.03.2018** von der Eigentümerin der GST-NRn 938/2 und 940 dahingehend artikulierten **Anregung**.*

*3.1.2 **Bereits am 25.04.2018, sohin nicht einmal einen Monat später, hatte aber auch die hiesige Einschreiterin bei der Abteilung für Stadtplanung ein schriftliches **Ansuchen** um Erlassung eines Bebauungsplans für ihr eigenes, dem hier gegenständlichen BBPL-Gebiet unmittelbar angrenzendes GST-NR 949/12 gestellt.***

*3.1.3 Mit besagtem Schreiben hatte die Einschreiterin überdies darum **ersucht, ihr GST-NR 949/12 „in die Erstellung dieses [Anm: des hier vorliegenden] Bebauungsplanes mit einzubeziehen“**, um eine möglichst einheitliche Gestaltung des gesamten Gebiets zu ermöglichen.*

*3.1.4 **Völlig ungeachtet** der (zeitlichen und inhaltlichen) **beinahe Deckungsgleichheit der beiden Anträge** beschränkt sich der hier vorliegende BBPL-Entwurf – unter **Ausgrenzung des GST-NR 949/12 der Einschreiterin** – einzig auf die beiden benachbarten GST-NRn 938/2 und 940.*

*3.1.5 **Aber nicht nur das: Der besagte BBPL-Entwurf grenzt das GST-NR 949/12 nicht bloß aus, sondern trifft überdies Anordnungen für die (einzig) vom Planungsgebiet umfassten GST-NRn 938/2 und 940, die für die***

unmittelbar angrenzende, jedoch vom Planungsgebiet ausgeschlossene Liegenschaft der Einschreiterin von unmittelbarer und überaus beeinträchtigender Konsequenz wären.

Und das gänzlich ohne Berücksichtigung der für die Liegenschaft der Einschreiterin maßgeblichen örtlichen und raumplanerischen Umstände, was aber im Sinne einer profunden Grundlagenforschung unbedingt erforderlich (gewesen) wäre.

3.1.6 So ordnet der besagte Entwurf beispielsweise unter Punkt 5 „Verkehrsanlagen“ an, dass entlang der westlichen Grundgrenze des GST-NR 940 eine Erschließungsstraße herzustellen sei, die „auch die Erschließung für die südliche Nachbar-Liegenschaft“ sichern soll. Wie eine solche vermeintliche Sicherung der Zufahrt aussehen soll, vermag der bewusste Entwurf – mangels dahingehender Grundlagenforschung – nicht zu erklären (hiez zu tieferstehend Näheres).

3.1.7 Daneben trifft der besagte Entwurf Anordnungen zu künftigen Werbeanlagen, ohne auch nur im Ansatz darauf Bedacht zu nehmen, dass auch im künftigen Gebäude auf der Liegenschaft der Einschreiterin (den obigen raumordnungsrechtlichen Vorschriften zufolge) notwendigerweise Gewerbetreibende untergebracht sein werden, die verständlicherweise einer gewissen Werbepräsenz 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).

3.1.8 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).

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

3.1.10 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 beschränkter Planung nicht Genüge getan.

Dies umso mehr, als ohnedies ein (zeitlich und inhaltlich nahezu) identer Antrag auf Erlassung eines BBPL für das dem bewussten BBPL-Gebiet unmittelbar benachbarte GST-NR 949/12 vorliegt, in dessen Zuge die Einschreiterin sogar expressis verbis darum ersucht hatte, ebendieses in die hier vorliegende Bebauungsplanung miteinzubeziehen.

Vor diesem Hintergrund widerspräche 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.

3.1.11 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“.

3.1.12 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“.

3.1.13 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.

3.1.14 Aus den vorgenannten Raumordnungsgrundsätzen nach § 3 Stmk ROG ergibt sich der **Auftrag** des Gesetz- bzw. Ordnungsgebers 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.

3.1.15 Insgesamt führte der vorliegende Entwurf die Liegenschaft der Einschreiterin in eine völlig wehrlose **(zivilrechtliche) Abhängigkeit von der Eigentümerschaft der vom Bebauungsplangebiet betroffenen 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

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

Basis von 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 05.41.0 BBPL sieht bekanntermaßen eine **quer über das BBPL-Gebiet** verlaufende Straße vor, die mitunter der vermeintlichen **Erschließung der Liegenschaft 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 des zu errichtenden Gebäudes** 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 Emissions**

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 Straße im Herzen des zur Erholung dienenden Ruhebereichs führte unweigerlich dazu, dass jeglicher **Verkehrslärm und -schmutz sowie Luftemissionen** – entgegen dem Sinn der obigen Bestimmung – (wieder) **hinters Gebäude geführt** würde.

3.2.6 Das erweist sich insofern als konsequent, 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 Liegenschaft der Einschreiterin.

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 derzeitigen (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 Liegenschaften des Planungsgebiets verfügt die Liegenschaft der Einschreiterin jedenfalls **nicht**. Auch dürften solche – mit höchster Wahrscheinlichkeit – in Hinkunft auch **nicht realisierbar** sein.

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**.

3.2.15 Es stellte sich damit unweigerlich die Frage danach, **welche Grundlagenforschung** der Annahme einer bestmöglichen (nördlichen) Erschließbarkeit der Liegenschaft der Einschreiterin über die besagte Straße zugrunde liege.

3.2.16 Auch stellte sich die Frage danach, **welches künftige Bebauungsbild auf der Liegenschaft der Einschreiterin** mit der Annahme dessen bestmöglicher Erschließbarkeit durch die besagte Straße im besagten BBPL-Entwurf als Grundlage angenommen wurde, wenn doch gar **keine** dahingehende (dokumentierte) **Grundlagenforschung** vorgenommen worden war!

3.2.17 Es bleibt also sozusagen ein **Rätsel**, wie der besagte BBPL-Entwurf mit einer bloß auf das grundlagenerforschte Planungsgebiet abgestimmten Straße die **Erschließung der Liegenschaft der Einschreiterin „sichern“** wolle.

3.2.18 Viel eher **zwänge** der vorliegende BBPL-Entwurf solcherart die Liegenschaft der Einschreiterin – infolge unsachlicher Restriktion der Grundlagenforschung auf das (bloß eine einzige Liegenschaft umfassende) Planungsgebiet – sozusagen in die **(partielle) Isolation**.

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

3.2.19 Denn ohne Zweifel wäre die Einschreiterin dann dem **Gutdünken der Eigentümerin der vom BBPL erfassten Liegenschaften ausgesetzt**. Es wäre nämlich einzig dieser anheimgestellt, ob und – bejahendenfalls – in welchem Umfang sie eine Nutzung der besagten Straße durch die Bewohner oder Gewerbetreibenden der Liegenschaft der Einschreiterin zuließe.

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

3.2.21 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.

3.2.22 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**.

3.2.23 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.

3.2.24 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**.

3.2.25 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.

3.2.26 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.

3.3 Zur rechtswidrigen Planung der Werbeflächen: 3.3.1 Vorweg ist darauf zu verweisen, dass die Einhaltung der raumordnungsrechtlichen Vorgaben betreffend Werbeanlagen (auch) für die Einschreiterin deshalb von rechtlichem Interesse ist, weil auch für ihr eigenes Grundstück dieselben raumordnungsrechtlichen Vorgaben wie für die vom bewussten Bebauungsplan erfasste Liegenschaft gelten.

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

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

3.3.4 Damit ist für diese Liegenschaften **einzig** die oben (auszugsweise) wiedergegebene **Tabelle des § 6a Z 3b RLB** maßgeblich, derzufolge „Schriftzüge“, „Kleinstformate“, „Kleinformate“ und „Großformate“ generell **zulässig** sind.

Die Einschreiterin geht also davon aus, dass auch für ihr eigenes Grundstück künftig ähnliche, wenn nicht gar gleiche dahingehende Festlegungen, wie im hier vorliegenden BBPL-Entwurf, getroffen werden dürften. 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 Werbepylone bis zu einer Höhe von maximal 6 m **zulässig**“ sein.

3.3.5 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.

3.3.6 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.

3.3.7 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 unzulänglichen 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“.

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“.

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!**“

3.4.2 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**, soll doch das geplante Gebäude offensichtlich unmittelbar an 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 Zum raumordnungs(rechts)konformen Alternativvorschlag der Einschreiterin:

3.5.1 Wie die voranstehenden Ausführungen zeigen, erweist sich der (derzeitige) **Entwurf** zu einem 05.41.0 BBPL aus einer Reihe von Gründen als **mit den raumordnungsrechtlichen Vorgaben** nicht vereinbar.

3.5.2 Zur Entschärfung dieser Problematik sowie im Bemühen um eine konstruktiven Kritik gestattet sich die Einschreiterin, – unter nochmaligem Ersuchen um Miteinbeziehung ihres eigenen GST-NR 949/12 in die hier gegenständliche Bebauungsplanung – den **tiefestehenden Verbesserungsvorschlag** zu erstatten.

3.5.3 Der **grundlegende Ansatz** zur Behebung der voranstehenden raumordnungsrechtlichen Widersprüche läge darin, das Bebauungsplanungsgebiet um die Liegenschaft der Einschreiter zu erweitern **sowie** die geplante

Erschließungsstraße von ihrer derzeit geplanten Lage hinter dem zu errichtenden Gebäude an dessen straßenseitige Front (entlang des Eggenberger Gürtels) zu verlegen.

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

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

3.5.6 Zu dieser Begleitstraße ist auf die Ausführungen des **EB (S 8)** zu verweisen, der auf einen im Jahre **2019** von der Stadt Graz erstellten „**Rahmenplan für den Bereich im Umfeld Don Bosco – Gürtelturm**“ Bezug nimmt.

3.5.7 Ebendieser Rahmenplan sieht für den „Bereich westlich des Eggenberger Gürtels und nördlich der Kärntnerstraße“ die Entstehung einer

„**boulevardartigen internen Erschließungsstraße in zweiter Reihe**“ vor.

3.5.8 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.

3.5.9 Es erwiese sich also zielführend, ebendiesen Rahmenplan nun **in die Tat umzusetzen** und diese „boulevardartige interne Erschließungsstraße in zweiter Reihe“ als **Begleitstraße** nach dem obigen Schema zu realisieren!

3.5.10 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.

3.5.11 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 zur Erholung vorgesehenen Innenhofs.

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

3.5.13 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 des GST-NR 940/2 nach dem derzeitigen Entwurf gefahrlos einen gesicherten Radweg erreichen? Wohl kaum über den hochfrequentierten Eggenberger Gürtel oder gar über dessen Gehsteig!

Wie die obige Darstellung aus dem „Grünen Netz Graz“ zeigt, führt ein (als dort mit grüner Linie eingezeichneter) **Radweg** von der Lazarettgasse über den als gesicherten Schutzweg ausgestalteten 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, sämtliche der künftigen Wohneinheiten auf allen hier in Rede stehenden Grundstücken über eine solche Begleitstraße – vollkommen **verkehrsrisikoarm** – an das öffentliche Radwegenetz anzubinden.

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

3.5.15 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:

Bebauungsplanaufgaben

Für die südlichen Liegenschaften wurde bereits ein Bebauungsplanentwurf erstellt. Der 05.44.0 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel – Kärntnerstraße“ befand sich bereits von 21. Juli bis einschließlich 29. September 2022 in Auflage. Eine Beschlussfassung ist zeitnah zu erwarten.

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 gekoppelte Bauweise vorgeschrieben.

Erschließung

Im gegenständlichen und südlich angrenzenden 05.44.0 Bebauungsplanentwurf wurde festgelegt, dass eine Erschließung ausschließlich über die Liegenschaft des 05.41.0 Bebauungsplan möglich ist. Das 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.

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.

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.

Baumpflanzungen

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

Einwendung 6: (OZ-0012)

Land Steiermark

Abteilung 15

Energie, Wohnbau, Technik

Die Unterlagen zur Anhörung zum Bebauungsplan 05.41.0 der Stadt Graz wurden von der Abteilung 13 mit der Frage, ob die Vorgaben zu Immissionsschutzmaßnahmen im BPL hinreichend sind an die Abteilung 15 übermittelt.

Nach Durchsicht der Unterlagen ist festzuhalten, dass dem Erläuterungsbericht zu entnehmen ist, dass das gegenständliche Areal als Kerngebiet - Sanierungsgebiet Lärm ausgewiesen ist. Dies wird durch die Ausführungen in §11 bekräftigt, die eine flächendeckende und erhebliche Überschreitung der entsprechenden Planungsrichtwerte der ÖNORM S 5021 ausgehend vom Verkehrslärm am Eggenberger Gürtel darlegen. Darüberhinaus finden sich weder im Wortlaut noch den Erläuterungen noch der planlichen Darstellung irgendwelche Hinweise, dass eine tatsächliche fachliche Befassung mit der Thematik stattgefunden haben könnte. Es ist daher völlig unklar, ob eine Lärmfreistellung gemäß der ÖNORM S 5021 ein Ziel der Planung sein bzw. wie eine solche realisiert werden soll.

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 60 dB) und Abendsituation (Beurteilungspegel 55 dB) nachgewiesen werden kann und
- das Einhalten der entsprechenden Planungsrichtwerte (Beurteilungspegel 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 7: (OZ-0013)

[...]

- **Schlußfolgerung: Ausdehnung des Bebauungsplangebietes auf den gesamten Raum zwischen Josef-Huber-Gasse – Eggenberger Gürtel – Kärntner Straße und ÖBB!**

Als erster Teil bietet sich der Bereich im Norden (nördlich vom Grasweg) an.
Generell Beibehaltung der bestehenden Dichte-Festlegungen im Flächenwidmungsplan! Reduzierung des Bebauungsgrades auf maximal 0,5!

In der Gegenwart ist wieder stärker die Gesamtsicht bei der Behandlung konkreter Problemstellungen erforderlich! (Dieser Bebauungsplan kann dafür eine Mahnung sein, aber auch ein Vorbild werden).

In § 1 Abs. 2 StROG wird die Raumordnung generell als „**planmäßige, vorausschauende Gestaltung eines Gebietes zur Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohles**“ festgelegt und ist somit auch hier umzusetzen.

- Im Hinblick auf den immer dringlicher werdenden Klimaschutz wird es uns bewusst, dass wir verpflichtet sind, die Qualität der natürlichen Lebensgrundlagen durch eine sparsame und sorgsame Verwendung der natürlichen Ressourcen (Boden, Wasser, Luft) zu erhalten und nachhaltig zu verbessern! Speziell im südlichen Bereich (Richtung Don Bosco) gibt es auch eine Vielzahl versiegelter Flächen, sodass für einen erheblichen Teil explizit die Entsiegelung vorzusehen ist; naturnahe Bereiche sind zu erhalten!
- **Die Vermeidung von gegenseitigen nachteiligen Beeinträchtigungen muss eine Selbstverständlichkeit sein!**
- Wenn hier im Bereich des Eggenberger Gürtels anscheinend eine Verbreiterung des Gürtels vorgesehen ist, dann sollten jedenfalls entlang dieser Gürteltrasse Alleen obligatorisch vorgesehen werden!
- Generell sollte bei Neubauten ein möglichst hoher Standard für die Wärmedämmung vorgesehen werden (- in Graz kann die Siedlung am Dieselweg in Liebenau ein Beispiel sein).
- Ein besonderes Augenmerk sollte auf **Begleit-Maßnahmen zur Begrenzung des Ruhenden Verkehrs** gelegt werden. Nur dadurch können die im MOKO 2020 (S. 21) angeführten Ziele auch in der Praxis erreicht werden.

Einwendungsbehandlung:

Es wurde kein eindeutiger Einwand formuliert.

Für die südlichen Liegenschaften wurde bereits ein Bebauungsplanentwurf erstellt. Der 05.44.0 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel – Kärntnerstraße befindet sich bereits seit 21. Juli bis einschließlich 29. September 2022 in Auflage.

Im Vorfeld wurde ein städtebaulicher Wettbewerb über alle Grundstücke ausgelobt, das Siegerprojekt wurde als Gestaltungskonzept bzw. Grundlage für die beiden Bebauungspläne übernommen.

Im 05.44.0 Bebauungsplanentwurf wurde festgelegt, dass eine Erschließung ausschließlich über die nördliche Liegenschaft möglich ist. Das Planungsgebiet hat keine eigene Zufahrt vom Eggenberger Gürtel oder der Kärntner Straße.

Die beiden Vorbehaltsflächen können nicht im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren abgehandelt werden.

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

Einwendung 8: (OZ-0015)

Betreffend Entwurf des 05.41.0 Bebauungsplanes „Eggenberger Gürtel 94-98“ haben wir folgende Punkte einzuwenden:

- **§4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, ABSTÄNDE, MINDESTBEBAUUNG**
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für unterirdische Gebäudeteile, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
-
- **§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**
- (3) Die Nutzung der Dachfläche als Dachterrassen, und dgl. und/oder für (Haus-) Technikanlagen über dem 10. Geschoss ist unzulässig.
- Wir hätten hier gerne: In untergeordnetem Ausmaß (z.B. Splitgerät der Klimaanlage, Satellitenschüssel, etc.) ist die Nutzung der Dachfläche über dem 10. Geschoss möglich. Flachgeneigte Photovoltaik-Anlagen sind zulässig.
-
- **§8 Freiflächen, Grünflächen**
- Bitte um Ergänzung einer Umkehrmöglichkeit für die Müllabfuhr/Einsatzfahrzeuge etc. im Plan und im Text, sowie einer Ladezone Abstellplätze für Anlieferung (mindestens für Klein LKWs geeignet) für die Bestückung Geschäftsflächen/Gastrofläche, Büros, Anlieferung, Essenzustellung, Paketdienste, Post etc.
- Zur Zeit ist im Plan nur eine Grünfläche dargestellt und im Text ist auch nichts von einer Ladezone/Abstellplätze für Anlieferung zu lesen.
- Die befestigten Zugänge zum Haus sind im Plan in der Grünfläche auch nicht ersichtlich, wir hätten dann zumindest im Verordnungstext gerne beschrieben, dass in der Grünfläche auch befestigte Zugänge zum Haus/Müllraum, Fahrräder oder auch befestigte Sitzplätze für die mögliche Gastronomie errichtet werden dürfen)
-
- **§9 Sonstiges**
- (2) Die Summe aller Ansichtsflächen aller Werbeanlagen auf allen Fassaden (Einzelbuchstaben, flächige Werbung, ..) ist mit maximal 7 m² begrenzt. Wir hätten die Begrenzung gerne bei 10 m².

Einwendungsbehandlung:

Baugrenzlinien

Gemäß §4(1) gelten Baugrenzlinien gelten für Hauptgebäude. Im §4(2) sind lauter oberirdische Gebäudeteile ausgezählt, die außerhalb der Baugrenzlinien anzuordnen sind.

Es macht keinen Sinn, jetzt zusätzlich noch unterirdische Gebäudeteile hinzuzufügen, die von dieser Regelung nicht betroffen sind.

Dachnutzung über dem 10 Geschoss

Es sind wie bereits im Wettbewerb festgelegt, keine, meistens emittierenden, Haustechnikanalgen am obersten Dach zulässig. Für die Photovoltaik wurde extra eine Ausnahme verordnet.

Grünflächen/Freiflächen

Die Verkehrsfläche wurde im Beschluss als zukünftige Gemeindestraße verordnet. Mögliche Wende- und Anlieferungszone müssen wie bei anderen Bauvorgaben, am eigenen Grundstück geregelt werden.

Die Ausgestaltung des Freiraumes obliegt der Bauwerber:in. Die Versiegelung und Befestigung von Flächen ist jedoch möglichst gering zu halten. Siehe dazu auch die Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz.

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.

Einwendung 9: (OZ-0016)

Den oben angeführten Bebauungsplan beeinspruchen wir in offener Frist mit folgender Argumentation: Im vorliegenden Widmungsplan wird das Grundstück 940/2 in zwei verschiedenen gewidmete Teile getrennt. Der von der Straße abgewandte Teil dürfte laut dem Städtebaulichen Rahmenplan Gürtelturm – Don Bosco von DI Günter Reissner als Grünfläche umgestaltet werden.

Nach den Erfahrungen des Rahmenplans Reininghaus, in welchem eine Vielzahl wesentlicher Änderungen erfolgte, die der ursprünglichen Intention widersprechen, besteht hier ebenfalls eine Unsicherheit, ob und wie weit der zitierte Rahmenplan zur Umsetzung gelangen wird.

Es wird daher nahegelegt, bzw. gefordert, die Genehmigung des vorliegenden Bebauungsplanes von der unwiderruflichen Widmung als Grünfläche abhängig zu machen.

Zusatz:

Dasselbe gilt für die südlich bzw. südwestlich gelegenen Bebauungspläne in der direkten Nachbarschaft, um Rechtssicherheit zu erlangen, dass der vorliegende Rahmenplan auch tatsächlich zu seiner wesenhaften Umsetzung gelangen kann.

Begründung:

In der Vergangenheit hat sich immer wieder gezeigt, dass die Verwaltungsorgane der Stadt im Nachhinein keine Handhabe besitzen, Bedingungen, die den Interessen von Investoren zuwiderlaufen, aber der eigenen Städtischen Bevölkerung zum Nutzen und für eine höhere Städtische Lebensqualität dienen können, durchzusetzen.

Einwendungsbehandlung:

Es wurde kein eindeutiger Einwand formuliert.

Für die südlichen Liegenschaften wurde bereits ein Bebauungsplanentwurf erstellt. Der 05.44.0 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel – Kärntnerstraße befindet sich bereits seit 21. Juli bis einschließlich 29. September 2022 in Auflage.

Im Vorfeld wurde ein städtebaulicher Wettbewerb über alle Grundstücke ausgelobt, das Siegerprojekt wurde als Gestaltungskonzept bzw. Grundlage für die beiden Bebauungspläne übernommen.

Im 05.44.0 Bebauungsplanentwurf wurde festgelegt, dass eine Erschließung ausschließlich über die nördliche Liegenschaft möglich ist. Das Planungsgebiet hat keine eigene Zufahrt vom Eggenberger Gürtel oder der Kärntner Straße.

Die beiden Vorbehaltsflächen können nicht im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren abgehandelt werden.

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

Einwendung 10: (OZ-0017)

*Zum vorgelegten Entwurf erhebe ich als interessierte Bürgerin und Bewohnerin, die im Umfeld des Planungsgebietes wohnt und lebt, innerhalb der Frist folgende **Einwendungen**:*

Allgemeines: Auch hier handelt es sich wieder um einen Bebauungsplan im Anlassfall. Mittels eines Wettbewerbes wurde eine Projektplanung für einen größeren Grundstücksbereich erstellt. Der Bebauungsplan behandelt nun aber nur mehr das Grundstück des Antragstellers und nicht mehr das weiter südlich und westlich liegende Grundstück. Aus diesem Grund wurde auch eine Abänderung bei der Verkehrserschließung des Grundstückes gegenüber dem Rahmenplan vorgenommen. Aus diesem Stückwerk eines Bebauungsplanes lässt sich keine grundlegende Regelung der städtebaulichen und sozialräumlichen Aufgabenstellungen an diesem Ort erkennen. Hier wird bloß ein Entwurf nachgezeichnet, in dem sogar schräge Winkel vorgegeben werden. Dies ist nun wahrlich nicht die Aufgabe einer Bebauungsplanung.

Es wurde leider verabsäumt das gesamte bebauungsplanpflichtige Areal- Josef Huber Gasse Eggenbergergürtel und Kärntnerstraße - nachhaltig in einem groben Bebauungsplan zu bearbeiten. Und zwar bevor die investorenwünsche und Projekt feststehen.

Einwand 1) Widerspruch zur Stadtklimaanalyse und zum städtebaulichen Rahmenplan

Das Planungsziel der Stadtklimaanalyse- Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen - wird im Erläuterungsbericht zitiert.

In der Planung wird dies aber nicht eingehalten, da eine starke Versiegelung durch die westliche Begleitstraße erfolgt, und auch keine Bäume entlang der Gürtelstraße vorgesehen sind.

Diese fehlende Baumreihe steht auch im Widerspruch zur Studie aus dem Jahre 2019, wo eben entlang des Gürtels eine Baumreihe vorgesehen ist.

In diesem städtebaulichen Rahmenplan ist auch nur eine kurze sehr effiziente Stich-Erschließungsstraße vorgesehen.

Einwand 2) Nicht nachvollziehbare und möglicherweise auch inkorrekte Flächen bzw.- Dichteberechnung. Überschreitung der Höchstdichte

Die im Bebauungsplan eingetragene Begleitstraße ist als Verkehrsfläche ausgewiesen. Eine Verkehrsfläche ist keine Baufläche und darf daher nicht bei der Dichteberechnung und die Berechnung des Bebauungsgrades miteinbezogen werden. Die Flächenaufstellung zur Berechnung der Dichte ist eine Tabelle im Erläuterungsbericht. Hier ist diese innere Verkehrsfläche mit 1020,92 m² angegeben aber nicht abgezogen. Da diese Straße auch als zukünftige Gemeindestraße angedacht ist, muss diese Fläche abgezogen werden. Die heranzuziehende Baufläche ist nur mehr ca. 2440 m² damit wäre die maximale Bruttogeschossfläche bei Ausnützung der max. Dichte 6840 m² BGF anstatt 9395 m². Auch der Bebauungsgrad ist damit wesentlich höher und natürlich auch der Versiegelungsfaktor.

Einwendungsbehandlung:

Gesamtentwicklung

Für die südlichen Liegenschaften wurde bereits ein Bebauungsplanentwurf erstellt. Der 05.44.0 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel – Kärntnerstraße“ befand sich bereits von 21. Juli bis einschließlich 29. September 2022 in Auflage. Eine Beschlussfassung ist zeitnah zu erwarten. 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.

Im 05.44.0 Bebauungsplanentwurf wurde festgelegt, dass eine Erschließung ausschließlich über die nördliche Liegenschaft möglich ist. Das Planungsgebiet hat keine eigene Zufahrt vom Eggenberger Gürtel oder der Kärntner Straße.

Bebauungsdichte

Im Erläuterungsbericht ist eine genaue tabellarische Darstellung der Flächen abgedruckt. Diese stellt nachvollziehbar dar, dass die maximalen Bruttogeschossfläche gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan-Ausweisung bezogen auf das Bauland eingehalten wird.

Grünflächenausstattung/Stadtklima

Die beiden Vorbehaltsflächen können nicht im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren abgehandelt werden.

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

Bezüglich der Einwendungserledigung, Präzisierung und Klarstellungen der Inhalte hat sich der 05.41.0 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel 94-98“ in folgenden Punkten geändert:

Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.41.0 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 wurde ein Bauplatz mit der Bezeichnung A 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 BAUPLATZ, BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE,

- (1) Bauplatz A ist im Planwerk eingetragen und hat eine Bauplatzgröße von 2608,25 m².
- (2) Es ist eine maximale Bruttogeschossfläche von 9.395 m²zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, ABSTÄNDE, MINDESTBEBAUUNG

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl意思ien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Innerhalb der Festlegungen des Bebauungsplanes können die Abstände zur im Plan dargestellten Gemeindestraße unterschritten werden.
- (4) Entlang dem Eggenberger Gürtel ist die Bebauung mindestens 3-geschossig auszubilden.

§ 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 langten eine Einwendung ein.

Einwendung 1:

Anwalt der Antragsteller:in

„Gegen den geänderten Auflageentwurf zum 05.41.0 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel 94-98“ der Landeshauptstadt Graz:

1. Beabsichtigte Änderungen

Im Planwerk des Auflageentwurfs soll die (mitten durch unser Grundstück verlaufende) Verkehrsfläche nunmehr als Gemeindestraße ausgewiesen werden. Die Geh- und Radwegeverbindung im Bereich der westlichen Grenze des Planungsgebiets soll insofern entfallen, als diese in die geplanten Gemeindestraße integriert werden. Ein Bauplatz mit der Bezeichnung A wird festgelegt. Des Weiteren sollen folgende Punkte im Verordnungswortlaut wie folgt (tieferstehend pink) geändert werden:

§ 3 Bauplatz, Bruttogeschossfläche,

- (1) Bauplatz A ist im Planwerk eingetragen und hat eine Bauplatzgröße von 2608,25 m²
- (2) Es ist eine maximale Bruttogeschossfläche von 9.395 m² zulässig.

§ 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.

In seiner derzeitigen Form ist der Auflageentwurf zum Bebauungsplan 05.41.0 „Eggenberger Gürtel 94-98“ in sich widersprüchlich. Insbesondere die § 3, § 5 Abs 1 und § 8 in Verbindung mit dem Wettbewerbsergebnis und den offenbar nach wie vor geplanten Enteignungen führen im Ergebnis zu einer Unbebaubarkeit des Grundstückes.

2. Grünflächenfaktor - Berücksichtigung der Vorbehaltsflächen

Unsere Grundstücke werden in Anhang 1 zur GrünflächenfaktorVO1 als „Straßenrandbebauung“ ausgewiesen. Für derartige Gebiete gilt gemäß § 3 Abs 1 Z 3 GrünflächenfaktorVO ein **Grünflächenfaktor von 0,6** (bei einer Wohnnutzung von über 70 % der BGF) bzw **0,4** (ab einer gewerblichen Nutzung von mindestens 30 % der BGF).

Gemäß § 3 Abs 2 GrünflächenfaktorVO berechnet sich der Grünflächenfaktor aus der „Summe aller - jeweils mit dem Faktor der jeweiligen Naturhaushaltswirksamkeit multiplizierten - Teilflächen zuzüglich eines allfälligen Baubonus dividiert durch die **Bauplatzfläche**.“ Welche Flächen dabei als relevante „Teilflächen“ bzw als „Bauplatzfläche“ anzusehen sind, wird in der GrünflächenfaktorVO nicht näher erläutert. § 2 Abs 2 GrünflächenfaktorVO hält in diesem Zusammenhang lediglich fest, dass etwaige baurechtliche Begriffe iSd Stmk BauG auszulegen sind. Das könnte die Behörde in einem Bauverfahren darauf schließen lassen, dass für die Berechnung des Grünflächenfaktors nur die als Bauland gewidmete Fläche maßgeblich ist.

Wenn wir mehr als die Hälfte unseres ursprünglichen Grundstückes (wie in Bezug auf die überdimensionierte Verkehrsfläche schon mehrmals betont: rechtswidrig) an die Stadt Graz abtreten müssen und die Stadt diese Flächen dann versiegelt, dann sabotiert die Stadt ihre eigene Verordnung. Es kann nicht sein, dass die umfassenden Abtretungsflächen bei der Berechnung des Grünflächenfaktors keine Berücksichtigung finden. Vielmehr muss diese - angesichts der Abtretungsverpflichtung von uns baulich nicht ausnutzbare - Fläche **zur Gänze als unversiegelte Fläche (Faktor 1,0) berücksichtigt** werden.

3. In sich widersprüchliche Vorgaben

In seiner aktuellen Form würde der Bebauungsplan eine Bebauung iSd mit hohem finanziellen Aufwand durchgeführten Architekturwettbewerbs sowie jede andere sinnvolle Bebauung unseres Grundstückes unmöglich machen:

► Die im FWP ausgewiesene Vorbehaltsfläche und die im Auflageentwurf zum Bebauungsplan vorgesehenen Verkehrsflächen machen mehr als die Hälfte der Gesamtgrundstücksfläche aus. Wir können also nur einen **kleinen Teil unserer Liegenschaft tatsächlich bebauen bzw für Grünflächen nutzen**.

► Wie uns von der Stadt Graz stets zugesichert wurde, sollen wir (im Gegenzug für die Abtretung der Vorbehaltsfläche) zumindest den bebaubaren Teil unserer Liegenschaft iSd im FWP festgelegten Höchstdichte ausnutzen können. Vor diesem Hintergrund beziffert § 3 Abs 2 des Auflageentwurfs die **maximale BGF mit 9.395 m²**.

Bei einem Grünflächenfaktor von 0,6 bzw 0,4 müssten wir in die Höhe bauen, um die zulässige Bruttogeschossfläche auch nur annähernd ausnutzen zu können. Dies könnte aber wiederum durch die in § 5 Abs 1 des Auflageentwurfs **enthaltenen Höhenbeschränkungen** je nach Ausgestaltung des Gebäudes nicht möglich sein.

Im Ergebnis würde der Bebauungsplan eine (bautechnisch und wirtschaftlich) sinnvolle Bebauung unserer Grundstücke unmöglich machen und unsere **Baufreiheit in unzulässiger Weise einschränken**.

4. Ersuchen

§ 1 Abs 2 GrünflächenfaktorVO ermöglicht dem Ordnungsgeber, in einem Bebauungsplan einen **abweichenden Grünflächenfaktor** festzulegen. Von dieser Ermächtigung muss im gegenständlichen Fall **Gebrauch gemacht werden, um eine Bebauung im Sinne des Wettbewerbsergebnisses zu ermöglichen**.

Wir ersuchen die Stadt Graz, unsere Einwendungen zum geänderten Auflageentwurf des Bebauungsplans 05.41.0 „Eggenberger Gürtel 94-98“ zu berücksichtigen und den Bebauungsplanentwurf dahingehend zu ändern, als festgelegt wird, dass

► in Abweichung von der GrünflächenfaktorVO aufgrund der Besonderheiten des gegenständlichen Falls (geplante Abtretung von 1.274,15 m² sowie überdimensionierte Verkehrsfläche, die mitten durch das Grundstück verlaufen soll) **kein Grünflächenfaktor** eingehalten werden muss;

in eventu

► bei der Berechnung des Grünflächenfaktors die Abtretungsfläche im Ausmaß von 1.274,15 m² sowie die überdimensionierte (mitten über unser Grundstück verlaufende) Verkehrsfläche als unversiegelte Flächen mit dem Faktor 1,0 zu berücksichtigen sind und

► der derart berechnete Grünflächenfaktor ein Mindestmaß von 0,2 betragen muss.“

Einwendungsbehandlung:

Das Wettbewerbsergebnis ist weiterhin umsetzbar. Die Baugrenzenlinien haben sich nicht verändert, die möglichen Bruttogeschossfläche ist unverändert geblieben. Es wurde lediglich der Bauplatz, abzüglich der Verkehrsflächen festgelegt. Die frühere Verkehrsfläche, die mit einem Servitut/Dienstbarkeit geregelt werden hätte sollen, wurde nun als eine zukünftige Gemeindestraße festgelegt.

Der Bebauungsgrad wurde aus der ursprünglichen Verordnung herausgenommen, und durch den nun den Grünflächenfaktor ersetzt. In dieser Verordnung gibt es unter §3 (5) Abs. 3 Verbesserungsgebot. Aktuell ist das Grundstück bebaut und Parkplatz genutzt, und somit fast gänzlich versiegelt. Durch die Baumaßnahmen, kommt es teilweise zu Entsiegelung, Begrünung der Tiefgaragendecken und der Flachdächer. Somit wird eine Verbesserung zum Ist-Stand nachweisbar sein.

Die Vorbehaltsflächen können nicht im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren abgehandelt werden.

Der Kauf der beiden Flächen wurde bereits verhandelt und die Verträge mit den jeweiligen Eigentümer:innen sind bereits abgeschlossen.

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 05.41.0 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel 94-98“, 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

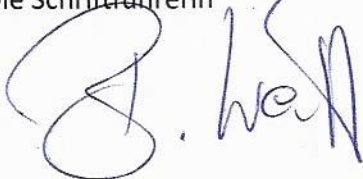
(elektronisch unterschrieben)

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

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 15.11.2013

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. M. 2023

Der/die Schriftführer:in:



Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja
- 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 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 05.41.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.


Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag eine Einwendung abgegeben.


Klima-Schutz Maßnahmen


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

- Extensive Dachbegrünung
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, Hecken, grüne Pufferzonen, ...)
- Sicherung der Baumstandorte
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Baumpflanzungen, ...)

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-11-08T14:16:30+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	2023-11-08T16:12:20+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	2023-11-09T08:02:11+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	2023-11-09T12:15:13+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.