

Gina Wirtz-Stalder

Graz, 15.02.2024

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A14-033220/2021/0023

16.32.0 Bebauungsplan

„Kärntner Straße – Trattfelderstraße“

XVI. Bez., KG Webling

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3
Stmk. ROG 2010Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
gem. § 40 und § 63 Abs. 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 20.10.2020 ersucht die Eigentümerin der Liegenschaften .307, 106/2, 106/3, .847, 108/5 und 108/15; alle KG Webling um die Erstellung eines Bebauungsplanes.
Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 14.700 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 – 1,2 ausgewiesen.

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

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

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

Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 24. Mai 2023 über die beabsichtigte Auflage des 16.32.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Kärntner Straße – Trattfelderstraße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs. 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 07. Juni 2023.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit von Donnerstag, dem 08. Juni 2023 bis Donnerstag, dem 10. August 2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 03. Juli 2023 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist langten 14 Einwendungen und Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1:

1) Die Stadt Graz setzt derzeit einen Schwerpunkt, die Stadt für Fußgänger sicherer und besser zu gestalten. Es wäre schön, wenn dieses Bemühen nicht nur die Innenstadt betreffen könnten, sondern auch Siedlungsgebiete wie unseres.

Stellvertretend für die Kinder im Siedlungsgebiet möchte ich Sie bitten, die Verkehrslösung bei der Zu- und Abfahrt des Bebauungsplans in der Höhe Trattfelderstraße so zu gestalten, dass es möglichst sicher für Fußgänger wird, da das Verkehrsaufkommen hier durch die neue Bebauung steigen wird. Derzeit ist diese Ausfahrt schon sehr unübersichtlich und es kommt zu schwierigen Situationen zwischen Verkehrsteilnehmern (...). Bitte hier um gute Planung, um am Ende Konflikte der Verkehrsteilnehmer und Unfälle zu vermeiden (...).

Auch das Fehlen eines Gehwegs in der Trattfelderstraße ist für die Verkehrssicherheit für Fußgänger schwierig, bitte diese wie besprochen unbedingt in die Planung einbeziehen. Es besteht jetzt schon das Problem der Sicherheit, wenn man zu Fuß unterwegs ist, für Kinder ist es ein schwieriger Bereich und es wäre toll, wenn ein Gehsteig bis zu den Häusern Trattfelderstraße 17/19 entstehen könnte. Im Idealfall als ganzheitliches Projekt in der gesamten Trattfelderstraße und nicht nur im vorderen Bebauungsplanabschnitt, auch wenn das genannte Gebiet nicht im Bebauungsplan liegt. Auch hier sind die zukünftigen Bewohner mitzudenken, die auf den noch unbebauten Feldern in der Trattfelderstraße wohnen werden.

2) Wenn man sich unseren Stadtteil ansieht, übersteigt die geplante Maximalhöhe der Bebauung mit den geplant erlaubten 7G im Frontbereich sehr stark das städtebauliche Gesamtbild der Umgebung.

Einfamilienhäuser und Kleinsiedlungen grenzen im direkten Umfeld an diese Bebauungshöhe. Eine möglichst hohe Bauweise als Lärmschutzwand ist in diesem Fall nicht zielführend, weil kaum Anrainer davon profitieren und sich dies auch nicht wünschen. Weitere Bauprojekte in der Kärntnerstraße sind nicht wie hier mit direktem Siedlungsgebiet umgeben und können nicht als Argument für eine so hohe Planung für den oben genannten Bebauungsplan gelten. (...)

Ich bitte auch zu berücksichtigen, dass der genannte Baubereich im Siedlungsgebiet eingebettet ist und derzeit trotz Lage an der Kärntnerstraße einen ruhigen Wohnbereich darstellt. Dies möchte ich als Argument für eine Verringerung der Bebauungshöhe des geplanten Projekts (Licht, Privatsphäre, Verkehrsaufkommen) einbringen.

Ich bringe daher ein, am Bebauungsplan die Maximalhöhe des Gebäudes von 7 Stöcken um mindestens 3 Stöcke zu reduzieren, um das Gesamtstadtbild des Siedlungsgebietes hier nicht zu gefährden und ein einheitliches Stadtbild zu erreichen, das auch auf die Bedürfnisse der Anrainer abgestimmt ist.

3) Im Bauprojekt Grillweg, was vor kurzem umgesetzt wurde, wurde der Bevölkerung, die in dem Siedlungsbereich wohnt, in der Planungsphase ein attraktiver Branchenmix aus Nahversorgern und Dienstleistern versprochen, wovon die Einwohner profitieren könnten. Bis heute ist leider der versprochene Mehrwert nicht umgesetzt, Leerstände sind die Folge.

Bei der aktuellen Planung des Bebauungsplans wird wieder vom Mehrwert für die angesiedelte Bevölkerung gesprochen- ich bitte Sie daher, den versprochenen Branchenmix vorzuschreiben (Einzelhandel, Apotheke, Bäckerei, Drogerie,..). Als positives Beispiel einer gelungenen Planung möchte ich hier die Olga-Rudl-Zeynek-Gasse nennen (Trafik, Einzelhandel, Apotheke, Bäckerei). Wenn schon so groß gebaut werden muss wäre es toll, wenn es einen garantierten Mehrwert für die Einwohner des Bezirks gäbe.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.: Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte ist die Flächenvorsorge durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien innerhalb des Planungsgebietes. Im konkreten Fall wurden (innerhalb des Gültigkeitsbereiches des 16.32.0 Bebauungsplanes) entlang der Kärntner Straße die erforderlichen Verkehrsflächen für die Weiterführung des bestehenden Geh- und Radwegausbaus an der nordwestlichen Straßenseite sowie eine Verbreiterung der Trattfelderstraße um 2 m für die mögliche Errichtung eines Gehweges berücksichtigt. Lage und Querschnitte der im Bebauungsplan enthaltenen (zukünftig öffentlichen) Verkehrsflächen wurden in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen der Stadt Graz und des Landes Steiermark festgelegt. Seitens der Stadt Graz wird grundsätzlich eine Verbesserung der Rad- und Gehweg-Infrastruktur angestrebt; mit dem raumordnungsrechtlichen Instrument der Bebauungsplanung können jedoch keine Festlegungen zum Umsetzungszeitpunkt möglicher Geh- und Radwegprojekte getroffen werden. Detailplanungen für (möglichst zusammenhängende) Geh- und Radwegprojekte können erst zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden.

Ad 2.: Im Hinblick auf die Frage der Höhenentwicklung möglicher Gebäude innerhalb des gegenständlichen 16.32.0 Bebauungsplanes ist festzuhalten, dass für die, als Vergleich herangezogenen, Bauungsstrukturen im westlichen und nördlichen Anschluss unterschiedliche raumordnungsrechtliche Planungsgrundlagen vorliegen: Während für den Gültigkeitsbereich des 16.32.0 Bebauungsplanes gemäß Flächenwidmungsplan eine Nutzungsüberlagerung „Kerngebiet mit Gewerbegebiet“ mit einem maximalen Bebauungsdichtewert von 1,2 verordnet ist, gilt für die angrenzenden „Allgemeinen Wohngebiete“ ein, im Vergleich hierzu halbiertes, Bebauungsdichtewert von maximal 0,6.

Bereits auf Ebene des Flächenwidmungsplanes ist daher ablesbar, dass Bebauungen innerhalb des 16.32.0 Bebauungsplanes, im Vergleich zu den angrenzenden Wohngebieten (bei gleichem Bebauungsgrad) die doppelte Geschossanzahl erreichen (müssen). Die Umsetzung eines *einheitlichen Stadtbildes* kann schon aufgrund dieser unterschiedlichen Planungsgrundlagen nicht erzielt werden.

Bei großmaßstäblicher Betrachtung im 1.0 Räumlichen Leitbild ist der überwiegende Teil der städtebaulichen Achse entlang der Kärntner Straße dem Bereichstyp „Straßenrandbebauung“ zugeordnet. Für die Kärntner Straße ist demnach großteils die städtebauliche Zielsetzung einer mindestens dreigeschossigen, straßenraumbildenden Bebauung festgelegt. Die westlich und östlich an der Kärntner Straße angelagerten Wohngebiete sind wiederum (in Abstimmung mit den im 4.0 FLÄWI festgelegten max. Bebauungsdichten) den Bereichstypen „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ oder „kleinräumig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels“ zugeordnet, welche grundsätzlich ebenfalls eine Bebauung mit zwei- bis viergeschossigen Wohngebäuden ermöglichen.

Aus städtebaulicher Sicht ist daher festzuhalten, dass für die straßenseitige, maximal siebengeschossige Höhenzonierung im 16.32.0 Bebauungsplan jedenfalls der Vergleich mit den (bestehenden und geplanten) Hochpunkten entlang der Kärntner Straße heranzuziehen ist. Als Übergang zu den direkt angrenzenden Wohngebieten wurde im westlichen und nördlichen Bereich des Planungsgebietes bereits im Bebauungsplan-Entwurf eine begrünte Pufferzone mit maximal viergeschossigen Gebäude(-teilen) und erhöhten Abständen berücksichtigt. In der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde nunmehr der Bereich der bis zu siebengeschossigen Bebauung, insbesondere unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf die nördlich angrenzenden Liegenschaften, auf rd. ein Drittel der Länge der straßenseitigen Bebauungsmöglichkeiten reduziert. In diesem Zusammenhang darf auch darauf hingewiesen werden, dass bereits durch die Lage dieser Höhenzonierung ein erhöhter Abstand zu den angrenzenden Wohnhäusern besteht. Der Mindestabstand eines möglichen siebengeschossigen Gebäudeteiles beträgt gemäß vorliegendem Bebauungsplan nunmehr rd. 20 m zu den nördlich angrenzenden Grundstücken und rd. 30 m zu den westlich angrenzenden Liegenschaften.

Ad 3.: Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan sind die Erdgeschossbereiche (und Kellergeschosse) innerhalb des Bebauungsplangebietes als „Kerngebiet“ ausgewiesen; für die Obergeschosse gilt die Nutzung „Gewerbegebiet“. Zudem wurde die Wohnnutzung im vorliegenden 16.32.0 Bebauungsplan auch für die Erdgeschossbereiche ausgeschlossen um Nutzungskonflikte innerhalb der zukünftigen Bebauung zu vermeiden und die angestrebte Ansiedelung von diversen Gewerbenutzungen zu fördern.

Aus raumordnungsrechtlicher Sicht ist somit die größtmögliche Nutzungs-Vielfalt als Basis für die Umsetzung des beschriebenen „attraktiven Branchenmix aus Nahversorgern und Dienstleistern“ vorhanden. Ziel der Bebauungsplanung ist eine größtmögliche Flexibilität für die Umsetzung konkreter Nutzungen wie z.B. *Trafik, Einzelhandel, Apotheke, Bäckerei, etc.* im folgenden Bauverfahren; eine Einschränkung möglicher Nutzungen auf Ebene der langfristig rechtsverbindlichen Bebauungsplan-Verordnung ist daher nicht zielführend.

Einwendung 2:

Bezugnehmend auf (...) das betroffene Grundstück

- *Kärntnerstrasse Nr. 290 (Gst. Nr. 106/4):
geplante Abtretungsfläche ca. 95m² zur Errichtung eines öffentlichen Geh- und Radweges
so möchten die Grundstückseigentümer zu gleichen Teilen*

- *Herr Ing. Walther Verschitz*
- *Frau Annemarie Verschitz*

und

- *Herr Peter Berger-Verschitz*

fristgerecht (...) Stellung nehmen bzw. ihre ganzheitlichen Einwendungen zur Errichtung eines Geh- und Radweges zu diesem Ausbauprojekt einbringen.

Ebenfalls hier in CC zur Info ist

- *Herr Ing. Walter Verschitz
seines Zeichen Eigentümer des Nachbargrundstückes Kärntnerstrasse 290b (Gst. Nr. 106/5) der auf dem
zuvor genannten und durch die geplante Baumassnahme betroffene Grundstück das sogenannte
Servitutsrecht besitzt.*

Einwendungsbehandlung:

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

Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte ist die Flächenvorsorge durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien innerhalb des Planungsgebietes. Im konkreten Fall wurden entlang

der Kärntner Straße (innerhalb des Gültigkeitsbereiches des 16.32.0 Bebauungsplanes) die erforderlichen Verkehrsflächen für die Weiterführung des bestehenden Geh- und Radwegausbaus an der nordwestlichen Straßenseite berücksichtigt. Lage und Querschnitte der im Bebauungsplan enthaltenen (zukünftig öffentlichen) Verkehrsflächen wurden durch die Abteilung für Verkehrsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen der Stadt Graz und des Landes Steiermark festgelegt. Detailplanungen werden jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden weder Festlegungen zum Umsetzungszeitpunkt des Geh- und Radwegausbaus noch zu erforderlichen Grundstückseinlösen getroffen.

Einwendung 3:

Bezüglich der Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes (...) möchten wir als grundbücherlicher Eigentümer (...) folgende Einwendungen vorbringen:

bezüglich Geschossanzahl ersuchen wir darauf zu achten, dass unsere Photovoltaikanlage zu keiner Zeit beschattet wird, da aus der im Stadtplanungsamt vorgeführten Animation ersichtlich ist, dass zu bestimmten Zeiträumen bei vorgesehener Geschossanzahl eine Beschattung erfolgen würde,

bezüglich Lärmbeeinträchtigung ersuchen wir, darauf Bedacht zu nehmen, dass keine zusätzliche Beeinträchtigung (pulsartig) durch die Lücken in der zukünftigen Bebauung entstehen.

Einwendungsbehandlung:

Zur Einwendung betreffend die Geschossanzahl bzw. die daraus resultierende Beschattung von bestehenden Photovoltaikanlagen darf ausgeführt werden, dass der Bereich mit einer möglichen siebengeschossigen Bebauung in der Beschlussfassung zum 16.32.0 Bebauungsplan reduziert und von den Bestandsgebäuden an der Trattfelderstraße deutlich abgerückt wurde. In diesem Zusammenhang muss jedoch auch festgehalten werden, dass ein völliger Ausschluss von Beeinträchtigungen bestehender Photovoltaikanlagen durch die Errichtung von Neubauten auf Nachbarliegenschaften durch die Festlegungen in Bebauungsplänen nicht gewährleistet werden kann.

Hinsichtlich einer möglichen Lärmbeeinträchtigung durch Lücken in der Bebauung darf darauf hingewiesen werden, dass durch die Festlegung der Bauweisen im betreffenden 16.32.0 Bebauungsplan eine möglichst geschlossene Bebauung entlang der Kärntner Straße ermöglicht wird. Zudem ist gemäß der gegenständlichen Verordnung die Errichtung von Lärmschutzwänden (unter der Maßgabe einer beidseitigen Begrünung) in eventuell entstehenden Lücken zwischen der Bebauung grundsätzlich zulässig.

Einwendung 4:

Es wäre mir wichtig, dass bei dem Bau des Hauses keine Abfälle in die Umwelt geraten, sondern entsorgt werden.

Wenn das Haus fertig ist, bitte ich sie darum, nicht nur Parkplätze anzulegen, sondern auch Bäume anzupflanzen.

Außerdem sollte der Bau keine großen Glasflächen haben, damit keine Vögel dagegen fliegen.

Ich bin 9 Jahre alt und habe diesen Brief geschrieben, weil ich in der Gegend wohne und es mir wichtig ist.

Einwendungsbehandlung:

Selbstverständlich ist es auch der Stadt Graz äußerst wichtig, dass Abfälle, welche bei der Errichtung von Gebäuden entstehen, ordnungsgemäß entsorgt werden. Eine Regelung dieser Problematik ist jedoch bei

der Erstellung von Bebauungsplänen nicht erforderlich, da eigene Gesetze und Verordnungen zur ordnungsgemäßen Entsorgung von Abfällen bestehen.

Die Gestaltung von Parkplätzen und Freiflächen mit Bäumen ist dagegen eine der wesentlichen Aufgaben in der Bebauungsplanung. Beim 16.32.0 Bebauungsplan wird zum Beispiel festgelegt, dass Parkplätze für Autos zum Großteil in Tiefgaragen untergebracht werden müssen. Nur wenige Parkplätze dürfen im Freien errichtet werden, dabei muss bei jeweils fünf Parkplätzen auch ein Baum gepflanzt werden. Außerdem müssen die Grünflächen rund um die zukünftigen Gebäude gemäß dem Bebauungsplan mit einer Mindestanzahl an neuen Bäumen bepflanzt werden.

Auch die Errichtung von Glasflächen wird im Bebauungsplan bereits beschränkt: große Glasfassaden dürfen ausschließlich im Erdgeschoss geplant werden.

Einwendung 5:

Als Eigentümer (...) und direkt betroffener Anrainer zu obiger geplanter Bebauung erlaube ich mir, beiliegenden schriftlichen EINWAND vorzulegen.

Es wird ersucht, Ihren Entwurf zum Bebauungsplan nochmals zu überdenken und auf alle hierzu vorgebrachten Einwände der Bewohner in dem betroffenen Siedlungsbereich einzugehen und ernst zu nehmen.

(...) Im Wohngebiet rund um den Anfang der Trattfelderstraße sind seit Umwidmung der Titscholdgründe vor beinahe 100 Jahren nur Einfamilienhäuser gebaut worden, ein reines Wohngebiet mit Gärten bis ca. 1000 m². Kein Haus hat mehr als ein Stockwerk und genau hier sollten (...) nun 4 - 7 geschoßige Objekte entstehen.

Die Wohnqualität für die hier wohnenden Menschen ist wohl letztendlich, sonst könnte eine derartige Verbauung nicht geplant werden. Von einem harmonischen Baukonzept kann hier auch nicht die Rede sein. Das charakteristische familiäre Wohngebiet wird verändert, die Wohnattraktivität geschwächt und das prägende landschaftliche Bild verschwindet hinter hohen Mauern.

Die Umwandlung einer so großen Grünfläche von 15 ha in eine versiegelte Büro- und Geschäftsfläche kann auch das Mikroklima in unserem Gebiet verändern indem natürliche Kühleffekte durch Begrünung (dzt. Bäume und Sträucher) oder Wasserverdunstung reduziert werden.

Die Höhe und Lage der geplanten Gebäude 4 - 7 geschoßig könnte zu Schattenwürfen auf die angrenzenden Häuser und Gärten führen, was sich negativ auf die Sonneneinstrahlung und die Lichtverhältnisse für die Anwohner auswirkt.

Die hohen Gebäude bringen weiters eine erhebliche Einschränkung unserer Privatsphäre, da sie möglicherweise Einblick in unser Zuhause und unseren Garten ermöglichen.

Geschäfte ziehen meist mehr Kunden, Mitarbeiter, Lieferanten an, als reine Bürogebäude, das führt zu erhöhter Verkehrsbelastung, Luftverschmutzung und zu Parkraumproblemen. Der bereits knappe Parkraum im Umfeld würde weiter eingeschränkt werden.

Mit dem Betrieb von Geschäften in den Bürogebäuden könnten auch längere Geschäftszeiten oder Nachtbetriebe verbunden sein, was zu erhöhtem Lärm und anderen Störungen führen würde.

Auf die Einhaltung des Planes, die Zu- und Ausfahrt für alle geplanten Objekte nur über die Kärntnerstraße und nicht über die Trattfelderstraße vorzusehen, wird besonderer Wert gelegt. Befürchtet wird vermehrte Lärmbelastung durch Schallreflexion auf Grund der hohen geplanten 4-7geschoßigen nördlichen Bauobjekte - Übertragen von der naheliegenden Busstation her, die täglich permanent 24 Stunden von Reisebussen angefahren wird, sowie vom allgemeinen Verkehrslärm im Kreuzungsbereich.

Seit vielen Jahren sind wir schon durch sehr belastende Quellen wie Fabrikanlage, Weblinger Kreisverkehr, Häuser- und Straßenneubauten, Busbahnhof und dgl. mehr enormer Lärmbelastung ausgesetzt, sodaß in keiner Weise uns noch mehr zugemutet werden darf.

Zusammenfassend wäre es für die seit Jahrzehnten hier Wohnenden einfach unzumutbar, u.a. ein 4-geschossiges Haus vorgesetzt zu bekommen. Auch wenn rechts vielleicht alles im grünen Bereich einzuordnen ist, Beschattung, Lärm, Luftgüte, Einsicht in den Privatbereich, Wertminderung u.v. m., spricht doch die verminderte Lebensqualität dagegen.

Das geplante Gebäude mit nördlicher Ausrichtung Trattfelderstraße soll daher keinesfalls mehr als höchstens 2-geschoßig gebaut werden.

Wir ersuchen, uns einen größtmöglichen Grünraum zu belassen, die angrenzende Verbauung zur Trattfelderstraße auf höchstens 2 Geschoße zu beschränken und unsere angeführten Bedenken und Ängste zu evaluieren.

Einwendungsbehandlung:

Im Hinblick auf die Frage der Höhenentwicklung möglicher Gebäude innerhalb des gegenständlichen 16.32.0 Bebauungsplanes ist festzuhalten, dass für die, als Vergleich herangezogenen, Bauungsstrukturen im westlichen und nördlichen Anschluss unterschiedliche raumordnungsrechtliche Planungsgrundlagen vorliegen: Während für den Gültigkeitsbereich des 16.32.0 Bebauungsplanes gemäß Flächenwidmungsplan eine Nutzungsüberlagerung „Kerngebiet mit Gewerbegebiet“ mit einem maximalen Bebauungsdichtewert von 1,2 verordnet ist, gilt für die angrenzenden „Allgemeinen Wohngebiete“ ein, im Vergleich hierzu halbiertes, Bebauungsdichtewert von maximal 0,6.

Bereits auf Ebene des Flächenwidmungsplanes ist daher ablesbar, dass Bebauungen innerhalb des 16.32.0 Bebauungsplanes, im Vergleich zu den angrenzenden Wohngebieten (bei gleichem Bebauungsgrad) die doppelte Geschossanzahl erreichen (müssen).

Bei großmaßstäblicher Betrachtung im 1.0 Räumlichen Leitbild ist der überwiegende Teil der städtebaulichen Achse entlang der Kärntner Straße dem Bereichstyp „Straßenrandbebauung“ zugeordnet. Für die Kärntner Straße ist demnach großteils die städtebauliche Zielsetzung einer mindestens dreigeschossigen, straßenraumbildenden Bebauung festgelegt. Die westlich und östlich an der Kärntner Straße angelagerten Wohngebiete sind wiederum (in Abstimmung mit den im 4.0 FLÄWI festgelegten max. Bebauungsdichten) den Bereichstypen „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ oder „kleinräumig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels“ zugeordnet, welche grundsätzlich ebenfalls eine Bebauung mit zwei- bis viergeschossigen Wohngebäuden ermöglichen.

Aus städtebaulicher Sicht ist daher festzuhalten, dass für die straßenseitige, maximal siebengeschossige Höhenzonierung im 16.32.0 Bebauungsplan jedenfalls der Vergleich mit den (bestehenden und geplanten) Hochpunkten entlang der Kärntner Straße heranzuziehen ist. Als Übergang zu den direkt angrenzenden Wohngebieten wurde im westlichen und nördlichen Bereich des Planungsgebietes bereits im Bebauungsplan-Entwurf eine begrünte Pufferzone mit maximal viergeschossigen Gebäude(-teilen) und erhöhten Abständen berücksichtigt. Der, durch die Baugrenzl意思en definierte, Mindestabstand der möglichen viergeschossigen Bebauung zur (südlichen Bestandskante der) Trattfelderstraße beträgt 15 m; diese Freibereiche sind gemäß Bebauungsplan mit Baumpflanzungen erster Ordnung zu begrünen. Der Abstand einer (zukünftig höheren) Bebauung zu den Bestandsgebäuden an der nördlichen Straßenseite der Trattfelderstraße beträgt somit rd. 25 m.

In der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde nunmehr der Bereich der bis zu siebengeschossigen Bebauung, insbesondere unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf die nördlich angrenzenden Liegenschaften, auf rd. ein Drittel der Länge der straßenseitigen Bebauungsmöglichkeiten reduziert. In diesem Zusammenhang darf auch darauf hingewiesen werden, dass bereits durch die Lage dieser Höhenzonierung ein erhöhter Abstand zu den angrenzenden Wohnhäusern besteht. Der Mindestabstand eines möglichen siebengeschossigen Gebäudeteiles beträgt gemäß vorliegendem Bebauungsplan nunmehr rd. 20 m zu den nördlich angrenzenden Grundstücken und rd. 30 m zu den westlich angrenzenden Liegenschaften.

Zu den Einwendungen betreffend diverser Verkehrsthemen wird ausgeführt: Bereits mit der Widmung der gegenständlichen Liegenschaften als Nutzungsüberlagerung „Kerngebiet mit Gewerbegebiet“ im 4.0 Flächenwidmungsplan ist ein grundsätzliches Verkehrsaufkommen auf den Liegenschaften und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Landes- und Gemeindestraßen) verbunden.

Im Zuge der Verordnung von Bebauungsplänen werden von der Abteilung für Verkehrsplanung unter Berücksichtigung der Kriterien ÖV-Erschließung, Nahversorgung (und Kinderbetreuungseinrichtungen) für den jeweils betreffenden Gebietsbereich Stellplatzschlüssel erstellt und auf die möglichen Nutzungen abgestimmt.

Das Planungsgebiet des 16.32.0 Bebauungsplanes befindet sich zur Gänze innerhalb der höchsten Kategorie 1 der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (vgl. Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept) und ist somit sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Entsprechende Haltestellen befinden sich unmittelbar angrenzend an den Bebauungsplanbereich in der Kärntner Straße. Zudem wird hierbei der weitere Ausbau des (teilweise bereits bestehenden) Geh- und Radwegenetzes im Gebietsbereich berücksichtigt. Die verkehrsplanerischen Festlegungen im gegenständlichen 16.32.0 Bebauungsplan sind als Ober- und Untergrenze verordnet und wurden im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Förderung der sanften Mobilität erstellt.

Eine Konkretisierung der erforderlichen PKW-Stellplanzahl erfolgt - unter Berücksichtigung der Festlegungen im 16.32.0 Bebauungsplan - erst im nachfolgenden Bauverfahren auf Grundlage eines Einreichprojektes mit definierten Nutzungen.

Unter Berücksichtigung einer möglichen Bündelung von Zufahrten an der Landesstraße (Kärntner Straße) wurden im 16.32.0 Bebauungsplan zwei mögliche Zufahrten für das Baufeld A in der Kärntner Straße und am östlichen Ende der Trattfelderstraße eingetragen. In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass eine Erschließung der bestehenden Liegenschaften an der Trattfelderstraße auch bei einer Neubebauung weiterhin über diese öffentliche Verkehrsfläche erfolgen wird.

Einwendung 6: 1. Bezirksvorsteher-Stellvertreterin Ruth Masser; Bezirksrat - Straßgang

1. Bäume und Hecken an der Westgrenze des Planungsgebietes

An der gesamten Westgrenze des Planungsgebietes sind keine Bäume und Hecken vorgesehen. Da die Nachbargrundstücke derzeit mitten in Gartenanlagen (Gartenstadt Graz) liegen, wäre es sehr wichtig, eine grüne Abgrenzung mit großkronigen /mittelkronigen Bäumen in Abstufungen mit vogelfreundlichen Hecken vorzusehen. Damit wäre ein fließender, grüner Übergang zu den geplanten Bauten gegeben. Die Höhen der Bauten sind für BewohnerInnen der angrenzenden Einfamilienhäuser problematisch, da ein direkter Einblick in ihre Grundstücke gegeben ist, was die Wohnqualität mindert. Die vorgeschlagene Bepflanzung wäre eine Milderung!

2. Fassadenbegrünung

Durch die intensive Verbauung des Gebietes wird die Versiegelung weiter vorangetrieben, auch wenn Dächer begrünt und Bäume gepflanzt werden, wird eine Aufheizung dieses Bereiches unvermeidbar sein. Begründet durch das derzeitige Verkehrsaufkommen in der Kärntnerstraße (...) und nun durch geplante Gewerbebetriebe weiterer Verkehr. Dieser Umstand erfordert zusätzliche klimaverbessernde Maßnahmen. Daher sollte die Fassadenbegrünung bei Neubauten verpflichtend vorgeschrieben werden, um eine passive Kühlung der Gebäude zu gewährleisten, wie auch im Aktionsplan 2022 „Klimawandelanpassung in Graz“ empfohlen und in Wien bereits praktiziert wird. (...)

3. Zu § 7 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze

Bei der Ausführung der PKW-Stellplätze fehlt die Angabe ob eine Gestaltung mit Asphalt oder mit Rasensteinen. Es sollte auf die Versickerungsmöglichkeit für Regenwasser und weniger versiegelte Flächen geachtet werden.

Einwendungsbehandlung:

Grundsätzlich sind im gegenständlichen 16.32.0 Bebauungsplan mehrere Festlegungen zu erforderlichen Baumpflanzungen enthalten: Einerseits ist im Plan - zusätzlich zur Darstellung von Bestandsbäumen, welche erhalten werden müssen - eine Mindestanzahl von neuen Baumpflanzungen grafisch dargestellt, andererseits sind in der Verordnung Baumpflanzungen im Verhältnis zu den Freiflächen (vgl. § 8 Abs. 7) bzw. im Verhältnis zur geplanten PKW-Stellplatzzahl im Freien (vgl. § 8 Abs. 9) definiert. Die konkrete Anzahl der erforderlichen Neupflanzungen ergibt sich somit erst im nachgereihten Bauverfahren bei Vorliegen eines detaillierten Bauprojekts. Im Bereich des definierten „Baufeldes A“ wurden die plangrafisch dargestellten Baumpflanzungen unter Berücksichtigung der Einwendungen deutlich erhöht. Auf die vorgeschlagene Ergänzung von Fassadenbegrünungen und versickerungsoffener Oberflächen für PKW-Abstellplätze im Bebauungsplan kann unter Hinweis auf die bereits enthaltenen Festlegungen zum Bebauungsgrad (vgl. § 3 Abs. 4) und diverser Begrünungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung der geltenden „Verordnung über die Festlegung des Grünflächenfaktors“ verzichtet werden.

Einwendung 7:

An der westlichen Grundstücksgrenze sollte wie im Norden, Osten und Süden eine Baumreihe gepflanzt sein, damit dieser wuchtige Bau für die Bewohner der Einfamilienhäuser im Westen einigermaßen erträglich ist. Große Häuser sollten hinter großen, hohen Bäumen optisch verkleinert werden. Bäume in näherem Umkreis des Verteilerkreises Webling sind begrüßenswert.

Einwendungsbehandlung:

Grundsätzlich sind im gegenständlichen 16.32.0 Bebauungsplan mehrere Festlegungen zu erforderlichen Baumpflanzungen enthalten: Einerseits ist im Plan - zusätzlich zur Darstellung von Bestandsbäumen, welche erhalten werden müssen - eine Mindestanzahl von neuen Baumpflanzungen grafisch dargestellt, andererseits sind in der Verordnung Baumpflanzungen im Verhältnis zu den Freiflächen (vgl. § 8 Abs. 7) bzw. im Verhältnis zur geplanten PKW-Stellplatzzahl im Freien (vgl. § 8 Abs. 9) definiert. Die konkrete Anzahl der erforderlichen Neupflanzungen ergibt sich somit erst im nachgereihten Bauverfahren bei Vorliegen eines detaillierten Bauprojekts. Im Bereich des definierten „Baufeldes A“ wurden die plangrafisch dargestellten Baumpflanzungen jedoch unter Berücksichtigung der Einwendungen deutlich erhöht.

Einwendung 8:

Ich bin gemeinsam mit meiner Familie seit über 9 Jahren Anwohner des Siedlungsgebietes Trattfelderstraße, welches an das Bebauungsplangebiet angrenzt, in dem der Bebauungsplan 16.32.0 umgesetzt werden soll.

In den letzten neun Jahren haben sich die Anzahl der angemeldeten Fahrzeuge und das Verkehrsaufkommen in der Kärntner Straße sowie auf den umliegenden Straßen im Bezirk vervielfacht, wie der Stadt Graz sicher in genauen Zahlen bekannt.

Ich erhebe nun Einspruch gegen das neuerliche Bauvorhaben 16.32.0, da die Feinstaubbelastung in unserem Siedlungsgebiet bereits stark über dem akzeptierbaren Wert liegt und durch das Projekt weiter steigen wird. Wir haben eine Tochter, die mit uns lebt und immer wieder Lungenprobleme hat (Fehltag/Krankenstand in der Schule wegen Bronchitis und Husten). Auch alle anderen Bewohner sind von den Feinstaubwerten ohnehin schon stark belastet. Ein weiterer Bau mit 7 Stockwerken und Gewerbeflächen im unmittelbaren Siedlungsgebiet, sowie der damit verbundene weitere Anstieg des Autoverkehrs, sind für uns nicht zumutbar.

Ich beantrage eine Prüfung der aktuellen Feinstaubwerte des Gebietes für die Anrainer, bzw. die Prüfung, ob eine weitere Erhöhung gesundheitlich zumutbar ist, und die Werte der Messstationen nicht schon jetzt über den EU-Vorgaben liegen.

Weiters beantrage ich die Prüfung, ob es durch die hohe Bauweise des Projektes eine Veränderung der Luftschneise im Gebiet gibt und sich die Luftwerte in einer noch negativeren Weise für die Bewohner verändern werden (Ein-/Ausfahrt Autobahntunnel A9, Knoten Webling, Kessellage,...).

Als zweiten Einwand möchte ich einbringen, dass die Straßganger Bevölkerung zu wenig über den Flächenwidmungsplan 4.0 informiert wurde. Es ist uns bewusst, dass es sich hier grundsätzlich um eine "Holschuld" handelt, in keinsten Weise wurden wir aber auf die Auflage der Informationen, die Umwidmung des Areals und die Konsequenzen, die das für das Siedlungsgebiet hat, aufmerksam gemacht. Eine so einschneidende Umwidmung für ein Gebiet sollte mit der Bevölkerung und den Anrainern abgesprochen werden und die Stadt Graz sollte hier informieren, bzw. unterstützend tätig sein.

Im Flächenwidmungsplan 4.0 wird zudem erwähnt, dass ein Gebiet nicht besonders stark bebaut werden darf - wir bitten um Prüfung, ob im Bezirk Straßgang nicht bereits weitere Großprojekte umgesetzt wurden, welche die Bevölkerung mit Autoverkehr und Feinstaubwerten übermäßig belasten (Olga-Rudel-Zeynek Gasse, Mela-Spira-Straße, Grillweg/Quartier4, Anton Paar,...).

(...) Wir bitten um die Verkleinerung des Projektes auf eine vorgegebene maximale Bauhöhe von 15 Metern (eine Maximalhöhe von 29 Metern ist in diesem Gebiet bisher beispiellos) und damit um den Schutz unserer Gesundheit, vor allem auch für nachfolgende Generationen.

Einwendungsbehandlung:

Bereits mit der Widmung der gegenständlichen Liegenschaften als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet“ im 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Zulässigkeit eines grundsätzlichen Verkehrsaufkommens auf den Liegenschaften und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Landes- und Gemeindestraßen) verbunden. Eine weitere Überprüfung daraus resultierender Immissionen (beispielsweise die Einhaltung von Feinstaubwerten nach EU-Vorgaben) ist auf Ebene der Bebauungsplanung demnach nicht erforderlich.

In diesem Zusammenhang darf festgehalten werden, dass eine großräumige Ausweisung als „Industriegebiet 1“ bzw. nachfolgend „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte bis 1,5 entlang der Kärntner Straße bereits seit dem 2.0 Flächenwidmungsplan besteht. Ebenso sind die angrenzenden Wohngebiete hinsichtlich ihrer Ausweisung und der maximalen Bebauungsdichte seither unverändert.

Während der letzten Revision des Flächenwidmungsplanes wurden - zusätzlich zu den rechtlich definierten Veröffentlichungspflichten für Gemeinden - seitens der Stadt Graz entsprechende Informationen in diversen Medien zur Verfügung gestellt und zahlreiche Informations-Veranstaltungen für Bürger:innen in den Bezirken durchgeführt.

Im Zuge der Erstellung des 4.0 Flächenwidmungsplanes wurde (im Vergleich zu den davor gültigen Flächenwidmungsplänen) entlang der Kärntner Straße lediglich die Nutzung „Kerngebiet“ für Erdgeschossbereiche eingeführt (um die Errichtung von Nahversorgern in Anpassung an die Novelle des Stmk. Raumordnungsgesetzes zu ermöglichen) und die maximale Bebauungsdichte reduziert; eine *einschneidende Umwidmung* für diese Gebietsbereiche liegt demnach nicht vor.

Die Möglichkeiten zur baulichen Ausnutzung von Liegenschaften sind im Flächenwidmungsplan durch die Festlegung einer Nutzung und einer maximalen Bebauungsdichte geregelt und parzellenscharf abgegrenzt; ein Querbezug zwischen einzelnen *Großprojekten* innerhalb eines Stadtbezirks ist nicht herstellbar.

Im Hinblick auf die Frage der Höhenentwicklung möglicher Gebäude innerhalb des gegenständlichen 16.32.0 Bebauungsplanes ist festzuhalten, dass für die Bebauungsstrukturen im westlichen und

nördlichen Anschluss unterschiedliche raumordnungsrechtliche Planungsgrundlagen vorliegen: Während für den Gültigkeitsbereich des 16.32.0 Bebauungsplanes gemäß Flächenwidmungsplan eine Nutzungsüberlagerung „Kerngebiet mit Gewerbegebiet“ mit einem maximalen Bebauungsdichtewert von 1,2 verordnet ist, gilt für die angrenzenden „Allgemeinen Wohngebiete“ ein, im Vergleich hierzu halbiertes, Bebauungsdichtewert von maximal 0,6.

Bereits auf Ebene des Flächenwidmungsplanes ist daher ablesbar, dass Bebauungen innerhalb des 16.32.0 Bebauungsplanes, im Vergleich zu den angrenzenden Wohngebieten (bei gleichem Bebauungsgrad) die doppelte Geschossanzahl erreichen (müssen).

Bei großmaßstäblicher Betrachtung im 1.0 Räumlichen Leitbild ist der überwiegende Teil der städtebaulichen Achse entlang der Kärntner Straße dem Bereichstyp „Straßenrandbebauung“ zugeordnet. Für die Kärntner Straße ist demnach großteils die städtebauliche Zielsetzung einer mindestens dreigeschossigen, straßenraumbildenden Bebauung festgelegt. Die westlich und östlich an der Kärntner Straße angelagerten Wohngebiete sind wiederum (in Abstimmung mit den im 4.0 FLÄWI festgelegten max. Bebauungsdichten) den Bereichstypen „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ oder „kleinräumig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels“ zugeordnet, welche grundsätzlich ebenfalls eine Bebauung mit zwei- bis viergeschossigen Wohngebäuden ermöglichen.

Aus städtebaulicher Sicht ist daher festzuhalten, dass für die straßenseitige, maximal siebengeschossige Höhenzonierung im 16.32.0 Bebauungsplan jedenfalls der Vergleich mit den (bestehenden und geplanten) Hochpunkten entlang der Kärntner Straße heranzuziehen ist. Als Übergang zu den direkt angrenzenden Wohngebieten wurde im westlichen und nördlichen Bereich des Planungsgebietes bereits im Bebauungsplan-Entwurf eine begrünte Pufferzone mit maximal viergeschossigen Gebäude(-teilen) und erhöhten Abständen berücksichtigt.

In der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde nunmehr der Bereich der bis zu siebengeschossigen Bebauung, insbesondere unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf die nördlich angrenzenden Liegenschaften, auf rd. ein Drittel der Länge der straßenseitigen Bebauungsmöglichkeiten reduziert. In diesem Zusammenhang darf auch darauf hingewiesen werden, dass bereits durch die Lage dieser Höhenzonierung ein erhöhter Abstand zu den angrenzenden Wohnhäusern besteht. Der Mindestabstand eines möglichen siebengeschossigen Gebäudeteiles beträgt gemäß vorliegendem Bebauungsplan nunmehr rd. 20 m zu den nördlich angrenzenden Grundstücken und rd. 30 m zu den westlich angrenzenden Liegenschaften.

Stellungnahme 1: Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 16 Verkehr u Landeshochbau

Zur geplanten Änderung der Raumordnungspläne teilt die Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, Referat Straßenbau und Verkehrswesen in Abstimmung mit der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, das Folgende mit:

Die Änderung wird zur Kenntnis genommen.

Es wird ersucht, sich hinsichtlich der konkreten Vorgaben für die in § 8 Abs. 2 vorgeschriebene straßenbegleitende Baumreihe mit Herrn Ing. Wolfgang Lanner/A16 abzustimmen, wenn im Zuge des Bauverfahrens der Außenanlageplan vorgelegt wird.

Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zusammenhang mit den derzeit in Planung befindlichen Geh- und Radwegprojekten entlang der Landesstraßen im Grazer Gemeindegebiet erfolgt ohnehin eine laufende Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Steiermärkischen Landesregierung. Eine detaillierte Abstimmung kann im Zuge der Umsetzung einzelner Bauprojekte im direkten Anschluss an diese Geh- und Radwegachsen selbstverständlich erfolgen.

Einwendung 9:

Mit großer Sorge verfolgen wir die Siedlungsentwicklung der Trattfelderstraße 1-30 sowie Julius-Schuch-Gasse 1-26. Dahlienweg und Kärntner Straße 288b-294.

Hier wohnen Bürger und Bürgerinnen überwiegend in Einfamilienhäusern mit Garten, welche eine Gesamthöhe von 6 bis 12m haben. In Ihrem Bebauungsplan 16.32.0 ist ein neues Gewerbegebiet mit sehr hohen Gewerbegebäuden geplant, welche bis zu einer Gesamthöhe von 29 Metern gebaut werden dürfen. Dieses Gewerbegebiet soll direkt an die Wohnsiedlung der Trattfelderstraße grenzen. Das würde den Siedlungscharakter, sowie die Wohnqualität in der Trattfelderstraße sehr negativ beeinflussen.

Da diese Gebäude südöstlich der Siedlung errichtet werden, haben wir dadurch weniger Licht und weniger Aussicht in Richtung Süd und Ost. Kürzlich errichtete PV. Anlagen verlieren an Wirkung. Weiters fühlen wir uns gestört, wenn Mitarbeiterinnen und Kundinnen des Gewerbegebietes aus einer Höhe von 20 Metern und mehr, in unsere Gärten schauen und uns den ganzen Tag beobachten können. Je höher ein Gebäude ist, desto weiter reicht der Lärm, der von diesem Gebäude ausgeht. Für einen "Lärmschutz" von der Kärntnerstraße, wie im Bebauungsplan 16.32.0 dargestellt, wäre auch ein 10 Meter hohes Gebäude ausreichend!

Außerdem würde der ohnehin lärmbelastete Busbahnhof (täglich 70-150 Buse Betrieb 0-24 Uhr) am P+R den Schall an 29 Meter hohen Gebäuden zusätzlich im Siedlungsbereich verstärken.

Deshalb fordern wir:

- *Eine Gebäude - Obergrenze von maximal 13 Metern Höhe.*
- *Die Bauordnung und Bauhöhe sollte der Wohnsiedlung angepasst werden.*
- *Einen Mindestabstand von der Trattfelderstraße zum Gewerbebau von Mindestens 15 Metern.*

Diese Einwendung wurde von insgesamt 72 Personen unterzeichnet.

Einwendungsbehandlung:

Im Hinblick auf die Frage der Höhenentwicklung möglicher Gebäude innerhalb des gegenständlichen 16.32.0 Bebauungsplanes ist festzuhalten, dass für die, als Vergleich herangezogenen, Bebauungsstrukturen im westlichen und nördlichen Anschluss unterschiedliche raumordnungsrechtliche Planungsgrundlagen vorliegen: Während für den Gültigkeitsbereich des 16.32.0 Bebauungsplanes gemäß Flächenwidmungsplan eine Nutzungsüberlagerung „Kerngebiet mit Gewerbegebiet“ mit einem maximalen Bebauungsdichtewert von 1,2 verordnet ist, gilt für die angrenzenden „Allgemeinen Wohngebiete“ ein, im Vergleich hierzu halbiertes, Bebauungsdichtewert von maximal 0,6.

Bereits auf Ebene des Flächenwidmungsplanes ist daher ablesbar, dass Bebauungen innerhalb des 16.32.0 Bebauungsplanes, im Vergleich zu den angrenzenden Wohngebieten (bei gleichem Bebauungsgrad) die doppelte Geschossanzahl erreichen (müssen). Die Umsetzung einer Bebauung mit einheitlichen Gebäudehöhen kann schon aufgrund dieser unterschiedlichen Planungsgrundlagen nicht erzielt werden.

Bei großmaßstäblicher Betrachtung im 1.0 Räumlichen Leitbild ist der überwiegende Teil der städtebaulichen Achse entlang der Kärntner Straße dem Bereichstyp „Straßenrandbebauung“ zugeordnet. Für die Kärntner Straße ist demnach großteils die städtebauliche Zielsetzung einer mindestens dreigeschossigen, straßenraumbildenden Bebauung festgelegt. Die westlich und östlich an der Kärntner Straße angelagerten Wohngebiete sind wiederum (in Abstimmung mit den im 4.0 FLÄWI festgelegten max. Bebauungsdichten) den Bereichstypen „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ oder „kleinräumig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels“ zugeordnet, welche grundsätzlich ebenfalls eine Bebauung mit zwei- bis viergeschossigen Wohngebäuden ermöglichen.

Aus städtebaulicher Sicht ist daher festzuhalten, dass für die straßenseitige, maximal siebengeschossige Höhenzonierung im 16.32.0 Bebauungsplan jedenfalls der Vergleich mit den (bestehenden und geplanten) Hochpunkten entlang der Kärntner Straße heranzuziehen ist. Als Übergang zu den direkt angrenzenden Wohngebieten wurde im westlichen und nördlichen Bereich des Planungsgebietes bereits im

Bebauungsplan-Entwurf eine begrünte Pufferzone mit maximal viergeschossigen Gebäude(-teilen) und erhöhten Abständen berücksichtigt. In der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde nunmehr der Bereich der bis zu siebengeschossigen Bebauung, insbesondere unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf die nördlich angrenzenden Liegenschaften, auf rd. ein Drittel der Länge der straßenseitigen Bebauungsmöglichkeiten reduziert. In diesem Zusammenhang darf auch darauf hingewiesen werden, dass bereits durch die Lage dieser Höhenzonierung ein erhöhter Abstand zu den angrenzenden Wohnhäusern besteht. Der Mindestabstand eines möglichen siebengeschossigen Gebäudeteiles beträgt gemäß vorliegendem Bebauungsplan nunmehr rd. 20 m zu den nördlich angrenzenden Grundstücken und rd. 30 m zu den westlich angrenzenden Liegenschaften.

Einwendung 10: Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung

„Zu dem ggst. Verfahren (...) bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwendungen:

- Mit Verweis auf die Kundmachung zur Auflage des BPLs (...) ist (...) auf die zu diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage der Bebauungsdichte-Verordnung idF LGBl. 51/2023 abzustellen.

- Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in BPLen als „Mindestinhalte“ ua. jedenfalls auch die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. (...)

- In den §§ 2 (1) u. (2) sind die „zulässigen“ Bauweisen durch verbindliche bzw. einschränkende Formulierungen (vgl. § 9 (1) der Entwurfsunterlagen „ausschließlich“ zulässig) zu ersetzen (...). Eine einschränkende Festlegung is der oa. Ausführung ist im Grunde auch für „zulässige“ Umbauten und Umnutzungen bei bestehenden Gebäuden gemäß § 10 (1) der Entwurfsunterlagen erforderlich.

- Entsprechend den Vorgaben des § 41 (2) Z5 StROG kann in BPLen die Nutzung der Gebäude – „Verteilung der Nutzungen im Sinn der jeweiligen Baugebietskategorie (in Teilbereichen, in Gebäuden, in Geschoßen) [...]“ geregelt werden. Der in § 2 (3) des BPLs geplante generelle Ausschluss von Wohnnutzungen im Kerngebiet ist im Rahmen eines BPLs im Grunde nicht möglich.

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

- Eine über einen BPL mögliche Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte bedarf einer Begründung im Sinne der Bestimmung des § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung. Erhöhungen des im FWP festgelegten Mindestwertes der Bebauungsdichte sowie Überschreitungen der Maximaldichte sind gebietsbezogen is der oa. Ausführungen zu begründen. Die Erläuterungen sind diesbezüglich zu vertiefen.

- Mit der Bebauungsplanung soll eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Struktur und Gestaltung des Baulandes sichergestellt werden. Dem entsprechend sind für ein Siedlungsgebiet nachvollziehbare Ordnungs- und Gestaltungsprinzipien festzulegen, die letztendlich in einem harmonischen Siedlungsbild wiedererkennbar sind. Es ist daher unter Berücksichtigung des umgebenden Bestandes vertieft darzulegen, warum mit der derzeit geplanten Höhenentwicklung von teilweise 7 Geschoßen mit Gebäudehöhen bis zu 29m von einer Übereinstimmung mit der oa. Bestimmung des § 40 (2) StROG ausgegangen wird. Allenfalls sind Adaptierungen von Festlegungen erforderlich, zumal davon auszugehen ist, dass eine „Pufferzone“ bzw. ein Immissionsschutz für angrenzende Wohnbaulandflächen bereits mit deutlich geringeren Höhenentwicklungen erreicht werden kann.

- Die zulässigen Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen durch kleinere Dachaufbauten [...] sind durch bestimmte Vorgaben zu beschränken, wobei iVm den definierten Geschoßanzahlen auch die jeweiligen Gebäudehöhen bzw. die angenommenen Geschoßhöhen hinterfragt werden und auch dahingehend die Erläuterungen zu vertiefen sind.

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

Zudem ist es derzeit nicht nachvollziehbar, warum diese Bestimmungen nur bei Neu- und Zubauten, (...) angewandt werden sollen. Es wird diesbezüglich generell um Prüfungen ersucht.

- Die geplante Festlegung des § 6 (7), dass bei Projekten mit mehr als 3.000m² Bruttogeschoßfläche vor dem Bauverfahren ein Gestaltungswettbewerb nach dem Grazer Modell durchzuführen ist, ist aus fachlicher Sicht in dieser Form auf Ebene des BPLs nicht möglich. Gegebenen Falles wird zur Umsetzung dieser Zielsetzung der Abschluss zivilrechtlicher Vereinbarungen angeregt.

- Gemäß den Vorgaben des § 41 (1) Z2 StROG idF LGBl. 84/2022 ist als Mindestinhalt eines BPLs ua. auch der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung (mit Verweis auf die Begriffsbestimmung des Stmk. BauG) festzulegen. (...)

- Der in § 8 (4) angeführte Begriff „befestigter Bereich“ ist nachvollziehbar zu definieren. Wie wird „der Bereich“ zB in baurechtlichen Verfahren beurteilt bzw. abgegrenzt?

- Um Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild zu minimieren wird angeregt, die maximale Anzahl von Werbepylonen für sämtliche Bauplätze zu beschränken.

- Aus den vorliegenden Erläuterungen sind zum Teil Entscheidungsgrundlagen für einzelne Verordnungsinhalte nicht hinreichend erkennbar. Ua. sind insbesondere unterschiedliche Festlegungen für Teilflächen – ua. Tiefe der bebaubaren Bereiche, Höhenentwicklungen, Abgrenzungen von Bauplätzen, Vorgaben für Stellplätze im Freien, freistehende Werbeeinrichtungen, udgl. – im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung und unter Berücksichtigung der Bestandssituation (Erläuterungen von Vorgaben bzw. Einschränkungen für bestehende Gebäude) vertieft zu begründen.

- Für die verbindliche Umsetzung der in den Erläuterungen angeführten Vorgaben für PV-Aufdach-Anlagen, PKW-Abstellflächen für den Autohandel, für Fahrradabstellplätze für Besucher, für „adäquate Baumstandorte“, hinsichtlich eines Wurzelraumvolumens von mind. 50m³ pro Baum, hinsichtlich der ausschließlichen Errichtung von Lärmschutzwänden innerhalb der Baugrenzlinien und hinsichtlich der detaillierten Vorgaben zum Außenanlagenplan wären entsprechend bestimmte Wortlautfestlegungen erforderlich.

Einwendungsbehandlung:

Dem Großteil der formulierten Einwendungspunkte konnte durch entsprechende Ergänzungen und Korrekturen in der Verordnung und im Erläuterungsbericht zum 16.32.0 Bebauungsplan entsprochen werden.

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

- Gemäß Bebauungsdichte-Verordnung „können die im Flächenwidmungsplan und im § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden“. Die Beschreibung der städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Bebauungsdichtewerte (sowohl Mindest- als auch Maximalwert der Bebauungsdichte) im Bebauungsplan wurde im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan ergänzt. Das Erfordernis einer erweiterten (auf die Gründe des Ortsbildes abgestellten) Begründung kann aus der Formulierung der entsprechenden Rechtsvorschrift (konkret durch Verwendung des Bindeworts oder) nicht abgeleitet werden.

- Im Hinblick auf die Frage der Höhenentwicklung möglicher Gebäude innerhalb des gegenständlichen 16.32.0 Bebauungsplanes wurden die entsprechenden Ausführungen im Erläuterungsbericht (vgl. Ausführungen zum 1.0 Räumlichen Leitbild S. 4-6) ergänzt. Es darf jedoch darauf hingewiesen werden,

dass weder in den Bestimmungen des § 40 (2) Stmk. ROG noch in den angeführten Raumordnungsgrundsätzen gem. § 3 Stmk. ROG das Erfordernis der Herstellung eines *harmonischen Siedlungsbildes* im Zuge der Bebauungsplanung abgeleitet werden kann.

- Im betreffenden 16.32.0 Bebauungsplan ist der Bebauungsgrad durch eine entsprechende Festlegung im Verordnungstext beschränkt. In Bezug auf die erforderliche Festlegung eines „*Grades der Bodenversiegelung*“ für die verbliebenden Freiflächen wird darauf hingewiesen, dass dieser in der Stadt Graz nunmehr durch die „*Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors*“ definiert wird und daher auf eine entsprechende Festlegung im Bebauungsplan verzichtet werden kann.
- Die im Erläuterungsbericht beschriebenen Gestaltungsthemen, insbesondere die Freiraumgestaltung betreffend, sind als gestalterische Zielsetzungen zur Einfügung künftiger Bauvorhaben in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu verstehen, welche sich überwiegend aus den Freiraumplanerischen Standards ableiten und als Verordnungsbestandteil nicht geeignet sind. Im Falle von Unklarheiten zu diesen Gestaltungsthemen werden (vor allem im Zuge von konkreten Projektentwicklungen) individuelle Beratungen durch die Stadtplanung angeboten.

Stellungnahme 2: Straßenamt

„Aufgrund des durch den Bebauungsplan künftig generierten Verkehrsaufkommens wird dringend empfohlen, die Leistungsfähigkeit der umliegenden, lichtsignalgeregelten Kreuzungsbereiche, wie z.B. die Kreuzung der Kärntner Straße mit der Erna-Diez-Straße bzw. den Auf- und Abfahrtsrampen des VTK-Webling, im Einvernehmen mit der Abteilung für Verkehrsplanung zu überprüfen. Insbesondere da die Hauptzufahrt zur Tiefgarage über die Trattfelderstraße und in weiterer Folge über den zuvor angeführten lichtsignalgeregelten Kreuzungsbereich erfolgt.

In Annäherung zum lichtsignalgeregelten Kreuzungsbereich der Kärntner Straße mit der Erna-Diez-Straße bzw. den Auf- und Abfahrtsrampen des VTK-Webling stadteinwärts ist derzeit ein unregelmäßiges Linksabbiegen von der Kärntner Straße nur unter Beachtung entsprechender Verkehrslücken möglich. Im Falle der im Bebauungsplan dargestellten Zufahrt westseitig der Kärntner Straße ist zukünftig davon auszugehen, dass zur Aufrechterhaltung der Flüssigkeit des Verkehrs in der Kärntner Straße, ein unregelmäßiges Linksabbiegen von der Kärntner Straße nicht mehr genehmigungsfähig ist. Da es sich bei der Kärntner Straße um eine Landesstraße handelt, ist die Zufahrtsgenehmigung mit dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum im Detail abzustimmen.

Ebenso ist im Falle der 6m-breiten Zufahrt auf Höhe der derzeitigen Liegenschaft Kärntner Straße 288 darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zwischen Verkehrsteilnehmer:innen am künftigen Geh- und Radweg und anderen Fahrzeuglenker:innen, welche an dieser Stelle in die Kärntner Straße einbiegen, durch Gebäudeteile nicht beeinträchtigt werden. Die dargestellten Bauflucht- und Baugrenzen sind hier zu hinterfragen und besteht ggf. die Gefahr, dass z.B. herannahende Radfahrer:innen nicht rechtzeitig erkannt werden. Zur Festlegung der Bauflucht- und Baugrenzen (evtl. Eckabschrägungen) möchten wir anregen, entsprechende Sichtnachweise im Einvernehmen mit der Abteilung für Verkehrsplanung zu führen.

Hinsichtlich der Bauverbotszone gem. Stmk. LStVG §24 ist für die Trattfelderstraße das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen herzustellen, für das 15-m-Bauverbot an Landesstraßen ist die Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum zu kontaktieren.

Die im Bereich der Trattfelderstraße geplante Zufahrt ist im Hinblick auf Lage und Ausbildung mit dem Straßenamt abzustimmen. In weiterer Folge ist planbelegt um Zufahrtsgenehmigung anzusuchen. Hier ist darauf hinzuweisen, dass entsprechende Sichtweitennachweise zu erbringen sind.

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. Seitens 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.

Hinsichtlich der Anordnung der Müllräume wird dringend auf die Vorgaben der Holding Graz Abfallwirtschaft hinsichtlich Anordnung und Erreichbarkeit hingewiesen.“

Einwendungsbehandlung:

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

Lage und Abmessungen der im Bebauungsplan enthaltenen (zukünftig öffentlichen) Verkehrsflächen wurden in Abstimmung mit der Abteilung für Verkehrsplanung und im Bereich an der Kärntner Straße in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Steiermärkischen Landesregierung festgelegt. Für die Flächen der Antragstellerin (Baufeld „A“) wurde zudem eine privatrechtliche Vereinbarung betreffend eine unentgeltliche Abtretung der erforderlichen Verkehrsflächen abgeschlossen.

Einwendung 11: KS 288 Projektentwicklung GmbH & Co (Antragstellerin)

„Für die Grundstücke [der Antragstellerin] ist gem. den gelt. Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes Nr. 4.0 idgF ein Bebauungsplan zu erstellen.

(...) Gemäß räumlichem Leitbild ist das ggst. Planungsgebiet als Überlagerung der Bereichstypen "Betriebsgebiete" und "Wohnanlagen und verdichteter Flachbau" (...) ausgewiesen; im Hinblick auf die Festlegung (...) im 4.0 Flächenwidmungsplan ist der Bereichstyp "Betriebsgebiete" für den gegenständlichen Bebauungsplan anzuwenden (...):

Festlegungen zum Bereichstyp:

Lage zur Straße: abgerückt, straßenbegleitend

Begrünung: Erhalt und Ausbau von straßenbegleitenden Baumpflanzungen, Ausbildung von grünen Rändern

Zulässige Formen der Parkierung: Tief- oder Hochgaragen, Stellplätze im Bereich von Abstellflächen im Freien nur im untergeordneten Ausmaß und mit entsprechender Begrünung

Die Gebietscharakteristik des Planungsgebietes wird durch angrenzende Bebauungsstrukturen bestimmt. Dabei erscheint es wesentlich - aufgrund der geplanten betrieblichen/gewerblichen Nutzung lt. Flächenwidmungsplan - nicht auf die westlich angrenzende niedrigere Wohnbebauung abzustellen, sondern auf angrenzende gewerbliche Nutzungen/ Nutzungsstrukturen näher einzugehen. Insbesondere im Hinblick auf die jüngst in der Presse veröffentlichten Bedenken einiger Wohnanrainer ist dieser Umstand wesentlich, da ja eine höhere Bebauung an der Straße auch eine wichtige Schallschutzfunktion gegenüber der dahinterliegenden Bebauung bewirkt.

So ist diesbezüglich, dass westlich der Kärntner Straße bestehende Möbelhaus als bestimmende städtebauliche Kenngröße anzusehen.

Da für dieses Planungsgebiet kein Bebauungsplan vorliegt/verordnet wurde, wurde auf den in räumlicher Nahelage im Südwesten angrenzenden, jedoch durch die GKB-Bahnstrecke und die A 9 Pyhrnautobahn funktional getrennten Bebauungsplan B 16.19.0 "Strassganger Straße – Weblinger Straße - Kärntner -

Straße", zurückgegriffen, da davon auszugehen ist, dass auch in diesen Planungsgebiet entlang der Kärntner Straße ähnliche städtebauliche Zielsetzungen und Planungsvorgaben bestehen.

Es ist davon auszugehen, dass aus gelt. Bebauungsplänen entlang des genannten Straßenzuges Kärntner Straße relevante Planungsfestlegungen ebenso als bestimmend für das Straßen- Orts- und Landschaftsbild für die ggst. Liegenschaft anzusehen sind. Dabei werden im Wesentlichen die planungsrelevanten Kenngrößen "bebaubarer Bereich/Baugrenzlinien/Baufluchtlinien" und "Höhenentwicklung/ Geschoßanzahl /Gebäudehöhe/Gesamthöhe" als maßgeblich angeführt.

Einwendungsgegenstand:

Für die Liegenschaftseigentümerin ist nicht nachvollziehbar warum im Bereich des Baufeldes "A" eine Baugrenzlinie gleichverlaufend mit der Grundstücksgrenze festgelegt wurde. Im südlichen Bereich des ggst. Bauungsplangebietes wurde der Verlauf der Baufluchtlinie mit einem gewissen Abstandsbereich zur Kärntnerstraße festgelegt. (...)

Da im ggst Betrachtungsraum entlang der Kärntner Straße keine ausgeprägte geschlossene Bebauung gleichverlaufend mit dem Straßengrundstück vorherrscht, sieht die Liegenschaftseigentümerin in dieser Planungsfestlegung einen Widerspruch zu städtebaulichen Kenngrößen angrenzender geltender Bauungspläne, welcher auch die gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse aufgrund eines fehlenden "Vorfeldes" beträchtlich erschweren würde.

Es wird daher die Aufnahme einer entsprechenden Abstandsfläche der Baufluchtlinie von der Grundstücksgrenze der Kärntnerstraße im Ausmaß von zumindest 2,0m gefordert. Sollte dies nicht möglich sein, wird allenfalls eine Präzisierung der Planungsvorgabe bezüglich des Ausmaßes des erforderlichen Anbauens an die Baufluchtlinie in den Erläuterungen eingefordert.

Der städtebauliche Ansatz den der 16.32.0 Bebauungsplanes "Kärntner Straße - Trattfelderstraße" verfolgt, ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im ggst. Bereich. Dieser siedlungspolitischen Zielsetzung wird aus Sicht der Liegenschaftseigentümerin weitgehend über die planlichen Festlegung im Bauungsplan nachgekommen. Es bedarf jedoch keiner zwingenden Festlegung einer Baufluchtlinie gleichverlaufend mit der Grundstücksgrenze im Bereich des Baufeldes "A" zumal keine städtebauliche Notwendigkeit zur Fortsetzung einer bestehenden Bebauungsstruktur dies erfordert.

Wie im räumlichen Leitbild gefordert, soll der "Ausbau von straßenbegleitenden Baumpflanzungen und die Ausbildung von grünen Rändern" forciert werden. Durch ein entsprechendes Abrücken der Baufluchtlinie von der Grundstücksgrenze im Bereich Baufeld "A" wäre sohin auch der vorliegende Widerspruch zum räumlichen Leitbild ausgeräumt.

Weiters wird um Klarstellung der Planungsvorgaben ersucht. Dies insbesondere dahingehend, dass auch spätere (notwendige) Teilungen der Liegenschaft im Baufeld A unter Einhaltung der städtebaulichen Kennwerte wie Bebauungsdichte, Bebauungsgrad, Grünflächenfaktor, etc. zulässig sind. Wir gehen davon aus, dass dies auch jetzt schon unter Einhaltung der baugesetzlichen Abstandsbestimmungen zulässig wäre, ersuchen aber um Klarstellung dazu im Erläuterungsbericht."

Einwendungsbehandlung:

Bei großmaßstäblicher Betrachtung im 1.0 Räumlichen Leitbild ist der überwiegende Teil der städtebaulichen Achse entlang der Kärntner Straße dem Bereichstyp „Straßenrandbebauung“ zugeordnet. Für die Kärntner Straße ist demnach großteils die städtebauliche Zielsetzung einer mindestens dreigeschossigen, straßenraumbildenden Bebauung festgelegt. Die großräumige Festlegung einer straßenraumbildenden Bebauung ist von besonderer Bedeutung um eine städtebauliche Fassung des äußerst breiten Straßenquerschnitts zu erzielen bzw. ein „ausufern“ des Straßenraumes zu verhindern. Die Aufweitung des Straßenquerschnitts im südlichen Abschnitt des Planungsbereiches

hingegen zeigt eine Reaktion auf die Bestandsbebauung an der gegenüberliegenden Straßenseite und bildet eine kleinräumige Platzsituation, welche in weiterer Folge in regelmäßigen Abständen entlang der Kärntner Straße ausformuliert werden soll.

Im Zusammenhang mit einer geplanten gewerblichen Nutzung der Erdgeschossflächen und der Errichtung eventueller straßenseitiger Zugangs- oder Vorplatzbereiche wurde eine entsprechende Bestimmung, wonach min. 70 % der straßenseitigen Fassade an der Baufluchtlinie zu situieren sind, in der Verordnung ergänzt.

Der im 1.0 Räumlichen Leitbild enthaltene "Ausbau von straßenbegleitenden Baumpflanzungen" wird im gegenständlichen Bebauungsplan durch die straßenseitigen Abtretungsflächen entlang der Kärntner Straße ermöglicht. Zur Sicherstellung ausreichender Abstände der Baumpflanzungen zur künftigen Bebauung wurde die geplante Baumreihe im zukünftigen öffentlichen Straßenquerschnitt zwischen dem Geh- und Radweg und der Fahrbahn situiert.

Hinsichtlich der Fragestellung zu eventuell erforderlicher Teilungen (des im Bebauungsplan festgelegten Baufeldes „A“) wurde der Erläuterungsbericht ergänzt.

Einwendung 12:

Die Abtretung von 131 m² meiner Grundfläche zur Errichtung eines öffentlichen Geh- und Radweges ist für meinen Betrieb eine unzumutbare Belastung und dauerhafte Schädigung. Und somit ein unannehmbare Entwurf den ich mit allen Mitteln verhindern muss und werde.

Gerne kann ich in wenigen Worten erklären warum. Mein Betrieb ist eine Ordination für Allgemeinmedizin mit öffentlichen Kassenvertrag. Zur dringend notwendigen Versorgung der Bevölkerung. Die abzutretende Fläche umfasst einen Großteil meiner Parkplätze und meine Zufahrt zur Kärntner Straße für eben diese. Nicht nur dass eine ungestörte und großzügige Fläche als Rettungszufahrt und für andere medizinische Transporte notwendig ist, sondern auch die Tatsache, dass meine Patienten im übermäßigen Durchschnitt auf eine Anfahrt mit dem PKW angewiesen sind machen meine Parkplätze im gesamten Ausmaß unabdingbar! Ein Großteil meiner Patienten kommen nach eigener Aussage auch explizit zu mir weil im Vergleich zu den umliegenden Hausärzten die An- und Abfahrt und Parkmöglichkeiten für sie die einzige Möglichkeit sind überhaupt zum Arzt persönlich hinzukommen.

Des Weiteren möchte ich auch darauf aufmerksam machen, dass die Ausfahrt von den Wohnhäusern und meinen südlichen Parkplätzen auf die Kärntner Straße jetzt schon ein hohes Unfallrisiko darstellt. Und die Einbindung eines Radweges an dieser Stelle sehr umfangreich und gewissenhaft geplant werden muss.

Die bauliche Situation, mit Betrachtung der Weiterführung eines Radweges auf beziehungsweise über die Brücke, über die Autobahn ist ein absolut gefährlicher Verkehrspunkt, der mit einem abrupten Einleiten eines Radweges in den fließenden Verkehr ein extrem hohes Unfallpotential hat.

Ich bin grundsätzlich nicht gegen eine Radwegverlängerung in dem betroffenen Abschnitt. Jedoch erscheint mir eine allmähliche Einführung in den fließenden Verkehr deutlich sinnvoller und ungefährlicher. Darüber habe ich mir als Anrainer, Rad- und Autofahrer auch schon etliche Gedanken gemacht und möchte diese auch gerne mit Ihnen besprechen. Meine Überlegungen würden der Stadt Graz auch deutlich günstiger kommen, da die Ablöse von vielen Quadratmetern entfallen würde.

Im Weiteren möchte ich noch meine Bitte an Sie als maßgebliche Instanz bei der Planung meiner persönlichen Wünsche richten: in den nächsten Jahren wollte ich ein Carport im südwestlichen Gebäudebereich errichten. Damit würde ich zumindest die Energieverschwendung für meinen und die PKWs meiner Mitarbeiter reduzieren. Eine Beschattung im Sommer spart viel Klimaanlage und im Winter ist der Wetterschutz zur Heizungseinsparung durchaus nicht außer Acht zu lassen.

Einwendungsbehandlung:

Aufgabe der Bebauungsplanung in Bezug auf zukünftige Verkehrsprojekte ist die Flächenvorsorge durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien innerhalb des Planungsgebietes. Im konkreten Fall wurden entlang der Kärntner Straße (innerhalb des Gültigkeitsbereiches des 16.32.0 Bebauungsplanes) die erforderlichen Verkehrsflächen für die Weiterführung des bestehenden Geh- und Radwegausbaus an der nordwestlichen Straßenseite berücksichtigt. Lage und Querschnitte der im Bebauungsplan enthaltenen (zukünftig öffentlichen) Verkehrsflächen wurden durch die Abteilung für Verkehrsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen der Stadt Graz und des Landes Steiermark festgelegt. Detailplanungen werden jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden weder Festlegungen zum Umsetzungszeitpunkt des Geh- und Radwegausbaus noch zu erforderlichen Grundstückseinlösen getroffen.

Für das gegenständliche Grundstück wurden jedoch aufgrund der Lage am südlichen Ende der möglichen Bebauung sowie unter Berücksichtigung des Bestandsgebäudes und der Lage der direkt anschließenden Brücke über die A9 – Phyrnautobahn geringfügige Anpassungen der Straßenfluchtlinie und der Baugrenzen vorgenommen.

Es darf angemerkt werden, dass mit dem Beschluss des Bebauungsplanes keine direkten Einwirkungen auf rechtmäßige Bestände, wie beispielsweise genehmigte PKW-Abstellplätze, verbunden sind. Hinsichtlich der möglichen Errichtung von Flugdächern wird darauf hingewiesen, dass die im vorliegenden Bebauungsplan definierten Bauflucht- und Baugrenzenlinien ausschließlich für Hauptgebäude anzuwenden sind; die Errichtung von Flugdächern ist demnach unter Berücksichtigung der übrigen Festlegungen des gegenständlichen 16.32.0 Bebauungsplanes nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 16.32.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Auf dem Baufeld A ist ausschließlich eine offene oder gekuppelte Bebauung zulässig.
- (2) Auf den übrigen Grundstücken ist ausschließlich eine gekuppelte oder geschlossene Bebauung zulässig.

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (2) Das Baufeld A umfasst die Grundstücke .307, .847, 106/2, 106/3, 108/5 und 108/15 der KG Webling mit einer Gesamtfläche von ca. 8.775 m².

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (3) Bei Baufluchtlinien sind mindestens 70 % der straßenseitigen Fassadenfläche von Gebäuden an der Baufluchtlinie zu situieren.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (4) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (5) ~~Bei Neu- und Zubauten sind~~ Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden sind oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.
- (7) ~~Bei Projekten mit mehr als 3.000 m² Bruttogeschossfläche ist vor dem Bauverfahren ein Gestaltungswettbewerb nach dem Grazer Modell durchzuführen.~~

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (2) Im Plan sind straßenbegleitende Baumreihenpflanzungen eingetragen; geringfügige Abweichungen der Lage sind zulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind ausschließlich Umbauten und Umnutzungen zulässig.

PLANWERK:

In der Plan-Legende wurden die Informationen aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild ergänzt.

Im Plan wurde die Abgrenzung der möglichen eingeschossigen Gebäudeteile im Bereich zwischen dem Baufeld A und dem nördlich angrenzenden Grundstück abgeändert.

Die Bereiche mit einer möglichen siebengeschossigen Bebauung wurden, durch eine Verschiebung der Höhenzonierungslinie Richtung Süden, reduziert.

Die Verkehrsfläche am südlichen Rand des Baufelds A wurde adaptiert; in diesem Zusammenhang wurde auch die Abgrenzung des Baufelds A im Bereich dieser Verkehrsfläche angepasst.

Auf dem Baufeld A wurden die erforderlichen Baumpflanzungen im Bereich der westlichen Grundgrenzen ergänzt.

Die Straßenfluchtlinie wurde an das bestehende Hauptgebäude Kärntner Straße Nr. 294 angepasst.

Im Zuge einer Anhörung der, von den Änderungen betroffenen Eigentümer wurden keine weiteren Einwendungen eingebracht.

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

Der Sachbearbeiter:

DI Markus Dröscher-Mentil

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

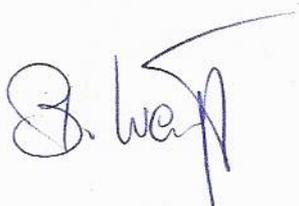
Mag.^a Judith Schwentner

(elektronisch unterschrieben)

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

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am.....16.2.2024.....



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von Gemeinderät:innen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 15.2.24

Der/die Schriftführer:in:



Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: Datum: 04.05.2022

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

Bezirksrat

Dem Bezirksrat XVI. Straßgang wurde gemäß § 6 Abs. 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 16.32.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

Klima-Schutz Maßnahmen

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

- Boden- und Flächensparender Umgang mit den Liegenschaften
- Freihaltung von Hofbereichen als Übergang zur Wohnbebauung
- Intensive Dachbegrünung
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, Hecken, grüne Pufferzonen, ...)
- Sicherung bestehender Baumstandorte
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Baumpflanzungen, ...)
- Helle Fassadengestaltung/ Farbgebung

	Signiert von	Dröscher-Mentil Markus
	Zertifikat	CN=Dröscher-Mentil Markus,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-01-20T08:29:52+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	2024-02-01T15:23:39+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	2024-02-05T09:37:52+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	2024-02-05T10:51:00+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.