

19

GRAZ

Bericht an den Gemeinderat

Stadt Graz
Stadtplanung
Bebauungsplanung

GZ: A 14-001697/2018/0035

Bearbeiter
Dipl. Nina Marinics-Bertović

BerichterstellerIn

GR. Skorec

Graz, 21. März 2024

13.11.0 Bebauungsplan

„Gärtnerstraße - Exerzierplatzstraße“

XIII. Bez., KG Gösting

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

Die Eigentümerin der Liegenschaften 365/1, 365/4, 367/1, .1165, 368/7 und 371/1 alle in der KG 63112 Gösting, die Firma Vogl Immobilien GmbH, ersucht um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaft: .1194 der KG 63112 Gösting.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 7.742 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** der Landeshauptstadt Graz (seit 22.2.2018 rechtskräftig) ist dieser Bereich für die Grundstücke 368/7 und 371/1 der KG 63112 Gösting als Kerngebiet mit Einkaufszentren-Ausschluss mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,5 ausgewiesen.

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

Die restlichen Grundstücke sind als Aufschließungsgebiet (XIII.01) „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 ausgewiesen.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens lag ein grobes Entwurfskonzept von Büro Gieselbrecht als Vorplanung vor.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (STEK)** für die Bereiche:

- Bereich mit zwei Funktionen: Zentrum / Industrie, Gewerbe gem. §20 des 4.0 STEK (Gst. Nr. 368/7 und 371/1 der KG 63112 Gösting)
- Bereich mit zwei Funktionen: Zentrum / Wohnen gem. §18 des 4.0 STEK (Gst. Nr. .1194, 365/1, 365/4, 367/1 und .1165 der KG 63112 Gösting)

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.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden zudem folgende Stellungnahmen eingeholt:

- Abteilung Grünraum und Gewässer
- Abteilung für Verkehrsplanung

Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 29. März 2023 über die beabsichtigte Auflage des 13.11.0 Bebauungsplan „Gärtnerstraße – Exerzierplatzstraße“ Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 12. April 2023.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer: innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 13. April 2023 bis zum 15. Juni 2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung fand am 8. Mai 2023, im Festsaal der Mosaik GmbH in der Wiener Straße 148, statt.

Aus den Reaktionen der betroffenen Bürger: innen kam den Themen Gebäudehöhen, Hochwasser und vermehrter Verkehr besondere Bedeutung zu, diese wurden in der weiteren Bearbeitung verstärkt berücksichtigt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 11. Mai 2023 bis zum 13. Juli 2023 langten eine Nullmeldung, drei Stellungnahmen und 15 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Nullmeldung: OZ 0009 Energie Graz GmbH

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

Keine Einwände

Zusatz Energie Graz – Fernwärme

Der Bebauungsplan liegt derzeit außerhalb des Versorgungsgebietes der Fernwärme. Die bestehende Fernwärmeversorgungsleitung liegt etwa 100m östlich des Grundstückes 365/1 in der Exerzierplatzstraße.

Eine Versorgung aus der Exerzierplatzstraße ist unter Inanspruchnahme von Privatgrundstücken zum Zweck der Mühlgangquerung grundsätzlich möglich. Seitens der Netze Fernwärme – NF gibt es keinen Einwand gegen den Bebauungsplan.

Zusatz Energie Graz – Licht

Es gibt keine Einwände der KL – Straßenbeleuchtung

Zusatz Stromnetz Graz

Das Bauvorhaben Gärtnerstraße - Exerzierplatzstraße befindet sich außerhalb dem Versorgungsgebiet der Stromnetz Graz. Von Seiten der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan kein Einwand.

Einwendungsbehandlung:

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens werden hiermit entsprechend zur Kenntnis genommen und an die Projektwerber weitergegeben.

Stellungnahme 01: OZ 0008 Amt der Stmk. Landesregierung Abteilung 14 – Referat Wasserwirtschaftliche Planung

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom April 2023 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 13.11.0 "Gärtnerstraße - Exerzierplatzstraße" wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung mitgeteilt, dass als nötig erachtete wird, den Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes und der Lage im Grundwasserschongebiet Graz-Andritz durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu ergänzen.

Für die geplanten Änderungen durch Bauungen bzw. für die Hochwasserfreistellung ist eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich, da das Planungsgebiet im HQ30 liegt. Zuvor ist mit Planungsbeginn dem wasserwirtschaftlichen Planungsorgan in der Abteilung 14 eine Planungsanzeige mit den Grundzügen des Projektes zur Beurteilung zu übermitteln. Dies betrifft auch die vorgesehenen Grabungen über 3 m Tiefe, welche laut Schongebietsverordnung ebenfalls wasserrechtlich bewilligungspflichtig sind.

Des Weiteren wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, um die im Planungsgebiet zusätzlich zum Bestand anfallenden Abwässer aufzunehmen.“

Einwendungsbehandlung:

Der 13.11.0 Bebauungsplan basiert auch auf der hydrologischen Untersuchung und dem technischen Bericht des Büro Hydroconsult GmbH. Die im 13.11.0 Bebauungsplan dargestellten Geländeänderungen entsprechen dem rechtskräftigen Wasserrechtsbescheid der Stadt Graz (GZ.: A17-WGV-082987/2022/0009) vom 10. Mai 2023.

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

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

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

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

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens werden zur Kenntnis genommen und an die Projektwerber weitergegeben.

Stellungnahme 02: OZ 0020 Magistrat Graz Straßenamt

- *Die Anbindungen der Zufahrten in der Gärtnerstraße (Baufelder B1 und B2) sind im Hinblick auf Lage und Ausbildung mit dem Straßenamt abzustimmen. In weiterer Folge ist planbelegt um Zufahrtsgenehmigung anzusuchen. Hier ist darauf hinzuweisen, dass für sämtliche Zufahrten Sichtweitennachweise zu erbringen sind. Ebensolches gilt für eine Anbindung des Baufeldes A1 an die Exerzierplatzstraße.*
- *Hinsichtlich des vorgesehenen Rechtsabbiegefahrstreifens entlang der Wiener Straße ist Einvernehmen mit dem Amt der Stmk. Landesregierung, Abteilung 16 herzustellen. Es ist anzunehmen, dass aufgrund der baulichen Änderungen ein straßenrechtliches Verfahren abzuwickeln ist.*
- *Hinsichtlich Bauverbotszone gem. Stmk LStVG §24 ist für die Gärtnerstraße und die Exerzierplatzstraße 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 Querschnittsbreiten sowie die Straßenraumaufteilung sind mit der Abteilung für Verkehrsplanung und dem Straßenamt abzustimmen (zb einseitiger Gehsteig entlang der Gärtnerstraße). Die Breiten der Infrastrukturen für die jeweiligen Verkehrsmittel (Fuß, Rad, Kfz) sind jeweils entsprechend des Standes der Technik umzusetzen. Für die Gärtnerstraße ist zu berücksichtigen, dass hier mittelfristig zusätzlich eine öffentliche Beleuchtung vorzusehen ist, die budgetär zu bedecken ist, ebenso scheint die Oberfläche der Gärtnerstraße stark sanierungsbedürftig.*
- *Jene Teilflächen, die ins öffentliche Gut übergehen werden, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Auf diesen ist eine Versickerung von Oberflächenwässer der Bauobjekte, oder anderen Nutzungen durch Dritte, nicht zulässig. Von Seiten des Straßenamtes besteht der Wunsch, die Flächen kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mittels privatrechtlichen Verträgen festzuhalten.*
- *Sämtliche Sichtkeile sind von oberirdischen Einbauten gewisser Höhe und Bäumen freizuhalten, sodass verkehrssicherheitstechnisch Sichtbeziehungen (bei der Zufahrt, Sicht auf Verkehrszeichen und Signalgeber) sichergestellt werden können.*
- *Sollten als Werbung Pylone entlang der Wiener Straße vorgesehen werden, ist sicherzustellen, dass durch diese die Verkehrssicherheit entlang der betroffenen Straßen z.B. durch Verdeckung, Blendung, Ablenkung, Maskierung etc. nicht beeinträchtigt wird. Dazu wird auf die beiden technischen Richtlinien zu visuellen Informationsträgern RVS 05.06.11 und RVS 05.06.12 verwiesen, die unbedingt zu berücksichtigen sind.*
- *Im Erläuterungsbericht (S.15) wird unter Radverkehr / Fußwege angeführt, dass Gehsteige entlang der Exerzierplatzstraße vorhanden wären. Dem ist nur eingeschränkt zuzustimmen, im Bereich des Lebensmittelmarktes verläuft südlich nur ein nicht begehbare Schrammbord.*
- *Hinsichtlich der Anordnung der Müllräume wird dringend auf die Vorgaben der Holding Graz Abfallwirtschaft hinsichtlich Anordnung und Erreichbarkeit hingewiesen!*
- *Im Erläuterungsbericht ist auf Seite 19 von einem Nord-Süd-verlaufenden Gehweg mit einer Breite von 2,0m über das Baufeld A die Rede. Im Zusammenhang mit den weiteren Ausführungen sind hier Unstimmigkeiten zu erkennen. Kommt es durch die vorgesehene Geh- und Radwegbrücke hier zu einer Splittung und wird nur der kurze*

nördliche Teil bis zu dieser Brücke als Geh- und Radweg ausgeführt, der südliche Teil jedoch nur als Gehweg? Soll dieser öffentlich nutzbar sein, sind die Vorgaben hinsichtlich Querschnittsausbildung, ordnungsgemäßer Beleuchtung und Entwässerung unbedingt zu berücksichtigen! Ist hier doch von Radverkehr auszugehen, was im Hinblick auf das Netz plausibel erscheint, ist eine Breite von 2,0 m völlig unzureichend.

Der Vollständigkeit halber wird angeführt, dass ein solcher öffentlicher Geh- oder Geh- und Radweg weder für siedlungsinterne Fahrten (Ladetätigkeiten, Lieferfahrten) noch für die Müllabholung zur Verfügung steht!

Einwendungsbehandlung:

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens werden hiermit entsprechend zur Kenntnis genommen und an die Projektwerber weitergegeben.

Stellungnahme 03: OZ 0022 Amt der Stmk. Landesregierung Abteilung 16 – Verkehr u. Landeshochbau

„Zur geplanten Änderung der Raumordnungspläne teilt die Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum in Abstimmung mit der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, das Folgende mit.

Das Planungsgebiet liegt östlich der B67 Grazer Straße/Wienerstraße im Abschnitt zwischen ca. Str.-Km. 50,2+0,050 bis ca. Str.-Km. 50,4 +0,045. Das Verkehrsaufkommen liegt in diesem Bereich der B67 zum Teil an der Leistungsfähigkeitsgrenze, weshalb hinsichtlich der künftigen Nutzung des gegenständlichen Bereiches bereits vor Antrag auf Erstellung eines Bebauungsplanes seitens des Antragstellers Gespräche mit der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau sowie der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum geführt wurden.

Dem Bebauungsplan liegt ein Entwurfskonzept von Büro Gieselbrecht als Vorplanung zugrunde, das der Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau bekannt ist und Basis für die vorgelegte Verkehrsuntersuchung von Trafility GmbH, Version B-02, Mai 2021 war. Diese zeigt, dass bei einzelnen Fahrrelationen im betrachteten Gebiet in der Morgen- oder Nachmittagsspitze eine Überschreitung der Leistungsfähigkeit gegeben ist, verweist jedoch darauf, dass der durch die gegenständliche Planung erzeugte Verkehr im Vergleich zur bestehenden Verkehrsfrequenz keine nennenswerte Steigerung darstellt.

Die Anbindung der Baufelder erfolgt gem. § 7 der gegenständlichen Verordnung über die Exerzierplatzstraße (Baufeld A) und die Gärtnerstraße (Baufelder B1 und B2). Eine direkte Anbindung an die B67 ist somit ausgeschlossen.

Die aus der Verkehrsuntersuchung resultierende Empfehlung, eine Vorhaltefläche für einen Rechtsabbiegestreifen von der Wiener Straße in die Gärtnerstraße in der Planung zu

berücksichtigen, wurde inkl. ergänzender Berücksichtigung von Flächenreserven für einen Geh- und Radweg umgesetzt.

Damit wurde auch einer im Vorfeld mit der Abteilung 16 und der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum getroffenen Vereinbarung entsprochen. Weiters wurden im Hinblick auf die für dieses Gebiet geplanten ÖV-Projekte (Straßenbahnlinie 9, Nahverkehrsknoten Graz Gösting) Abtretungsflächen zur Errichtung einer Straßenbahnverbindung inkl. Geh- und Radweg entlang der Exerzierplatzstraße und Abtretungsflächen für einen Gehweg entlang der Gärtnerstraße berücksichtigt.

In Anbetracht der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, der getroffenen Maßnahmen und der geplanten Verkehrsprojekte wird die Änderung zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Verkehrsabteilung wird jedoch eine Reduktion der derzeit im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauungsdichte empfohlen, um der bestehenden Verkehrssituation Rechnung zu tragen.“

Einwendungsbehandlung:

Angemerkt wird, dass beide Baufelder schon seit dem 1.0 Flächenwidmungsplan, als Bauland festgelegt sind.

Baufeld A als Allgemeines Wohngebiet, bis zum 2.0 Flächenwidmungsplan mit der max. Bebauungsdichte von 0,6. Seit dem 3.0 Flächenwidmungsplan (2003) mit der max. Bebauungsdichte von 0,8.

Baufeld B bis zum 3. Flächenwidmungsplan als Industriegebiet 1 bzw. Gewerbegebiet mit der max. Bebauungsdichte von 1,5. Seit dem 4.0 Flächenwidmungsplan (2018) als Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss mit der max. Bebauungsdichte von 1,5.

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens werden hiermit entsprechend zur Kenntnis genommen.

Einwendung 01: OZ 0010

1. Bauteil B Höhe:

Ich finde den Bauteil B entlang der Wienerstraße viel zu hoch.

*Ein Bauwerk mit 4 Stockwerken wäre ausreichend und würde einfach viel, viel besser in das **Gesamtbild** und **Erscheinungsbild** der Stadt passen.*

2. Verkehr / Durchzugsverkehr:

Entlang der Gärtnerstraße ist der Durchzugsverkehr enorm.

Viele Autofahrer wollen sich das Warten an der Ampel Exerzierplatzstraße ersparen und rasen (wortwörtlich) Richtung Wienerstraße.

Man muss aber dazu sagen, jeder der die Gärtnerstraße kennt, weiß wie eng und kurvenreich diese Straße ist.

Es wohnen hier viele **ältere/gebrechliche Menschen** und auch **Familien**, die einfach nur entlang der Straße gehen/spazieren möchten.

Dies ist einfach **nicht** möglich, da es super, super gefährlich ist, wenn die Autos um die Kurve **rasen**.

Da der Durchzugsverkehr jetzt schon sooo enorm ist – bitte ich um:

- **Beschilderung „Ausgenommen Anrainer“**

- Tempotafeln

-30siger Beschriftung am Boden

Dadurch würde die Straße entlastet werden und die Bewohner können sich wieder „normal“ bewegen, ohne tägliche Angst haben zu müssen.

Unsere Bürgermeisterin Frau Elke Kahr schafft viel Radwege und Gehwege, aber in unserer Straße ist gehen und Rad fahren kaum möglich.

3. Ableitung des Wassers in den Mühlgang:

Diesen Punkt finde ich auch sehr wesentlich.

Unser Haus befindet sich sehr nah neben dem Mühlgang.

Ein **Übertreten des Mühlgangs wäre für uns fatal**.

Daher möchte ich bitten, die Ableitung nochmals zu überprüfen.

1. Was passiert bei Starkregen, großen Wassermengen, Dauerregen ... ?

Wie man jetzt schon sieht, spielt das Klima **verrückt**.

Keiner weiß, wie es sich in den nächsten Jahren entwickelt –daher sollten wir gewappnet sein, sollte es wirklich zu großen Wassermengen kommen.

2. Was passiert, wenn die Wehr nicht rechtzeitig geöffnet wird und wir

(wie 2018 in der Herrgottwiesgasse / die Bilder von Graz sind bestimmt noch bekannt) von Überschwemmungen betroffen sind?“

Einwendungsbehandlung:

Ad 1) Bauteil B Höhe:

Baufeld B liegt im Bereich des Nahverkehrsknoten Gösting. In den Verordnungen zum 4.0 Flächenwidmungsplan und auch zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde diese künftige Entwicklung berücksichtigt, in dem im Flächenwidmungsplan ein Kerngebiet mit dem Bebauungsdichterahmen 0,6 – 1,5 und im Räumlichen Leitbild eine Geschößzahl von mindestens drei Geschößen sowie künftiger Hochhausstandort festgelegt wurden.

Die im 13.11.0 Bebauungsplan festgelegte maximal zulässige Gesamthöhen (GesH. max.) von 24,0 m entspricht mit 6 Geschößen den städtebaulich gestalterischen Intentionen, durch eine den Lärm abschirmende, straßenbegleitende Bebauung, sowie den großräumigen planerischen Zielsetzungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes und der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan. Die Belange des zurzeit bestehenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes wurden in den Vorgaben ebenfalls berücksichtigt.

Ad 2) Verkehr / Durchzugsverkehr:

Angemerkt wird, dass die Erarbeitung des 13.11.0 Bebauungsplanes in enger Abstimmung mit allen relevanten Fachabteilungen der Stadt Graz aber auch mit der für Verkehr zuständigen Abteilung 16 des Landes Steiermark erfolgte sowie auf Basis einer fachlichen mit den Abteilungen des Landes und der Stadt Graz abgestimmten Verkehrsuntersuchung von Trafility GmbH.

Die im Einwand angeregten verkehrsberuhigende Maßnahmen und Straßenverkehrszeichen sind nicht Teil dieses raumordnungsrechtlichen Verfahrens, sondern in anderen Materiegesetzen (zB der StVO) geregelt.

Ad 3) Ableitung des Wassers in den Mühlgang:

Der 13.11.0 Bebauungsplan basiert auch auf der hydrologischen Untersuchung und dem technischen Bericht des Büro Hydroconsult GmbH. Die im 13.11.0 Bebauungsplan dargestellten Geländeänderungen und Ableitungen entsprechen dem rechtskräftigen Wasserrechtsbescheid der Stadt Graz (GZ.: A17-WGV-082987/2022/0009) vom 10. Mai 2023.

Grundsätzlich gilt, dass durch die bewilligten Geländeänderungen und den daraus resultierenden Bebauungsmaßnahmen es nicht zu einer Schlechterstellung für Sie als Nachbarn kommen wird.

Einwendung 02: OZ 0011 – die Einwendungen sind inhaltlich ident

Einwendung 03: OZ 0012

Einwendung 04: OZ 0013

Einwendung 05: OZ 0014

Einwendung 06: OZ 0015

Einwendung 07: OZ 0016

Einwendung 08: OZ 0017

Einwendung 09: OZ 0018

Einwendung 10: OZ 0019

„1. Einwand gegen eine Tiefgarage (Baufeld A) in einem Wasserschongebiet:

Begründung: Im Erläuterungsbericht, Punkt Umwelteinflüsse und Lärm (Seite 14), Absatz 3 3 Meter Tiefe für eine Tiefgarage in einem Wasserschongebiet ist äußerst bedenklich und aus heutiger Sicht mehr als gefährlich!!

Die Häuser in der Mitterhofergasse, Altbestand, durften nicht tiefer als 2 Meter in den Boden bebaut werden

2. Einwand gegen eine Tiefgarage wegen Gefahrenzone HQ 30/100 des Thalerbaches
Eine Tiefgarage in ein Hochwassergebiet zu bauen kann für die umliegenden Grundstücke gefährlich werden, da die Tiefgarage die Fläche zusätzlich versiegelt und das Wasser zurück in die Mitterhofergasse abfließt!

3. Einwand gegen die Tiefgaragen Zu- und Abfahrt in die Exerzierplatzstraße
Schon aus heutiger Sicht ist die Zu- und Abfahrt aus der Mitterhofergasse, auf Grund des erhöhten Durchzugsverkehrs, sowie die Zufahrt Interspar Nord, sehr schwer möglich und auch äußerst gefährlich! Wenn dann ca 25 Meter weiter Richtung Mühlgang eine weitere Zu und Abfahrt für ca. 50-80 Fahrzeuge hinzukommt, ist das Verkehrschaos vorprogrammiert.

Außerdem liegt die Zu- und Abfahrt des Baufeldes A, genau gegenüber der Zu und Abfahrt des Interspar Nord, wo heute schon täglich Staus bilden, die eine Abfahrt aus der Mitterhofergasse fast unmöglich machen.

Der Verkehr, teilweise auch durch die Abfahrt Interspar, behindert schon heute das Zu- und abfahren aus und in die Mitterhofergasse. Morgens kann man kaum aus der Gasse fahren, zusätzlicher Verkehr wird dies nicht verbessern. Wenn hier dann auch noch eine Straßenbahnlinie angedacht ist, ist es für die Bewohner der Mitterhofergasse kaum mehr möglich aus der Gasse zu kommen. Um in die Mitterhofergasse einfahren zu können, behindern wir schon heute den Verkehr, weil der Rückstau so groß ist, und uns kein Fahrzeug Platz lässt, damit wir gefahrlos in die Gasse zu einfahren können.

4. Einwand gegen die Erhöhung des Niveaus des Grundstückes Baufeld A, gegenüber den bestehenden Grundstücken, jedenfalls aus hochwasserechtlichen Gründen. Wie kann der Abfluss geregelt werden, wenn das Niveau auf Baufeld A höher ist, wie auf den angrenzenden Grundstücken in der Mitterhofergasse!! Das würde ja bedeuten, dass das zu befürchtende Hochwasser erst abfließen kann oder wird, wenn in der Zwischenzeit alle anderen Grundstücke schon voll geflutet sind. Und wie ist dann die Öffnung einer Schleuse, vom Baufeld A aus in den Mühlgang geregelt, wer trägt dann hierfür die Verantwortung, dass das Wasser abgeleitet wird? Was passiert, wenn darauf vergessen wird diese Schleuse zu öffnen, wer haftet in diesem Fall für unsere Schäden die durch das NICHTABFLIESSEN des Wassers, das auf unseren Grundstücken stehen bleibt?

5. Einspruch gegen die Verkleinerung des Rückhaltebeckens

Es war eine Breite von 6 Meter eine Tiefe von 3 Metern, nun ist davon auszugehen dass sich die Breite und die Tiefe verringert hat. Bei dem jetzigen Klima und Wetterlage ist aus heutiger Sicht jederzeit mit Hochwasser, durch Wolkenbrüche zu rechnen. Auch hier haben wir ernsthaft Bedenken, dass das Becken nicht ausreichen wird, da ja zusätzlich bei Hochwasser das Oberflächenwasser der Baufläche A in das Rückhaltebecken fließen wird. Bei Hochwasser ist auch von großen Regennassen auszugehen.

6. Einwand gegen die Bebauung wegen Ableitung des Oberflächenwassers Grundsätzlich muss dafür gesorgt werden, dass das Oberflächenwasser am eigenen Grund versickert.

Da es in der letzten Zeit aber sehr oft sehr ausgiebig geregnet hat, ist davon auszugehen, dass das auch künftig der Fall sein wird. Die angrenzenden Grundstücke haben alle einen Lehm Boden auf dem das Wasser sehr langsam versickert und sehr lange steht. Das Grundstück von Baufläche A soll nun auch noch angehoben werden, das bedeutet, dass das überschüssige Wasser, das möglicherweise weder vom eigenen Grund der Baufläche A, noch vom Kanal aufgenommen werden kann, zuerst in das Rückhaltebecken und von diesem unweigerlich auf unseren Grundstücken rinnt, da sie wesentlich niedriger liegen. Nun müssen wir auch noch befürchten, nicht nur vom Hochwasser des Thalerbaches, sondern auch vom Nachbargrundstück geflutet zu werden.

7. Einwand gegen die Bebauung über 3 Geschoße

Das Baufeld A befindet sich im allgemeinen Wohngebiet mit einer Baudichte von 0,4 - 0,8 und grenzt ausschließlich an Einfamilienhäuser an. Diese wurden erst in den letzten Jahren von neuen Eigentümern erworben und werden auch weiterhin Einfamilienhäuser bleiben. Geplante Höhe von 13,5 Meter, das Niveau soll möglicherweise auch noch um 1,20 erhöht werden und es wäre zulässig um 1,5 Meter höher zu bauen, ergibt eine Gesamthöhe von 16,20 Meter und das im allgemeinen Wohngebiet und eine Breite von 30 Metern, 3 Häuser! Somit ist ein kompletter Entzug der Morgensonne für die Bewohner der Mitterhofergasse gegeben.

8. Einwand gegen einen weiteren Bau in Gösting, Klimaziele werden nicht mehr erreicht, weil die Bodenversiegelung derart zunimmt. Der Leerstand in Gösting ist sehr hoch. Wir ersuchen die Verantwortlichen endlich gegen die Bodenversiegelung vorzugehen und die Verantwortung für die Zukunft zu übernehmen, Klimaziele können so keinesfalls eingehalten werden. Wohnbau nicht aus reiner Profitgier, sondern nur wenn es wirklich nötig ist, zuzulassen!

9. Einwand gegen die Baufläche Bi

Keine adäquate Zu- und Abfahrt zur Baufläche Bi bzw. B2!! Es gibt keine Möglichkeit stadteinwärts zu fahren, außer über die Gärtnerstrasse, die jetzt schon an Überlastung leidet. Weiters gibt es keine Zufahrtsmöglichkeit vom Norden von Graz in die Gärtnerstrasse. Der Kreuzungsbereich Wienerstrasse/ Exerzierplatzstraße ist jetzt schon durch die Zufahrt zum Interspar massiv belastet. Die Linksabbiegespur im Bereich Wienerstrasse ist schon aus heutiger Sicht sehr überbelastet, direkt ein Geschäfts- und Wohngebäude, ohne vernünftige Verkehrsregelung hier zu errichten, ist schlichtweg grob fahrlässig.

10. Einwand gegen die Baufläche B1

Die Bewohner in der Mitterhofergasse sind teilweise bezüglich Sonnenlicht und Lärmaufkommen extrem belastet, sollte dieser Bau gestattet werden. Dies lässt darauf schließen, dass man Besitzer von Einfamilienhäusern regelrecht "hinausekeln" möchte um die Stadt noch mehr zu bebauen!"

Einwendungsbehandlung:

Ad 1) Tiefgarage (Baufeld A) in einem Wasserschongebiet:

Wasserschongebiete sind in Flächenwidmungsplänen ersichtlich zu machen. Wasserschongebiete und deren Schutz sind nicht Teil dieses raumordnungsrechtlichen Verfahrens, sondern in anderen Materiengesetzen (Wasserrechtsgesetz) geregelt.

Es kann angemerkt werden, dass dieser Umstand sowohl in der hydrologischen Untersuchung und seinem technischen Bericht des Büro Hydroconsult GmbH als auch im rechtskräftigen Wasserrechtsbescheid der Stadt Graz (GZ.: A17-WGV-082987/2022/0009) vom 10. Mai 2023 bekannt war und entsprechend berücksichtigt wurde.

Ad 2) Tiefgarage wegen Gefahrenzone HQ 30/100 des Thalerbaches:

Der 13.11.0 Bebauungsplan basiert auf der hydrologischen Untersuchung und dem technischen Bericht des Büro Hydroconsult GmbH. Dieser berücksichtigt auch die geplanten Bauungsmaßnahmen inklusiv Tiefgaragen und Gebäude. Die im 13.11.0 Bebauungsplan dargestellten Geländeänderungen und entsprechen dem rechtskräftigen Wasserrechtsbescheid der Stadt Graz (GZ.: A17-WGV-082987/2022/0009) vom 10. Mai 2023.

Grundsätzlich gilt, dass durch die bewilligten Geländeänderungen und den daraus resultierenden Bauungsmaßnahmen es nicht zu einer Schlechterstellung für Sie als Nachbarn kommen wird.

Ad 3) Tiefgaragen Zu- und Abfahrt in die Exerzierplatzstraße:

Die Erarbeitung des 13.11.0 Bebauungsplanes erfolgte in enger Abstimmung mit allen relevanten Fachabteilungen der Stadt Graz aber auch mit der für Verkehr zuständigen Abteilung 16 des Landes Steiermark sowie auf Basis einer fachliche mit den Abteilungen des Landes und der Stadt Graz abgestimmten Verkehrsuntersuchung von Trafility GmbH. Die Verkehrsuntersuchung ergab keine nennenswerte Steigerung durch den durch die gegenständliche Planung erzeugte Verkehr im Vergleich zur bestehenden Verkehrsfrequenz. Vorhalteflächen für Rechtsabbiegestreifen oder Flächenreserven für Geh- und Radwege sind im Projekt und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ad 4) gegen die Erhöhung des Niveaus des Grundstückes Baufeld A:

Es wird auf die Beantwortung von Punkt 2) verwiesen.

Ad 5) Einspruch gegen die Verkleinerung des Rückhaltebeckens:

Es wird auf die Beantwortung von Punkt 2) verwiesen.

Ad 6) Gegen die Bebauung:

Angemerkt wird, dass es sich nicht um eine Neuausweisung von Bauland handelt und die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schon seit den 1980er Jahren, seit dem 1.0 Flächenwidmungsplan, als Bauland festgelegt sind und ein Rechtsanspruch auf Bebauung besteht.

Es wird auf die Beantwortung von Punkt 2) verwiesen.

Ad 7) Einwand gegen die Bebauung über 3 Geschoße:

Angemerkt wird, dass Baufeld A schon seit dem 1.0 Flächenwidmungsplan, als Bauland Allgemeines Wohngebiet festgelegt sind. Im 1.0 und 2. Flächenwidmungsplan mit der max. Bebauungsdichte von 0,6 seit dem 3. Flächenwidmungsplan (2003) mit der max. Bebauungsdichte von 0,8.

Die großräumige planerische Zielsetzung für diesen Bereich, war nie und ist nicht die Fortführung einer Einfamilienhausbebauung, sondern eine kompakte mehrgeschossige Bebauung, vorwiegend in offener Bebauung mit linearen Baukörpern und mit siedlungsöffentlichen Freiflächen.

Die im 13.11.0 Bebauungsplan festgelegte maximal zulässige Gesamthöhen entspricht mit vier Geschoßen den städtebaulich gestalterischen Intentionen sowie den großräumigen planerischen Zielsetzungen seit dem 1.0 Flächenwidmungsplan. Auch die Belange des zurzeit bestehenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes wurden in den Vorgaben ebenfalls berücksichtigt.

Auch der baugesetzliche vorgeschriebene Mindestgrenzabstand von 6,0 m bei 4 Geschoßen, ist mit ca. 10,0m um 4 m vergrößert. Um eine völlige Abschottung der Bebauung in der Mitterhofergasse durch einen einzigen, langen Baukörper zu verhindern, wurde im Verordnungswortlaut die maximale Länge eines Baukörpers (max. 30 m) und die Abstände zwischen diesen Baukörpern (mind. 12 m) verordnet.

Ad 8) gegen einen weiteren Bau in Gösting:

Wie schon weiter oben angemerkt wurde, sind die Flächen des Geltungsbereiches des 13.11.0 Bebauungsplanes schon seit dem 1.0 Flächenwidmungsplan (1983) als Bauland verordnet. In den drei Revisionen seither wurde dies immer wieder bestätigt. Auf Bebauung dieser Flächen gibt es somit einen Rechtsanspruch.

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes stehen im Einklang mit den Klimazielen und Zielen zum sparsamen Umgang mit Boden.

Ad 9) Einwand gegen die Baufläche B1:

Es wird auf die Beantwortung von Punkt 3) verwiesen.

Es ist anzumerken, dass die Baufelder B1 und B2 über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt erschlossen werden müssen. Dieses Konzept lag auch der verkehrstechnischen Untersuchung von Trafility GmbH zugrunde.

Ad 10) Einwand gegen die Belästigung durch die Bebauung auf Baufläche B1:

Baufeld B1 liegt im Norden bzw Nordwesten der Mitterhofergasse. Beschattungsstudien haben gezeigt, dass es zu keiner Verschlechterung durch die Bebauungen kommen wird.

Da die PKW-Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden, ergibt sich auch kein zusätzliches Lärmaufkommen in der Tiefe des Baufeldes und auf den nachbarlichen Liegenschaften.

Einwendung 11: OZ 0021 Abteilung 13 – Referat Bau- und Raumordnung

„- Gemäß § 40 (2) StROG ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im FWP ausgewiesenen Baulandes [...] anzustreben. Auf Seite 2 der Erläuterungen wird ausgeführt, dass das Ziel des BPLs die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich ist. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben ist die konkrete „zweigeteilte“ Abgrenzung des Planungsgebietes, die insbesondere verbindende Teilflächen gemäß Bebauungsplanzonierungsplan des FWP 4.00 idgF nicht miteinschließt und keine gesamtheitlichen Regelungen für die bauliche Entwicklung des räumlich klar abgrenzbaren Gebietes zwischen Wiener Straße, Exerzierplatzstraße, Mühlgang und Gärtnerstraße vorsieht, nicht nachvollziehbar und wird daher aus fachlicher Sicht beeinträchtigt.“

*- 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 der Verordnung und/oder in der Plandarstellung. Diese ist zu ergänzen.
Da im Räumlichen Leitbild der östliche Teil des Planungsgebietes (Baufelder A u. B2) dem Bereichstyp „Geschoßbau“ zugeordnet ist und für diesen Bereichstyp im Räumlichen Leitbild ua. die Funktionsdurchmischung: „Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – zumindest im straßenseitigen Erdgeschoß“ festgelegt ist, ist es derzeit nicht hinreichend nachvollziehbar, warum bei den nun geplanten Festlegungen des BPLs für das Baufeld A von einer Übereinstimmung mit den Vorgaben des Räumlichen Leitbildes ausgegangen wird, zumal dieses südlich über ein „Straßenbahnprojekt“ an die Exerzierplatzstraße angrenzt.“*

- Mit Verweis auf die Vorgabe des § 41 (1) Z1 StROG 2010 ist im Rechtsplan auch für die westliche Teilfläche des BPL-Gebietes an der Wiener Straße die Nutzungsschablone mit den relevanten Inhalten des FWP 4.00 idgF zu ergänzen.

Zudem wird mit Verweis auf die FWP-Plandarstellung in den Erläuterungen und auf die GIS-Applikation der Stadtgemeinde um Prüfung bzw. Klarstellung ersucht, ob die östliche Teilfläche des Planungsgebietes im Anschluss an den Mühlgang im FWP 4.00 als Allgemeines Wohngebiet mit zeitlicher Folgenutzung Kerngebiet bzw. Aufschließungsgebiet für Kerngebiet festgelegt ist. Allenfalls sind auch dahingehend Überarbeitungen erforderlich.

- In der Plandarstellung wird um eine besser lesbare äußere Abgrenzung der Baufelder ersucht.

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

- In § 2 (4) 1. Satz sind die „zulässigen“ Bauungsweisen durch verbindliche bzw. einschränkende Formulierungen (vgl. 2. Satz „ausschließlich“ zulässig) zu ersetzen bzw. zu ergänzen, da die offene Bauungsweise derzeit für das Baufeld B1 im Wortlaut nicht grundsätzlich ausgeschlossen wird.

IVm den geplanten Festlegungen zur geschlossenen und gekuppelten Bauungsweise auf Baufeld B1 bzw. zur gekuppelten Bauungsweise auf Baufeld B2 wird jedoch grundsätzlich eine Prüfung hinsichtlich der offenen Bauungsweise als erforderlich erachtet, zumal auf diesen Baufeldern allfällige grenzständige Gebäude auf Nachbargrundstücken außerhalb des Planungsgebietes beispielsweise im Grunde jederzeit geschliffen werden könnten, wodurch dann eine offene – einseitig an die Grenze angebaute – Bauungsweise auf den beiden oa. Baufeldern „entstehen“ könnte.

- Eine über einen BPL mögliche Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte bedarf einer Begründung im Sinne der Bestimmung des § 3 (1) der Bebauungsdichteverordnung. Dabei ist die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich. Die Bestimmungen des §§ 3 (4) bis (6) des BPLs und die Erläuterungen sind entsprechend zu überarbeiten bzw. allenfalls auch zu ergänzen.

- Gemäß § 4 (1) werden im Plan Baugrenz- und Baufluchtlinien [...] festgelegt. Im Plan und in der Legende erfolgt jedoch offensichtlich keine entsprechende Differenzierung, weshalb um Prüfungen – auch in § 4 (5) – ersucht wird.

- Die Bestimmungen der §§ 4 (1) u. (5) „[...] Tiefgaragenrampen und ähnliches“ widersprechen dem Determinationsgebot. „Das Ähnliche“ ist eindeutig bzw. nachvollziehbar zu definieren.

Auch zur abschließenden Bestimmung in § 5 (8) werden im Sinne der oa. Ausführungen Klarstellungen als erforderlich erachtet, was mit „und der gleichen“ iVm Grünflächen und Aufenthaltsflächen auf Dächern gemeint ist.

- Zur Bestimmung des § 4 (6) wird ebenfalls angeregt, auf den baugesetzlich definierten Begriff „bauliche Anlage“ anstatt auf „Objekte“ abzustellen.

- Zu dem im Rechtsplan schraffierten „Rückhaltebecken“ werden im Wortlaut keine verbindlichen Festlegungen getroffen, weshalb dahingehend Ergänzungen als erforderlich erachtet werden.

Zu den §§ 4 (6) u. 8 (10) „Geländeänderungen“ wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass sich aufgrund überörtlicher Vorgaben (WRG) die Festlegung zur Einholung einer wasserrechtlichen Bewilligung auf Flächen im Hochwasserabflussgebiet HQ30 bezieht. Innerhalb des Hochwasserabflussgebietes HQ100 wäre in Bauverfahren ein wasserbautechnischer Sachverständiger beizuziehen.

- Zu den Bestimmungen des § 6 (3), dass großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden unzulässig sind, sind im Sinne der oa. Ausführungen ebenfalls Klarstellungen erforderlich, welches Ausmaß (zB m²) die Vorgabe „großflächig“ umfasst.

Zudem ist es derzeit nicht nachvollziehbar, warum die Bestimmungen der §§ 6 (2) u. (3) nur bei Neu- und Zubauten, jedoch nicht bei Umbauten von allenfalls auch auf Grundlage des BPLs bewilligten, künftigen Bestandsobjekten angewandt werden sollen. Es wird diesbezüglich generell um Prüfungen ersucht.

- Die Festlegung des § 7 (4) dass die Erschließung der Baufelder B1 u. B2 ausschließlich über eine gemeinsame Erschließung über die Gärtnerstraße zu erfolgen hat, ist aufgrund der voneinander getrennten Lage dieser Baufelder und der einleitend beanspruchten Abgrenzung des BPL-Gebietes nicht nachvollziehbar. Es wird darauf hingewiesen, dass für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des BPLs keine Festlegungen in diesem Verfahren getroffen werden können.

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

In § 4 Z18a Stmk. BauG ist die Bodenversiegelung wie folgt definiert: „Die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten

Bedingungen versickern kann, wie z.B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken.“ Grundsätzlich sind daher die Bestimmungen des § 8 der Entwurfsunterlagen zum Versiegelungsgrad zu adaptieren, um die oa. Vorgabe des StROG hinreichend umzusetzen.

- Der in § 8 (7) angeführte Begriff „befestigter Bereich“ ist nachvollziehbar zu definieren. Wie ist dieser „Be-reich“ zB im Rahmen einer baurechtlichen Beurteilung abzugrenzen?

- Die geplante Festlegung zu PKW-Abstellflächen in § 8 (11) der Entwurfsunterlagen, dass bei Entfall der Nutzung „Automobilindustrie oder Autohandel“ die Flächen dieser Kfz-Abstellflächen zu Kellerräumen umzunutzen sind, ist aus fachlicher Sicht in dieser Form auf Ebene eines BPLs nicht möglich und wäre dahingehend mit Verweis auf die Erläuterungen allenfalls eine privatrechtliche Vereinbarung abzuschließen.

- In § 9 (2) wird generell festgelegt, dass Werbeanlagen [...] mit einer maximalen Oberkante von 3,0m über Erdgeschossniveau zulässig sind.

In § 9 (3) wird dazu im Grunde widersprüchlich für die Baufelder B1 u. B2 festgelegt, dass Werbeanlagen auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß an der Fassade montiert zulässig sind, weshalb auch in der Zusammenschau mit den gebietsbezogenen Vorgaben und den konkreten Abgrenzungen des Räumlichen Leitbildes (vgl. zB Baufeld B2) diesbezüglich Prüfungen und Klarstellungen als erforderlich erachtet werden.

- Im Wortlaut wird um Prüfung der Absatznummerierungen (ua. im § 8) ersucht.

- Zu dem im Planentwurf dargestellten „Geh- und Radweg (ungefähre Lage)“ werden konkrete Festlegungen auch im Wortlaut des BPLs als erforderlich erachtet.

- Aus den vorliegenden Erläuterungen sind einzelne Entscheidungsgrundlagen für Verordnungsinhalte nicht hinreichend erkennbar (ua. zu Mindestwohnungsgrößen). Generell sind – insbesondere unterschiedliche – Festlegungen des BPLs für Baufelder (ua. Bebauungsdichte/-grad, Höhenentwicklungen, Versiegelungsgrade etc.) im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung vertieft zu begründen.“

Einwendungsbehandlung:

- Die Grundstücke der KG Gösting mit den Grundstücksnummern: 368/, 371/1 (beide Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss und Bebauungsdichte 0,6 – 1,5) sowie die Flächen 367/1, 365/1, 365/4, 367/1, .1165 und .1194 (Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet 0,4 -0,8) sind gem. Deckplan 1 Bebauungsplanzonierungsplan schon derzeit mit einer Bebauungsplanpflicht belegt.

Die Grundstücke .747 und .748 beide KG Gösting liegen lt. 4.0 Flächenwidmungsplan im Allgemeinen Wohngebiet 0,4 – 0,8 mit der zeitlichen Folgenutzung: Aufschließungsgebiet Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss und Bebauungsdichte 0,6 – 1,5. Diese sind derzeit nicht bebauungsplanpflichtig. Die im, von der Aufsichtsbehörde genehmigten, Deckplan 1 dargestellte Bebauungsplanpflicht ist an die zeitliche Nachfolgenutzung gekoppelt und wird erst mit Eintritt der Folgenutzung schlagend.

Die Einbeziehung dieser Grundstücke in den gegenständlichen Bebauungsplan ist rechtlich nicht möglich.

Angemerkt wird, dass im Zuge des derzeit in Auflage befindlichen Entwurfes zur 8. Änderung des 4.0 Flächenwidmungsplanes für die diesen Bereich auch eine Änderung des Deckplan 1, Erweiterung der Bebauungsplanpflicht um diese beiden Grundstücke, angestrebt wird. Sobald die Bebauungsplanpflicht gilt, soll der 13.11.0 Bebauungsplan dahingehend angepasst werden.

- Die Mindestinhalte des 1.0 Räumlichen Leitbild wurden nunmehr auch in der Plangrafik des Bebauungsplanes ersichtlich gemacht.

Wie richtig angemerkt wurde, sind für den Bereichstyp „Geschoßbau“ gem. 1.0 Räumliches Leitbild „Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen [zu]

treffen –zumindest im straßenseitigen Erdgeschoß“. Aufgrund der Geometrie des Baufeldes A und der Baugrenzlinien – Schmalseite liegt an der Exerzierplatzstraße – wurde die Festlegung getroffen, dass es keine verbindliche Festlegung für eine Funktionsdurchmischung hier bedarf.

- Die Nutzungsschablone der relevanten Inhalte des 4.0 Flächenwidmungsplan wurden für alle Bereiche nachgeführt.
- Änderungen im Sinne der besseren Lesbarkeit wurden vorgenommen.
- Klarstellungen im Sinne von Einschränkungen wurden bei §2(4) vorgenommen.
- Überschreitungen der gem. 4.0 Flächenwidmungsplan maximal zulässigen Bebauungsdichten sind nicht zulässig. Daher wurden für die einzelnen Baufelder die maximal zulässigen Bruttogeschoßflächen im Verordnungswortlaut festgelegt.
- Aus §4(1) wurde der Begriff „Baufluchtlinien“ gestrichen, da es in der Plandarstellung diese nicht gibt.
- Klarstellungen im Sinne von Eindeutigkeit und Nachvollziehbarkeit wurden bei §4(1) und (5) sowie §5(8) vorgenommen.
- In §4(6) wurde die Formulierung „Objekte“ durch „bauliche Anlage“ ersetzt.
- Es kann angemerkt werden, dass der Rückhaltebecken und die erforderlichen Geländeänderungen gemäß der hydrologischen Untersuchung inkl. technischen Berichtes des Büro Hydroconsult GmbH mit dem Wasserrechtsbescheid der Stadt Graz (GZ.: A17-WGV-082987/2022/0009) vom 10. Mai 2023 bewilligt sind.
- Die angeregten Klarstellungen zu den §6 (2) und (3) wurden vorgenommen.
- Der Bebauungsplan regelt, dass die Erschließung der Baufelder B1 und B2 ausschließlich über eine gemeinsame Erschließung über die Gärtnerstraße zu erfolgen hat. Die exakte Position der einen Erschließung wird im nachgereihten Bauverfahren geregelt.
- Aufgrund der Verordnung zum Grünflächenfaktor, seit 20. Juli 2023 in Rechtskraft, wurde die Bestimmung §8(3) in der Verordnung ergänzt.
- Zu §8(7) „befestigter Bereich“ wurden der Erläuterungsbericht entsprechend ergänzt.
- Die in §8 (11) festgelegte Regelung wurde auch in einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen der Eigentümerin der Grundstücke und der Stadt Graz sichergestellt.
- Bei §9 (2) und (3) wurden geprüft und einer Klarstellung unterzogen.
- Sämtliche Absatznummerierungen und Überschriften wurden überprüft und richtiggestellt.

- Die exakte Positionierung des „Geh- und Radweges (ungefähre Lage)“ wird erst in den nachfolgenden Entwicklungsschritten erarbeitet und im nachgereihten Bauverfahren geregelt.
- Im Erläuterungsbericht wurden, der Anregung durch die Aufsichtsbehörde folgend, einzelne Entscheidungsgrundlagen für Verordnungsinhalte ergänzt und vertiefend begründet.

Einwendung 12: OZ 0023

1. „Die Angeführten Flächen im Schreiben "Verordnung Entwurf" (File" 13.11.0 BBPL_VO_Auflage_Mahr.pdf) §2 Absatz 1 und 2 stimmen für Baufeld A und Baufeld B2 in Summe nicht mit den Angaben aus dem digitalen Flächenwidmungsplan überein. Beide Flächen weisen in Summe um 193 m² (GIS Fläche) höheren Wert auf. (Grundstück .1194 ist bei den angegebenen Flächen inkludiert)

Details dazu im beigefügtem Excel: Flächenberechnung Bauvorhaben Gärtnerstrasse - Exerzierplatzstrasse.xlsx

Daher sind alle Punkte für Baufeld A und B2 die einen Bezug auf die Fläche haben zu beeinspruchen.

2. angeführten Bruttogeschossflächen unter §3

Grundsätzlich sind alle Angaben die sich auf Baufeld A und B2 beziehen zu beeinspruchen da die Flächenangabe nicht übereinstimmt und daher sämtliche Berechnungen die die Fläche beinhalten zu falschen Angaben führen.

Bezüglich Bruttogeschossfläche noch folgender Punkt (unter Betracht der angeführten Flächen)

Laut dem Schreiben 13.11.0 Bebauungsplan "Gärtnerstrasse - Exerzierplatzstraße" (File: 13.11.0 BBPL_ERL.pdf) In § 3 wird die Bruttogeschosßfläche für Baufeld B1 und B2 zusammengeführt und daraus eine maximale Bruttogeschosßfläche errechnet. Zu beeinspruchen ist das mit der angeführten Bruttogeschossfläche für B1 (2.865 m²) es zu einer Überschreitung der Bebauungsdichte im Baufeld 1 kommt. (entspricht einer Bebauungsdichte von 2)

Baufeld	Fläche	Bebauungsgrad	Bebauungsdichte	
	Bruttogeschossfläche			
B1	1.412m ²	0,55	0,6-1,5	2.865 m ²

3. Abtretungsflächen laut Schreiben 13.11.0 Bebauungsplan "Gärtnerstrasse - Exerzierplatzstraße" (File: 13.11.0 BBPL_ERL.pdf) Punkt 5 Verkehrsanlagen

Hier sind diverse Flächen angeführt sowie einen lastenfreien Übertrag erwähnt.

Zu Beeinspruchen: diese Abtretungsflächen müssen bereits in den entsprechenden Baufeldern berücksichtigt werden und müssen zu einer Reduktion der Baufläche führen.

Eine nicht Berücksichtigung würde nach Ausnutzung der angeführten Flächen und Bebauungsdichte und eine danach erfolgte Abtretung zu einer Überschreitung der zulässigen Bebauungsdichte führen.

4. Hochwasserzone

laut Schreiben 13.11.0 Bebauungsplan "Gärtnerstrasse - Exerzierplatzstrasse" (File: 13.11.0 BBPL_ERL.pdf) unter Umwelteinflüsse ist ein Gutachten bezüglich Auswirkung der geplanten Maßnahmen auf den Hochwasserabfluss auf benachbarten Grundstücken und auf Recht dritter bzw. die erforderlichen Eigenschutzmaßnahmen erwähnt. Die geplante Tiefgarage und deren Einfahrt ist mehr als bedenklich. Massive Auswirkungen auf die Benachbarten Grundstücke ist zu befürchten. Der Rückfluss (Abfluss) des Hochwassers ist nicht ersichtlich.

Daher ist diese Gutachten den Anrainern zur Verfügung zu stellen und ein Begutachtungszeitraum

sowie Einspruchsfrist einzuräumen.

5. Gesamthöhe, Geschosshöhe, Adaption des Geländeniveaus (Baufeld A und B2)

Im Zusammenhang mit der Hochwasserzone sind die Gebäudeoberkannten (max GesH) auf die angeführten Höhenbezugspunkte zu beziehen da aufgrund des Hochwasserschutzes eine Aufschüttung des Geländes laut meines Wissens angedacht ist.

Auch hier ist die Vorlage des existierenden Gutachtens (siehe Punkt 4) sowie die Einbeziehung der Anrainer in die Wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Das Umfeld für Baufeld A besteht im Wesentlichen aus Einfamilienhäusern, daher sind die angeführten max. Gebäudehöhen ebenfalls zu beanspruchen (3 Geschosse)

Unter Punkt 3 wird eine Überschreitung von kleinere Dachaufbauten mit 1,5 m als zulässig angeführt. Es unbedingt anzuführen was darunter zu verstehen ist, zählen dazu auch Solaranlagen?"

Einwendungsbehandlung:

- 1. Sämtliche im Bebauungsplan angegebene Flächen wurden mehrfach überprüft und zum Teil korrigiert. Auch in den Punkten die sich auf die Flächen der Baufelder A und B beziehen.**
- 2. Die Bruttogeschoßflächen unter §3 wurden überprüft und zum Teil korrigiert.**
- 3. Bruttogeschoßflächen beziehen sich im Bebauungsplan auf die Nettobauplatzfläche. Die Übertragung ist daher kosten- und lastenfrei zu vollziehen.**

4. Eine mögliche Errichtung von Tiefgaragen und Gebäuden war Erarbeitungsbasis der hydrologischen Untersuchung und des technischen Berichtes des Büro Hydroconsult GmbH.

Sämtliche Geländeänderungen und Baumaßnahmen auf Basis der hydrologischen Untersuchung liegen dem rechtskräftigen Wasserrechtsbescheid der Stadt Graz (GZ.: A17-WGV-082987/2022/0009) vom 10. Mai 2023 zugrunde.

Die in der Einwendung eingeforderten Nachbarrechte konnten im Wasserrechtsbescheid gem. Wasserrechtsgesetz konsumiert werden.

5. Es wird auch auf die Beantwortung von Punkt 5 verwiesen.

Trotz des schmalen Baufeldes A wird im Bebauungsplan gewährleistet, dass die mögliche 4-geschossige Bebauung einen entsprechenden erhöhten Grenzabstand zu den derzeit bestehenden Einfamilienhäusern im Westen hält. Der gem. Steiermärkischem Baugesetz notwendige Mindestgrenzabstand von 6,0 m wird im Bebauungsplan mit mind. 10,0 m deutlich erhöht.

Der Verordnungswortlaut in §5(§) wurde präzisiert und auch in den Erläuterungen entsprechend ergänzt.

Einwendung 13: OZ 0024

1. Die Einschreiterin ist grundbücherliche Eigentümerin der im Planungsgebiet liegenden Grundflächen und zwar der Grundstücke 365/1 (EZ 1106), 365/4 und 367/1 (je EZ 159), 368/7 (EZ 827), 371/1 (EZ 962) und .1165 (EZ 1609) jeweils KG 63112 Gösting, sowie der zwischen den Baufeldern gelegenen Grundflächen mit den Grundstücken .747 (EZ 822) und . 748 (EZ 814).

Die Einschreiterin hat die Erlassung eines Bebauungsplanes beantragt, zumal für die bezughabenden Flächen gemäß Deckplan I (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich war.

Mit dem Antrag vorgelegt wurde eine Bebauungsstudie des Architekturbüros Ernst Gieselbrecht + Partner. Seit Anfang 2018 wurden umfangreiche Abstimmungen mit anderen betroffenen Abteilungen der Stadt Graz, Anpassungen und Adaptierungen des Entwurfkonzeptes Gieselbrecht an Erfordernisse des Hochwasserschutzes, sowie an Wünsche und Vorstellungen der Abteilungen durchgeführt und auf dieser Basis nun der Entwurf des 13.11.0 Bebauungsplan aufgelegt.

Dazu werden die nachstehenden Einwendungen erhoben.

2. Zu den Festlegungen im Wortlaut (Verordnungstext) des Entwurfes:

a) Einwendung zu § 2 (Baufelder, Bauweisen, Nutzungen):

o In Absatz (1) ist das Grundstück mit .1165 des Baufeldes A richtigzustellen (statt .116/5).

Die Gesamtfläche des Baufeldes A ist (mit ca. 4773 m²) unrichtig angeführt; tatsächlich ergibt sich (auch aus der Plandarstellung) eine Fläche von 4985 /122 (dies korrespondiert mit der unrichtigen Gesamtfläche des Baufeldes B2 in Absatz (2) von 1559 m² statt richtig 1345 m²

o In Absatz (2) ist die Gesamtfläche des Baufeldes B2 (mit ca. 1559 m²) unrichtig angeführt; tatsächlich ergibt und errechnet sich diese Gesamtfläche mit ca. 1345 m², dies ist zu berichtigen.

Demgemäß ist auch die Gesamtfläche der Baufelder B1 und B2 aufrichtig ca. 2757 m² zu berichtigen.

o In Absatz (4) ist zwingend zu ergänzen, dass auf Baufeld B2 die gekuppelte Bauweise nicht nur zu dem Grundstück Nr .747 sondern (räumlich notwendigerweise) auch zum Grundstück Nr . 748 der KG Gösting zulässig ist.

Nach den Festlegungen auf Basis des Entwurfes "Gieselbrecht" ergibt sich zwingend, dass die Konsumation der in der Verordnung ausgewiesenen Dichte nur möglich wäre, wenn ein einheitlicher Gebäudekörper über das Baufeld B1 und das Baufeld B2 unter Einbeziehung der dazwischenliegenden Grundstücke .747 und .748 errichtet wird. Die hier vorgesehene ausschließlich gekuppelte Bauweise für die Baufelder B1 und B2 würde bedeuten, dass in diesem einheitlichen Baukörper 2 Brandwände (an den jeweiligen Grundstücksgrenzen) herzustellen wären, was eine taugliche Nutzung eines solchen Gebäudes verunmöglichen würde. Es ist daher in den Festlegungen die Schaffung eines solchen einheitlichen Baukörpers zu ermöglichen (dies umso mehr, als die Verordnung in § 7 Absatz (4) nur eine gemeinsame Zufahrt (I) für die Baufelder B1 und B2 vorsieht, obwohl diese durch die Grundstücke .747 und .748 getrennt sind). Korrespondierend dazu ist daher festzulegen, dass eine allfällige Überschreitung der höchstzulässigen Bauweise im Rahmen der hier festgelegten Bauweise zulässig ist.

o In Absatz (5) ist festgelegt, dass auf Baufeld B1 eine Wohnnutzung in den ersten 3 oberirdischen Geschossen (EG, 1. und 2. OG) unzulässig sein soll Diese Festlegung würde eine sinnvolle und wirtschaftlich vertretbare Nutzung im 3. oberirdischen Geschoss (korrespondierend mit der geforderten überhöhten Raumhöhe von 4,50 m) verunmöglichen! Im Sinne einer Einwendung wird daher begehrt, den Ausschluss einer Wohnnutzung auf die ersten beiden oberirdischen Geschosse (EG, 1.OG) zu beschränken; siehe dazu tieferstehend (bei d» auch die Einwendungen zu den Festlegungen der Gebäudehöhen in § 5.

b) Einwendung zu § 3 (Bauungsgrad, max. Bruttogeschossfläche):

In Absatz (4) ist - korrespondierend zur Berichtigung der Fläche des Baufeldes A

(siehe oben zu a» die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (statt 3818 m² aufrichtig 3988 m² festzulegen bzw zu berichtigen.

c) Einwendungen zu § 4 (Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Baukörperlängen, Abstände):

o Baufluchtlinien sind im gegenständlichen Entwurf nicht festgelegt; der Begriff kann daher sowohl in der Überschrift zu § 4 als auch in den Absätzen (1) und (5) entfallen.

o In Absatz (2) und (5) sind - wegen der extrem eingengten räumlichen Möglichkeiten - Ausnahmen vom Verbot des Vortretens über Baugrenzlinien für Einbauten wie Lichtschächte, Lüftungsschächte, Baugrubensicherung an und dergleichen vorzusehen bzw. festzulegen.

o In § 7 Absatz (7) ist vorgesehen, dass Tiefgaragenrampen jedenfalls einzuhausen sind; in § 4 des Verordnungstextes ist weiters festgeschrieben, dass u.a. Tiefgaragenrampen die Baugrenzlinien nicht überragen dürfen: als Einwendung wird gefordert, dass Tiefgaragenrampen Baugrenzlinien überragen dürfen - dies ausfolgenden Gründen:

Es war Wunsch und Forderung der Stadtplanung, dass das Baufeld A ausschließlich über die Exerzierplatzstraße zu erschließen ist und die dortigen Pkw-Abstellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zu situierten sind. Gleichzeitig ist nun im Planwerk im Bereich der Exerzierplatzstraße eine "Freihaltefläche" für ein Straßenbahnprojekt/Haltestelle (??) mit einer Tiefe von 15,50 m (!) vorgesehen. Mit diesen und den Festlegungen zur Lage der Baukörper würde sich zwingend ergeben, dass die Tiefgaragenrampe/-einfahrt 20,50 m (!) von der Exerzierplatzstraße entfernt zu liegen käme, bis dorthin die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage "im Freien" und zusätzlich "durch" die dort offensichtlich geplante Haltestelle erfolgen würde, die gesamte Tiefgaragenrampe innerhalb des südlichsten Baukörpers errichtet werden müsste und damit dort das gesamte Erdgeschoss der vorgesehenen Wohnnutzung entzogen wäre!

Alle im Zuge der Vorarbeiten erarbeiteten Verkehrsstudien gingen davon aus, dass die Zufahrt über die Exerzierplatzstraße und von dort direkt in die Tiefgarage erfolge. Nach dem nun vorliegenden Entwurf mit der Verbreiterung der Freihaltefläche (um mehr als 10,0 m), dem Verschieben der Baukörper in Richtung Süden, sowie dem Verbot des Überragens der (verpflichtenden) TG-Einhausung über die Baugrenzlinie, wäre die (verpflichtende) Tiefgaragenlösung nur unter Verzicht auf Wohn- und Nutzflächen im EG des südlichsten Baukörpers überhaupt realisierbar - abgesehen davon, dass bis dorthin die Zu und Abfahrten durch eine Haltestelle und im Freien stattfinden müssten!

Um hier eine Realisierbarkeit zu erreichen (und darüber hinaus die aus städteplanerischer Sicht zugebilligte Bebauungsdichte/Bruttogeschossfläche konsumieren zu können), ist das Überbauen/Überragen der südlichen Baugrenzlinie des Baufeldes A und die Bebauung der Fläche des Straßenbahnprojektes für die Tiefgaragen-rampe mit Einhausung zu ermöglichen ! (Alternativ dazu könnte die Zulassung eines weiteren Obergeschosses auf einen der 3 Baukörper des Baufeldes A vorgesehen werden; damit wäre allerdings die Problematik der freien Zufahrt nach wie vor ungelöst).

Nach den im Entwurf vorgesehenen Festlegungen haben die Baugrenzlinien auch für unterirdische Bauwerke, also auch für Tiefgaragen, Geltung. Im Baufeld A ergeben die Baugrenzlinien eine bebaubare Breite von max. 15,00 m. Eine (hier zwingend erforderliche) „2-annige“ Aufstellung von Fahrzeugen in Tiefgaragen erfordert jedoch eine Nettobreite von min. 18,00 m (um den Vorgaben der 018- Richtlinien entsprechen zu können).

Es wird daher - zumindest für die unterirdischen Geschosse - ein Verschieben der Baugrenzlinien dergestalt festzulegen sein, dass eine bebaubare (brutto-)Breite von min. 20,00m ermöglicht wird.

o In Absatz (5) und korrespondierend im Planwerk werden Festlegungen zu den Baugrenzlinien der Baufelder B I und B2 getroffen: der auf Baufeld B I zu errichtende Baukörper wird überwiegend der Wohnnutzung dienen; die dabei attraktive Gebäudefront zur Wienerstraße richtet sich nach Westen und Nordwesten (Nachmittags-sonne, freier Blick in den nördlichen Naturraum). Im Sinne der

Verbesserung der dort zu schaffenden Wohnqualität (und auch der architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten) soll für jene Geschosse, in denen Wohnnutzung vorgesehen bzw. möglich ist (also ab dem 3. Oberirdischen Geschoss), die Baugrenzlinie um jeweils 2 m in Richtung Westen und Norden verschoben werden.

d) Einwendungen zu § 5 (Gesamthöhe, Geschosshöhe, Dächer): In Absatz (1) sind die max. Gesamthöhen (vermutlich von Gebäuden) auf den Baufeldern festgelegt.

o Auf Baufeld A ist die Gesamthöhe der Gebäude anzupassen, wenn als Lösungsansatz (siehe vorstehend zu c) ein zusätzliches Geschoss festgelegt wird.

o Auf Baufeld B I ist die max. Gesamthöhe mit 24,00 Meter festgelegt: in der Bebauungsstudie war - unter Berücksichtigung von einem höheren EG, sowie 5 nutzungsneutralen Geschossen und einem weiteren rückver-setzten 6.OG – eine Gebäudehöhe von 25,50 m vorgeschlagen. Die in Absatz (7) vorgesehenen 3 Obergeschosse mit min. 4,50 m Geschosshöhe würden mit der Begrenzung auf 24,00 m Gebäudehöhe zu Geschoss- und damit massiven Flächenverlusten auf Baufeld B I führen. Es wird daher im Rahmen der Einwendungen die Festlegung einer höheren, nämlich min. 25,50 m Geschosshöhe auf Baufeld B I begehrt; dies auch wegen des Umstandes, dass durch das zwingend herzustellende Gründach mit entsprechendem Aufbau sowie PV-Anlagen eine relevante Attika zu berücksichtigen sein wird.

o In diesem Zusammenhang wird aber noch zusätzlich angeregt, städtebauliche Überlegungen zu einer generell weiteren bzw. größeren Gebäudehöhe (als 25,5 m) anzustellen: In absehbarer Zeit wird im gegenständlichen Bereich der geplante große Verkehrsknoten errichtet bzw. fertiggestellt werden, mit welchem auch entsprechende

intensivere Nachnutzungen (auch) auf den hier gegenständlichen Flächen im Flächenwidmungs-plan verbunden bzw. vorgesehen sind. Dabei sollte auch der im Aufschließungsgebiet vorgesehene "Hochhausstandort" beachtet werden. All dies umso mehr, als die Einschreiterin mit erheblichen eigenen finanziellen Mitteln die Hochwasserfreistellung des gesamten Bereiches herzustellen hat, die öffentliche Verkehrsfläche "Mitterhofgasse" von Verkehr aus dem Planungsgebiet freihält und schließlich erhebliche Grundstücksabtretungen für die Verbreiterung von Verkehrsflächen leisten wird (Wienerstraße, Gärtnerstraße, Exerzierplatzstraße, Fuß- und Radweg entlang des Mühlganges, Brücke etc.).

o In Absatz (2) wird im Entwurf für Baufeld A der Höhenbezugspunkt mit 359,5 m ü.A. festgelegt - das ist das derzeitige Niveau. Nun ist es aber zwingend (und als Voraussetzung) erforderlich, das dortige Geländeniveau zur Hochwasserfreistellung (gern. Wasserbauprojekt) anzuheben; es wird daher der Höhenbezugspunkt (insbesondere für die Berechnung der Gebäudehöhen) mit dem im bewilligten wasserbautechnischen Projekt festgelegten zukünftigen Geländeniveau von 360,7 m ü.A. festzulegen sein (ansonsten ergäbe sich ein "Defizit" an möglicher Gebäudehöhe von 1,20m!).

o In Absatz (7) werden für das Baufeld B I im EG, I. und 2. OG jeweils eine Geschosshöhe von mindestens 4,50 m vorgeschrieben. Unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen zu a) wird diese Vorschreibungen auf das EG und I. OG zu beschränken sein.

e) Einwendungen zu § 6 (formale Gestaltung von Gebäuden):

In Absatz (3) sind Vorgaben und Festlegungen zur Fassaden in allgemeinen Formulierungen festgeschrieben. Diese allgemeinen Vorgaben schränken die baukulturellen Möglichkeiten zur Gestaltung von Gebäuden zu pauschal ein. Die Festlegungen in diesem Absatz sollten daher ersatzlos entfallen (ein entsprechender Gestaltungseingriff ist ohnedies im Rahmen des individuellen Genehmigungsverfahrens anhand des konkreten Projektes möglich).

f) Einwendungen zu § 7 (Freiflächen, Grüngestaltung, Versiegelungsgrad):

In Absatz (6) ist die Klarstellung erforderlich, dass sich die Untersagung oberirdischer Parkplätze nur auf den Bereich entlang der Wienerstraße bezieht. Die zu den Vorgaben festgelegte geschäftliche Nutzung - zumindest im EG und I. OG - bedingt zwangsläufig einen Kunden- und Lieferantenverkehr, zur die auch oberirdischen Stellplätze erforderlich sind (die gemäß Studie auf der höhenmäßig abgesenkten Tiefgarage zu platzieren sind).

3) Zum Erläuterungsbericht:

In diesem werden Anpassungen und Änderungen gemäß den vorstehend zu 2) angeführten Einwendungen zum Verordnungstext vorzunehmen sein.

Beantragt wird somit seitens der Einschreiterin, die vorstehenden Einwendungen zu berücksichtigen und den Bebauungsplan mit Verordnungstext und Planwerk (sowie den Erläuterungsbericht) in diesem Sinne zu ändern bzw. anzupassen.“

Einwendungsbehandlung:

2) Einwendungen zu Festlegungen im Wortlaut

- a) Einwendung zu §2 (Baufelder, Bauungsweise, Nutzung)
Sämtliche Flächenangaben und Grundstücksnummern wurden überprüft und bei Bedarf korrigiert bzw. richtig gestellt.
Aufgrund der Lage an der stark durch Verkehrslärm belasteten Wiener Straße wird die Nichtwohnnutzung in den ersten drei Geschoßen beibehalten.
- b) Einwand zu §3 (max. Bruttogeschosßfläche)
Sämtliche Flächenangaben wurden überprüft und die max. zulässige Bruttogeschosßfläche für Baufeld A korrigiert.
- c) Einwand zu §4 (Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Baukörperlängen, Abstände)
Der Begriff „Baufluchtlinien“ wurde aus §4 ersatzlos gestrichen. Klarstellungen im Sinne von Eindeutigkeit und Nachvollziehbarkeit wurden bei §§4(2) und (5) vorgenommen.
In der planlichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie damit korrespondierend in §7(1) wurde Baugrenzlinien für Tiefgaragen ergänzt.
Baugrenzlinien für Gebäude oder maximal zulässige Gesamthöhen bleiben aufgrund der bestehenden kleinteiligen Bebauung auf den nachbarlichen Grundstücken zu Baufeld A und B unangetastet.
- d) Einwendung zu §5 (Gesamthöhe, Geschosßhöhe, Dächer)
Wie unter c) angeführt bleiben die maximal zulässigen Gesamthöhen aufgrund der bestehenden kleinteiligen Bebauung auf den nachbarlichen Grundstücken zu Baufeld A und B unangetastet.
Um eine höhere Nutzungsvielfalt von Nichtwohnnutzungen (z.B.: Büro, Gewerbe, Dienstleistungen, Bildung, Kultur, Forschung etc.) steigern, wird im 1. und 2. Obergeschoß die Mindestgeschosßhöhe auf 3,5 m reduziert. Die Gesamthöhe bleibt unangetastet.
- e) Einwendung zu §6 (formale Gestaltung von Gebäuden)
Die Erreichung der Klimaneutralität bis 2040 sowie die gemeinsame Betrachtung von Klimaschutz und Klimawandelanpassung sind ein wesentliches Ziel des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes.

Eine höchstmögliche Reduktion von großflächigen Glas- und Metalloberflächen zugunsten von hellen Betonflächen führen zur deutlichen Abnahme von Hitzestress. Dies trägt zur Reduktion von städtischen Hitzeinseln bei. Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Durch

Einsatz von hellen und reflektierenden Oberflächenmaterialien mit geringer Wärmespeicherfähigkeit kann die starke Wärmeabsorption an heißen Tagen verringert werden (Albedo). Je heller die Gebäude und Oberflächen in einer Stadt sind, desto geringer ist die Aufheizung, weil kurzwellige Strahlung reflektiert wird und das Material sich nicht erwärmen kann, und somit ein Urban Heat Island Effekt (UHIE) vermieden wird.

- f) Einwendungen zu §7 (Freiflächen, Grüngestaltung, Versiegelungsgrad) Baufeld B1 liegt direkt am Kreuzungsbereich der Wiener Straße mit der Gärtnerstraße. Dieser Bereich ist auch durch die geplanten Fuß- und Radweg Verbindungen stark von Verkehr dominiert. Um Konfliktpotenzial zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern und -relationen zu vermeiden, sind oberirdische, offene PKW-Stellplätze ausschließlich auf dem weiter östlich gelegenen Baufeld B1 vorgesehen.

- 3) Zum Erläuterungsbericht:
Ergänzungen und Klarstellungen wurden entsprechend einer Berücksichtigung im Verordnungswortlaut vorgenommen.

Einwendung 14: OZ 0026 – die Einwendungen sind inhaltlich ident

Einwendung 15: OZ 0027

„Es betrifft den Bau an der Wiener Straße, der für die Geschäftsräume der Firma Vogl & Co bzw. auch für die Wohnungen vorgesehen ist.

Der Grund für meinen Einwand ist hier wird es zu einem immensen Anstieg des Verkehrs in der Gärtnerstraße kommen.

Die Gärtnerstraße wird dann als Durchzugsstraße verwendet, da die Einfahrt in die Wiener Straße sehr oft mit längeren Wartezeiten durch das hohe Verkehrsaufkommen verbunden ist. Da es bei der Wiener Straße keine Abbiegespur in Richtung Süden gibt, wird dieser Verkehr dann gänzlich durch die Gärtnerstraße erfolgen. Diese ist nicht für den Durchzugsverkehr geeignet, sondern als eine Zufahrt für die darin wohnenden Anrainer gedacht. Man beachte die Straßenbreite und keinerlei Gehwege (Verkehrsberuhigte Zone) Voriges Jahr gab es durch eine Baustelle in der Exerzierplatzstraße eine Umleitung. Während dieser Zeit fuhren in der Gärtnerstraße zur Hauptverkehrszeit über 60 Autos in 10 Minuten durch. Es war für uns Anrainer fast nicht möglich mit den Fahrzeugen aus Garagen/Parkplätze etc. auszufahren, und das sichere Verlassen der Grundstücke, insbesondere für Kinder und ältere Bewohner wurde fast unmöglich gemacht.

Es war nicht nur das hohe Verkehrsaufkommen und die extreme Lärmentwicklung, sondern auch das Problem, dass sich kaum jemand an das Tempolimit von 30 hält. Damit wurde es auch sehr gefährlich für Kinder, Tiere, ältere Leute und Fußgänger allgemein. Diese Nicht-Einhaltung des Tempolimits ist aber generell ein Problem in der Gärtnerstraße.

Es wird bereits in der Bauphase ein vermehrtes Verkehrsaufkommen durch Baufahrzeuge etc. entstehen und danach durch die Kunden der Firma Vogl & Co sowie die Bewohner der Wohnungen in diesem Gebäude. Außerdem wird sich durch die Ablade- und Verladetätigkeiten der Firma Vögel und Co, die jetzt schon zum größten Teil wegen Platzmangel am Firmengelände direkt auf der Wienerstraße bzw. -Gärtnerstraße getätigt werden zu einem ständigen Verkehrschaos in der Gärtnerstraße entwickeln und auch nicht zur Sicherheit der Anrainer beitragen.

Ich bitte um eine Regelung, die den Anwohner der Gärtnerstraße zugutekommt und nicht wie bei den letzten Baustellen/Umleitungen auf uns keinerlei Rücksicht genommen wird.

Weiters möchte ich noch anmerken warum muss man ein sechsstöckiges Haus in einem Bereich in dem nur Häuser mit maximal vier Stockwerken und Einfamilienhäusern stehen als höchstes Gebäude hier bauen. Man sollte sich einmal überlegen was das für die direkten Anrainer (Lichtverlust, Lärm, Verkehrs aufkommen, Wertverlust der Grundstücke und die Sicherheit der Anrainer Kinder am Schulweg auf der Straße) heißt und ob das im Sinne einer guten Stadtentwicklung wäre.“

Einwendungsbehandlung:

- Angemerkt wird, dass die Erarbeitung des 13.11.0 Bebauungsplanes in enger Abstimmung mit allen relevanten Fachabteilungen der Stadt Graz aber auch mit der für Verkehr zuständigen Abteilung 16 des Landes Steiermark erfolgte sowie auf Basis eines fachliche mit den Abteilungen des Landes und der Stadt Graz abgestimmten Verkehrsuntersuchung von Trafility GmbH.

In der Gärtnerstraße wird es durch die Errichtung von Gehsteigen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans zu Verbesserungen im Sinne der Verkehrssicherheit kommen.

Die im Einwand erwähnten Verkehrsübertretungen und ähnlicher Probleme können nicht Teil eines raumordnungsrechtlichen Verfahrens sein. Diese müssen durch andere Materiengesetze (zB der StVO) geregelt.

- Baufeld B liegt im Bereich des Nahverkehrsknoten Gösting. In den Verordnungen zum 4.0 Flächenwidmungsplan und auch zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde diese künftige Entwicklung berücksichtigt, in dem im Flächenwidmungsplan ein Kerngebiet mit dem Bebauungsdichterahmen 0,6 – 1,5 und im Räumlichen Leitbild eine Geschoßzahl von mindestens drei Geschoßen sowie künftiger Hochhausstandort festgelegt wurden.

Die im 13.11.0 Bebauungsplan festgelegte maximal zulässige Gesamthöhen (GesH. max.) von 24,0 m entspricht mit 6 Geschoßen den städtebaulich gestalterischen Intentionen, durch eine den Lärm abschirmende, straßenbegleitende Bebauung, sowie den großräumigen planerischen Zielsetzungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes und der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan.

Aufgrund von Einwendungen und daraufhin fachlich vertiefter Prüfung wurden der Plan und die Verordnung des 13.11. 0 Bebauungsplans „Gärtnerstraße - Exerzierplatzstraße“ in mehreren Punkten geändert. Die grundbücherlichen Eigentümer:innen und betroffenen Nachbarn wurden angehört.

1. ANHÖRUNG

Aufgrund von Einwendungen und daraufhin fachlich vertiefter Prüfung wurde der Verordnungstext in folgenden Punkten ergänzt und nach §40 (6) Z 2 StROG 2010 idgF angehört.

Über diese geplante Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs wurden die grundbücherliche Eigentümerin der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke sowie und betroffene Nachbarn von Ende der Kalenderwoche 38 im Jahr 2023 (18. September 2023) bis zum 6. Oktober 2023 angehört.

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden. Während dieser Anhörungsfrist langten drei Einwendungen und eine Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Zum besseren Verständnis, wurden die Ergänzungen und Abänderungen unterstrichenen vorgenommen.

Zu § 5 GESAMTHÖHE, GESCHOSSHÖHE, DÄCHER

- (7) Auf Baufeld B1 müssen das Erdgeschoß eine Geschoßhöhe von mindestens 4,50 m und das 1. und 2. Obergeschoß eine Geschoßhöhe von mindestens 3,50 m aufweisen.

Erläuterung:

Um auf Baufeld B1 eine nachhaltige, gewerbliche Nutzung in den ersten drei Geschoßen zu ermöglichen, werden Mindestgeschoßhöhen festgelegt. Im Erdgeschoss liegt die lichte Raumhöhe weiterhin bei mindestens 4,5 m. Um die Flexibilität und Nutzungsvielfalt von Nichtwohnnutzungen (z.B.: Büro, Gewerbe, Dienstleistungen, Bildung, Kultur, Forschung etc.) steigern, wird die Mindestgeschoßhöhe auf 3,5 m reduziert. Die maximale Gebäudehöhe bleibt weiterhin auf maximal 24,0 m beschränkt.

Zu § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN

- (1) Auf **Baufeld A** sind die PKW-Abstellplätze ausschließlich in Tiefgaragen innerhalb der Abgrenzung für Tiefgaragen zu errichten.
Die Erschließung des Baufeldes A hat ausschließlich über die Exerzierplatzstraße zu erfolgen.

Erläuterung:

Um eine funktionelle, 2-hüftige Tiefgarage zu errichten, wurde die mögliche unterirdische Abgrenzung der Tiefgarage von 15 m (gem. Baugrenzlinie) auf 19 m erweitert. Die erforderlichen Abstände zu den nachbarlichen Liegenschaften gem. Baugesetz und die vom wasserwirtschaftlichen Planungsorgan geforderten Abstände zum Mühlgang werden dadurch nicht unterschritten.

Zu § 9 SONSTIGES

- (2) Auf Baufeld A sind Werbeanlagen auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 3,0 m über Erdgeschossniveau, zulässig.
- (3) Auf den Baufeldern A, B1 und B2 sind Dachwerbung, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen und flächige Werbeeinrichtungen unzulässig.

Erläuterung:

Bei diesen Änderungen handelt es sich um die Klarstellung auf welchen Baufeldern welche Werbemaßnahmen zulässig bzw welche nicht zulässig sind. Um den Unterschied zwischen den Nutzungen und den Baufeldern zu unterstreichen wurden die jeweils betroffenen Baufelder taxativ angeführt.

Weiters wurden redaktionelle Änderungen, Korrekturen und klarere Formulierungen vorgenommen.

Weitere redaktionelle Änderungen und Korrekturen

Redaktionelle Änderungen, Korrekturen und Konkretisierungen betreffen folgende Themenbereiche:

- Aktualisierung der, dieser Verordnung zugrundeliegenden Landesgesetzblätter
- Ergänzung von Grundstücksnummern, Richtigstellung von Gesamtflächen
- Konkretisierungen wie zB „sind ausschließlich“ statt „ist“ oder „bauliche Anlagen“ statt „Objekte“
- Streichung von Bezeichnungen, welche nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sind zB „Baufluchtlinie“, „und dergleichen“, ...
- In der Legende des Planwerks wurden ebenfalls Ergänzungen und Korrekturen vorgenommen.

Diese redaktionellen Änderungen, Korrekturen und Konkretisierungen dienen dem besseren Verständnis und haben keinen Einfluss auf dritte und müssen daher nicht angehört werden.

PLANWERK

Im Planwerk wurden auf Baufeld A die Grenzen der Tiefgarage in einer Breite von 19 m ergänzt.

Während der Auflagefrist vom Ende der Kalenderwoche 38 (18. September 2023) im Jahr 2023 bis zum 6. Oktober 2023 langten drei Einwendungen und eine Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Nullmeldung 01: OZ 0032 Amt der Stmk. Landesregierung Abteilung 16 – Verkehr u. Landeshochbau

Einwendung 01: OZ 0029 Amt der Stmk. Landesregierung Abteilung 14 – Referat Wasserwirtschaftliche Planung

Zur Kundmachung der Stadt Graz vom September 2023 betreffend die 2. Auflage des Bebauungsplanentwurfes 13.11.0 "Gärtnerstraße - Exerzierplatzstraße" wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung mitgeteilt, dass weiterhin die Einwendungen der wasserwirtschaftlichen Planung laut Schreiben vom 20.04.2023, GZ: ABT14-74280/2023-4 zu berücksichtigen sind.

Einwendungsbehandlung:

Inhaltlich wird auf die bereits erfolgte Beantwortung der Stellungnahme zur Auflage des Entwurfes zum 13.11.0 Bebauungsplan „Exerzierplatzstraße – Gärtnerstraße“ des Amtes der Stmk. Landesregierung Abteilung 14 – Referat Wasserwirtschaftliche Planung vom 20.04.2023, GZ: ABT14-74280/2023-4 (OZ 0008) verwiesen.

Einwendung 02: OZ 0030 Amt der Stmk. Landesregierung Abteilung 13 – Referat Bau- und Raumordnung

Zu den mit der vorliegenden Anhörung geplanten Änderungen des BPL-Entwurfes bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwände bzw. Mängel:

- *Das Verfahren zur Auflage des BPLs wurde auf Grundlage des StROG idF LGBl. 84/2022 eingeleitet, weshalb der nun geplante Wechsel in die Fassung des StROG LGBl. 73/2023 nicht nachvollzogen werden kann. Dahingehend sind generelle Prüfungen erforderlich.*
- *In § 4 (5) ist „das Ähnliche“ nicht hinreichend bestimmt – siehe dazu auch Einwendung zur Auflage. Auf weiterführende Einwendungen zur Auflage des BPLs vom 14.06.2023 bzw. auf deren Behandlung – allenfalls Berücksichtigung – im Rahmen der Beschlussfassung wird ergänzend hingewiesen.*

- *Bereits im Zuge der Einwendung zur Auflage wurde darauf aufmerksam gemacht, dass insbesondere unterschiedliche Festlegungen des BPLs im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung vertieft zu begründen sind.*

Einwendungsbehandlung:

Auch diese Klarstellungen im Sinne von Eindeutigkeit und Nachvollziehbarkeit wurden vorgenommen.

Bezüglich der Einwendung zu den unterschiedlichen Festlegungen des BPLs im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung wird auf die Beantwortung der Einwendung GZ: ABT13-72975/2023-5 vom 14. Juni 2023 verwiesen.

Einwendung 03: OZ 0031

1) *Zum geänderten Entwurf der Verordnung:*

a) *Stellungnahme zu § 2 (Baufelder, Bauungsweisen, Nutzungen)*

- *In Abs. (1) fehlt das Grundstück Nr. 1165 des Baufeldes A; zu entfernen ist dort hingegen das. (nicht existente) Grundstück Nr. 116/5 aus dem Verordnungstext; die Gesamtfläche des Baufeldes A ist zwar zur ersten Auflage geändert worden (statt 4.773 m² nun ca. 4.775 m²), die Fläche beträgt aber tatsächlich ca. 4.985 m² (dies korrespondiert mit der - richtig korrigierten - Gesamtfläche des Baufeldes B2 in Abs. (2) des Textes (dort korrigiert von 1.559 m² aufrichtig ca. 1.345 m²))*
- *In Abs. (5) ist auf Baufeld B 1 eine Wohnnutzung in den ersten 3 oberirdischen Geschoßen (EG, 1. und 2. OG) als unzulässig festgelegt: Begehrt wird im Sinne der begründeten Einwendungen den Ausschluss einer Wohnnutzung auf die ersten beiden oberirdischen Geschoßen (EG und I. OG) zu beschränken; dies korrespondiert auch zur Stellungnahme der dort begehrten Korrekturen tieferstehend zu § 5 (Festlegung der Gebäude- und Geschoßhöhen)*

b) *Stellungnahme zu § 5 (Gesamthöhe, Geschoßhöhe, Dächer):*

- *In Abs. (1) wurde die zulässige Gesamthöhe auf Baufeld A mit max. 13,50 m beibehalten; in Abs. (2) wurde für das Baufeld A der Höhenbezugspunkt mit 359,5 m ü.A. festgelegt.
Wenn die Gesamthöhe unverändert bleibt, so wäre - zwingend- der Höhenbezugspunkt für Baufeld A zu korrigieren:
Der im Entwurf vorgesehene Höhenbezugspunkt mit 359,5 m ü.A. zeigt das derzeitige Niveau dieses Bereiches: vor Errichtung von baulichen Anlagen (eben mit einer max. 13,50 m GesH) ist es aber zwingend (und als Voraussetzung gemäß Bebauungsplan) erforderlich, dass dortige Geländeniveau zu Hochwasserfreistellung anzuheben - dies gemäß dem vorliegenden Wasserbauprojekt; nach der solcherart zwingend erforderlichen Anhebung des Geländes findet sich dort das zukünftige Geländeniveau mit 360,7 m ü.A. Diese Höhe findet sich in etwa (mit 360,8 m ü.A.)*

auch im hier relevanten Bereich der Exerzierstraße (siehe beiliegende Abfrage).
Es wäre daher der Höhenbezugspunkt für Baufeld A auf 360,7 m ü.A. zu korrigieren bzw. festzulegen.

- In Abs. (7) wurde für das Baufeld B 1 eine Änderung dahingehend vorgesehen, dass das EG eine Geschoßhöhe von mindestens 4,50 m und das 1. und 2. Obergeschoß eine Geschoßhöhe von mindestens von 3,50 m aufzuweisen hätten:
Eine städtebaulich nachvollziehbare Begründung, weshalb (auch) das 2. OG - also das dritte(!) oberirdische Geschoß - eine Geschoßhöhe von min. 3,50 m aufweisen muss und dort eine Wohnnutzung auszuschließen sei, gibt es nicht: es wird daher begehrt, den Ausschluss der Wohnnutzung auf Baufeld B 1 auf die ersten beiden oberirdischen Geschoße (EG und 1. OG) zu beschränken (siehe vorstehend Stellungnahme zu § 2 (5) des geänderten Entwurfs) und die Geschoßhöhe des EG mit min. 4,50 m und die Geschoßhöhe des 1. OG mit min. 3,50 m festzulegen. Diese beehrten Festlegungen (Korrekturen) korrespondieren auch mit der weiterhin vorgesehenen Gesamthöhe von max. 24,00 m.

c) Stellungnahme zu § 6 (formale Gestaltung von Gebäuden):

- o In Abs. (3) ist die generelle Unzulässigkeit von großflächigen Glasfassaden und großflächigen reflektierenden Metallfassaden (auf Baufeld A zur Gänze, auf den Baufeldern B 1 und B2 oberhalb des 2. OG) als unzulässig festgelegt.
Diese generellen Festlegungen und Vorgaben schränken die baukulturellen Möglichkeiten zur Gestaltung von Gebäuden zu pauschal ein: ein derartiger Gestaltungseingriff ist im Einzelfall ohne dies im Rahmen des individuellen Genehmigungsverfahrens anhand des konkreten Projektes möglich - und eben nur dort auch sinnvoll.
Dieser Abs. (3) sollte daher ersatzlos gestrichen werden.

d) Stellungnahme zu § 7 (PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze, Zufahrten)

- In Abs. (5) ist festgelegt, dass auf den Baufeldern B 1 und B2 ausschließlich für die Nutzung „Autohandel“ zusätzlich max. 56 weitere Kfz-Abstellplätze errichtet werden dürfen: die Bezeichnung „Autohandel“ ist im Hinblick auf die aktuell stattfindenden Diversifizierungen in diesem Bereich zu eng gefasst: Der reine „Autohandel“ ist bereits aktuell in weitere gewerbliche Bereiche wie Leasing, Vermietungen, Car-Sharing, Auto-Abo, aber auch in Werkstatt, Reifen und alternative Fahrzeuglösungen aufgelöst bzw. erweitert. Um diese tatsächlichen gewerblichen Nutzungen verbal zu erfassen, die die zusätzlichen Kfz-Abstellplätze rechtfertigen bzw. ermöglichen, sollte im Verordnungstext die in der Tiefgarage zusätzlich max. 56 Kfz-Abstellplätze „ausschließlich für die gewerbliche Nutzung im Fahrzeug-Mobilitätsbereich“ festgelegt werden.
- In Abs. (6) sind auf Baufeld B2 max. 5 PKW-Abstellplätze im Freien zulässig. Dies ist für die - ja zwingend vorgegebene - geschäftliche Nutzung und den damit verbundenen Kunden- und Lieferantenverkehr definitiv zu wenig:
bei Baufeld B2 müssen PKW-Abstellplätze im Freien auf der höhenmäßig abgesetzten Tiefgarage zulässig sein (siehe Bebauungsstudie). Die Festlegung ist in diesem Sinne zu korrigieren.

2) Zum Erläuterungsbericht:

a) Stellungnahme zu Punkt 5 (Inhalt des Bebauungsplanes: Verkehrsanlagen):

- Hier findet sich die folgende Textpassage:

„Die Firma Vogl Immobilien GmbH, als Eigentümerin der Liegenschaften im Gültigkeitsbereich des 13.11.0 Bebauungsplanes und des gegenüberliegenden Kfz-Handelsbetriebes, kann für die Nutzung „Autohandel“ in der Tiefgarage zusätzlich maximal 56 Kfz-Abstellplätze für gewerbliche Zwecke errichten. Vertraglich wird zwischen dem Antragsteller und der Stadt Graz vereinbart, dass bei Aufgabe der gewerblichen Nutzung (Autohaus Vogl & Co auf den Grundstücken Nr. 366/2 und 366/8 KG Gösting) diese 56 Kfz-Abstellplätze zu Kellergeschoßen rückgebaut werden.“

Diese Erläuterung sollte - korrigiert - lauten:

„Die Firma Vogl Immobilien GmbH (und ihre Rechtsnachfolger), als Eigentümerin der Liegenschaften im Gültigkeitsbereich des 13.11. 0 Bebauungsplanes und des gegenüberliegenden Kfz-Betriebes, kann für die gewerbliche Nutzung im Bereich Fahrzeug/Mobilität in der Tiefgarage zusätzlich maximal 56 Kfz-Abstellplätze für gewerbliche Zwecke errichten. Vertraglich wird zwischen dem Antragsteller (für diesen und dessen Rechtsnachfolger) und der Stadt Graz vereinbart, dass bei Aufgabe dieser gewerblichen Nutzungen (Autohaus Vogt & Co auf den Grundstücken Nr. 366/2 und 366/8 KG Gösting) diese 56 Kfz-Abstellplätze zu Kellergeschoßen rückgebaut werden.“

Begründung: die Firma Vogl Immobilien GmbH ist nicht Eigentümerin des gegenüberliegenden Kfz-Betriebes, dieser gehört allerdings zur Firmengruppe Vogl & Co; die Bestimmungen (und Erläuterungen) müssen auch für Rechtsnachfolger der aktuellen Antragstellerin Gültigkeit bewahren - zumal firmentechnische Umstrukturierungen und -verschiebungen von Gesellschaften die Gültigkeit der Regelungen (und Erläuterungen) nicht verhindern dürfen.

Einwendungsbehandlung:

1) Einwendungen zu Festlegungen im Wortlaut

- a) Einwendung zu §2 (Baufelder, Bauungsweise, Nutzung)
Sämtliche Flächenangaben und Grundstücksnummern wurden überprüft und bei Bedarf korrigiert bzw. richtig gestellt.
Aufgrund der Lage an der stark durch Verkehrslärm belasteten Wiener Straße wird die Nichtwohnnutzung in den ersten drei Geschoßen beibehalten.
- b) Stellungnahme zu §5 (Gesamthöhe, Geschoßhöhe, Dächer)
Aufgrund Ihrer Einwendung wurde die Höhenbezugspunkte noch einmal vertieft geprüft und auf den Wert „360,83 m ü.A.“korrigiert. Die maximal zulässige Gesamthöhe bleibt aufgrund der bestehenden kleinteiligen Bebauung auf den nachbarlichen Grundstücken unangetastet.

Um eine höhere Nutzungsvielfalt von Nichtwohnnutzungen (z.B.: Büro, Gewerbe, Dienstleistungen, Bildung, Kultur, Forschung etc.) steigern, wurde die Mindestgeschoßhöhe im 1. und 2. Obergeschoß auf 3,5 m reduziert. Der Ausschluss einer Wohnnutzung in den ersten drei Geschoßen bleibt unangetastet.

- c) Stellungnahme zu § 6 (formale Gestaltung von Gebäuden):
Die Erreichung der Klimaneutralität bis 2040 sowie die gemeinsame Betrachtung von Klimaschutz und Klimawandelanpassung ist auch ein wesentliches Ziel des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes.

Eine höchstmögliche Reduktion von großflächigen Glas- und Metalloberflächen zugunsten von hellen Betonflächen führen zur deutlichen Abnahme von Hitzestress. Dies trägt zur Reduktion von städtischen Hitzeinseln bei. Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Durch Einsatz von hellen und reflektierenden Oberflächenmaterialien mit geringer Wärmespeicherfähigkeit kann die starke Wärmeabsorption an heißen Tagen verringert werden (Albedo). Je heller die Gebäude und Oberflächen in einer Stadt sind, desto geringer ist die Aufheizung, weil kurzweilige Strahlung reflektiert wird und das Material sich nicht erwärmen kann, dadurch kann ein Urban Heat Island Effekt (UHIE) vermieden werden.

- d) Stellungnahme zu § 7 (PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze, Zufahrten)
Die in der Stellungnahme vorgeschlagene Formulierung zum Thema „Autohandel“ wird in die Erläuterungen aufgenommen.
Um Konfliktpotenzial zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern und -relationen zu vermeiden, sind oberirdische, offene PKW-Stellplätze ausschließlich auf dem weiter östlich gelegenen Baufeld B1 vorgesehen. Die Anzahl von max. 5 PKW-Stellplätzen entspricht der Größe des Baufeldes B2.

- 2) Zum Erläuterungsbericht:
Die in der Stellungnahme vorgeschlagene Formulierung zum Thema „Autohandel“ wird in die Erläuterungen aufgenommen.

2. ANHÖRUNG

Aufgrund von Einwendungen zur 1. Anhörung und daraufhin fachlich vertiefter Prüfung wurden der Plan und die Verordnung des 13.11. 0 Bebauungsplans „Gärtnerstraße - Exerzierplatzstraße“ ein weiteres Mal abgeändert.

Wieder wurden die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke sowie und betroffene Nachbarn über diese Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs von Ende der Kalenderwoche 50 im Jahr 2023 (15. Dezember 2023) bis zum 11. Jänner 2024 angehört.

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Während der Anhörungsfrist langte eine Einwendung im Stadtplanungsamt ein.

Zum besseren Verständnis, wurden die Ergänzungen und Abänderungen unterstrichenen vorgenommen.

Zu § 5 GESAMTHÖHE, GESCHOSSHÖHE, DÄCHER

- (4) Für Baufeld A wurde der Höhenbezugspunkt 360,83 m ü.A. gemäß Wasserrechtsbescheid (GZ.: A17-WGV-082987/2022/0009) / Abflussuntersuchung Hydroconsult GmbH (SF / GZ: 18-0008), festgelegt.
[...]

Erläuterung:

Im Bereich des Baufeldes A wurde der bisher angegebene Höhenbezugspunkt von 359,5 m über der Adria gemäß der Luftbildauswertung der Stadtvermessung, Planstand 31. Jänner 2018 festgelegt. Diese Festlegung steht im Widerspruch zum rechtskräftigen Wasserrechtsbescheid (GZ.: A17-WGV-082987/2022/0009 vom 10.5.2023) bzw. der diesem Bescheid zugrundeliegenden Abflussuntersuchung der Hydroconsult GmbH (SF / GZ: 18-0008 vom 14.7.2021).

In dieser Abflussuntersuchung wird nachgewiesen, dass ein künftiger Höhenbezugspunkt bei mindestens 360.83 m ü.A. zu liegen hat, um einen Freibord, Abstand zwischen einem Wasserspiegel und dem Erdgeschoßniveau des Bauwerkes, von 50cm zu gewährleisten.

Redaktionelle Änderungen, Korrekturen und Konkretisierungen betreffen folgende Themenbereiche:

- Korrektur der Grundstücksnummer .116/5 zu .1165 der KG Gösting und Ergänzung der Teilflächenbezeichnung (Tfl.)
- Konkretisierungen wie zB „und dergleichen“ statt „und ähnliches“

Diese redaktionellen Änderungen, Korrekturen und Konkretisierungen dienen dem besseren Verständnis und haben keinen Einfluss auf Dritte und müssen daher nicht angehört werden.

Weitere redaktionelle Änderungen und Korrekturen

Weiters wurden redaktionelle Änderungen, Korrekturen und klarere Formulierungen vorgenommen.

PLANWERK

Im Planwerk wurden in der Legende kleinere redaktionelle Änderungen vorgenommen, wie Ergänzungen aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan, Ergänzung der Festlegungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes, Benennung der beiden Flächen des Planungsgebietes in „Ost“ und „West“.

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Während der Auflagefrist Ende der Kalenderwoche 50 im Jahr 2023 (15. Dezember 2023) bis zum 11. Jänner 2024 langte 1 Einwendung im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung 01: OZ 0034

innerhalb offener Frist gebe ich folgende Stellungnahme zum Verordnungstext ab:

- § 2 (5): *Da auf Baufeld B2 eine Wohnnutzung unzulässig ist, wäre unter § 7 (5) betreffend Stellplatzerrichtung zu differenzieren.*
- § 5 (6): *Hinsichtlich Haustechnikanlagen ist nicht nur auf den Sichtschutz zu achten, sondern auch auf Maßnahmen, um mögliche Schallemissionen zu verhindern.*
- § 6 (3): *Im Sinne der Nachhaltigkeit und Verhinderung von Reflexion sollten großflächige Glas- oder reflektierende Metallfassaden generell unzulässig sein bzw. zumindest ab dem 1. Obergeschoß.*
- § 8 (9): *„Die Errichtung einer einmaligen Querung für die Fuß und Radquerung“ zu meinem Grundstück Nr. 341/9 kann nicht zulässig sein, da dies eine Besitzstörung darstellt. Es handelt sich um ein privates Grundstück, sodass widerrechtliches Betreten rechtliche Maßnahmen erfordert.
Daher ist der Satz „Die Errichtung einer einmaligen Querung für die Fuß- und Radquerung zum Grundstück Gst Nr. 341/9 KG Gösting ist zulässig.“ ersatzlos zu streichen.*

Zur zeichnerischen Darstellung (Plan) in A3 Format sollten folgende Änderungen/
Streichungen erfolgen:

- *-Zur Freifläche als zu erhaltender Gehölzstreifen entlang des Mühlgangs: Auf dem Grundstück 341/9 gibt es kein Gehölz. Dies ist im Plan entsprechend zu ändern bzw. bei Grundstück 341/9 zu entfernen.*
- *-Verkehrsflächen: zu meinem bzw. auf meinem Grundstück 341/9 kann es keinen Gehweg geben. Alle umliegenden Grundstücke sind privat und eingezäunt.*
- *Daher sind die als „Geh- und Radweg“ im Plan eingezeichneten, gelben Punkte, welche über den Mühlgang zu Grundstück 341/9 führen sollen, zu entfernen.*
- *Die Hausnummer Nr. 19 auf dem Grundstück 345/2 wurde längst gelöscht, sodass die Nummer „19“ zu entfernen ist.*

Einwendungsbehandlung:

- Im § 7 wird die maximal mögliche Anzahl an PKW-Stellplätzen genau zwischen den Nutzungen unterschieden. Für Baufeld B2 sind gem. §7(6) maximal fünf PKW-Abstellplätze ausschließlich innerhalb der Baugrenzlinien im Freien zulässig. Auf eine weitere Differenzierung kann verzichtet werden.
- Mögliche Schallemissionen sind nicht Teil dieses raumordnungsrechtlichen Verfahrens. Diese Thematik wird in anderen Materiengesetzen bzw in den nachfolgenden Verfahren geregelt.
- Die Erreichung der Klimaneutralität bis 2040 sowie die gemeinsame Betrachtung von Klimaschutz und Klimawandelanpassung ist auch ein wesentliches Ziel des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes. In § 26(7c) ist ua folgendes Ziel formuliert:
 - *Sparsamer Einsatz von großflächigen Glasfassaden und großflächigen reflektierenden Metallfassaden durch entsprechende Festlegungen in Bebauungsplänen und Wettbewerbsausschreibungen*

Höchstmögliche Reduktion von großflächigen Glas- und Metalloberflächen zugunsten von hellen Betonflächen führen zur deutlichen Abnahme von Hitzestress. Dies trägt zur Reduktion von städtischen Hitzeinseln bei. Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Um den Bauwerbern und Planer:innen dennoch eine entsprechende Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, wird die Einsatzmöglichkeit dieser Materialien auf die ersten beiden Geschoße eingeschränkt.

- Zur Förderung eines gesundheitsbewussten Verhaltens in der Bevölkerung ist die Neuerrichtung sowie Ertüchtigung und Attraktivierung von bestehenden Fuß- und Radwegen ein wesentliches Merkmal einer „Stadt der kurzen Wege“.

Die im Bebauungsplan mögliche Errichtung einer Fuß- und Radwegebrücke über den Mühlgang wäre ein wichtiger Beitrag zur Erreichung dieses Zieles. Östlich des Mühlgangs liegen die Liegenschaften Gst Nr. 341/9, 338/2 und .245/2

KG Gösting im Aufschließungsgebiet XIII.04, für diese gilt unter anderem das Aufschließungserfordernis „5 – Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr“

Eine Umsetzung der Fuß- und Radwegebrücke gem. 13.11.0 Bebauungsplan ist erst dann zielführend, wenn es auch auf dem Aufschließungsgebiet XIII.04 zu einer baulichen Entwicklung kommt und somit die Herstellung einer Geh- und Radwegeverbindung entlang des Mühlgangs realisierbar wird. Dieser Zeitpunkt ist aus heutiger Sicht seriös nicht definierbar.

- Wie in der Legende des Bebauungsplanes vermerkt, basiert diese auf der Luftbildauswertung der Stadtvermessung, Planstand 31. Jänner 2018.
- Ein Bebauungsplan ist eine Verordnung des Gemeinderates und fußt auf dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 idgF (StROG 2010). Mit der Bebauungsplanung ist eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben. Die Bebauungsplanung ist somit ein Instrument einer städtebaulichen Zielplanung. „Die Stadt der kurzen Wege“ und der Ausbau und Ertüchtigung der Fahrradinfrastruktur ist eines dieser Ziele. Wie weiter oben bereits angemerkt ist die Umsetzung der Fuß- und Radwegebrücke erst ab dem Zeitpunkt einer baulichen Entwicklung im Aufschließungsgebiet XIII.04 zielführend. Dieser Zeitpunkt ist aus heutiger Sicht seriös nicht definierbar.
- Die grafische Grundlage eines Bebauungsplanes ist immer die Digitale Katastermappe (DKM). Dieser Datensatz wird der Stadtplanung vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen in Zusammenarbeit mit der Stadtvermessung Graz zur Verfügung gestellt. In diese werden Seitens der Stadtvermessung die Hausnummern eingepflegt. Eine Hausnummer wird gelöscht, sobald die Behörde die Fertigstellung des Abbruchs meldet.

Für die Liegenschaft „Exerzierplatzstraße 19“ ist weder eine Löschung bekannt noch wurde um eine Abbruchbewilligung in der Baubehörde angesucht. Die Hausnummer „19“ kann daher weder aus der DKM noch aus dem Bebauungsplan entfernt werden.

Zusätzliche redaktionelle Ergänzungen nach der 2. Anhörung:

Zu § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (2) Bei Neu-, Um- und Zubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.

Die Zahlenwerte zum Hellbezugswert wurden an die geltenden raumordnungsrechtlichen Vorgaben angepasst.

Zu § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, VERSIEGELUNGSGRAD

- (3) Der Versiegelungsgrad bezeichnet das Verhältnis der oberirdisch bebauten Fläche, der überbauten Fläche und befestigten Flächen zur Baufeldfläche.
Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

Diese redaktionelle Ergänzung dient dem besseren Verständnis und hat keinen Einfluss auf Dritte und muss daher nicht angehört werden.

Aufhebung des Aufschließungsgebietes

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet (Nr. XIII.01) gemäß Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

1. *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
3. *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
5. *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
6. *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
7. *Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*
12. *Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung)*

Abgesehen von der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes (Aufschließungserfordernis Nr. 7) erfordert die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen.

Die Aufhebung des Aufschließungsgebietes wird, insbesondere im Hinblick auf die geplante öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr, die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Lärmfreistellung, an die konkrete Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen gebunden.

Trotz des Beschlusses des Bebauungsplans bleibt die Widmung als Aufschließungsgebiet (ausgenommen Pkt. 7 Bebauungsplanpflicht) vorerst aufrecht.

Eine schrittweise Freigabe des Aufschließungsgebietes entsprechend dem Fortschritt der notwendigen Ausbaumaßnahmen ist denkbar.

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 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF, zum 1.0 Räumlichen Leitbild 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 13.11.0 Bebauungsplan „Gärtnerstraße - Exerzierplatzstraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungs erledigen.
3. die Aufhebung folgender Aufschließungserfordernisse des Aufschließungsgebietes (XIII.01):
 7. *Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*

Das Aufschließungsgebiet (XIII.01) bleibt in Bezug auf folgende Aufschließungserfordernisse:

1. *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
3. *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
5. *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
6. *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
12. *Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinverbauung)*

aufrecht.

Die Sachbearbeiterin:

DIⁱⁿ Nina Marinics-Bertović

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

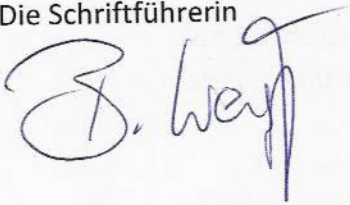
Mag.^a Judith Schwentner

(elektronisch unterschrieben)

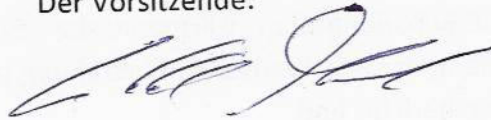
Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....⁹Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen
in der Sitzung des


Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung
am 20.3.2024

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von Gemeinderät:innen		
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input checked="" type="checkbox"/> mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt		
Graz, am <u>21.3.2024</u>	Der/die SchriftführerIn: 	

Vorhabenliste/ Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: März 2018
- Die Bürger:innenbeteiligung erfolgt über die Auflage des Bebauungsplanes, diese ist für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgt innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wird im Amtsblatt veröffentlicht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.


Bezirksrat


Dem Bezirksrat Gösting wird gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 13.11.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.


Klima-Schutz Maßnahmen


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

- Boden- und Flächen-sparender Umgang mit den Liegenschaften
- Entsiegelung
- Intensive/Extensive Dachbegrünung
- Festlegung des max. Grades der Bodenversiegelung
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, Hecken, grüne Pufferzonen, ...)
- Sicherung der Baumstandorte
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Baumpflanzungen, ...)
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

	Signiert von	Marinics-Bertovic Nina
	Zertifikat	CN=Marinics-Bertovic Nina,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-03-13T10:32:17+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	2024-03-13T11:21:34+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	2024-03-13T12:54:20+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	2024-03-15T09:16:05+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A 14-001697/2018

13.11.0 Bebauungsplan

„Gärtnerstraße - Exerzierplatzstraße“
XIII. Bez., KG Gösting

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom _____, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 13.11.0 Bebauungsplan „Gärtnerstraße - Exerzierplatzstraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl. Nr. 73/2023 in Verbindung mit den §§ 8, 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs. 4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von § 89 (3) BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl. Nr. 73/2023 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BAUFELDER, BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung drei Baufelder festgelegt. Das Baufeld A umfasst die Grundstücke 365/1 Tfl., .1165 Tfl., 367/1 Tfl. und 365/4 Tfl. der KG Gösting mit einer Gesamtfläche von ca. 4.475 m².
- (2) Das Baufeld B1 umfasst die Grundstücke 368/7, 371/1 der KG Gösting mit einer Gesamtfläche von ca. 1.412 m²;
das Baufeld B2 umfasst die Grundstücke 367/1 Tfl., 365/4 Tfl. und .1194 der KG Gösting mit einer Gesamtfläche von ca. 1.345 m².
Die Gesamtfläche von Bauplatz B1 und B2 beträgt ca. 2.757 m².
- (3) Auf Baufeld A ist ausschließlich die offene Bauungsweise zulässig.
- (4) Auf Baufeld B1 sind ausschließlich die geschlossene und die gekuppelte Bauungsweise zu den Grundstücken Nr. .1164 oder zu den Grundstücken .747 und .748 der KG Gösting zulässig.
Auf Baufeld B2 ist ausschließlich die gekuppelte Bauungsweise zu den Grundstücken Nr. .748 und .747 der KG Gösting zulässig.

- (5) Auf Baufeld B1 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoß, im 1. und 2. Obergeschoß unzulässig (gemäß Eintragung im Plan).
Auf Baufeld B2 ist eine Wohnnutzung unzulässig (gemäß Eintragung im Plan).
- (6) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Wohnnutzfläche zu betragen.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, MAX. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

- (1) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Baufeldfläche definiert.
- (2) Auf Baufeld A wird der Bebauungsgrad mit höchstens 0,30 festgelegt.
- (3) Auf Baufeld B1 wird der Bebauungsgrad mit höchstens 0,55 festgelegt.
Auf Baufeld B2 wird der Bebauungsgrad mit höchstens 0,25 festgelegt.
- (4) Auf Baufeld A wird die maximal zulässige Bruttogeschosßfläche mit höchstens 3.820 m² festgelegt.
- (5) Auf Baufeld B1 wird die maximal zulässige Bruttogeschosßfläche mit höchstens 2.865 m² festgelegt.
- (6) Auf Baufeld B2 wird die maximal zulässige Bruttogeschosßfläche mit höchstens 500 m² festgelegt.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUKÖRPERLÄNGEN, ABSTÄNDE

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude, Nebengebäude, Fahrradabstellplätze, Tiefgaragenrampen und dergleichen festgelegt.
- (2) Auf Baufeld A dürfen Balkone, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen nicht über die Baugrenzlinien vortreten.
- (3) Auf Baufeld A darf die Gesamtlänge von Balkonen pro Geschoßebene nicht mehr als 40% der Baukörperlänge betragen.
- (4) Gebäuden auf Baufeld A dürfen eine maximale Baukörperlänge von 30,0 m und untereinander einen Gebäudeabstand von mindestens 12,0 m haben.
- (5) Auf den Baufeldern B1 und B2 dürfen Balkone, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Tiefgaragenrampen und dergleichen die Baugrenzlinien nicht überragen.
- (6) Für neue bauliche Anlagen oder Geländeänderungen im Hochwasserbereich des Thalerbaches und des Mühlganges ist die Einholung einer wasserrechtlichen Bewilligung erforderlich.

§ 5 GESAMTHÖHE, GESCHOSSHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässige Gesamthöhen (GesH. max.) sowie auf Baufeld B1 ist zusätzlich die mindestens zulässige Gesamthöhe (GesH. mind.) festgelegt:
Baufeld A: max. 13,50 m GesH.
Baufeld B1: mind. 13,00 m GesH. und max. 24,00 m GesH.
Baufeld B2: max. 5,50 m GesH.

- (2) Für Baufeld A wurde der Höhenbezugspunkt 360,83 m ü.A. gemäß Wasserrechtsbescheid (GZ.: A17-WGV-082987/2022/0009) / Abflussuntersuchung Hydroconsult GmbH (SF / GZ: 18-0008).
Baufeld B1 wurde der Höhenbezugspunkt 362,5 m ü.A. gemäß der Luftbilddauswertung der Stadtvermessung, Planstand 31. Jänner 2018, festgelegt.
Baufeld B2 wurde der Höhenbezugspunkt 359,5 m ü.A. gemäß der Luftbilddauswertung der Stadtvermessung, Planstand 31. Jänner 2018, festgelegt.
- (3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind geringfügige Überschreitungen bis zu 1,50 m der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Als Dächer sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (5) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen.
Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.
- (6) Auf den Baufeldern A und B1 sind Haustechnikanlagen auf der obersten Geschoßdecke mindestens 3,00 m von der Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
Auf Baufeld B2 sind Haustechnikanlagen auf der obersten Geschoßdecke ausgeschlossen.
- (7) Auf Baufeld B1 müssen das Erdgeschoß eine Geschoßhöhe von mindestens 4,50 m und das 1. und 2. Obergeschoß eine Geschoßhöhe von mindestens 3,50 m aufweisen.
- (8) Auf den Baufeldern A und B1 ist eine Nutzung der obersten Dachebenen als Aufenthaltsflächen nicht zulässig.
Auf Baufeld B2 ist eine Nutzung der obersten Dachebene als Grünfläche, Aufenthaltsfläche und der gleichen zulässig.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Offene Erschließungen sind unzulässig.
- (2) Bei Neu-, Um- und Zubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (3) Auf den Baufeldern B1 und B2 sind bei Neu-, Um- und Zubauten großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des 2. Obergeschoßes unzulässig.
Auf Baufeld A sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN

- (1) Auf **Baufeld A** sind die PKW-Abstellplätze ausschließlich in Tiefgaragen innerhalb der Abgrenzung für Tiefgaragen zu errichten.

- Die Erschließung des Baufeldes A hat ausschließlich über die Exerzierplatzstraße zu erfolgen.
- (2) Auf **Baufeld A** ist je 65 bis 80 m² Wohnnutzfläche ein Pkw-Stellplatz vorzusehen.
 - (3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
 - (4) Die Erschließung der **Baufelder B1 und B2** hat ausschließlich über eine gemeinsame Erschließung über die Gärtnerstraße zu erfolgen.
 - (5) Auf den **Baufeldern B1 und B2** dürfen für Gewerbe- und Wohnnutzung max. 120 PKW-Stellplätze errichtet werden.
Auf den **Baufeldern B1 und B2** dürfen ausschließlich für die Nutzung Autohandel zusätzlich maximal 56 weitere KFZ-Abstellplätze errichtet werden.
 - (6) Für die **Baufelder B1 und B2** sind die PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, ausschließlich innerhalb der Baugrenzlinsen, zu errichten.
Auf **Baufeld B2** sind maximal fünf PKW-Abstellplätze ausschließlich innerhalb der Baugrenzlinsen im Freien zulässig.
 - (7) Auf den Bauplätzen A, B1 und B2 sind Tiefgaragenrampen einzuhausen.
 - (8) Für Neubauten ist je angefangene 30 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Baugrenzlinsen zu errichten.
 - (9) Die Fahrradabstellräume sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.
Freie Fahrradabstellplätze sind nur im untergeordneten Ausmaß zulässig, diese sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, VERSIEGELUNGSGRAD

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Der Versiegelungsgrad bezeichnet das Verhältnis der oberirdisch bebauten Fläche, der überbauten Fläche und befestigten Flächen zur Baufeldfläche.
Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
- (4) Auf Baufeld A wird der Versiegelungsgrad mit maximal 40% begrenzt.
Auf Baufeld B1 wird der Versiegelungsgrad mit maximal 60% begrenzt.
Auf Baufeld B2 wird der Versiegelungsgrad mit maximal 25% begrenzt.

Pflanzungen, Bäume

- (5) Je 150 m² Freifläche ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- (6) Bäume sind als stadtklimaresistente und standortgerechte Laubbäume in Baumschulqualität (Solitär, Hochstamm mit Ballen, 3 x verschult), mit einem Mindeststammumfang von 18/20, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Kugelformen sind nicht zulässig.

- (7) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² zu betragen.
Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
Die Verwendung von Pflanztrögen und Betonringen bei Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (8) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat
bei Laubbäumen in 1. Ordnung (großkronig) mind. 9,0 m
bei Laubbäumen in 2. Ordnung (mittelkronig) mind. 6,0 m
bei Laubbäumen in 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) mind. 3,0 m
zu betragen.
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
Der Baumachsabstand zu unterirdischen Bauteilen beträgt mind. 2,50 m.
- (9) Entlang des Mühlganges / Gst. Nr. 365/2 ist ein Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 3,0 m einbauten- und wegefremd zu sichern und mit Gehölzpflanzungen zu begrünen.
Die Errichtung einer einmaligen Querung für den Fuß- und Radverkehr zum Grundstück Gst.Nr. 341/9 KG Gösting ist zulässig.

PKW-Abstellflächen

- (10) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
- (11) Kfz-Abstellflächen im Bereich der Automobilindustrie oder des Autohandels sind ausschließlich in der Tiefgarage zulässig.
Bei Entfall der Nutzung „Automobilindustrie oder Autohandel“ sind die Flächen dieser Kfz-Abstellflächen zu Kellerräumen umzunutzen.
- (12) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.

Geländeänderungen, Wasserrecht

- (13) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption der Geländehöhe im Ausmaß von max. 0,5m zulässig.
Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.
Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von erforderlichen Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
Auf Baufeld B1 sind im Nahebereich der angrenzenden Straßen „Wiener Straße/Gärtnerstraße“ ausgleichende Geländeänderungen über das Ausmaß von 0,5 m zulässig.

- (14) Für Geländeänderungen im Hochwasserbereich des Thalerbaches ist die Einholung einer wasserrechtlichen Bewilligung erforderlich.
- (15) In der Geländeänderung im Hochwasserbereich des Thalerbaches sind Baumstandorte, Baumreihen/-gruppen und sonstigen Gehölzpflanzungen möglich. Baumpflanzungen an den Tiefpunkten von Entwässerungsrinnen sind nicht zulässig.

Sonstiges

- (16) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Ausmaß der Geländeänderungen, Baumpflanzungen, Leitungen.
- (17) Lärmschutzwände sind nicht zulässig.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Auf Baufeld A sind freistehende Werbepylone unzulässig. Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen, Fahnen u.dgl. über 0,50m² sind unzulässig. Werbeeinrichtungen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig.
- (2) Auf Baufeld A sind Werbeanlagen auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 3,0 m über Erdgeschossniveau, zulässig.
- (3) Auf den Baufeldern B1 und B2 sind Werbeanlagen auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß an der Fassade montiert, zulässig.
- (4) Auf den Baufeldern A, B1 und B2 sind Dachwerbung, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen und flächige Werbeeinrichtungen unzulässig.
- (5) Auf den Baufeldern B1 und B2 ist straßennah maximal ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6,00 m zulässig.
- (6) Auf den Baufeldern B1 und B2 sind Schilder über 5,0 m² und Einzelbuchstaben udgl. über 5,00 m² Fläche unzulässig.
Die m²-Begrenzung bezieht sich auf die Summe aller Ansichtsflächen der Werbeanlagen auf allen Fassaden eines Gebäudes.
- (7) Auf den Baufeldern A, B1 und B2 sind Einfriedungen ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
Zusätzlich sind auf den Baufeldern B1 und B2 Einfriedungen entlang der Wiener Straße und der Gärtnerstraße nicht zulässig.
- (8) Müllsammelstellen sind in die Hauptgebäude zu integrieren.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Auf dem Grundstück Gst.Nr. .1194 KG Gösting sind am bestehenden Trafogebäude ausschließlich Umbauten und Zubauten für Energienutzung zulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit
in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6.
Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat:
Die Bürgermeisterin:

Elke Kahr
(elektronisch unterschrieben)

GZ: A 14-001697/2018

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Nina Marinics-Bertovic

DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

13.11.0 Bebauungsplan

„Gärtnerstraße - Exerzierplatzstraße“

XIII. Bez., KG Gösting

Graz, 21. März 2024

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Eigentümerin der Liegenschaften 365/1, 365/4, 367/1, .1165, 368/7 und 371/1 alle in der KG 63112 Gösting, die Firma Vogl Immobilien GmbH, ersucht um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaft: .1194 der KG 63112 Gösting.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 7.742 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (seit 22.2.2018 rechtskräftig) ist dieser Bereich für die Grundstücke 368/7 und 371/1 der KG 63112 Gösting als Kerngebiet mit Einkaufszentren-Ausschluss mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,5 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die restlichen Grundstücke sind als Aufschließungsgebiet (XIII.01) „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Liegenschaften .747 und .748 der KG 63112 Gösting liegen außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplans und befinden sich ebenfalls im Eigentum der Firma Vogl Immobilien GmbH.

Diese sind als Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 mit der zeitlichen Folgenutzung 53 „Aufschließungsgebiet Kerngebiet mit Einkaufszentren-Ausschluss mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,5“ ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist nur für zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens lag ein Entwurfskonzept von Büro Gieselbrecht über sämtliche im Eigentum der Antragstellerin stehenden Liegenschaften als Vorplanung vor.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) für die Bereiche:

- Bereich mit zwei Funktionen: Zentrum / Industrie, Gewerbe gem. §20 des 4.0 STEK (Gst. Nr. 368/7 und 371/1 der KG 63112 Gösting)
- Bereich mit zwei Funktionen: Zentrum / Wohnen gem. §18 des 4.0 STEK (Gst. Nr. .1194, 365/1, 365/4, 367/1 und .1165 der KG 63112 Gösting)

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.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 29. März 2023 über die beabsichtigte Auflage des 13.11.0 Bebauungsplan „Gärtnerstraße – Exerzierplatzstraße“ des Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 12. April 2023.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 13. April 2023 bis zum 15. Juni 2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung fand am 13. Juni 2023 im Festsaal der Mosaik GmbH statt. Aus den Reaktionen der betroffenen Bürger:innen kam den Themen Gebäudehöhen, Hochwasser und vermehrter Verkehr besondere Bedeutung zu, diese wurden in der weiteren Bearbeitung verstärkt berücksichtigt.

Während der Auflagefrist vom 11. Mai 2023 bis zum 13. Juli 2023 langten eine Nullmeldung, drei Stellungnahmen und 15 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

1. ANHÖRUNG

Aufgrund von Einwendungen und daraufhin fachlich vertiefter Prüfung wurden der Plan und die Verordnung des 13.11. 0 Bebauungsplans „Gärtnerstraße - Exerzierplatzstraße“ in mehreren Punkten geändert. Die Eigentümerin und betroffenen Nachbarn wurden angehört.

Von Ende der Kalenderwoche 38 im Jahr 2023 (18. September 2023) bis zum 6. Oktober 2023 angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 13.11.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNGSWORTLAUT: (textliche Änderungen sind unterstrichen bzw durchgestrichen dargestellt)

Zu § 5 GESAMTHÖHE, GESCHOSSHÖHE, DÄCHER

- (7) Auf Baufeld B1 müssen das Erdgeschoß eine Geschoßhöhe von mindestens 4,50 m und das 1. und 2. Obergeschoß eine Geschoßhöhe von mindestens 3,50 m aufweisen.

Erläuterung:

Um auf Baufeld B1 eine nachhaltige, gewerbliche Nutzung in den ersten drei Geschoßen zu ermöglichen, werden Mindestgeschoßhöhen festgelegt. Im Erdgeschoss liegt die lichte Raumhöhe weiterhin bei mindestens 4,5 m. Um die Flexibilität und Nutzungsvielfalt von Nichtwohnnutzungen (z.B.: Büro, Gewerbe, Dienstleistungen, Bildung, Kultur, Forschung etc.) steigern, wird die Mindestgeschoßhöhe auf 3,5 m reduziert. Die maximale Gebäudehöhe bleibt weiterhin auf maximal 24,0 m beschränkt.

Zu § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN

- (1) Auf **Baufeld A** sind die PKW-Abstellplätze ausschließlich in Tiefgaragen innerhalb der Abgrenzung für Tiefgaragen zu errichten.
Die Erschließung des Baufeldes A hat ausschließlich über die Exerzierplatzstraße zu erfolgen.

Erläuterung:

Um eine funktionelle, 2-hüftige Tiefgarage zu errichten, wurde die mögliche unterirdische Abgrenzung der Tiefgarage von 15 m (gem. Baugrenzlinie) auf 19 m erweitert. Die erforderlichen Abstände zu den nachbarlichen Liegenschaften gem. Baugesetz und die vom wasserwirtschaftlichen Planungsorgan geforderten Abstände zum Mühlgang werden dadurch nicht unterschritten.

Zu § 9 SONSTIGES

- (2) Auf Baufeld A sind Werbeanlagen auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 3,0 m über Erdgeschossniveau, zulässig.
(3) Auf den Baufeldern A, B1 und B2 sind Dachwerbung, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen und flächige Werbeeinrichtungen unzulässig.

Erläuterung:

Bei diesen Änderungen handelt es sich um die Klarstellung auf welchen Baufeldern welche Werbemaßnahmen zulässig bzw welche nicht zulässig sind. Um den Unterschied zwischen

den Nutzungen und den Baufeldern zu unterstreichen wurden die jeweils betroffenen Baufelder taxativ angeführt.

Weitere redaktionelle Änderungen und Korrekturen

Redaktionelle Änderungen, Korrekturen und Konkretisierungen betreffen folgende Themenbereiche:

- Aktualisierung der, dieser Verordnung zugrundeliegenden Landesgesetzblätter
- Ergänzung von Grundstücksnummern, Richtigstellung von Gesamtflächen
- Konkretisierungen wie zB „sind ausschließlich“ statt „ist“ oder „bauliche Anlagen“ statt „Objekte“
- Streichung von Bezeichnungen, welche nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sind zB „Baufluchtlinie“, „und dergleichen“, ...
- In der Legende des Planwerks wurden ebenfalls Ergänzungen und Korrekturen vorgenommen.

Diese redaktionellen Änderungen, Korrekturen und Konkretisierungen dienen dem besseren Verständnis und haben keinen Einfluss auf dritte und müssen daher nicht angehört werden.

PLANWERK

Im Planwerk wurden auf Baufeld A die Grenzen der Tiefgarage in einer Breite von 19 m ergänzt.

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Während dieser Anhörungsfrist langten drei Einwendungen und eine Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

2. ANHÖRUNG

Aufgrund von Einwendungen zur 1. Anhörung und daraufhin fachlich vertiefter Prüfung wurden der Plan und die Verordnung des 13.11. 0 Bebauungsplans „Gärtnerstraße - Exerzierplatzstraße“ ein weiteres Mal abgeändert.

Wieder wurden die grundbücherliche Eigentümerin der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke sowie und betroffene Nachbarn über diese Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs von Ende der Kalenderwoche 50 im Jahr 2023 (15. Dezember 2023) bis zum 11. Jänner 2024 angehört.

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Bezüglich der Einwendungserledigung zur 1. Anhörung hat sich der **13.11.0 Bebauungsplan** in folgenden Punkten geändert:

Zum besseren Verständnis, wurden die Ergänzungen und Abänderungen unterstrichenen vorgenommen.

Zu § 5 GESAMTHÖHE, GESCHOSSHÖHE, DÄCHER

- (4) Für Baufeld A wurde der Höhenbezugspunkt 360,83 m ü.A. gemäß Wasserrechtsbescheid (GZ.: A17-WGV-082987/2022/0009) / Abflussuntersuchung Hydroconsult GmbH (SF / GZ: 18-0008), festgelegt.
[...]

Erläuterung:

Im Bereich des Baufeldes A wurde der bisher angegebene Höhenbezugspunkt von 359,5 m über der Adria gemäß der Luftbildauswertung der Stadtvermessung, Planstand 31. Jänner 2018 festgelegt. Diese Festlegung steht im Widerspruch zum rechtskräftigen Wasserrechtsbescheid (GZ.: A17-WGV-082987/2022/0009 vom 10.5.2023) bzw. der diesem Bescheid zugrundeliegenden Abflussuntersuchung der Hydroconsult GmbH (SF / GZ: 18-0008 vom 14.7.2021).

In dieser Abflussuntersuchung wird nachgewiesen, dass ein künftiger Höhenbezugspunkt bei mindestens 360.83 m ü.A. zu liegen hat, um einen Freibord, Abstand zwischen einem Wasserspiegel und dem Erdgeschoßniveau des Bauwerkes, von 50cm zu gewährleisten.

Redaktionelle Änderungen, Korrekturen und Konkretisierungen betreffen folgende Themenbereiche:

- Korrektur der Grundstücksnummer .116/5 zu .1165 und Ergänzung der Teilflächenbezeichnung (Tfl.)
- Konkretisierungen wie zB „und dergleichen“ statt „und ähnliches“

Diese redaktionellen Änderungen, Korrekturen und Konkretisierungen dienen dem besseren Verständnis und haben keinen Einfluss auf Dritte und müssen daher nicht angehört werden.

Weitere redaktionelle Änderungen und Korrekturen

Weiters wurden redaktionelle Änderungen, Korrekturen und klarere Formulierungen vorgenommen.

PLANWERK

Im Planwerk wurden in der Legende kleinere redaktionelle Änderungen vorgenommen, wie Ergänzungen aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan, Ergänzung der Festlegungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes, Benennung der beiden Flächen des Planungsgebietes in „Ost“ und „West“.

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Während der Auflagefrist Ende der Kalenderwoche 50 im Jahr 2023 bis zum 11. Jänner 2024 langte 1 Einwendung im Stadtplanungsamt ein.

Während der Anhörungsfrist langte eine Einwendung im Stadtplanungsamt ein.

Zusätzliche redaktionelle Ergänzungen nach der 2. Anhörung:

Zu § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (2) Bei Neu-, Um- und Zubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.

Die Zahlenwerte zum Hellbezugswert wurden an die geltenden raumordnungsrechtlichen Vorgaben angepasst.

Zu § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, VERSIEGELUNGSGRAD

- (3) Der Versiegelungsgrad bezeichnet das Verhältnis der oberirdisch bebauten Fläche, der überbauten Fläche und befestigten Flächen zur Baufeldfläche.
Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

Diese redaktionelle Ergänzung dient dem besseren Verständnis und hat keinen Einfluss auf Dritte und muss daher nicht angehört werden.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Gösting. Das Gebiet ist im Süden von der Exerzierplatzstraße im Norden, von der Gärtnerstraße im Westen, von Wiener Straße bzw. der Bebauung entlang der Mitterhofergasse im Osten sowie vom Mühlgang umgeben. Das Planungsgebiet ist zweigeteilt und weist im westlichen Bereich an der Wiener Straße eine Fläche von ca. 1.412 m² und im östlichen Bereich eine Fläche von ca. 6.330 m² auf. Dies ergibt eine Gesamtfläche von 7.742 m².



Luftbild 1 (2022): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz © Stadtvermessung Graz.

Die Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.0 Stadtentwicklungskonzept

Der westliche Bereich des Planungsgebietes (Gst. Nr. 368/7 und 371/1) liegt laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF im Funktionsbereich „Bereich mit zwei Funktionen: Zentrum / Industrie, Gewerbe (§20)“.

Der östliche Bereich des Planungsgebietes (Gst. Nr. .1194, 365/1, 365/4, 367/1 und .1165) liegt laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF im Funktionsbereich „Bereich mit zwei Funktionen: Zentrum / Wohnen (§18)“.

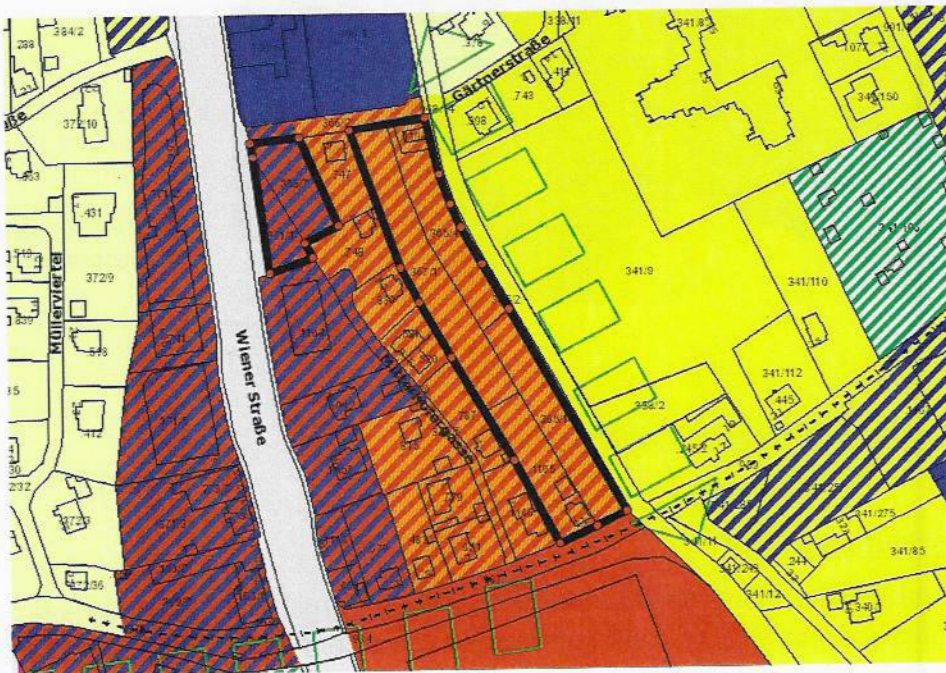
§ 18 Zentrum / Wohnen: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet

- (1) *Durchmischung der Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.*
- (2) *Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.*
- (3) *Nutzung rechtlicher Möglichkeiten (z. B. Lärmschutzverordnung, Maßnahmen der Gewerbeordnung) zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen von Betrieben auf das Wohnumfeld.*

- (4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26)
- (5) Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes.
- (6) Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten.
- (7) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (8) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (9) Beschränkung der Bodenversiegelung.

§ 20 Zentrum / Industrie, Gewerbe:

- (1) Berücksichtigung einer verträglichen Handelsentwicklung entlang des übergeordneten Straßennetzes.
- (2) Festlegung geeigneter Bebauungsweisen (z. B. der geschlossenen) entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinterliegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bebauungsplänen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.

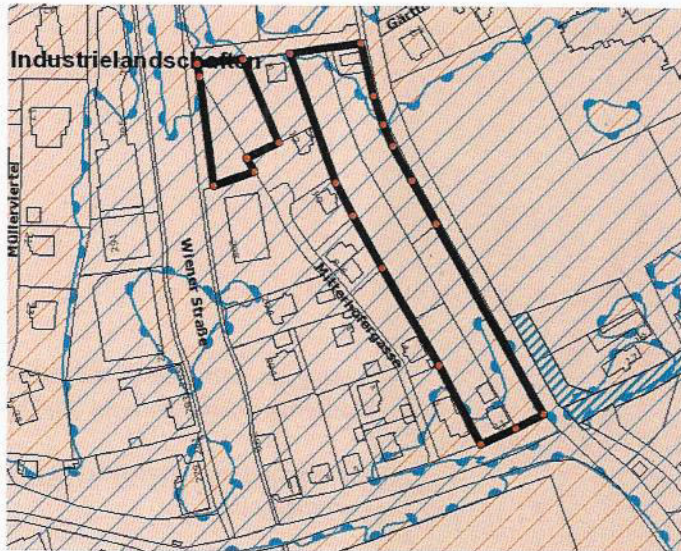


Auszug aus dem
Entwicklungsplan des 4.0
Stadtentwicklungskonzeptes

Die Umrandung markiert das
Bebauungsplangebiet.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF:

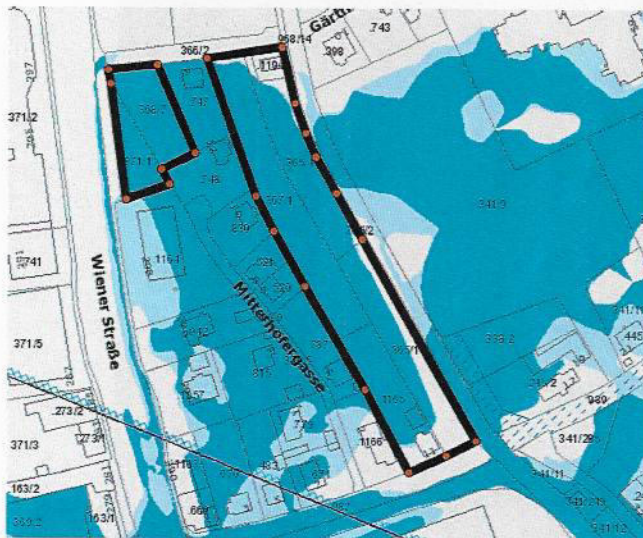
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
Lage innerhalb der wasserwirtschaftlichen Vorrangzone



Auszug aus dem Deckplan 1 zum
4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die Umrandung bezeichnet das
Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Grundwasserschongebietes Nr. 1.
Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Überflutungsbereiche HQ_{30/100}



Auszug aus dem Deckplan 2 zum
4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die Umrandung bezeichnet das
Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 1 (dunkelgrün):
„Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

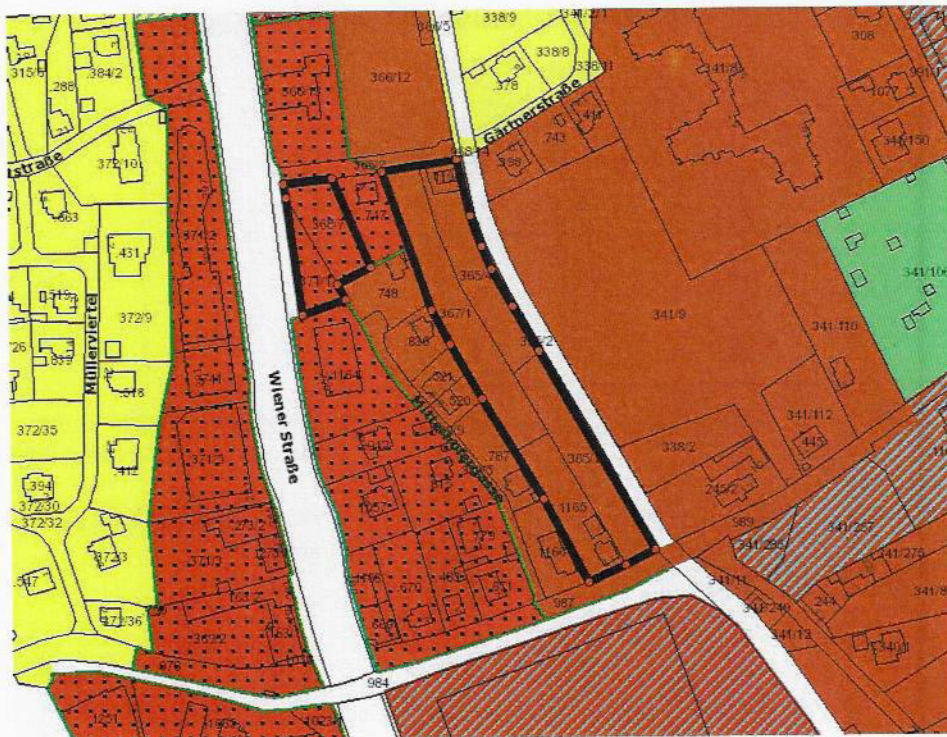


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

„Geschoßbau (braun)“ sowie „kommerziell genutzte Straßenrandbebauung (rot)“ im Teilraum Nr. 14 (Mühlgang Nord – Kalvarienberg)



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Der westliche Bereich des Planungsgebietes (Gst. Nr. 368/7 und 371/1) liegt laut 1.0 Räumlichen Leitbild im Bereichstyp „kommerziell genutzte Straßenrandbebauung“.

Charakteristik Straßenrandbebauung: straßenbegleitende und straßenraumbildende lineare Bebauung, welchen den Lärm- und Emissionsschutz für die straßenabgewandte Seite bildet.

Festlegungen zum Bereichstyp

- *Rahmen der Geschößzahl: mind. 3 Geschöße*
- *Bebauungsweise: geschlossen, gekuppelt*
- *Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend*
- *Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen*
- *Zulässige Parkierungsformen: Tiefgarage (im Neubaufall); allenfalls geschlossene Hochgaragen in stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*
- *Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden*

Der östliche Bereich des Planungsgebietes (Gst. Nr. .1194, 365/1, 365/4, 367/1 und .1165) liegt laut 1.0 Räumlichen Leitbild im Bereichstyp „Geschößbau“.

Charakteristik: kompakte mehrgeschoßige Bebauung, vorwiegend in offener Bebauungsweise und mit siedlungsöffentlichen Freiräumen, meist lineare Baukörper, sowohl als Einzelobjekt als auch in Form von raumbildenden Anlagen, meist Nutzungsdurchmisch.

Festlegungen zum Bereichstyp

- *Bebauungsweise: Entlang hochrangiger Straßen: gekuppelt*
- *Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen –zumindest im straßenseitigen Erdgeschoß*
- *Zulässige Parkierungsformen: Tiefgarage (im Neubaufall), allenfalls geschlossene Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*
- *Ergänzende Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen bzw. offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen*

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Lage außerhalb des Versorgungsgebietes Fernwärme.

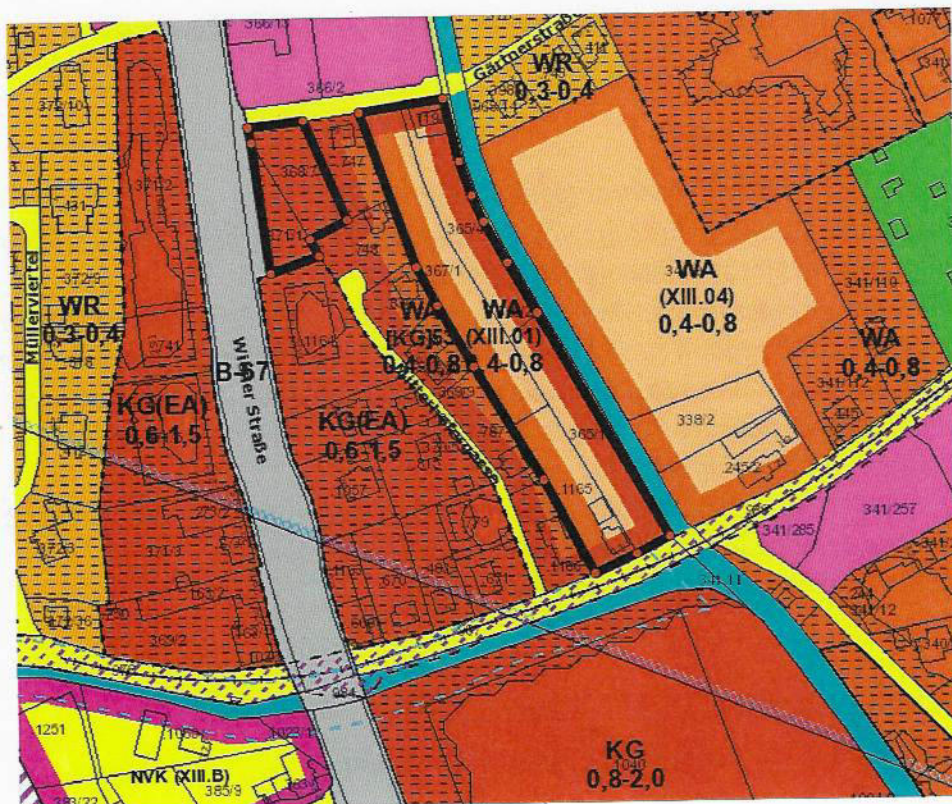
4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF für den westlichen Bereich (Gst. Nr. 368/7 und 371/1) im „Kerngebiet mit Einkaufszentren Ausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,5.

Die restlichen Grundstücke sind als Aufschließungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“ (XIII.01) mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 ausgewiesen.

Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ_{30/100} und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung)



Auszug aus dem
4.0
Flächenwidmungsplan.

Die Umrahmung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):

Bebauungsplan erforderlich.



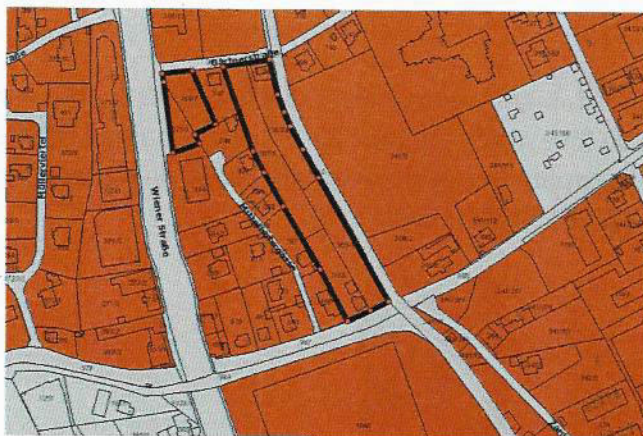
Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrahmung bezeichnet den Gültigkeitsbereich.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschoßfläche pro Jahr eingehalten wird.

Der Gültigkeitsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches.



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrahmung bezeichnet den Gültigkeitsbereich.

- Hochwasserabfluss - Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):

Der Gültigkeitsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches.



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrahmung bezeichnet den Gültigkeitsbereich.

Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):

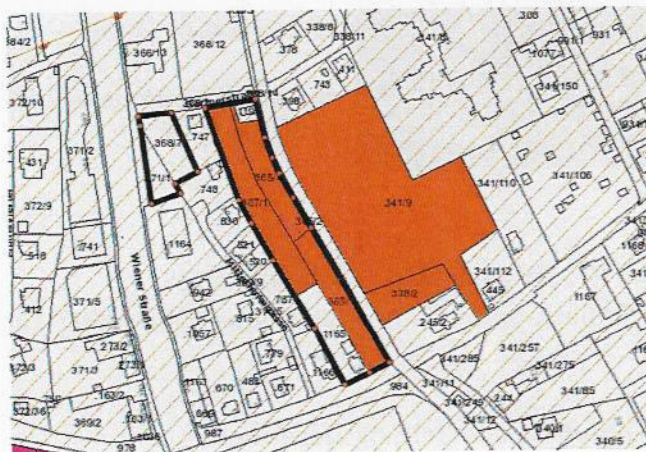
Für die Grundstücke Gst. Nr. 365/1, 365/4, 367/1 alle KG Gösting innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplangebietes wurde eine Bebauungsfrist festgelegt.

Gemäß § 34 StROG 2010 idgF werden zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele Bebauungsfristen gem. § 36 StROG für eine Planungsperiode für unbebaute Grundstücke von Anschließungsgebieten innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung lt. Regionalem Entwicklungsprogramm Graz/Graz Umgebung 2005 idgF als Baulandmobilisierungsmaßnahmen festgelegt.

Die Zuordnung der Fristenfestlegungen ist der Tabelle der Anschließungsgebiete im Anhang 1 zu § 3 zu entnehmen.

Der Fristbeginn entspricht dem Zeitpunkt, an dem sowohl die Aufhebung des Anschließungsgebietes als auch die Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes eingetreten ist.

Für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs wird gem. § 36 (2) c) StROG eine, vom Grundeigentümer zu leistende Investitionsabgabe als Folgemaßnahme festgelegt. Fristbeginn entspricht dem Zeitpunkt der Aufhebung des Anschließungsgebietes bzw der Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes.

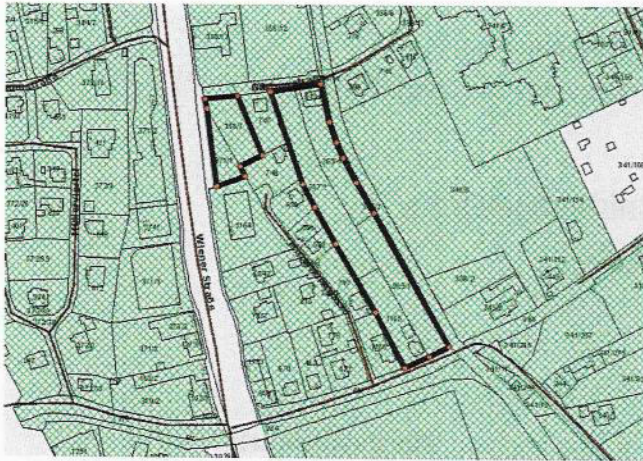


Auszug aus dem Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrahmung bezeichnet den Gültigkeitsbereich.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

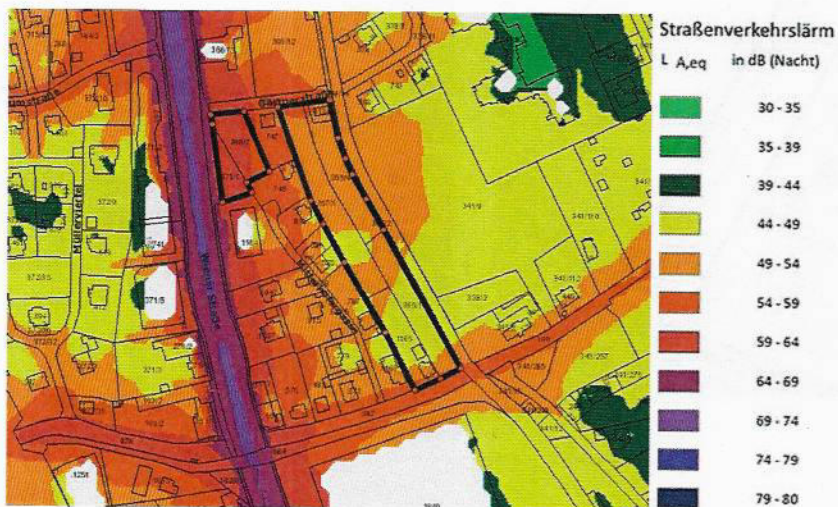
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich



Auszug aus der Karte 1 des
4.0 Flächenwidmungsplanes.

Die Umrahmung bezeichnet den
Gültigkeitsbereich.

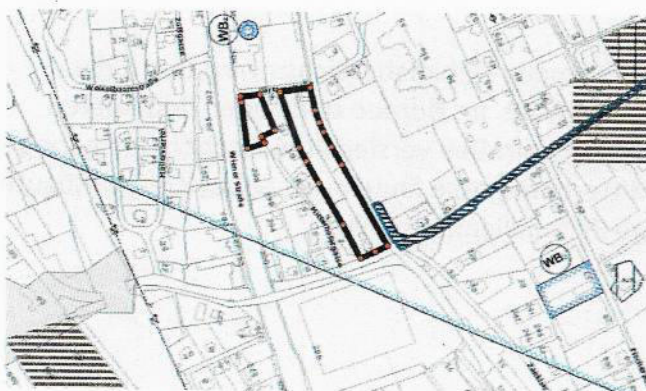
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2A
des 4.0
Flächenwidmungsplanes.

Die Umrahmung
bezeichnet den
Gültigkeitsbereich.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
Der Gültigkeitsbereich liegt innerhalb des Grundwasserschongebiets Nr. 1.
Der Gültigkeitsbereich liegt innerhalb der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof



Auszug aus der Karte 6 des
4.0 Flächenwidmungsplanes.

Die Umrahmung bezeichnet den
Gültigkeitsbereich.

Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte:
„Sehr gut durchlüftete Talbereiche (Düseneffektzone des Murtalauswindes) (25)“
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:
„Bebauung 2-3 geschosig, Gebäudeausrichtung (West-Nordwest)“

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

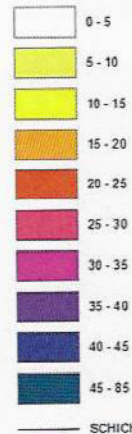
- Grazer Baumschutzverordnung idgF

Neigungskarte:



Neigungskarte

Abstufung in Grad



Neigungskarte:
Auszug aus den GeoDaten-
Graz.

Die Umrandung bezeichnet
das Planungsgebiet.

• Situierung und Umgebung

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Gösting. Das Gebiet ist im Süden von der Exerzierplatzstraße, im Norden von der Gärtnersstraße, im Westen von Wiener Straße bzw. der Bebauung entlang der Mitterhofergasse sowie im Osten vom Mühlgang, umgeben.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches wird durch die Heterogenität der Bebauungsweisen geprägt. Im Norden und Süden dominieren großvolumige Gewerbliche Strukturen mit großen versiegelten Flächen und geringem Durchgrünungsgrad. Entlang der Mitterhofergasse finden sich neben Geschoßbauten sogar noch ein- und zweigeschoßige Einfamilienhäuser vor.



Luftbild 1 (2022):
Auszug aus dem
Geo-Daten-Graz
(LE_22_2489)
© Stadtvermessung
Graz.

Blick in Richtung
Norden.

Die rote Umrandung
markiert den
Gültigkeitsbereich.



Luftbild 2 (2022):
Auszug aus dem Geo-
Daten-Graz
(FW_18_1983)
© Stadtvermessung
Graz.

Blick in Richtung
Osten.

Die rote Umrandung
markiert den
Gültigkeitsbereich.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden: Nördlich der Gärtnerstraße - offene Bebauung von Gewerbebauten und großflächige Stellplatzflächen.

Im Süden: Südlich der Exerzierplatzstraße – offene Bebauung von Gewerbebauten und großflächige Stellplatzflächen.

Im Westen: Östlich an der Mitterhofergasse bis zur Wiener Straße – Geschößbauten und kleine Wohnhäuser in offener Bebauung.

Im Osten: Westlich des Mühlgangs – unbebaute, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche und vereinzelt straßenbegleitende Bebauung aber auch Wohnhäuser in offener Bebauung.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung vom 31.1.2018 annähernd eben.

Gem. den Erhebungen vom 13.2.2023 durch die Sachbearbeiterin des Referates Grün- und Freiraumplanung befindet sich entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes, also entlang des westlichen Mühlkanalufers, eine aus freiraumplanerischer und stadökologischer Sicht jedenfalls zu erhaltende Gehölzstruktur. Zur Sicherung dieser stadökologisch und –strukturell wertvollen Gehölzstruktur ist der in das gegenständliche Bebauungsplangebiet ragende Wurzel- und Kronenbereich zu sichern und bebauungs- und einbautenfrei (keine Gebäude, keine Tiefgaragen, keine Leitungen) zu halten.

Legende:

... Bäume mit Schutz- und Erhaltungsgebot



Abbildung 1: Erhaltenswerter Baumbestand – Erhaltungsgebot
Darstellung A10/5; maßstablos

Im Planungsgebiet befinden sich überwiegend unbebaute Flächen. An der Gärtnerstraße (Gst. Nr. .1194) befindet sich ein eingeschößiges Trafogebäude.

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

Das Planungsareal ist durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens in den angrenzenden Straßen beeinträchtigt - siehe bestehende Planungsgrundlagen (STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung- Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster).

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Gefahrenzonen HQ_{30/100} des Thalerbaches. Im Zuge der Abflussuntersuchung ABU IV - Grazer Bäche, 2012 (im Auftrag des Landes Steiermark) wurde durch das Büro Hydroconsult GmbH ein 3-dimensionales Geländemodell erstellt und 2d-hydraulische Berechnung der Abflussverhältnisse bei HQ₃₀ und HQ₁₀₀ für den Thalerbach durchgeführt. Aufgrund der Errichtung des Rückhaltebeckens am Erlenbach und der Erweiterung der Abflussuntersuchung bis zum Thalersee, wurde die Abflussuntersuchung 2015 überarbeitet.

Für die geplanten Änderungen durch Bebauungen ist eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. In einem Gutachten wurden die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf den Hochwasserabfluss auf benachbarten Grundstücken und auf Rechte Dritter bzw. die erforderlichen Eigenschutzmaßnahmen untersucht. Aufgrund der Lage im weiteren Grundwasserschongebiet des Wasserwerks Graz-Andritz sind des Weiteren die vorgesehenen Grabungen über 3 m Tiefe ebenfalls wasserrechtlich bewilligungspflichtig.



Abbildung 2: Lageplan Maßnahmen: Kompensationsmulden ©hydroconsult GmbH

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca.300 m.

- Nächstgelegene Schulen: Volksschule Graz Gösting, Anton-Kleinoscheg-Straße 44, Entfernung ca. 400 m; Volksschule und Hort Graz-Fischerau, Augasse 81, Entfernung ca. 635m;
- Nächstgelegener Kindergarten: Städtischer Kindergarten und Hort Anton-Kleinoscheg-Straße, Anton-Kleinoscheg-Straße 23, Entfernung ca. 550 m sowie städtischer Kindergarten Augasse, Augasse 81a, Entfernung ca. 635m.
- Nächstgelegene Kinderkrippe: Städtischer Kinderkrippe Augasse, Augasse 81a, Entfernung ca. 635m; sowie WiKi Kinderkrippe Gösting, Costellagasse 5, Entfernung ca. 640m.

- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Gärtnerstraße und im Süden von der Exerzierplatzstraße begrenzt.

Öffentlicher Verkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m Radius gegeben.

- Buslinie 67, 67E, Haltestelle „Zanklstraße“ in der Exerzierplatzstraße Ecke Zanklstraße, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abendverkehr.
- Buslinie 40, 52, Haltestelle „Exerzierplatzstraße“ in der Wiener Straße Ecke Exerzierplatzstraße, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abendverkehr.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßen (Gärtnerstraße, Exerzierplatzstraße und Wiener Straße).

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind entlang der Exerzierplatzstraße vorhanden.

Über die Exerzierplatzstraße führt eine Radroute in eine Tempo 30 Straße. Über die Zanklstraße führt ein Radweg.

• Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten. Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Steiermärkisches Abfallwirtschaftsgesetz, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

4. **Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet (Nr. XIII.01) gemäß Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

1. *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
3. *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
5. *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
6. *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
7. *Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*
12. *Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung)*

Abgesehen von der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes (Aufschließungserfordernis Nr. 7) erfordert die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen.

Die Aufhebung des Aufschließungsgebietes wird, insbesondere im Hinblick auf die geplante öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr, die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Lärmfreistellung, an die konkrete Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen gebunden.

Trotz des Beschlusses des Bebauungsplans bleibt die Widmung als Aufschließungsgebiet (ausgenommen Pkt. 7 Bebauungsplanpflicht) vorerst aufrecht.

Eine schrittweise Freigabe des Aufschließungsgebietes entsprechend dem Fortschritt der notwendigen Ausbaumaßnahmen ist denkbar.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Zu §2 Baufelder, Bauungsweisen, Nutzungen

Für das Planungsgebiet werden drei Baufelder (A, B1 und B2) festgelegt. Ein Baufeld muss nicht ein Bauplatz nach dem Vermessungsgesetz sein, aber im Bäuverfahren müssen die geforderten Nachweise (zB Bebauungsdichte, Bebauungsgrad, ...) über den Bereich des gesamten Baufeldes erbracht werden.

Baufeld A liegt gem. 4.0 Flächenwidmungsplan idgF im Allgemeinen Wohngebiet. Die städtebauliche Intention für den südöstlichen Bereich (Baufeld A) besteht darin, die Baumassen locker auf dem Baufeld A zu verteilen. Es ist ausschließlich die offene Bebauungsweise zulässig.

Die Baufelder B1 und B2 liegen gem. 4.0 Flächenwidmungsplan idgF im Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss. Die städtebauliche Intention für den nordwestlichen bzw. nordöstlichen Bereich (Baufelder B1 und B2) besteht darin, die Baumassen entlang der Wiener Straße und der Gärtnerstraße zu konzentrieren und die dadurch entstehenden, den Lärm abgewandten Bereiche, als lärmgeschützte Grünoasen zu aktivieren. Daher fordert der Bebauungsplan die Festlegung der geschlossenen oder der gekuppelten Bebauungsweise an den jeweiligen Grundgrenzen zum Grundstück Nr. .1164 oder zu den Grundstücken .747 und .748 der KG Gösting.

Diese Art der Bebauung gewährleistet die Intention der Stadtplanung – Baumasse an der Straße dadurch ergibt sich ein ruhiger Hofbereich – sowie die Möglichkeit, die Bebauungsdichte in einem infrastrukturell sehr gut ausgestatteten Stadtteil auszuschöpfen.

Entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten wird im gegenständlichen Planungsbereich auf dem Baufeld B1 die Errichtung einer mind. 3-geschoßigen Bebauung in Form von freistehenden Gebäuden (Festlegung der geschlossen oder gekuppelten Bebauungsweise zu den Grundstücken Nr. .1164 und .747) ermöglicht.

An der Wiener Straße ist die Wohnnutzung im Erdgeschoß und im 1. und 2. Obergeschoß ausgeschlossen. Als Nichtwohnnutzung gelten alle Flächen wie Erschließungsflächen je Geschoß anteilig sowie anteilige Flächen für Müll- und Technikräume sowie Gemeinschaftsräume, also jene Flächen, welche nicht zum Wohnen genutzt werden.

Die Mindestwohnungsgröße wird mit 30,0 m² festgelegt.

Zu §§3, 10 Bebauungsgrad, max. Bruttogeschoßfläche; Bestehende Gebäude

Um einen möglichst großen Anteil an unbebauter und nicht versiegelter Fläche zu gewährleisten wird für alle Baufelder ein Bebauungsgrad festgelegt. Dieser definiert sich als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche

Die maximal zulässige Bruttogeschoßfläche für das im Allgemeinen Wohngebiet liegende Baufeld A wird auf den Wert beschränkt, der sich rechnerisch aus der Summe der Allgemeinen Wohngebietsflächen (Gst. Nr. 365/1, .1165, 367/1 Tfl., 365/4 Tfl.) ergibt.

Die maximal zulässige Bruttogeschoßflächen für die im Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss liegenden Baufelder B1 und B2 werden auf den Wert beschränkt, der sich rechnerisch aus der Summe der Kerngebietsflächen (Gst. Nr. 368/7

und 371/1) sowie der Summe der Allgemeinen Wohngebietsflächen (Gst. Nr. Gst. Nr.367/1 Tfl. und 365/4 Tfl.) ergibt.

Auf dem Grundstück Gst.Nr. .1194 KG Gösting sind am bestehenden Trafogebäude ausschließlich Umbauten und Zubauten für Energienutzung zulässig.

Zu §4 Baugrenzlinien, Baukörperlängen, Abstände

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt. Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist.

Innerhalb des im Allgemeinen Wohngebiet liegenden Baufeldes A gelten daher nicht die Mindestabstände lt. Steiermärkischen Baugesetz, sondern ein Mindestabstand von 12,0 m zwischen den zukünftigen Hauptgebäuden. Im Bauverfahren müssen die Grenzabstände und die Gebäudeabstände zu Gebäuden auf Nachbarliegenschaften außerhalb des Planungsgebietes eingehalten werden.

Für das Baufeld A wird eine Baukörperlänge von max. 30,0 m und eine Längsausrichtung der Baukörper von Norden nach Süden vorgegeben, um der westlich angrenzenden und kleinteiligeren Wohnbebauung nicht mit unverhältnismäßig langen und voluminösen Strukturen zu begegnen. Balkone dürfen die Baugrenzlinie nicht überragen.

Die Gesamtlänge der Balkone ist pro Geschoßebene mit maximal 40 % der Baukörperlänge begrenzt, um den westlich angrenzenden Einfamilienhäusern eine möglichst ungestörte Privatsphäre zu gewährleisten.

Zu §5 Gesamthöhe, Geschoßhöhe, Dächer

Um auf Baufeld B1 eine nachhaltige, gewerbliche Nutzung in den ersten drei Geschoßen zu ermöglichen, werden Mindestgeschoßhöhen festgelegt. Im Erdgeschoss liegt die lichte Raumhöhe weiterhin bei mindestens 4,5 m. Um die Flexibilität und Nutzungsvielfalt von Nichtwohnnutzungen (z.B.: Büro, Gewerbe, Dienstleistungen, Bildung, Kultur, Forschung etc.) steigern, wird die Mindestgeschoßhöhe auf 3,5 m reduziert. Die maximale Gebäudehöhe bleibt weiterhin auf maximal 24,0 m beschränkt.

Im Allgemeinen Wohngebiet, im Bereich des Baufeldes A wurde der bisher angegebene Höhenbezugspunkt von 359,5 m über der Adria gemäß der Luftbildauswertung der Stadtvermessung, Planstand 31. Jänner 2018 festgelegt. Diese Festlegung steht im Widerspruch zum rechtskräftigen Wasserrechtsbescheid (GZ.: A17-WGV-082987/2022/0009 vom 10.5.2023) bzw. der diesem Bescheid zugrundeliegenden Abflussuntersuchung der Hydroconsult GmbH (SF / GZ: 18-0008 vom 14.7.2021).

In dieser Abflussuntersuchung wird nachgewiesen, dass ein künftiger Höhenbezugspunkt bei mindestens 360.83 m ü.A. zu liegen hat, um einen Freibord, Abstand zwischen einem Wasserspiegel und dem Erdgeschoßniveau des Bauwerkes, von 50cm zu gewährleisten.

Die im Bebauungsplan festgelegten maximalen Gebäudehöhen können durch Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten geringfügige, bis zu 1,50 m überschritten werden. Haustechnikanlagen und technische Anlagen wie Photovoltaik- oder Solaranlagen sind von dieser Regelung nicht betroffen.

Auf den Bauplätzen sind begrünte Flachdächer oder begrünte flach geneigte Dächer bis 10 Grad zulässig. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit mindestens 15 cm Vegetationsschicht zu begrünen. Ausgenommen sind Vordächer, Glasdachkonstruktionen und dergleichen.

Ziele dieser Begrenzung sind - in Übereinstimmung mit dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Eine Nutzung der obersten Dachebenen als Terrassen, intensiv genutzte Dachgärten und dergleichen ist auf den Baufeldern A und B1 zum Schutz der Privatsphäre der angrenzenden Einfamilienhäuser nicht zulässig.

Auf Baufeld B2 ist eine Nutzung der obersten Dachebene als Grünfläche, Aufenthaltsfläche und dergleichen zulässig. Die zulässige Gesamthöhe ist mit 5,5 m beschränkt.

Zu §6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel des Ausschlusses einer offenen Erschließung ist die Ausbildung einer geschlossenen Fassade als äußerster Abschluss des Gebäudes. Dieser ist meist auch abstandsrelevant.

Der Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes grenzt an die kleinteilige Struktur von Einfamilienhäusern, deren Gebietsbereich sich im Umbruch befindet, aber um den zeitlichen und räumlichen Übergang verträglich zu gestalten, sind auch hier offene Erschließungen ausgeschlossen.

Die Anordnung von Laubengängen über die gesamte Fassade und die in der Regel damit einhergehende Bündelung von Nebenräumen beispielsweise entlang eines Laubengangs würde zu einem massiven Bruch mit dem Bestand führen. Eine offene Erschließung über die gesamte Gebäudelänge entspricht nicht der angemessenen, kleinteiligen

Strukturierung der Fassade auf den nachbarlichen Liegenschaften. Die daraus resultierende Anordnung von lediglich Nebenräumen kann eine gewünschte Belebung der Fassaden nicht gewährleisten.

Auf dem im Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss liegenden Baufeld B sind bei Neu-, Um- und Zubauten großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des 2. Obergeschoßes unzulässig. Die Einschränkung auf die ersten 3 Geschoße eines ca. 6-geschoßigen Gebäudes, ca. 50% der Fassadenfläche, bedeutet eine höchstmögliche Reduktion von großflächigen Glas- und Metalloberflächen zugunsten von hellen Betonflächen führen zur deutlichen Abnahme von Hitzestress. Dies trägt zur Reduktion von städtischen Hitzeinseln bei.

Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100).

Der Hellbezugswert gilt für Um- Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbelungen usw.). Die Fassade ist ein gestalteter, oft repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteile einzuhalten. Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien, ...) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Unter §6(5) der Verordnung sind nicht Fenster oder Fenstertüren, sondern Fassadenoberflächen gemeint.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

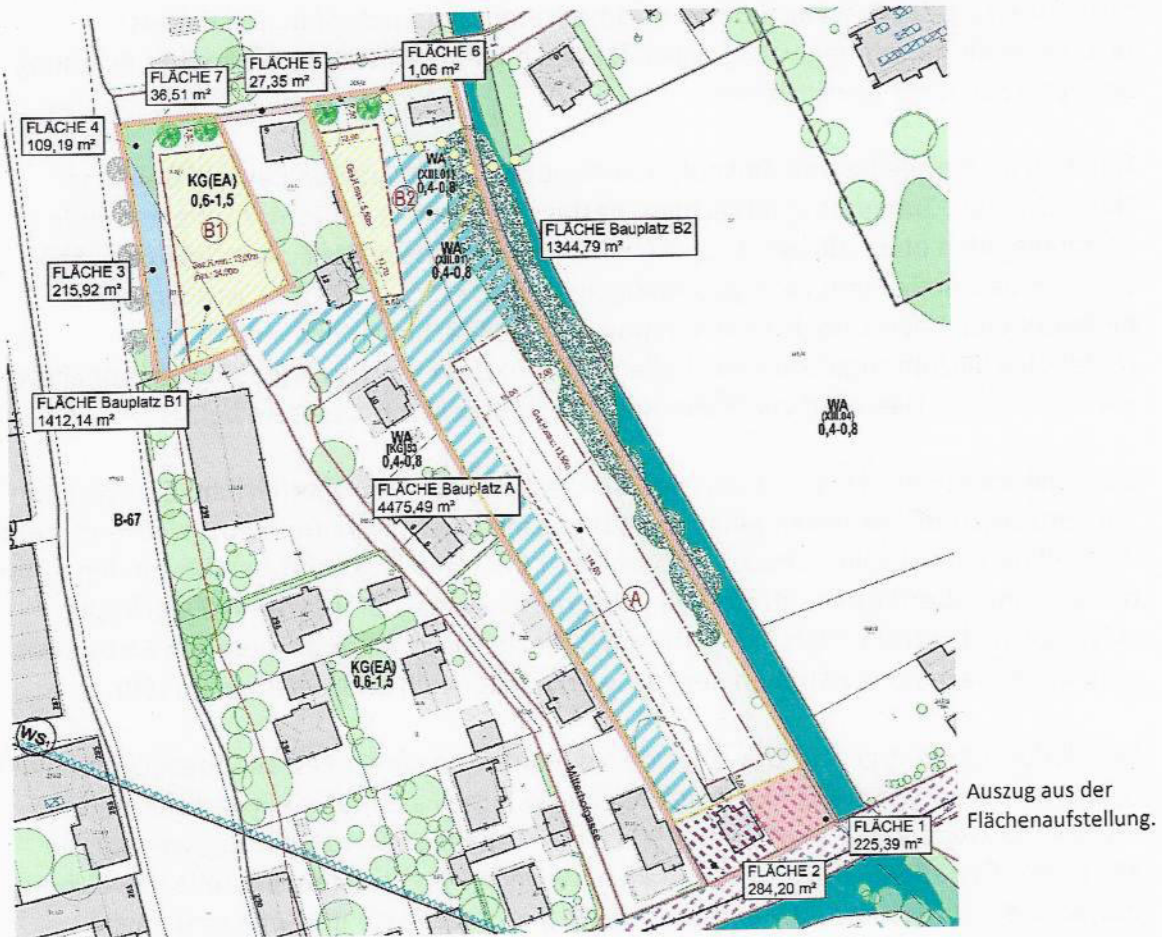
(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

Abtretungsflächen:

Zur Errichtung einer Straßenbahnverbindung inklusive Geh- und Radweges sowie Grünstreifen zum künftigen Nahverkehrsknoten Gösting, sind folgende Flächen von Bebauung freizuhalten:

- Fläche 1: Gst. Nr. 365/1 KG Gösting (entlang der Exerzierplatzstraße): ca. 225 m²
- Fläche 2: Gst. Nr. .1165 KG Gösting (entlang der Exerzierplatzstraße): ca. 284 m²

Zur Errichtung eines Rechtsabbiegestreifens sowie eines Geh- und Radweges inklusive Grünstreifens entlang der Wiener Straße, sowie zur Errichtung eines Gehweges entlang der Gärtnerstraße sind in folgenden Bereichen Abtretungsflächen erforderlich:



- Fläche 3: Gst. Nr. 371/1 KG Gösting (entlang der Wiener Straße): ca. 216 m²
- Fläche 4: Gst. Nr. 368/7 KG Gösting (entlang der Wiener Straße und der Gärtnerstraße): ca. 109 m²
- Fläche 5: Gst. Nr. 367/1 KG Gösting (entlang der Gärtnerstraße): ca. 27 m²
- Fläche 6: Gst. Nr. 365/4 KG Gösting (entlang der Gärtnerstraße): ca. 1 m²

Sowie außerhalb des Gültigkeitsbereiches, ebenfalls im Eigentum der Antragstellerin:

- Fläche 7: Gst. Nr. .747 KG Gösting (entlang der Gärtnerstraße): ca. 37 m²

Die unentgeltliche und lastenfreie Übertragung der insgesamt ca. 390 m² großen Flächen aller Grundstücke der Antragstellerin des Bebauungsplanes werden vertraglich gesichert.

Auf Baufeld A ist im Planwerk entlang des Mühlganges ein Gehweg in ungefährer Lage fixiert. Dieser hat zu Grundstück Gst. Nr. 365/2 KG Gösting mindestens 3 m abzurücken. Der Gehweg soll eine Breite von 2,00 m haben.

Mit der Antragstellerin des Bebauungsplanes wird vertraglich vereinbart, dass im nördlichen Bereich des Gst. Nr. 365/4 KG Gösting auf Verlangen eine Geh- und Radwegbrücke vom Antragsteller errichtet wird.

Die Erschließung des Baufeldes A erfolgt ausschließlich über die Exerzierplatzstraße, über die beiden Grundstücke Gst. Nr. 365/1 und .1165 der KG Gösting zu erfolgen.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Auf Baufeld A hat die Unterbringung der PKW-Abstellplätze ausschließlich in Tiefgaragen innerhalb der Baugrenzlinien zu erfolgen. Auf Baufeldern B1 und B2 hat die Unterbringung der PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen zu erfolgen. Auf Baufeld B2 können darüber hinaus maximal fünf PKW-Abstellplätze im Freien errichtet werden.

Der Stellplatzschlüssel wird pro Baufeld von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Er wurde von vergleichbaren Bebauungsplänen aus letzter Zeit abgeleitet und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Auf Baufeld A ist je 65 bis 80 m² Wohnnutzfläche ein Pkw-Stellplatz vorzusehen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert, aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Hinweis: Die Wohnnutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Um eine funktionelle, 2-hüftige Tiefgarage zu errichten, wurde die mögliche unterirdische Abgrenzung der Tiefgarage von 15 m (gem. Baugrenzlinie) auf 19 m erweitert. Die erforderlichen Abstände zu den nachbarlichen Liegenschaften gem. Baugesetz und die vom wasserwirtschaftlichen Planungsorgan geforderten Abstände zum Mühlgang werden dadurch nicht unterschritten.

Auf Baufeldern B1 und B2 sind maximal 120 Pkw-Stellplätze vorzusehen. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Kunden-, Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Höchstgrenze anzusehen, welche insgesamt in der Tiefgarage und im Freien errichtet werden können.

Die Firma Vogl Immobilien GmbH, als Eigentümerin der Liegenschaften im Gültigkeitsbereich des 13.11.0 Bebauungsplanes und des gegenüberliegenden KFZ-Handelsbetriebes, kann für die Nutzungen „Autohandel“ und weitere gewerbliche Nutzungen im Fahrzeugmobilitätsbereich, wie Leasing, Vermietung, Car-Sharing..., in der Tiefgarage zusätzlich maximal 56 KFZ-Abstellplätze für gewerbliche Zwecke errichten. Vertraglich wurde zwischen dem Antragsteller und der Stadt Graz vereinbart, dass bei Aufgabe der gewerblichen Nutzung (Autohaus Vogl & CO auf den Grundstücken Nr. 366/2 und 366/8 KG Gösting) diese 56 KFZ-Abstellplätze zu Kellergeschoßen rückgebaut werden.

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 30 m² Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Die festgelegte,

überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §§8 und 9 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Die Innenbereiche der Anlage werden für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten stadtklimaresistente und standortgerechte Sorten bevorzugt werden. Für neu zu pflanzende Grünstrukturen gelten die Freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz

Zum Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad stellt das Verhältnis der Summe der bodenversiegelten Flächen zur Bauplatzfläche dar.

Die Bodenversiegelung wird auf den einzelnen Baufeldern mit max. Werten (Baufeld A: max. 40%, Baufeld B1: max. 60% und Baufeld B1: max. 25%) der Bauplatzfläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden.

Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient neben grünräumlicher Aspekte dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

Der Versiegelungsgrad ist im Bauverfahren wie folgt nachzuweisen:

Ausführung	Versiegelung
begrüntes Dach 8 – 15 cm (Substrathöhe)	60 %
begrüntes Dach 15 – 30 cm (Substrathöhe)	45 %
begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe)	20 %
Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen	50 %
wassergebundene Decke	50 %
Rasengittersteine	50 %

Porenpflaster in Kies- / Splittbett	50 %
Pflastersteine im Sandbett	67 %
Asphalt	100 %
Pflastersteine und -platten im Mörtelbett	100 %

Zu Grünflächenfaktor GFF (Rechtswirksam seit 20.6.2023):

3. Straßenrandbebauung:

Bei einer Wohnnutzung von über 70% der Bruttogeschoßfläche: **0,6**

Ab einer gewerblichen Nutzung von mindestens 30% der Bruttogeschoßfläche: **0,4**

5. Geschoßbau: 0,6

Die Verordnung des Grünflächenfaktors (GFF) ist ein Instrumentarium zur Gestaltung des bebauten Umfeldes. Unbebaute und mit Vegetation bedeckte Flächen, insbesondere im dicht verbauten und gewerblichen Umfeld, leisten einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität. Überdies fördert die Vegetation den natürlichen Kühlungsprozess, ihr kommt auch eine besondere Bedeutung für das Regenwassermanagement zu.

Die Berechnung des Grünflächenfaktors ermöglicht, dass auch Bestandsbäume und neugepflanzte Bäume sowie bodengebundene Fassadenbegrünungen miteinbezogen werden können.

Im Bauverfahren ist zwingend der jeweilige GFF nachzuweisen.

(www.graz.at/gruenflaechenfaktor)

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

Zu Pflanzungen, Bäume

Neu zu pflanzende Bäume (Pflanzgebot) entlang der Wiener Straße, Gärtnerstraße und Exerzierplatzstraße sind in ungefährender Lage in einem Achsabstand von 8m -12m mit der entsprechenden Baumkategorie (groß- oder mittelkronig – 1., 2. Ordnung) darzustellen. Der Gehölzstreifen westlich des Mühlganges zwischen Gärtnerstraße und Exerzierplatzstraße ist durch zusätzliche Gehölzpflanzungen auf die gesamte Uferlänge auszu dehnen.

Entlang des Grundstückes Gst. Nr. 365/2, welches den Mühlgang begleitend, ist ein Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 3,0 m einbauten- und wegefrei zu sichern und mit Gehölzpflanzungen zu begrünen. Ausgenommen davon ist die Errichtung einer einmaligen Querung als Fuß- und Radbrücke zum Grundstück Gst.Nr. 341/9 KG Gösting, östlich des Mühlganges.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten stadtklimaresistente und standortgerechte Sorten

bevorzugt werden. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten. Die Verwendung von Pflanztrögen und Betonringen bei Baumpflanzungen entspricht nicht den Vorgaben.

Damit Bäume auf ihren Standorten wachsen können, muss der Standraum der Bäume in befestigten Bereichen, zB bei PKW-Stellplätzen, oder in Substraten, die einen geringen Grobporenanteil aufweisen, durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch die Ausbildung eines sickerfähigen Belags gesichert werden.

Zu PKW-Abstellflächen, Geländeänderungen, Wasserrecht

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 1,0 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken.

Grundsätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,5 m zulässig. Davon ausgenommen sind auf Baufeld B1 ausgleichende Geländeänderungen im Nahebereich der angrenzenden Straßen „Wiener Straße/Gärtnerstraße“, um mit einem geringstmöglichen und verlaufenden Übergang auf die angrenzenden Straßenplanungen (Linksabbieger, Fuß- und Radweg, Grünstreifen) zu reagieren.

Ebenfalls ausgenommen sind nach dem Wasserrecht genehmigte Geländeänderungen im Hochwasser-Abflussbereiches des Thalerbaches und des Mühlganges.

Zum Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: bebaute Flächen, befestigte Flächen, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Flächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Zu § 9 Sonstiges

Werbung ist ein wesentliches Element der Stadtgestalt. Jeder im Räumlichen Leitbild definierte Bereichstyp hat seinen eigenen Charakter, Maßstab und eigene Gestaltungsmerkmale. Damit dies klar erkennbar bleiben kann, müssen Werbeanlagen sich in jedem Fall in das angestrebte Erscheinungsbild einfügen. Baufeld B liegt im

Bereichstyp „kommerziell genutzte Straßenrandbebauung“. Hier ist deutlich vielfältigere Werbung zulässig als auf Baufeld A „Geschoßbau“.

Werbeanlagen sind konstitutiver Bestandteil gewerblicher Betriebe im Bereichstyp „kommerziell genutzte Straßenrandbebauung“. Die Werbeanlagen sind auf die Sockelzone und das 1. Obergeschoß konzentriert. Es ist besondere Rücksicht auf die Einfügung in die Fassadengliederungen zu nehmen.

Auf Baufeld A treten die Baukörper in der Regel selbstbewusst in Erscheinung und sind von gärtnerisch gestalteten Grünflächen umgeben. In diesem von der kommerziell genutzten Wiener Straße abgewandten Bereich des Bebauungsplanes sind daher Werbeanlagen über 0,50 m² ausgeschlossen. Zulässig sind Werbeanlagen, die ausschließlich auf Gebäuden an der Fassade montiert sind und deren Oberkante maximal 3,0 m über Erdgeschoßniveau liegt.

Um den Unterschied zwischen den Nutzungen und den Baufeldern zu unterstreichen wurden die jeweils betroffenen Baufelder taxativ angeführt und eindeutig festgelegt auf welchem Baufeld welche Werbemaßnahmen zulässig bzw welche nicht zulässig sind.

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern.

Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Innenhöfe entgegenzuwirken, da ein Ziel dieses Bebauungsplanes die Hofentkernung und die Hoffreihaltung ist.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)


- Der 13.11.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

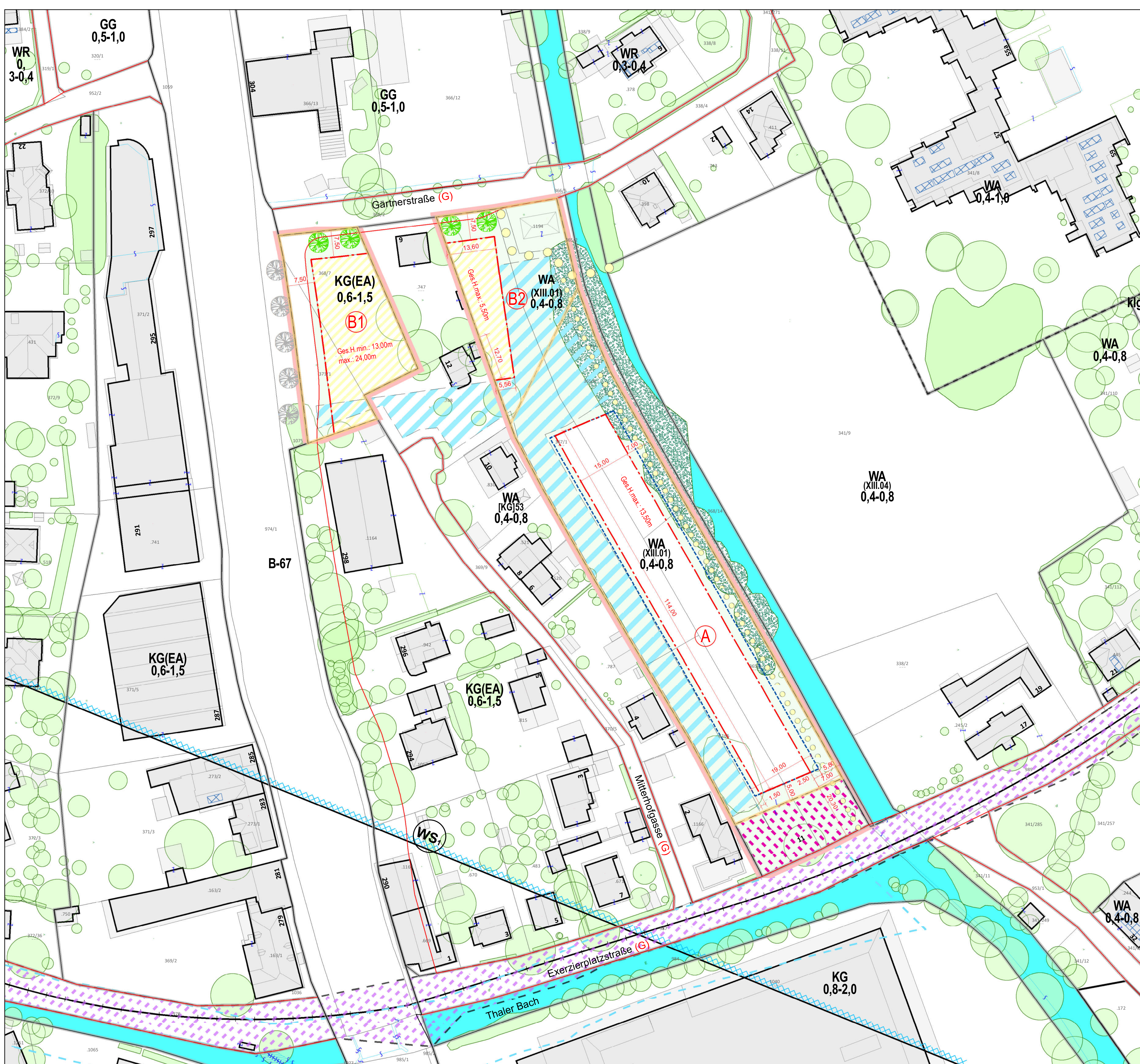
Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

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

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-03-13T11:22:26+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



13.11.0 BEBAUUNGSPLAN "GÄRTNERSTRASSE - EXERZIERPLATZSTRASSE"

A14 - 001697/2018

	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches
INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ	
	Aufschließungsgebiet
	Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss
0,4 - 0,8	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
	Strassenbahn
	Eisenbahn Projekt
	Wasserschongebiet (1-2)
	Uferfreihaltestreifen auf Basis terrestrischer Aufnahme

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP: 3 - Straßenrandbebauung, 5 - Geschößbau

TEILRAUM: 14 - Mühlgang Nord - Kalvarienberg

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

	Baugrenzlinie	Bebauung
	Grenze Tiefgarage	
Ges.H.max.: 13,50m	max. Gesamthöhe	
Ges.H.min.: 13,00m	min. Gesamthöhe	
	Baufeld	Bebauung
	Baufeldbezeichnung	
	Rückhaltebecken	
	Straßenbahnprojekt	Verkehrsflächen
	keine Wohnnutzung	
	Straßenfluchtlinie	
(G)	Gemeindestraße	Verkehrsflächen
	Gehweg (ungefähre Lage)	
	Geh- und Radweg (ungefähre Lage)	
	Freifläche	Freiflächen
	zu erhaltender Gehölzstreifen entlang des Mühlgangs	
	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	
	Neue Laubbaumpflanzung außerhalb des Planungsgebietes	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes: Ost ca. 6.330 m²
West ca. 1.412 m²

Maßstab: 1:500



13.11.0 BEBAUUNGSPLAN "GÄRTNERSTRASSE - EXERZIERPLATZSTRASSE"

A14 001697/2018

Datum: März 2024

Inhaltliche Bearbeitung: DIⁿ Nina MARINICS-BERTOVIĆ

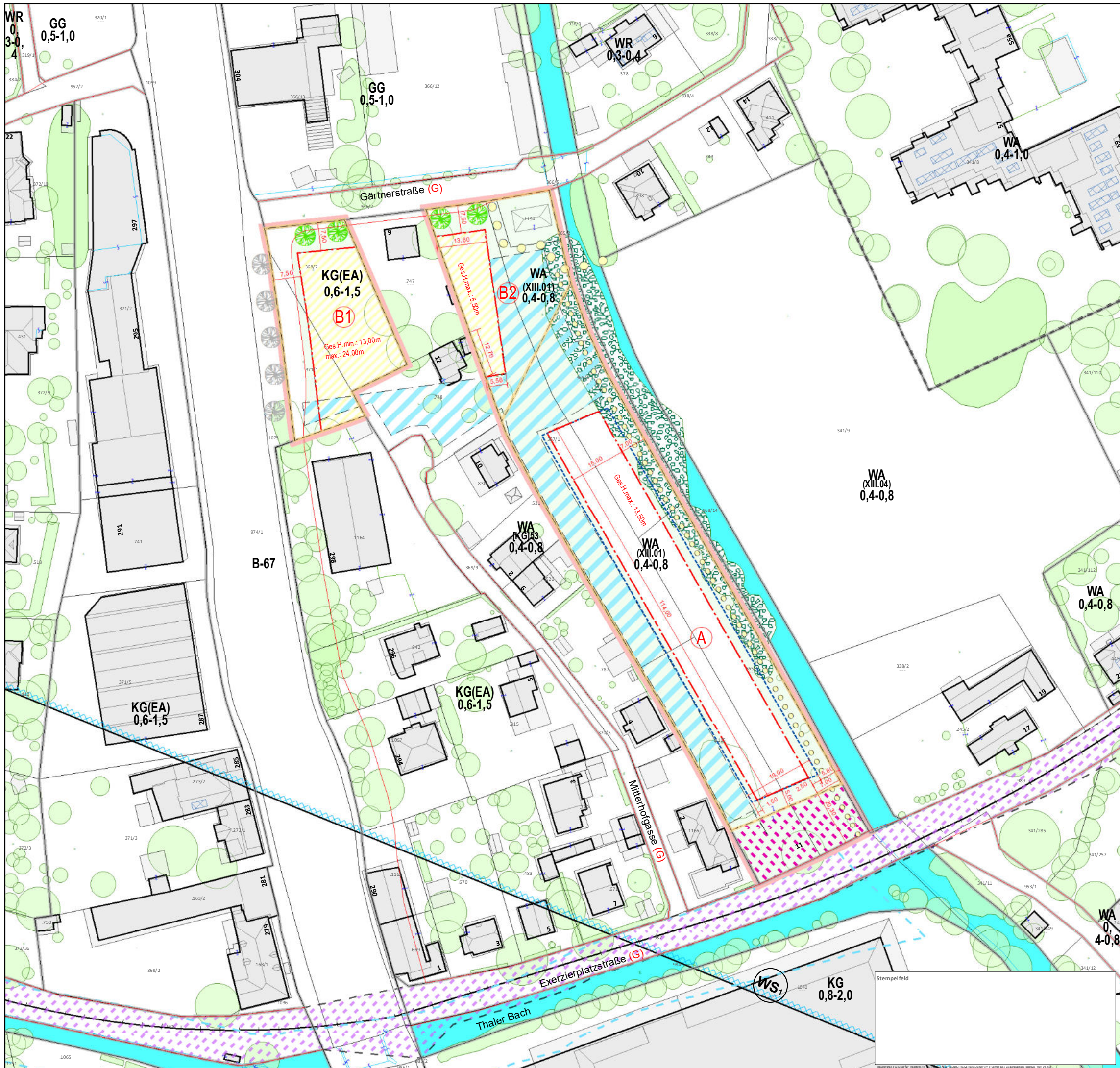
Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHKE

AUFLAGE VON: 13.04.2023 BIS 15.06.2023

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

	Signiert von: Inniger Bernhard	Stempel
	Datum/Zeit: 2024-03-11T08:19:24+01:00	
	Prüfinformation: https://sign-app.graz.at/signature-verification	



13.11.0 BEBAUUNGSPLAN

"GÄRTNERSTRASSE - EXERZIERPLATZSTRASSE"

A14 - 001697/2018

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA (XIII.01)	Aufschließungsgebiet
KG (EA)	Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss
0,4 - 0,8	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
—	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
—	Strassenbahn
—	Eisenbahn Projekt
WS	Wasserschongebiet (1-2)
—	Uferfreihaltstreifen auf Basis terrestrischer Aufnahme

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP: 3 - Straßenrandbebauung, 5 - Geschoßbau

TEILRAUM: 14 - Mühlgang Nord - Kalvarienberg

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

—	Baugrenzlinie	Bebauung
—	Grenze Tiefgarage	
Ges.H.max.: 13,50m	max. Gesamthöhe	
Ges.H.min.: 13,00m	min. Gesamthöhe	Bebauung
—	Baufeld	
(A)	Baufeldbezeichnung	
—	Rückhaltebecken	
—	Straßenbahnprojekt	Verkehrsflächen
—	keine Wohnnutzung	
—	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
●	Gehweg (ungefähre Lage)	
●	Geh- und Radweg (ungefähre Lage)	Freiflächen
—	Freifläche	
—	zu erhaltender Gehölzstreifen entlang des Mühlgangs	
—	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	
—	Neue Laubbaumpflanzung außerhalb des Planungsgebietes	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

25a	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
25a	Gebäudebestand (Luftbilddauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME
(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbilddauswertung)

—	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
—	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes: Ost ca. 6.330 m²
West ca. 1.412 m²

Maßstab: 1:1.000

13.11.0 BEBAUUNGSPLAN

"GÄRTNERSTRASSE - EXERZIERPLATZSTRASSE"

A14 001697/2018

Datum: März 2024

Inhaltliche Bearbeitung: DIⁱⁿ Nina MARINICS-BERTOVIC

Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHKE

AUFLAGE VON: 13.04.2023 BIS 15.06.2023

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

Signiert von	Inninger Bernhard
Datum/Zeit	2024-03-11T08:19:34+01:00
Prüfinformation	https://sign.app.graz.at/signature-verification