

Gru Wirt-Stalder

Graz, 25. April 2024

Bericht an den Gemeinderat

GZ.: A 14 - 181612/2022/0015

07.32.0 Bebauungsplan

„Puntigamer Straße – Kadettengasse“

VII. Bez., KG 63113 Liebenau

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gem. § 63 Abs 1 und 3
Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010

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

Ausgangslage

Mit dem Schreiben vom 25. Februar 2019 ersucht die AiFiSH Puntigamer Straße 2X Wohnbau GmbH, Eigentümerin der Liegenschaft Puntigamer Straße 25, Gst. Nr. 153/9, EZ 1483, KG 63113 Liebenau um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: 153/8, 153/5, 153/1, .47/1, .47/2, .46, 152/3, 154/2, alle KG 63113 Liebenau.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 6.026 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 - 0,8 ausgewiesen.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor.

- Gestaltungskonzept, hervorgegangen aus dem Ergebnis des Gutachterverfahrens
Verfasser: Architekturbüro Tschom, Univ.-Prof.i.R. DI Dr.techn. Hansjörg Tschom

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

- Wohngebiet mittlerer Dichte gem. §14 4.0 STEK

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

Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 20. September 2023 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 07.32.0 Bebauungsplan - Entwurfes „Puntigamer Straße – Kadettengasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 04. Oktober 2023.

Auflage

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 05. Oktober 2023 bis zum 07. Dezember 2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde innerhalb des Auflagezeitraums am 16. Oktober 2023 im HIB Liebenau, Halle 1, Kadettengasse 19-23 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 05. Oktober 2023 bis 07. Dezember 2023 langten 8 Einwendungen, 2 Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

Nullmeldung 1 (OZ 0005)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau
Stempfergasse 7
8010 Graz**

„Zum gegenständlichen Akt wird seitens der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, Referat Straßenbau und Verkehrswesen in Abstimmung mit der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau eine Nullmeldung erstattet.“

Stellungnahme 1 (OZ 0004)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 9 – Kultur, Europa, Sport
Geschäftsstelle der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission (ASVK)
Landhausgasse 7
8010 Graz**

„[...] Der aufgelegte BBPL 07.32.0 wurde im Zuge der ASVK-Sitzung am 23.10.2023 der Kommission vorgestellt. Er setzt die seitens der ASVK bekanntgegebenen Zielsetzungen des Altstadtsschutzes in diesem Bereich gut um:

- Keine schutzwürdigen Gebäude im Bereich des BBPL
- Keine bügelförmigen Baukörper ausführen
- Erhaltung der städtebaulichen Enge in der Kadettengasse
- Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der Häuser Kadettengasse 25,27,31

Die städtebauliche Bestandssituation in der Kadettengasse wird nachgebildet, die Gasse kaum verbreitert, wodurch der ursprüngliche Charme der Gasse erhalten bleiben dürfte.

Die Drei-Geschossigkeit in der Kadettengasse tritt punktuell auf. Die Baukörperproportionen lehnen sich an jenen der Bestandsgebäude an.

Die neuen Gebäude, welche den Schutzwürdigen außerhalb des Bebauungsplanbereiches zugeordnet sind, lassen keine nachteiligen Auswirkungen auf dieselben und auf die Gebäude der eh. Kadettenschule erwarten.

Natürlich stellt der Entfall der bestehenden und gewachsenen Satteldachlandschaft im Bebauungsplanbereich einen Verlust dar.

Die neuen Baukörper sind maßvoll und zeitgemäß gewählt und lassen eine qualitativ hochwertige städtebauliche Situation erwarten.

Der BBPL stellt eine gelungene Umsetzung der Anforderungen der ASVK dar.

Beantwortung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die relevanten Informationen an die Eigentümer:in bzw. die Bauwerber:in weitergeben.

Stellungnahme 2 (OZ 0006)

Mag. Abt. 10/1 – Straßenamt

Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen

„[...] auf Basis der vorliegenden Unterlagen zum BPL 07.32.0 „Puntigamer Straße - Kadettengasse“ kann seitens des Straßenamtes folgende Stellungnahme abgegeben werden:

- **Allgemeine Anmerkungen:**
 - Die Puntigamer Straße ist in diesem Abschnitt (zwischen Südgürtel und Liebenauer Hauptstraße) Teil des Gemeindestraßennetzes und liegt im öffentlichen Gut der Stadt Graz – die Puntigamer Straße ist in diesem Abschnitt keine Landesstraße.
 - Querschnittsbreiten und Straßenraumaufteilung (Geh- und Radweg, Gehsteig, Grünstreifen etc.) ist mit der Abteilung für Verkehrsplanung (A10/8) bzw. mit der Stadtbaudirektion abzustimmen. Im ggst. Abschnitt der Puntigamer Straße sind Planungen hinsichtlich eines Geh- und Radweges im Gange. Die Breiten der Infrastrukturen für die jeweiligen Verkehrsmittel (Fuß, Rad, Kfz) sind jeweils entsprechend des Standes der Technik umzusetzen.

- Die Anbindungen der Zufahrten in der Puntigamer Straße und der Kadettengasse sind im Hinblick auf Lage und Ausbildung mit dem Straßenamt abzustimmen. In weiterer Folge ist planbelegt um Zufahrtsgenehmigung anzusuchen. Grundsätzlich sind die Zufahrten möglichst weit von den Kreuzungsbereichen abzurücken. In der ggst. Plangrundlage kann eine Beurteilung der Zufahrten aufgrund fehlender Details nicht erfolgen.
- Durch mögliche Baumpflanzungen im Bereich des ggst. BPL dürfen weder verkehrssicherheitstechnisch höchstrelevante Sichtbeziehungen (Zufahrten, Knotenpunkte) noch die Beleuchtung des Straßenraumes beeinträchtigt werden. Diese Beurteilung ist im vorliegenden Entwurf aufgrund fehlender, noch nicht ausgeführter Details nicht möglich.
- Hinsichtlich Bauverbotszone gem. Stmk LStVG §24 in der Puntigamer Straße und in der Kadettengasse ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen herzustellen.
- Jene Teilflächen, die ggf. 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!

Beantwortung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die relevanten Informationen an die Eigentümer:in bzw. die Bauwerber:in weitergeben.

Einwendung 1 (OZ 0007)

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

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

- Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in BPLen als „Mindestinhalte“ ua. jedenfalls auch die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. Diese werden in den Erläuterungen zum Teil angeführt, doch fehlt eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut und/oder in der Plandarstellung. Diese ist zu ergänzen.
Dabei ist im Räumlichen Leitbild für den Bereichstyp Vororte mit Zentrumsfunktion ua. zu „Zulässige Formen der Parkierung“ „Tiefgarage (im Neubaufall) - bei Zubau auch andere Formen der Parkierung zulässig, sofern mit dem Ortsbild verträglich“ sowie zu „Sonstige Festlegungen“ „Ausschluss von straßenseitigen Lärmschutzwänden“ festgelegt, weshalb es derzeit nicht nachvollziehbar ist, warum in der Zusammenschau von in den Entwurfsunterlagen vorgesehenen Bestimmungen des § 7 ua. iVm PKW-Abstellplätzen in freier Aufstellung sowie bei der abschließenden Ausnahmebestimmung des § 9 (3) des BPLs zur möglichen Errichtung einer transparenten Lärmschutzwand auf den Bauplätzen A und B von Übereinstimmungen mit den Festlegungen des Räumlichen Leitbildes ausgegangen wird.
Mit Verweis auf die Vorgaben des § 8 (1) StROG werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben generelle Prüfungen als erforderlich erachtet und sind die Erläuterungen dahingehend zu vertiefen. Allenfalls wäre die Anwendung von Ausnahmebestimmungen gemäß § 9 des Räumlichen Leitbildes darzulegen bzw. sind Adaptierungen und/oder Klarstellungen im Wortlaut des BPLs erforderlich.

- *Generell wird angeregt, bei BPL-Festlegungen auf die Begriffe bzw. Begriffsbestimmungen des StROG bzw. des Stmk. BauG abzustellen (z.B. Baufeld/Bauplatz).*
- *Hinsichtlich der Einschränkung für die Errichtung von Nebengebäuden gemäß § 4 (5) der Entwurfsunterlagen ist eine Klarstellung erforderlich, ob das maximale Längen- und/oder Flächenausmaß für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Nebengebäudes relevant ist.*
- *Zur möglichen Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gem. § 4 (6) des BPLs wird auf die Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG hingewiesen.*
- *Mit Verweis auf das Determinationsgebot ist in § 5 (1) das „untergeordnete Ausmaß“ für die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch bestimmte einschränkende Vorgaben eindeutig zu definieren.
In diesem Sinne sind auch „ca.-Angaben“ (vgl. § 7 (9)) als Wortlautfestlegung nicht hinreichend bestimmt.*
- *Auch zur Bestimmung des § 6 (5), dass großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden [...] unzulässig sind, sind aufgrund des Determinationsgebotes Klarstellungen erforderlich, welches Ausmaß (zB m²) die Vorgabe „großflächig“ umfasst.*
- *Es ist derzeit nicht nachvollziehbar, warum Bestimmungen ua. der §§ 7 (2), (3) u. (9) ausschließlich bei Neubauten, jedoch bspw. nicht bei Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten und allenfalls auch bei Zu- und Umbauten von auf Grundlage des BPLs bewilligten, künftigen Bestandsobjekten angewandt werden sollen. Es wird dahingehend um generelle Prüfungen ersucht.*
- *Die Bestimmung des § 8 (1), dass Gehwege und Terrassen „in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße“ von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind, ist ebenfalls nicht hinreichend konkret und durch eindeutig bestimmte, nachvollziehbare Vorgaben zu definieren.*
- *Der in § 8 (5) angeführte Begriff „befestigter Bereich“ ist ebenfalls nachvollziehbar zu definieren. Wie wird „der Bereich“ zB in baurechtlichen Verfahren beurteilt bzw. abgegrenzt?*
- *Entsprechend der Plandarstellung werden im nordwestlichen Teil innerhalb des Planungsgebietes „neue Laubbaumpflanzungen“ definiert, für die jedoch bislang augenscheinlich keine konkreten Wortlautfestlegungen getroffen werden. Dahingehend wird um Prüfung bzw. Klarstellung ersucht.*
- *Generell sind sämtliche Festlegungen der Verordnung im Sinne der gebotenen Nachvollziehbarkeit und der gängigen Rechtsprechung fachlich zu begründen. Aus den vorliegenden Erläuterungen sind zum Teil Entscheidungsgrundlagen für einzelne Verordnungsinhalte (ua. zu Höhenentwicklungen, Verlauf von Bauflucht- u. -grenzlinien, Einschränkungen für Nutzungen und bestehende Gebäude, zur max. Größe von Nebengebäuden, zur Freihaltung von Vorgartenzonen, Stützmauern udgl.) nicht hinreichend erkennbar. Generell sind – insbesondere unterschiedliche – Festlegungen unter Berücksichtigung der Bestandssituation, der geplanten Entwicklung und im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung vertieft zu begründen. Die Erläuterungen sind in diesem Sinne zu ergänzen.*
- *Entsprechend den beiliegenden Luftbildern und Fotos ist das Planungsgebiet zum überwiegenden Teil mit Gebäuden, die mit Sattel- bzw. Krüppelwalmdächern gedeckt sind, bebaut, weshalb es derzeit nicht nachvollziehbar ist, dass diese Dachformen bei künftigen Projekten grundsätzlich ausgeschlossen werden sollen. Auch dahingehend sind die Erläuterungen zu vertiefen.*
- *In den Erläuterungen werden auf Seite 22 nicht nur für die im Wortlaut angeführten Wohn- und Büronutzungen Stellplatzvorgaben dargelegt, sondern auch für Verkaufsgeschäft-, Gastgewerbe-, Studentenheimnutzungen udgl. Auch dahingehend wird um Prüfung bzw. Klarstellungen ersucht.*
- *In der Plandarstellung sind zum Teil Kotierungen von Bauflucht- bzw. -grenzlinien und von unterschiedlichen Höhenzonen zu ergänzen.*

- *IVm den Festlegungen des Bebauungsplanzonierungsplanes des FWP 4.00 idgF und des Bereichstypenplanes des Räumlichen Leitbildes ist auch die Abgrenzung des Geltungsbereiches des BPLs vertieft zu begründen.*

Einwendungsbehandlung:

Dem Großteil der formulierten Einwendungspunkte konnte durch entsprechende Ergänzungen und Korrekturen in der Verordnung und im Erläuterungsbericht zum 07.32.0 Bebauungsplan entsprochen werden.

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

Ad Pkt. Räumliches Leitbild

Die Inhalte des 1.0 Räumlichen Leitbildes sind im Planwerk und Erläuterungsbericht zum 07.32.0 Bebauungsplan bereits ausreichend dargelegt. Eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut der Verordnung ist daher nicht angedacht.

Hinsichtlich der zulässigen Formen des Parkierens darf auf den Erläuterungsbericht des 1.0 Räumliches Leitbildes verwiesen werden, wo im Falle von Zu- und Umbauten im jeweiligen Einzelfall zu prüfen ist, ob eine Tiefgarage auf dem Bauplatz oder ob eine andere gebietsverträgliche Art der Parkierung möglich ist.

Zu der Ausnahmebestimmung des § 9 (3) in der Verordnung wird festgehalten, dass die Möglichkeit einer transparenten Lärmschutzwand auf dem Baufeld A und Baufeld B entfernt wurde.

Ad Pkt. Begriffe bzw. Begriffsbestimmungen des StROG bzw. des Stmk. BauG

Nach Einschätzung der Juristen der Bau- und Anlagebehörde der Stadt Graz ist die getroffene Festlegung von Baufeldern, die auch mehrere Grundstücke beinhalten kann, zielführend, weil damit eine Verwechslung mit den Begriffen des Stmk. BauG ausgeschlossen werden kann.

Ad Pkt. Nebengebäude

Der § 4 (5) des Verordnungstextes wurde konkretisiert:

„Es darf pro Grundstück nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 4,0 x 4,0 m oder einer Fläche von max. 16 m² errichtet werden.“

Ad Pkt. Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gem. § 4 (6) des Bebauungsplans

Eine Unterschreitung der Gebäude- bzw. Grenzabstände kann lt. Juristen in der Bau- und Anlagenbehörde im Bebauungsplan festgelegt werden, wenn dies entsprechend begründet ist.

Dementsprechend wurde im Erläuterungsbericht auf der Seite 20 folgendes ergänzt:

„Bereits im Bestand werden die Gebäude- bzw. Grenzabstände teilweise unterschritten. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltungskonzept, hervorgegangen aus dem Ergebnis des Gutachterverfahrens, hat gezeigt, dass Weiterentwicklungen innerhalb des vorliegenden Planungsgebiets nur dann möglich sind, wenn bei Neu- und Zubauten die baugesetzlichen Abstände zu der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur auf den Baufeldern A, B und C teils unterschritten werden können. Des Weiteren wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl原因 eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände sind, wenn überhaupt denkbar, durch die Festlegung der Baugrenzl原因en und Gebäude- bzw. Gesamthöhen bestimmt.“

Ad Pkt. Festlegungen gem. § 5 (1) und § 7 (9) des Bebauungsplans

Mit der im Verordnungswortlaut eingeräumten Möglichkeit zur „untergeordneten Überschreitung“ der maximalen Gebäudehöhen soll ein entsprechender Spielraum in der Höhenentwicklung der Baukörper gewährleistet werden, um keine Widersprüche in den nachfolgenden Verfahren aufgrund von möglicherweise erforderlichen Anpassungen zu generieren.

Hinsichtlich der Fahrradabstellplätze wurde der § 7 (9) des Verordnungstextes konkretisiert:
„[...] Davon sind 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.“

Ad Pkt. Fassadengestaltung gem. § 6 (5) des Bebauungsplans

Im Hinblick drauf, dass die Einschränkung möglicher Materialien, Farben sowie Oberflächenbehandlungen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ (unter Abs. 2 Z. 9) mit dem Hinweis *„(fließend bis Maximalinhalt)“* enthalten ist, bleibt eine diesbezügliche Anwendung offensichtlich der Gemeinde überlassen. Unter Berücksichtigung des Gebietsbereiches sowie hinsichtlich der Struktur und des Erscheinungsbildes der Bestandsbebauung, wurde von einer dezidierten Quadratmetervorgabe von Fassadenflächen abgesehen, zumal die Einfügung zukünftiger Bauvorhaben in das Straßen-, Orts und Landschaftsbild unabhängig von den Festlegungen der Bebauungsplanverordnung gemäß den Festlegungen des Steiermärkischen Baugesetzes im Bauverfahren zu beurteilen ist.

Ad. Pkt. Bestimmungen ua. der §§ 7 (2), (3) und (9) für Neubauten

Hierzu darf festgehalten werden, dass der Stellplatzschlüssel von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt wird und sich auf die Errichtung von Neubauten abhängig von der jeweiligen Nutzung bezieht. Eine gesonderte Detailfestlegung von erforderlichen PKW-Abstellplätzen bei Zu- und Umbauten erscheint weder in der Umsetzung als praktikabel noch als zielführend.

Ad. Pkt. Festlegungen für Gehwege und Terrassen gem. § 8 (1) des Bebauungsplans

Im Hinblick drauf, dass die Gestaltung von Grün- und Freiflächen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 8) mit dem Hinweis *„(fließend bis Maximalinhalt)“* enthalten ist, bleibt eine diesbezügliche Anwendung offensichtlich der Gemeinde überlassen. Unter Berücksichtigung der Struktur und des Erscheinungsbildes des Planungsgebietes wurde im § 8 (1) des Verordnungstextes von einer eindeutigen Festlegung von befestigten Flächen abgesehen, zumal die Einfügung zukünftiger Bauvorhaben samt dazugehöriger Freiflächen in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unabhängig von den Festlegungen der Bebauungsplanverordnung gemäß den Festlegungen des Steiermärkischen Baugesetzes im Bauverfahren zu beurteilen ist.

Ad. Pkt. Befestigte Bereiche gem. § 8 (5) des Bebauungsplanes

Hinsichtlich dem Begriff „befestigte Bereiche“ sei erwähnt, dass die Gestaltung von Grün- und Freiflächen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 8) mit dem Hinweis *„(fließend bis Maximalinhalt)“* enthalten ist, bleibt eine diesbezügliche Anwendung offensichtlich der Gemeinde überlassen.

Unter Berücksichtigung der Struktur und des Erscheinungsbildes des Planungsgebietes wurde im § 8 (5) des Verordnungstextes von einer eindeutigen Definition des Begriffs „befestigte Bereiche“ und deren dezidierten Abgrenzung abgesehen, zumal die Einfügung zukünftiger Bauvorhaben samt dazugehöriger Freiflächen in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unabhängig von den Festlegungen der Bebauungsplanverordnung gemäß den Festlegungen des Steiermärkischen Baugesetzes zu beurteilen ist. Zudem ist gem. § 8 (14) des Verordnungstextes im Bauverfahren zusätzlich ein Außenanlagenplan vorzulegen, um die Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung, die auch die nachhaltige Entwicklung von Baumpflanzungen beinhaltet, nachvollziehbar zu machen.

Ad Pkt. Wortlautfestlegungen für „neue Laubbaumpflanzungen“ innerhalb des Planungsgebietes
Hierbei wird auf die Festlegungen gem. § 8 (5-7) im Verordnungstext verwiesen.

Ad Pkt. Entscheidungsgrundlagen für einzelne Verordnungsinhalte
Zum Thema *Höhenentwicklungen, Verlauf von Bauflucht- u. -grenzlinien, Einschränkungen für Nutzungen und bestehende Gebäude, zur max. Größe von Nebengebäuden, zur Freihaltung von Vorgartenzonen, Stützmauern* udgl. darf auf den Erläuterungsbericht und das städtebauliche Bebauungskonzept aus dem Gutachterverfahren verwiesen werden, das als Gestaltungsgrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf dient.

Ad Pkt. Festlegung der Dachform gem. § 5 (2) des Bebauungsplans
Bezugnehmend auf die Stellungnahme der Grazer-Altstadtsachverständigenkommission, worin die im Bebauungsplangebiet befindlichen Bestandsgebäude aufgrund ihrer mangelnden architektonischen Qualität als nicht schutzwürdig eingestuft wurden und in Anbetracht der unzulänglichen Ist-Situation von unterschiedlich geneigten und in ihrer Materialität divergierenden Steildächern wurde auf das erstgereichte Gestaltungskonzept aus dem Ergebnis des Gutachterverfahrens zurückgegriffen, wo der Entwurfsansatz einer einheitlichen Dachausbildung in Form von begrünten Flachdächern verfolgt wird.

Ad Pkt. Erläuterung zu Stellplatzvorgaben
Im Hinblick drauf, dass die Regelungen für den ruhenden Verkehr bezüglich Reduktion oder Erhöhung der Anforderungen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ (unter Abs. 2 Z. 3) mit dem Hinweis „(fließend bis Maximalinhalt)“ enthalten ist, bleibt eine diesbezügliche Anwendung offensichtlich der Gemeinde überlassen. Mit Bedachtnahme auf den Gebietscharakter wurden die wesentlichen Kennwerte für die Wohn- und Büronutzung in der Verordnung festgelegt. Für etwaige gesonderte Nutzungen (gastgewerbliche Nutzung sowie Hotel- und Studentenheimnutzung) sind im Erläuterungsbericht diesbezüglich ergänzende Angaben zur Anzahl von PKW-Abstellplätzen definiert.

Ad Pkt. Kotierungen von Bauflucht- und Baugrenzlinien sowie unterschiedliche Höhenzonierungen
Eine redaktionelle Befassung ist in der Beschlussfassung erfolgt.

Ad Pkt. Abgrenzung des Geltungsbereiches des BPLs
Die Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes erfolgt entlang der umgebenden Straßenzüge Puntigamer Straße und Kadettengasse („Öffentliches Gut“) sowie der östlich angrenzenden öffentlichen Parkanlage („Hedwig-Ehmann-Park“).

Einwendung 2 (OZ 0008)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 15 – Energie, Wohnbau, Technik
Landhausgasse 7
8010 Graz**

„[...] Entsprechend den Bestimmungen im § 40 i.V. mit § 38 Abs. 6 – 8 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.g.F. teilt die Fachabteilung Energie und Wohnbau, Referat Bautechnik und Gestaltung – Bau- und Landschaftsgestaltung – mit, dass gegen den vorliegenden Bebauungsplan aus unserer Fachsicht folgender Einwand besteht:

Das ggst. Bebauungsplangebiet liegt gem. Anlage 1 des GAEG 2008 innerhalb der Altstadtschutzzone IV/8 – Liebenau. Die Schutzzone umfasst das ehemalige historische Dorf Liebenau/Vatersdorf sowie das Hauptgebäude und die Nebengebäude des ehemaligen Schlosses Liebenau, der heutigen BG/BORG HIB Liebenau, und dessen Parkanlagen.

Das Planungsgebiet umfasst ein dreiseitig von Straßen (Kadettengasse und Puntigamer Straße) und nordöstlich durch einen öffentlichen Park eingefassten Teil des kleinteilig bebauten, durch eine dörfliche Struktur charakterisierten Gebiets nordwestlich des ehemaligen Schlosses. Die lose angeordneten, niedrigen (ein- bis zweigeschossigen) Bebauungsstruktur aus teils ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gehöften sind überwiegend durch ziegelgedeckte Satteldächer geprägt.

Gem. § 2 (1) GAEG 2008 sind Schutzgebiete jene Stadtteile von Graz, die in ihrer landschaftlichen und baulichen Charakteristik das Stadtbild prägen und daher in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer Baustruktur und Bausubstanz sowie in ihrer vielfältigen urbanen Funktion zu erhalten sind. Dennoch sieht der ggst. Bebauungsplan vor sämtliche Bestandsgebäude innerhalb des Areals durch Neubauten zu ersetzen. Eine Weiterentwicklung (Aufstockung, Erweiterung) der bestehenden Bausubstanz ist aufgrund der festgelegten Baugrenzlinien nur sehr eingeschränkt, teils gar nicht möglich. Gleichzeitig sind die Baugrenzlinien so gewählt, dass für eine projektspezifische Grundrissgestaltung zukünftiger Baukörper kein Spielraum gegeben ist. Zwar nehmen die Baugrenzlinien teils die Maßstäblichkeit und Lage der Bestandsbauten auf und schaffen großzügige Grünflächen, die Form der Baugrenzlinien und die im Wortlaut festgelegten Gestaltungsvorgaben (ausschließlich Flachdach, zurückspringende Dachgeschoße) bedingen allerdings eine stark abweichende Formensprache der zukünftigen Baukörper von der ursprünglichen Bebauung, die durch Satteldächer und klare, rechteckige Grundrissformen geprägt ist.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans würde sich das Areal stark von dem bestehenden Erscheinungsbild innerhalb der Altstadtschutzzone IV/8 differenzieren, anstatt dieses fortzuführen. Unsererseits wird daher in Frage gestellt, inwieweit diese Vorgehensweise – insbesondere der Verlust der charakteristischen Satteldachlandschaft – mit den Schutzziele des GAEG 2008 vereinbar ist.

Ein zentrales Qualitätskriterium der vorliegenden Planung stellen aus hiesiger Fachsicht die offenen, zusammenhängenden Freiflächen mit einem räumlichen Bezug zum angrenzenden öffentlichen Park dar. Daraus ergibt sich eine Aufwertung des Siedlungsraums, was die angestrebte Kompletterneuerung des Areals teils begründen würde. Allerdings ist diese Aufwertung nur dann gegeben, wenn die zentralen Freiflächen tatsächlich als Allgemeinflächen genutzt und gestaltet werden und eine Durchwegung ebendieser stattfinden kann, also kein Zerschneiden der Flächen aufgrund unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse geschieht. Unsererseits wird in Frage gestellt, ob der ggst. Bebauungsplan in vorliegender Form die qualitätsvolle und hochwertige Umsetzung der städtebaulichen Intention sicherstellen kann, insbesondere dann, wenn es zu keiner zusammenhängenden Entwicklung des Quartiers kommt.

Ebenso wird bemängelt, dass die in den Erläuterungen als erhaltenswert angeführten Baumbestände im Rechtsplan und im Wortlaut keine Erwähnung finden. Es wird nahegelegt die Erhaltung dieser Baumbestände durch entsprechende Darstellung im Rechtsplan und Festlegung im Wortlaut sicherzustellen.

Einwendungsbehandlung:

Im Hinblick auf die Schutzgebiete gem. § 2 (1) GAEG 2008 darf auf die Stellungnahme der Grazer-Altstadtsachverständigenkommission zu den altstadtrechtlichen Rahmenbedingungen verwiesen werden: „Dieses Planungsgebiet [...] umfasst die Liegenschaften Kadettengasse 10, 12, 14, 14a, 16, 18, 20, 22 sowie Puntigamer Straße 31. Die Liegenschaften befinden sich in der Schutzzone IV – Teilbereich 8 - Liebenau nach dem GAEG 2008. Wie schon im Gutachten vom 13.02.2014 betreffend den Abbruch des Hauses Kadettengasse 33 beurteilt, befinden sich im gegenständlichen Planungsareal keine schutzwürdigen Gebäude: Aufgrund der vielfachen Veränderungen der Gebäude entlang der Kadettengasse - mit Ausnahme der Gebäude Nr. 19, 23 und 25 [Lage außerhalb des gegenständlichen Bebauungsplan], die architekturhistorisch wertvolle Bauten darstellen und begründend für die Schutzzonenausweisung waren, sind die übrigen Gebäude aufgrund ihrer mangelnden architektonischen Qualität nicht schutzwürdig. Die Ausweisung der Schutzzone dient dem Ziel des Umgebungsschutzes (vergleichbar einer Sichtzone) der vorgenannten schutzwürdigen Gebäude.“

Ziel einer künftigen Bebauung in diesem Bereich sollte die Gewährleistung der bildhaften Wirkung des betreffenden Areales (Gebäude Kadettengasse Nr. 19, 23 und 25) nach § 7 GAEG 2008 sein, wobei eine bügel- oder blockartige, überdimensionierte und monotone Bebauung zu vermeiden ist. Durch eine neue Bebauung darf die bildhafte Wirkung der unter Schutz stehenden Gebäude nicht beeinträchtigt werden. [...]"

Zu dem gegenständlichen 07.32.0 Bebauungsplan-Entwurf wurde seitens der Grazer Altstadtsachverständigenkommission folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der aufgelegte BBPL 07.32.0 wurde im Zuge der ASVK-Sitzung am 23.10.2023 der Kommission vorgestellt. Er setzt die seitens der ASVK bekanntgegebenen Zielsetzungen des Altstadtschutzes in diesem Bereich gut um:

- *Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der Häuser Kadettengasse 25,27,31 [die Gebäude befinden sich außerhalb des Gültigkeitsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes]*
- *Keine schutzwürdigen Gebäude im Bereich des BBPL*
- *Keine bügelförmigen Baukörper ausführen*
- *Erhaltung der städtebaulichen Enge in der Kadettengasse*

Die städtebauliche Bestandssituation in der Kadettengasse wird nachgebildet, die Gasse kaum verbreitert, wodurch der ursprüngliche Charme der Gasse erhalten bleiben dürfte. Die Drei-Geschossigkeit in der Kadettengasse tritt punktuell auf. Die Baukörperproportionen lehnen sich an jenen der Bestandsgebäude an.

Die neuen Gebäude, welche den Schutzwürdigen außerhalb des Bebauungsplanbereiches zugeordnet sind, lassen keine nachteiligen Auswirkungen auf dieselben und auf die Gebäude der eh. Kadettenschule erwarten. Natürlich stellt der Entfall der bestehenden und gewachsenen Satteldachlandschaft im Bebauungsplanbereich einen Verlust dar.-Die neuen Baukörper sind maßvoll und zeitgemäß gewählt und lassen eine qualitativ hochwertige städtebauliche Situation erwarten. Der BBPL stellt eine gelungene Umsetzung der Anforderungen der ASVK dar.“

Bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde im Hinblick auf den vorherrschenden Gebietscharakter die offene und gekuppelte sowie im Einzelfall die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Im Zusammenhang mit den übrigen Festlegungen im Bebauungsplan (Bauungsgrad, Gebäudehöhe, etc.) ist eine, dem Gebietscharakter entsprechende Bebauung mit freistehenden als auch gekuppelten Gebäuden weiterhin gewährleistet. Um auf die Charakteristik der bestehenden Bauungsstruktur zu reagieren, wurden in ihrer Geometrie ablesbare Einzelbaukörper festgelegt, die durch eine entsprechende Höhenstaffelung mit Eckbetonungen gegliedert werden.

Im Sinne einer effizienten Baulandnutzung ermöglicht der Bebauungsplan eine zukünftige qualitätsvolle Entwicklung für ein durchwegs kleinstrukturiertes Grundstückspattern und verfolgt die Validierung struktureller Schwachstellen wie Straßenraumbreiten, Hofeinbauten, fehlende Vorzonen/Gehsteige, Sichtbeziehungen uä. durch überwiegend Neuverortung der Gebäudevolumina.

Es wird auch festgehalten, dass der Bebauungsplan die Intention verfolgt, begrünte Innenhofsituationen als bauplatzübergreifende Grünflächen zu schaffen als auch entsprechende Grundsätze zur Grünausstattung festzulegen. Jedoch stellt der Bebauungsplan keineswegs ein Planungsinstrument dar, welches Einfluss auf Eigentumsverhältnisse und das Nutzen von Privatflächen nehmen kann noch potenzielle Freiflächen als Allgemeinflächen zu sichern vermag.

In Bezug auf die erhaltenswerten Baumbestände wurde der § 8 (3) des Verordnungstextes ergänzt:
„Im Zuge der Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen dürfen Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden.“

Einwendung 3 (OZ 0009)

„[...] ich darf mich bzgl. des 07.32.0. Bebauungsplan „Puntigamer Straße – Kadettengasse“ melden. Wie bereits beim Informationsabend am 16.10.2023 angesprochen, würden wir gerne einen Einspruch bzgl. des o.g. Bebauungsplan-Entwurfs erheben.

Meine Eltern sind Eigentümer des Hauses Kadettengasse 14a, 8041 Graz. Hierbei handelt es sich um die Einschränkung jeglicher Um- oder Zubauten für das Grundstück .46.

Ich möchte mir die Option offenlassen, früher oder später ein Flachdach anstatt des Satteldachs zu errichten, dies war bisher leider aufgrund der Schutzzone bzw. Ortsbildschutz nicht möglich (Vorschrift Satteldach!). Es würde sich somit nicht um einen Aus- oder Zubau, sondern lediglich um einen Umbau handeln. Wie Sie den angehängten Plänen entnehmen können, ist das gesamte Haus – wie auch bereits besprochen das gesamte OG – genehmigt. Vor wenigen Jahren wurde eine Änderung bzgl. der Fenster im EG vorgenommen und ordentlich gemeldet.“

Einwendungsbehandlung:

Im Hinblick auf die vorgebrachten Einwendungen wird ausgeführt, dass gemäß § 10 (1) des Verordnungstextes bei bestehenden und bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, durchaus Umbauten zulässig sind.

Zubauten außerhalb der Festlegungen des Bebauungsplanes widersprechen den ausführlich beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen für den Gebietsbereich und sind somit nicht möglich. Ziel des Bebauungsplanes ist es unter anderem eine begrünte Innenhofsituation mit bauplatzübergreifenden Grünflächen zu schaffen. Ein Weiterbauen an den hofseitigen Bestandsgebäuden steht dem Ansinnen einer lärmgeschützten und entsiegelten Freifläche somit diametral entgegen.

Zum Thema von bereits bewilligten Bauvorhaben wird angemerkt, dass diese von dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht betroffen sind und entsprechend den von der Behörde genehmigten Projektunterlagen unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen weiterhin realisiert werden können.

Einwendung 4 (OZ 00010)

„[...] Zum vorgelegten Entwurf erhebe ich als Bürger der Stadt Graz folgende Einwendungen:

Generelle Kritik:

Die in letzter Zeit vorgelegten Bebauungspläne – die einzige Möglichkeit, wo interessierte Bürger sich einbringen könnten – und die dann gegebenen abweisenden Antworten sind eine einzige Provokation. Leute wie ich und andere dienen wohl nur noch zur Legitimation der Behauptung, dass es Bürgerbeteiligung gäbe. Weder Klimaschutz, noch Grünraum, noch Stadtbild werden hier schätzend gewürdigt.

Der Schutz von erhaltenswerten Gebäude ist entgegen den lauthalsigen Zusagen der Stadtplanungsspitze in Bebauungspläne überhaupt nicht erkennbar.

Konkret:

Das Planungsgebiet liegt in der Altstadtschutzzone 4 und ist Teil des historischen Vorortes Liebenau. Hier uns einen Bebauungsplan vorzusetzen, in dem uns die Haltung der Altstadt-Kommission (sie ist ja zur Stellungnahme einzuladen) vorenthalten wird, bedeutet, dass der Plan so nicht zu bewerten ist.

Diese einzuhaltende Vorschrift wird nicht einmal erwähnt. Sollen etwaige Kritiker etwa gar nicht auf die Idee kommen, das zu verlangen?

Dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf kann nicht zugestimmt werden, denn er sichert keine ordnungsgemäße Siedlungsentwicklung und kümmert sich weder um Ortsbildschutz, Baumschutz und Klimaschutz.

Ich ersuche um die Stellungnahme der ASVK, dann eine weitgehende Überarbeitung und Neuauflage.

Einwendungsbehandlung:

Zum Thema des Ortsbildschutzes und der Altstadtsschutzzone IV darf auf die Stellungnahme der Grazer-Altstadtsachverständigenkommission zu den altstadtrechtlichen Rahmenbedingungen verwiesen werden: „Dieses Planungsgebiet [...] umfasst die Liegenschaften Kadettengasse 10, 12, 14, 14a, 16, 18, 20, 22 sowie Puntigamer Straße 31. Die Liegenschaften befinden sich in der Schutzzone IV – Teilbereich 8 - Liebenau nach dem GAEG 2008. Wie schon im Gutachten vom 13.02.2014 betreffend den Abbruch des Hauses Kadettengasse 33 beurteilt, befinden sich im gegenständlichen Planungsareal keine schutzwürdigen Gebäude: Aufgrund der vielfachen Veränderungen der Gebäude entlang der Kadettengasse - mit Ausnahme der Gebäude Nr. 19, 23 und 25 (Lage außerhalb des gegenständlichen Bebauungsplan), die architekturhistorisch wertvolle Bauten darstellen und begründend für die Schutzzonenausweisung waren, sind die übrigen Gebäude aufgrund ihrer mangelnden architektonischen Qualität nicht schutzwürdig. Die Ausweisung der Schutzzone dient dem Ziel des Umgebungsschutzes (vergleichbar einer Sichtzone) der vorgenannten schutzwürdigen Gebäude.“

Ziel einer künftigen Bebauung in diesem Bereich sollte die Gewährleistung der bildhaften Wirkung des betreffenden Areales (Gebäude Kadettengasse Nr. 19, 23 und 25) nach § 7 GAEG 2008 sein, wobei eine bügel- oder blockartige, überdimensionierte und monotone Bebauung zu vermeiden ist. Durch eine neue Bebauung darf die bildhafte Wirkung der unter Schutz stehenden Gebäude nicht beeinträchtigt werden. [...]"

Zu dem gegenständlichen 07.32.0 Bebauungsplan-Entwurf wurde seitens der Grazer-Altstadtsachverständigenkommission folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der aufgelegte BBPL 07.32.0 wurde im Zuge der ASVK-Sitzung am 23.10.2023 der Kommission vorgestellt. Er setzt die seitens der ASVK bekanntgegebenen Zielsetzungen des Altstadtsschutzes in diesem Bereich gut um:

- Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der Häuser Kadettengasse 25,27,31 [die Gebäude befinden sich außerhalb des Gültigkeitsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes]
- Keine schutzwürdigen Gebäude im Bereich des BBPL
- Keine bügelförmigen Baukörper ausführen
- Erhaltung der städtebaulichen Enge in der Kadettengasse

Die städtebauliche Bestandssituation in der Kadettengasse wird nachgebildet, die Gasse kaum verbreitert, wodurch der ursprüngliche Charme der Gasse erhalten bleiben dürfte. Die Drei-Geschossigkeit in der Kadettengasse tritt punktuell auf. Die Baukörperproportionen lehnen sich an jenen der Bestandsgebäude an.

Die neuen Gebäude, welche den Schutzwürdigen außerhalb des Bebauungsplanbereiches zugeordnet sind, lassen keine nachteiligen Auswirkungen auf dieselben und auf die Gebäude der eh. Kadettenschule erwarten. Natürlich stellt der Entfall der bestehenden und gewachsenen Satteldachlandschaft im Bebauungsplanbereich einen Verlust dar.-Die neuen Baukörper sind maßvoll und zeitgemäß gewählt und lassen eine qualitativ hochwertige städtebauliche Situation erwarten. Der BBPL stellt eine gelungene Umsetzung der Anforderungen der ASVK dar.“

Bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde im Hinblick auf den vorherrschenden Gebietscharakter die offene und gekuppelte sowie im Einzelfall die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Im Zusammenhang mit den übrigen Festlegungen im Bebauungsplan (Bebauungsgrad, Gebäudehöhe, etc.) ist eine, dem Gebietscharakter entsprechende Bebauung mit freistehenden als auch gekuppelten Gebäuden weiterhin gewährleistet. Um auf die Charakteristik der bestehenden Bauungsstruktur zu reagieren, wurden in ihrer Geometrie ablesbare Einzelbaukörper festgelegt, die durch eine entsprechende Höhenstaffelung mit Eckbetonungen gegliedert werden.

Im Sinne einer effizienten Baulandnutzung ermöglicht der Bebauungsplan eine zukünftige qualitätsvolle Entwicklung für ein durchwegs kleinstrukturiertes Grundstückspattern und verfolgt die Validierung struktureller Schwachstellen wie Straßenraumbreiten, Hofeinbauten, fehlende Vorzonen/Gehsteige, Sichtbeziehungen uä. durch überwiegend Neuverortung der Gebäudevolumina.

Es wird auch festgehalten, dass der Bebauungsplan die Intention verfolgt, begrünte Innenhofsituationen als bauplatzübergreifende Grünflächen zu schaffen als auch entsprechende Grundsätze zur Grünausstattung festzulegen.

Einwendung 5 (OZ 0011)

„[...] Zum vorgelegten Entwurf erhebe ich als Bürgerin der Stadt Graz folgende Einwendungen:

Generelle Kritik:

Graz bekennt sich seit einem Jahr zur klimaorientierten Stadtplanung. Das bedeutet u.a. auch, den Fokus auf Bauen im Bestand anstatt auf Abbruch und Neubau zu setzen.

Das Planungsgebiet liegt in der Altstadtschutzzone 4 und ist Teil des historischen Vorortes Liebenau.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf nimmt in seinen Festlegungen weder auf die Altstadtschutzzone Bezug noch werden darin Klima-Planungsziele wie Bauen im Bestand, Baumschutz und Bodenschutz berücksichtigt.

*Denn der Entwurf des Bebauungsplans 07.32.0 ignoriert in der Festlegung der Baugrenz- und Baufluchtlinien sämtliche Bestandsbauten. Sollte dieser so beschlossen werden, dann dürfen die Eigentümer*innen der Bestandsbauten diese nur erhalten, Zubauten oder Dachgeschoßausbauten sind unzulässig. Haben Eigentümer*innen jedoch Bedarf nach mehr Nutzfläche, müssen sie den Bestand abbrechen und einen Neubau entsprechend der festgelegten Baugrenz- und Baufluchtlinien errichten.*

*Wollen Eigentümer*innen im Sinne des Klima- und Altstadtschutzes Bestandsgebäude erhalten und respektvoll erweitern, sagt die Grazer Stadtplanung aus mir unerklärlichen Gründen nein dazu. Das Planungsamt ergreift absurderweise Partei für Neubau und boykottiert somit die vom Gemeinderat vorgegebene, klimaorientierte Stadtentwicklung.*

*Im Vorfeld wurde ein Gutachterverfahren mit 3 Teilnehmer*innen abgehalten. –Alle 3 Teilnehmer*innen bemängelten in Gesprächen mit mir, dass es keine klare Aufgabenstellung gab. Es ging hauptsächlich um das Ausschöpfen der Baudichten und ums Unterbringen vieler PKW-Stellplätze. Sogar die als schützenswert bezeichneten Bäume durften schließlich laut Info des Stadtplanungsamtes außer Acht gelassen werden!*

Einwendungspunkt 1:

Ich wende gegen die Festlegung der Baufluchtlinie an der Puntigamer Straße ein. Durch das „Anbauenmüssen“ werden bestehende und als schützenswert festgestellte Bäume gefährdet.

Einwendungspunkt 2:

*Die festgelegten Baugrenzen berücksichtigen den Bestand nicht. Eigentümer*innen der Bestandsbauten dürfen diese nur erhalten, Zubauten, Dachgeschoßausbauten oder andere Arten der Nachverdichtungen im Bestand sind laut dieser Linien unzulässig. Das kommt einer Enteignung gleich, denn Nachverdichtung ist nur bei Abbruch möglich. Dafür gibt es keine städtebauliche Begründung. Das Ergebnis eines Gutachterverfahrens, das auf den Bestand nicht Rücksicht nimmt, ist keine städtebauliche Begründung.*

Einwendungspunkt 3:

Die Abteilung Grünraum forderte den Schutz von sieben Bäumen und deren deutliche Kennzeichnung im Planwerk. Siehe Erläuterungsbericht. Im Planwerk wurde das völlig ignoriert, die Bäume wurden nicht als erhaltenswert gekennzeichnet und Baufluchtlinien beschneiden den Wurzelbereich einiger Bäume, auch wurde der geforderte Unterbauungsschutzstreifen für die zum Schutz von Bäumen im öffentlichen Park nicht

dargestellt, auch gibt es keinen Unterbauungsschutz für die zu schützenden anderen Bäume. Die Forderungen der Abteilung Grünraum wurden im Planwerk unbegründet ignoriert. Ein klarer Verstoß gegen Klimaschutz- und Baumschutzvorgaben der Stadt Graz.

Einwendungspunkt 4:

Es wurde keine Baufluchtlinie für unterirdische Bauten wie Tiefgaragen festgelegt, somit könnten die gesamten Grundstücksflächen unterbaut werden. Seit einiger Zeit ist es üblich und darauf ist die Stadt auch stolz, dass Baugrenzlinien für unterirdische Bauteile zur Begrenzung von Bodenversiegelung und zum Schutz von Bäumen festgelegt werden. Im Stadtplanungsamt begründete man mir das Fehlen dieser Linien so: Man wisse derzeit nicht, wo Tiefgarage und Zufahrt geplant werden und möglicherweise kaufe der Investor auch noch Baufeld C dazu.

Das ist ein falsches Verständnis von Bebauungsplanung!

Es wird auch eingewendet, dass gebäudeintegriertes Parken weiter erlaubt ist.

Einwendungspunkt 5:

Es wurden neue Baumpflanzungen entlang der Puntigamer Straße dargestellt. Diese würden dann aber im Bereich eines zukünftigen geplanten Geh- und Radwegs stehen und außerdem die Fällung von privaten Bestandsbäumen nach sich ziehen. Ich habe den Sachbearbeiter auf diese Diskrepanz hingewiesen, er meinte, das könne sich im Zuge des Straßenprojekts eh noch ändern. Warum wird so absurd geplant? Darauf hätte ich gerne eine Antwort des Abteilungsleiters.

Ich ersuche die Stadtplanung und den Gemeinderat, die kritisierten Punkte in einer verbesserten Neuaufgabe des Entwurfes zu berücksichtigen. Dem derzeit vorgelegten Plan kann nicht zugestimmt werden. Dieser Bebauungsplanentwurf sichert keine ordnungsgemäße Siedlungsentwicklung. Ortsbildschutz, Baumschutz und Klimaschutz sind die großen Verlierer.

Einwendungsbehandlung:

Zur generellen Kritik, wonach das Planungsgebiet in der Altstadtschutzzone IV liegt und Teil der historischen Vorstadt Liebenau ist, darf auf die auf die Stellungnahme der Grazer-Altstadtsachverständigenkommission zu den altstadtrechtlichen Rahmenbedingungen verwiesen werden:

„Dieses Planungsgebiet [...] umfasst die Liegenschaften Kadettengasse 10, 12, 14, 14a, 16, 18, 20, 22 sowie Puntigamer Straße 31. Die Liegenschaften befinden sich in der Schutzzone IV – Teilbereich 8 - Liebenau nach dem GAEG 2008. Wie schon im Gutachten vom 13.02.2014 betreffend den Abbruch des Hauses Kadettengasse 33 beurteilt, befinden sich im gegenständlichen Planungsareal keine schutzwürdigen Gebäude: Aufgrund der vielfachen Veränderungen der Gebäude entlang der Kadettengasse - mit Ausnahme der Gebäude Nr. 19, 23 und 25 (Lage außerhalb des gegenständlichen Bebauungsplan), die architekturhistorisch wertvolle Bauten darstellen und begründend für die Schutzzonenausweisung waren, sind die übrigen Gebäude aufgrund ihrer mangelnden architektonischen Qualität nicht schutzwürdig. Die Ausweisung der Schutzzone dient dem Ziel des Umgebungsschutzes (vergleichbar einer Sichtzone) der vorgenannten schutzwürdigen Gebäude.“

Ziel einer künftigen Bebauung in diesem Bereich sollte die Gewährleistung der bildhaften Wirkung des betreffenden Areales (Gebäude Kadettengasse Nr. 19, 23 und 25) nach § 7 GAEG 2008 sein, wobei eine bügel- oder blockartige, überdimensionierte und monotone Bebauung zu vermeiden ist. Durch eine neue Bebauung darf die bildhafte Wirkung der unter Schutz stehenden Gebäude nicht beeinträchtigt werden. [...]"

Zur Kritik, dass im gegenständlichen Bebauungsplan-Entwurf Klima-Planungsziele wie Bauen im Bestand, Baumschutz und Bodenschutz nicht berücksichtigt würden, ist auszuführen, dass bei einer Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur in Zusammenschau mit den vorhandenen Grundstückskonfigurationen und Besitzverhältnissen weder die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ermöglicht wird noch eine Entsiegelung der im Bestand weitgehend befestigten Freiflächen erzielt werden kann.

Ebenso wird festgehalten, dass in der Verordnung zum 07.32.0 Bebauungsplan diverse Festlegungen auf Basis der Zielsetzungen zur klimaorientierten Stadtentwicklung enthalten sind. Insbesondere sind - unabhängig von der im Plan dargestellten Baumreihen entlang der Puntigamer Straße - auch im Hofbereich Baumpflanzungen gem. der Verordnung umzusetzen.

Ad Pkt. 1

In Abstimmung mit der Abteilung Grünraum und Gewässer wird festgehalten, dass ein ausreichender Abstand zwischen den erhaltenswerten Bestandsbäumen entlang der Puntigamer Straße und einer zukünftigen Bebauung in diesem Bereich gewährleistet ist.

Ad Pkt. 2

Hierzu ist anzumerken, dass bei bestehenden Gebäuden insofern Zubauten außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen ausgeschlossen werden, um in weiterer Folge eine adäquate bauliche Entwicklung bzw. Neuordnung innerhalb des Bebauungsplangebietes garantieren zu können. Eine Nachverdichtung durch Aufstockungen der bestehenden Gebäudestruktur sowie durch etwaige Zubauten würde weder einer geordneten Siedlungsentwicklung mit adäquaten Freiflächenanteilen zulassen noch eine städtebauliche Neustrukturierung innerhalb des Planungsgebietes gewährleisten. Durch etwaige Zubauten und Erweiterungen der Bestandsstruktur wird vielmehr eine 1-geschossige, flächenintensive Bebauung forciert, die in keinsten Weise eine großzügige Frei- und Grünflächengestaltung mit angemessenen Freiräumen zu schaffen vermag.

Eine nähere Beschreibung aus welchen konkreten Gründen die Bestandsbauten zu erhalten wären (abgesehen von dem Verweis auf die Altstadtsschutzzone IV) und wie eine mögliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse zu erfolgen hat, wird seitens des/der Einwender:in auch nicht angeboten.

Ad Pkt. 3

Im Hinblick auf die erhaltenswerten Bestandsbäume wird der § 8 (3) des Verordnungstextes wie folgt ergänzt:

„Im Zuge der Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen dürfen Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden.“

Ad Pkt. 4

Hierzu darf angemerkt werden, dass die Festlegung von Tiefgaragengrenzen aufgrund der überwiegend kleinteiligen Grundstückszuschnitte und gegebenen Eigentumsverhältnisse weder als zweckmäßig noch als erfüllbar erscheinen.

Ad Pkt. 5

Ausgehend von dem bestehenden Gehsteig südseitig der Puntigamer Straße würde der ergänzende Ausbau eines Radweges in nördlicher Richtung erfolgen. Durch die geplante Neugestaltung der Puntigamer Straße erfolgt weder die Fällung von Bestandsbäumen noch sind die zukünftigen Baumpflanzungen davon betroffen, da in beiden Fällen die Bäume weiterhin in einem straßenbegleitenden Grünstreifen südlich der Puntigamer Straße verordnet sind.

Einwendung 6 (OZ 0012)

„[...] Als grundbücherliche Eigentümerin der im Geltungsbereich liegenden Gst. [...] erhebt [...] fristgerecht gegen den im Betreff angeführten Bebauungsplanentwurf folgende Einwände:

Einwendungspunkt 1:

Zu § 2 (2) Auf dem Grundstück Nr. 153/9 ist ausschließlich eine geschlossene Bebauung zulässig. Im Zusammenspiel mit dem Rechtsplan wird darauf hingewiesen, dass zwischenzeitlich die Vereinigung der in unserem Eigentum liegenden Gst. Nr. 153/7 und 153/9 KG 63113 Liebenau bereits erfolgt ist und der aktuelle Kataster auch unter <https://kataster.bev.gv.at> tagesaktuell einsehbar ist. Der Bebauungsplan stellt jedoch den „alten“ Kataster dar. In diesem Zusammenhang ist die Bestimmung gemäß Gst. Nr. 153/9 KG Liebenau betreffend die geschlossene Bauweise nicht mehr umsetzbar.

Dementsprechend soll der Wortlaut lauten:

§ 2 (2) Auf dem Grundstück Nr. 153/9 ist ausschließlich eine ~~geschlossene~~ gekuppelte Bauweise zulässig. Ebenso soll die Gst. Nr. 153/7 ersatzlos gelöscht werden.

Einwendungspunkt 2:

Generell haben wir festgestellt, dass der Bebauungsplan derzeit eine Geschoßfläche von maximal 765 m² zulässt und daher der im Flächenwidmungsplan festgelegte Bebauungsdichterahmen 0,4 – 0,8 nicht voll ausschöpfbar wäre. Daher bitten wir, die Baugrenzen in folgenden Bereichen geringfügig und ohne in den Bebauungsplan substantiell einzugreifen, zu ändern:

Auf Baufeld A sollen die Baugrenzen wie folgt geändert werden (siehe auch beiliegende Skizze):

- Erweiterung Richtung Osten um 1 m.
Begründung: Es bestehen Richtung Osten keine sachlichen Gründe, im ggst. Bereich zwingend einen Abstand von 6 m vorzuschreiben. Die östlich angrenzende öffentliche Parkanlage ist als qualitativ hochwertiger Grünraum vorhanden und schafft ein unsensibles Umfeld. Das Stmk. Baugesetz 1995 schreibt für dreigeschossige Gebäude lediglich einen Grenzabstand von 5 m vor, mangels Baubestand Richtung Osten sind keine Gebäudeabstände einzuhalten. Der Bebauungsplan soll an die baugesetzlichen Bestimmungen angepasst werden. Ebenso wird durch die Verlängerung des Baukörpers die Lärmsituation im Hof verbessert. Eine Beeinträchtigung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbilds sowie der öffentlichen Parkanlage wäre nicht zu erwarten.
- Vergrößerung der Baugrenzen für das 4. Geschoß
Wir lehnen das Ergebnis des Gutachterverfahrens und den Entwurf des Architekturbüros Tschom nicht kategorisch ab, wollen jedoch für die Konkretisierung des Projekts etwas mehr Handlungsspielraum haben. Gerade das letzte Obergeschoss ist von wesentlicher Qualität und sollte hier mehr „Luft“ eingeräumt werden. In Anlehnung an das § 13 Baugesetz wäre ein Rücksprung von nur einem statt zwei Meter ausreichend. Siehe dazu ebenso beiliegende Skizze.
- Verschiebung der gesamten Baugrenz- und Fluchtlinien Richtung Süden
Wir beabsichtigen, zumindest Teilflächen des Erdgeschosses für die Parkierung zu verwenden, da eine Tiefgarage bei einer derart kleinen Projektgröße aufgrund der Kosten wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Im nördlichen Bereich sollen parallel zur Puntigamer Straße eine interne Erschließung mit einer Breite von 7 m parallel zur künftigen Straßenflucht sowie Parkflächen mit einer Breite von 5 m bis 6 m möglich sein. Der derzeit (nicht bemaßte!) Abtretungsstreifen im Norden beträgt circa 2,5 m, sodass bis zur Baufluchtlinie im Norden lediglich ca. 4,10 m verbleiben. Es wird daher beantragt, die Baugrenz- und Baufluchtlinie auf dem Baufeld A entsprechend der beiliegenden Skizze teilweise zu verändern (EG gesamt nach Süden verschoben, 2. und 3. OG wie im Bebauungsplanentwurf, 4. OG ostseitig +1 m und westseitig +2 m).
Andernfalls wären wir gezwungen, die Parkplätze im südlich situierten Hof zu errichten, was aus ökologischen, gestalterischen und lärmtechnischen Gründen nachteilig wäre.

Einwendungspunkt 3:

Zu § 2 (5) In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung zulässig.

Grundsätzlich wurde die Liegenschaft im Vertrauen auf den 4.0 Flächenwidmungsplan und den darin festgelegten Bebauungsdichterahmen von 0,4 bis 0,8 und die Baulandkategorie „Allgemeines Wohngebiet“ erworben. Abgesehen von der sehr langen und den gesetzlich definierten Rahmen von maximal 18 Monaten deutlich überschrittenen Bearbeitungsdauer des ggst. Bebauungsplans werden wir durch die geplanten Festlegungen des Bebauungsplans aus folgenden Gründen massiv eingeschränkt:

Gemäß § 30 (1) Z 2 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 sind allgemeine Wohngebiete Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z.B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursacht.

Gemäß § 8 (1) Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 (Rechtswirkung der Planungsinstrumente) dürfen Bebauungspläne nicht dem Flächenwidmungsplan und dem örtlichen Entwicklungskonzept widersprechen. Der Ausschluss einer Wohnnutzung in einer vornehmlich für Wohnzwecke bestimmten Baulandkategorie stellt jedenfalls einen Widerspruch zwischen dem Bebauungsplan und Flächenwidmungsplan dar. Wie aus der o.z. Gebietsdefinition für Allgemeine Wohngebiete klar ableitbar, wird in Allgemeinen Wohngebieten der Wohnnutzung absoluter Vorrang eingeräumt und stellen die anderen Nutzungen eine dazu untergeordnete Möglichkeit dar.

Der ggst. Bebauungsplanentwurf widerspricht somit dem § 8 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 sowie dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Abgesehen von den gesetzlichen Widersprüchen werden wir in unserer Bau- und Entwicklungsmöglichkeit erheblich eingeschränkt. Durch den Ausschluss einer Wohnnutzung an der nördlichen Seite des Baufeldes A wird der bebaubare Bereich über die gesamte Länge des Baufeldes zerschnitten. Dadurch kann die Erdgeschoßzone für die Wohnnutzung nur noch einseitig belichtet und belüftet werden, woraus eine erhebliche Verschlechterung der Wohnqualität und Nutzbarkeit als Wohnbau resultiert. Die für die Wohnnutzung verbleibende Tiefe von 4 bis 8 Metern ermöglicht jedenfalls keine qualitätsvollen Wohnungsgrundrisse, da lediglich der südliche Teil belichtet und belüftet werden kann. Der nördliche Teil der Wohnung kann jedenfalls nur künstlich belichtet und belüftet werden.

Dementsprechend wird ausdrücklich beantragt, § 2 (5) des Wortlauts sowie die zugehörige Schraffur im Bebauungsplan ersatzlos zu löschen.

Einwendungspunkt 4:

Zu § 2 (7) Wohnungen zugeordnete Lagerräume (z.B. Kellerersatzräume) sind im Erdgeschoss unzulässig. Auch diese Festlegung widerspricht im Grunde dem Stmk. Raumordnungsgesetz 2010, da den Wohnungen zugeordnete Lageräume per se der Wohnnutzung dienen und daher nicht in einem Bebauungsplan ausgeschlossen werden können. Gerade auf Baufeld A würde es sich anbieten, in Teilbereichen (kleinere) Kellerersatzräume im lärmbelasteten Bereich an der Nordseite zu errichten, um dadurch einen Schallpuffer zur Puntigamer Straße zu erlangen. Unklar bleibt auch, ob ein in die Wohnung integrierter Abstellraum zulässig wäre. Zudem widerspricht die Festlegung jener gemäß § 5 (6), in welcher u.a. Fahrradabstellräume, (...) Müllräume und dergleichen ausdrücklich angeführt werden.

Dementsprechend wird ausdrücklich beantragt, § 2 (7) des Wortlauts ersatzlos zu löschen.

Einwendungspunkt 5:

Zu § 5 (6) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 2 (5) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,60 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

Diese Bestimmung führt zu beträchtlichen Mehrkosten, da eine um circa 40 Prozent größere Raumhöhe als bei herkömmlichen Wohngebäuden gefordert wird. Durch die über die gesamte Gebäudelänge verordnete Schnittstelle zwischen der Wohnnutzung im Süden und der ausgeschlossenen Wohnnutzung im Norden entsteht auch ein nachteiliger Höhengsprung, welcher zu einem weiteren nicht nachvollziehbaren Hindernis bei der künftigen Gebäudeplanung führen würde.

Dementsprechend und in Verbindung mit Einwendungspunkt 2 wird ausdrücklich beantragt, § 5 (6) des Wortlauts ersatzlos zu löschen.

Einwendungspunkt 6:

Zu § 6 (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.

Diese Festlegung wird im Erläuterungsbericht wie folgt begründet: „Offene Laubengänge sind im betreffenden Gebietsbereich nicht gegeben. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von straßenseitigen, offenen Laubengängen und über die Bauflucht vortretende Balkone, Erker und Loggien daher nicht zulässig.“

Unbegründet bleibt hingegen, warum straßenseitige „Balkone“ ausgeschlossen werden. Abgesehen von diesem Mangel ist aus unserer Sicht der Ausschluss von straßenseitigen Balkonen nicht begründbar, da es sich hierbei um einen im Wohnbau typischen und gestalterisch nicht störenden Gebäudebestandteil ohne Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild handelt. Gerade Balkone (z.B. innenliegend, also nicht hervorspringend) verleihen einer Wohnung eine besondere und vielfach nachgefragte Qualität, das öffentliche Interesse am Ausschluss von Balkonen bleibt gänzlich unklar.

Dementsprechend wird ausdrücklich beantragt, die betreffende Bestimmung wie folgt zu ändern:

Zu § 6 (1) Straßenseitige Laubengänge ~~und Balkone~~ sind nicht zulässig.

Einwendungspunkt 7:

Zu § 7 (3) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,1 und 0,36 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.

Diese Bestimmung verunmöglicht de facto eine Büronutzung, da Dienstgeber nicht inkludiert werden und erst ab drei Dienstnehmern ein PKW-Abstellplatz herzustellen ist. Unter der Annahme, dass jede Büronutzung zumindest einen Kundenparkplatz erfordert, ist diese Bestimmung gänzlich praxisfremd. Unklar bleibt, ob die in Absatz 6 angesprochenen max. 6 PKW-Stellplätze in freier Aufstellung bei einer gewerblichen Nutzung als zusätzliche Beschränkung oder ergänzende Möglichkeit zu sehen sind bzw. mit der ggst. Bestimmung in direktem Zusammenhang stehen.

Gemäß § 8 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 (Rechtswirkung der Planungsinstrumente) dürfen Verordnungen der Gemeinde auf Grund dieses Gesetzes (...), Bebauungspläne (...) Gesetzen und Verordnungen des Bundes und des Landes nicht widersprechen. Die in § 7 getroffenen Festlegungen quantifizieren die erforderlichen bzw. maximal zulässigen KFZ-Abstellplätze, wobei diese Festlegungen erheblich von § 89 Stmk. Baugesetz 1995 abweicht.

Im Folgenden werden die maßgebenden baugesetzlichen Bestimmungen zitiert.

(3) Die Verpflichtung nach Abs. 1 gilt als erfüllt, wenn mindestens ein Abstellplatz

- 1. bei Wohnhäusern je Wohneinheit,*
- 2. bei Wohnheimen je fünf Heimplätze,*
- 3. bei Büro- und Verwaltungsgebäuden je fünf Dienstnehmer,*
- 4. bei Ladengeschäften, Geschäftshäusern, (...) u. dgl. je 50 m² Verkaufsfläche,*

5. bei Versammlungsstätten, Theatern, Kinos und Konzerthäusern je 20 Sitzplätze,
(...)

8. bei Betrieben des Gastgewerbes je zehn Besucherplätze,
(...)

11. bei (...) Handelsbetrieben, (...) je fünf Dienstnehmer

Es besteht somit definitiv ein Widerspruch zwischen einem Landesgesetz (konkret das Stmk. Baugesetz 1995) und einem Verordnungsentwurf der Stadt Graz. Überdies wirken die Zahlen sehr willkürlich und sind als solches nicht begründbar.

Dementsprechend wird ausdrücklich beantragt, § 7 (3) des Wortlauts ersatzlos zu löschen und stattdessen auf die baugesetzlichen Bestimmungen zu verweisen.

Einwendungspunkt 8:

Auch wenn wir im eigenen Interesse eine zu starke Bodenversiegelung nicht anstreben, ist der Bodenversiegelungsgrad von maximal 0,4 im Zusammenhang mit der erforderlichen inneren Erschließung zu knapp bemessen. Der Bodenversiegelungsgrad soll auf mindestens 0,5 angehoben werden.

Alternativ wäre ein Bauen in die Höhe in Form einer fünfgeschossigen Bebauung aus mehreren Aspekten vorstellbar und zweckdienlich. In diesem Fall kann im EG (=1G) die Parkierung gebäudeintegriert, jedoch offen ausgeführt werden und von 2G bis 5G darüber die Wohnflächen (5G rückspringend). Dies hat den Effekt, dass die Versiegelung zudem optimiert wird.

Schlussbemerkungen:

Wie in den Erläuterungen angeführt, haben wir bereits am 25.02.2019 und somit vor beinahe 5 Jahren ersucht, einen Bebauungsplan zu erstellen. Die hierfür gesetzliche Frist beträgt laut § 40 (6) Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 maximal 18 Monate, der gesetzliche Wert wurde somit um mehr als das Dreifache überschritten.

Abgesehen von der zeitlichen Verzögerung würde uns nun durch die Inhalte des geplanten Bebauungsplans wie oben dargestellt wesentliche Nachteile entstehen, welche aufgrund der dargelegten Einwendungspunkte nicht zu akzeptieren sind. Insbesondere jene Planungsinhalte, welche den bau- und raumordnungsgesetzlichen Bestimmungen widersprechen und die Wirtschaftlichkeit des Bauprojektes gefährden, sind nicht tolerierbar.

[...]

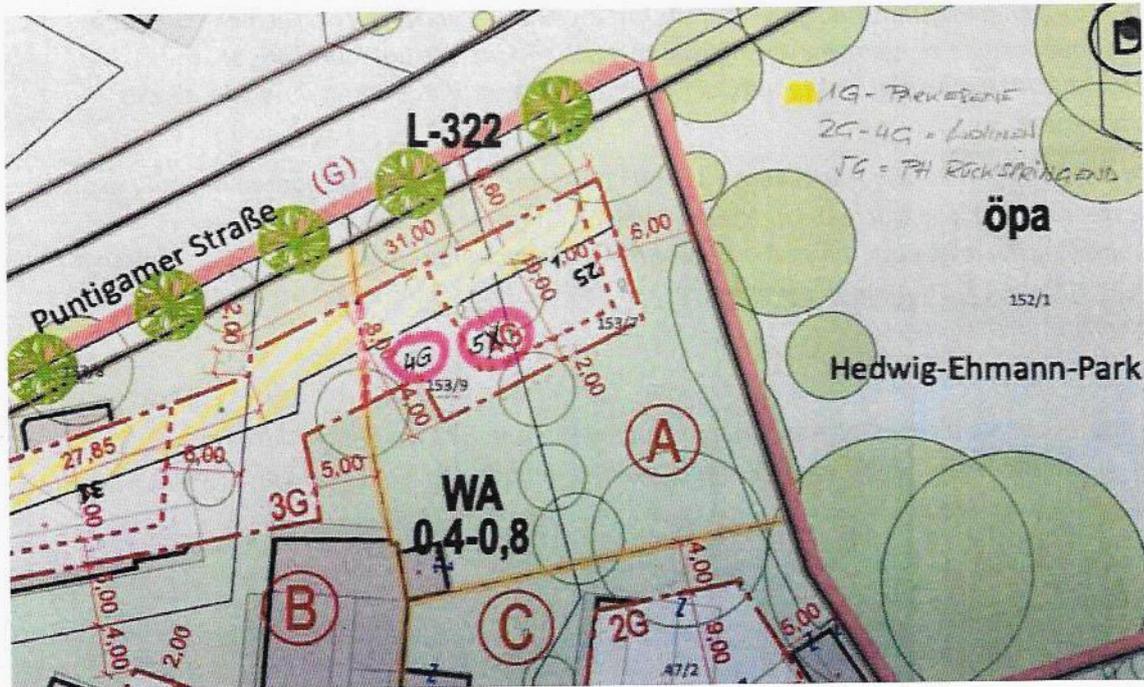
Sollten unsere Interessen nicht vollinhaltlich berücksichtigt werden, sehen wir uns zur Abwehr wirtschaftlicher Nachteile jedenfalls dazu gezwungen, den Bebauungsplan – gegebenenfalls auch höchstgerichtlich – zu bekämpfen.“

Beilage ./1



Abänderung der Baugrenz- und Baufluchtlinien (o.M.)

Beilage ./2



Einwendungsbehandlung:

Ad. Pkt. 1 Bebauungsweise

Hinsichtlich der Bebauungsweise wurde der § 2 (1) des Verordnungstextes geändert und der § 2 (2) in der Verordnung gelöscht sowie im Planwerk der Kataster aktualisiert:

„Auf den Grundstücken Nr. 153/8, 153/9 .47/1, 153/1, .46, 154/2, KG Liebenau ist ausschließlich eine gekuppelte Bebauung zulässig.“

Ad. Pkt. 2 Erweiterung Bauflucht- und Baugrenzlinien

Im Hinblick auf den Einwand der Ausschöpfung der im Flächenwidmungsplan festgesetzten höchstzulässigen Bebauungsdichte wird auf § 41 (1) Abs. 2 i) Stmk ROG 2010 „*bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen [verwiesen]: Erhöhung oder Verringerung der im Flächenwidmungsplan angegebenen Grenzwerte der Bebauungsdichte, Festlegung des Bebauungsgrades und des Grades der Bodenversiegelung.*“

- Erweiterung der Baugrenzlinien auf dem Baufeld A in Richtung Osten:
Durch die Festlegung der ostseitigen Baugrenzlinie mit einem Abstand von 6,0 m zum Grundstück Nr. 152/1, KG Liebenau sollen einerseits die erhaltenswerten Bestandsbäume im Bereich des „Hedwig-Ehmann-Park“ geschützt werden und andererseits die Entwicklungsfähigkeit dieser Bäume einschließlich des pflanzlichen Lebensraumes (Wurzel und Kronenbereich) durch eine zu nah heranrückende Bebauung nicht verunmöglicht wird.
- Vergrößerung der Baugrenzlinien für das 4. Geschoss:
Ein Verschieben der Höhenzonierungslinie um 2,0 m in Richtung Westen im 3. OG würde eine Abstandsunterschreitung (Grenzabstand) zum Grundstück Nr. 153/5, KG Liebenau generieren und ist daher auszuschließen.
- Verschiebung der gesamten Bauflucht- und Baugrenzlinien in Richtung Süden:
Ein Versetzen der Bauflucht- und Baugrenzlinien zugunsten einer parallel zur Puntigamer Straße verlaufenden internen Erschließung samt gebäudeintegrierten PKW-Abstellplätzen ist im Sinne einer belebten Erdgeschosszone mit begrünem Vorfeld und angesichts der damit einhergehenden Erhöhung des Bebauungsgrades dezidiert abzulehnen.

Ad. Pkt. 3 Ausschluss der straßenseitigen Wohnnutzung im EG

Im Hinblick auf den Einwand wird festgehalten, dass aufgrund der bestehenden hohen Verkehrsbelastung entlang der Puntigamer Straße eine entsprechende Wohnnutzung im straßenseitig Erdgeschoss als kontradiktorisch erachtet wird. Vielmehr ist dieser ebenerdige Bereich hingegen prädestiniert, mit einer funktionierenden Nutzungsdurchmischung zur Belebung des Straßenraums beizutragen. Die straßenseitige Nutzung der Erdgeschosszone für Wohnzwecke würde hingegen zu einer erheblichen Verschlechterung der Wohnqualität aufgrund der gegenwärtigen Immissionen entlang der Puntigamer Straße führen.

Ad. Pkt. 4 Ausschluss von straßenseitigen Lagerräumen im EG

Die Anordnung von Lagerräumen in der straßenseitigen Erdgeschoßzone würde zu einer merklichen Abschottung dieses Bereiches in Richtung Puntigamer Straße führen und in klarem Widerspruch zur angestrebten Belebung des Straßenraumes stehen. Mögliche Kellerersatzräume würden hier eher eine monotone Fassadengestaltung sowie die Separation der Sockelzone im Erscheinungsbild zur Straße hin bewirken.

Ad. Pkt. 5 Mindestraumhöhe von 3,60 m im EG

Um den Anspruch von unterschiedlichen Nutzungen in der zukünftigen Sockelzone im Gebietsbereich der Vororte mit Zentrumsfunktion zu ermöglichen, erfordert eine „nutzungsäquivalente“ Anpassung der Raumhöhe im EG. Einhergehend mit der überhöhten als auch Nutzungsdurchmischten Erdgeschoßzone – Implementierung einer sozioökonomischen Nutzungszone – übernimmt der angrenzende Straßenraum hierbei die Begegnungs- und Aufenthaltsfunktion des öffentlichen Raumes.

Ad. Pkt. 6 Ausschluss von straßenseitige Laubengänge und Balkone

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht sehr wohl die Errichtung von straßenseitigen, innenliegenden Loggien. Lediglich über die Baufluchtlinie auskragende Balkonen ist nicht zulässig.

Ad. Pkt. 7 Stellplatzschlüssel bei Büronutzung

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet.

So wurde im Bebauungsplan festgelegt, dass bei Neubauten mit Büronutzung je Dienstnehmer zwischen 0,1 und 0,36 PKW-Stellplätze zu errichten ist. Dieser Wert wurde von der Abteilung für Verkehrsplanung unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bushaltestellen) ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss 2010). Darin wird die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt.

Ad. Pkt. 8 Bodenversiegelung

Eine Erhöhung des Grades der Bodenversiegelung würde bedeuten, dass mehr Flächen bebaut bzw. versiegelt werden können und demgemäß eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften zur Folge hätte.

Mit der Festlegung des Bebauungsgrades von 0,4 (je Bauplatz) werden ausreichend Zwischenräume im Sinne einer großzügigen Frei- und Grünflächengestaltung gesichert sowie großzügige, zusammenhängende und gut nutzbare Freiräume erzeugt.

In Anbetracht der im Bestand vorhandenen Gebäudehöhen kann eine Erhöhung der Geschoßanzahl entlang der Puntigamer Straße auf 5 Geschosse aus städtebaulichen als auch gestalterischen Gründen dezidiert ausgeschlossen werden. Ebenso muss das gebäudeintegrierte Parkierung in der straßenseitigen Erdgeschosszone als absolute Fehlentwicklung bezeichnet werden. Vielmehr verfolgt der gegenständliche Bebauungsplan eine Belebung der Erdgeschosßzone und die Attraktivierung des Straßenraumes.

Einwendung 7 (OZ 0013)

„[...] Ich bin der Eigentümer von Kadettengasse [...] und mit dem Bebauungsplan nicht einverstanden. Da er mich zu einem behindert in naher Zukunft etwas an meinem Haus zu ändern bzw. auszubauen und das was möglich wäre, weil es im Plan eingezeichnet ist zu ändern, zu nahe an meinem Nachbarn wäre und somit auch nicht umsetzbar ist, noch dazu die gekuppelte Bauweise mit dem Grundstück von Kadettengasse 12. Ich kann nicht die gemeinsame Einfahrt mit Servituts Recht verbauen und meinem Nachbarn die Einfahrt wegnehmen.“

Einwendungsbehandlung:

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen adäquaten Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

Bezugnehmend auf die Bestandssituation wird festgehalten, dass der Bebauungsplan sowohl im Bereich des Innenhofes einen bis zu 2-geschossigen Zubau ermöglicht als auch hofseitig eine Dachaufklappung/Aufstockung über 2/3 der Trauflänge zulässt.

Einwendung 8 (OZ 0014)

„[...]

1. Ausgangssituation:

Die „AiFiSH Puntigamer Straße 2X Wohnbau GmbH“ hat am 25.02.2019 um die Erstellung eines Bebauungsplanes für die Parzellen Nr. 153/8, 153/5, 153/1, .47/1, .47/2, .46, 152/3 und 154/2, (alle in der KG. 63113 Liebenau), ersucht.

Das gesamte Bebauungsplangebiet weist eine Fläche von etwa 6.000 m² auf. Dieses Gebiet ist im Flächenwidmungsplan als „Allg. Wohngebiet“ mit einer Dichte von 0,4 bis 0,8 ausgewiesen. Auf der Basis eines Gestaltungskonzeptes von Univ.-Prof. Tschom wurde dieser Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

2. Aus dem Erläuterungsbericht:

„Ziel des Bebauungsplanes ist eine geordnete Siedlungsentwicklung mittels einer gekuppelten bzw. geschlossenen Straßenrandbebauung, die sich durch ihren starken Straßenraum-bezug auszeichnet und damit einhergehend eine signifikante raumbildende Wirkung erzielt. Der Straßenraum soll nicht ausufern, sondern eine klare bauliche Fassung erhalten, sodass im Wesentlichen die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität in diesem generiert wird.

Hinter der Bebauung, straßenabgewandt und lärmgeschützt, befinden sich begrünte Innenhof-situationen mit der Zielfunktion als bauplatzübergreifende Grünflächen. Im Hinblick auf die bestehende Bebauungsstruktur entlang der Puntigamer Straße existieren noch Relikte der offenen Bauweise, die jedoch nicht geeignet erscheinen, um auf die aktuelle Situation der zunehmenden Verkehrsbelastung zu reagieren und obendrein den Straßenraum in attraktive Weise zu fassen. Ein Wechsel der bestehenden Bauweise im Bereich der Puntigamer Straße als auch in der Kadettengasse wird daher in dem vorliegenden Fall angestrebt.

Bei der Verteilung der Baumassen wird auf die Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit der Umgebung reagiert, indem die straßenbegleitende Bebauung entlang der Puntigamer Straße mit einem Knick in der Baufluchtlinie von der Parallelität des Straßenverlaufes abweicht und einen zusätzlichen Versatz in der Gebäudefront ausbildet. Außerdem werden die Baukörper durch eine entsprechende Höhenstaffelung mit Eckbetonungen gegliedert. Als städtebauliche Zielsetzung wird eine Bebauungsstruktur angestrebt, die sich in ihrer Kubatur an den kleinteiligen Einzelvolumen des bestehenden dörflichen Charakters orientiert und von ablesbaren Einzelbaukörpern mit kleinteilig gegliederten Fassadenfronten geprägt wird.

Aufgrund dieses starken Verkehrsaufkommens ist entlang der Puntigamer Straße auch die straßenseitige Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Dieser straßenseitige ebenerdige Bereich ist hingegen prädestiniert, mit einer funktionierenden Nutzungsdurch-mischung zur Belebung des Straßenraums beizutragen. Es wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Baugrenzl意思 eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist.“

3. Planungsgebiet:

Im Erläuterungsbericht könnte noch auf die lange bestehende Altstadtschutzzone 8 hingewiesen werden, damit auch dieses Kriterium in die weitere Beurteilung einbezogen werden kann. Immerhin handelt es sich hier um einen lang bestehenden Vorort von Graz, dessen Besonderheit anscheinend dzt. in viel zu geringem Ausmaß beachtet wird.

Die Altstadt von Graz ist seit dem 1. Dezember 1999 Weltkulturerbe, (2010 wurde auch das Schloss Eggenberg mit einbezogen). Aber auch andere Teile der Stadt bergen wichtige Beispiele unseres Bauerbes. Graz ist zwar reich an Sehenswürdigkeiten, die aber leider auch oft ignoriert werden! Zusätzliche Schutzzonen im Osten können aber die dzt. offensichtlich geplante Liquidierung im Süden nicht kompensieren!

[...]

4. Weitere bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

Einerseits im Zuge der Planung und der Errichtung des Murparks mit Einkaufszentrum, mit der Errichtung eines Parkhauses, zusätzlich zur Verlängerung der Straßenbahn bis zum Murpark, aber auch durch die Erwerbung des nördlichsten Teils des AB-Zubringers von der ASFINAG durch die Stadt Graz und zusätzlich durch die Fertigstellung des Liebenauer Südgürtels wurde im GR. Der Stadt Graz 2019 auch eine Verkehrsberuhigung für die Liebenauer Hauptstraße und für die Puntigamer Straße in die Wege geleitet und auch im GR. der Stadt auch die Finanzierung im Ausmaß von ca. 4.000.000 € auch einstimmig beschlossen:

https://www.graz.at/cms/dokumente/10330292_7768145/341c8c28/11-A10-BD-014793-2012-31-Liebenauer%20Hauptstra%C3%9Fe.pdf

https://www.graz.at/cms/dokumente/10330292_7768145/661cc06f/10-A8-119719-2018-7-Stadtbaudirektion%20Neugestaltung%20Liebenauer%20Hauptstra%C3%9Fe.pdf

https://www.graz.at/cms/beitrag/10330292/7768145/Gemeinderatssitzung_vom_April.html

GR.-Stück Nr. 10 + 11:

10 A 8 -119719/2018-7

Stadtbaudirektion Neugestaltung Liebenauer Hauptstraße/Puntigamer Straße Teil 1

1. Projektgenehmigung in der AOG 2019 - 2020 in Höhe von insgesamt € 4.000.000,-
2. Budgetvorsorge in der AOG 2019 in Höhe von € 500.000,-
einstimmig angenommen

11 A 10/BD -014793/2012/31 Neugestaltung Liebenauer Hauptstraße/Puntigamer Straße - Teil 1

Aufwandsgenehmigung Bau - Teil 1 (inkl. aller Nebenkosten) und Grundeinlöse
einstimmig angenommen

S. 70 ff.

8.8

Stk. 10) A8 – 119719/2018-7 Stadtbaudirektion Neugestaltung Liebenauer Hauptstraße/Puntigamer Straße Teil 1,

1. Projektgenehmigung in der AOG 2019-2020 in Höhe von insgesamt € 4.000.000,-
2. Budgetvorsorge in der AOG 2019 in Höhe von € 500.000,-
Öffentliche Gemeinderatssitzung vom 11. April 2019

Der Gemeinderat wolle beschließen:

1. In der AOG 2019 wird die Projektgenehmigung „Liebenauer Hauptstraße/Puntigamer Str. – Teil 1“ in Höhe von € 4.000.000,- lt. Motivenbericht wie folgt erteilt:
Projekt Ges.Kost. RZ MB 2019 MB 2020 Liebenauer Hauptstr./Puntigamer Str.- Teil 1 4.000.000 2019-2020 500.000 3.500.000 RZ = Realisierungszeitraum MB = Mittelbedarf
2. In der AOG 2019 werden folgende Budgetvorsorgen / Veränderungen beschlossen: Fipos
Bezeichnung AOG 2019 5.61200.002710 Straßenbauten, Liebenauer Hauptstr./Puntigamer Str. Teil 1 (DKL: BD271 und AOB:BD00) 500.000 6.61200.346000 Investitionsdarlehen von Kreditinstituten 500.000 Die Bedeckung von € 4.000.000,- erfolgt durch eine Umschichtung aus dem Investitionsfonds-Bereich „Infrastruktur“ – der aktuelle Stand über Höhe und bisherige Verwendung des Investitionsfonds geht aus der Ausschussinformation für den Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus hervor.

Der Antrag wurde einstimmig angenommen.

8.9.

Stk. 11) A 10/BD – 014793/2012/0031 Neugestaltung Liebenauer Hauptstraße / Puntigamer Straße – Teil 1 Aufwandsgenehmigung Bau – Teil 1 (inkl. aller Nebenkosten) und Grundeinlöse: Der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Der vorstehende Bericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Stadtbaudirektion wird unter Einbeziehung der betroffenen Magistratsabteilungen mit der Projektleitung des Gesamtprojektes bevollmächtigt.
3. Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz erteilt die Projektgenehmigung in der Höhe der Gesamtkosten in Höhe von brutto € 4.000.000,00 (Bau – Teil 1 und Grundeinlöse).
4. Die Bedeckung der Kosten erfolgt auf den im parallelen Finanzstück festzulegenden Vorschlagstellen. Die Jahresaufteilung beträgt: 2019 500.000,00 € Vorarbeiten (Grundeinlöse, Vermessung etc.) 2020 3.500.000,00 € Puntigamer Straße, Bereich West und Vorarbeiten für die nächsten Abschnitte

Der Antrag wurde einstimmig angenommen.

8.10

Stk. 12) A 8/4 - 92423/2018 Vermögensbereinigung Puntigamer Brücke - Geh- und Radwege, Übernahme der EZ 382, 934 und 1057, alle KG Rudersdorf, im Gesamtausmaß von 4.396 m² aus dem Privatbesitz in das Öffentliche Gut der Stadt Graz Der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 22 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. Nr. 45/2016, beschließen:

Die Übernahme der Gdst. Nr. 368/4, EZ 1057, Nr. 368/8, EZ 382, Nr. 368/15, 387/4 sowie 388/2, je EZ 934, alle KG Rudersdorf im Gesamtausmaß von 4.396 m², aus dem Privatbesitz in das Öffentliche Gut der Stadt Graz wird genehmigt.

Der Antrag wurde einstimmig angenommen.

<https://www.graz.at/cms/beitrag/10298221/7769828?vid=429>

Die vorhin genannten Beschlüsse wurden allerdings erst vor wenigen Jahren (2019) gefasst und daran müssten sich noch mehrere zuständige Personen selbst erinnern können.

Als Umsetzungszeitraum war 2020 vorgesehen. Und als Generelle Zielsetzung der Stadt wurden damals folgende Punkte genannt:

Stadtentwicklungskonzept:

Aufwertung des öffentlichen Raums durch Gestaltung der öffentlichen Straßen,
Attraktivierung von Einfahrtstraßen

Verkehrspolitische Leitlinien:

Vorrang sanfter Mobilität - Ausbau des Fuß- und Radwegnetzes,
Schaffung attraktiver Fußgängerbereiche

Stadteilentwicklung Murfeld:

Verbesserung der Gesamtsituation der Liebenauer Hauptstraße

5. Flächenwidmungsplan:

Bei einer Gegenüberstellung des Gestaltungskonzeptes von Univ.-Prof. Tschom fällt auf, dass im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Graz, im Flächenwidmungsplan, etc. fast durchgehend andere bzw. sogar diametrale Festlegungen und Schlussfolgerungen für dieses Bebauungsplangebiet enthalten sind bzw. gezogen werden.

Übereinstimmung gibt es in Bezug auf den starken Straßenraumbezug und durch die hier signifikante raumbildende Wirkung. Auch der Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität kann zugestimmt werden, allerdings könnten diesbezüglich auch diametrale Sichtweisen vorliegen. Eine offene Bauweise muss nicht generell eine zunehmende Verkehrsbelastung bedeuten.

Hier bzw. im vorliegenden Fall wurde immerhin der Liebenauer Südgürtel zur Reduzierung der Immissionen gewählt (und mit einem Aufwand von etwa 150 Mio. € umgesetzt).

Die Vorschläge von Univ.-Prof. Tschom gehen auf die bestehenden Gebäude fast überhaupt nicht ein und ignorieren die Altstadtsschutzzone bzw. die fast 1.000-jährige Geschichte von Liebenau total. Univ.-Prof. Tschom nimmt aber auch die demokratische Entwicklung mit der Bürgerbeteiligung in den letzten Jahren überhaupt nicht zur Kenntnis!

Univ.-Prof. Tschom hätte auch auf die fehlende Berücksichtigung des (- auch in den Festlegungen des Flächenwidmungsplan-Textes enthaltenen -) Begrenzungen und Reduzierungen der Immissionen hinweisen können, hier speziell auf den Lärm!

6. Lärmschutz gemäß Flächenwidmungsplan

www.graz.at/cms/dokumente/10084441_7758072/382116f3/A14_020245_2017_4_0FWP_end_VO_konsolidiert_inkl%20Auffüllung_bem.pdf

VERORDNUNG Beschluss

GZ.: A 14-020245/2017/0001

GZ: A14-020245/2017/0010

4.0 Flächenwidmungsplan
der Landeshauptstadt Graz

(konsolidierte Fassung Februar 2018)

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM

(1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB(A) Dauerschallpegels liegen.

(2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) (Straßen- und Schienenverkehrslärm) gelten gem. Plandarstellung jene Baulandflächen innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschall-pegel (LA,eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder der Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30 STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte:

Gebietsbezeichnung lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA,eq		
	Tag	Abend	Nacht
Kurgebiete	45	40	35
Erholungsgebiete	50	45	40
Reine Wohngebiete	50	45	40
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45
Dorfgebiete	55	50	45
Kerngebiete	60	55	50

Bei Vorliegen einer Überschreitung sind für Neu-, Zu- und Umbauten die Nachweise der Einhaltung der festgelegten Schwellenwerte bzw. Widmungsgrenzwerte für die relevanten Bauplatzteile (unter Heranziehung von Lärmmessungen oder -gutachten) zu erbringen. Bei Nichteinhaltung dieser sind durch die Baubehörde entsprechende aktive (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand, eines Lärmschutzwalles, bauliche Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise an den Außenwänden, Fenstern und Decken bzw. Dächern und durch den Einbau von Schallschutzfenstern inkl. Lüftungseinrichtung) oder passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. entsprechende Anordnung, Form und Stellung der Gebäude) vorzuschreiben.

(3) Als Sanierungszeitraum wird eine Planungsperiode (15 Jahre) festgesetzt.

In der Praxis gab es in Graz entsprechende Tempobeschränkungen primär durch Erich Edegger, seither sind nur wenige solche Maßnahmen bekannt, (erst in den letzten 2 Jahren).

Verkehrslärm ist in städtischen Gebieten einer der am meisten unterschätzten Störfaktoren und Schutz vor dem Verkehrslärm ist ein wesentliches Kriterium für Lebensqualität.

Die Reduktion des Verkehrslärms wird häufig von Anrainern bzw. von Betroffenen in entsprechenden Diskussionen vorgebracht, aber auch häufig von Verantwortlichen ignoriert.

Hier im östlichen Teil der Puntigamer Straße kommt dazu, dass die ab 2014 geplante Verkehrsberuhigung speziell auch für eine Reduzierung der Geschwindigkeiten im Bereich der Volksschule Liebenau beitragen sollte.

7. Verstärkte Koordination der zuständigen Ämter:

Seit der Errichtung des Murparks, des Liebenauer Gürtels, der Verlängerung der Straßenbahn von der C.v.H. bis zum Murpark, der Errichtung des Parkhauses für die Möglichkeit von Park & Ride sind ebenfalls bereits viele Jahre vergangen.

In diesem Zeitraum waren selbstverständlich auch viele verschiedene Dienststellen und Magistrats-Abteilungen involviert – und es gab auch entsprechende Nachdenkpausen. Da jetzt jedenfalls „für alle Baugebiete die mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichte festzusetzen“ ist, wird die Stadt und werden die direkt Betroffenen beim dzt. bestehenden Gebietscharakter mit der kleinteiligen Bebauung mit den derzeitigen Festlegungen gut zurechtkommen.

8. Schlussfolgerung:

Hier in Liebenau sind bereits umfangreiche Finanzmittel für eine Reduzierung der Lärm-Immissionen und (speziell im Bereich Messe – Stadion) auch für erträglichere Situationen bei Großveranstaltungen geflossen. Jetzt wieder „aufzurüsten“ ist weder fair noch sinnvoll noch zumutbar.

Somit wird um Berücksichtigung der vorgebrachten Argumente ersucht und wird somit eine Erhaltung und Schutz dieser „Altstadt-Schutzzone“ beantragt.“

Einwendungsbehandlung:

Grundsätzlich ist anzumerken, dass in dieser Einwendung vermehrt Punkte angesprochen werden, die nicht im Gültigkeitsbereich des 07.32.0 Bebauungsplan liegen oder nicht in einem raumordnungsrechtlichen Verfahren abgewickelt bzw. gelöst werden können.

Im Vorfeld wurde ein städtebaulicher Wettbewerb in Form eines geladenen Gutachterverfahrens über alle innerhalb des Planungsgebietes liegenden Grundstücke ausgelobt, das Siegerprojekt wurde als Gestaltungskonzept bzw. Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

In Anbetracht des Verkehrsaufkommens in der nördlich verlaufenden Puntigamer Straße wurde gerade in diesem Teilbereich des Bebauungsplan-Entwurfes zukünftig die geschlossene bzw. gekuppelte Bauweise festgelegt, um auf die aktuelle Situation der zunehmenden Lärmbelastung zu reagieren und den Straßenraum in attraktiver Weise zu fassen. Angesichts dieser Prämisse zum *Schutz vor dem Verkehrslärm* wird daher ein Paradigmenwechsel in der vorherrschenden Bauweise im Bereich der Puntigamer Straße als auch in der Kadettengasse entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten forciert.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 07.32.0 Bebauungsplan „Puntigamer Straße – Kadettengasse“ in folgenden Punkten geändert.

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

VERORDNUNG

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Auf den Grundstücken Nr. ~~153/7~~, 153/8, 153/9, .47/1, 153/1, .46, 154/2, KG Liebenau ist ausschließlich eine gekuppelte Bebauung zulässig.
- ~~(2) Auf dem Grundstück Nr. 153/9 ist ausschließlich eine geschlossene Bebauung zulässig.~~

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (2) Das „Baufeld A“ umfasst ~~die Grundstücke~~ das Grundstück Nr. 153/7 und 153/9, KG Liebenau mit einer Gesamtfläche von ca. 957 m².

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN, ABSTÄNDE

- (5) Es darf pro Grundstück nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 4,0 x 4,0 m oder einer Fläche von max. 16 m² errichtet werden. Die Anordnung von Nebengebäuden in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ist ausgeschlossen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE; FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (9) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ~~ca.~~ 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (3) Im Zuge der Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen dürfen Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden.

§ 9 SONSTIGES

- (3) Lärmschutzwände sind unzulässig. Davon ausgenommen sind das Baufeld A und Baufeld B, wo eine transparente Lärmschutzwand möglich ist.

PLANWERK

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

Nach erneuter Überprüfung des Planwerks wurde für das Gst. Nr. 153/8, KG Liebenau in der Beschlussfassung für die bebaubare Fläche in Richtung Westen anstelle der Baufluchtlinie eine Baugrenzlinie festgelegt.

Die Eigentümerin des Gst. Nr. 153/8 wurde über die vorgenommene Änderung informiert und angehört. Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer:innen bzw. Dritte.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der Erläuterungsbericht wurde betreffend die geänderten Inhalte ergänzt und berichtigt. Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer:innen bzw. Dritte.

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. 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 07.32.0 Bebauungsplan „Puntigamer Straße – Kadettengasse“ bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

DI Thomas Wagner-Bornik
(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin

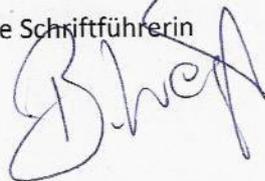
Mag.^a Judith Schwentner
(elektronisch unterschrieben)

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

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 24.4.2024

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

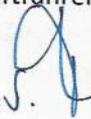
bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 25.04.2024

Der/die Schriftführerin:

i.v. 

Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

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

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Liebenau wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 07.32.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

Klima-Schutz Maßnahmen

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

- Boden- und Flächen-sparender Umgang mit den Liegenschaften
- Entsiegelung
- Freihaltung der (Innen-)Höfe
- Sicherung und Revitalisierung der Vorgartenzonen
- Extensive Dachbegrünung
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, Hecken, ...)
- Sicherung der Baumstandorte
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Baumpflanzungen, ...)
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

	Signiert von	Wagner-Bornik Thomas
	Zertifikat	CN=Wagner-Bornik Thomas,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-04-15T14:55:29+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-04-15T17:29:11+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-04-17T10:17:44+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-04-17T14:37:09+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A 14 – 181612/2022/0015

07.32.0 Bebauungsplan

„Puntigamer Straße - Kadettengasse“

VII.Bez., KG Liebenau

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 25.04.2024, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 07.32.0 Bebauungsplan „Puntigamer Straße - Kadettengasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl. 73/2023 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedung 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. 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 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Auf den Grundstücken Nr. 153/8, 153/9, .47/1, 153/1, .46, 154/2, KG Liebenau ist ausschließlich eine gekuppelte Bebauung zulässig.
- (2) Auf dem Grundstück Nr. 153/5 ist ausschließlich eine gekuppelte und geschlossene Bebauung zulässig.
- (3) Auf den übrigen Grundstücken ist ausschließlich die offene Bebauung zulässig.
- (4) In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung zulässig.
- (5) Handelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (6) Wohnungen zugeordnete Lagerräume (z.B. Kellerersatzräume) sind im Erdgeschoss unzulässig.
- (7) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Wohnnutzfläche zu betragen.

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 4 Baufelder (Baufeld A, B, C, und D) festgelegt.
- (2) Das „Baufeld A“ umfasst das Grundstück 153/9, KG Liebenau mit einer Gesamtfläche von ca. 957 m².
- (3) Das „Baufeld B“ umfasst die Grundstücke Nr. 153/5 und 153/8, KG Liebenau mit einer Gesamtfläche von ca. 1.682 m².
- (4) Das „Baufeld C“ umfasst die Grundstücke .47/1, .47/2 und 153/1, KG Liebenau mit einer Gesamtfläche von ca. 1.087 m².
- (5) Das „Baufeld D“ umfasst die Grundstücke Nr. .46 und 154/2, KG Liebenau mit einer Gesamtfläche von ca. 1.134 m².
- (6) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (7) Bebauungsgrad: höchstens 0,4
- (8) Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN, ABSTÄNDE

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien sowie Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Vordächer, Kellerabgänge, deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Über die Baufluchtlinie hervortretende Gebäude- (z.B. Balkone, Erker, Loggien etc.) oder Fassadenteile sind nicht zulässig.
- (4) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzl原因en auskragen.
- (5) Es darf pro Grundstück nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 4,0 x 4,0 m oder einer Fläche von max. 16 m² errichtet werden. Die Anordnung von Nebengebäuden in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ist ausgeschlossen.
- (6) Unter Einhaltung der Baugrenzl原因en sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände auf den Baufeldern A, B und C zulässig.
- (7) Außenliegende Bauteile (Stiegenhäuser, Balkone u. dgl.) dürfen die Gebäude- und Grenzabstände gemäß Steiermärkisches Baugesetz nicht unterschreiten.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl festgelegt.

Geschoßanzahl:	Taufseitige Gebäudehöhe:	Gesamthöhe bei Flachdachausführung:
1 G	max. 4,50 m	max. 4,50 m
2 G	max. 7,50 m	max. 7,50 m
3 G	max. 10,50 m	max. 10,50 m
4 G	max. 13,50 m	max. 13,50 m

Entlang der Puntigamer Straße wird eine Geschossanzahl von mindestens 3G festgelegt.

Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Straßenniveau.

Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

- (2) Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung zulässig.
- (3) Dachflächen über dem obersten Geschoss dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad 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. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachfläche pro Bauplatz.
- (5) Haustechnikanlagen (Kühlgeräte, Ventilatoren und dgl.) sind bei Flachdächern und flach geneigten Dächern mindestens 2,00 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (6) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 2 (5) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,60 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (3) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.
- (4) Bei Neubauten sowie Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (5) Bei Neubauten sowie Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien zu errichten. Die Anordnung von PKW-Abstellplätzen in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ist ausgeschlossen.
- (2) Bei Neubauten ist je 60 - 75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

- (3) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,1 und 0,36 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (4) 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.
- (5) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (6) Bei einer ausschließlichen Wohnnutzung sind max. 2 PKW-Stellplätze in freier Aufstellung zulässig. Bei einer gewerblichen Nutzung sind max. 6 PKW-Stellplätze in freier Aufstellung zulässig.
- (7) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (8) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (9) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.
- (10) Oberirdische Fahrradstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße.
- (2) Der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung wird mit 40% begrenzt.
- (3) Im Zuge der Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen dürfen Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden.

Pflanzungen, Bäume

- (4) Pro 250 m² unbebauter Fläche ist ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (5) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (6) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,0 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.
- (7) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat

bei Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
bei Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
bei Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

 zu betragen.

Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.

- (8) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (9) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- (10) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (11) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformartigen Steinen sind unzulässig.

PKW-Abstellflächen

- (12) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten. Bei groß- u. mittelkronigen Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen 3. Ordnung von mind. 1,00 m Höhe vorzusehen. Ein Wurzelraumvolumen von min. 50,0 m³ pro Baum ist vorzusehen. Kugelformen sind unzulässig.
- (13) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 1,80 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.

Geländeveränderungen

- (14) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Gartenniveaus im Ausmaß von max. 0,50 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

Sonstiges

- (15) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (2) Müllsammelstellen sind innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.
- (3) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (4) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistiche Abbildungen u. dgl. über 0,50 m² Fläche sind unzulässig.
- (5) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m zulässig.
- (6) Freistehende Werbepylone und dergleichen sind unzulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten. Zubauten sind unzulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 09.05.2024 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

GZ: A 14 – 181612/2022/0015

Bearbeiter:
DI Thomas Wagner-Bornik

07.32.0 Bebauungsplan

„Puntigamer Straße - Kadettengasse“
VII. Bez., KG 63113 Liebenau

Graz, 25. April 2024

Dok: Bebauungsplanung/07.32.0

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit dem Schreiben vom 25. Februar 2019 ersucht die AiFiSH Puntigamer Straße 2X Wohnbau GmbH, Eigentümerin der Liegenschaft Puntigamer Straße 25, Gst. Nr. 153/7 und 153/9, EZ 1483, KG 63113 Liebenau um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: 153/8, 153/5, 153/1, .47/1, .47/2, .46, 152/3, 154/2, alle KG 63113 Liebenau.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 6.026 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 - 0,8 ausgewiesen.

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

In Abstimmung mit der Antragstellerin wurde für den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplangebiets im Sinne der zukünftigen Entwicklung des städtischen Gebiets seitens des Stadtplanungsamts drei Architekturbüros zur Erstellung einer Bebauungsstudie im Rahmen eines Gutachterverfahrens eingeladen. Das Gutachterverfahren wurde Ende August 2022 abgeschlossen.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor.

- Gestaltungskonzept, hervorgegangen aus dem Ergebnis des Gutachterverfahrens
Verfasser: Architekturbüro Tschom, Univ.-Prof.i.R. DI Dr.techn. Hansjörg Tschom

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

- Wohngebiet mittlerer Dichte gem. §14 4.0 STEK

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

Das Geviert, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, ist im Norden von der Puntigamer Straße und von der umlaufenden Kadettengasse sowie östlich von dem Hedwig-Ehmann-Park umgeben.

Ziel des Bebauungsplanes ist eine geordnete Siedlungsentwicklung mittels einer gekuppelten bzw. geschlossenen Straßenrandbebauung, die sich durch ihren starken Straßenraumbezug auszeichnet und damit einhergehend eine signifikante raumbildende Wirkung erzielt. Der Straßenraum soll nicht ausufern, sondern eine klare bauliche Fassung erhalten, sodass im Wesentlichen die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität in diesem generiert wird.

Hinter der Bebauung, straßenabgewandt und lärmgeschützt, befinden sich begrünte Innenhofsituationen mit der Zielfunktion als bauplatzübergreifende Grünflächen. Im Hinblick auf die bestehende Bebauungsstruktur entlang der Puntigamer Straße existieren noch Relikte der offenen Bauweise, die jedoch nicht geeignet erscheinen, um auf die aktuelle Situation der zunehmenden Verkehrsbelastung zu reagieren und obendrein den Straßenraum in attraktive Weise zu fassen. Ein Wechsel der bestehenden Bauweise im Bereich der Puntigamer Straße als auch in der Kadettengasse wird daher in dem vorliegenden Fall angestrebt.

Bei der Verteilung der Baumassen wird auf die Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit der Umgebung reagiert, indem die straßenbegleitende Bebauung entlang der Puntigamer Straße mit einem Knick in der Baufluchtlinie von der Parallelität des Straßenverlaufes abweicht und einen zusätzlichen Versatz in der Gebäudefront ausbildet. Außerdem werden die Baukörper durch eine entsprechende Höhenstaffelung mit Eckbetonungen gegliedert. Als städtebauliche Zielsetzung wird eine Bebauungsstruktur angestrebt, die sich in ihrer Kubatur an den kleinteiligen Einzelvolumen des bestehenden dörflichen Charakters orientiert und von ablesbaren Einzelbaukörpern mit kleinteilig gegliederten Fassadenfronten geprägt wird.

Aufgrund dieses starken Verkehrsaufkommens ist entlang der Puntigamer Straße auch die straßenseitige Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Dieser straßenseitige ebenerdige Bereich ist hingegen prädestiniert, mit einer funktionierenden Nutzungsdurchmischung zur Belebung des Straßenraums beizutragen.

Es wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Baugrenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 20. September 2023 über die beabsichtigte Auflage des 07.32.0 Bebauungsplan "Puntigamer Straße - Kadettengasse" Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 04. Oktober 2023.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 05. Oktober 2023 bis zum 07. Dezember 2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 16. Oktober 2023 durchgeführt.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 07.32.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

VERORDNUNG

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

(1) Auf den Grundstücken Nr. ~~153/7~~, 153/8, 153/9, .47/1, 153/1, .46, 154/2, KG Liebenau ist ausschließlich eine gekuppelte Bebauung zulässig.

~~(2) Auf dem Grundstück Nr. 153/9 ist ausschließlich eine geschlossene Bebauung zulässig.~~

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

(2) Das „Baufeld A“ umfasst ~~die Grundstücke~~ das Grundstück Nr. 153/7 und 153/9, KG Liebenau mit einer Gesamtfläche von ca. 957 m².

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN, ABSTÄNDE

(5) Es darf pro Grundstück nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 4,0 x 4,0 m oder einer Fläche von max. 16 m² errichtet werden. Die Anordnung von Nebengebäuden in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ist ausgeschlossen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE; FAHRRADABSTELLPLÄTZE

(9) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ~~ca.~~ 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

(3) Im Zuge der Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen dürfen Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden.

§ 9 SONSTIGES

(3) Lärmschutzwände sind unzulässig. ~~Davon ausgenommen sind das Baufeld A und Baufeld B, wo eine transparente Lärmschutzwand möglich ist.~~

PLANWERK

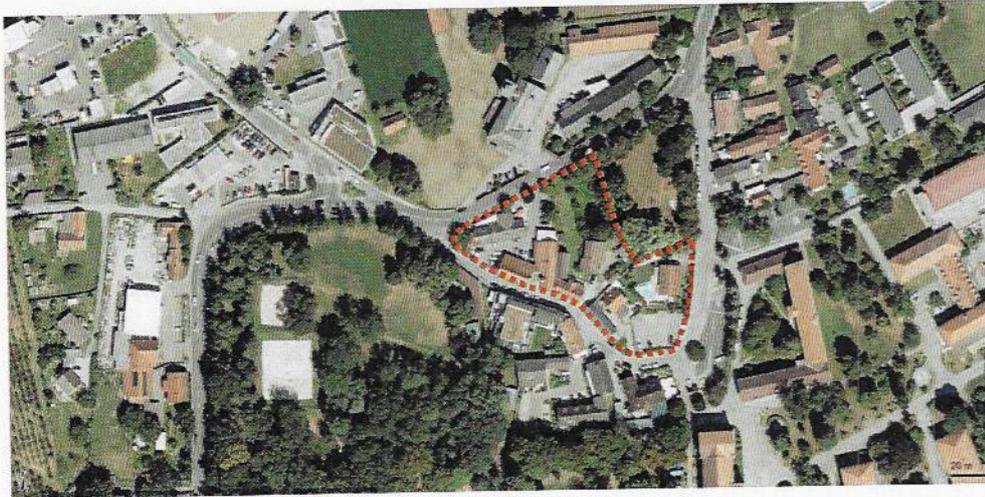
In der Plan-Legende wurden die Informationen aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild ergänzt.

Nach erneuter Überprüfung des Planwerks wurde für das GSt. Nr. 153/8, KG Liebenau in der Beschlussfassung für die bebaubare Fläche in Richtung Westen anstelle der Baufluchtlinie eine Baugrenzlinie festgelegt.

Die Eigentümerin des GSt. Nr. 153/8 wurde über die vorgenommene Änderung informiert und angehört. Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer:innen bzw. Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Süden von Graz, im Bezirk Liebenau, südlich der Puntigamer Straße. Das Geviert, in dem das Planungsareal liegt, ist im Norden von der Puntigamer Straße und von der Kadettengasse umgeben, die sich in einem Halbbogen südöstlich der Puntigamer Straße erstreckt. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 6.026 m² brutto auf.



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

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Das Planungsgebiet liegt gemäß Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF) im Funktionsbereich „Wohngebiet mittlerer Dichte“.



Auszug aus dem
Entwicklungsplan
des 4.0
Stadtentwicklungs-
konzeptes (idgF).

Die rote
Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte (Signatur „Wohnen“ - dunkelgelb)

- (1) Vorrangige Wohnnutzung.
- (2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.
- (3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.
- (4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.
- (5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.
- (9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)

§ 26 BAULANDDURCHGRÜNUNG

(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:

- Begrünung von Stützmauern
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen

Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.

(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch

- Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz

Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.

(24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch

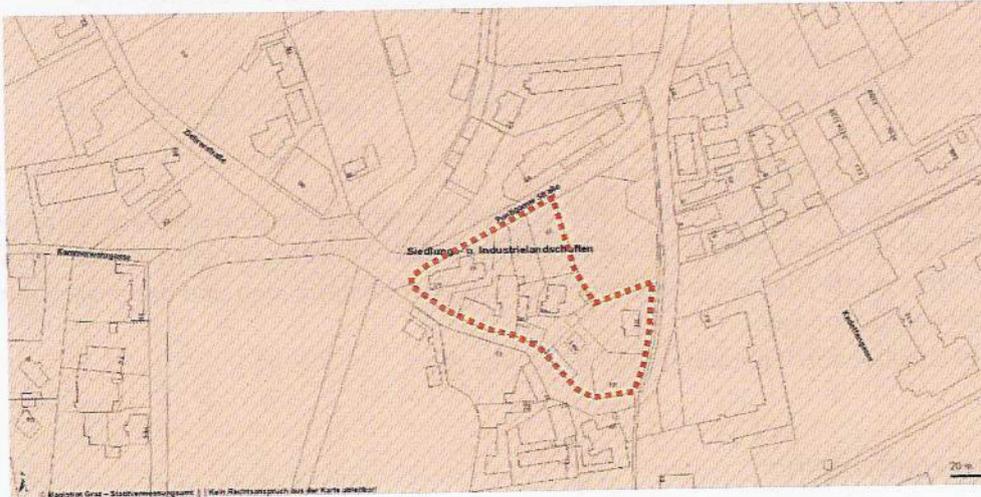
- Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°
Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 300 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden.

Für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen kann die Behörde darüber hinaus Ausnahmen erteilen.

Innerhalb der Grazer Altstadtsschutzonen sind Ausnahmen auf Basis eines Gutachtens der Altstadterhaltungskommission zulässig.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

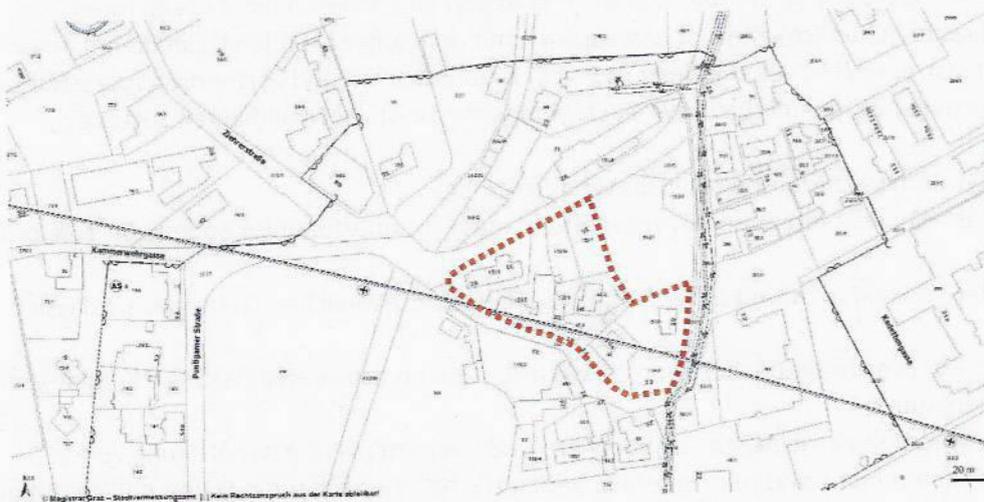
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



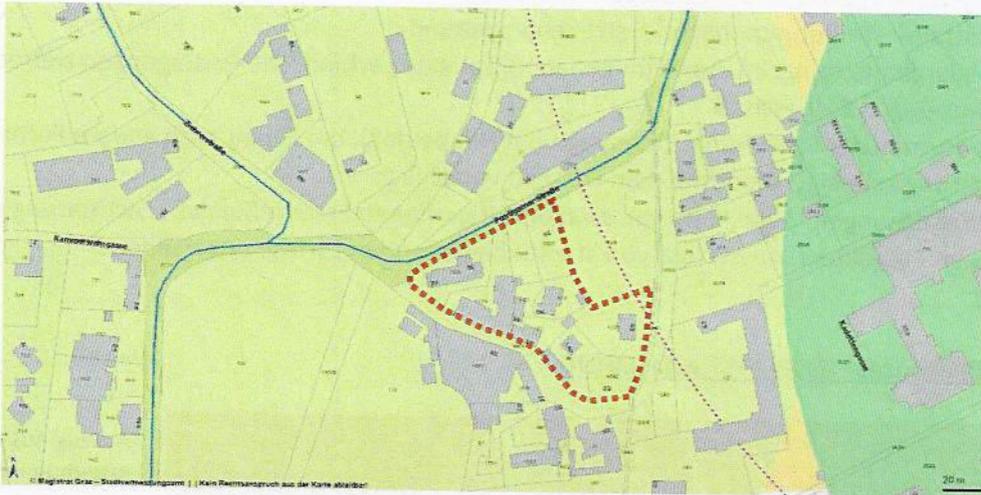
Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Altstadtschutzzone IV.
Innerhalb der Altstadtschutzzonen ist die Erstellung eines Gutachtens gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 erforderlich.

- Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof

Verkehr (Deckplan 3):



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Kategorie 3:

„Städtische Bedienqualität“

Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Das Planungsgebiet liegt im 1.000 m Einzugsbereich der Eisenbahn (S-Bahnhaltestelle Liebenau/Murpark).

Die Erschließung des Planungsgebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch die Buslinien Nr. 34 und 64 in der Puntigamer Straße (Städtische Bedienqualität der Kategorie 3) ist als gut anzusehen.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

„Vororte mit Zentrumsfunktion“ im Teilraum Nr. 24: Engelsdorf – Murfeld



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

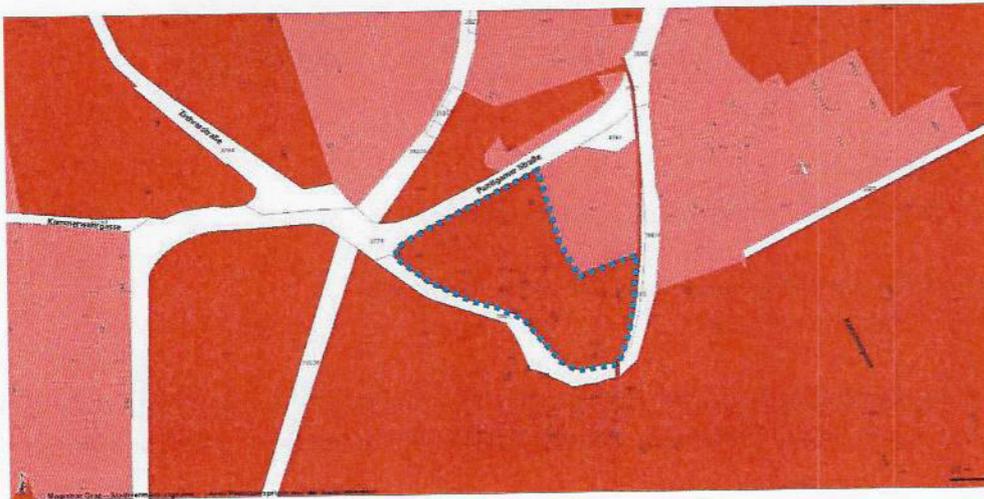
Charakteristik:

überkommene Siedlungsstruktur ehemaliger Vororte, stark straßenraumbildende, häufig kleinteilige Bebauung mit differenziertem Baufluchtlinienverlauf (z.B.: Krümmung u. ä.), Nutzungsdurchmischte Erdgeschoßzone.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes:

- Bauweise: geschlossen, gekuppelt; tlw. offen
- Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall), bei Zubau auch andere Formen der Parkierung zulässig, sofern mit dem Ortsbild verträglich
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitig offenen Erschließungen, Fortführung des kleinteiligen Charakters, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:



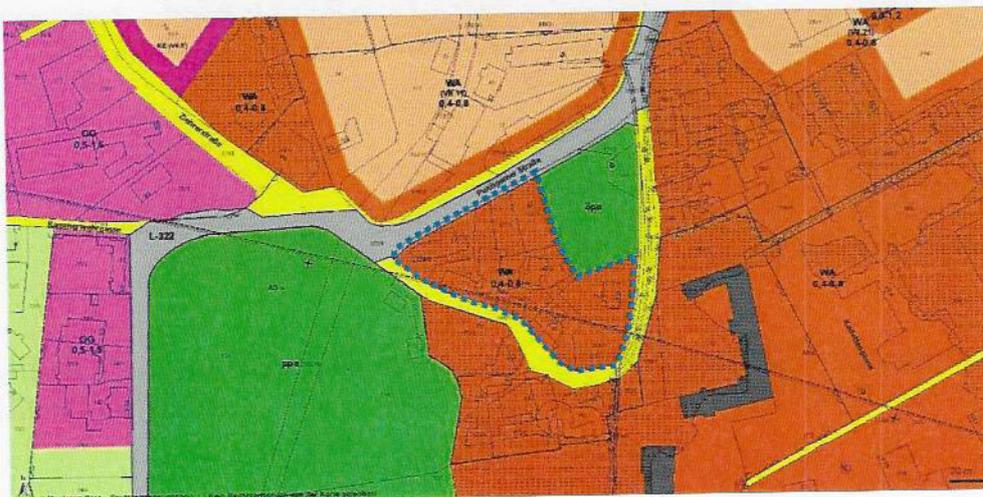
Auszug aus dem Kommunales Energie Konzept 2017 (KEK).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme und kurzfristigen Erweiterungsgebietes (2017 bis ca. 2025).

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet“, überwiegend Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

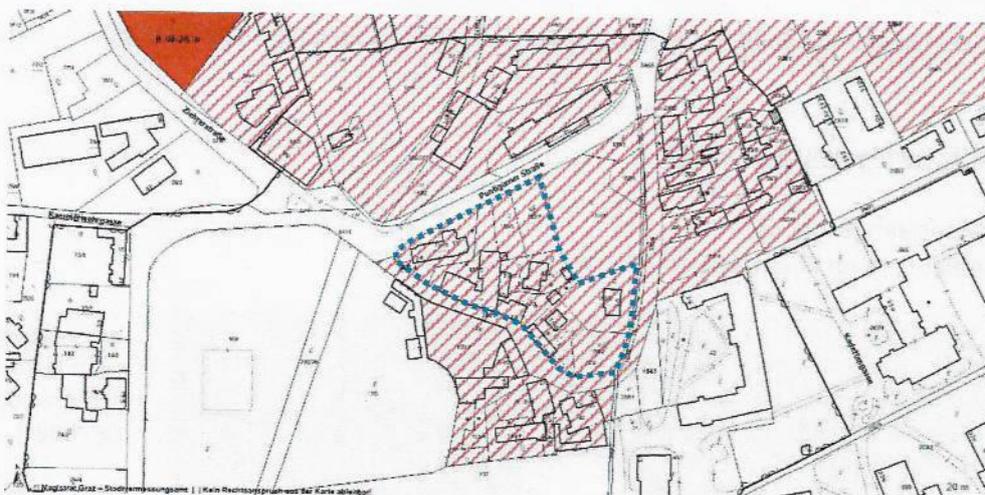
- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.
- (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30 StROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Für das Planungsgebiet ist ein Bebauungsplan erforderlich.



Auszug aus dem Deckplan 1 Baulandzonierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30 (7) StROG 2010 idF LGBl Nr. 73/2023 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

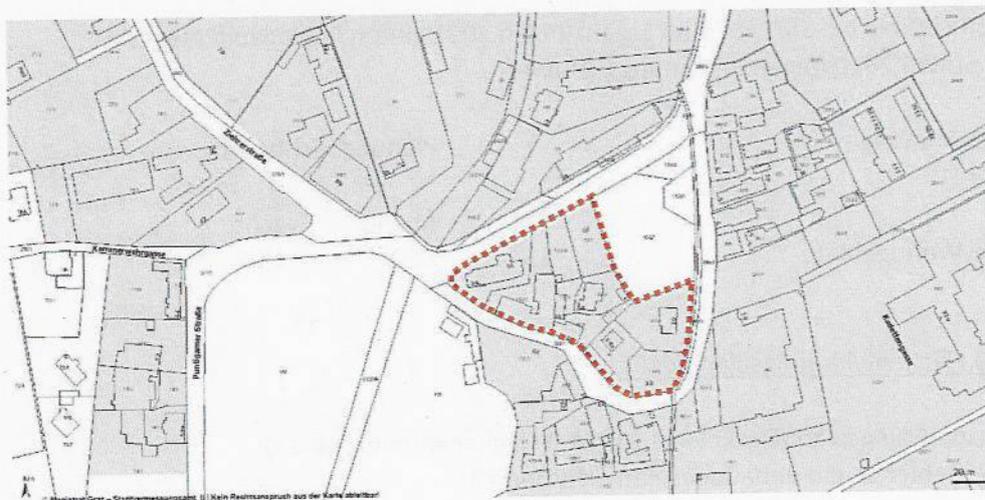
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.

Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):

Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; [...]“



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

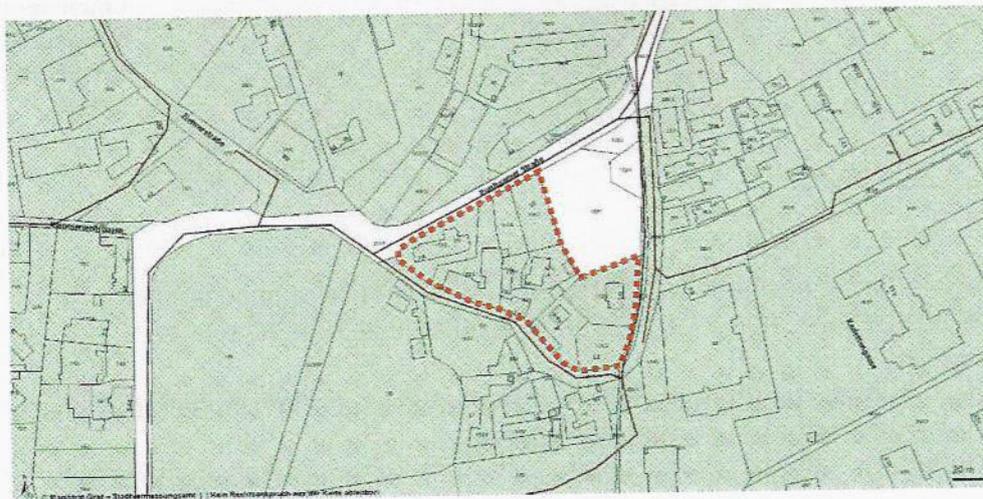
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

Gemeindeabwasserplan (Karte 1):

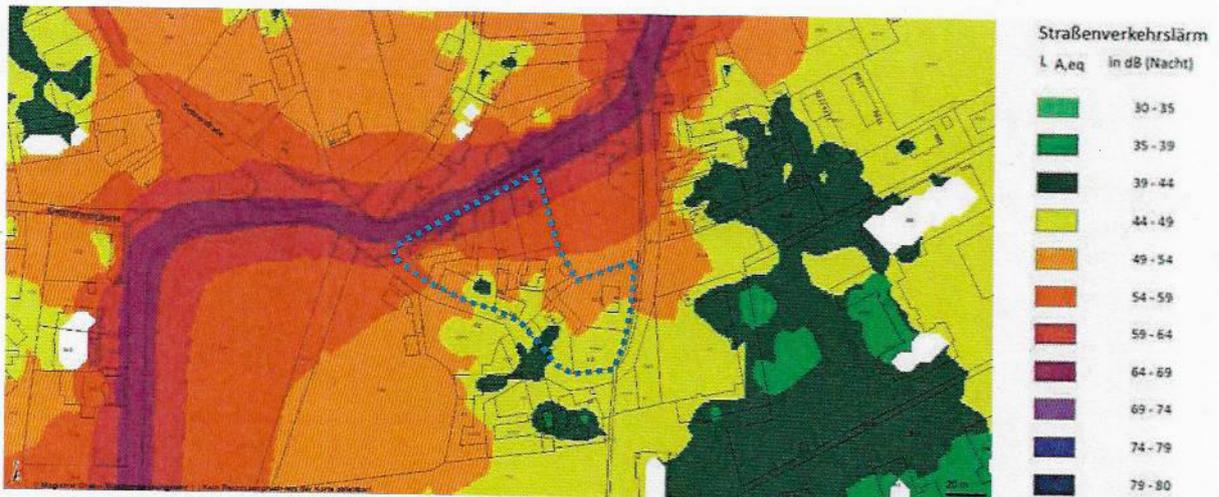
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.



Auszug aus der Karte 1 des 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).
Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Grünes Netz Graz



Auszug aus dem
Grünen Netz Graz.

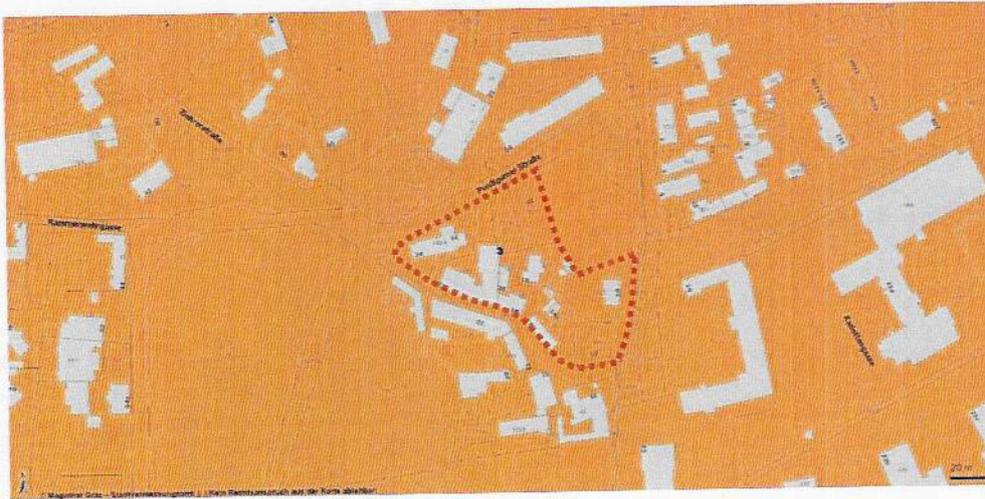
Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

Das Grüne Netz in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, sowie auch für diverse Behördenentscheidungen.

Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.

Wie man anhand des vorliegenden Ausschnittes aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll in diesem Bereich die Puntigamer Straße als die Hauptverkehrsstraße (orange, mit schwarz eingefasste Linie) aufgewertet werden (Straßenräume gestalterisch aufwerten, vorhandene Grünelemente erhalten/pflegen).

Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der
Klimatopkarte.

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

- Klimatische Besonderheiten
Klimatop Nr. 3 „Überwiegende Blockverbauung mit mäßiger Durchlüftung“
- Planerische Empfehlungen (gem. Stadtklimaanalyse): „Mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung (N-S)“

Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Lage innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung

Fließpfadkarte:

- Der Bauplatz befindet sich im Talraum mit undefinierbaren Fließpfaden und diffusem Ablauf.

• **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Süden von Graz, im Bezirk Liebenau, südlich der Puntigamer Straße. Das Geviert, in dem das Planungsareal liegt, ist im Norden von der Puntigamer Straße und von der Kadettengasse umgeben, die sich in einem Halbbogen südöstlich der Puntigamer Straße erstreckt.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches ist durch das engräumige Nebeneinander von Betriebsanlagen, dörflichen Strukturen, kleinteilig strukturierten Gebäuden und durch die öffentliche Einrichtung HIB Liebenau stark heterogen geprägt. Die Bebauung entlang der Kadettengasse besteht aus niedrigen, überwiegend ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit ziegelgedeckten Satteldächern. Im Bereich südlich der Kadettengasse befindet sich das Schulareal des HIB Liebenau, das von parkähnlichen Freiflächen mit einem großflächigen Altbaumbestand definiert wird (siehe Luftbilder bzw. Fotodokumentation).



Luftbild 2 (2019):
Auszug aus dem
Geo-Daten-Graz
© Stadtvermessung
Graz.

Blick in Richtung
Norden.

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

Kleinräumige Umgebung:

Das Ortsbild im Kreuzungsbereich der Puntigamer Straße mit der Kadettengasse ist geprägt von kleinteiligen Bebauungsstruktur aus teils ehemals landwirtschaftlich genutzten Gehöften, die sich als dörflich anmutendes Gefüge darstellen. Die ein- bis zweigeschossigen Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit zumeist ziegelgedeckten Satteldächern stehen in loser Anordnung zueinander und werden von versiegelten als auch begrünten Freiflächen bestimmt. Aufgrund der bereichsweise kleinteiligen Parzellierung werden im Bestand immer wieder die Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten.



Abbildung 1:
Blick vom Kreuzungsbereich Puntigamer Straße/
Kadettengasse in Richtung Nordosten.



Abbildung 2:
Blick entlang der Kadettengasse Höhe
Hausnummer 5 in Richtung Norden.

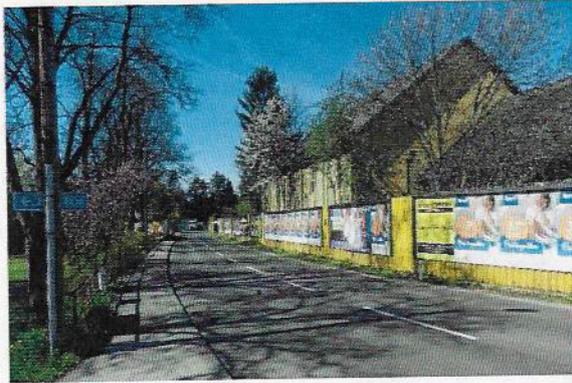


Abbildung 3:
Blick vom Kreuzungsbereich Puntigamer Straße/
Kadettengasse in Richtung Südwesten.

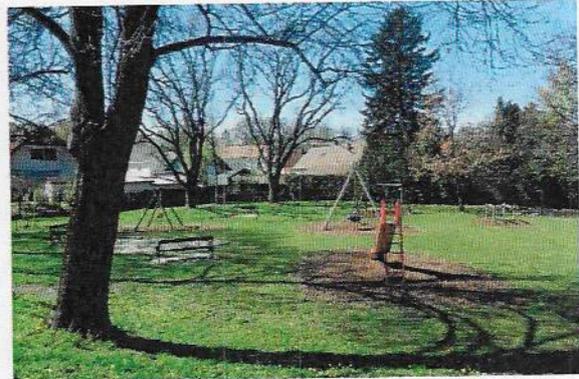


Abbildung 4:
Blick von der Kadettengasse auf den „Hedwig-
Ehmann-Park“ in Richtung Westen.

Gegenüberliegend westlich der Kadettengasse erstreckt sich eine öffentliche Parkanlage („Hedwig-Ehmann-Park“), die sich durch ihren üppigen Baumbestand und den dazwischenliegenden Kinderspielbereichen auszeichnet.

Nördlich des Planungsgebietes entlang der Puntigamer Straße erstreckt sich das Areal der ehemaligen Friedl-Mühle, das sich aus mehreren Wohn-, Wirtschafts- und Lagergebäuden zusammensetzt, welche um eine dreieckige, vollflächig versiegelte Innenhofsituation angeordnet sind. Die ein- bis dreigeschossigen Gebäude weisen unterschiedlich geneigte Sattel- und Pultdächer mit verschiedenen Dacheindeckungen auf. Im weiteren Verlauf der Puntigamer Straße sind im Kreuzungsbereich mit der Ziehrerstraße zweigeschossige Gewerbebauten mit teils begrünten Flachdächern erkennbar, die von WIKI als Verwaltungs- und Sportzentrum genutzt werden.

Gegenüber erstreckt sich das Firmengelände einer Baufirma, dessen Freibereich als Lager- und Abstellflächen für Baugerätschaften Verwendung findet.



Abbildung 5:
Blick von der Puntigamer Straße auf das Areal der
„Friedl-Mühle“ in Richtung Nordosten.



Abbildung 6:
Blick vom Kreuzungsbereich Puntigamer Straße/
Ziehrerstraße in Richtung Nordwesten.



Abbildung 7:
Blick entlang der Kadettengasse Höhe
Hausnummer 22 in Richtung Südosten.



Abbildung 8:
Blick entlang der Kadettengasse Höhe
Hausnummer 12 in Richtung Nordwesten.

Im südwestlichen Bereich der Kadettengasse ist eine zwei- bis dreigeschossige, straßenraumbildende Wohnbebauung situiert, die entlang der Straße ein längliches Bauvolumen mit gekantetem Tonnendach und gartenseitig anschließend einen abgetreppten Baukörper mit Flachdach und umlaufenden Balkon- und Terrassenflächen aufweist. Im weiteren Verlauf der Kadettengasse ist ein zweigeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Satteldach in gekuppelter Bauweise erkennbar.

Südlich davon befindet sich eine kleinere Wohnanlage bestehend aus mehreren teils miteinander verbundenen Einzelhäusern, die sich um einen überwiegend versiegelten Innhofbereich gruppieren. Bei den zweigeschossigen Wohngebäuden erfolgten bereits Dachausbauten mittels Dacheinschnitten, Gaupen und Dachflächenfenster. Östlich davon ist ein L-förmiges, zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Sattel- bzw. Krüppelwalmdach erkennbar, das im Erdgeschoss als gastronomische Einrichtung genutzt wird.



Abbildung 9:
Blick auf die Bebauung Kadettengasse
Hausnummer 25 in Richtung Südwesten.



Abbildung 10:
Blick auf das Schulareal der HIB Liebenau in
Richtung Nordosten.

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz.
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Baumbestand**

Im nördlichen und westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist ein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Es wird auf das Gutachten der Abteilung Grünraum und Gewässer (GZ.: A10/5 – 103481/2022-02) verwiesen.

Zusätzlich gilt die Grazer Baumschutzverordnung.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 26. April 2022 sind folgende Bestandsbäume erhaltenswert:



Baumbestandsaufnahme vom 26.4.2022:

Bestandsbäume, die als erhaltenswerter Baumbestand in den Bebauungsplan einzuzeichnen und zu erhalten sind.

- 1 Walnuss
- 2 Japanischer Kuchenbaum
- 3 Roter Spitzahorn
- 4 Ahorn
- 5 Hainbuche
- 6 Walnuss
- 7 mehrstämmiger Ahorn

Zum Schutz der Parkbäume ist auf den angrenzenden Grundstücken eine ober- und unterirdische Baufreihaltezone in der Breite von 2,0 m einzuhalten (schematisch dargestellt: —)

- **Gebäudebestand**

Auf dem Planungsgebiet befinden sich neben Einfamilienwohnhäusern auch gewerblich genutzte Objekte. Die ein- bis zweigeschossigen Gebäude mit teils ausgebauten Satteldächern sind in offener als auch in gekuppelter Bauweise errichtet und zeichnen sich im westlichen Straßenabschnitt der Kadettengasse durch einen starken Straßenraumbezug aus. Die Bebauung situiert sich in diesem Bereich an der Straßenflucht und wirkt sich entsprechend raumbildend auf den Straßenquerschnitt aus.



Abbildung 11:
Blick von der Kreuzung Puntigamer Straße/
Kadettengasse auf das Planungsgebiet in Richtung
Südosten.



Abbildung 12:
Blick von der Puntigamer Straße Höhe
Hausnummer 24 auf das Planungsgebiet in
Richtung Nordosten.



Abbildung 13:
Blick vom „Hedwig-Ehmann-Park“ auf das
Planungsgebiet in Richtung Südwesten.



Abbildung 14:
Blick von der Kadettengasse Höhe Hausnummer
25 auf das Planungsgebiet in Richtung Norden.



Abbildung 15:
Blick von der Kadettengasse Höhe Hausnummer
12 auf das Planungsgebiet in Richtung
Nordwesten.



Abbildung 16:
Blick entlang der Kadettengasse Höhe
Hausnummer 14 in Richtung Nordwesten.



Abbildung 17:
Blick von der Kadettengasse Höhe Hausnummer 14 auf das Planungsgebiet in Richtung Nordosten.



Abbildung 18:
Blick entlang der Kadettengasse Höhe Hausnummer 22 in Richtung Südosten.

- **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).

- **Infrastruktur**

Der Gebietsbereich ist durch die infrastrukturellen Einrichtungen der näheren Umgebung sehr gut erschlossen.

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- WIKI Kinderkrippe Ziehrerstraße, Ziehrerstraße 80, Entfernung ca. 240 m
- GiP Kinderkrippe Raiffeisenstraße, Raiffeisenstraße 190, Entfernung ca. 440 m
- Pfarrkindergarten St. Paul-Liebenau, Konrad-Hopferwieser-Gasse 6, Entfernung ca. 560 m
- Wohlfühlkindergarten Verein „Krawuzi Kapuzi“, Raiffeisenstraße 155, Entfernung ca. 710 m
- Kinderkrippe Kinderbetreuungsverein Schneckenhaus, Messendorfer Straße 19, Entfernung ca. 730 m
- Pfarrkindergarten Graz-Süd, Anton-Lippe-Platz 2, Entfernung ca. 1.000 m
- WIKI Kindergarten Sternäckerweg, Sternäckerweg 48a, Entfernung ca. 1.200 m

Schulen:

- Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium Graz-Liebenau (HIB), Kadettengasse 19, Entfernung ca. 100 m
- Volksschule Graz-Liebenau, Puntigamer Straße 5, Entfernung ca. 240 m
- Volksschule Graz-Engelsdorf, Liebenauer Hauptstraße 177, Entfernung ca. 880 m

Sozialeinrichtungen:

- WIKI Kinderbetreuungs GmbH, Ziehrerstraße 83, Entfernung ca. 190 m
- Lebenshilfe Steiermark, Casalgasse 58, Entfernung ca. 240 m
- Sozialmedizinisches Zentrum Liebenau, Liebenauer Hauptstraße 104a, Entfernung ca. 300 m
- Jugendwohlfahrt In spe OG, Kollerweg 10a, Entfernung ca. 340 m
- Sozialmedizinisches Zentrum Liebenau, Liebenauer Hauptstraße 141, Entfernung ca. 600 m

Dienstleistung und Handel:

- PENNY Markt, Liebenauer Hauptstraße 139, Entfernung ca. 580 m
- EKZ Murpark, Ostbahnstraße 3, Entfernung ca. 600 m
- LIDL Markt, Liebenauer Hauptstraße 164, Entfernung ca. 660 m
- INTERSPAR Supermarkt, Ostbahnstraße 3, Entfernung ca. 710 m
- SPAR Supermarkt, Ziehrerstraße 11, Entfernung ca. 780 m
- Apotheke „Am Grünanger“, Ziehrerstraße 2, Entfernung ca. 870 m
- Billa Supermarkt, Puntigamer Straße 128, Entfernung ca. 1.100 m

• Erschließung/Verkehr

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Puntigamer Straße und von der Kadettengasse begrenzt.

Öffentlicher Verkehr:

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

Kategorie 3 (300m Radius-Luftlinie):

„Städtische Bedienqualität“

Intervalle von 10 – 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

- Buslinie 34, Haltestelle Puntigamer Straße in der Ziehrerstraße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 64, Haltestelle Puntigamer Straße in der Puntigamer Straße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Regionalbuslinie 671

In rund 950 m Entfernung befindet sich ein Mobilitätsknoten im Bereich des „Murparks“. Bei diesem Mobilitätsknoten steht der Regionalzug, Straßenbahn, diverse Regionalbusse, städtische Buslinien und Fernbusse zur Verfügung.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzende Gemeindestraße (Kadettengasse).

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind nur im untergeordneten Ausmaß entlang der Bebauung vorhanden. Über die Puntigamer Straße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz. Die nächstgelegene Hauptradroute befindet sich bei der Puntigamer Brücke im Bereich des rechten Murufers.

• Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich gem. 4.0 Flächenwidmungsplan – Karte 1 (Abwasserplan) in sämtlichen Straßenzügen des Bebauungsplangebietes.

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.

Im Zuge etwaiger Bauverfahren ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, 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. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6, 9-10 der VO)

Zu § 2 Bauungsweisen, Nutzungen

Entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten ist im gegenständlichen Bebauungsplangebiet die offene, gekuppelte und geschlossene Bauungsweise zulässig.

Ziel ist die Schaffung einer gekuppelten bzw. geschlossenen Straßenrandbauung, die sich durch ihren starken Straßenraumbezug auszeichnet und signifikante raumbildende Wirkung erzielt. Der Straßenraum soll nicht ausufern, sondern eine klare bauliche Fassung erhalten, sodass im Wesentlichen die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität in diesem generiert wird.

Hinter der Bauung, straßenabgewandt und lärmgeschützt, befinden sich begrünte Innenhofsituationen mit der Zielfunktion als bauplatzübergreifende Grünflächen. Im Hinblick auf die bestehende Bauungsstruktur entlang der Puntigamer Straße existieren noch Relikte der offenen Bauungsweise, die jedoch nicht geeignet erscheinen, um auf die aktuelle Situation der zunehmenden Verkehrsbelastung zu reagieren und obendrein den Straßenraum in attraktiver Weise zu fassen. Ein Wechsel der bestehenden Bauweise im Bereich der Puntigamer Straße als auch in der Kadettengasse wird daher in dem vorliegenden Fall angestrebt.

Bei der Verteilung der Baumassen wird auf die Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit der Umgebung reagiert, indem die straßenbegleitende Bauung entlang der Puntigamer Straße mit einem Knick in der Baufluchtlinie von der Parallelität des Straßenverlaufes abweicht und einen zusätzlichen Versatz in der Gebäudefront ausbildet. Außerdem werden die länglichen Baukörper durch eine entsprechende Höhenstaffelung mit Eckbetonungen gegliedert.

Als städtebauliche Zielsetzung wird eine Bauungsstruktur angestrebt, die sich in ihrer Kubatur und Gestaltung an den kleinteiligen Einzelvolumen des bestehenden dörflichen Charakters orientiert und von ablesbaren Einzelbaukörpern mit kleinteilig gegliederten Fassadenfronten geprägt wird (keine langen durchgehenden Fassadenfronten, etc).

Entsprechend der Lage im Stadtgebiet befinden sich in der Erdgeschoßzone dieser Typologie teilweise kommerzielle und/oder öffentliche Einrichtungen zur Versorgung des umliegenden Stadtteils. Aufgrund der bestehenden hohen Verkehrsbelastung entlang der Puntigamer Straße ist beispielsweise die straßenseitige Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Dieser straßenseitige ebenerdige Bereich ist hingegen prädestiniert, mit einer funktionierenden Nutzungsdurchmischung zur Belebung des Straßenraums beizutragen.

Um ein ausgewogenes Konglomerat an unterschiedlichen Wohnungstypen und -größen zu generieren, wurde eine Mindestwohnungsgröße von 30,0 m² festgelegt.

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß GAEG 2008 zur Gänze in der Altstadtschutzzone IV - dementsprechend wurden im Planungsgebiet bereits Ausbauvorhaben durch die Grazer-Altstadtsachverständigenkommission (ASVK) beurteilt.

Hinweis zur Altstadtschutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz:

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Bewilligung von Neu-, Zu- und Umbauten von bzw. an Gebäuden, die in der Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz liegen, ein positives Gutachten der Grazer-Altstadtsachverständigenkommission vorliegen muss.

Zu § 3 Baufelder, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Es wurden vier Baufelder festgelegt, diese haben die Bezeichnung A, B, C und D.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden. Auch Teile baulicher Anlagen (im Bestand) wie überdachte KFZ-Abstellflächen/Carports werden zu dessen Berechnung herangezogen.

Mit der Festlegung des Bebauungsgrades von 0,4 (je Bauplatz) werden ausreichend Zwischenräume im Sinne einer großzügigen Frei- u. Grünflächengestaltung gesichert. Ein Ziel des Bebauungsplans ist es angemessene Freiräume zu schaffen, und gleichzeitig den Lärmschutz entlang der Straßenzüge zu gewährleisten.

Zu § 4 Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien, Höhenzonierungslinien, Abstände

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzl原因en festgelegt, die fortan eine qualitätsvolle Entwicklung für ein sehr kleinstrukturiertes Grundstückspattern zu bewerkstelligen vermögen.

Es wird auch darauf geachtet, dass die Bauflucht- und Baugrenzl原因en so festgelegt werden, dass innerhalb dieser eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Um die städtebauliche Neustrukturierung innerhalb des Planungsgebietes gewährleisten zu können, sind entsprechende Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände auf den jeweiligen Baufeldern zulässig.

Bereits im Bestand werden die Gebäude- bzw. Grenzabstände teilweise unterschritten. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltungskonzept, hervorgegangen aus dem Ergebnis des Gutachterverfahrens, hat gezeigt, dass Weiterentwicklungen innerhalb des vorliegenden Planungsgebietes nur dann möglich sind, wenn bei Neu- und Zubauten die baugesetzlichen Abstände zu der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur auf den Baufeldern A, B und C teils unterschritten werden können. Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände sind, wenn überhaupt denkbar, durch die Festlegung der Baugrenzl原因en und Gebäude- bzw. Gesamthöhen bestimmt.

Ziel der Festlegung zur Auskrugung von Balkonen ist die Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer, Lichte Raumhöhe

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahlen (1G, 2G, 3G und 4G) eingetragen und in der Verordnung ist die jeweilige maximale Gebäude- und Gesamthöhe begrenzt.

Die Gebäudehöhen können durch Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten geringfügig überschritten werden. In diesem Fall ist durch die aufgezählten untergeordneten und punktuell auftretenden Gebäudeteile eine Überschreitung in geringem Ausmaß möglich.

Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer gem. §5 (4) zu begrünen. Für extensive Begrünung ist eine Substrathöhe von mind. 15 cm vorzusehen. Das gilt auch bei Einschichtaufbau (Vegetationstragschicht mit Drainfunktion).

Ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Flachdächer bei denen eine technisch erforderliche Ausbildung von Gründächern nicht möglich ist.

Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.0 des Stadtentwicklungskonzeptes 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 gem. §5 (5) wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Offene Laubengänge sind im betreffenden Gebietsbereich nicht gegeben. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von straßenseitigen, offenen Laubengängen und über die Bauflucht vortretende Balkone, Erker und Loggien daher nicht zulässig.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich:

- sind auskragenden Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen nicht zulässig.
- werden bei zurückspringenden Obergeschossen im Dachbereich Mindestabstandsregelungen für Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge definiert.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekten von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert ist der Wert, der Lichtmenge die von der Oberfläche reflektiert wird. Gemessen wird dieser Wert in Prozent (100% = weiß, 0% = schwarz).

Des Weiteren wurden Festlegungen zu Glasflächenanteilen und reflektierenden Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon ausgenommen.

Bezogen auf die Materialität der Fassade wird darauf hingewiesen, dass Compositbaustoffe ebenso klimaschädlich sind wie erdölgenerierte Produkte. Im Sinne eines umweltbewussten Bauens wird an die Verantwortung aller appelliert ökologisch einwandfreie Lösungen zu realisieren. Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte sollen vermieden werden.

Zu § 9 Sonstiges

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Die Vorgaben wurden aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild der Stadt Graz abgeleitet. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschoße zulässig.

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 innerhalb der Baugrenzlinien anzuordnen, um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Freibereiche entgegenzuwirken, da ein Ziel dieses Bebauungsplans der Schutz und die Gestaltung der Vorgartenzonen und Freiflächen ist.

Der Einsatz von Unterflur-Müllsammelsystemen ist auf Grund der kleinteiligen Bebauungsstruktur auszuschließen.

Zu § 10 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten – unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage zu verstehen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN (siehe dazu § 7 der Verordnung)

Das Planungsgebiet wird von der Puntigamer Straße (L-322) und der Gemeindestraße Kadettengasse begrenzt. Die Zufahrt zu den Bauplätzen erfolgt von diesen angrenzenden Straßen aus und wird in den nachfolgenden Individualverfahren geregelt.

Zu § 7 (1-8) PKW-Abstellplätze (Ruhender Verkehr)

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder im untergeordneten Ausmaß in freier Aufstellung im Nahbereich der Straße zu erfolgen. Der Stellplatzschlüssel wird 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. Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen PKW-Abstellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der PKW-Abstellplätze in Sammelgaragen begrüßt.

Bei der Errichtung von Neubauten mit Wohnnutzung sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 60 - 75 m² Wohnnutzfläche) ebenso wie bei der Errichtung von Neubauten mit Büronutzung (je Dienstnehmer zwischen 0,1 und 0,36 PKW-Abstellplätze) herzustellen. Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäft-Nutzung sind je 100 m² Verkaufsfläche zwischen 3,1 und 5 PKW-Abstellplätze für Kund:innen und zwischen 0,76 und 1,13 PKW-Abstellplätze für das Personal vorzusehen. Bei Neubauten mit gastgewerblicher Nutzung sind je Sitzplatz zwischen 0,1 und 0,4 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,1 und 0,5 PKW-Abstellplätze vorzusehen. Bei Neubauten mit Studentenheimnutzung ist je 6 Betten ein PKW-Abstellplatz herzustellen. 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.

Um den Grad der versiegelten Flächen auf den jeweiligen Bauplätzen zu begrenzen, sind bei einer reinen Wohnnutzung max. 2 PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung, sowie bei einer gewerblichen Nutzung max. 6 PKW-Abstellplätze im Freien zulässig.

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.

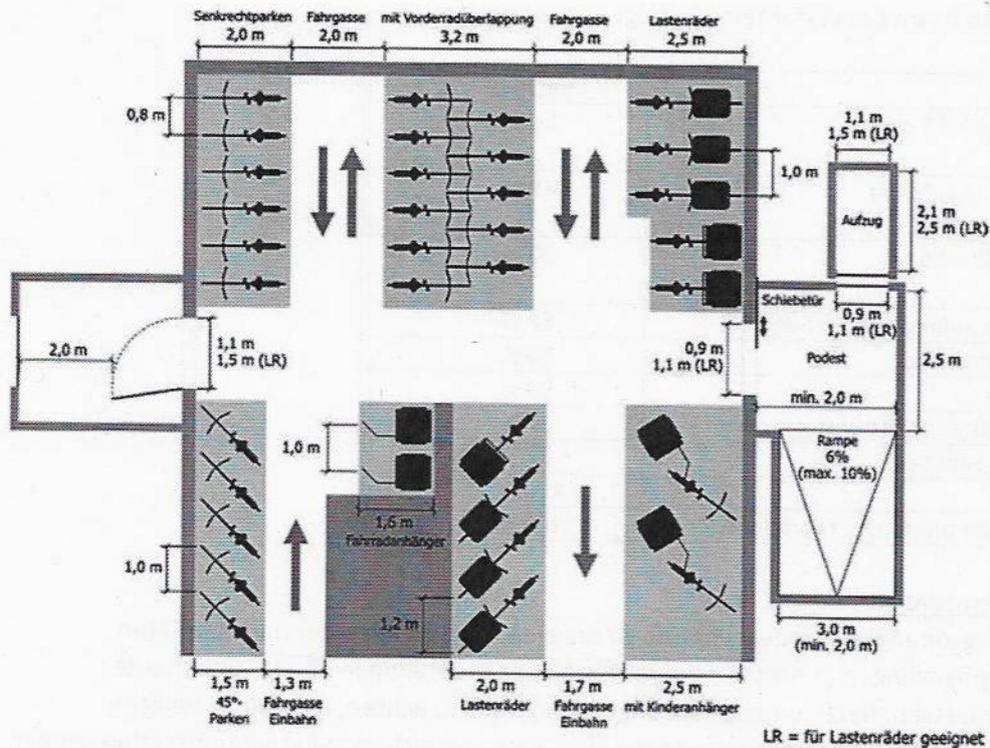
Können die notwendigen Pflichtabstellplätze gem. §7 (5) auf Grund der Bauplatzgröße oder des Zuschnitts des Bauplatzes nicht am Bauplatz hergestellt werden sind Ausnahmen nach §89 (4) Stmk. Baugesetz zulässig. Eine Reduktion bzw. ein Entfall der Abstellplätze ist somit in begründeten Fällen möglich.

Zu § 7 (9-10) Fahrradabstellplätze

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant, so sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert bzw. gegebenenfalls Teil des Mobilitätsvertrages. Die festgelegte, überwiegende Unterbringung der Fahrradabstellplätze innerhalb der Baugrenzen erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruches. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.



Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S. 81

Abstellanlagen für Fahrräder sind laut Stmk. Baugesetz §4, Abs. 1 folgend definiert:

- „**Abstellanlagen für Fahrräder:** Fahrrad-Abstellplätze mit felgenschonenden Vorrichtungen zum standsicheren Abstellen der Fahrräder und der Möglichkeit zum Absperren des Fahrradrahmens, ...“

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu § 8 der VO)

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrüneten Freiräumen ist bei Neubauten je 250 m² unbebauter Fläche ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden.

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Hinsichtlich der Freihaltung von Hofbereichen vor Unterbauungen wird auf die Bestimmung im Stadtentwicklungskonzept verwiesen.

Zu § 8 (2) Grad der Bodenversiegelung

Der Grad der Bodenversiegelung stellt das Verhältnis der Summe der bodenversiegelten Flächen zur Bauplatzfläche dar und wird mit max. 40% der Bauplatzfläche begrenzt.

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), wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden.

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 § 8 (4-8) Baumpflanzungen

Um eine intensive Begrünung der Liegenschaften zu erzielen, sind im Zuge der nachgereihten Bauverfahren Baumpflanzungen (1 mittel- oder großkroniger Laubbaum je 250 m² unbebauter Bauplatzfläche) umzusetzen. Bei Baumbepflanzungen ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände gem. §8 (7) so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist.

Für neu zu pflanzende Grünstrukturen gelten die freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz. Sämtliche Leitungen und Einbauten sind lagerichtig darzustellen, der Abstand zu unterirdischen Einbauten von mind. 2,5 m lt. ÖNORM B2533 idgF ist einzuhalten, eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur mit technischen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig. Die Verwendung von Pflanztrögen und Betonringen bei Baumpflanzungen ist unzulässig. Entwässerungsmulden und -gräben sind von Baumstandorten, Baumreihen/-gruppen und sonstigen Gehölzpflanzungen nach Möglichkeit räumlich zu trennen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Zu § 8 (12) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.

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 und punktuell zu erhöhen. Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,50 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m³ pro Baum ist anzustreben. Kugelformen sind unzulässig.

Zu § 8 (13) Baumpflanzungen bei PKW-Abstellplätzen

Bei den erforderlichen Laubbäumen (1 je 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung) ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW-Abstell- und Manipulationsflächen möglichst überdecken sollen. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Zu § 8 (15) Sonstiges

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:

- Abgrenzung des Baufeldes
- Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Flächen (z.B. Tiefgarangrenzen, Wegeführung, Zufahrten, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und Räder, Müllplatz)
- Darstellung der Feuerwehrezufahrt bzw. FF-Abstellfläche
- Höhe der Tiefgaragenüberdeckung
- Art und Umfang der Dachbegrünung
- Art und Umfang der Vertikalbegrünung
- Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen, Kinderspielplatz inkl. der Größenangabe
- Darstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Darstellung von Entwässerungsmulden und -gräben, Retentionsbecken
- Alle gem. Grazer Baumschutzverordnung zu erhaltenen Bäume inkl. Darstellung der erforderlichen Schutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen (ÖNORM B1121 und L1122)
- Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen in realistischer Größendarstellung inkl. Angabe der Art und Pflanzqualität

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung Grünraum und Gewässer immer hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 07.32.0 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 mehrfarbige 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:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)



Signiert von	Inninger Bernhard
Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
Datum/Zeit	2024-04-15T17:29:12+02:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.